

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

**Наказ**

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

(найменування уповноваженого  
органу містобудування та архітектури)

від 16.05.2024 № 66/24

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

**Нове будівництво багатоквартирного секційного житлового будинку  
з вбудованими приміщеннями громадського призначення та вбудовано-  
прибудованим паркінгом для постійного зберігання автомобілів за адресою:  
м. Житомир, проїзд Шпаковський, 10-Б, 10-В**

(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

**1. Нове будівництво.**

**Адреса: Житомирська область, м. Житомир, проїзд Шпаковський, 10-Б, 10-В.**

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

**2. Хаюк Єлизавета Євгенівна, 3735608004.**

(інформація про замовника)

**3. Витяг з Державного реєстру речових прав № 369501259 від 12.03.2024.**

**Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-6300356032024 від 02.05.2024, кадастровий номер 1810136300:11:012:0099, площа 0,1700, цільове призначення — для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (02.03).**

**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 забудови.**

**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.**

**Внесення змін до детального плану території в районі вул. Чуднівська та річки Тетерів в м. Житомирі затверджено рішенням Житомирської міської ради від 21.12.2023 № 1027.**

**Цільове призначення земельної ділянки відповідає 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. У відповідності до профільних ДБН за типом об'єкту, затвердженої містобудівної документації, але не вище 33,0 м.**





(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

**2. У відповідності до профільних ДБН за типом об'єкту, затвердженої містобудівної документації, але не більше 40,0 м. %.**

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

**3. У відповідності до профільних ДБН за типом об'єкту, затвердженої містобудівної документації, але не більше 450 осіб/га.**

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

**4. У відповідності до детального плану території в районі вул. Чуднівська та річки Тетерів в м. Житомирі земельна ділянка розташована в середині кварталу громадської та житлової забудови за межами червоних ліній та ліній регулювання забудови.**

Точні координати червоних ліній 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, ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", санітарних норм та розрахунків з інсоляції, але не менше протипожежних відстаней, визначених у відповідності до степенів вогнестійкості.**

Мінімальні розміри житлових кварталів та внутрішньоквартальних просторів у групах житлових будинків, кварталів визначається 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.

Відстань від фасадів багатоквартирного будинку, що зводиться, до меж земельних ділянок садибних будинків приймається не менше 15 м, а до стін найближчого садибного будинку — не менше висоти будинку, що зводиться — 33,0 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.**

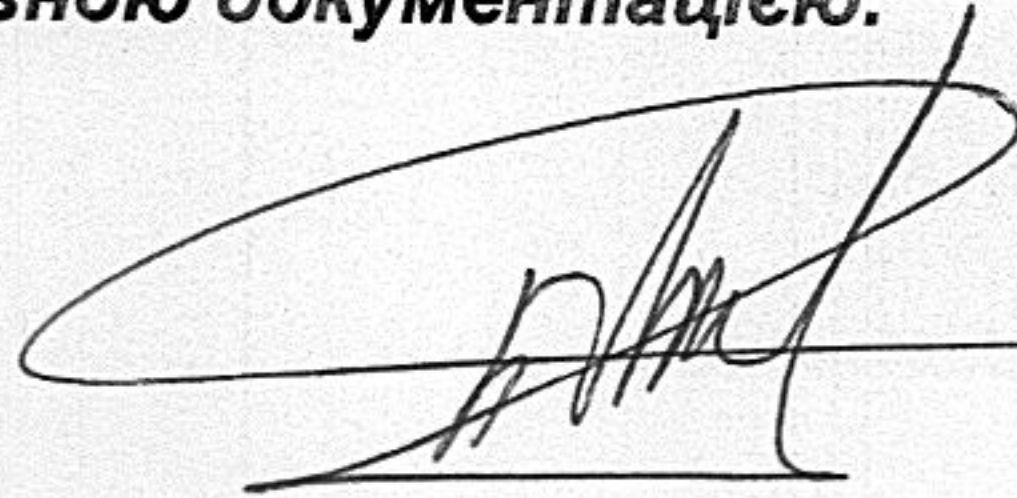
**5.1. У відповідності до детального плану території в районі вул. Чуднівська та річки Тетерів в м. Житомирі планувальні обмеження відсутні.**

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

**5.3. 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 згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" (додатків И.1 та И.2), профільною нормативною документацією.**





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

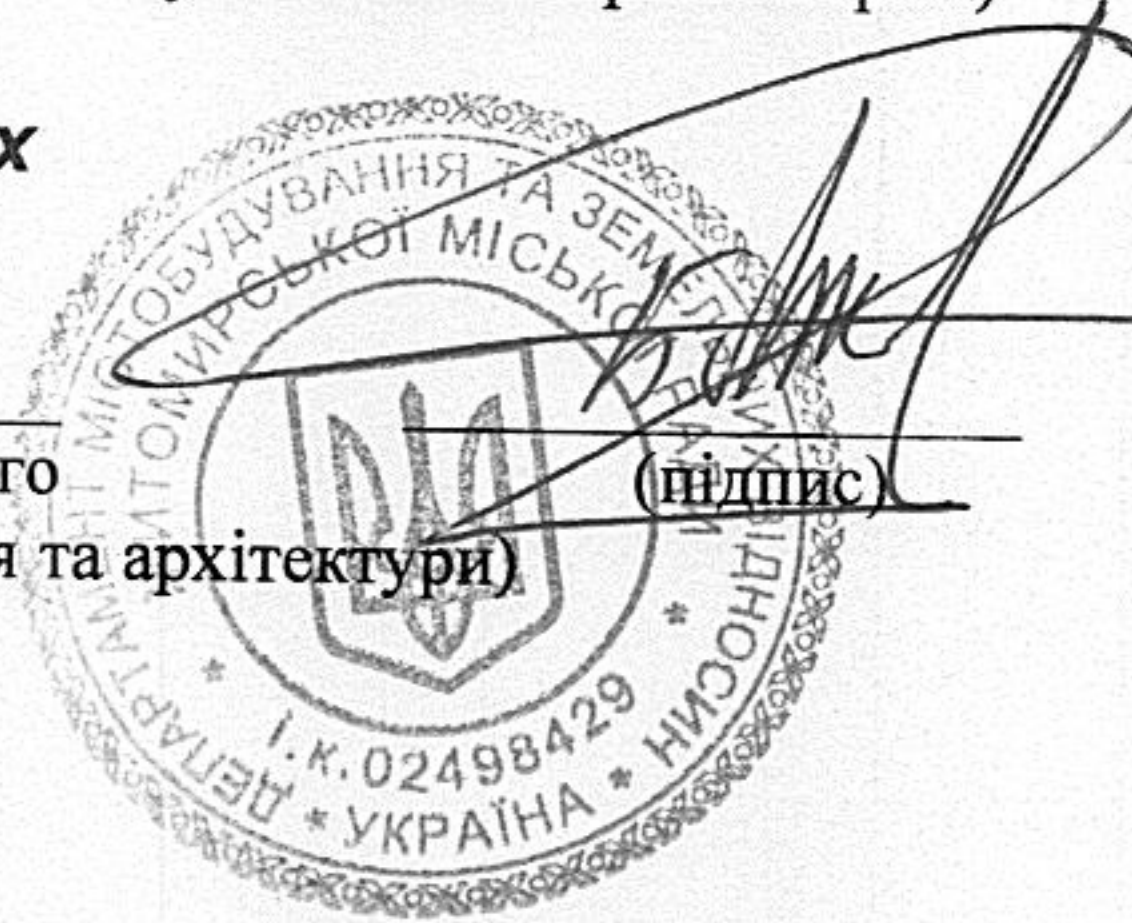
При наявності навколо об'єкту реконструкції мереж та комунікацій проектними рішеннями передбачити безперешкодний доступ працівників служб інженерної інфраструктури міста для огляду, обслуговування та ремонту у разі необхідності.

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.)