



ТЗОВ «ВЕСТ Х»  
м. Львів, вул. Декарта, 17  
west-x@ukr.net

# ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

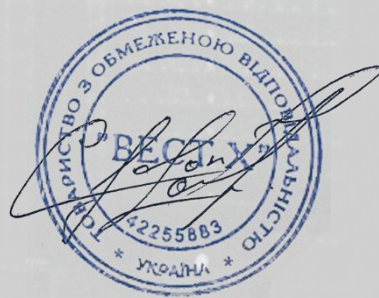
№ 03-01/2025

для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Львівська, 38-Е в м. Городок Львівської області.

ЗАМОВНИК: ГОРОДОЦЬКА МІСЬКА РАДА  
ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Директор

ГАП



О. Оловець

В. Дроботюк



ТзОВ «ВЕСТ Х»



### Інформація про розробника

- Повне найменування - Товариство з обмеженою відповідальністю «ВЕСТ Х».
- Поштова або фактична адреса - Україна, 79016, Львівська обл., Львівський р-н, місто Львів, вул. Декарта, будинок 17.
- Код ЄДРПОУ підприємства (або ІПН ФОП) - 42255883.
- E-mail - west-x@ukr.net
- Директор - Оловець Олег Ігорович.

## Склад проекту містобудівної документації

№	Розділ	Найменування	Примітка
1	Розділ I	Стратегія просторового розвитку території	
2	Розділ II	Інженерно-технічні заходи цивільного захисту	
3	Розділ III	Графічні матеріали містобудівної документації у складі:	
		<i>-Містобудівна частина</i>	
	1	Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі території територіальної громади	
	2	План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель	М 1:1000
	3	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель	М 1:1000
	4	План функціонального зонування території	М 1:1000
	5	Схема транспортної мобільності та інфраструктури	М 1:1000
	6	Схема інженерного забезпечення території	М 1:1000
	7	Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування	М 1:1000
	8	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час	М 1:1000
	9	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий час	М 1:1 000
	10	План червоних ліній та креслення поперечних профілів вулиць	М 1:1000
		<i>-Землевпорядна частина</i>	
	1	План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень	М 1:1000
	2	План земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру	М 1:1000
	3	План земельних ділянок, право власності на які посвідчено до 2004 року та відомості про які не внесено до Державного земельного кадастру	М 1:1000
	4	План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації	М 1:1000

# РОЗДІЛ I

## СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ЗМІСТ:

ПЕРЕДМОВА.....	11
ЧАСТИНА I. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ.....	13
1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ .....	13
1.1. Ситуаційний план .....	13
Комплексний план на територію Городоцької територіальної громади на час розробки даного детального плану не розроблявся.....	14
Об'єкти державних та регіональних інтересів, розміщення яких на території детального планування визначено Генеральною схемою планування території України, схемами планування території на регіональному рівні - відсутні.....	14
Об'єкти місцевих інтересів, розміщення яких на території детального планування - відсутні.....	15
1.2. Планувальний каркас та система розселення.....	15
2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ .....	16
2.1. Сучасне використання земель.....	16
3. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ.....	16



4. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК .....	19
5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ.....	21
5.1. Розміщення житлового фонду.....	21
5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів .....	21
5.3. Розміщення виробничих об'єктів .....	21



5.4. Збереження традиційного середовища.....	22
<b>6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ .....</b>	<b>23</b>
<b>7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА .....</b>	<b>24</b>
7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит .....	24
7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення .....	24
7.3. Організація громадського транспорту .....	24
7.4. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури .....	25
7.5. Організація паркувального простору .....	25
<b>8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ .....</b>	<b>25</b>
8.1. Водопостачання та водовідведення .....	25
8.2. Електропостачання .....	25
8.3. Газопостачання .....	25
8.4. Теплопостачання.....	25
8.5. Трубопровідний транспорт .....	25
8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти .....	26
<b>9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ.....</b>	<b>26</b>
9.1. Інженерна підготовка і захист території.....	26
9.2. Благоустрій території.....	26
9.3. Використання підземного простору .....	27
9.4. Поводження з відходами .....	27
<b>ЧАСТИНА II. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ ..</b>	<b>28</b>
<b>1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ .....</b>	<b>28</b>
1.1. Ситуаційний план .....	28
1.2. Планувальний каркас та система розселення.....	28
<b>2. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ.....</b>	<b>29</b>
<b>3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК .....</b>	<b>29</b>
3.1. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок .....	29
3.2. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок .....	29
<b>4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ .....</b>	<b>29</b>
<b>5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ.....</b>	<b>35</b>
5.1. Розміщення житлового фонду.....	35
5.3. Розміщення виробничих об'єктів .....	36
5.4. Збереження традиційного середовища.....	36
<b>6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ .....</b>	<b>36</b>
<b>7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА .....</b>	<b>37</b>
7.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура .....	37
7.2. Організація громадського транспорту .....	37
7.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури .....	38
7.4. Організація паркувального простору .....	38
<b>8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ .....</b>	<b>38</b>
8.1. Водопостачання та водовідведення .....	39
8.2. Електропостачання .....	40
8.3. Газопостачання .....	40
8.4. Теплопостачання.....	40
8.5. Трубопровідний транспорт .....	40
8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти .....	40
<b>9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ.....</b>	<b>41</b>
9.1. Інженерна підготовка і захист території.....	41
9.2. Благоустрій території.....	41
9.3. Використання підземного простору .....	42
9.4. Поводження з відходами .....	42
<b>10. ЗЕМЛЕУТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ .....</b>	<b>43</b>
10.1. Землевпорядні заходи перспективного використання земель .....	43

10.2. Формування земельних ділянок .....	44
10.3. Реєстрація земельних ділянок .....	44
<b>11. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ.....</b>	<b>45</b>
11.1. Перелік проєктних рішень містобудівної документації .....	45
11.2. Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану.....	47
11.3. Перелік відповідності містобудівної документації .....	47
11.4. Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування .....	47
11.5. Перелік врахованих положень історико-архітектурних опорних планів .....	48
11.6. Перелік врахованих матеріалів.....	48



Містобудівну документацію розроблено згідно з чинними нормами, правилами, інструкціями та державними стандартами.

Головний архітектор проекту  
(сертифікат АА005111)



Василь ДРОБОТЮК

Сертифікований  
Інженер-землевпорядник  
(сертифікат №016224)



Віра КОМАРЕЦЬ

## СКЛАД АВТОРСЬКОГО КОЛЕКТИВУ

Назва ДПТ	Посада виконавця	Підпис	ПІБ
Внесення змін в детальний план території для будівництва та експлуатації сонячної електростанції на території Підгірцівської сільської ради Стрийського району Львівської області.	Директор		О. Оловець
	Головний архітектор проекту		В. Дроботюк
	Виконав		В. Дроботюк
	Інженер-землевпорядник		В. Комарець



## ПЕРЕДМОВА

Підставою для розробки містобудівної документації «Детальний план території для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з вбудовано прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Львівська, 38-Е в м. Городок» є Рішення Городоцької міської ради Львівського району Львівської області від 19 жовтня 2023 року №23/37-6448 «Про надання дозволу на розроблення детального плану території для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з вбудовано прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Львівська, 38-Е в м. Городок».

Площа розроблення детального плану території - 2,0780 га.

Детальний план території розробляється з метою:

- Розташування на території громади нових житлових будинків;
- забезпечення комплексності забудови території;
- деталізації планувальної структури території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації території;
- уточнення червоних ліній та ліній регулювання забудови;
- уточнення меж всіх обмежень у використанні земель згідно із законодавством, державними будівельними нормами, санітарно-гігієнічними нормами;
- визначення параметрів забудови окремих земельних ділянок;
- визначення містобудівних умов та обмежень;
- визначення розподілу територій згідно з будівельними нормами відповідно до функціонального призначення, режиму та параметрів забудови території;
- формування земельних ділянок та визначення їх цільового призначення, відображення існуючих земельних ділянок та їх функціонального використання;

ТзОВ «Вест Х» розроблено детальний план території, на підставі таких даних:

- Рішення Городоцької міської ради Львівського району Львівської області від 19 жовтня 2023 року №23/37-6448;
- Завдання на розроблення детального плану території;
- Топографічна зйомка М1:1000, з погодженими інженерними мережами;
- Генеральний план м. Городок;
- Схема планування території Львівської області;
- Стратегія розвитку Городоцької міської територіальної громади на період 2021-2027 років;

- Натурні обстеження.

Перелік нормативних документів, на основі яких розроблена проектна документація

ДБН Б 2.2-5:2011	Планування і забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій
ДБН Б.1.1-14:2021	Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні
Держ СанПіН 173-96	Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів
ДБН В.1.1-7:2016	Пожежна безпека об'єктів будівництва. Основні вимоги
ДБН В.1.1-31:2013	Захист територій, будинків і споруд від шуму
ДБН В.2.3-5:2018	Вулиці та дороги населених пунктів.
ДБН В.2.3-4-2000	Споруди транспорту. Автомобільні дороги.
ДБН Б.2.2-12-2019	Планування та забудова територій.
ДБН В.2.2-40:2018	«Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення»
ДБН В.2.3-15:2007	Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів
ДБН В.2.5-74:2013	Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування
ДБН В.2.5-75:2013	Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування
ДСП 173-96	Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів
ДБН В.2.2-28:2010	Будинки адміністративного та побутового призначення
	Земельний кодекс України
Постанова КМУ від 1 вересня 2021 р. № 926	Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації
Постанова КМУ від 17 жовтня 2012 р. № 1051	Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру



## ЧАСТИНА I. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

### 1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

#### 1.1. Ситуаційний план

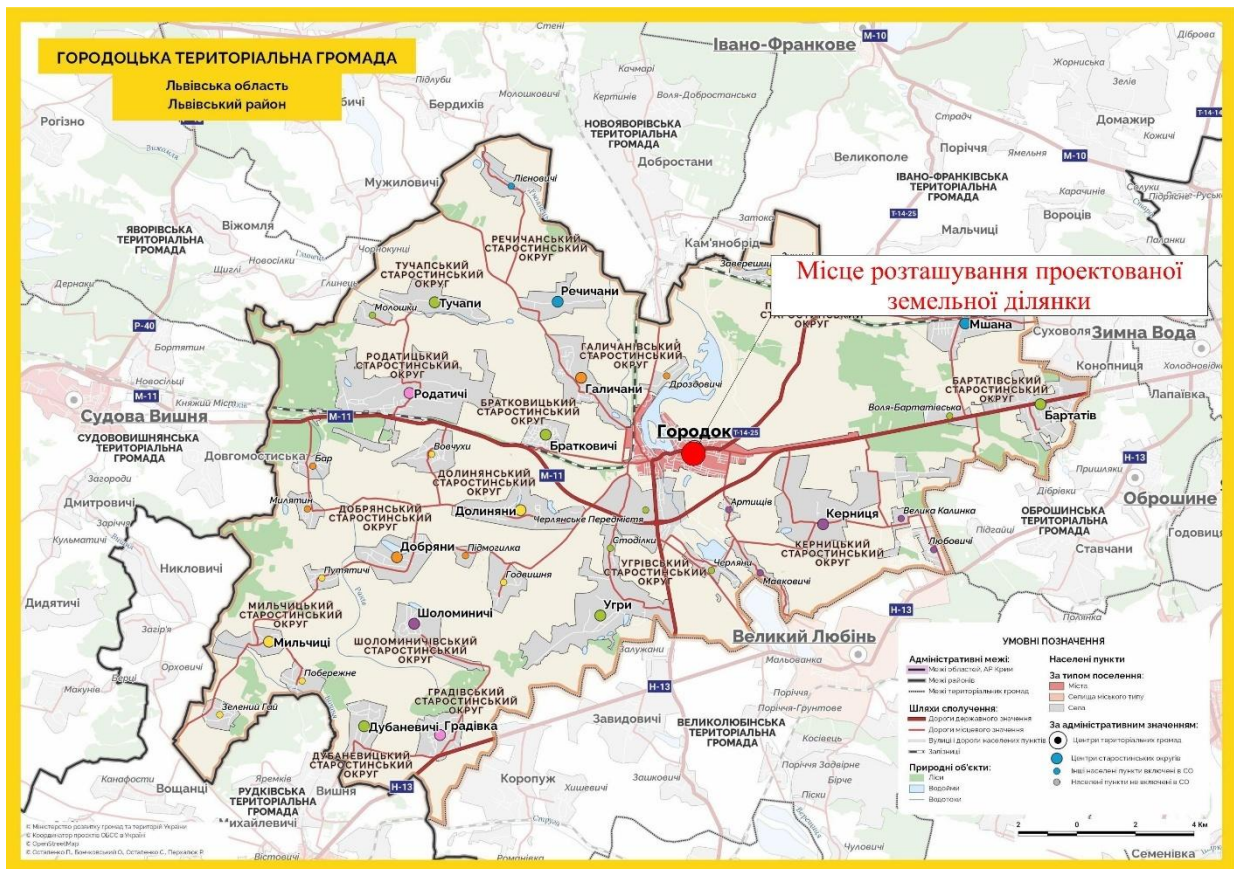
Проектована територія знаходиться у м. Городок Львівського району Львівської області.



*Рис. 1. Розташування проекрованої земельної ділянки в планувальній структурі Львівської області.*

Городоцька територіальна громада (далі - Городоцька ТГ) утворена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 12.06.2020 №718-р «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Львівської області» з адміністративним центром у м. Городок. З півночі громада територіально межує з Новояворівською, Івано-Франківською, зі сходу - з Зимновідською та Оброшинською, з півдня - з Великолюбінською та Рудківською, з заходу - з Судововишнянською та Яворівською громадами.





**Рис. 2. Розташування проектованої земельної ділянки в планувальній структурі Городоцької територіальної громади**

Відповідно до вихідних даних та топогеодезичного знімання місцевості визначено межі території проектування.

Територія опрацювання детальним планом становить 2,0780 га. В межах розроблення детального плану території передбачається для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з вбудовано прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Львівська, 38-Е в м. Городок.

У північному напрямку території розроблення детального плану території проходить вулиця Львівська та розташовуються інвентаризовані земельні ділянки із цільовим призначенням - 02.01 для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

У південному, східному та західному напрямку території опрацювання розташовуються земельні ділянки громадської забудови.

Комплексний план на територію Городоцької територіальної громади на час розробки даного детального плану не розроблявся.

Об'єкти державних та регіональних інтересів, розміщення яких на території детального планування визначено Генеральною схемою планування території України, схемами планування території на регіональному рівні - відсутні.

Об'єкти місцевих інтересів, розміщення яких на території детального планування - відсутні.

## 1.2. Планувальний каркас та система розселення

Населення Городоцької територіальної громади складає 39996 осіб, відповідний показник на рівні області становить 2 512 084 особи. Чисельність міського населення становить громади - 16 159 осіб (40,5%), сільського- 23837 осіб (59,5%).

Населення громади близько 39 тис. осіб. Територія займає площу 375.9 км<sup>2</sup>.

До складу Городоцької територіальної громади входять 39 населених пунктів.

Основні фактори природного середовища характеризуються такими даними:

- кліматичний район - II-B;
- вітровий район - III;
- нормативно-вітровий тиск - 0,38 кПа (38 кгс/м<sup>2</sup>);
- сніговий район - I;
- снігове навантаження - 0,49 кПа (50кгс/м<sup>2</sup>);
- нормативна глибина промерзання ґрунту - 80 см;
- переважаюче напрямлення вітрів: влітку - південно-західний, південний; взимку - північно-західний і західний.

Клімат району помірно - континентальний з м'якою зимою та значною вологістю повітря.

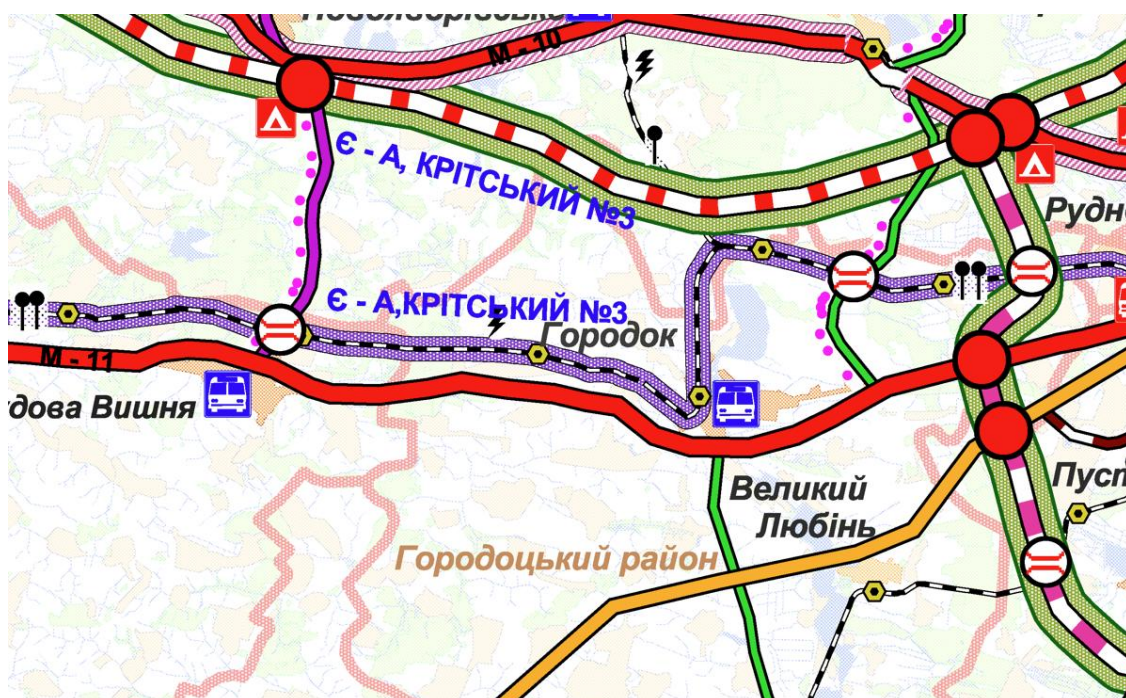


Рис. 3. Автомобільні та залізничні комунікації Городоцької громади



## 2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

### 2.1. Сучасне використання земель

Детальний план території для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудинковими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Львівська, 38-Е в м. Городок Львівської області розробляється на не сформовану і не зареєстровану в Державному земельному кадастрі земельну ділянку.

Земельна ділянка №1

Кадастровий номер - відсутній

Площа: 0,3079 (га).

Форма власності: не зареєстрована.

Категорія земель: 200 Землі житлової та громадської забудови.

Цільове призначення земельної ділянки: 02.11 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам).

Угіддя (згідно з класифікацією видів земельних угідь): 007.02 Багатоповерхова забудова.

Обмеження та обтяження земельної ділянки: 01.05 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи - 0,0065 га, 01.08 Охоронна зона навколо інженерних комунікацій - 0,0533 га.

Земельні ділянки, право власності на які посвідчено до 2004 року та відомості про які не внесено до Державного земельного кадастру ВІДСУТНІ.

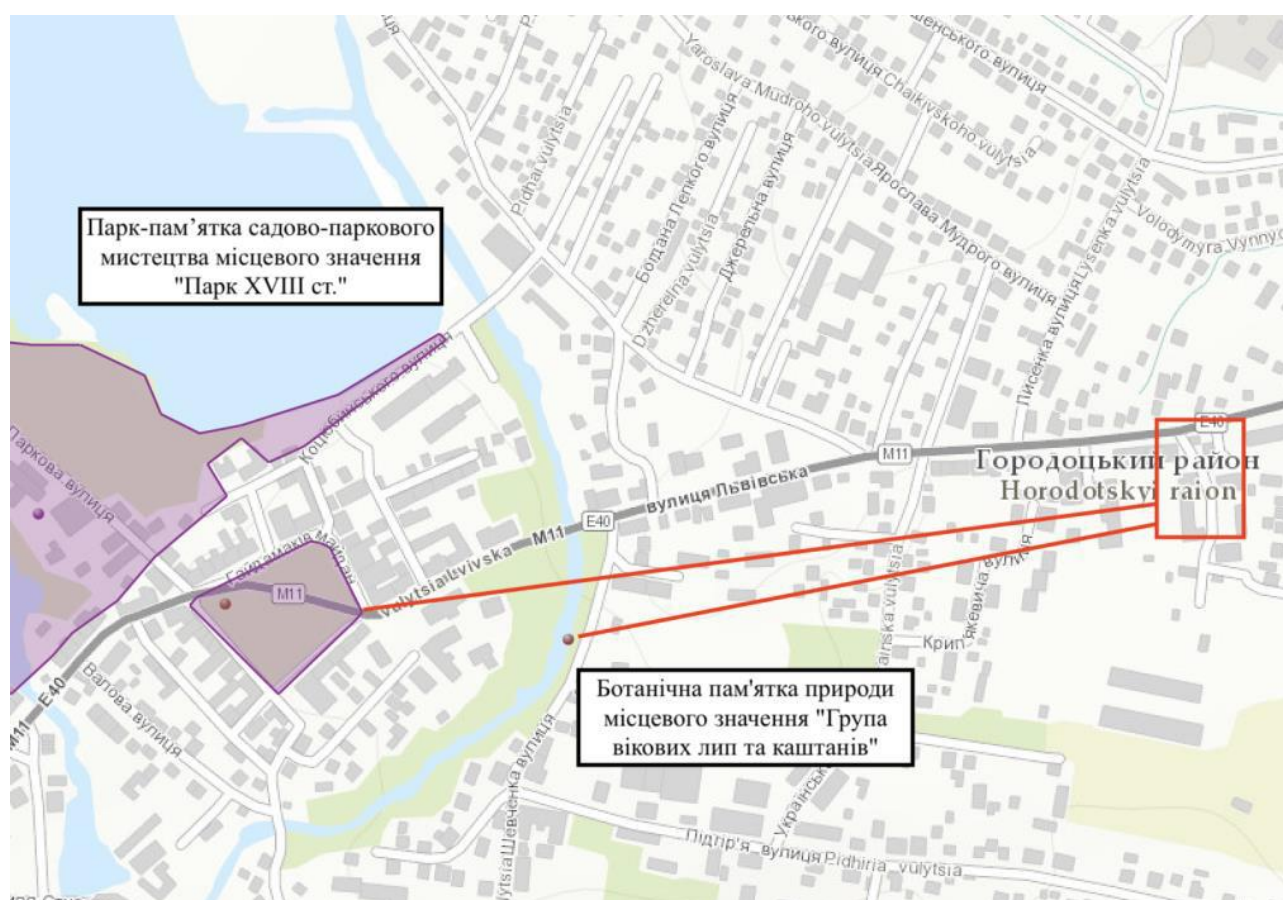
Земельних ділянок, що використовуються без зареєстрованого права на них, не виявлено.

## 3. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

На території опрацювання ДПТ відсутні території та об'єкти природно-заповідного фонду, їх функціональні та охоронні зони, території, зарезервовані з метою наступного їх заповідання, об'єкти екомережі,

території Смарагдової мережі, водно-болотні угіддя міжнародного значення, біосферні резервати програми ЮНЕСКО «Людина і біосфера», об'єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

Найближчі об'єкти природно-заповідного фонду розташовуються на території Городоцької територіальної громади на захід від проєктованої території - Ботанічна пам'ятка природи місцевого значення "Група вікових лип та каштанів" (відстань від території проєктування становить орієнтовно 550 м) та Парк-пам'ятка садово-паркового мистецтва місцевого значення "Парк XVIII ст." (800 м) (рис. 4).



**Рис. 4. Схематичне розташування проєктованої території в системі територій природно-заповідного фонду**

Група вікових лип та каштанів – ботанічна пам'ятка природи місцевого значення в Україні. Розташована в межах Городоцького району Львівської області, в центральній частині міста Городок (територія середньої школи № 2). Площа 0,35 га. Статус надано згідно з рішенням Львівського облвиконкому від 09.10.1984 року, № 495.

Перебуває у віданні СШ № 2. Статус надано з метою збереження насаджень вікових лип і каштанів.

Парк XVIII ст. – парк-пам'ятка садово-паркового мистецтва місцевого значення в Україні. Розташований у межах міста Городок Львівської області, при вул. Парковій. Площа 12 га. Статус надано 1984 року. Перебуває у віданні: Городоцький комбінат комунальних підприємств.

Статус надано для збереження парку, закладеного у XVIII ст. Парк розташований на пологому пагорбі поруч з центральною частиною Городка, на березі Городоцького водосховища. Зростають каштани, буки, липи тощо. На території парку наявні пам'ятки археології давньоруських часів.

Україна є однією з країн, що підписала Бернську конвенцію про біологічне різноманіття (Конвенція про охорону дикої флори та фауни і природних середовищ існування в Європі). Дата підписання Україною: 11 червня 1992 р. Дата ратифікації Україною: Закон України «Про ратифікацію Конвенції про охорону біологічного різноманіття» від 29 листопада 1994 р. № 257/94-ВР. Дата набуття чинності: 29 грудня 1993 р., для України - 7 лютого 1995 р.

Смарагдова мережа України (англ. Emerald network) - українська частина Смарагдової мережі Європи, розробляється з 2009 року.

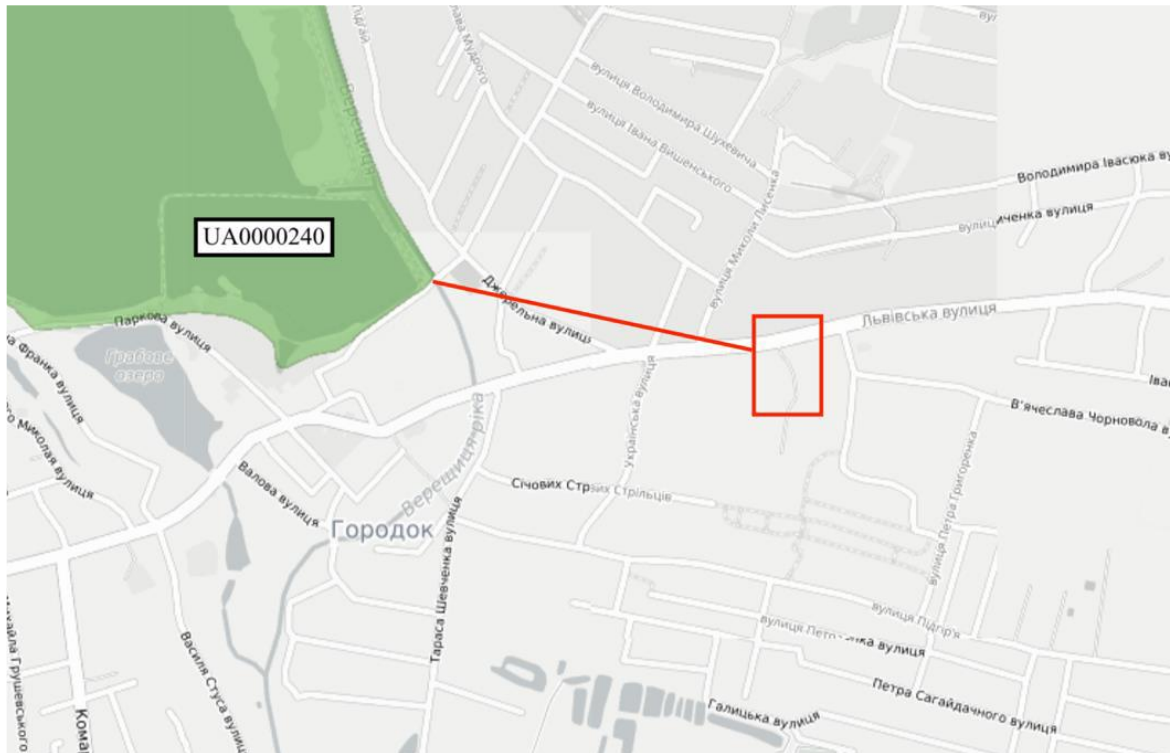
Мережа Емеральд (Смарагдова мережа, Emerald Network) - це мережа, що включає Території Особливого Природоохоронного Інтересу (Areas of Special Conservation Interest, ASCI, далі - «території (об'єкти) мережі Емеральд»). Мережа Емеральд проектується в державах, які є сторонами Бернської конвенції (всього 26 держав), у країнах Європейського Союзу на виконання Бернської конвенції створюється мережа «Натура 2000», яка проєктується за аналогічними принципами, що і мережа Емеральд, але використовує юридичні і фінансові інструменти ЄС



*Рис. 5. Смарагдова мережа Львівської області*

Територія проєктування не потрапляє на території Смарагдової мережі. Територія опрацювання ДПТ знаходиться на відстані орієнтовно 670 м до території об'єкту Смарагдової мережі України у Львівській області - UA0000240 Кам'янобрідський (Kamianobridskyi).





*Рис. 7. Схематичне розташування проєктованої території в системі територій Смарагдової мережі України*

#### 4. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

На території, що підлягає детальному плануванню, встановлено низку обмежень у використанні земельних ділянок, пов'язаних з наявними охоронними зонами та червоними лініями, визначеними чинними нормативно-правовими актами, зокрема ДБН Б.1.1-14:2021. Обмеження покликані забезпечити належний рівень безпеки експлуатації інженерних мереж та захистити їх від можливих пошкоджень під час будівельних робіт або використання землі за іншими призначеннями.

Межі відповідних обмежень у використанні земельних ділянок, встановлені на момент розроблення детального плану території наступні:

- охоронна зона ліній електропередачі (ЛЕП) 0,4 кВ – 2,0 м в обидва боки від осі лінії;
- повітряні лінії електропередач ПЛ-6 кВ з охоронними зонами 10 м по обидві сторони лінії (згідно Постанови КМУ №1455 від 27.12.2022 року);
- підземні лінії зв'язку з відступами від фундаментів будинків та споруд 1 м по обидві сторони (згідно додатку И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»);
- газопровід низького тиску з відступами від фундаментів будинків та споруд 2 м по обидві сторони (згідно додатку И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»);

- відстань від водопровідної мережі водопостачання до будівель та споруд - 5 метрів (згідно ДБН Б.2.2-12:2019, додаток И.1);
- трансформаторна підстанція, відстань до будинків та споруд - 10 метрів (згідно ДБН Б.2.2-12:2019, пункт 11.3.6).
- відстань від каналізаційної мережі до будівель та споруд - 3 метри (згідно ДБН Б.2.2-12:2019, додаток И.1);
- житловий будинок потрапляє в 300-от метрову СЗЗ міського кладовища, проте наявний науковий звіт з санітарно-епідеміологічної оцінки ДП «Інститут громадського здоров'я ім. О.М.Марзєєва НАМН України» № 22.2 щодо умов розташування даного багатоквартирного житлового будинку та можливості зменшення санітарно-захисної зони.

Перелік обмежень щодо використання земельної ділянки (згідно додатку 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 року № 821) подано нижче в таблиці.

Таблиця 4.1.1

№п/п	Код	Назва	Площа обмеження, га
1	01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	0,0065 га
2	01.08	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	0,0284 га

## 5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

### 5.1. Розміщення житлового фонду

Проект детального плану території розробляється в межах м. Городок, де вже сформована житлова забудова. На території опрацювання розташовані існуючі та приватизовані земельні ділянки, що перебувають у приватній власності громадян та використовуються для обслуговування житлових та громадських будинків.

### 5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

Поряд з територією проєктування розміщуються готельно-ресторанний комплекс «Мрія», Городоцький районний центр зайнятості.

### 5.3. Розміщення виробничих об'єктів

Поряд з територією проєктування розміщуються ТзОВ «Писанка» (виробництво кованих виробів з металу).

#### 5.4. Збереження традиційного середовища

Об'єкти культурної спадщини, які розташовані на території України, охороняються державою. Їхня охорона є одним із пріоритетних завдань органів державної влади та органів місцевого самоврядування. Кожен зобов'язаний не заподіювати шкоду природі, культурній спадщині, відшкодовувати завдані ним збитки (Стаття 66 Конституції України, Преамбула Закону «Про охорону культурної спадщини»).

Сьогодні вимоги щодо охорони культурної спадщини на об'єктах нового будівництва, під час реконструкції, капітального ремонту будинків, будівель, споруд будь-якого призначення, їх комплексів або їх частин, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури регламентуються такими актами:

- Конституція України;
- Закон України «Про охорону культурної спадщини»;
- Закон України «Про охорону археологічної спадщини»;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закон України «Про оцінку впливу на довкілля»;
- Земельний кодекс України;
- ДБН А.2.2-1-2003 «Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на

навколишнє

середовище (ОВНС) при проєктуванні та будівництві підприємств, будівель і споруд»;

- ДСТУ 8855:2019 «Визначення класу наслідків (відповідальності)».

Додаткові вимоги до об'єктів будівництва щодо охорони навколишнього середовища, зокрема об'єктів культурної спадщини, встановлюються галузевими будівельними нормами, прийнятими відповідно до законодавства. У сфері будівництва автомобільних доріг такими документами є:

- Закон України «Про автомобільні дороги»;
- ДБН В.2.3-4:2015 «Автомобільні дороги. Частина I. Проєктування. Частина II. Будівництво»;
- ГБН В.2.3-218-007:2012 «Споруди транспорту. Екологічні вимоги до

автомобільних доріг. Проєктування»;

- ГБН В.2.3-37641918-552:2015 «Автомобільні дороги. Визначення класу

наслідків (відповідальності) та категорії складності об'єктів дорожнього

будівництва».

За умови виявлення об'єктів культурної спадщини при проведенні будь-яких земельних робіт на території населеного пункту або за його межами повинні виконуватися наступні норми Законів України:

- обов'язкове проведення археологічних розвідок території зазначеної земельної ділянки та врахування результатів цієї розвідки при



передачі земельних ділянок у власність чи користування, у тому числі під будівництво.

- визначення меж територій археологічних об'єктів з їх координуванням.

- укладення з користувачами охоронних договорів на всі об'єкти археологічної спадщини для забезпечення їх належної охорони і відповідно до вимог чинного законодавства (стаття 23 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

- заборона приватизації земельних ділянок під пам'ятками та об'єктами археології (статті 14 та 17 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

- передбачення проведення охоронних археологічних досліджень у випадку планування будівництва у межах пам'яток та об'єктів археології (стаття 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

Для земельної ділянки по вул. Львівській, 38 у м. Городок Львівського району, Львівської області Міністерством культури України погоджено програму містобудівних та архітектурних перетворень (лист № 11/113/826-25 від 30.12.2025). Ділянка розташована в межах історичного ареалу та зони регулювання забудови суворого режиму 1-ї категорії, у зв'язку з чим подальше проєктування повинно здійснюватися з дотриманням вимог щодо збереження традиційного характеру середовища, існуючого планування кварталу, масштабних, стильових, колористичних та висотних характеристик забудови. Граничні параметри нового будівництва приймати відповідно до погодженої програми та висновків історико-містобудівного обґрунтування.

## 6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Територія опрацювання розташована в м. Городок у сформованій міській забудові з наявною мережею закладів громадського та адміністративного обслуговування.

Безпосередньо поряд з територією проєктування розміщені готельно-ресторанний комплекс «Мрія», Городоцький районний центр зайнятості, а також виробничий об'єкт ТзОВ «Писанка» (виробництво кованих виробів з металу), що формують існуюче функціональне середовище кварталу.

В межах території детального плану окремі об'єкти обслуговування населення на даний час відсутні, однак обслуговування мешканців та відвідувачів проєктованого об'єкта передбачається за рахунок існуючих закладів громадського, адміністративного та побутового обслуговування прилеглої території міста, а також вбудовано-прибудованих приміщень громадського призначення, передбачених проєктними рішеннями.

Інженерне забезпечення території передбачається за рахунок підключення до існуючих міських мереж водопостачання, каналізації, електропостачання та газопостачання, з організацією централізованого збору та вивезення побутових відходів, належним утриманням проїздів, тротуарів та благоустрою прилеглої території.

## **7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА**

### **7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит**

Територія проєктування розташована у сформованій дорожній мережі, в межі території проєктування входить частина існуючої центральної вулиці Львівська.

### **7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення**

Поруч з проєктованою земельною ділянкою залізничні та автомобільні магістралі, порти та аеропорти відсутні.

Через територію Городоцької міської територіальної громади проходить значна кількість

доріг, зокрема міжнародного та національного значення, а саме:

- автодорога міжнародного значення (М-11 Львів-Шегині, що сполучає обласний центр з пунктом пропуску на кордоні з Польщею. Протяжність територією громади 28,7 км.

- автодорога національного значення Н-13 Львів-Самбір-Ужгород. Протяжність територією громади 3,17 км.

- автодорога національного значення Р-84 Бібрка-Кам'янка-Бузька-Жовква-Городок-Жидачів-Калуш-Бурштин. Протяжність територією громади 12,10 км.

- низка доріг районного значення загальною протяжністю 150 км.

### **7.3. Організація громадського транспорту**

Мережа громадського транспорту представлена в більшості випадків приватними перевізниками, автобуси курсують між населеними пунктами та обласним та районним центром. Рух громадського транспорту відбувається по центральній вулиці м. Городок.

Передбачається подальший розвиток та розширення основних напрямків організації маршрутної мережі з метою якомога ширшого охоплення зростаючого попиту на транспортні маршрути загального користування.

Вигідне економіко-географічне розташування громади сприяє проходження через громаду великої кількості автобусних маршрутів. Усі 39 населених пунктів мають пасажирське сполучення. Через територію громади проходять 34 міжміські автобусні маршрути, 33 приміських

автобусних маршрутів та створено один внутрішній автобусний маршрут у громаді.

#### **7.4. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури**

Пішохідні доріжки, розташовані вздовж автодороги, які забезпечують значну зручність для жителів. Загальний стан доріжок досить задовільний, але деякі ділянки можуть потребувати ремонту для покращення безпеки. Доступність доріжок загалом хороша, проте є можливість у вдосконаленні інфраструктури, наприклад, шляхом додаткового освітлення та розширення тротуарів та встановленням вело доріжок. Це сприятиме підвищенню комфорту та безпеки для пішоходів.

#### **7.5. Організація паркувального простору**

На даний момент на території, що опрацьовується, немає облаштованих місць для паркування. Проектовану земельну ділянку оточують садибні житлові будинки, де автостоянки організовані безпосередньо на приватних ділянках.

### **8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ**

Інженерне обладнання забудови включає споруди та мережі електропостачання, водопостачання, каналізування, що забезпечує необхідні санітарно-гігієнічні умови і охорону навколишнього середовища від забруднень, а також передачі електричної енергії для потреб об'єкту.

#### **8.1. Водопостачання та водовідведення**

Поряд з проєктованою земельною ділянкою проходять водопроводи та каналізація, які на балансі КП «Городоцьке ВКГ».

#### **8.2. Електропостачання**

Поряд з територією проєктування проходить мережа ліній електропередач високої напруги 0,4 та 6 кВт, які перебувають на балансі ПрАТ «Львівобленерго».

#### **8.3. Газопостачання**

Поряд з територією проєктування проходить мережа газопроводу високого тиску, які перебувають на балансі ПАТ "ЛВВІВГАЗ".

#### **8.4. Теплопостачання**

В межах території проєктування мережі теплопостачання відсутні.

#### **8.5. Трубопровідний транспорт**

В межах території проєктування мережі трубопровідного транспорту відсутні.

#### **8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти**

Телекомунікаційні мережі та об'єкти на території детального плану відсутні.

### **9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ**

#### **9.1. Інженерна підготовка і захист території**

У відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019 (розділ 12, таблиця 12.1 - Фактори інженерної будівельної оцінки території) проєктована земельна ділянка відноситься до території сприятливої для будівництва.

Територія не підтоплюється дощовими, талими та ґрунтовими водами. На території проєктування до початку будівництва додатково здійснити заходи з інженерної підготовки території - вертикальне планування та організацію відведення дощових і талих вод. Спеціальних заходів з інженерної підготовки території не потребується.

Механічний склад ґрунтів сприятливий для усіх видів капітального будівництва.

Загальний ухил рельєфу даної місцевості спостерігається у північно-східному напрямку, перепад висот складає 1,82 м, відмітки коливаються від 276,18 м до 278,00 м в Балтійській системі висот.

#### **9.2. Благоустрій території**

Благоустрій та озеленення території виконаний у відповідності до ДБН Б.2.2-

12:2019 «Планування і забудова територій» та ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій».

Благоустрій громади - комплекс робіт з інженерного захисту, розчищення, осушення та озеленення території, а також соціально-економічних, організаційно-правових та екологічних заходів з покращення мікроклімату, санітарного очищення, зниження рівня шуму та інше, що здійснюються на території Городоцької міської територіальної громади з метою її раціонального використання, належного утримання та охорони, створення умов щодо захисту і відновлення сприятливого для життєдіяльності людини довкілля.

Проєктом передбачено відведення поверхневих вод для захисту будівель і споруд від підтоплення.

Планується проведення комплексного благоустрою: влаштування твердого покриття дорожнього полотна.

Роботи по благоустрою слід проводити після завершення будівельних робіт та очищенню території від будівельного сміття. Передбачено озеленення території.

### **9.3. Використання підземного простору**

В межах ділянки проектування підземний простір не використовується.

### **9.4. Поводження з відходами**

На території опрацювання детального плану система збирання твердих побутових відходів відсутня.

## ЧАСТИНА II. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ

### 1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

На цей час розроблені детальні плани території, які включають в себе ділянку проєктування, відсутні. На територію проєктування впливають рішення затвердженої документації вищого рівня - Генеральний план м. Городок та Схема планування Львівської області. Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади не розроблявся.

Основними документами, що визначає функціональний розвиток території проєктування є генеральний план.

#### 1.1. Ситуаційний план

Ділянка, яка проєктується, знаходиться в центральній частині міста Городок, Львівського району Львівської області.

Площа, території опрацювання складає - 2,0780 га. Територія передбачена для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з вбудовано прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом відповідно до чинного законодавства з використанням матеріалів містобудівного та земельного кадастрів.

#### 1.2. Планувальний каркас та система розселення

Основними принципами планувально-просторової організації при розробленні детального плану території проєктного рішення є:

- взаємозв'язки планувальної структури детального плану території з планувальною структурою прилеглих територій населеного пункту;
- організація системи проїздів та пішохідних зв'язків, що пов'язана з існуючою схемою руху транспорту і пішоходів;
- дотримання санітарних та протипожежних вимог при розміщенні об'єкта теплопостачання.

Основні фактори, які впливають на принципи архітектурно-планувальної та об'ємно-просторової організації території є:

- планувальні обмеження;
- врахування наявного територіального розподілу території;
- забезпечення санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших містобудівних вимог умов.

Територія займає вигідне положення та зручні транспортні зв'язки з громадським центром села прилеглими територіями, є інвестиційно привабливою.

## 2. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

Цінні зелені насадження на території розроблення детального плану - відсутні. На території проектування - відсутні природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території озелених та інших відкритих просторів різного призначення, в тому числі рекреаційні зони. Території та об'єкти природно-заповідного фонду, їх функціональні та охоронні зони, території, зарезервовані з метою наступного їх заповідання, території Смарагдової мережі по території детального планування не проходять, біосферні резервати програми ЮНЕСКО "Людина і біосфера" відсутні. Будівництво і експлуатація об'єкту планованої діяльності при дотриманні вимог з охорони довкілля матиме мінімальний шкідливий вплив на рослинний і тваринний світ та їх біорізноманіття.

## 3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

### 3.1. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок

Відповідно до класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 року № 821, проектні планувальні обмеження не встановлюються. На проектний період всі існуючі обмеження, що розташовуються на території детального плану, зберігаються.

Таблиця 3.1

№п/п	Код	Назва	Площа обмеження, га
1	01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	0,0065 га
2	01.08	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	0,0284 га

### 3.2. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

У зв'язку із відсутністю розробленого комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади встановлених обмежень у використанні земельних ділянок на території внесення змін до детального планування немає.

## 4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ



Функціональне зонування - це розподіл території населеного пункту на окремі частини, які визначені для певного цільового призначення.

Даний розділ повинен визначати функціональне призначення території, оскільки на неї не затверджено комплексний план (відповідно до Закону України від 17 червня 2020 р. N 711- IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель»).

Планувальна організація території опрацювання передбачає її функціональне зонування, виходячи з вимог планувальної структури населеного пункту, а також зумовленою ситуацією, що склалася, санітарно-гігієнічними, охоронними, протипожежними, технологічними вимогами та вулично-дорожньою мережею.

Види функціонального призначення відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок визначені в таблиці 4.1.1.

*Табл. 4.1.1.*

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
підгрупи	класу	підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
1	01	01	10101.0	території житлової багатоквартирної забудови	02.03; 02.04; 02.10; 08.01	02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.07; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

1	01	02	10102.0	території житлової садибної забудови	02.01; 08.01	02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.07; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
		02	10200.0	території громадської забудови	03.01; 03.02; 03.03; 03.05; 03.06; 03.10; 03.11; 03.14; 04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.11; 08.01; 10.08	02.09; 03.08; 03.09; 03.18; 03.20; 12.13; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 08.02; 13.02 (в частині поштових відділень); 03.07; 03.12; 03.13 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
		05	10205.0	території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування	03.07; 03.08; 03.13; 08.01; 01.12	03.20; 04.10; 05.01; 07.08; 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
	03		20300.0	території вулиць та доріг	08.01; 12.13	04.10; 07.08; 11.07; 13.01; 14.02

Відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення території та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок (постанова Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 р. № 821), встановлені наступні переважні (основні) та супутні види цільового призначення територій в межах розроблення ДПТ.

Відповідно до Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926:

- переважний (основний) вид використання території (земельної ділянки) - використання, яке відповідає виду функціонального призначення території для даної функціональної зони і займає сумарну

площу території не менше 60 відсотків в межах однієї функціональної зони;

- супутній вид використання території (земельної ділянки) - використання, яке відповідає виду функціонального призначення території для даної функціональної зони, є необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання території (земельної ділянки), сумарна площа земельних ділянок з усіма видами цільового призначення, визначеними як супутні для відповідного виду функціонального призначення території, не може перевищувати 40 відсотків площі території в межах однієї функціональної зони.

**Переважні види цільового призначення земельної ділянки (згідно Додатку 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051):**

- 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;
- 02.04 Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання;
- 02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури;
- 08.01 Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;

**Супутні види цільового призначення земельної ділянки (згідно Додатку 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051):**

- 02.06 Для колективного гаражного будівництва;
- 02.09 Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови;
- 02.12 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони;
- 03.02 Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти;
- 03.03 Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги;
- 03.05 Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування;
- 04.10 Для збереження та використання пам'яток природи;

- 05.01 Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи);
- 07.02 Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту;
- 07.07 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам);
- 03.06 Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів;
- 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;
- 03.08 Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;
- 03.12 Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування;
- 03.13 Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування;
- 03.14 Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС;
- 11.04 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води);
- 13.01 Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій;
- 13.03 Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку;
- 14.02 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії.

Містобудівні умови та обмеження проєктованих земельних ділянок із функціональним призначенням 10101.0 - території житлової багатоквартирної забудови визначені в таблиці 4.1.2.

*Табл. 4.1.2.*

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок		
1	2		
10101.0	1	гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	дозволена висота для даної зони визначається згідно з проєктною документацією.

	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	50% з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до червоних ліній вулиць, меж сусідніх ділянок, будівель та споруд, інженерних комунікацій. Відповідно до табл.6.2 ДБН Б.2.2-12:2019.
	3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не нормується
	4	мінімально допустимі відстані від об'єктів до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	6 м - від червоних ліній магістральних вулиць, по червоних лініях при наявності частини з приміщеннями громадського призначення; відповідно до п.6.1.33, п.6.1.41 ДБН Б.2.2-12:2019.
	5	мінімально допустимі відстані від об'єктів до існуючих будинків та споруд	приймаються в залежності від ступеня вогнестійкості відповідно до таблиці 15.2 та 15.3 ДБН Б.2.2-12:2019
	6	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання використання, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони, санітарно-захисні зони	відсутні
	7	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	відповідно до додатку И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 та пункту 5 Постанови Кабінету Міністрів України № 1455 від 27 грудня 2022р. «Про затвердження правил охорони електричних мереж»

	8	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проєктується, до існуючих інженерних мереж	Передбачити без бар'єрний доступ для людей з обмеженими можливостями
--	---	---	--

*Дані містобудівні умови та обмеження є проєктом містобудівних умов та обмежень. Перед їх затвердженням можуть бути уточнені та доповнені відповідно до зауважень органу місцевого самоврядування, а також уповноваженого органу архітектури та містобудування.*

## 5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

### 5.1. Розміщення житлового фонду

Проектowana земельна ділянка площею 0,3079 га. По периметру ділянки передбачається смуга озеленення. Проєктом пропонується розмістити п'яти поверховий будинок.

Цільове призначення згідно з КВЦПЗ – 02.03 «Для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку».

Для земельної ділянки по вул. Львівській, 38 у м. Городок Львівського району, Львівської області Міністерством культури України погоджено програму містобудівних та архітектурних перетворень (лист № 11/113/826-25 від 30.12.2025). Ділянка розташована в межах історичного ареалу та зони регулювання забудови суворого режиму 1-ї категорії, у зв'язку з чим подальше проєктування повинно здійснюватися з дотриманням вимог щодо збереження традиційного характеру середовища, існуючого планування кварталу, масштабних, стильових, колористичних та висотних характеристик забудови. Граничні параметри нового будівництва приймати відповідно до погодженої програми та висновків історико-містобудівного обґрунтування.

Розрахунок кількості мешканців на проєктованій земельній ділянці визначається згідно з поверховістю (4-5 поверхів) забудови та площі, відведеної на одну особу:  $3079 \text{ м}^2 / 17 \text{ м}^2/\text{особу} = 181 \text{ осіб}$  (згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, п. 6.1.19, табл. 6.3).

Орієнтовна кількість квартир в проєктованому багатоквартирному будинку - 72 квартири.

Багатоквартирні житлові будинки слід розміщувати з відступом від червоних ліній житлових вулиць – 3 м, від червоних ліній магістральних – 6 м, а по червоних лініях при наявності частини з приміщеннями громадського призначення.

При розміщенні багатоквартирних житлових будинків поверховістю від 4 поверхів до 8 поверхів суміжно з кварталами садибної забудови, що зберігається, відстань від фасадів багатоквартирного будинку, що зводиться, до меж земельних ділянок садибних будинків слід приймати не менше 15 м, а до стіни найближчого садибного будинку - не менше висоти будинку, що зводиться, для багатоквартирних будинків до 3 поверхів відстань від фасадів до меж земельних ділянок - не менше 10 м

для забезпечення проїзду пожежних машин.

Під житловим будинком пропонується передбачити підземний паркінг для розміщення тільки легкових автомобілів, які належать мешканцям цього житлового будинку (розрахунок місць згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, таблиця 10.5).

Озеленення та благоустрій території виконуються відповідно до ґрунтово-кліматичних умов ділянки і з урахуванням нормативних відстаней від будівель, споруд, а також проєктованих мереж. Облаштування газонів слід виконати посівом багаторічних трав з трьох-чотирьох видів.

Придатність до забудови на стадії розробки внесення змін до детального плану території визначається виходячи з найбільш раціонального її використання, ефективного розміщення всіх основних елементів об'єктів і їх структури, організації вертикального планування, створення чітких транспортних зв'язків, можливості розвитку завдяки резервуванню території, максимальному збереженню середовища існування людини.

## **5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів**

Даною містобудівною документацією не передбачено проєктних рішень щодо розміщення ділових центрів, технопарків, технополісів та інших інноваційних об'єктів.

## **5.3. Розміщення виробничих об'єктів**

В межах ділянки проєктування детального плану території розміщення виробничих об'єктів не передбачається.

## **5.4. Збереження традиційного середовища**

З метою захисту об'єктів культурної спадщини, археологічних пам'яток, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, необхідно дотримуватись вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини».

В разі виявлення знахідки археологічного або історичного характеру під час проведення будь-яких земляних робіт, виконавець робіт зобов'язаний припинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини, на території якого проводяться земляні роботи. Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території (стаття 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

# **6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ**

Проєктними рішеннями детального плану території передбачається формування багатофункціонального середовища з розміщенням



вбудовано-прибудованих комерційних приміщень громадського призначення на перших поверхах проєктованої забудови. Передбачені приміщення можуть використовуватись для розміщення об'єктів торгівлі, громадського харчування, офісних приміщень, закладів побутового обслуговування та інших видів комерційної діяльності, що забезпечуватимуть потреби мешканців та відвідувачів території.

Організація системи обслуговування населення передбачається з урахуванням існуючої мережі громадських та адміністративних закладів прилеглої території міста, а також за рахунок проєктованих комерційних приміщень у складі забудови. Розміщення об'єктів обслуговування на перших поверхах сприятиме формуванню активного громадського простору та підвищенню рівня комфортності середовища.

Проєктом передбачається забезпечення безперешкодного доступу маломобільних груп населення до об'єктів громадського обслуговування, благоустрій прилеглої території, організація пішохідних зв'язків, місць тимчасового паркування та озеленення.

Інженерне забезпечення проєктованої забудови та комерційних приміщень передбачається за рахунок підключення до існуючих міських мереж водопостачання, каналізації, електропостачання та газопостачання відповідно до технічних умов експлуатуючих організацій.

## **7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА**

### **7.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура**

Біля території опрацювання проходять існуючі лінійні об'єкти транспортної інфраструктури, а саме автомобільні дороги, згідно раніше врахованих містобудівних заходів влаштована організація дорожнього руху, рекомендований режим руху автотранспорту, рекомендована схема організації дорожнього руху.

Ділянка проєктування розташована у сформованій дорожній мережі.

Проєктована земельна ділянка межують з існуючою вулично-дорожньою мережею. Зі східної сторони території проходить вулиця Львівська, з якої передбачається організація заїздів на зазначені земельні ділянки.

В'їзди та виїзди з ділянки повинні забезпечуватися гарним оглядом і розташовуватися так, щоб усі маневри автомобілів здійснювалися без створення перешкод пішоходам і руху транспорту на території.

Профілі вулиці в червоних лініях, радіуси поворотів прийняті відповідно до нормативів ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці і дороги» та ДБН Б.2.2-12:2019.

Поперечний профіль автодороги, яка примикає становить 8м.

### **7.2. Організація громадського транспорту**

Транспортне обслуговування населення забезпечуватимуть існуючі автобусні маршрути із забезпеченням нормативного радіусу пішохідної доступності до зупинок громадського транспорту - 500 м.

### **7.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури**

Пішохідні зв'язки та велосипедна інфраструктура прилеглої території населеного пункту існуюча.

Проектом передбачається створення безбар'єрного простору для всіх категорій людей з інвалідністю: з порушенням опорно-рухового апарату, зору, слуху, розумової діяльності та інших маломобільних груп, людей похилого віку, вагітних жінок, батьків з дітьми та інших.

### **7.4. Організація паркувального простору**

Під житловим будинком пропонується передбачити підземний паркінг для розміщення лише легкових автомобілів, які належать мешканцям цих будинків (розрахунок кількості місць згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, Таблиця 10.5).

## **8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ**

Розділ виконано на підставі таких нормативних документів:

- ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація»;
- ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»;
- ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди»;

Далі приведені орієнтовні показники інженерного споживання та принципи інженерного забезпечення. Деталізація проєктних рішень інженерного забезпечення проєктованої забудови та облаштування благоустрою на території ДПТ здійснюватиметься на наступних стадіях проєктування.

Одним з визначальним факторів, які відіграють важливу роль у розвитку населених пунктів є розвинута інженерна інфраструктура.

До інженерної інфраструктури населеного пункту відносять: водопостачання, каналізування, санітарну очистку, теплогазопостачання, електропостачання.

Зважаючи на умови розвитку ринкової економіки, її закони та практичні капіталовкладення, території населених пунктів з розвинутим інженерним забезпеченням та вільними потужностями є найбільш потенційно привабливими для різного роду інвесторів, що приносить додатковий економічно фінансовий приріст.

### 8.1. Водопостачання та водовідведення

Існуючий водопровід КП «Городоцьке ВКГ», що потрапляє в межі території проєктування, передбачається зберегти з урахуванням вимог його захисту та безпечної експлуатації. На ділянках, де не забезпечується нормативна відстань від водоводів та мереж водопостачання до фундаментів будівель або споруд (менше ніж 5 м по горизонталі у просвіті), передбачається прокладання трубопроводів у захисних водонепроникних конструкціях – футлярах (кожухах або каналах).

Зазначене рішення прийнято відповідно до вимог ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», згідно з якими у разі неможливості забезпечення нормативних відстаней водопровідні мережі підлягають прокладанню в захисних інженерних конструкціях для запобігання їх пошкодженню та забезпечення надійної експлуатації.

Додатково, відповідно до листа КП «Городоцьке ВКГ» від 07.04.2026 № 73, підприємство не заперечує щодо закладання існуючого водопроводу в захисний футляр у межах території проєктування.

На наступних етапах проєктування, під час реалізації проєктних рішень, необхідно отримати технічні умови на підключення до існуючого водопроводу та розробити відповідну робочу документацію.

Водовідведення земельної ділянки пропонується підключити до самопливної каналізаційної мережі з подальшим скидом до очисних споруд міста. Орієнтовна точка підключення каналізаційної мережі показана на схемі інженерного забезпечення території.

Орієнтовні потреби водоспоживання проєктованого багатоквартирного житлового будинку з розрахунку 0,2 м<sup>3</sup> на особу:

$$181 \times 0,2 = 36,2 \text{ м}^3/\text{добу}$$

Розрахунок об'ємів водопостачання та водовідведення (згідно ДБН В.2.5-64:2012):

Пор. №	Найменування споживачів	Розрахунковий об'єм, м <sup>3</sup> /макс.добу	
		водопостачання	водовідведення
1	Будинки багатоквартирні	36,2	36,2

Наведені показники підлягають уточненню при розробці (коригуванні) галузових схем водопостачання і водовідведення.

Розрахункові витрати стічних вод складають близько 36,2 м<sup>3</sup>/добу.

Система господарсько-побутової каналізації проєктованих будівель передбачається з підключенням до існуючої мережі каналізації.

Остаточні рішення щодо трасування мереж господарсько-побутової каналізації, розташування контрольних колодязів і розрахунків пропускної здатності системи будуть уточнені на подальших етапах проєктування, зокрема на стадіях «Проект» і «Робоча документація».

Система господарсько-побутової каналізації буде забезпечувати надійне транспортування стоків до існуючої централізованої мережі, що дозволить ефективно обслуговувати запроєктовані об'єкти та дотримуватись екологічних норм.

Поверхневий стік води передбачається організувати переважно відкритою водовідвідною системою та частково закритою, з влаштуванням штучних лотків-перехоплювачів із посиленими ґратами, дощоприймальних колодязів і водопропускних труб, які спрямовують воду до каналізаційної мережі. На подальших етапах, після отримання технічних умов та проведення розрахунків очікуваних поверхневих стоків, передбачається встановлення масловловлювачів на автостоянках для очищення води від нафтопродуктів.

## **8.2. Електропостачання**

На проєктний період електропостачання проєктованих об'єктів здійснюється від проєктованих повітряних ліній 0,4 кВт, за допомогою підземних кабелів електропостачання та повітряних ліній низької напруги.

Блискавкозахист будівель та споруд повинен відповідати вимогам ДСТУ EN 62305:2012 «Блискавкозахист».

Всі інші конкретні питання по електропостачанню території ДПТ вирішуватимуться на наступних стадіях проєктування.

## **8.3. Газопостачання**

Проєктом детального плану території газопостачання проєктованого об'єкта на даному етапі не передбачається. Водночас, з урахуванням проходження поблизу існуючих газових мереж, у подальшому можливе підключення об'єкта до системи газопостачання за умови отримання відповідних технічних умов.

## **8.4. Теплопостачання**

Проєктними рішеннями детального планування території не передбачається прокладання даних мереж. Опалення будівель буде здійснюватись за вибором доступного палива (твердопаливні котли, газові або електричні).

## **8.5. Трубопровідний транспорт**

Проєктними рішеннями детального планування території не передбачається влаштування трубопровідного транспорту.

## **8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти**

Проєктом детального плану території мережі телекомунікації даного проєктованого об'єкту не передбачається.

## 9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

### 9.1. Інженерна підготовка і захист території

Інженерна підготовка території населеного пункту - це комплекс інженерних заходів з метою покращення і зміни природних умов, ліквідації або обмеження фізико-геологічних процесів їх розвитку та впливу на територію населеного пункту.

Інженерна підготовка території - це комплекс заходів щодо забезпечення придатності території для будівництва, захисту їх від несприятливих і антропогенних явищ та поліпшення екологічного стану.

Комплекс заходів з інженерної підготовки території визначається на підставі інженерно-будівельної оцінки території з урахуванням функціонального зонування та прогнозу екологічних змін природного навколишнього середовища

Схема інженерної підготовки та захисту території розроблена на основі матеріалів плану топографічного знімання М 1:1000.

Схему інженерної підготовки території розроблено і виконано відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН Б.1.1-14:2012, ДБН В.2.5-75:2013 та ДБН В.2.3-5-2001.

Проектними пропозиціями висвітлена умовно-принципова схема інженерної підготовки та інженерного захисту території ДПТ, як можливий варіант відводу поверхневих вод з території проєктної ділянки. Інженерна підготовка території виконується з метою покращення санітарно-гігієнічних умов функціонування будівель і включає вертикальне планування для відводу поверхневих вод, інженерний захист від підтоплення.

Організацію поверхневого стоку передбачається здійснити комбінованою водовідвідною системою з влаштуванням дощоприймачів та лотків, перекритих решітками, в комплексі з заходами по вертикальному плануванню. Вертикальне планування території забезпечуватиме допустимі для руху транспорту і пішоходів ухили на під'їздах з раціональним балансом. земляних робіт, таким чином, щоб розміщення земляних мас не викликало зсувні та посадочні явища, порушення режиму ґрунтових вод.

Якщо це є можливим, рослинний шар ґрунтів при підготовці підвищення території треба зняти та забезпечити його зберігання для подальшої рекультивації.

### 9.2. Благоустрій території

Вся ділянка в межах ДПТ та прилеглої території підлягає благоустрою. На території проєктування ДПТ елементами благоустрою є:

- покриття (тротуарна плитка, щебінь);
- зелені насадження (газони, кущі);
- будівлі та споруди системи вивезення побутових відходів



(урни та контейнер для сміття);

- засоби та обладнання зовнішнього освітлення (ліхтарі освітлення);
- технічні засоби регулювання дорожнього руху (дорожні знаки);
- малі архітектурні форми (огорожі, ворота).

Для збору сміття на території опрацювання встановлюються урни, а для збору твердих відходів передбачено встановлення герметичних контейнерів.

Освітлення фасадної групи будівель повинно відповідати вимогам ДБН В.2.5-28:2018, не створювати негативного впливу (світлове навантаження в нічний час доби).

Використовувати для озеленення листяні породи дерев і кущів, що виділяють під час цвітіння пластівці, волокнисті речовини чи опущене насіння, а також посадка дерев і кущів у вигляді щільних груп і смуг, що викликають скупчення парів, не допускається.

Обов'язковий перелік елементів благоустрою повинен відповідати вимогам ДБН Б.2.2- 5:2011 «Планування та забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій.».

### **9.3. Використання підземного простору**

Освоєння підземного простору можливе при необхідності його використання та аргументації технологічними рішеннями проєктних будівель.

### **9.4. Поводження з відходами**

У проєктних матеріалах передбачено встановлення підземних контейнерів для збору відходів. Це спеціалізовані підземні споруди, призначені для тимчасового зберігання побутових відходів перед їх подальшим вивезенням. Підземні контейнери мають низку переваг, зокрема, забезпечують естетичність зовнішнього вигляду території, економлять простір на поверхні, а також підвищують рівень гігієни завдяки герметичності конструкції.

Нормативні документи та технічні характеристики:

Технічні та планувальні характеристики підземних контейнерів визначаються такими нормативними документами:

- Державні санітарні норми та правила утримання територій населених місць (ДСП 145-2011), які встановлюють вимоги до проєктування та експлуатації контейнерів для збору побутових відходів.
- ДБН В.2.3-15:2019 «Система збору та транспортування відходів», який регламентує проєктування контейнерів для збору відходів та їх підключення до системи вивезення.
- Технічні умови та стандарти виробників підземних контейнерів, що регулюють їх конструкцію та матеріали.

На території проєктованих ділянок передбачається розташування підземних контейнерів для роздільного збору відходів з подальшим вивезенням на утилізацію. Точне розташування та кількість контейнерів буде визначено на наступних стадіях проєктування.

Розміщення майданчика для підземних контейнерів роздільного збору побутових відходів на житловій території має відповідати технічним умовам, що визначають відстань від вікон житлових та громадських будівель.

Для забезпечення утилізації відходів необхідно буде укласти договір із спеціалізованою компанією, яка здійснюватиме вивезення відходів.

## **10. ЗЕМЛЕУТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

### **10.1. Землевпорядні заходи перспективного використання земель**

Проектним рішенням містобудівної документації передбачено сформувати земельну ділянку площею 0,3079 га за рахунок земель запасу Городоцької міської ради.

Земельна ділянка №1

Кадастровий номер - відсутній

Площа: 0,3079 (га).

Форма власності: не зареєстрована.

Категорія земель: 200 Землі житлової та громадської забудови.

Цільове призначення земельної ділянки: 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

Угіддя (згідно з класифікацією видів земельних угідь): 007.02 Багатоповерхова забудова.

Обмеження та обтяження земельної ділянки: 01.05 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи - 0,0065 га, 01.08 Охоронна зона навколо інженерних комунікацій - 0,0284 га.

Безоплатна передача у власність земельних ділянок державної та комунальної власності - не передбачена.

Продаж або передача у користування земельних ділянок державної, комунальної власності без проведення земельних торгів - не передбачено.

Розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності - не передбачено.

Територій, необхідних для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, не передбачено.

Заходи з підвищення продуктивності та охорони земель, стабілізації агроландшафтів, оптимізації складу угідь, консервації деградованих земель і напрямів їх подальшого використання, пропозиції щодо створення найбільш сприятливих організаційно-територіальних умов для ведення сільськогосподарського виробництва з урахуванням придатності ґрунтів для вирощування основних сільськогосподарських культур, розроблені на основі еколого-ландшафтного та еколого-економічного підходів, містобудівної документацією не передбачалося.

## **10.2. Формування земельних ділянок**

Детальним планом території передбачено формування нової земельної ділянки площею 0,3079 га.

## **10.3. Реєстрація земельних ділянок**

Земельна ділянка, на яку розробляється містобудівна документація не сформована і не зареєстрована в Державному земельному кадастрі.

## 11. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

### 11.1. Перелік проєктних рішень містобудівної документації

Проєктом містобудівної документації «Детальний план території для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з вбудовано прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Львівська, 38-Е в м. Городок» передбачено наступні проєктні рішення.

На короткостроковий період:

- Будівництво багатоквартирної забудови;
- благоустрій території земельної ділянки;
- проведення інженерних комунікацій.

На середньостроковий період та довгострокову перспективу:

- реконструкція та ремонт під'їздів до земельної ділянки;

Інформація щодо проєктних рішень, яка наводиться у переліку проєктних рішень містобудівної документації наведена в таблиці нижче та містить відомості відповідно до додатка Ж ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні».

Табл. 11.1.1

Номер (кодуювання) проєктного рішення	Назва проєктного рішення	Тематичний підрозділ/ підрозділи	Зміст проєктного рішення та атрибутивні дані	Основні проєктні показники	Очікувані впливи на показники та індикатори	Орієнтовні строки реалізації			Умови щодо послідовності реалізації
						Коротко строковий період (до 5-ти років)	Середньо строковий період (6-10 років)	Довгострокова перспектива (понад 10 років)	

1	Для будівництва і обслуговування житлового багатоквартирного будинку	житлової та громадської забудови	1. Багатоквартирний житловий будинки на чотири поверхи; 4. Підземні контейнерами для сміття; 5. Дитячі майданчики; 6. Відпочинкові майданчики;	Наведено в таблиці 11.1.2	- Економічний розвиток. - Покращення інфраструктури. - Соціальне благополуччя. - Підвищення вартості нерухомості.	+	+	+	Підготовка робочого проекту. Отримання технічних умов, містобудівних умов та обмежень
---	--	----------------------------------	---	---------------------------	--	---	---	---	---

Табл. 11.1.2

## Техніко-економічні показники

№ пор.	Назва показника	Одиниця вимірювання	Існуючий стан	Значення проектних показників		
				Коротко-строковий період (до 5 років)	Середньостроковий період (6-10 років)	Довгострокова перспектива (понад 10 років)
1	2	3	4	5	6	7
1.1.	Територія в межах детального плану території	га	2,0780	2,0780	2,0780	2,0780
	У тому числі територія:					
1.2.	ділянки в межах червоних ліній та твердого покриття	га	0,3015	0,3704	0,3704	0,3704
1.3.	території громадського призначення	га	1,2487	1,2470	1,2470	1,2470
1.4.	території особистого селянського господарства	га	0,0421	0,0421	0,0421	0,0421
1.5.	території озеленення загального	га	0,0778	0,0151	0,0151	0,0151



	користування					
1.6.	територія садибної житлової забудови	га	0,1000	0,0955	0,0955	0,0955
	проектowana земельна ділянка	га	0,3079	0,3079	0,3079	0,3079
1.7.1	площа забудови	га		0,1550	0,1550	0,1550
1.7.2	площа мощення	га		0,0568	0,0568	0,0568
1.7.3	площа озеленення	га		0,0961	0,0961	0,0961
2.	Коефіцієнти					
	площа забудови	%		50	50	50
	площа мощення	%		18	18	18
	площа озеленення	%		32	32	32
3.	Населення					
3.1.	чисельність населення	осіб				186
3.2.	щільність населення	люд/га				604
4.	Житловий фонд					
	в багатоквартирній забудові	тис. м <sup>2</sup> /к-ть кв				4,65 / 62

### 11.2. Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану

Комплексний план на територію Городоцької міської територіальної громади на час розробки даного детального плану не розроблявся. Генеральний план м. Городка Львівської області розроблений у 2016 році.

### 11.3. Перелік відповідності містобудівної документації

Територія опрацювання знаходиться в межах населеного пункту згідно генерального плану м. Городок, який враховано під час розроблення планувальних рішень в частині розвитку територій та прилеглих територій населеного пункту.

### 11.4. Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування

В проєкті детального плану території враховано положення Стратегія розвитку Городоцької міської територіальної громади на період 2021-2027 років.

#### **11.5. Перелік врахованих положень історико-архітектурних опорних планів**

Місто Городок відноситься до історичних населених пунктів (Постанова Кабінету Міністрів України № 878 від 26.07.2001 р. «Про затвердження списку історичних населених місць України»).

Комплексно з генеральним планом розроблено «Історико-архітектурний опорний план, проєкт зон охорони пам'яток м. Городка Львівської області», виконаний ДП УДНДІПМ «Укрзахідпроектреставрація» у 2014 році та затверджений наказом Міністерства культури України № 798 від 15.09.2016 р.

Для земельної ділянки по вул. Львівській, 38 у м. Городок Львівського району, Львівської області Міністерством культури України погоджено програму містобудівних та архітектурних перетворень (лист № 11/113/826-25 від 30.12.2025). Ділянка розташована в межах історичного ареалу та зони регулювання забудови суворого режиму 1-ї категорії, у зв'язку з чим подальше проєктування повинно здійснюватися з дотриманням вимог щодо збереження традиційного характеру середовища, існуючого планування кварталу, масштабних, стильових, колористичних та висотних характеристик забудови. Граничні параметри нового будівництва приймати відповідно до погодженої програми та висновків історико-містобудівного обґрунтування.

#### **11.6. Перелік врахованих матеріалів**

В проєкті детального плану території враховано:

- Рішення Городоцької міської ради Львівського району Львівської області від 19 жовтня 2023 року №23/37-6448;
- Завдання на розроблення детального плану території;
- Топографічна зйомка М1:1000, з погодженими інженерними мережами;
- Генеральний план м. Городок;
- Схема планування території Львівської області;
- Стратегія розвитку Городоцької міської територіальної громади на період 2021-2027 років;

# ДОДАТКИ:

---



**УКРАЇНА**  
**ГОРОДОЦЬКА МІСЬКА РАДА**  
**ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**  
**37 СЕСІЯ ВОСЬМОГО СКЛИКАННЯ**  
**РІШЕННЯ № 23/37-6448**

19 жовтня 2023 року

м. Городок

Про надання дозволу на розроблення детального плану території для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Львівська, 38-Е в м. Городок

Розглянувши заяву керівника ТЗОВ «ТЕО ГРУП» Когута Василя Миколайовича про надання дозволу на розроблення детального плану території, з метою уточнення положень генерального плану м. Городок Львівської області, визначення функціонального призначення, планувальної організації і розвитку частини території, керуючись Постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021р. №926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», Земельним кодексом України, Законами України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про землеустрій», «Про місцеве самоврядування в Україні», враховуючи пропозиції постійної депутатської комісії з питань земельних ресурсів, АПК, містобудування, охорони довкілля, міська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Надати дозвіл на розроблення детального плану території для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вул. Львівська, 38-Е в м. Городок Львівської області.
2. Звернутись до суб'єкта господарювання, що є виконавцем робіт із розроблення містобудівної документації згідно з законом, за виготовленням детального плану території.
3. Розроблену містобудівну документацію подати на затвердження сесією міської ради.
4. Фінансування робіт по розробленню детального плану території здійснити за рахунок коштів заявника.
5. Контроль за виконанням рішення покласти на відділ містобудування та архітектури, відділ земельних відносин міської ради та постійну депутатську комісію з питань земельних ресурсів, АПК, містобудування, охорони довкілля (гол. Н. Кульчицький).

Міський голова



Володимир РЕМЕНЯК



**МІНІСТЕРСТВО КУЛЬТУРИ УКРАЇНИ**  
**(Мінкульт)**

вул. Івана Франка, 19, м. Київ, 01601, тел. (044) 235-23-78

E-mail: [info@mcsc.gov.ua](mailto:info@mcsc.gov.ua), web-site: <https://mcsc.gov.ua/> код згідно з ЄДРПОУ 43220275

**ТОВ «ТЕО ГРУП»**

*Щодо погодження програми  
містобудівних та архітектурних  
перетворень*

Міністерство культури України (далі – Мінкульт) розглянуло лист ТОВ «ТЕО ГРУП» (вх. реєстр. від 10.12.2025 № 1727/11-25) щодо погодження програми містобудівних та архітектурних перетворень по вулиці Львівській, 38 в м. Городок Львівської обл., яка розроблена ФОП Новіцький Роман Григорович під керівництвом ГАПа Новіцького Романа Григоровича (АА № 004274).

За результатами розгляду поданої програми та діючи в межах повноважень, визначених Законом України «Про охорону культурної спадщини» (далі – Закон) і Положенням про Міністерство культури України, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 16 жовтня 2019 р. № 885, Мінкульт інформує про наступне.

На розгляд Мінкульту подано науково-проектну документацію «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом по вул. Львівський в м. Городок Львівського району, Львівської області» (далі – Програма).

Об'єкт планованих містобудівних перетворень по вул. Львівській, 38 в м. Городок Львівської обл. знаходиться в межах історичного ареалу, в зоні регулювання забудови суворого режиму 1-ї категорії, межі та режими яких визначено науково-проектною документацією «Розробка схеми оновлення Історико-архітектурного опорного плану, визначення історичного ареалу, меж і режимів використання зон охорони пам'яток міста Городок Львівської області», затверджені наказом МКУ № 798 від 15 вересня 2016 року. (далі – НПД м. Городка).

Згідно із п. 14 частини другої статті 5 Закону до повноважень центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини, належить погодження програм та проєктів містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт на пам'ятках національного значення, їх територіях, в історико-культурних заповідниках, на історико-культурних заповідних територіях, у зонах охорони, на охоронюваних





археологічних територіях, в історичних ареалах населених місць, а також програм і проєктів, реалізація яких може позначитися на об'єктах культурної спадщини.

Згідно з НПД м. Городка у межах історичного ареалу пріоритетним напрямком містобудівної діяльності є збереження традиційного характеру середовища, охорона і раціональне використання розташованих в його межах пам'яток і об'єктів культурної спадщини, збереження містоформуючої ролі об'єктів культурної спадщини. В історичному ареалі зберігається існуючий характер забудови у вигляді історично сформованих кварталів забудови давнього Городка, так і дискретно розташованих кварталів малоповерхової садибної забудови, сформованої в різні періоди розвитку міста.

У межах історичного ареалу опрацюванню проєктної документації впровадження нової функції, реконструкції будівель і споруд, а також новому будівництву в обов'язковому порядку передують розроблення історико-містобудівних обґрунтувань. Історико-містобудівне обґрунтування визначає принципову можливість будівництва, реконструкції будівель і споруд на відповідній земельній ділянці, а також граничні параметри (структурні, планувальні та висотні) об'єктів нового будівництва та будівель і споруд, які підлягають реконструкції. У межах історичного ареалу визначаються режимами використання територій зон охорони пам'яток, встановлених на території ареалу, та вимогами до використання територій в межах зон регулювання забудови 1-ї категорії.

Згідно з НПД м. Городка зона регулювання забудови 1-ї категорії є зоною суворого регулювання забудови. На території зони регулювання забудови 1-ї категорії зберігається існуюче планування. Нове будівництво і реконструкцію підпорядковують основним закономірностям історичної забудови кожного кварталу з додержанням відповідності архітектури нових будинків і споруд пам'яткам, а також з урахуванням масштабних, стильових, колористичних та інших особливостей традиційного середовища. В зоні регулювання забудови зберігається цінна історична забудова та розпланування, виразні елементи ландшафту; забезпечується можливість огляду та сприйняття пам'ятки.

Нове будівництво та реконструкція регламентується розташуванням, функціональним призначенням, висотою, характером вирішення, масштабом, матеріалом та кольоровим вирішенням. Для забезпечення огляду пам'ятки та збереження особливостей її видового сприйняття в панорамах і перспективах необхідно: зберігати оглядові точки, найсприятливіші для візуального сприйняття пам'ятки, не закривати пам'ятку новобудовами та насадженнями, не допускати зведення нових будинків та споруд, які негативно вплинуть на композиційну значимість пам'яток. Будівництво, реконструкція, інженерні, земляні та інші роботи в зоні регулювання забудови можуть здійснюватися лише за проєктами, погодженими відповідними органами охорони культурної спадщини. Зони регулювання забудови 1-ї категорії є зоною суворого регулювання забудови. На території зони регулювання забудови 1-ї



категорії зберігається існуюче планування. Нове будівництво і реконструкцію підпорядковують основним закономірностям історичної забудови кожного кварталу з додержанням відповідності архітектури нових будинків і споруд пам'яткам, а також з урахуванням масштабних, стильових, колористичних та інших особливостей традиційного середовища. На території зони регулювання забудови 1-1 категорії заборонено будівництво будинків, які порушують структуру та характер історично сформованого середовища забудови та перевищують її висотність. Характер та структура реконструйованої забудови та новобудов визначається відповідно до висновків та рекомендацій історико-містобудівного обґрунтування.

У матеріалах Програми наявні науково-дослідні матеріали з оцінкою стану збереження та цінності історичної забудови проєктованої ділянки та прилеглої території.

Подана Програма передбачає можливість будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом (поверховість – 5 поверхів).

Пропонована висота будівель складатиме до карнизу північного фасаду будівлі від рівня денної поверхні перед північним фасадом 13,0 м (що відповідає позначці + 289,50 м в Балтійській системі висот) та до верху огорожувальних конструкцій по фасадах від денної поверхні перед північним фасадом 16,5 м (що відповідає позначці + 293,00 м), за винятком верху вентиляційних каналів, сходових кліток та ліфтових шахт, відмітки висоти яких допустимі до 19,6 м.

Враховуючи наведене вище та відповідність Програми вимогам НПД м. Городка, Мінкульт **погоджує** програму містобудівних перетворень «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом по вул. Львівський в м. Городок Львівського району, Львівської області».

**Заступник Міністра**

**Іван ВЕРБИЦЬКИЙ**

Олександра Руденко o.rudenko@mcsc.gov.ua

СЕД АСКОД Міністерство культури України  
 № 11/113/826-25 від 30.12.2025  
 Сертифікат 3FAA9288358EC00304000000A1913C00066EEA00  
 Підписувач Вербицький Іван Іванович  
 Дата підписання: 30.12.2025  
 Дійсний з 07.11.2025 0:00:00 по 06.11.2027 23:59:59



У К Р А Ї Н А  
ГОРОДОЦЬКА МІСЬКА РАДА  
КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО  
«ГОРОДОЦЬКЕ ВОДОПРОВІДНО-КАНАЛІЗАЦІЙНЕ ГОСПОДАРСТВО»

Україна, 81500, Львівська область, м. Городок, вул. Комарнівська, 68, тел-факс.(03231) 30900,

E-mail: [gorodok\\_vodokanal@ukr.net](mailto:gorodok_vodokanal@ukr.net),

р/р UA 563257960000000260053037051 ФЛьвівське АТ Ощадбанк м. Львів, МФО 325796, ЄДРПОУ 22344616

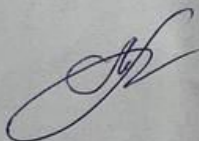
Від 08 04 2026 р. № 83

На \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

Директору ТзОВ «Люксар»  
Шило І.В.

КП «Городоцьке ВКГ» не заперечує щодо укладання у футляр існуючої мережі водопроводу по вул. Львівській. Виготовити і погодити ПКД на виконання робіт. Роботи виконати згідно норм ДБН

Т.в.о.директора



Мирослава МИХАЛЕВИЧ

Топографічне знімання (М 1:500)  
без червоних ліній  
за адресою: м. Городок, вул. Львівська  
для проєктних пропозицій  
Примітка: наявність довжених мереж  
погодити із службами міста

Розногі: 7-94 "115  
42 числені ор'яносно  
Перед шестом р'яно  
40 числені м'якошхочені  
2-94 "115 "115  
М'якошхочені 115

Мерем Канеско  
ДМД № 14/80м Пугачов (Гомбург)  
ел. Канеско (В) / Нонко В. М.

Переход на шоссе  
под мостом

В с. директора ЛКП "Архітектурно-планувальне бюро"

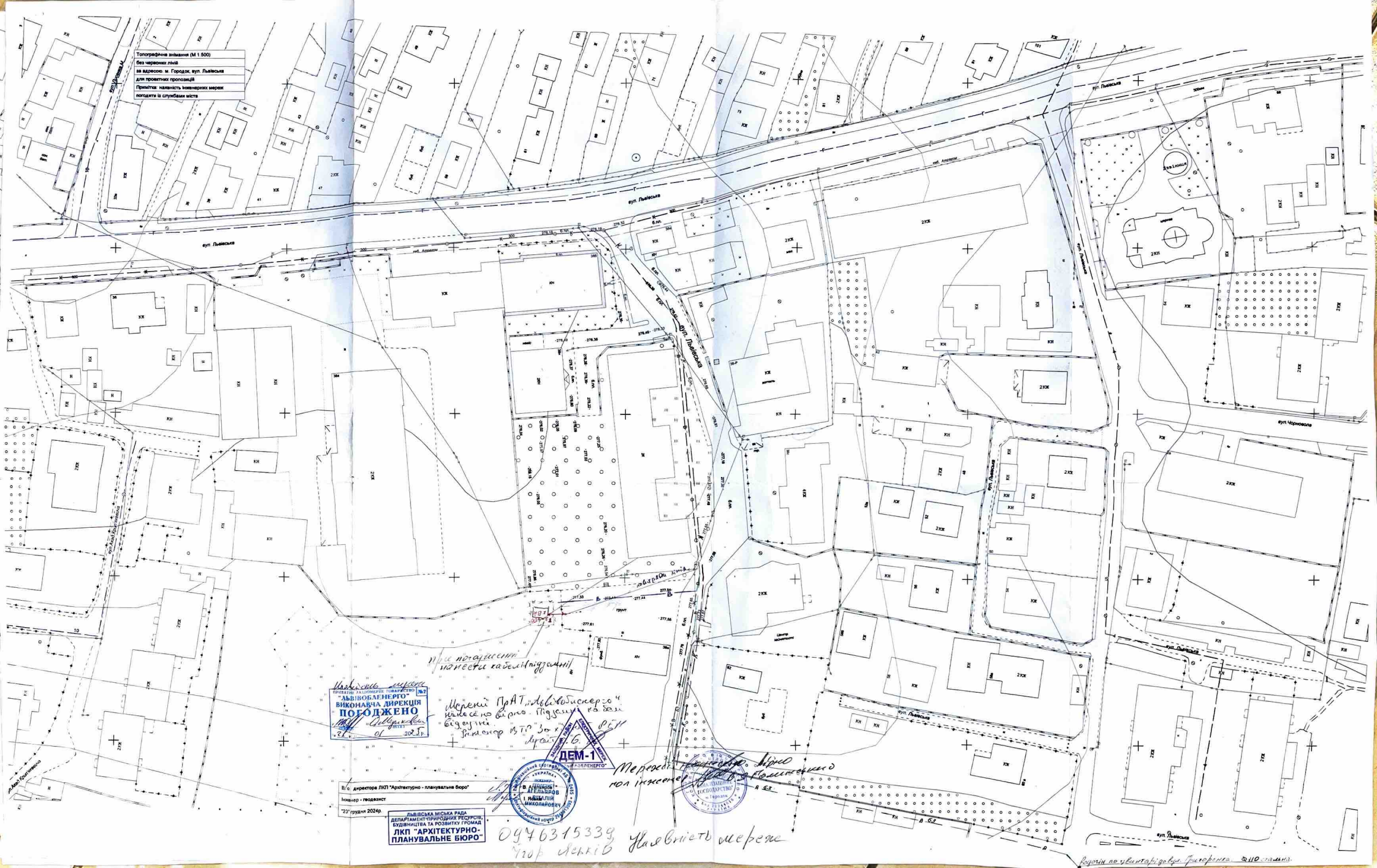

23 грудня 2024р.

Львівська міська рада  
Департамент природних ресурсів  
будівництва та розвитку громад  
**ЛКП "АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНЕ БЮРО"**

АГЕЛЬЯРОВ  
ВІТАЛІЙ  
МИКОЛАЙОВИЧ



Топографічне знімання (М 1:500)  
 без червоних ліній  
 на адресі: м. Городок, вул. Лівиська  
 для проєктних пропозицій  
 Примітка: наявність існуючих мереж  
 позначити із службовою міткою



не позначені  
 наявні кабелі підземні

НАКАЗ  
 ДИРЕКТОРА  
 "АРХІТЕКТУРНО-ПЛАВУВАЛЬНЕ БЮРО"  
 ПОГОДЖЕНО  
 [Signature]  
 27.07.2024

Мерія ПрАТ "Добродієрство"  
 м. Городок, вул. Лівиська, 30  
 Інтернет: 0946315339  
 [Signature]



В.О. директор ЛПТ "Архітектурно-планувальне бюро"

Інженер - проєктує

27.07.2024

ЛВІВСЬКА МІСЬКА РАДА  
 ДЕПАРТАМЕНТ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО УПРАВЛІННЯ  
 БУДІВНИЦТВА ТА РОЗВИТКУ ГОРОДА  
 ЛКП "АРХІТЕКТУРНО-ПЛАВУВАЛЬНЕ БЮРО"

0946315339  
 700 меків

Мерія ПрАТ "Добродієрство"  
 м. Городок, вул. Лівиська, 30  
 Інтернет: 0946315339  
 [Signature]

Улавноість мережі

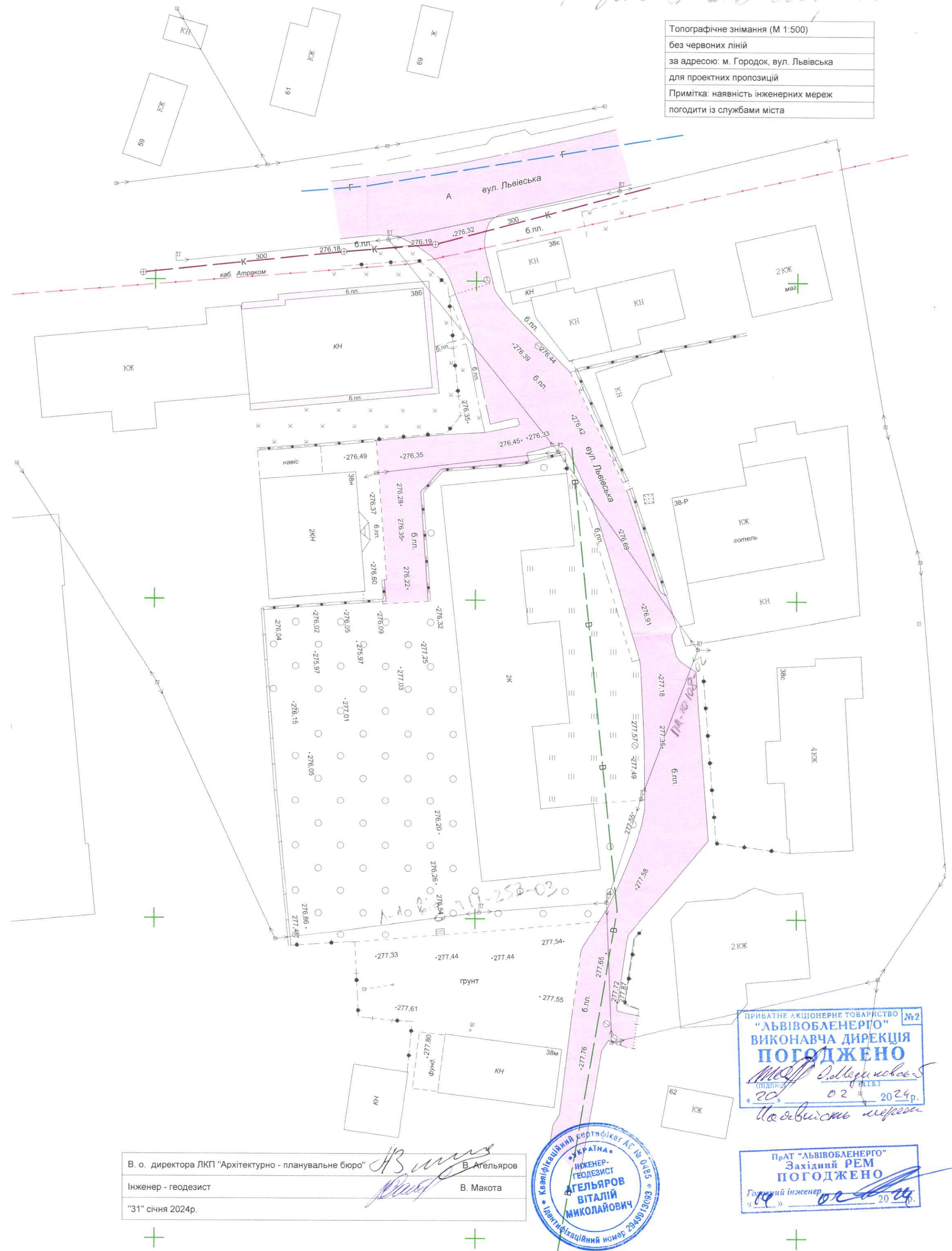
Ворони по вул. Чорногородській, 110-111







Топографічне знімання (М 1:500)
без червоних ліній
за адресою: м. Городок, вул. Львівська
для проектних пропозицій
Примітка: наявність інженерних мереж
погодити із службами міста





Топографічне знімання (М 1:500)
без червоних ліній
за адресою: м. Городок, вул. Львівська
для проектних пропозицій
Примітка: наявність інженерних мереж
погодити із службами міста



**ДЛЯ ДОКУМЕНТІВ**

"31" січня 2024р.

В. Макота

