



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

«19» грудня 2024 р.

№ 294

**Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Будівництво готельного комплексу на вул. Куліша у м. Львові зі знесенням існуючих будівель"**

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СПОРТРЕСУРС" (код ЄДРПОУ 39142076) від 06.12.2024, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:7091-7152-2574-8806, 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 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)", 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 "Будівництво готельного комплексу на вул. Куліша у м. Львові зі знесенням існуючих будівель" (кадастровий номер земельних ділянок 4610136600:03:002:0034, 4610136600:03:002:0035), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СПОРТРЕСУРС" (код ЄДРПОУ 39142076): Україна, 79010, Львівська обл., м. Львів, пр. Чорновола, будинок 7. 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. 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 управлінні охорони історичного середовища Львівської міської ради.
- 4.5. 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.
- 4.6. 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. 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".
- 4.8. 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 -  
головний архітектор міста Львова



Оксана РИБАК

Додаток 1

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

Наказом Департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради

19 грудня 2024 № 294

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

на будівництво готельного комплексу на вул. Куліша у м. Львові зі знесенням існуючих будівель

**1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ**

1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки – Будівництво готельного комплексу на вул. Куліша у м. Львові зі знесенням існуючих будівель на земельній ділянці (кадастровий номер 4610136600:03:002:0034, 4610136600:03:002:0035)

1.2. Інформація про замовника – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СПОРТРЕСУРС" (код ЄДРПОУ 39142076); Україна, 79010, Львівська обл., м. Львів, пр. Чорновола, будинок 7.

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

цільове призначення земельних ділянок площею 0,2329 га (кадастровий номер 4610136600:03:002:0034); та площею 0,0183 га (кадастровий номер 4610136600:03:002:0035);

03.10 Для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку);

категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

1.4. Функціональне призначення земельної ділянки:

зона Г-1- зона загальноміського центру, відповідно до детального плану території затвердженого ухвалою Львівської міської ради від 19.09.2019 № 5527 «Про затвердження детального плану території, обмеженої вул. П. Куліша, вул. Академіка А. Люльки, просп. В. Чорновола, вул. Мудевою».

1.5. Інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна:

Назва: будівля, літ "В-В", "Ж".

Площа: 299,0 кв.м.

Адреса: вул. П. Куліша, 32.

Документи на будівлю: акт приймання-передачі нерухомого майна, серія та номер: бн, виданий 15.07.2019, видавник: ТОВ "СПОРТРЕСУРС", Шурко А.М.

Документи на земельну ділянку: Ухвала, серія та номер: 5794, виданий 31.10.2019, видавник: Львівська міська рада; договір оренди землі, серія та номер: б/н, виданий 22.01.2020, видавник: Львівська міська рада/Товариство з обмеженою відповідальністю " СПОРТРЕСУРС"; інший тип договору, додатковий договір до договору оренди землі, серія та номер: бн, виданий 01.11.2024, видавник: Львівська міська Рада, ТОВ "СПОРТРЕСУРС".

## 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 парапету головного фасаду будівлі;

14,79 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапету четвертого поверху будівлі по вул. Чорновола;

14,40 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапету четвертого поверху будівлі по вул. Куліша;

22,13 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходу на дах.

2.2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 88,00 %.

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:

- 21,14 м до червоних ліній вулиць з північно-західної сторони;

- 0,00 м до червоних ліній вулиць зі східної сторони;

- 0,00 м до червоних ліній вулиць з західної сторони;

- 0,00 м до межі земельної ділянки з північно-західної сторони;

- 19,00 м до межі земельної ділянки з північної сторони;

- 4,35 м до межі земельної ділянки з північної сторони від східної частини будівлі;

- 1,90 м до межі земельної ділянки зі східної сторони від північної частини будівлі;

- 0,00 м до межі земельної ділянки з кадастровим номером 4610136600:03:002:0034 зі східної сторони;

- 0,00 м до межі земельної ділянки з західної сторони.

- 0,00 м з блокуванням до існуючої будівлі з північної та південної сторони.

Об'єкт запроектувати 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 2-12 Комплексна охоронна зона пам'яток місцевого значення. Територія, що з заходу та півночі оточує територію пам'ятки ЮНЕСКО. Встановлено режим регенерації та обмеженого перетворення традиційного середовища з формуванням цілісності його містобудівного характеру, збереження та архітектурно-композиційне завершення забудови міських вулиць. Нові об'єкти мають продовжувати архітектурні та містобудівні традиції історичного середовища, в якому вони розташовуються. 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.

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.

Від директора департаменту  
головний архітектор міста Львова



Оксана РИБАК