

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

**Наказ**

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

(найменування уповноваженого  
органу містобудування та архітектури)

від 17.05.2024 № 67/24

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

**Нове будівництво сауни (лазні)  
за адресою: м. Житомир, проїзд Шпаковський, 8-а**

(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

**1. Нове будівництво.**

**Адреса: Житомирська область, м. Житомир, проїзд Шпаковський, 8-а.**

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

**2. Фомін Юрій Миколайович, 2281413513.**

(інформація про замовника)

**3. Договір оренди землі від 22.11.2005 № 040520900534.**

**Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-9937276492024 від 18.04.2023, кадастровий номер: 1810136300:11:012:0017, площа 0,103745 га.**

**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 та частково на території зелених насаджень загального користування.**

**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 та частково в зоні С-6 — зелених насаджень в санітарно-захисних зонах. Проєктування будівництва виконати в межах зони Ж-1 — садибної забудови Плану зонування території м. Житомира.**

**Наміри забудови відповідають супутнім видам використання зони Ж-1 — садибної забудови.**

**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. Згідно профільними ДБН, але не вище 12,0 м.**

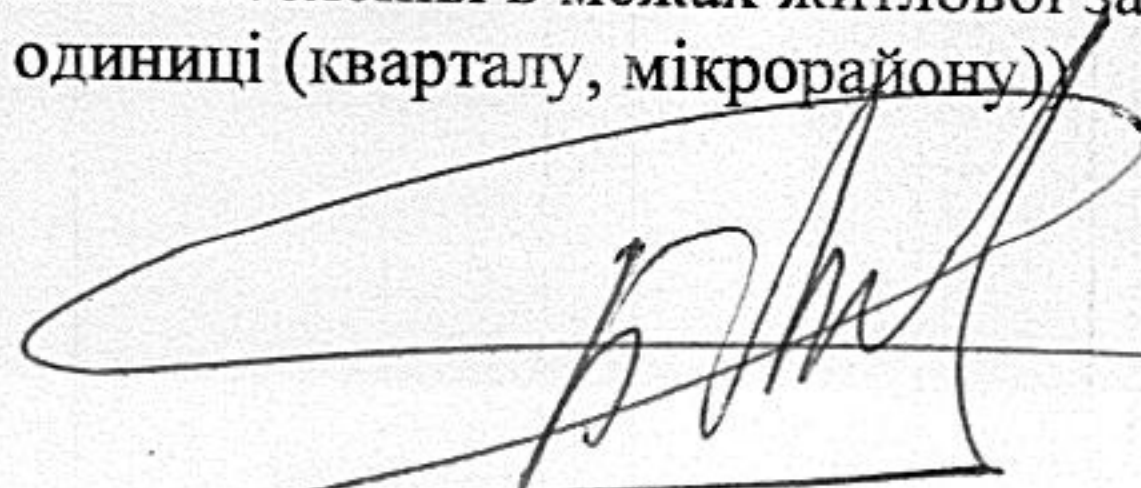
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

**2. Згідно профільними ДБН, але не більше 30%.**

(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. Чуднівської. Земельна ділянка розташована в середині кварталу за межами червоних ліній та ліній регулювання забудови.

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 від лінії регулювання забудови 1,0 м.

4.2. Мінімально допустима відстань до існуючих будівель визначити у відповідності до профільних ДБН за типом об'єкту, ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", санітарних норм та розрахунків з інсоляції, протипожежних відстаней, визначених у відповідності до ступенів вогнестійкості, але не менше 8,0 м.

(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 планувальні обмеження відсутні.

5.1. Відповідно до Плану зонування території (схема планувальних обмежень) частина земельної ділянки розташована 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 будівництва 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.)