

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ

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

(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)

від 24.06.2024 № 30/24

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

(Зміни внесені в містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкту будівництва
затверджені наказом Департаменту містобудування та земельних відносин
Житомирської міської ради від 19.08.2022 № 55-3/22)

**Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку
за адресою: м. Житомир, вул. Богунська, 37**

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво.

Адреса: Житомирська область, м. Житомир, вул. Богунська, 37.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

**2. Обслуговуючий кооператив "Житлово-будівельний кооператив "Житомир
молодіжний, 41138357.**

(інформація про замовника)

**3. Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про
реєстрацію іншого речового права від 23.10.2020 № 229328533.**

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-0001477342024 від 18.06.2024, кадастровий номер: 1810136300:03:031:0061, площа 0,8525 га, цільове призначення: 02.03 — для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, 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 садибної житлової забудови (розрахунковий етап).

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-1 — садибної забудови.


Допустимим видом використання зони Ж-1, що потребує спеціального дозволу або погодження шляхом обов'язкового розроблення детального плану території, є окремі багатоквартирні житлові будинки.

Детальний план території для розміщення багатоквартирного житлового будинку в межах вул. Богунської та проспекту Миру в м. Житомирі (земельна ділянка кадастровий номер 1810136300:03:031:0061), затверджений рішенням Житомирської міської ради від 14.07.2022 № 540. Даним детальним планом передбачено будівництво багатоквартирного житлового будинку.

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. 35,0 м. Поверховість — 9 поверхів.

1.1. Розрахунок граничнодопустимої висотності:

- цокольний поверх — 2,0 м;
- дев'ять житлових поверхів з перекриттям — 27,0 м;
- верхній технічний поверх - 3,0 м;
- вихід на покрівлю, вентиляційний канал, парапет, покрівельний килим—3,0м.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. У відповідності до затвердженого детального плану території, але не більше 35% (табл. 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій").

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. У відповідності до затвердженого детального плану території, але не більше 450 люд./га

(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 вул. Богунської відсутні.

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

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 лінії регулювання забудови 10,0 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 та розділу 15 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.

Між фасадами з вікнами багатосекційних житлових будинків заввишки 4 поверхи і більше (без урахування мансарди, в якій вікна розташовані в похилих конструкціях даху) слід приймати відстані (побутові розриви) — 20 м.

При розміщенні 9-16 та більше поверхових житлових будинків суміжно з кварталами садибної забудови, що зберігається, відстань від фасадів багатопверхового будинку, що зводиться, до меж земельних ділянок садибних будинків приймається не менше 20 м, а до стін найближчого садибного будинку — не менше висоти будинку, що зводиться.

(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, яких затверджені Наказом Міністерства культури України від 21.01.2016 № 18 планувальні обмеження відсутні.

5.1. Частина земельної ділянки розташована в зоні підтопленості ґрунтовими водами та в СЗЗ підприємств IV-V класу шкідливості.

(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.

(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.)