



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

«24» вересня 2026 р.

№ 866

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Реставрацію нежитлових приміщень технічного поверху з пристосуванням під хостел зі зміною конфігурації даху на вул. Винниченка, 1 у м. Львові"

Розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю "ДЖЕЙ ДІ-ХІСТОРІ" (код ЄДРПОУ 43748059) від 10.09.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:2951-4404-5582-8557, 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 протокол засідання архітектурно-містобудівної ради від 14.08.2024 №5, лист товариства з обмеженою відповідальністю "ДЖЕЙ ДІ-ХІСТОРІ" (код ЄДРПОУ 43748059), зареєстрований у Львівській міській раді від 17.09.2026 за номером №2-17092-006 та висновок офісу охорони культурної спадщини від 22.04.2025 №0004 - вих - 58262, 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 нежитлових приміщень технічного поверху з пристосуванням під хостел зі зміною конфігурації даху на вул. Винниченка, 1 у м. Львові", замовник: товариство з обмеженою відповідальністю "ДЖЕЙ ДІ-ХІСТОРІ" (код ЄДРПОУ 43748059): Україна, 79008, Львівська обл., Львівський район, Львівська територіальна громада, м. Львів, вул. В. Винниченка, буд. 1. 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" 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 офісі охорони культурної спадщини Львівської міської ради.
 - 4.5. Відповідно до листа товариства з обмеженою відповідальністю "ДЖЕЙ ДІ-ХІСТОРІ" (код ЄДРПОУ 43748059), зареєстрованого у Львівській міській раді від 17.09.2026 за номером №2-17092-006, з метою забезпечення інклюзивності будівлі на вул. Винниченка, 1, здійснити фінансування та влаштувати ліфт у внутрішньому дворі будинку №1 на вул. Винниченка у м. Львові з забезпеченням доступу до КЗ ЛОР "Львівська обласна бібліотека для дітей" та виконати ремонтно-реставраційні роботи вхідної групи будівлі на вул. Винниченка, 1 у м. Львові. Відповідні роботи проводити у суворій відповідності до державних будівельних норм, стандартів та правил, містобудівної документації та проєктної документації, розробленої і затвердженої у встановленому порядку.
 - 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 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 знімів 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.

В. о.

Директора департаменту -
головного архітектора міста Львова



Роман КРУШЕЛЬНИЦЬКИЙ

Додаток 1

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

24 вересня 2026 № 866

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

на реставрацію нежитлових приміщень технічного поверху з пристосуванням під хостел зі зміною конфігурації даху на вул. Винниченка, 1 у м. Львові

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: реставрація нежитлових приміщень технічного поверху з пристосуванням під хостел зі зміною конфігурації даху на вул. Винниченка, 1 у м. Львові.

1.2. Інформація про замовника: товариство з обмеженою відповідальністю "ДЖЕЙ ДІ-ХІСТОРІ" (код ЄДРПОУ 43748059): Україна, 79008, Львівська обл., Львівський район, Львівська територіальна громада, м. Львів, вул. В. Винниченка, буд. 1.

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: територія житлової забудови з об'єктами обслуговування в перших поверхах, відповідно до детального плану території, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 19.09.2019 №5476 "Про затвердження детального плану території у районі пл. Ринок".

1.5. Інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна:

Назва: Нежитлові приміщення технічного поверху.

Площа: 133,3 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. В. Винниченка, буд. 1.

Документи на об'єкт нерухомого майна: витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 31.08.2020 №222105561; Акт приймання-передачі нерухомого майна, яке передається у власність, серія та номер: 471, 472, виданий 26.08.2020, видавник: Ганич Євген Іванович, ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ДЖЕЙ ДІ-ХІСТОРІ".

Назва: Нежитлові приміщення технічного поверху.

Площа: 133,4 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. В. Винниченка, буд. 1.

Документи на об'єкт нерухомого майна: витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 31.08.2020 №222091414; Акт приймання-передачі нерухомого майна, яке передається у власність в якості внеску

до статутного капіталу, серія та номер: 469,470, виданий 26.08.2020, видавник: Коритов Семен Васильович, ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ДЖЕЙ ДІ-ХІСТОРІ".

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):

- 18,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення гребеня даху будівлі;
- 13,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до карнизу будівлі.

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'єкта будівництва 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 розташований в межах території пам'яток ЮНЕСКО, історичного ареалу, ансамблю історичного центру м. Львова - 1-а - "Середмістя".

Загальні положення режимів використання територій пам'ятки ЮНЕСКО.

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 (Див. розділ 4.6).

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

Забороняється прокладання комунікацій для транзитного транспорту, підземних інженерних мереж загальноміського значення, влаштування повітряних ліній електромереж, установлення торговельних кіосків, рекламних щитів та інших споруд, що порушують умови візуального сприйняття пам'яток і традиційний характер середовища.

Забороняється розміщення реклами на об'єктах всесвітньої спадщини.

При розміщенні підземних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури враховувати наявність складних гідрогеологічних умов як фактору можливого негативного впливу на об'єкти культурної спадщини, який має бути визначений за результатами спеціальних вишукувань, і передбачити комплекс технічних заходів для повної нейтралізації такого впливу як в процесі будівництва, так і під час подальшої експлуатації.

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.

Всі наміри щодо здійснення містобудівних перетворень в межах території об'єкта 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.

1 - а “Середмістя”

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-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 проектується, 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.

В. о.

Директора департаменту -

головного архітектора міста Львова



Роман КРУШЕЛЬНИЦЬКИЙ