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

« 6 » листопада 2026 р. № 899

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Нове будівництво багатофункційного будинку з вбудованими об'єктами громадського обслуговування, автостоянками та об'єктами інженерної інфраструктури зі знесенням існуючих споруд на вул. Хмельницького, 231 у м. Львів"

Розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю "Хмельницький-Інвест" (код ЄДРПОУ 45679773) від 21.10.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:2940-7411-6781-0507, 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, враховуючи висновок Державної авіаційної служби України від 03.11.2026 №МН01:2277-3252-8968-6986 та лист Міноборони від 26.10.2026 №LA01:6409-1853-4324-4079, протокол засідання архітектурно-містобудівної ради від 27.07.2026 №7, гарантійний лист товариства з обмеженою відповідальністю "Хмельницький-Інвест" (код ЄДРПОУ 45679773), зареєстрований у Львівській міській раді від 08.10.2026 за номером №2-18473-006, 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 "Нове будівництво багатофункційного будинку з вбудованими об'єктами громадського обслуговування, автостоянками та об'єктами інженерної інфраструктури зі знесенням існуючих споруд на вул. Хмельницького, 231 у м. Львів" (кадастрові номери земельних ділянок: 4610137500:06:005:0601, 4610137500:06:005:0230, 4610137500:06:005:0302 та 4610137500:06:005:0231), замовник: товариство з обмеженою відповідальністю "Хмельницький-Інвест" (код ЄДРПОУ 45679773): Україна, 79037, Львівська обл., м. Львів, вул. Б. Хмельницького, буд. 231. 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 13.05.2022 №304 "Про забезпечення якісного житлового будівництва на території Львівської міської територіальної громади" (зі змінами), 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. Відповідно до гарантійного листа товариства з обмеженою відповідальністю "Хмельницький-Інвест" (код ЄДРПОУ 45679773), зареєстрованого у Львівській міській раді від 08.10.2026 за номером №2-18473-006, здійснити інвестицію в обсязі коштів, еквівалентному розміру пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту, що визначався відповідно до законодавства України станом на 31 грудня 2019 року, для облаштування тих частин зазначених земельних ділянок, які одночасно перебувають у межах червоних ліній міста. Інвестицію спрямувати на благоустрій цієї території, зокрема влаштування пішохідних доріжок, врегулювання заїздів і виїздів, влаштування дитячих, спортивних майданчиків тощо.

Зазначену територію в межах червоних ліній зробити загальнодоступною і жодним чином не обмежувати доступ до неї, у тому числі вільний прохід та проїзд.

Укласти договір про встановлення сервітуту з будь-яким виконавчим органом Львівської міської ради щодо користування зазначеною територією.

Здійснити благоустрій тих частин земельних ділянок, які розташовані поза межами червоних ліній міста для потреб будинку (об'єкта будівництва).

У ході здійснення будівельних робіт зі спорудження об'єкта будівництва, закласти технологічний сухий бетонний коридор (іженерний футляр) із забезпеченням технічної можливості безперешкодного прокладання та підключення через нього перспективних міських інженерних мереж північної околиці м. Львова.

Забезпечити безперешкодний і вільний доступ мешканців будинку за адресою: м. Львів, вул. Б. Хмельницького, буд. 233 до підземного укриття, яке буде споруджене в межах об'єкта будівництва.

4.7. 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.

4.8. 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".

4.9. 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 виконанням 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
6 листопада 2016 № 899

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на нове будівництво багатофункційного будинку з вбудованими об'єктами громадського обслуговування, автостоянками та об'єктами інженерної інфраструктури зі знесенням існуючих споруд на вул. Хмельницького, 231 у м. Львів

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки:** нове будівництво багатофункційного будинку з вбудованими об'єктами громадського обслуговування, автостоянками та об'єктами інженерної інфраструктури зі знесенням існуючих споруд на вул. Хмельницького, 231 у м. Львів.

1.2. **Інформація про замовника:** товариство з обмеженою відповідальністю "Хмельницький-Інвест" (код ЄДРПОУ 45679773): Україна, 79037, Львівська обл., м. Львів, вул. Б. Хмельницького, буд. 231.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 0,2952 га (кадастровий номер 4610137500:06:005:0601):

02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0173 га (кадастровий номер 4610137500:06:005:0230):

02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,0907 га (кадастровий номер 4610137500:06:005:0302):

02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови;

цільове призначення земельної ділянки площею 0,012 га (кадастровий номер 4610137500:06:005:0231):

03.08 Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

1.4. **Функціональне призначення земельної ділянки**: зона Ж-4 – зона багатоповерхової житлової забудови та частково ТР-2 - зони транспортної інфраструктури (вулична мережа), відповідно до плану зонування території Шевченківського району м. Львова, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 21.05.2015 №4657 "Про затвердження містобудівної документації "План зонування території м. Львова (зонінг). Том 1. Частина 4, 5. Залізничний та Шевченківський райони" 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: житловий будинок.

Площа: 43 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Полтв'яна, буд. 2.

Документи на об'єкт нерухомого майна: витяг з Державного реєстру речових прав від 10.06.2025 №430588166; акт приймання-передачі, серія та номер: 1159, 1160, виданий 05.06.2025, виданик: Залецька Н. М., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу, Акт приймання-передачі майна, що вноситься до статуного капіталу Товариства з обмеженою відповідальністю "Хмельницький-Інвест".

Назва: житловий будинок.

Площа: 125,4 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Б. Хмельницького, буд. 231.

Документи на об'єкт нерухомого майна: витяг з Державного реєстру речових прав від 10.06.2025 №430584114; акт приймання-передачі, серія та номер: 1157, 1158, виданий 05.06.2025, виданик: Залецька Н. М., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу, Акт приймання-передачі майна, що вноситься до статуного капіталу Товариства з обмеженою відповідальністю "Хмельницький-Інвест".

Документи на земельну ділянку кадастровий номер 4610137500:06:005:0601: Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна від 19.08.2026 №490660269; договір оренди землі, серія та номер: Ш-4542, виданий 31.05.2023, видавник: Львівська міська рада та Була Зоряна Анатоліївна.

Документи на земельну ділянку кадастровий номер 4610137500:06:005:0230: Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна від 19.08.2026 №490660075; акт приймання-передачі, серія та номер: 1161, 1162, виданий 05.06.2025, видавник: Залецька Н.М., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу, Акт приймання-передачі майна, що вноситься до статутного капіталу Товариства з обмеженою відповідальністю "Хмельницький-Інвест".

Документи на земельну ділянку кадастровий номер 4610137500:06:005:0302: Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав

власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна від 19.08.2026 №490655151; договір купівлі-продажу, серія та номер: 1332, виданий 17.08.2026, видавник: Залецька Н.М., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу, договір купівлі-продажу 80/100 частки земельної ділянки; договір купівлі-продажу, серія та номер: 560, виданий 15.04.2026, видавник: Залецька Н.М., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу, договір купівлі-продажу 20/100 (двадцять сотих) частки земельної ділянки; документ, що підтверджує наявність факту виконання умов правочину, заява, серія та номер: 564, 565, виданий 15.04.2026, видавник: Залецька Н.М., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу.

Документи на земельну ділянку кадастровий номер 4610137500:06:005:0231: Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна від 19.08.2026 №490660164; акт приймання-передачі, серія та номер: 1161, 1162, виданий 05.06.2025, видавник: Залецька Н.М., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу, Акт приймання-передачі майна, що вноситься до статутного капіталу Товариства з обмеженою відповідальністю "Хмельницький-Інвест".

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):**

- 60,40 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходів на дах будівлі;
- 58,20 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів вісімнадцятого поверху будівлі;
- 39,80 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів дванадцятого поверху будівлі;
- 12,90 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів триповерхової стилобатної частини будівлі;
- 5,70 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів одноповерхової стилобатної частини будівлі.

2.2. **Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:** 28,00%, в т. ч. 14,00% житлової частини.

2.3. **Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону):** 750 люд/га.

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

- 0,00 м до червоної лінії вулиці з південно-східної сторони;
- 2,80 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від стилобатної частини будівлі;
- 6,80 м до червоної лінії вулиці з південної сторони від житлової частини будівлі;

- 11,40 м до межі земельної ділянки з північної сторони від північного кута одноповерхової стилобатної частини будівлі;
- 23,00 м до межі земельної ділянки з північно-східної сторони від східного кута одноповоерхової стилобатної частини будівлі;
- 30,00 м до межі земельної ділянки з південно-східної сторони від східного кута будівлі;
- 18,10 м до межі земельної ділянки з південно-східної сторони від південного кута будівлі;
- 4,10 м до межі земельної ділянки з південної сторони від південного кута стилобатної частини будівлі;
- 6,50 м до межі земельної ділянки з південної сторони від житлової частини будівлі;
- 0,00 м до межі земельної ділянки з південно-західної сторони від стилобатної частини будівлі;
- 0,80 м до межі земельної ділянки з південно-західної сторони від житлової частини будівлі;
- 7,50 м до межі земельної ділянки з західної сторони від житлової частини будівлі;
- 4,50 м до межі земельної ділянки з західної сторони від триповерхової стилобатної частини будівлі;
- 2,80 м до межі земельної ділянки з західної сторони від одноповерхової стилобатної частини будівлі;
- 16,00 м до існуючої будівлі з північної сторони від від одноповерхової стилобатної частини будівлі;
- 6,60 м до існуючої будівлі з північно-західної сторони від одноповерхової стилобатної частини будівлі;
- 15,00 м до існуючої будівлі з північно-західної сторони від триповерхової стилобатної частини будівлі;
- 17,80 м до існуючої будівлі з північно-західної сторони від північного кута житлової частини будівлі;
- 20,40 м до існуючої будівлі з північно-західної сторони від житлової частини будівлі.

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):** відсутні.

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