



ТЕРНОПІЛЬСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
ТЕРНОПІЛЬСЬКА ОБЛАСНА ВІЙСЬКОВА АДМІНІСТРАЦІЯ
ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ, МІСТОБУДУВАННЯ, ЖИТЛОВО-
КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА ТА ЕНЕРГОЗБЕРЕЖЕННЯ

Н А К А З

30 червня 2025 року

№ 10 - од

*Про затвердження
науково-проектної (науково-дослідної)
документації та відповідного
проекту землеустрою*

Відповідно статей 111, 186 Земельного кодексу України, пункту 4 частини першої статті 6, статей 14¹ та 33⁴ Закону України „Про охорону культурної спадщини”, статей 25 і 57¹ Закону України „Про землеустрій”, пункту 8² розділу VII статті 28¹ Закону України „Про Державний земельний кадастр”, з урахуванням рекомендацій протоколу № 2 від 20 червня 2025 року Консультативної ради з питань охорони культурної спадщини при Тернопільській обласній державній (військовій) адміністрації та діючи у межах Положення про департамент архітектури, містобудування, житлово-комунального господарства та енергозбереження Тернопільської обласної державної адміністрації, затвердженого розпорядженням голови обласної державної адміністрації від 27 квітня 2020 року № 251/01.02-01 (зі змінами, внесеними розпорядженням начальника обласної військової адміністрації від 17.02.2025 № 104/01.02-01)

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити:

- науково-проектну (науково-дослідну) документацію „Визначення меж та режимів використання зон охорони пам’яток місцевого значення в межах земельних ділянок за адресами вул. С.Качали, 7 та вул. Родини Барвінських, 4 у м. Тернопіль, Тернопільської обл.”, виконану ТзОВ „Херітадж Консалтинг” на замовлення ТзОВ „Автодіаграма”;

- проект землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів з метою внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі та режими використання земель (зона регулювання забудови РЗ-1 підзона комплексної охоронної зони пам'яток місцевого значення історичного центру міста КОЗ-1) в межах земельних ділянок за адресами вул. С.Качали, 7 та вул. Родини Барвінських, 4 у м. Тернопіль, Тернопільської області, розроблений ФОП Маліцький Андрій Юрійович на замовлення ТЗОВ „Автодіаграма” (технічне завдання на розроблення згідно додатку № 2 до Договору №11 від 17 травня 2025 р.).

2. Опис меж територій та опис обмежень у використанні земель, визначені науково-проектною (науково-дослідною) документацією та проектом землеустрою, зазначеними в пункті 1 цього наказу, наведено у додатку.

3. Визначити, що один оригінальний примірник науково-проектної (науково-дослідної) документації та проекту землеустрою, зазначених в пункті 1 цього наказу, зберігаються в департаменті архітектури, містобудування, житлово-комунального господарства та енергозбереження Тернопільської обласної державної адміністрації.

4. Начальнику відділу містобудівного кадастру та збереження традиційного середовища управління містобудування, архітектури та містобудівного кадастру департаменту архітектури, містобудування, житлово-комунального господарства та енергозбереження Тернопільської обласної державної адміністрації Сокульському А.О.:

- довести цей наказ до відома ТЗОВ „Херітадж Консалтинг”, ФОП Маліцький Андрій Юрійович, відповідних органів з питань земельних ресурсів, уповноважених органів містобудування та архітектури;

- забезпечити подання розробником проекту землеустрою, зазначеному в пункті 1 цього наказу, ФОП Маліцький Андрій Юрійович протягом 10 робочих днів з дня його затвердження заяви про внесення встановлених обмежень у використанні земель до Державного земельного кадастру.

5. Контроль за виконанням наказу залишаю за собою.

Директор департаменту

 Андрій Сокульський
Тетяна Тарахан



Володимир ХАРЧЕНКО

Опис меж територій та опис обмежень у використанні земель

Назва об'єкту дослідження та місцезнаходження (місце розташування):

об'єктом дослідження є ділянка опрацювання, що охоплює дві земельні ділянки за адресами: вул. С. Качали, 7 та вул. Родини Барвінських, 4 у м. Тернопіль Тернопільської обл., частково розташована в межах історичного ареалу та комплексної охоронної зони пам'яток місцевого значення (КОЗ) історичного центру м. Тернопіль, частково - за межами історичного ареалу та визначених зон охорони пам'яток.

Опис та перелік обмежень у використанні земель:

даною документацією передбачено внести до Державного земельного кадастру відомості про зону регулювання забудови РЗ-1 та підзону комплексної охоронної зони пам'яток місцевого значення історичного центру міста КОЗ-1

Код	Назва	Площа
01.02.1	Охоронна зона пам'ятки культурної спадщини (підзона КОЗ-1 у м. Тернопіль, вул. С.Качали та вул. Родини Барвінських)	0,0758
01.02.2	Зона регулювання забудови (зона РЗ-1 у м. Тернопіль, вул. С.Качали та вул. Родини Барвінських)	0,1022

Опис меж та режимів використання

підзони-1 комплексної охоронної зони пам'яток місцевого значення (КОЗ-1) історичного центру міста Тернополя

Опис меж територій	Опис режимів використання територій
Підзона-1 комплексної охоронної зони пам'яток місцевого значення (КОЗ-1) історичного центру міста включає в себе ділянку за адресою вул. С. Качали (Качали	Встановлено режим регенерації та обмеженого перетворення традиційного характеру середовища з відновленням цілісності його містобудівного характеру, збереження та архітектурно-композиційне завершення забудови міських вулиць, історично недоосвоєних ділянок. Нові об'єкти мають продовжувати архітектурні та містобудівні традиції історичного середовища, в якому вони розташовуються. Забезпечується: - Оптимальні умови візуального сприйняття пам'ятки.

Степана), 7, яка розташована в межах історичного ареалу „Середмістя” - кадастровий номер 6110100000:02:019:0025. Площа підзони (орієнтовна) становить – 0.0758 га.

- Збереження існуючої просторово-розпланувальної системи, сформованих ліній забудови.
- Збереження існуючого характеру суцільної та розосередженої фронтальної забудови кварталів.
- Збереження ролі загальноміських і локальних домінант в архітектурно- просторовій композиції історичного центру міста.
- Збереження озеленення громадських територій.
- Сприятливі для пам'яток умови гідрологічного режиму, пожежної безпеки, захист від динамічних навантажень та інших негативних техногенних і природних впливів.
- Охорона археологічного культурного шару у відповідності до режимів, встановлених для даних територій.

Не допускається (забороняється):

- Зміна історичного розпланування, знесення (демонтаж) будівель відповідної історико-культурної категорії: пам'ятка архітектури, щойно виявлена пам'ятка архітектури, значна історична забудова.
- Будь-яка містобудівна діяльність, яка може негативно вплинути на стан об'єктів культурної спадщини (зміна будівельних габаритів, форм дахів, завершень та матеріалів зовнішнього оздоблення фасадів пам'яток, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини).
- Нове будівництво та реконструкція існуючої забудови з перевищенням граничних параметрів висоти забудови та недотриманням планувальних обмежень.
- Будівництво промислових підприємств.
- Розміщення і функціонування АЗС усіх типів.
- Розміщення зовнішньої реклами та малих архітектурних форм, що порушує історичне середовище і заважає огляду пам'яток.
- Розміщення вивісок (реклами) у вигляді світлових табло та моніторів, біжучих стрічок.
- Розміщення вивісок (реклами) виготовлених з банерної тканини та інших площинних матеріалів, що закривають вікна, вітрини, прозорі частини входних дверей та архітектурні елементи будівлі .
- Розміщення нових наземних рекламних конструкцій (біг -бордів, сіті -лайтів, вказівників), що заважають огляду пам'яток .
- Порушувати підземні частини об'єкту культурної спадщини (пам'ятки) або гідрологічний режим їх території при прокладанні транспортних комунікацій, інженерних мереж та споруд технічної інфраструктури.

Дозволяється:

- Санація внутрішніх територій кварталів від малоцінної утилітарної забудови.

- Реконструкція існуючої забудови з дотриманням висотних та планувальних обмежень. Висотні параметри нових будівель та споруд чи реконструкції існуючих об'єктів обмежуються висотними параметрами прилеглої цінної історичної забудови, розміщеної в межах історичного ареалу населеного місця, а саме:

1) висота забудови обмежується висотою прилеглої історичної забудови та визначається з врахуванням середньої висоти розташованої поблизу збудови;

2) при розтшуванні об'єкта будівництва поза межами території пам'ятки максимальна висота забудови обмежується 16 м від рівня поверхні землі до верху карнизу (парапету) та 20 м від рівня поверхні землі до гребеня даху (без врахування висоти димарів, вентиляційних та ліфтових шахт).

3) при примиканні об'єкта реконструкції до пам'ятки архітектури, висота в стінах реконструкційного об'єкта не повинна перевищувати висотної відмітки карнизу пам'ятки в місці примикання, а висота огорожуючих конструкцій чи висота гребеня даху не повинна перевищувати висоту гребеня даху пам'ятки на відстані до 7 м від межі контуру пам'ятки.

- Нове будівництво на вільних ділянках та компенсаційне будівництво замість втрачених або малоцінних будівель для завершення міських ансамблів за проектами, погодженими у відповідних органах охорони культурної спадщини. Нові складові забудови повинні мати мінімальні впливи на існуючий характер історичного середовища. Об'ємні параметри та архітектура об'єктів нового будівництва повністю підпорядковуються контексту оточуючого середовища, а саме:

а) якщо новий об'єкт розташовується в системі щільної периметральної забудови кварталу, то його містобудівна роль – рядовий елемент загальної фронтальної композиції. По фронту вулиці максимальна висота нової забудови обмежується 16,0 м від рівня поверхні землі до верху карнизу (парапету) або 20,0 м від рівня поверхні землі до гребеня даху (без врахування висоти димарів, вентиляційних та ліфтових шахт). Висота новобудови не повинна перевищувати середню висоту сусідніх будинків в межах кварталу;

б) якщо новий об'єкт замикає перспективу вулиці або важливу містобудівну вісь, формуючи композиційний вузол, його містобудівна роль може бути підвищена до локальної домінанти. Висота такого об'єкту також визначається з урахуванням історичного контексту середовища;

в) при новому будівництві на вільних ділянках в оточенні сучасної забудови об'ємно-

	просторові параметри та архітектура нових об'єктів також підпорядковується контексту успадкованого традиційного середовища. Висота нових будівель не повинна перевищувати висоту оточуючої забудови. Колористичне рішення фасадів та покриття дахів нових об'єктів також повинно узгоджуватися з традиційною колористичною гаммою оточуючого середовища; г) при блокуванні новобудови до пам'ятки архітектури, або при безпосередньому сусідстві з нею, висота в стінах новобудови не повинна перевищувати висотної відмітки карнизу пам'ятки, а висота огорожуючих конструкцій чи висота гребеня даху новобудови не повинна перевищувати висоту гребеня даху пам'ятки на відстані до 10 м від межі контуру пам'ятки. - щодо вже існуючих об'єктів (окрім об'єктів категорій «значна та рядова історична забудова») можливе проведення таких видів ремонтних робіт: - заміна плоских дахів на горищані (або навпаки), заміна форм та конфігурацій існуючих дахів з метою підвищення їх експлуатаційних якостей, комплексне утеплення фасадів, їх тинькування, фарбування, заміна вікон, дверей. - незначні за обсягами прибудови до історичних рядових будинків можливі лише на внутрішніх квартальних ділянках, якщо ці новобудови не будуть сприйматися з вулиць. - проектні пропозиції щодо сучасних втручань в історичне середовище мають виконуватися на підставі додаткових досліджень сформованого традиційного середовища, всебічного аналізу та оцінки культурного та візуального впливу нових об'єктів на успадкований характер історичного середовища за проектами, погодженими у відповідних органах охоронах культурної спадщини. Охорона археологічного культурного шару забезпечується у відповідності до режимів, встановлених у межах історичного ареалу.
--	--

**Опис меж та режимів використання зони регулювання забудови пам'яток місцевого значення
в межах земельних ділянок за адресами вул. С.Качали, 7 та вул. Родини Барвінських, 4 у м. Тернопіль**

Опис меж територій	Опис режимів використання територій
Територія зони регулювання забудови пам'яток місцевого значення включає в себе північну частину ділянок	На території зони регулювання забудови пам'яток архітектури місцевого значення РЗ-1 встановлено режим активного перетворення середовища. Забезпечується: - охорона археологічного культурного шару II-ої категорії у відповідності до режиму, встановленого для даних територій.

за адресами
вул. С. Качали, 7 та
вул. Родини Барвінських,
4, яка розташована поза
межами історичного
ареалу „Середмістя” і
охоплює земельні
ділянки з кадастровими
номерами:
6110100000:02:019:0029,
6110100000:02:019:0039,
6110100000:02:019:0032,
6110100000:02:019:0053.
Площа зони
регулювання забудови
становить
орієнтовно 0,1 га.

Забороняється:

- Нове будівництво та реконструкція існуючої забудови з перевищенням граничних параметрів висоти забудови.
- проведення будівельних робіт, що матимуть негативний вплив на збереження пам'яток культурної спадщини.

Дозволяється:

- Нове будівництво та реконструкція існуючої забудови з дотриманням граничних параметрів висоти забудови 25 м – до верху огорожувальних конструкцій по фасадах від денної поверхні, за винятком вентиляційних каналів та ліфтових шахт;
- Проведення поточних та капітальних ремонтів будинків: комплексне утеплення фасадів, їх тинькування, фарбування, зміна вікон.
- Колористичне рішення, матеріали фасадів та покриття дахів повинні узгоджуватися з традиційною колористичною гаммою оточуючого традиційного середовища.
- Нові об'єкти 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.
- Проведення робіт з ремонту вуличної мережі (відновлення та ремонт профілів та покриття проїжджих частин вулиць з бруківки, асфальтобетону та тротуарів), робіт з реконструкції інженерних мереж та комунікацій, приладів зовнішнього освітлення.
- 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 надається за результатами спеціальних вишукувань, і передбачити комплекс технічних заходів для повної нейтралізації такого впливу як в процесі будівництва, так і під час подальшої експлуатації.

Директор департаменту архітектури, містобудування,
житлово-комунального господарства та енергозбереження
обласної військової адміністрації



Володимир ХАРЧЕНКО