

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ

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

(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)

від 08.05.2024 № 64/24

Містобудівні умови та обмеження

для проектування об'єкта будівництва

(Зміни внесено в містобудівні умови та обмеження затверджені

Наказом Департаменту містобудування та земельних відносин Житомирської міської
ради від 21.02.2022 № 20/22)

**Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку
за адресою: м. Житомир, вул. Велика Бердичівська, 50-а**

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво.

Адреса: Житомирська область, м. Житомир, вул. Велика Бердичівська, 50-а.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Обслуговуючий кооператив "ШЕВЧЕНКА ХОЛЛ", 44423642.

(інформація про замовника)

**3. Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 06.12.2021
№ 288684122.**

**Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-
9901888962021 від 05.10.2021, кадастровий номер: 1810136600:08:001:0004, площа
0,2585 га, цільове призначення — для будівництва і обслуговування
багатоквартирного житлового будинку (02.03), 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 частково на території закладів освіти та частково на території
житлової багатоквартирної забудови.**

**Рішенням виконавчого комітету Житомирської міської ради від 16.02.2022 №
142 надано статус "вимушеної невідповідності" вимогам містобудівної
документації міста Житомира земельній ділянці з кадастровим номером
1810136600:08:001:0004 за адресою: м. Житомир, вул. Велика Бердичівська, 50-а.**

**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 зоні Ж-4 — мішаної багатоповерхової житлової забудови та
громадської забудови.**

**Одним з переважних видів використання зони Ж-4 є багатоквартирні 5-9
поверхові житлові будинки.**

**Наміри забудови та цільове призначення земельної ділянки відповідають
переважним видам використання зони Ж-4 мішаної багатоповерхової житлової
забудови та громадської забудови Плану зонування території м. Житомира.**

**Ознайомитись з матеріалами містобудівної документації м. Житомира
можливо ознайомитись на сайті: <http://zt-rada.gov.ua/>.**

**Точні координати містобудівної документації м. Житомира можливо
отримати в Департаменті містобудування та земельних відносин міської ради за
адресою: м. Житомир, вул. Покровська, 6.**



Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустиму висотність визначити на підставі розрахунків з інсоляції розміщеної поруч житлової та громадської забудови та інсоляції приміщень проєктуємого об'єкту (з врахуванням ДСТУ-Н Б В.2-27:2010 "Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення", ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", ДБН В.1.2-7:2021 "Основні вимоги до будівель та споруд. Пожежна безпека", профільних ДБН за типом об'єкту), але ні більше - 35,0 м.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Відповідно до ст. 31 ч. 10 ЗУ "Про регулювання містобудівної діяльності" проєктна документація на будівництво обов'язково має містити розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту, у складі якого може передбачатися будівництво захисних споруд цивільного захисту або споруд подвійного призначення, а також проєктні рішення щодо врахування вимог пожежної та техногенної безпеки, 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.

Враховуючи проєктування захисної споруди цивільного захисту або споруди подвійного призначення (у відповідності до ДБН В.2.2-5:2023 "Захисні споруди цивільного захисту") сумарна площа під забудовою житлового будинку, включаючи експлуатовані покрівлі стилобатних частин, підземних та напівпідземних споруд, що використовуються під благоустрій та озеленення для мешканців житлових будинків, не повинна перевищувати 70% земельної ділянки (ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", таблиця 6.2, примітка 3).

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. 450 люд./га (врахувати вимоги додатку В.1 "Розрахункові показники щільності багатоквартирного житлового фонду на території мікрорайону (кварталу).

(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. Великої Бердичівської та вул. Шевченка.

Земельна ділянка розташована в середині кварталу житлової та громадської забудови за межами червоних ліній та ліній регулювання забудови.

Відтань до червоної лінії не визначається.

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.

4.1. За лінію регулювання забудови прийняти межу земельної ділянки.

Мінімально допустима відстань до межі земельної ділянки 1,0 м.

4.2. Мінімально допустима відстань до існуючих будівель визначити у відповідності до профільних ДБН за типом об'єкту, та відповідно до пунктів 6.1.20, 6.1.21 та розділу 15.2 "Вимоги до протипожежних відстаней" ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", ДБН В.1.1-7:2016 "ПОЖЕЖНА БЕЗПЕКА ОБ'ЄКТІВ БУДІВНИЦТВА", ДБН В.1.2-7:2021 "Основні вимоги до будівель та споруд. Пожежна безпека" ДСТУ 9058:2020 "Пожежна безпека. Визначення протипожежних відстаней між об'єктами розрахунковими методами" санітарних норм та розрахунків з інсоляції, але не менше протипожежних відстаней, визначених у відповідності до ступенів вогнестійкості.

Мінімальні розміри житлових кварталів та внутрішньоквартальних просторів у групах житлових будинків, кварталів визначаються вимогами: інсоляції та освітленості житлових приміщень, забезпечення відстані між

фасадами (довгими сторонами) з вікнами протилежно розташованих будинків не менше 15 м при забудові до 4-х поверхів, 20 м — при забудові більшої поверховості (побутовий розрив) та протипожежними вимогами.

(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, планувальні обмеження відсутні.

5.1. Відповідно до Плану зонування території м. Житомира (схема планувальних обмежень) планувальні обмеження відсутні.

5.2. Керуючись ст. 14 ЗУ "Про архітектурну діяльність" та згідно додатку 2 Архітектурно-художньої концепції зовнішнього вигляду вулиць і територій міста Житомира, затвердженої рішенням виконавчого комітету Житомирської міської ради від 22.12.2016 № 1164, подати паспорт опорядження фасадів для розгляду та погодження до Департаменту містобудування та земельних відносин Житомирської міської ради.

5.3. Архітектурно-планувальне рішення входних груп передбачити з комплексом заходів, що відповідають нормативним вимогам ДБН В.2.2-40:2018 "Інклюзивність будівель і споруд".

5.4. Виконати вимоги ДБН В.2.2-5:2023 "Захисні споруди цивільного захисту".

(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 у відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", профільної нормативної документації.

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

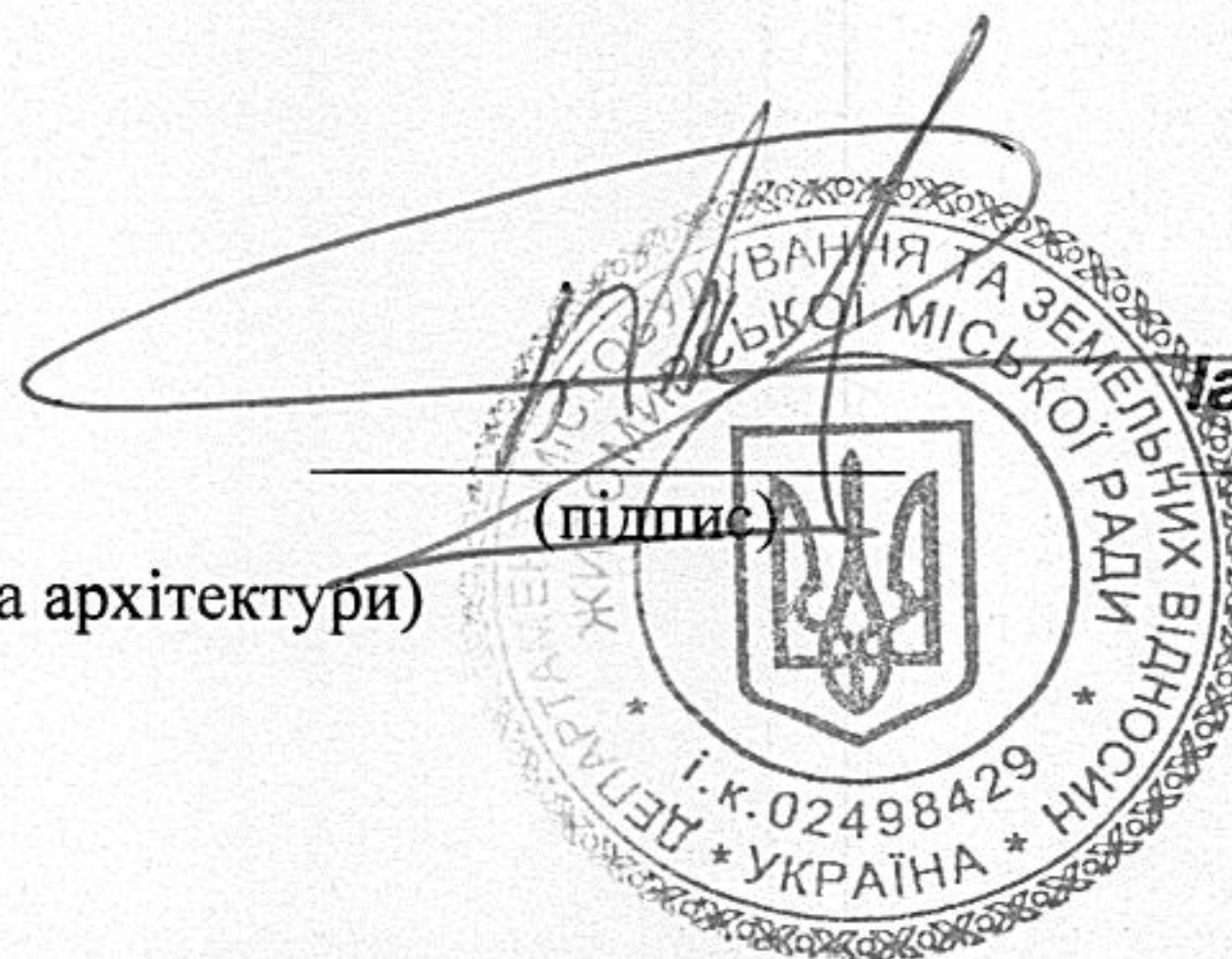
При наявності навколо об'єкту реконструкції мереж та комунікацій проектними рішеннями передбачити безперешкодний доступ працівників служб інженерної інфраструктури міста для огляду, обслуговування та ремонту у разі необхідності.

6.1. У відповідності до частини 10 статті 31 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", у складі проектної документація на будівництво, розробити розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту.

(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)



Ігор БЛАЖИЄВСЬКИЙ

(П.І.Б.)