



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» березня 2026 р.

№ 707

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Реставрацію з відновленням в первісних габаритах дверного прорізу на місці існуючого вікна в нежитловому приміщенні першого поверху під інд. "1а-1" будинку-пам'ятки архітектури місцевого значення на вул. Федоровича 29 у м.Львові, ох.дог. № 5524-ЛВ"

Розглянувши звернення Товариства з обмеженою відповідальністю "ФРЕШ ТРЕЙД" (код ЄДРПОУ 39808792) від 05.03.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:6137-1422-9618-4259, 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 офісу охорони культурної спадщини від 14.01.2026 №0004 - вих - 4592, 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 відновленням в первісних габаритах дверного прорізу на місці існуючого вікна в нежитловому приміщенні першого поверху під інд. "1а-1" будинку-пам'ятки архітектури місцевого значення на вул. Федоровича 29 у м.Львові, ох.дог. № 5524-ЛВ", замовник: Товариство з обмеженою відповідальністю "ФРЕШ ТРЕЙД" (код ЄДРПОУ 39808792): Україна, 43016, Волинська обл., Луцький район, Луцька територіальна громада, м. Луцьк, вул. Драгоманова, буд. 1а. 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", 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", рішення виконавчого комітету від 19.12.2025 №1315 "Про затвердження реєстру деревовидних ліан та інших витких рослин Львівської міської територіальної громади та заходи щодо їх збереження" 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 з врахуванням рішення виконавчого комітету від 19.12.2025 №1315 "Про затвердження реєстру деревовидних ліан та інших витких рослин Львівської міської територіальної громади та заходи щодо їх збереження", 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 знімків 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

19 березня 2026 № 707

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

на реставрацію з відновленням в первісних габаритах дверного прорізу на місці існуючого вікна в нежитловому приміщенні першого поверху під інд. "1а-1" будинку-пам'ятки архітектури місцевого значення на вул. Федоровича 29 у м.Львові, ох.дог. № 5524-ЛВ

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – реставрація з відновленням в первісних габаритах дверного прорізу на місці існуючого вікна в нежитловому приміщенні першого поверху під інд. "1а-1" будинку-пам'ятки архітектури місцевого значення на вул. Федоровича 29 у м.Львові, ох.дог. № 5524-ЛВ.

1.2. **Інформація про замовника** – Товариство з обмеженою відповідальністю "ФРЕШ ТРЕЙД" (код ЄДРПОУ 39808792): Україна, 43016, Волинська обл., Луцький район, Луцька територіальна громада, м. Луцьк, вул. Драгоманова, буд. 1а.

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:** житлова забудова, відповідно до детального плану території, затвердженого рішенням львівської міської ради від 14.06.2019 № 558 «Про погодження детального плану території у районі пл. Ринок»

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

Назва: нежитлові приміщенні першого поверху під інд. "1а-1".

Площа: 19,8 кв.м.

Адреса: вул. Івана Федоровича, буд. 29.

Документи на об'єкт нерухомого майна: витяг з Державного реєстру речових прав від 16.12.2024 №408333029; договір купівлі-продажу, серія та номер: 3140, виданий 16.12.2024, видавник: Попович О.С., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу; акт приймання-передачі, серія та номер: 3594, виданий 16.12.2024, видавник: Управління комунальної власності департаменту економічного розвитку Львівської міської ради, ЛКП "Львівське міжміське бюро технічної інвентаризації" та Товариство з обмеженою відповідальністю "ФРЕШ ТРЕЙД".

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:** реставрація об'єкту без зміни зовнішніх геометричних розмірів їхніх фундаментів у плані.

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 на території, внесеної до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО, в зоні 1-а - «Середмістя» ансамблю історичного центру м. Львова.

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 території. Пристосування пам'яток під сучасні потреби допустимі за умови проведення комплексних наукових досліджень з подальшим розробленням науково-проєктної 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».

Для рядової історичної забудови може бути застосований режим реконструкції із збереженням (відтворенням) історичного вигляду головного (головних) фасаду (фасадів) за умови проведення комплексних наукових досліджень.

Дозволяється санація внутрішніх квартальних просторів за рахунок знесення малоцінної утилітарної забудови, благоустрій території.

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.

Проектування 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