



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

« 1 » жовтня 2024 р.

№ 197

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Реконструкцію будівель та споруд під готель з апартаментами, вбудованими нежитловими приміщеннями, закладом громадського харчування, підземним паркінгом та котельнею за адресою: вул. В. Єрошенка, 22 у м. Львів"

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ПРЕМ'ЄР ХОУМ-ЛЬВІВ" (код ЄДРПОУ 45267273) від 17.09.2024, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:8957-1701-6541-7191, 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 архітектурно-містобудівної ради від 05.09.2024 №7, гарантійний лист товариства з обмеженою відповідальністю "ПРЕМ'ЄР ХОУМ-ЛЬВІВ" (код ЄДРПОУ 45267273), зареєстрований у Львівській міській раді за номером №2-19779-ф-001 від 23.09.2024 р., керуючись Ухвалою Львівської міської ради від 28.03.2024 №4532 "Про визначення уповноваженого органу містобудування та архітектури" та підpunkту 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 "Реконструкцію будівель та споруд під готель з апартаментами, вбудованими нежитловими приміщеннями, закладом громадського харчування,

підземним паркінгом та котельнею за адресою: вул. В. Єрошенка, 22 у м. Львів" (кадастровий номер земельної ділянки 4610137500:02:005:0024), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ПРЕМ'ЄР ХОУМ-ЛЬВІВ" (код ЄДРПОУ 45267273):УКРАЇНА, Львівська обл., місто Львів, вулиця Єрошенка В., будинок 22. Додаток 1.

2. Оприлюднити наказ про затвердження містобудівних умов та обмежень на офіційному веб – сайті 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", у т. ч. щодо влаштування підземних контейнерів роздільного збору твердих побутових відходів, 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. Реконструкцію будівель та споруд під готель з апартаментами, вбудованими нежитловими приміщеннями, закладом громадського харчування, підземним паркінгом та котельнею здійснювати виключно в межах зони Г-2, поза межами підзони ІА-6, в якій не допускається реконструкція або нове будівництво, яке порушує природні, історичні та пейзажні якості ландшафту, що охороняється.
 - 4.4. Передбачити у проєктній документації опалення проєктованого об'єкта системами з кількома альтернативними джерелами тепла.
 - 4.5. Розробити паспорт кольорового опорядження фасаду та погодити його в департаменті архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради.
 - 4.6. Підготувати на етапі розробки проєктної документації схему благоустрою території у масштабі М 1:200 та погодити її в управлінні формування середовища департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради. При здійсненні будівельних робіт, у разі пошкодження, відновити елементи благоустрою згідно з погодженою схемою благоустрою.
 - 4.7. Відповідно до гарантійного листа товариства з обмеженою відповідальністю "ПРЕМ'ЄР ХОУМ-ЛЬВІВ" (код ЄДРПОУ 45267273) зареєстрованого у Львівській міській раді за номером №2-19779-Ф-001 від 23.09.2024 р. влаштувати благоустрій прилеглої до ділянки проєктування території зі сторони вулиці Єрошенка та рекреаційної зони парку "Куртумова гора" на суму 2 500 000,00 грн.

- 4.8. 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.
- 4.9. Здійснити після завершення будівництва та виконання робіт з благоустрою 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 знімків та ведення єдиної цифрової топографічної основи м. Львова масштабу 1:500".
- 4.10. 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 КОЛОМЄЙЦЕВ

Додаток 1
ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

1 жовтня 2024 № 197

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ
ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на реконструкцію будівель та споруд під готель з апартаментами, вбудованими нежитловими приміщеннями, закладом громадського харчування, підземним паркінгом та котельнею за адресою: вул. В. Єрошенка, 22 у м. Львів

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. **Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки** – реконструкція будівель та споруд під готель з апартаментами, вбудованими нежитловими приміщеннями, закладом громадського харчування, підземним паркінгом та котельнею за адресою: вул. В. Єрошенка, 22 у м. Львів на земельній ділянці (кадастровий номер 4610137500:02:005:0024).

1.2. **Інформація про замовника** – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ПРЕМ'ЄР ХОУМ-ЛЬВІВ" (код ЄДРПОУ 45267273): УКРАЇНА, Львівська обл., місто Львів, вулиця Єрошенка В., будинок 22.

1.3. **Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні:**

цільове призначення земельної ділянки площею 3,5665 га (кадастровий номер 4610137500:02:005:0024):

03.08 Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

1.4. **Функціональне призначення земельної ділянки:**

зона Г-2 – зона малоповерхової квартирної житлової забудови, відповідно до плану зонування Шевченківського району, затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 21.05.2015 р. №4657 "Про затвердження містобудівної документації "План зонування території м. Львова (зонінг). Том 1. Частина 4, 5. Залізничний та Шевченківський райони" та Ухвали Львівської міської ради від 25.01.2018 № 2914 "Про затвердження змін до містобудівної документації "План зонування території м. Львова (зонінг)": Том 1 Частина 1. Базове зонування. Загальна пояснювальна записка; Том 1 Частина 2. Зонування Сихівського району; Том 1. Частина 6. Зонування Личаківського району". Відповідно до історико-архітектурного регламенту в складі зонінгу Шевченківського району, земельна ділянка частково розташована в підзоні ІА-6, зона охорони історичного ландшафту, в якій не допускається реконструкція або нове будівництво, яке порушує природні, історичні та пейзажні якості ландшафту, що охороняється.

1.5. Інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна:

Назва: будівлі та споруди: літ. В-1; літ.В; літ.Ж-1; літ.Д-1; літ.И; літ.З-1; літ.Г-1; літ.К.

Площа: 942,6 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, вулиця Єрошенка В., будинок 22

Документи на будівлю: договір купівлі-продажу, серія та номер: 2357, виданий 16.11.2023, видавник: Лаврик Т. Я., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Львівської області.

Документи на земельну ділянку: договір оренди землі, серія та номер: Ш-3745, виданий 12.11.2015, видавник: Львівська міська рада;ТзОВ "БК Львівська мрія"; договір щодо внесення змін до договору, серія та номер: ш-4484, виданий 27.12.2022, видавник: Львівська міська рада та ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЬВІВСЬКА РАПСОДІЯ"; інший тип договору, додаткова угода до договору оренди землі, зареєстрованого у Львівській міській раді від 12.11.2015 №Ш-3745, серія та номер: Ш-4612, виданий 01.02.2024, видавник: Львівська міська рада/ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ПРЕМ'ЄР ХОУМ-ЛЬВІВ"

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) – 14,00 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення конструктивних елементів будівлі.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 28,4 %.

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:

- 5,2 м до червоних ліній вулиць з західної сторони від північно-західного кута будівлі;
- 15,58 м до червоних ліній вулиць зі східної сторони від північно-східного кута будівлі;
- 33,61 м до червоних ліній вулиць зі східної сторони від південно-східного кута будівлі;
- 58,54 м до межі земельної ділянки з північної сторони;
- 6,75 м до межі земельної ділянки зі північно-східної сторони від північно-східного кута будівлі;
- 11,28 м до межі земельної ділянки зі східної сторони;
- 6,59 м до межі земельної ділянки зі південно-східної сторони від південно-східного кута будівлі;
- 13,20 м до межі земельної ділянки зі південної сторони;
- 10,68 м до межі земельної ділянки з південно-західної сторони від південно-західного кута будівлі;

- 5,59 м до межі земельної ділянки з північно-західної сторони від північно-західного кута будівлі;

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-проектної 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-проектної 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 розташована в зоні Л-1- зона охоронюваного ландшафту (для пам'яток національного та місцевого значення). Визначена зона охоронюваного ландшафту знаходиться в межах буферної зони пам'ятки, внесеної до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО. Всі наміри щодо здійснення містобудівних перетворень в межах визначеної території буферної зон 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.

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

- охоронна зона кабелів зв'язку – 0,60 м;
- охоронна зона каналізації – 3,00 м;
- охоронна зона водопроводу – 5,00 м.

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