



МІНІСТЕРСТВО КУЛЬТУРИ УКРАЇНИ
(Мінкульт)

вул. Івана Франка, 19, м. Київ, 01601, тел.: (044) 235-23-78,

e-mail: info@mincult.gov.ua, вебсайт: <https://mincult.gov.ua>, код згідно з ЄДРПОУ 43220275

ТОВ «СКАЙ ДІСТРИКТ»
vzamostnyi@gmail.com

*Щодо надання аналітичного висновку
та інформування ЮНЕСКО*

Міністерство культури України розглянуло лист ТОВ «СКАЙ ДІСТРИКТ» від 17.04.2026 (вх. реєстр. від 17.04.2026 № 537/11-26) щодо надання аналітичного висновку з оцінки впливу на об'єкт всесвітньої спадщини архітектурного та містобудівного перетворення за адресою: м. Львів, вул. Коновальця, 114, 116

Діючи в межах повноважень, визначених Законом України «Про охорону культурної спадщини» (далі – Закон) та Положенням про Міністерство культури України, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 16 жовтня 2019 р. № 885, Мінкульт повідомляє наступне.

Згідно з п. 13 частини 1 статті 37⁴ Закону до повноважень органу управління об'єктом всесвітньої спадщини належить надання висновків до науково-проектної документації містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт на об'єкті всесвітньої спадщини, його території, в буферній зоні щодо їх впливу на видатну універсальну цінність об'єкта всесвітньої спадщини. Відповідно до частини 2 цієї статті висновки органу управління об'єктом всесвітньої спадщини є обов'язковими при проведенні відповідних робіт.

На розгляд Мінкульту подано науково-проектну документацію: «Повідомлення про наміри здійснити містобудівні перетворення на території буферної зони об'єкта Всесвітньої спадщини «Львів. Ансамбль історичного центру» на вул. Євгена Коновальця, 114 у м. Львові», що розроблена ФОП Бокало Ігор Юрійович під керівництвом ГАПа Бокала Ігора Юрійовича (АА № 003483), щодо об'єкта перетворень: «Реконструкція існуючих будівель під багатоквартирний житловий будинок із прибудовою та підземною автостоянкою по вул. Євгена Коновальця, 114, 116 у м. Львові».

Об'єкт проектування за адресами: м. Львів, вул. Коновальця, 114, 116, розташовується в межах об'єктів категорії «рядова історична забудова» та знаходиться

- в межах буферної зони об'єкта всесвітньої спадщини «Львів. Ансамбль історичного центру». Документація, що стосується об'єкта всесвітньої спадщини та його буферної зони, зокрема картографічні матеріали, опублікована на сайті



СЕД АСКОД Міністерство культури України
№ 11/13/368-26 від 06.05.2026
Сертифікат [3FAA9288358EC00304000000A1913C0006EEA00](#)
Підписувач [Вербицький Іван Іванович](#)
Дата підписання: 06.05.2026
Дійсний з [07.11.2025 0:00:00](#) по [06.11.2027 23:59:59](#)

Центру всесвітньої спадщини ЮНЕСКО за посиланням <https://whc.unesco.org/en/list/865/>;

- в межах історичного ареалу, на території комплексної охоронної зони 2-5 пам'яток місцевого значення історичної місцевості Новий Світ, в зоні охорони археологічного культурного шару III категорії, межі та режими використання яких визначено в науково-проектній 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)», що затверджена наказом МКІП від 21.01.2024 № 35 (далі – НПД м. Львова).

Згідно з НПД м. Львова зоні охорони археологічного культурного шару III категорії всі будівельні і земляні роботи проводяться з дозволу центрального органу охорони культурної спадщини під наглядом археолога. Якщо під час проведення земляних або будівельних робіт виявлено істотні археологічні об'єкти, вони повинні бути досліджені більш ретельно шляхом виконання археологічних шурфів або, у разі необхідності, розкопів (лише в межах ділянок культурного шару, що руйнуються земляними або будівельними роботами).

Згідно з НПД м. Львова в комплексній охоронній зоні 2-5 пам'яток місцевого значення діють, зокрема, наступні режими використання територій.

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.
- 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.
- 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 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: 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.
 - 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.
- 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.

Поданими матеріалами пропонується будівництво нового, багатоквартирного трьох- та чотирьохповерхового житлового будинку з підземною автостоянкою, з реконструкцією існуючих історичних вілл на вул. Євгена Коновальця, 116 та вул. Євгена Коновальця, 114, та демонтажу підлягають господарські підсобні споруди. Новий об'єм, частиною якого після реконструкції стає існуюча вілла (вул. Коновальця, 114) буде формувати периметральну-дворову забудову по зовнішньому контуру ділянки навколо другої історичної вілли (вул. Коновальця, 116), що дозволить доповнити лінію квартальної забудови вул. Є. Коновальця та Гіпсової.

Висота фасаду житлового будинку до верху парапету при вулиці Коновальця пропонується +12,80 м (абсолютна відмітка 337,80 м за Балтійською системою висот (далі – БС) від відмітки денної поверхні – 325,00 м.

При вулиці Гіпсова – 12,80 м (абсолютна відмітка за БС + 337,80 м від відмітки денної поверхні + 325,00 м за БС).

Гранична відмітка наземної частини будинку пропонується не більше ніж 15,90 м – 340,90 м за БС (від відмітки денної поверхні +325,00 м за БС).

Цінність об'єкта перетворень визначена як «низька». Ступінь зміни при містобудівному та архітектурному перетворенні визначений як «помірний». Ступінь впливу на об'єкт всесвітньої спадщини «Львів. Ансамбль історичного центру» оцінюється як «нейтральний/низький» при цьому врахована категорія території за шкалою цінності «середня».

Враховуючи вказане вище Мінкульт робить **висновок**, що містобудівне перетворення відповідно до поданих матеріалів **не матиме негативного впливу** на об'єкт всесвітньої спадщини ЮНЕСКО «Львів. Ансамбль історичного центру».

При цьому, для отримання подальшого погодження Мінкульту рекомендуємо скоригувати проектну документацію задля забезпечення відповідності проектних рішень вимогам НПД м. Львова.

Також інформуємо про право на ініціювання внесення змін (коригування) науково-проектної (науково-дослідної) документації з визначення меж і режимів



СЕД АСКОД Міністерство культури України
№ 11/13/368-26 від 06.05.2026
Сертифікат 3FAA9288358EC00304000000A1913C00066EEA00
Підписувач Вербицький Іван Іванович
Дата підписання: 06.05.2026
Дійсний з 07.11.2025 0:00:00 по 06.11.2027 23:59:59

використання історичного ареалу населеного місця. Відповідно до абз. 6 п. 4 статті 33⁴ Закону замовником науково-проектної документації у сфері охорони культурної спадщини щодо науково-проектної документації з визначення меж і режимів використання історичних ареалів населених місць є виконавчий орган сільської, селищної, міської ради.

Принагідно повідомляємо, що згідно з постановою Кабінету Міністрів України 24 липня 2019 р. № 805 «Деякі питання охорони та збереження об'єктів всесвітньої спадщини» всі наміри щодо здійснення містобудівних перетворень в межах буферної зони об'єкта всесвітньої спадщини з оцінкою їх впливу на видатну універсальну цінність об'єкта 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.

**Перший заступник
Міністра культури України**

Іван ВЕРБИЦЬКИЙ

Олександра Руденко
044-272-46-47



СЕД АСКОД Міністерство культури України
№ 11/13/368-26 від 06.05.2026
Сертифікат 3FAA9288358EC00304000000A1913C00066EEA00
Підписувач Вербицький Іван Іванович
Дата підписання: 06.05.2026
Дійсний з 07.11.2025 0:00:00 по 06.11.2027 23:59:59