



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

«22» червня 2026 р.

№ 791

Про відмову у наданні містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Реконструкцію існуючих будівель під багатоквартирний житловий будинок із прибудовою та підземною автостоянкою по вул. Євгена Коновальця, 114, 116 у м. Львові"

Розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю "СКАЙ ДІСТРИКТ" (код ЄДРПОУ 43272480) від 08.06.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:5032-2960-5432-6919, 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 підпункту 9 пункту "а" статті 31 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні"

НАКАЗУЮ:

1. Відмовити у затвердженні містобудівних умов і обмежень 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. 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)" земельна ділянка

кадастровий номер 4610136900:04:001:0021 розташована в межах буферної зони пам'яток ЮНЕСКО, історичного ареалу, на території комплексної охоронної зони 2-5 - пам'яток місцевого значення історичної місцевості Новий Світ.

Встановлено режими регенерації, обмеженого та активного (на окремих ділянках) перетворення традиційного середовища з формуванням цілісності містобудівного характеру району.

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 успадкованого характеру забудови вулиць, історично сформованої щільності забудови, парцеляції, історичних елементів благоустрою.
- Збереження природного ландшафту та озеленених територій (Кульпарківський парк, сквери, рядові посадки дерев по вулицях, озеленення територій громадських закладів, садиб 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 III-ї категорій у відповідності до режиму, встановленого для даних територій (Див. розділ 4.6).
- Розміщення малих архітектурних форм відбувається у відповідності до рішення Львівської міської ради від 11.11.2016 №1026 «Про затвердження Порядку розміщення малих архітектурних форм (вивісок) у м. Львові», а освітлення – згідно з рішенням Львівської міської ради від 17.05.2013 № 331 «Про затвердження концепції зовнішнього освітлення історичного ареалу міста Львова».
- Розміщення зовнішньої реклами повинно відбуватися у відповідності до Правил розміщення зовнішньої реклами на території Львівської міської територіальної громади, затверджених рішенням виконкому Львівської міської ради від 21.05.2010 № 569.
- Розроблення проєктів об'єктів архітектури, які розміщуються в зонах охорони пам'яток культурної спадщини всіх видів та категорій здійснюються виключно на конкурсній основі. Необхідність оголошення таких конкурсів та їх умови визначаються за рішенням центральних і місцевих органів виконавчої влади, що реалізують державну політику в сфері охорони культурної спадщини, а також за ініціативою виконавчих органів місцевих рад, замовників та об'єднань професійних архітекторів.

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 споруд технічної інфраструктури.

- Будівництво капітальних споруд на територіях існуючих озелених ділянок громадського використання.
- Знесення (демонтаж) будівель категорії значна історична забудова.
- Перевищення новобудовами і надбудовами висоти пам'яток та прилеглої традиційної забудови, порушення існуючих масштабних співвідношень у забудові.
- Будівництво промислових, великомасштабних господарських і комунальних об'єктів.
- 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.
- Розміщення зовнішньої реклами та малих архітектурних форм, що порушують характер історичного середовища і заважають огляду пам'яток та їх оточення.
- 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 без змін будівельних габаритів об'єктів, форм дахів, завершень та матеріалів зовнішнього оздоблення фасадів.
- Санація внутрішніх територій кварталів від малоцінної утилітарної забудови.
- Нове будівництво замість втрачених або малоцінних будівель. Нові складові забудови повинні мати мінімальні безпосередні впливи на існуючий характер історичного середовища. Об'ємні параметри та архітектура об'єктів нового будівництва повністю підпорядковуються контексту оточуючого середовища:
 - якщо новий об'єкт розташовується в системі щільної або розосередженої периметральної забудови кварталу, то його містобудівна роль – рядовий елемент загальної фронтальної композиції. Висота до верхнього карнизу головного фасаду та висота до гребня даху не повинна перевищувати середню висоту сусідніх будинків;
 - якщо новий об'єкт розміщується на наріжній ділянці кварталу, його містобудівна роль може бути підвищена до локального акценту в історично сформованому середовищі. Підвищення висоти на один поверх або інші форми виразності архітектурної композиції допустимі саме в наріжній частині нового об'єму;
 - якщо новий об'єкт замикає перспективу вулиці або важливу містобудівну ось, формуючи композиційний вузол, його містобудівна роль може бути

підвищена до локальної домінанти. Висота такого об'єкту також визначається з урахуванням історичного контексту середовища;

- якщо новий об'єкт розташовується в глибині сформованого кварталу з щільною або розосередженою забудовою, його габарити в плані не повинні перевищувати розміри існуючих будівель, а висота не повинна перевищувати відмітку гребню даху периметральної історичної забудови.

- Розміщувати об'єкти нового будівництва замість малоцінних, втрачених споруд та на вільних від забудови ділянках з дотриманням обмежень щодо висоти та габаритних розмірів в плані, а саме:

- а) в забудові вулиць Рудницького, І.Труша, Гіпсової, Є. Коновальця, Сельських зберігається малоповерховий садибний характер. Висота нової забудови і тієї, що підлягає реконструкції, обмежується 11 м до гребня даху, довжина фасадів нових об'єктів вздовж вулиць не повинна перевищувати 12 м;

- б) по вулицях Генерала Чупринки, Конотопської, Єфремова, Антоновича, Героїв УПА, Васильківського, Мельника, Перемишської, Повстанської можливе нове будівництво та реконструкція існуючих малоцінних будівель в таких параметрах: по периметрах кварталів зберігається середня поверховість 3-5 поверхів – 12-18 м до верху карнизу (парапету) або 14-21 м до гребня даху (в залежності від висоти прилеглої забудови). Довжина фасадів нових будівель по фронту вулиць не повинна перевищувати 20 м. Висота об'єктів нового будівництва, що розміщуються в глибині кварталів існуючої сучасної забудови, обмежується 21 м до верху огороджуючих конструкцій будівлі.

Колористичне рішення фасадів та покриття дахів нових об'єктів також повинно узгоджуватися з традиційною колористичною гаммою оточуючого середовища.

- Нові об'єкти (або об'єкти реконструкції) мають підтримувати контекст історичного середовища – висоту, масштаб, членування, колористичне рішення. Нова архітектура в історичних кварталах підпорядковується існуючим масштабам та масштабності оточуючого середовища, особливо в тому, що стосується об'єму та висоти будівель, форм дахів.

- 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 обсягом добудови до історичних рядових будинків можливі лише на внутрішніх квартальних ділянках, якщо ці новобудови не будуть сприйматися з вулиць.

- При пристосуванні приміщень цокольних та перших поверхів історичних будинків під комерційне призначення з боку їх головних фасадів забороняється зміна стилістики фасадів і матеріалів зовнішнього оздоблення, прибудова тамбурів, встановлення відмінних від історичних за стилістикою та членуваннями заповнень вітрин, дверних та віконних прорізів. При ширині пішохідних тротуарів менш 2,25 м ґанки приміщень першого поверху мають бути заглиблені відносно площини фасадів. Влаштування навісів та козирків дозволяється на рівні першого поверху з виступом 1 м перед фасадом.

- Проведення благоустрою вулиць та прибудинкових територій.

- Усунення будівель, зелених насаджень, які порушують традиційний характер історичного середовища і візуальне розкриття пам'яток.
- Проведення робіт з ремонту вуличної мережі (відновлення та ремонт профілів та покриття проїжджих частин вулиць та тротуарів), робіт з реконструкції інженерних мереж та комунікацій, приладів зовнішнього освітлення.
- На територіях парків, скверів здійснюється догляд за насадженнями, включаючи санітарні рубки з підсадкою дерев і чагарників. Зберігаються їх існуючі межі, розпланування, історичні форми благоустрою та малі архітектурні форми, монументи. Забороняється будівництво нових капітальних паркових споруд. Дозволяється проведення поточних ремонтів існуючих споруд без змін будівельних габаритів.
- При розміщенні підземних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури враховувати наявність складних гідрогеологічних умов як фактору можливого негативного впливу на об'єкти культурної спадщини, оцінка якого дається за результатами спеціальних вишукувань, і передбачити комплекс технічних заходів для повної нейтралізації такого впливу як в процесі будівництва, так і під час подальшої експлуатації.
- 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 нових об'єктів на успадкований характер історичного середовища без збільшення висоти нових або реконструйованих об'єктів, визначених для цієї зони.

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.

Відповідно до містобудівного розрахунку, поданого зі зверненням на отримання містобудівних умов та обмежень, передбачено проектування реконструкції існуючих будівель під багатоквартирний житловий будинок із прибудовою та підземною автостоянкою по вул. Євгена Коновальця, 114, 116 у м. Львові висотою 15,90 м.

2. Оприлюднити наказ про відмову у наданні містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва на "Реконструкцію існуючих будівель під багатоквартирний житловий будинок із прибудовою та підземною автостоянкою по вул. Євгена Коновальця, 114, 116 у м. Львові" 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