



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

«4» лютого 2025 р.

№ 335

**Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Реставрацію з переплануванням та пристосуванням нежитлових приміщень №36-16 по 36-30 в житлові в житловому будинку на вул. Гоголя, 3а-5 в м. Львові"**

Розглянувши звернення Акціонерного товариства "Українська залізниця" (код ЄДРПОУ 40075815) від 21.01.2025, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:0288-0273-9162-4696, 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 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-проектної 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 лист Акціонерного товариства "Українська залізниця" (код ЄДРПОУ 40075815), зареєстрований у Львівській міській раді від 27.01.2025 за номером №2-1536-3-39, 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 переплануванням та пристосуванням нежитлових приміщень №36-16 по 36-30 в житлові в житловому будинку на вул. Гоголя, 3а-5 в м. Львові", замовник: Акціонерне товариство "Українська залізниця" (код ЄДРПОУ 40075815): 03150, Україна, м. Київ, вул. Є. Гедройця, буд., 5. 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. У випадку здійснення робіт з опорядження фасаду 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. 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

4 лютого 2025 № 335

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

на реставрацію з переплануванням та пристосуванням нежитлових приміщень №36-16 по 36-30 в житлові в житловому будинку на вул. Гоголя, 3а-5 в м. Львові

### 1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – реставрація з переплануванням та пристосуванням нежитлових приміщень №36-16 по 36-30 в житлові в житловому будинку на вул. Гоголя, 3а-5 в м. Львові.

1.2. **Інформація про замовника** – акціонерне товариство "Українська залізниця" (код ЄДРПОУ 40075815): 03150, Україна, м. Київ, вул. Є. Гедройця, буд., 5.

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:** зона Г-1 - ділова зона, відповідно до детального плану території, затвердженого ухвалою Львівської міської ради від 09.02.2017 №1476 «Про затвердження детального плану реновації території Святоюрської гори з реконструкцією площі Святого Юра, впорядкування Митрополичих садів та пропозиціями щодо визначення місць розташування пам'ятника Митрополиту Андрею (варіант Б)».

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

Назва: вбудовані нежитлові приміщення №36-16 по 36-30.

Площа: 129,5 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Гоголя М., будинок 3а-5.

Документи на будівлю: витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 20.12.2021 №291272561; технічний паспорт, серія та номер: ТІ01:4037-9115-8968-5059, виданий 08.12.2021, видавник: ЄДЕССБ, Документ отримано з ЄДЕССБ; зведений перелік майна, серія та номер: б/н, виданий 18.08.2015, видавник: затверджений Міністерством інфраструктури України; передавальний акт затверджений Міністерством інфраструктури України 18.08.2015р., серія та номер: б/н, виданий 03.08.2015, видавник: Голова та члени комісії з утворення Публічного акціонерного товариства "Українська залізниця", Державне територіально-галузеве об'єднання "Львівська залізниця"; постанова, серія та номер: 452, виданий 13.05.2020, видавник: Кабінет Міністрів України; постанова, серія та номер: 200, виданий 25.06.2014, видавник: Кабінет Міністрів України.

## 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): 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 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 зоні 2-8 - охоронна зона ансамблю собору св. Юра - пам'ятки національного значення та пам'яток місцевого значення. Чинна «Охоронна зона пам'ятки архітектури. Собор Юра 1740-1770 рр. Палац митрополита 1761 р. Будинок з дзвіницею XVIII ст. Огорожа з брамами 1765 р.», погоджена Держбудом УРСР у 1977 р.**

Проєкт «Межі території та охоронної зони пам'ятки архітектури комплексу собору Святого Юра (охоронний №376) на пл. Святого Юра, 5 у м. Львові», затверджений рішенням виконавчого комітету Львівської міської ради від 09.12.2005 р. №1315. Розробник: львівське комунальне підприємство «Археологічно-архітектурна служба м. Львова».

Встановлено режим регенерації та обмеженого перетворення традиційного середовища, основною спрямованістю якого є збереження існуючого середньоповерхового характеру забудови та архітектурно-композиційне завершення історично недоосвоєних ділянок. Нові об'єкти мають продовжувати архітектурні та містобудівні традиції історичного середовища, в якому вони розташовуються.

Забезпечується:

- Збереження існуючої просторово-розпланувальної системи, сформованих ліній забудови.
- Збереження існуючого характеру суцільної квартальної забудови, відкритих громадських просторів, озелених територій. Збереження містобудівної домінуючої ролі пам'ятки ЮНЕСКО в оточуючому середовищі.
- Збереження композиційної єдності містобудівних комплексів, історично сформованої щільності забудови, парцеляції, історичних елементів благоустрою.

- Збереження природних ландшафтів та озелених територій (сквери, рядові посадки дерев по вулицях, озеленення територій громадських закладів та 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 I-ї, II-ї, III-ї категорій у відповідності до режимів, встановлених для даних територій (Див. розділ 4.6).

Забороняється:

- Будь-яка містобудівна діяльність, яка може негативно вплинути на стан об'єктів культурної спадщини.
- Зміни історичного розпланування.
- 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.
- Знесення (демонтаж) будівель категорії значна історична забудова.
- Будівництво капітальних споруд на територіях існуючих озелених ділянок громадського використання.
- Перевищення новобудовами і надбудовами висоти пам'яток та прилеглої традиційної забудови, порушення існуючих масштабних співвідношень у забудові.
- 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.
- Засклення балконів та лоджій, розміщення зовнішніх блоків систем кондиціонування та вентиляції, радіо- і телевізійних антен з боку головних вуличних фасадів історичних будинків.
- Влаштування нових прямих входів в підвальні та цокольні приміщення з боку головних фасадів історичних будівель, якщо при цьому ширина пішохідної зони тротуару стає меншою ніж 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 історичних будинків категорії «значна та рядова історична забудова» без змін будівельних габаритів об'єктів, форм дахів, завершень та матеріалів зовнішнього оздоблення фасадів.
- Санація внутрішніх територій кварталів від малоцінної утилітарної забудови.

Визначена охоронна зона 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.

**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.

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