



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

«11» вересня 2024 р.

№ 181

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва на "Реконструкцію багатофункціонального відпочинково-оздоровчого комплексу у складі: будівлі СПА з приміщеннями відпочинково-оздоровчого призначення, басейнами, допоміжними приміщеннями, фітнес-залами, приміщеннями комерційного призначення; будинків з влаштуванням апартаментів з двоохривневими підземними паркінгами з функцією подвійного призначення та трансформаторною підстанцією за адресою: Львівська область, Львівський район, Львівська міська територіальна громада, смт. Брюховичі, вул. Лікарська, 8"

Розглянувши звернення ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЬВІВ РЕЗОРТ" (код ЄДРПОУ 42352010) від 28.08.2024, зареєстроване в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва за номером АМ01:4671-1896-9009-0548, 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, враховуючи гарантійний лист товариства з обмеженою відповідальністю "ЛЬВІВ РЕЗОРТ" (код ЄДРПОУ 42352010), зареєстрований у Львівській міській раді за номером №2-18857-Ш-39 від 09.09.2024 р., 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 "Реконструкцію багатофункціонального відпочинково-оздоровчого комплексу у складі: будівлі СПА з приміщеннями відпочинково-оздоровчого призначення, басейнами, допоміжними приміщеннями, фітнес-залами, приміщеннями комерційного призначення; будинків з влаштуванням апартаментів з двоохривневими підземними паркінгами

з функцією подвійного призначення та трансформаторною підстанцією за адресою: Львівська область, Львівський район, Львівська міська територіальна громада, смт. Брюховичі, вул. Лікарська, 8" (кадастровий номер земельної ділянки 4610166300:06:001:0021), замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЬВІВ РЕЗОРТ" (код ЄДРПОУ 42352010): Україна, Дніпропетровська обл., місто Дніпро, пр.Орлика Пилипа. 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. Відповідно до гарантійного листа товариства з обмеженою відповідальністю "ЛЬВІВ РЕЗОРТ" (код ЄДРПОУ 42352010), зареєстрованого у Львівській міській раді за номером №2-18857-Ш-39 від 09.09.2024 р., забезпечити 188 підземних паркомісць (в т.ч. для апартamentів 183 мм; для СПА-центру 5 мм) з влаштуванням паркомісць для людей з інвалідністю (мінімально 10% від загальної кількості паркомісць); забезпечити будівництво громадських приміщень площею: комерційних приміщень – 1647,2 м²; СПА – 3200 м²; басейнів – 441,20 м², приміщень подвійного призначення (укриття) – 600 м², що визначено генеральним планом забудови земельної ділянки та озвучено громадськості; зберегти цінні зелені насадження, межі та розташування яких визначено з залученням екологів Інституту екології Карпат НАН України; непридатні до збереження зелені насадження та не цінні породи дерев, які буде зрубано та викорінено в межах земельної ділянки замінити влаштуванням комплексного озеленення та висадкою нових багаторічних зелених насаджень; організувати та здійснити благоустрій території з зонами озеленення та відпочинку з вкладанням нового дорожнього покриття від перехрестя вулиці Лікарської та Високої та вздовж меж земельної ділянки з улаштуванням

тротуарів та сучасним освітленням з відновленням інженерних мереж централізованого водопостачання та водовідведення; по завершенню будівництва створити обслуговуючу компанію, яка в межах своїх повноважень буде провадити діяльність зокрема, але не виключно, з утримання догляду території та надання апартаментів та комерційних приміщень за дорученням власників в оренду.

- 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. 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.
- 4.8. 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".
- 4.9. 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

11 вересня 2024 № 181

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

на реконструкція багатофункціонального відпочинково-оздоровчого комплексу у складі: будівлі СПА з приміщеннями відпочинково-оздоровчого призначення, басейнами, допоміжними приміщеннями, фітнес-залами, приміщеннями комерційного призначення; будинків з влаштуванням апартаментів з двоохрівневими підземними паркінгами з функцією подвійного призначення та трансформаторною підстанцією за адресою: Львівська область, Львівський район, Львівська міська територіальна громада, смт. Брюховичі, вул. Лікарська, 8

1. ЗАГАЛЬНІ ДАНІ

1.1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки – реконструкція багатофункціонального відпочинково-оздоровчого комплексу на вул. Лікарська, 8 у смт. Брюховичі на земельній ділянці (кадастровий номер 4610166300:06:001:0021).

1.2. Інформація про замовника – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛЬВІВ РЕЗОРТ" (код ЄДРПОУ 42352010): Україна, Дніпропетровська обл., місто Дніпро, пр. Орлика Пилипа.

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

цільове призначення земельної ділянки площею 3,5375 га (кадастровий номер 4610166300:06:001:0021):

06.03 Для інших оздоровчих цілей для обслуговування відпочинково-оздоровчого майнового комплексу;

категорія земель –землі оздоровчого призначення.

1.4. Функціональне призначення земельної ділянки:

Територія закладів відпочинку, туризму, дачне будівництво, відповідно до генерального плану смт. Брюховичі, затвердженого рішенням Брюховицької селищної ради від 26.04.2018 № 567 «Про затвердження проекту коригування Генерального плану смт. Брюховичі».

1.5. Інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна:

Назва: клуб-їдальня літ."А-3".

Площа: 1129 кв.м.

Адреса: Львівська обл., м. Львів, смт. Брюховичі, вулиця Лікарська, будинок 8

Документи на будівлю: договір купівлі-продажу, серія та номер: 1640, виданий 04.06.2024, видавник: Коваленко Л.О., приватний нотаріус Дніпровського міського нотаріального округу.

Документи на земельну ділянку: договір купівлі-продажу, серія та номер: 1640, виданий 04.06.2024, видавник: Коваленко Л.О., приватний нотаріус Дніпровського міського нотаріального округу.

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):**

- 19,20 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходу на дах трьохсекційного будинку;
- 16,90 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапету четвертого поверху трьохсекційного будинку;
- 18,60 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходу на дах будівлі СПА;
- 15,70 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапету четвертого поверху будівлі СПА;
- 16,90 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапету четвертого поверху двосекційного будинку;
- 15,30 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходу на дах третього поверху двосекційного будинку;
- 12,90 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапету третього поверху двосекційного будинку;
- 12,10 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення виходу на дах другого поверху двоповерхових будинків;
- 9,50 м від найнижчої відмітки поверхні землі до закінчення парапету другого поверху двоповерхових будинків.

2.2. **Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки –35 %.**

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:**

- 15,00 м від трьохсекційного будинку до межі земельної ділянки з північної сторони;
- 9,40 м від будівлі СПА до межі земельної ділянки з північної сторони;

- 16,60 м від північно-східного кута будівлі СПА до межі земельної ділянки з північно-східної сторони;
- 34,80 м від південно-східного кута будівлі СПА до межі земельної ділянки зі східної сторони;
- 13,80 м від двосекційного будинку до межі земельної ділянки зі східної сторони;
- 2,90 м від двоповерхових будинків до межі земельної ділянки зі східної сторони;
- 13,20 м від уступів двоповерхових будинків до межі земельної ділянки з південної сторони;
- 10,30 м від двоповерхових будинків до межі земельної ділянки з південної сторони;
- 16,60 м від двоповерхових будинків до межі земельної ділянки з південно-західної сторони;
- 8,70 м від двоповерхових будинків до межі земельної ділянки із західної сторони;
- 4,20 м від двоповерхових будинків до межі земельної ділянки з північної сторони;
- 19,20 м від трьохсекційного будинку до межі земельної ділянки із західної 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) – відсутні.

2.6. Охоронювані зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, 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

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