



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

« 14 » жовтня 2024 р.

№ 211

**Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Реставрацію з пристосуванням житлового будинку під громадську функцію (багатофункціональний будинок) та відтворення аттика на вул. Вірменській, 17 у м. Львові (пам'ятка архітектури національного значення охор. № 321)"**

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВІРМЕНСЬКА 17" (код ЄДРПОУ 45383648) від 30.09.024, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:8457-7509-5293-6607, 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 висновок управління охорони історичного середовища від 25.03.2024 №0004 - вих - 39688 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 з пристосуванням житлового будинку під громадську функцію (багатофункціональний будинок) та відтворення аттика на вул. Вірменській, 17 у м. Львові (пам'ятка архітектури національного значення охор.№ 321)", замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВІРМЕНСЬКА 17" (код ЄДРПОУ 45383648): Україна, 79008, Львівська обл., м. Львів, вул. Вірменська, буд. 17. Додаток 1.


2. Оприлюднити наказ про затвердження містобудівних умов та обмежень на офіційному веб – сайті 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 управлінні охорони історичного середовища Львівської міської ради.
  - 4.5. У випадку втручання в елементи благоустрою прилеглої території, підготувати на етапі розробки проєктної документації схему благоустрою території у масштабі М 1:200 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. У випадку втручання в елементи благоустрою прилеглої території, здійснити після завершення будівництва та виконання робіт з благоустрою 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 знімачь 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

14 жовтня 2024 № 211

**МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ**  
**ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА**

на реставрацію з пристосуванням житлового будинку під громадську функцію (багатофункціональний будинок) та відтворення аттика на вул. Вірменській, 17 у м. Львові (пам'ятка архітектури національного значення охор.№ 321)

**1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ**

**1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – реставрація з пристосуванням житлового будинку під громадську функцію (багатофункціональний будинок) та відтворення аттика на вул. Вірменській, 17 у м. Львові (пам'ятка архітектури національного значення охор.№ 321).

**1.2. Інформація про замовника** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВІРМЕНСЬКА 17" (код ЄДРПОУ 45383648): Україна, 79008, Львівська обл., м. Львів, вул. Вірменська, буд. 17.

**1.3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні:** відповідно до п. 4 ст. 34 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" - не вимагається.

**1.4. Функціональне призначення земельної ділянки:** існуюча змішана забудова (житлова - громадська) в межах Державного архітектурного заповідника та пам'ятки архітектури поза межами заповідника, відповідно до генерального плану м. Львова, затвердженого ухвалою Львівської міської ради від 30.09.2010 №3924 "Про затвердження містобудівної документації "Корегування генерального плану м. Львова" II-стадія. Генеральний план".

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

Назва: квартира.

Площа: 15,7 кв.м.

Адреса: м. Львів, вул. Вірменська, буд. 17, кв. 4.

Документи на будівлю: витяг з Державного реєстру речових прав від 28.09.2023 №348432359; акт приймання-передачі, серія та номер: 1, виданий 25.09.2023, видавник: Сторони.

Назва: квартира.

Площа: 17 кв.м.

Адреса: м. Львів, вул. Вірменська, буд. 17, кв. 3.

Документи на будівлю: витяг з Державного реєстру речових прав від 28.09.2023 №348427752; акт приймання-передачі, серія та номер: 2, виданий 25.09.2023, видавник: Сторони.

Назва: квартира.

Площа: 23,5 кв.м.

Адреса: м. Львів, вул. Вірменська, буд. 17, кв. 15.

Документи на будівлю: витяг з Державного реєстру речових прав від 28.09.2023 №348429073; акт приймання-передачі, серія та номер: 2, виданий 25.09.2023, видавник: Сторони.

Назва: квартира.

Площа: 29,9 кв.м.

Адреса: м. Львів, вул. Вірменська, буд. 17, кв. 1.

Документи на будівлю: витяг з Державного реєстру речових прав від 28.09.2023 №348424075; акт приймання-передачі, серія та номер: 2, виданий 25.09.2023, видавник: Сторони.

Назва: квартира.

Площа: 30 кв.м.

Адреса: м. Львів, вул. Вірменська, буд. 17, кв. 2.

Документи на будівлю: витяг з Державного реєстру речових прав від 28.09.2023 №348430345; акт приймання-передачі, серія та номер: 1, виданий 25.09.2023, видавник: Сторони.

Назва: квартира.

Площа: 33 кв.м.

Адреса: м. Львів, вул. Вірменська, буд. 17, кв. 14.

Документи на будівлю: витяг з Державного реєстру речових прав від 28.09.2023 №348446558; акт приймання-передачі, серія та номер: 1, виданий 25.09.2023, видавник: Сторони.

Назва: квартира.

Площа: 97,9 кв.м.

Адреса: м. Львів, вул. Вірменська, буд. 17, кв. 13.

Документи на будівлю: витяг з Державного реєстру речових прав від 28.09.2023 №348434062; акт приймання-передачі, серія та номер: 1, виданий 25.09.2023, видавник: Сторони.

## **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):**

- 17,3 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення коминів (існуюча).

**2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – існуючий.**

**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:**

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)" об'єкт проєктування розташований в зоні 1-а - «Середмістя» ансамблю історичного центру м. Львова. Забезпечується збереження історичного розпланування, парцеляції і забудови, характеру історичного середовища та міського ландшафту, виведення промислових підприємств, майстерень, складів та інших дисгармонійних споруд, які завдають фізичної або естетичної шкоди пам'яткам культурної спадщини чи їх середовищу в цілому.**

Проводиться організація консерваційних, реставраційних, реабілітаційних, ремонтних робіт та робіт з музеєфікації і пристосування пам'яток культурної спадщини, навколишньої історичної забудови, благоустрій території.

Забезпечується охорона пам'ятки археології національного значення та археологічного культурного шару I-ї категорій у відповідності до режимів, встановлених для даних територій.

Містобудівні перетворення в межах територій об'єктів всесвітньої спадщини здійснювати із врахуванням рекомендацій Комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

Всі наміри щодо здійснення містобудівних перетворень в межах території об'єкту всесвітньої спадщини 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.

У межах території зберігається незмінним містобудівний каркас – площі, вулиці, бульвари, квартали. Пам'ятки всіх видів підлягають лише заходам консервації та наукової реставрації без можливості зміни просторових габаритів та нових доповнень забудови на їх територіях. Пристосування пам'яток під сучасні потреби допустимі за

умови проведення комплексних наукових досліджень з подальшим розробленням науково-проектної документації, погодженої відповідно до чинного законодавства. Доповнення забудови допускається лише у габаритах втраченої історичної споруди на підставі спеціального проєкту регенерації з комплексною оцінкою впливу на визначну універсальну цінність об'єкта всесвітньої спадщини.

Забороняється знесення (демонтаж) об'єктів категорії «значна та рядова історична забудова».

На території забезпечуються сприятливі умови гідрологічного режиму, пожежної безпеки, захист від динамічних навантажень та інших негативних техногенних і природних впливів.

Дозволяється проводити поточні ремонти, модернізацію інженерних мереж та комунікацій, що обслуговують пам'ятки та інші споруди ансамблю, які не порушують підземні частини пам'яток і виконуються в межах існуючих трас комунікацій.

Відтворення втрачених пам'яток здійснюється відповідно до «Порядку відтворення визначних об'єктів архітектурно-містобудівної спадщини», затвердженого наказом Міністерства культури і туризму та Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 05.11.2007 №69/299» та інших нормативних документів діючого законодавства.

**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