



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

«19» січня 2026 р.

№ 648

Про відмову у наданні містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Реконструкцію квартири 2 А в будинку № 46 по вул. Донецькій у м. Львові шляхом її розширення за рахунок балкону над коридором і кладовою даної квартири"

Розглянувши звернення Труш Дарії Степанівни (...) від 05.01.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:3427-5642-1560-0528, 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 підpunkту 9 пункту "а" статті 31 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні"

НАКАЗУЮ:

1. Відмовити у затвердженні містобудівних умов і обмежень на підставі п. 1 ч. 4 ст. 29 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", у зв'язку з неподанням визначених частиною третьою цієї статті документів, необхідних для прийняття рішення про надання містобудівних умов та обмежень, на підставі п. 2 ч. 4 ст. 29 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", у зв'язку з виявленням недостовірних відомостей у документах, що посвідчують право власності чи користування земельною ділянкою, або у документах, що посвідчують право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці та на підставі п. 3 ч. 4 ст. 29 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", у зв'язку з невідповідністю намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні. Містобудівні умови та обмеження надаються відповідними уповноваженими органами

містобудування та архітектури на підставі містобудівної документації на місцевому рівні на безоплатній основі за заявою замовника (із зазначенням кадастрового номера земельної ділянки), до якої додаються: 1) копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію - у разі, якщо речове право на земельну ділянку не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; 2) копія документа, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці - у разі, якщо право власності на об'єкт нерухомого майна не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, або згода його власника, засвідчена в установленому законодавством порядку (у разі здійснення реконструкції або реставрації); 3) викопіювання з топографо-геодезичного плану М 1:2000. В поданому пакеті документів відсутня копія документа, що посвідчує право власності чи користування балконом над коридором та кладовою квартири 2 А, за рахунок яких планується розширення даної квартири.

Відповідно до договору купівлі-продажу серія та номер: 3055, виданого 21.12.2000, видавник: Приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Пилипенко Л.І., Труш Дарія Степанівна купила квартиру № 2А в будинку № 46 по вул. Донецька у м. Львові, загальною площею 28,9 кв.м., а житловою площею 18,3 кв.м. На підставі акту ЛКП "Балатон-409" від 07.11.2024, комісії в складі головного інженера Куспись О.І. та майстрів дільниці Лоза Н.М., Сарабун О.С., комісія вважає технічно можливо провести реконструкцію квартири № 2а буд. № 46 по вул. Донецька з розширення її за рахунок приєднання горища згідно поданих проектних пропозицій. Після реконструкції квартира № 2а буд. № 46 по вул. Донецька буде мати загальну площу 103,0 м. кв. і складатися з: з 3-х житлових кімнат площею 49,20м.кв., кухні 7,8 м.кв. і господарська будівля площею 20,1 м.кв. яка знаходиться в підвір'ї. Відповідно до технічного паспорта (Витяг з ЄДЕССБ), серія та номер: Т101:0556-5849-0213-2914, виданий 03.12.2024, видавник: ЄДЕССБ, Документ отримано з ЄДЕССБ, загальна площа квартири становить 130,0 кв.м.

Відповідно до плану зонування території Шевченківського району, 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 Ухвали 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", об'єкт реконструкції розташований в зоні КС-5 - зоні передбаченій для підприємств та споруд IV-V класу шкідливості, де об'єкти житлової забудови не відносяться до переважних та супутніх видів забудови.

Додатково інформуємо, що відповідно до Наказу Міністерства культури та інформаційної політики України від 22.01.2024 №35 "Про затвердження науково-проектної 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-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)" будівля розташована в зоні 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.
- 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.

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.
- 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.

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.
- Щодо вже існуючих об'єктів (окрім об'єктів категорій «значна та рядова історична забудова») можливе проведення таких видів ремонтних робіт: заміна плоских 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.

- Проведення благоустрою вулиць та прибудинкових територій.

- Проектні 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.

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.

2. Оприлюднити наказ про відмову у наданні містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Реконструкцію квартири 2 А в будинку № 46 по вул. Донецькій у м. Львові шляхом її розширення за рахунок балкону над коридором і кладовою даної квартири" на офіційному вебсайті Львівської міської ради - <https://city-adm.lviv.ua/> та зареєструвати наказ про відмову у наданні містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва в єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.
3. Контроль за виконання цього наказу покласти на начальника управління архітектури департаменту архітектури та просторового розвитку.

Директор департаменту -
головний архітектор міста Львова



Антон КОЛОМЄЙЦЕВ

(...) - персональні дані замовника.