



Львівська міська рада

Департамент архітектури та просторового розвитку

79 008, Львів, пл. Ринок 1, тел./факс: (032) 297 59 63, e-mail: dm.uau.lmr@ukr.net

НАКАЗ

« 25 » березня 2026 р.

№ 713

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Реконструкцію автозаправної станції за адресою: вул. Б.Хмельницького, 192А, м. Львів, Львівська область"

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЗАВОД "ГАЛИЧИНА" (код ЄДРПОУ 33513052) від 11.03.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:0449-4137-5537-2666, відповідно до статті 29 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.06.2021 №681, Наказу Міністерства культури та інформаційної політики України від 22.01.2024 №35 "Про затвердження науково-проєктної документації (історичний ареал та зони охорони пам'яток м. Львова)" та Наказу департаменту архітектури та розвитку містобудування Львівської обласної державної адміністрації від 27.10.2023 №36-ОС "Про затвердження меж і режимів використання зон охорони пам'яток місцевого значення відповідно до науково-проєктної документації "Історико-архітектурний опорний план м. Львова (історико-архітектурний опорний план м. Львова з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів)", враховуючи протокол архітектурно-містобудівної ради від 30.01.2026 №1, керуючись Ухвалою Львівської міської ради від 28.03.2024 №4532 "Про визначення уповноваженого органу містобудування та архітектури" та підпункту 9 пункту "а" статті 31 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні"

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити містобудівні умови та обмеження для проєктування об'єкта будівництва на "Реконструкцію автозаправної станції за адресою: вул. Б.Хмельницького, 192А, м. Львів, Львівська область" (кадастрові номери земельних ділянок: 4610137200:08:009:0283; 4610137200:08:009:0284), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЗАВОД "ГАЛИЧИНА" (код ЄДРПОУ 33513052): Україна, 43023, Волинська обл., Луцький р-н, м. Луцьк, вул.Єршова, буд. 1. Додаток 1.
2. Оприлюднити наказ про затвердження містобудівних умов та обмежень на офіційному вебсайті Львівської міської ради - <https://city-adm.lviv.ua/>.
3. Зареєструвати містобудівні умови та обмеження в єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.

4. **Замовнику будівництва:**

- 4.1. Отримати у встановленому порядку технічні умови на інженерне забезпечення проєктованого об'єкта.
- 4.2. Розробити у спеціалізованій проєктній організації або архітектора, який має кваліфікаційний сертифікат на виконання робіт, робочий проєкт відповідно до державних будівельних норм з врахуванням заходів цивільної безпеки та розробки інженерно-технічних заходів цивільного захисту, рішення виконавчого комітету від 02.07.2024 №909 "Про створення сприятливих умов для забезпечення інклюзивного середовища, доступності вхідної групи для маломобільних груп населення та інклюзивності об'єктів інфраструктури, комунальних, державних, приватних будівель громадського та житлового призначення у Львівській міській територіальній громаді" та провести експертизу проєкту згідно з законодавством України.
- 4.3. Передбачити у проєктній документації опалення проєктованого об'єкта системами з кількома альтернативними джерелами тепла.
- 4.4. Розробити паспорт кольорового опорядження фасаду та погодити його в департаменті архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради.
- 4.5. Підготувати на етапі розробки проєктної документації схему благоустрою території у масштабі М 1:200 з врахуванням рішення виконавчого комітету від 07.11.2025 №1130 "Про озеленення паркувальних майданчиків відкритого типу на території Львівської міської територіальної громади" та погодити її в управлінні формування середовища департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради. При здійсненні будівельних робіт, у разі пошкодження, відновити елементи благоустрою згідно з погодженою схемою благоустрою.
- 4.6. Забезпечити встановлення камер відеоспостереження на об'єкті проєктування та/або території проєктування з можливістю безперешкодного доступу до них. Технічні характеристики узгодити з управлінням безпеки та вуличної інфраструктури департаменту міської мобільності та вуличної інфраструктури Львівської міської ради.
- 4.7. До часу отримання документа про введення об'єкта в експлуатацію та виконання робіт з благоустрою здійснити виконавче знімання об'єкта будівництва та території згідно з ДБН В.1.3-2-2010 "Система забезпечення точності геометричних параметрів у будівництві. Геодезичні роботи у будівництві", матеріали знімання передати в управління просторового планування департаменту архітектури та просторового розвитку відповідно до рішення виконавчого комітету від 03.03.2017 № 164 "Про затвердження Положення про порядок організації створення, оновлення, перевірки топографо-геодезичних знімків та ведення єдиної цифрової топографічної основи м. Львова масштабу 1:500".
- 4.8. Звернутися у відповідний орган державного архітектурно-будівельного контролю для отримання дозвільних документів, які дають право на початок виконання будівельних робіт та прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.

5. Контроль за виконання цього наказу покласти на начальника управління архітектури департаменту архітектури та просторового розвитку.

Директор департаменту -
головний архітектор міста Львова



Антон КОЛОМЕЙЦЕВ

Додаток 1

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

25 березня 2026 № 713

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на реконструкцію автозаправної станції за адресою: вул. Б.Хмельницького, 192А, м. Львів, Львівська область

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки – реконструкція автозаправної станції за адресою: вул. Б.Хмельницького, 192А, м. Львів, Львівська область.

1.2. Інформація про замовника – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЗАВОД "ГАЛИЧИНА" (код ЄДРПОУ 33513052): Україна, 43023, Волинська обл., Луцький р-н, м. Луцьк, вул.Єршова, буд. 1.

1.3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні:

цільове призначення земельної ділянки площею 0,2426 га (кадастровий номер 4610137200:08:009:0283):

12.08 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій;

категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0894 га (кадастровий номер 4610137200:08:009:0284):

12.08 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій;

категорія земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

1.4. Функціональне призначення земельної ділянки: зона Г-6 - торговельні зони, відповідно до плану зонування території Личаківського району м. Львова, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 01.12.2016 №1283 "Про затвердження містобудівної документації "План зонування території м. Львова (зонінг) Том 1. Частина 6. Зонування Личаківського району" та Ухвалою Львівської міської ради від 25.01.2018 №2914 "Про затвердження змін до містобудівної документації "План зонування території м. Львова (зонінг)": Том 1 Частина 1. Базове зонування. Загальна пояснювальна записка; Том 1 Частина 2. Зонування Сихівського району; Том 1. Частина 6. Зонування Личаківського району".

1.5. Інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна:

Назва: будівля /літер А-1/.

Площа: 147,1 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м.Львів, вул. Хмельницького Б., буд.192а.

Документи на об'єкт нерухомого майна: витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 04.12.2013 №13963457; договір купівлі-продажу, серія та номер: 3418, виданий 29.09.2006, видавник: приватний нотаріус Луцького міського нотаріального округу Ариванюк Н.А.

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610137200:08:009:0283): витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 02.06.2021 №259536130; Договір оренди землі, серія та номер: Л-2819, виданий 25.05.2021, видавник: Львівська міська рада та ТЗОВ "Завод "Галичина".

Документи на земельну ділянку (кадастровий номер 4610137200:08:009:0284): витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 02.06.2021 №259594253; Договір про встановлення земельного сервітуту (для реальних часток), серія та номер: Л-С-435, виданий 25.05.2021, видавник: Львівська міська рада та ТЗОВ "Завод "Галичина"; ухвала, серія та номер: 442, виданий 25.03.2021, видавник: Львівська міська рада.

2. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ

2.1. Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах (з урахуванням обмежень використання приаеродромних територій, встановлених відповідно до Повітряного кодексу України):

- 5,5 м (існуюча) від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів будівлі.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 28,00 %.

2.3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – для даного об'єкта не регламентується.

2.4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проєктується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд:

- 6,00 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від навісної частини будівлі;
- 23,25 м до червоної лінії вулиці з західної сторони від будівлі;
- 35,50 м до червоної лінії вулиці з південно-західної сторони від навісної частини будівлі;
- 36,39 м до червоної лінії вулиці з південно-західної сторони від будівлі;
- 2,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-західного кута будівлі;
- 3,80 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північно-східного кута будівлі;
- 25,00 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від північно-східного кута будівлі;

- 24,30 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від південно-східного кута будівлі;
- 12,00 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-східного кута будівлі;
- 14,00 до межі земельної ділянки з південної сторони від південно-західного кута будівлі;
- 0,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони від навісної частини будівлі;
- 16,50 м до межі земельної ділянки з західної сторони від північно-західного кута будівлі;
- 8,80 м до існуючої будівлі з північної сторони;
- 13,60 м до існуючої будівлі з північно-східної сторони.

Об'єкт запроєктувати з врахуванням вимог чинних будівельних норм.

2.5. Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, 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) – відповідно до Наказу Міністерства культури та інформаційної політики України від 22.01.2024 №35 “Про затвердження науково-проєктної документації (історичний ареал та зони охорони пам'яток м. Львова)” та Наказу департаменту архітектури та розвитку містобудування Львівської обласної державної адміністрації від 27.10.2023 №36-ОС “Про затвердження меж і режимів використання зон охорони пам'яток місцевого значення відповідно до науково-проєктної документації “Історико-архітектурний опорний план м. Львова (історико-архітектурний опорний план м. Львова з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів)” земельні ділянки розташовані в зоні Л-3 - зона охоронюваного ландшафту (для пам'яток національного та місцевого значення). Визначена територія пов'язана з історичним ландшафтом річки Полтва та видовим сприйняттям (зона видимості) унікального ландшафтного комплексу – Високий замок та Знесіння. На території встановлюється режим ревіталізації природного та переважно природного середовища з обмеженням нового будівництва.

Забезпечується:

- охорона природного та переважно природного середовища;
- збереження цінних природних і пейзажних якостей ландшафту;
- охорона особливостей рельєфу, водоймищ, рослинності;
- збереження оглядових точок і зон, звідки розкриваються види на пам'ятки та їх комплекси.

Забороняється:

- будівництво нових капітальних споруд в зоні історичного русла р. Полтви;
- забудова непарної сторони вул. Липинського;
- будівництво нових об'єктів по парній стороні вул. Авраама Лінкольна висотою більш 18 м (від поверхні землі до верху споруди) і шириною більше 40 м по фронту вулиці;
- господарська діяльність, яка не відповідає умовам збереження природного ландшафту та порушує візуальні зв'язки з пам'ятками.

Дозволяється:

- використання території переважно як рекреаційної зони загального користування з відповідними формами благоустрою;
- обмежені містобудівні перетворення на підставі комплексного проекту ревіталізації території, в якому передбачити розриви між об'єктами нового будівництва не менш 100 м для забезпечення візуальних зв'язків з об'єктами природного ландшафту;
- реконструкція чи модернізація існуючих капітальних споруд без збільшення їх габаритів;
- ліквідація чи візуальна нейтралізація будівель і споруд, що спотворюють ландшафт;
- винесення гаражів та автостоянки на розі вулиць Авраама Лінкольна (парний бік) та Івана Миколайчука;
- проведення робіт з реконструкції інженерних мереж та комунікацій.

Проектування здійснювати з дотриманням вимог Закону України "Про охорону культурної спадщини". Отримати погодження відповідного органу охорони культурної спадщини у випадках, передбачених законодавством.

Проектування здійснювати поза межами підзони САН-3 - санітарно - захисна зона з умов електромагнітного випромінювання, де забороняється будівництво автозаправних станцій та сховищ пальномастильних матеріалів.

2.6. Охоронювані зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж: відповідно до чинних будівельних норм

- охоронна зона кабелів зв'язку – 0,60 м;
- охоронна зона каналізації – 3,00 м;
- охоронна зона водопроводу – 5,00 м.

При необхідності передбачити винесення наявних мереж на нормативну відстань з зони будівництва.

2.7. Вимоги щодо розроблення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту – для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, на яких постійно перебуватимуть понад 50 фізичних осіб або періодично перебуватимуть понад 100 фізичних осіб, та для об'єктів будівництва відповідно до переліку, визначеного Кабінетом Міністрів України, розробити розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту з дотриманням вимог доступності для людей з інвалідністю та інших маломобільних груп населення.

Директор департаменту -
головний архітектор міста Львова



Антон КОЛОМЕЙЦЕВ