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

«23» жовтня 2026 р. № 882

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Реставрацію та пристосування під торгово-виставкову функцію пам`ятки архітектури місцевого значення «Комплекс промислових будівель та споруд поч. XIX ст.-XX ст. на вул. Б. Хмельницького, 114-116 у м. Львові» (Складський (колишній склад пляшок фабрики Бачевського) корпус при вул. О. Ратича), охоронний №5607/4-Лв (будівля під літерою "Л-2")"

Розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю "РІЕЛ-ДЕВЕЛОП" (код ЄДРПОУ 42017619) від 09.10.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:4183-3387-4612-0100, 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)", 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 "Реставрацію та пристосування під торгово-виставкову функцію пам`ятки архітектури місцевого значення «Комплекс промислових будівель та споруд поч. XIX ст.-XX ст. на вул. Б. Хмельницького, 114-116 у м. Львові» (Складський (колишній склад пляшок фабрики Бачевського) корпус при вул. О.

Ратича), охоронний №5607/4-Лв (будівля під літерою "Л-2")" (кадастровий номер земельної ділянки 4610137200:08:002:0046), замовник: товариство з обмеженою відповідальністю "РІЕЛ-ДЕВЕЛОП" (код ЄДРПОУ 42017619): Україна, 79024, Львівська обл., м. Львів, вул. Б. Хмельницького, буд. 116. 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 20.07.2020 № 623 "Про вдосконалення системи збору побутових відходів на території м. Львова", у т. ч. щодо влаштування підземних контейнерів роздільного збору твердих побутових відходів, 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, додатково погодити паспорт кольорового опорядження фасаду в офісі охорони культурної спадщини 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 знімань 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 КОЛОМЄЙЦЕВ

Додаток 1
ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради
23 лютня 2026 № 882

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на реставрацію та пристосування під торгово-виставкову функцію пам`ятки архітектури місцевого значення «Комплекс промислових будівель та споруд поч. XIX ст.-XX ст. на вул. Б. Хмельницького, 114-116 у м. Львові» (Складський (колишній склад пляшок фабрики Бачевського) корпус при вул. О. Ратича), охоронний №5607/4-Лв (будівля під літерою "Л-2")

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки:** реставрація та пристосування під торгово-виставкову функцію пам`ятки архітектури місцевого значення «Комплекс промислових будівель та споруд поч. XIX ст.-XX ст. на вул. Б. Хмельницького, 114-116 у м. Львові» (Складський (колишній склад пляшок фабрики Бачевського) корпус при вул. О. Ратича), охоронний №5607/4-Лв (будівля під літерою "Л-2").

1.2. **Інформація про замовника:** товариство з обмеженою відповідальністю "РІЕЛ-ДЕВЕЛОП" (код ЄДРПОУ 42017619): Україна, 79024, Львівська обл., м. Львів, вул. Б. Хмельницького, буд. 116.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,6313 га (кадастровий номер 4610137200:08:002:0046):

03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

1.4. **Функціональне призначення земельної ділянки**: зона Г-2 - зона центру ділової та громадської діяльності районного значення (підцентри), відповідно до детального плану території, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 20.06.2019 №5191 "Про затвердження детального плану території у районі вул. Б. Хмельницького, вул. Волинської, вул. Промислової".

1.5. **Інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна:**

Назва: виробничий цех літ. "Л-2".

Площа: 443,7 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Б. Хмельницького, буд. 116.

Документи на об'єкт нерухомого майна: витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 29.04.2021 №255058394; договір купівлі-продажу нежитлової будівлі, серія та номер: 1321, виданий 29.04.2021, видавник: Приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу, Тертична Е.В.

Документи на земельну ділянку: витяг з Державного реєстру речових прав від 12.07.2023 №338836556; договір оренди землі, серія та номер: Л-3001, видавник: Львівська міська рада, Товариство з обмеженою відповідальністю "РІЕЛ-ДЕВЕЛОП".

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):**

- 12,00 м (існуюча) від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів будівлі.

2.2. **Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:** 41,00 %.

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:**

- 0,00 м (існуюча) до червоної лінії вулиці зі східної сторони;
- 0,00 м (існуюча) до межі земельної ділянки з північної сторони;
- 0,00 м (блокується) до існуючої будівлі з південної 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)" земельна ділянка розташована в межах буферної зони пам'яток ЮНЕСКО, історичного ареалу, на території комплексної охоронної зони 2-13 - комплексна охоронна зона пам'яток національного та місцевого значення. Встановлено режим регенерації та обмеженого перетворення існуючого середовища з формуванням цілісності його містобудівного характеру, збереження та архітектурно-композиційне завершення забудови міських вулиць. Нові об'єкти мають

продовжувати архітектурні та містобудівні традиції історичного середовища, в якому вона розташовується.

Забезпечується:

- Збереження існуючої просторово-розпланувальної системи, сформованих ліній забудови.
- Збереження зон видового сприйняття пам'яток, історичних міських силуетів та панорам.
- Збереження існуючого середньоповерхового характеру забудови.
- Збереження композиційної єдності містобудівних комплексів, історично сформованої щільності забудови, парцеляції на ділянках з частково порушеним середовищем, історичних елементів благоустрою.
- Збереження природного ландшафту та озеленених територій (сквери, рядові посадки дерев по вулицях, озеленення територій громадських закладів, житлових будинків).
- Сприятливі для пам'яток умови гідрологічного режиму, пожежної безпеки, захист від динамічних навантажень та інших негативних техногенних і природних впливів.
- Охорона археологічного культурного шару І-ї, ІІ-ї, ІІІ-ї категорій у відповідності до режимів, встановлених для даних територій (Див. розділ 4.6).
- Розміщення малих архітектурних форм відбувається у відповідності до рішення Львівської міської ради від 11.11.2016 №1026 «Про затвердження Порядку розміщення малих архітектурних форм (вивісок) у м. Львові», а освітлення – згідно з рішенням Львівської міської ради від 17.05.2013 № 331 «Про затвердження концепції зовнішнього освітлення історичного ареалу міста Львова».
- Розміщення зовнішньої реклами повинно відбуватися у відповідності до Правил розміщення зовнішньої реклами на території Львівської міської територіальної громади, затверджених рішенням виконкому Львівської міської ради від 21.05.2010 № 569.
- Розроблення проєктів об'єктів архітектури, які розміщуються в зонах охорони пам'яток культурної спадщини всіх видів та категорій здійснюються виключно на конкурсній основі. Необхідність оголошення таких конкурсів та їх умови визначаються за рішенням центральних і місцевих органів виконавчої влади, що реалізують державну політику в сфері охорони культурної спадщини, а також за ініціативою виконавчих органів місцевих рад, замовників та об'єднань професійних архітекторів.

Забороняється:

- Будь-яка містобудівна діяльність, яка може негативно вплинути на стан об'єктів культурної спадщини.
- Зміни історичного розпланування.
- Знесення (демонтаж) будівель категорії значна історична забудова.
- Прокладання транспортних комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини об'єктів культурної спадщини або гідрологічний режим території, встановлення повітряних ліній електромереж і великомасштабних споруд технічної інфраструктури.
- Перевищення новобудовами і надбудовами висоти пам'яток та прилеглої традиційної забудови, порушення існуючих масштабних співвідношень у забудові.
- Будівництво промислових, великомасштабних господарських і технічного призначення об'єктів.

- На об'єктах реконструкції та нового будівництва не дозволяється зводити складні за формою дахи та мансарди в кілька рівнів, які негативно впливають на традиційний силует історичної забудови.
- Розміщення зовнішньої реклами та малих архітектурних форм, що порушують характер історичного середовища і заважають огляду пам'яток та їх оточення.
- Засклення балконів та лоджій, розміщення зовнішніх блоків систем кондиціонування та вентиляції, радіо- і телевізійних антен з боку головних вуличних фасадів історичних будинків.
- Влаштування нових приямків входів в підвальні приміщення з боку головних фасадів історичних будинків, якщо при цьому ширина пішохідної зони тротуару стає меншою 2,25 м.

Дозволяється:

- Проведення ремонтно-реставраційних та реабілітаційних робіт на пам'ятках та об'єктах культурної спадщини, які виконуються відповідно до вимог чинного законодавства, державних стандартів, норм та правил.
- Проведення поточних та капітальних ремонтів існуючих будинків категорії «значна та рядова історична забудова» без змін будівельних габаритів об'єктів, форм дахів, завершень та матеріалів зовнішнього оздоблення фасадів.
- Реконструкція, модернізація, перепрофілювання територій існуючих промислових підприємств.
- Нове будівництво на вільних ділянках та замість втрачених або малоцінних будівель для формування завершеного характеру забудови вулиць. Нові складові забудови повинні мати мінімальні безпосередні впливи на існуючий характер історичного середовища. Об'ємні параметри та архітектура об'єктів нового будівництва повністю підпорядковуються контексту оточуючого середовища, а саме:
- якщо новий об'єкт розташовується в системі щільної периметральної забудови кварталу, то його містобудівна роль – рядовий елемент загальної фронтальної композиції. Висота новобудови не повинна перевищувати середню висоту сусідніх будинків. По фронту вулиць максимальна висота нової забудови обмежується 12 м до верху карнизу (парапету), або 14 м до гребня даху;
- якщо новий об'єкт розміщується на наріжній ділянці кварталу, його містобудівна роль може бути підвищена до локального акценту в історично сформованому середовищі. Підвищення висоти на один поверх або інші форми виразності архітектурної композиції допустимі саме в наріжній частині нового об'єму;
- якщо новий об'єкт замикає перспективу вулиці або важливу містобудівну ось, формуючи композиційний вузол, його містобудівна роль може бути підвищена до локальної домінанти. Висота такого об'єкту також визначається з урахуванням історичного контексту середовища;
- якщо новий об'єкт розташовується в глибині сформованого кварталу з щільною забудовою, його габарити в плані не повинні перевищувати розміри існуючих будівель, а висота може бути збільшена на один поверх відносно середньої поверховості та висоти оточуючої історичної забудови – 18 м до верху огороджуючих конструкцій споруди.
- Нові об'єкти мають підтримувати контекст історичного середовища – висоту, масштаб, членування, колористичне рішення. Нова архітектура в історичних кварталах підпорядковується існуючим масштабам та масштабності оточуючого середовища, особливо в тому, що стосується об'єму та висоти будівель, форм дахів.

- Щодо вже існуючих об'єктів (окрім об'єктів категорій «значна та рядова історична забудова») можливе проведення таких видів ремонтних робіт:
- заміна пласких дахів на горищні (без влаштування мансардних поверхів), заміна форм та конфігурацій існуючих дахів з метою підвищення їх експлуатаційних якостей (без влаштування додаткових мансардних поверхів), комплексне утеплення фасадів, їх тинькування, фарбування, заміна вікон, дверей.
- Незначні за обсягами добудови до історичних рядових будинків можливі лише на внутрішніх квартальних ділянках, якщо ці новобудови не будуть сприйматися з вулиць.
- При пристосуванні приміщень цокольних та перших поверхів історичних будинків під комерційне призначення з боку їх головних фасадів забороняється зміна стилістики фасадів і матеріалів зовнішнього оздоблення, прибудова тамбурів, встановлення відмінних від історичних за стилістикою та членуваннями заповнень вітрин, дверних та віконних прорізів. При ширині пішохідних тротуарів менш 2,25 м ґанки приміщень першого поверху мають бути заглиблені відносно площини фасадів. Влаштування навісів та козирків дозволяється на рівні першого поверху з виступом 1 м перед фасадом.
- Проведення благоустрою вулиць та прибудинкових територій.
- Усунення будівель, зелених насаджень, які порушують традиційний характер історичного середовища і візуальне розкриття пам'яток.
- Проведення робіт з ремонту вуличної мережі (відновлення та ремонт профілів та покриття проїжджих частин вулиць з бруківки, асфальтобетону та тротуарів), робіт з реконструкції інженерних мереж та комунікацій, приладів зовнішнього освітлення.
- Проєктні пропозиції щодо сучасних втручань в історичне середовище мають виконуватись на підставі комплексних наукових досліджень традиційного середовища, всебічного аналізу та оцінки культурного та візуального впливу на нього нових (надбудованих) об'єктів без збільшення висоти нових або реконструйованих об'єктів, визначених для цієї зони.
- При розміщенні підземних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури враховувати наявність складних гідрогеологічних умов як фактору можливого негативного впливу на об'єкти культурної спадщини, оцінка якого надається за результатами спеціальних вишукувань, і передбачити комплекс технічних заходів для повної нейтралізації такого впливу як в процесі будівництва, так і під час подальшої експлуатації.

Визначена охоронна зона в основному знаходиться в межах буферної зони пам'ятки, внесеної до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО. Всі наміри щодо здійснення містобудівних перетворень в межах визначеної території буферної зони з оцінкою їх впливу на видатну універсальну цінність об'єкта всесвітньої спадщини виконуються відповідно до «Порядку інформування Міжурядового комітету з охорони всесвітньої культурної і природної спадщини про наміри здійснити містобудівні перетворення на території об'єкта культурної спадщини, включеного до Списку всесвітньої спадщини, та/або в межах його буферної зони», затвердженого Наказом Міністерства культури України №345 від 20.04.2018 р.

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

2.6. **Охоронювані зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проєктується, 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 КОЛОМЄЙЦЕВ