

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

**Наказ**

**Департаменту містобудування та  
земельних відносин Житомирської  
міської ради**

(найменування уповноваженого  
органу містобудування та архітектури)

від 09.04.2024 № 52/24

**Містобудівні умови та обмеження  
для проектування об'єкта будівництва**

**Реконструкція літнього майданчика кафе при будівлі кінотеатру "Україна"  
з приміщеннями кафе, бару, ресторану та підсобними приміщеннями  
за адресою: м. Житомир, вул. Київська, 13**

(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

**1. Реконструкція.**

**Адреса: Житомирська область, м. Житомир, вул. Київська, 13.**

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

**2. Товариство з обмеженою відповідальністю "Візаж", 22063389.**

(інформація про замовника)

**3. Договір оренди землі від 30.07.2010 .**

**Витяг з державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-0000883602024 від 08.04.2024, кадастровий номер 1810136300:09:022:0015, площа 0,2858 га, цільове призначення: 03.07 — для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, категорія земель — землі житлової та громадської забудови.**

**3.1. Відповідно до Генерального плану м. Житомира, затвердженого рішенням 15 сесії міської ради 7 скликання від 30.11.2016 р. № 454, земельна ділянка розташована на території громадських центрів.**

**Відповідно до Плану зонування території міста Житомира, затвердженого рішенням 20-ї сесії міської ради 7 скликання від 04.04.2017 № 579, земельна ділянка розташована в підзоні Г-1д — громадської, ділової та комерційної активності в межах загальноміського центру.**

**Наміри забудови та цільове призначення земельної ділянки відповідають містобудівній документації на місцевому рівні.**

**З матеріалами містобудівної документації м. Житомира можливо ознайомитись на сайті: [zt-rada.gov.ua](http://zt-rada.gov.ua) та в Департаменті містобудування та земельних відносин Житомирської міської ради за адресою: м. Житомир, вул. Покровська, 6.**

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

**Містобудівні умови та обмеження:**

**1. У відповідності до профільних ДБН, але не вище 15,0 м.**

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

**2. У відповідності до профільних ДБН, але не більше 70%.**

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

**3. Не визначається.**

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови  
відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

**4. Згідно з планом червоних ліній магістральних вулиць м. Житомира, затвердженого рішенням міської ради від 30.11.2016 № 454, визначені червоні лінії вул. Київської.**

**Земельна ділянка розташована за межами червоних ліній вул. Київської.  
Мінімально допустима відстань до червоної лінії 26,0 м.**

Точні координати "червоних" ліній м. Житомира можливо отримати в службі містобудівного кадастру департаменту містобудування та земельних відносин Житомирської міської ради, за адресою: м. Житомир, вул. Покровська, 6, каб. 1.

4.1. За лінію регулювання забудови прийняти червону лінію вул. Київської.

Мінімально допустима відстань до лінії регулювання забудови 26,0 м.

4.2. Мінімально допустиму відстань від об'єкта, що проектується до існуючих будинків та споруд визначити відповідно до розрахунків ступеня вогнестійкості ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", ДБН "Пожежна безпека об'єктів будівництва", профільних ДБН за типом об'єкту з урахуванням санітарних норм, протипожежних норм та норм інсоляції, але не менше 8,0 метрів.

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. Відповідно до Історико-архітектурно опорного плану з визначенням історичного ареалу м. Житомира і зон охорони пам'яток архітектури м. Житомира, межі та режими використання зон охорони пам'яток та історичного ареалу, яких затверджені Наказом Міністерства культури України від 21.01.2016 № 18, будівля кінотеатру "Україна" є значною історичною будівлею, розташована в історичному ареалі міста Житомира та в зоні загального регулювання забудови.

Проектування реконструкції виконати у відповідності до вимог Історико-архітектурно опорного плану з визначенням історичного ареалу м. Житомира і зон охорони пам'яток архітектури м. Житомира, межі та режими використання зон охорони пам'яток та історичного ареалу та Закону України "Про охорону культурної спадщини".

5.1. Відповідно до Плану зонування території м. Житомира (схема планувальних обмежень) земельна ділянка розташована в охоронній зоні трансформаторних підстанцій.

(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)

6. Відстані від об'єкта, що проектується до існуючих інженерних мереж визначити згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" Додаток И.1., профільною нормативною документацією.

Проектування реконструкції, нового прокладання або перенесення існуючих інженерних мереж і комунікацій виконати на підставі технічних умов (ТУ) служб інженерної та транспортної інфраструктури м. Житомира.

При наявності навколо об'єкту будівництва мереж та комунікацій проектними рішеннями передбачити безперешкодний доступ працівників служб інженерної інфраструктури міста для огляду, обслуговування та ремонту у разі необхідності.

У відповідності до вимог ДСТУ Б А.2.2-7:2010 "Проектування. Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектно-кошторисної документації об'єктів. Основні положення" при необхідності у складі проектно-кошторисної документації розробити розділ "Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)".

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

Директор департаменту  
містобудування та земельних  
відносин Житомирської  
міської ради

(уповноважена особа відповідного  
уповноваженого органу містобудування та архітектури)

(підпис)

Ігор БЛАЖИЄВСЬКИЙ

(П.І.Б.)