

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ

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

(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)

від 08.07.2024 № 99/24

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

**Реконструкція нежитлового приміщення під об'єкт громадського харчування
та офіс на власній земельній ділянці за адресою:
м. Житомир, вул. Велика Бердичівська, 24**

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція.

Адреса: Житомирська область, м. Житомир, вул. Велика Бердичівська, 24.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

**2. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АРІАДНА РІАЛТІ",
38373814.**

(інформація про замовника)

3. Витяг з Державного реєстру речових прав від 21.05.2024 № 379502543.

**Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 25.06.2024
№ НВ-9942303102024, кадастровий номер: 1810136600:03:027:0014, площа 0,0959 га,
цільове призначення — для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
(03.07), 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 мало та середньоповерхової житлової забудови
частково на території магістральних вулиць та доріг.**

**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 та частково в зоні ТР-2 — вулиць в червоних лініях.**

**Цільове призначення земельної ділянки відповідає містобудівній документації
на місцевому рівні. Наміри забудови відповідають переважним видам використання
зони Г-1д - громадської ділової та комерційної активності в межах загальноміського
центру.**

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

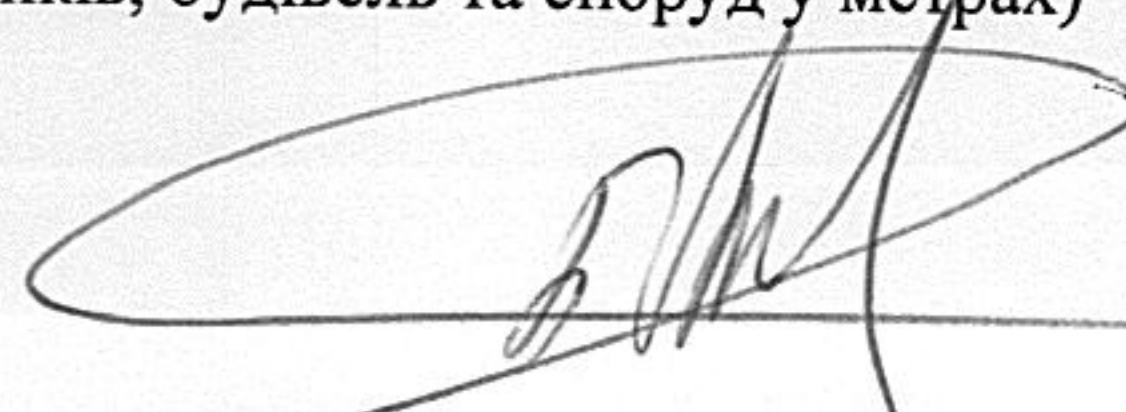
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. 15, 0 м.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. 70 %.



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. Великої Бердичівської.

Земельна ділянка розташована частково в межах червоних ліній вул. Великої Бердичівської.

Окремо розташовані будівлі громадського призначення допускається розміщувати по червоній лінії вулиць згідно з містобудівною документацією.

Відстань від об'єкту, що реконструюється до червоної лінії вул. Небесної Сотні залишити без змін.

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 лінію забудови фасаду об'єкту реконструкції. Лінію забудови фасадів об'єкту реконструкції залишити без змін

4.2. Мінімально допустима відстань до існуючих будівель визначити у відповідності до розділу 15 ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" профільних ДБН за типом об'єкту, 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, але не менше 8м.

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

5. Відповідно до Історико-архітектурного 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, земельна ділянка розташована в межах історичного ареалу м. Житомира та в зоні загального регулювання забудови.

Будинок по вул. Великій Бердичівській, 24 є рядовою історичною будівлею.

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

5.1. 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 до Департаменту 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 витримати 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)



(підпис)

Ігор БЛАЖИЄВСЬКИЙ

(П.І.Б.)