



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

«28» вересня 2026 р.

№ 871

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Реставрацію з пристосуванням нежитлових приміщень першого поверху в будинку на вул. Академіка В. Гнатюка, 20-22 у м. Львові, пам'ятці архітектури місцевого значення, охоронний номер 4265-Лв"

Розглянувши звернення товариства з обмеженою відповідальністю "ВИДАВНИЦТВО ЛЬВІВСЬКОГО МЕДІАФОРУМУ" (код ЄДРПОУ 41235798) від 14.09.2026, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:6018-2921-9513-2724, 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 Ухвалу Львівської міської ради від 25.08.2026 №8393 "Про надання згоди ТзОВ "Видавництво Львівського Медіафоруму" на проведення робіт з реставрації із пристосуванням нежитлових приміщень відповідно до інвестиційного договору від 13.03.2024", висновок офісу охорони культурної спадщини від 13.07.2026 №0004-вих-102449, 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 пристосуванням нежитлових приміщень першого поверху в будинку на вул. Академіка В. Гнатюка, 20-22 у м. Львові, пам'ятці архітектури місцевого значення, охоронний номер 4265-Лв", замовник:

товариство з обмеженою відповідальністю "ВИДАВНИЦТВО ЛЬВІВСЬКОГО МЕДІАФОРУМУ" (код ЄДРПОУ 41235798): Україна, 79007, м. Львів, вул.Т.Костюшка, буд. 18. 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. 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. 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.
 - 4.6. 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 КОЛОМЕЙЦЕВ

Додаток 1

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

28 вересня 2026 № 871

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

на реставрацію з пристосуванням нежитлових приміщень першого поверху в будинку на вул. Академіка В. Гнатюка, 20-22 у м. Львові, пам'ятці архітектури місцевого значення, охоронний номер 4265-Ль

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: реставрація з пристосуванням нежитлових приміщень першого поверху в будинку на вул. Академіка В. Гнатюка, 20-22 у м. Львові, пам'ятці архітектури місцевого значення, охоронний номер 4265-Ль.

1.2. Інформація про замовника: товариство з обмеженою відповідальністю "ВИДАВНИЦТВО ЛЬВІВСЬКОГО МЕДІАФОРУМУ" (код ЄДРПОУ 41235798): Україна, 79007, м. Львів, вул. Т. Костюшка, буд. 18.

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: змішана забудова (житлова-громадська) існуюча, відповідно до генерального плану м. Львова, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 30.09.2010 №3924 "Про затвердження містобудівної документації "Корегування генерального плану м.Львова" II-стадія. Генеральний план".

1.5. Інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна:

Назва: нежитлові приміщення першого поверху під №№ 54-1, 54-2, 54-3, 54-4, 54-5, 54-6, 54-7, 54-8, 54-9, 54-10.

Площа: 382,2 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вул. Гнатюка В. академіка, буд. 20-22.

Документи на об'єкт нерухомого майна: витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 17.10.2019 №185092305; свідоцтво про право власності, на нежитлові приміщення, серія та номер: Г-02440, виданий 25.05.2007, видавник: Виконавчий комітет Львівської міської ради.

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'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 буферної зони пам'яток ЮНЕСКО, історичного ареалу, на території комплексної охоронної зони 2-1 - Комплексна охоронна зона пам'яток національного та місцевого значення центральної частини міста. Встановлено режим регенерації та обмеженого перетворення традиційного міського середовища, основною спрямованістю якого є збереження і архітектурно-композиційне завершення міських ансамблів. Об'єкти нового будівництва мають продовжувати сталі архітектурні та містобудівні традиції історичного середовища, в якому вони розташовуються.

Забезпечується:

- Збереження існуючої просторово-розпланувальної системи, сформованих ліній забудови та парцеляції кварталів.
- Збереження існуючого характеру забудови та міського ландшафту.
- Збереження композиційної єдності містобудівних комплексів, візуальних зв'язків з архітектурними домінантами та акцентами. Збереження історично сформованої щільності забудови, історичних елементів благоустрою.
- Збереження природних ландшафтів та озелених територій (парки, сквери, бульвари, рядові посадки дерев по вулицях, озеленення територій громадських закладів та житлових будинків).

- Збереження природних ландшафтів та озелених територій (парки, сквери, бульвари, рядові посадки дерев по вулицях, озеленення територій громадських закладів та житлових будинків).
- Сприятливі для пам'яток та об'єктів культурної спадщини 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.
- 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, парцеляції кварталів.
- Прокладання транспортних комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини об'єктів культурної спадщини або гідрологічний режим території, встановлення повітряних ліній електромереж і великих споруд технічної інфраструктури.
- Будівництво промислових, великогабаритних господарських і технічного призначення об'єктів.
- 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.
- На об'єктах реконструкції та нового будівництва 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 приямків 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 будинків категорій «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.
- 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.
- Незначні за обсягами добудови до історичних рядових будинків можливі лише на внутрішніх квартальних ділянках, якщо ці доповнення 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 зелених насаджень або коригування крон дерев, які заважають візуальному розкриттю пам'яток.
- Проведення робіт з ремонту вуличної мережі (відновлення та ремонт деформованих профілів та покриття проїжджих частин вулиць з бруківки, асфальтобетону та тротуарів з дрібної плитки), робіт з реконструкції інженерних мереж та комунікацій, приладів зовнішнього освітлення.
- На територіях парків, скверів, бульварів 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.
- На території парку-пам'ятки садово-паркового мистецтва «Парку ім. І. Франка» (об'єкт ПЗФ) відповідно до Закону України «Про природно-заповідний фонд України» встановлено заповідний режим.
- Проєктні 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.
- 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 має бути проведена за результатами спеціальних вишукувань, і передбачити комплекс

технічних заходів для повної нейтралізації такого впливу як в процесі будівництва, так і під час подальшої експлуатації.

Визначена комплексна 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.

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.

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