

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

**Наказ**

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

(найменування уповноваженого  
органу містобудування та архітектури)

від 11.06.2024 № 79/24

**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 28.02.2023 № 25/23)

**Нове будівництво житлового багатоквартирного комплексу призначеного для  
проживання внутрішньо переміщених (евакуйованих) осіб за адресою:  
м. Житомир, провулок Червоний, 60**

(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

**1. Нове будівництво.**

**Адреса: Житомирська область, м. Житомир, пров. Червоний, 60.**

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

**2. Територіальна громада м. Житомира в особі Житомирської міської ради,  
Управління капітального будівництва Житомирської міської ради (І.к. 36072499).**

(інформація про замовника)

**3. Витяг з Державного реєстру речових прав від 04.06.2024 № 381466413.**

**Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 11.06.2024  
№ НВ-5100778862024, кадастровий номер 1810136300:07:010:0052, площа 1,220 га,  
цільове призначення (02.03) для будівництва і обслуговування багатоквартирного  
житлового будинку.**

**3.1. 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 забудови та  
громадської забудови.**

**Цільове призначення земельної ділянки та наміри забудови відповідають  
містобудівній документації на місцевому рівні.**

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

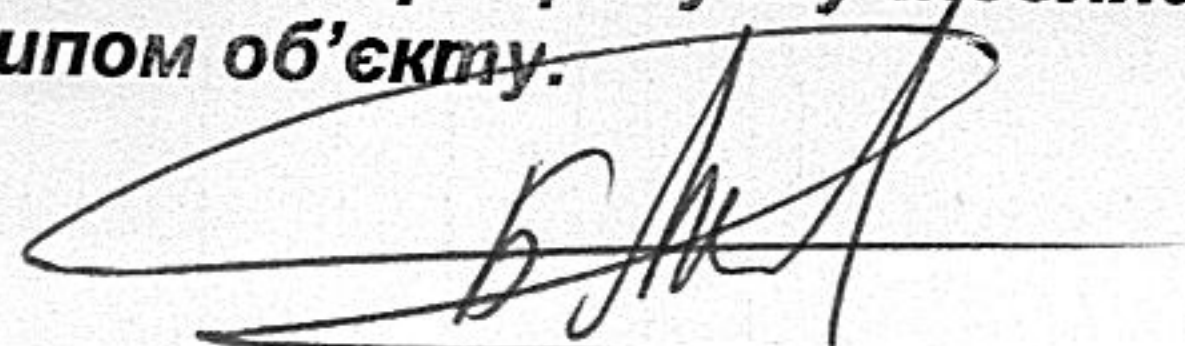
**Точні координати містобудівної документації м. Житомира можливо  
отримати в Департаменті містобудування та земельних відносин міської ради за  
адресою: м. Житомир, вул. Покровська, 6.**

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

**Містобудівні умови та обмеження:**

**1. Граничнодопустиму висотність 27,0 м. Граничнодопустима  
поверховість — 9 поверхів.**

**Врахувати вимоги ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій",  
ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-9:2018  
«Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-3:2018 Будинки і  
споруди. Заклади освіти, ДБН В.1.2-7:2021 "Основні вимоги до будівель і споруд.  
Пожежна безпека", ДСТУ-Н Б В.2-27:2010 "Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів  
цивільного призначення", профільні ДБН за типом об'єкту.**



2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки визначити у відповідності до табл. 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", але не більше:

- 45% - 4-5 поверхів;
- 40% - 6-8 поверхів;
- 35% - 9-10 поверхів.

Врахувати вимоги таблиці 6.3 ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" щодо визначення площі земельної ділянки для розміщення багатоквартирного житлового будинку на 1 особу.

Врахувати вимоги ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-3:2018 Будинки і споруди. Заклади освіти, ДБН В.1.2-7:2021 "Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека", ДСТУ-Н Б В.2-27:2010 "Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення", профільні ДБН за типом об'єкту.

(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, червоні лінії пров. Червоного відсутні.

Земельна ділянка розташована в кварталі сформованої забудови за межами червоних ліній та ліній регулювання забудови.

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

4.1. За лінії 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", 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. У відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" (Табл. 10.5), профільних ДБН, проектним рішенням забезпечити мешканців житлового будинку, а також приміщення громадського призначення

необхідною кількістю паркомісць в межах земельної ділянки передбаченої для проектування об'єкту.

5.2. Дотриматись нормативних показників з площі озеленення території, розмірів майданчиків у відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", профільних ДБН.

5.3. Виконати розрахунок з інсоляції розміщеної поруч житлової та громадської забудови та інсоляції приміщень проектуемого 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", профільних ДБН за типом об'єкту).

5.4. Керуватись ст. 14 ЗУ "Про архітектурну діяльність", подати архітектурне рішення проектуемого об'єкту, в тому числі генеральний план, для розгляду в департамент містобудування та земельних відносин Житомирської міської ради.

(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.

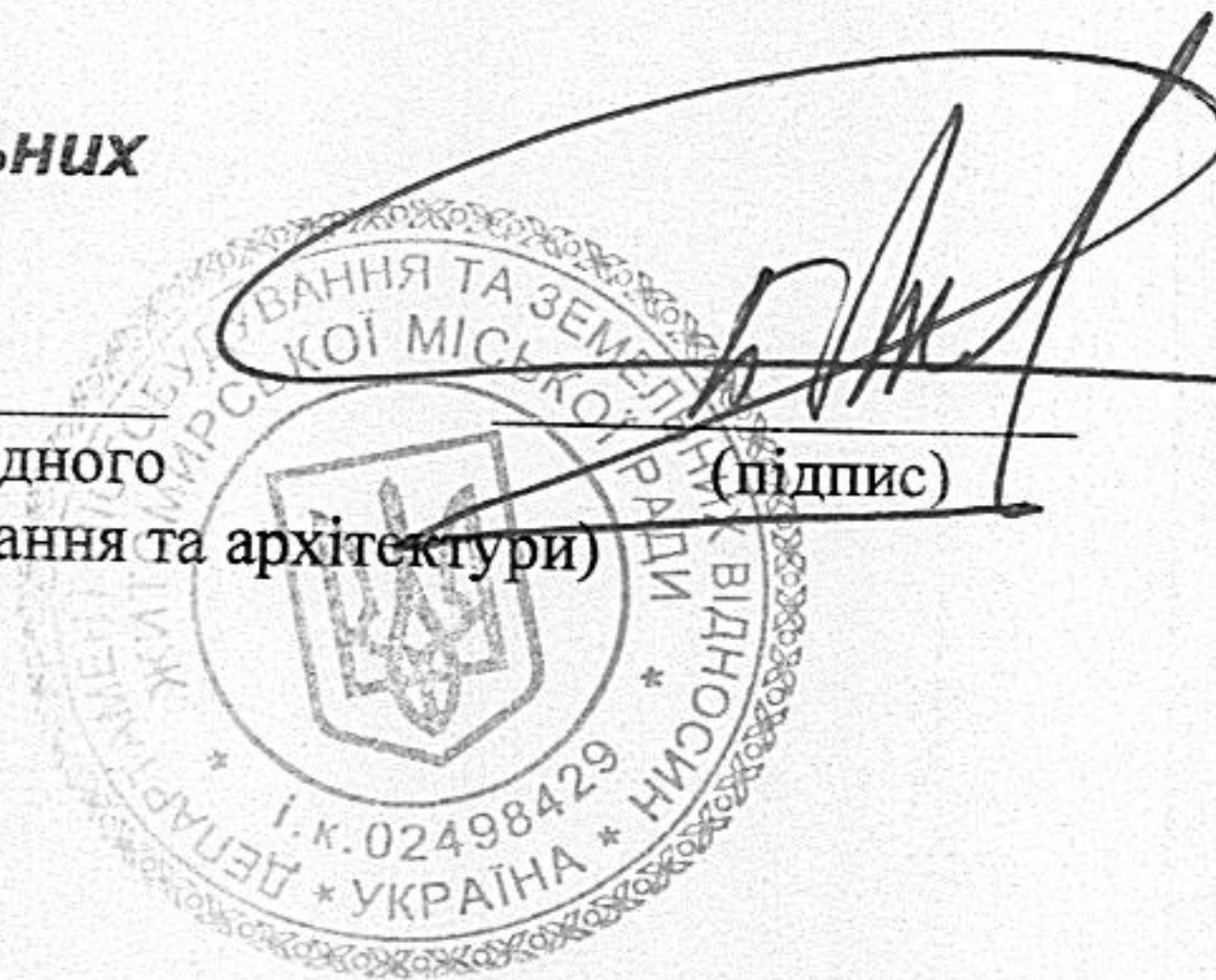
При наявності навколо об'єкту реконструкції мереж та комунікацій проектними рішеннями передбачити безперешкодний доступ працівників служб інженерної інфраструктури міста для огляду, обслуговування та ремонту у разі необхідності.

6.1. У відповідності до частини 10 статті 31 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", за необхідності, 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

(підпис)

(П.І.Б.)