

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ

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

(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)

від 30.05.2024 № 74/24

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

Реконструкція власної квартири № 4 (без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів у плані) з влаштуванням балкону консольного типу в розмірах балкону поверхом вище в будинку по вул. Театральній, 13 в м. Житомирі

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів у плані.

Адреса: Житомирська область, м. Житомир, вул. Театральна, 13, кв. 4.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Лангер Григорій.

(інформація про замовника)

3. Враховуючи п. 4 статті 34 ЗУ "Про регулювання містобудівної діяльності", а саме, виконання реконструкції без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів у плані будинку, будівельні роботи з реконструкції можуть бути проведені за відсутністю документа, який засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою.

3.1. Відповідно до Генерального плану м. Житомира, затвердженого рішенням 15 сесії міської ради 7 скликання від 30.11.2016 р. № 454, об'єкт реконструкції розташований на території житлової багатоквартирної забудови.

Відповідно до Плану зонування території міста Житомира, затвердженого рішенням 20-ї сесії міської ради 7 скликання від 04.04.2017 № 579, об'єкт реконструкції знаходиться у підзоні Г-1ж — багатоквартирної житлової забудови в межах загальноміського центру.

Наміри забудови відповідають містобудівній документації на місцевому рівні.

З матеріалами Генерального плану, Плану зонування території м. Житомира та Історико-архітектурного опорного плану можливо ознайомитись на сайті <http://zt-rada.gov.ua/>.

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

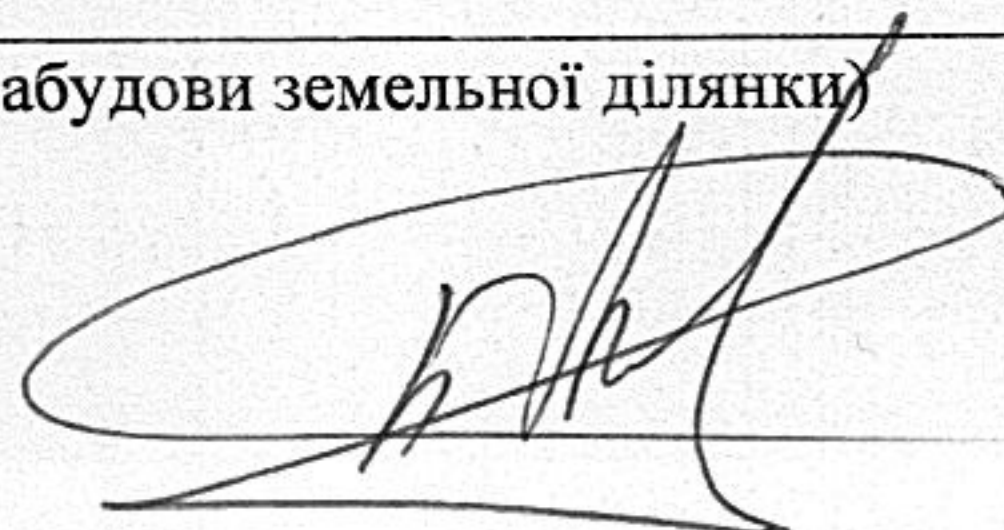
Містобудівні умови та обмеження:

1. Висота приміщень об'єкту, що реконструюється обмежена існуючими конструктивними елементами житлового будинку. Об'ємно-планувальні рішення виконувати в габаритних розмірах висоти власних приміщень — 2,50 м.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Враховуючи п. 3 Загальних даних, цей пункт не стосується об'єкту, на який формуються дані містобудівні умови та обмеження.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)



3. Цей пункт не стосується об'єкту, на який формуються дані містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва.

(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. Театральної.

Враховуючи п. 3 Загальних даних, мінімальна допустима відстань від об'єкта, що реконструюється до червоних ліній, ліній регулювання забудови та існуючих будинків та споруд залишається 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.

(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, об'єкт реконструкції розташований в історичному ареалі м. Житомира та в зоні суворого регулювання забудови.

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

5.1. Влаштування балкону виконати з polegшених некапітальних конструктивних. Проектними рішеннями передбачити реконструкцію фасадів будинку в цілому для збереження цілісності їх зовнішнього вигляду.

5.2. 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 та погодження до Департаменту містобудування та земельних відносин Житомирської міської ради.

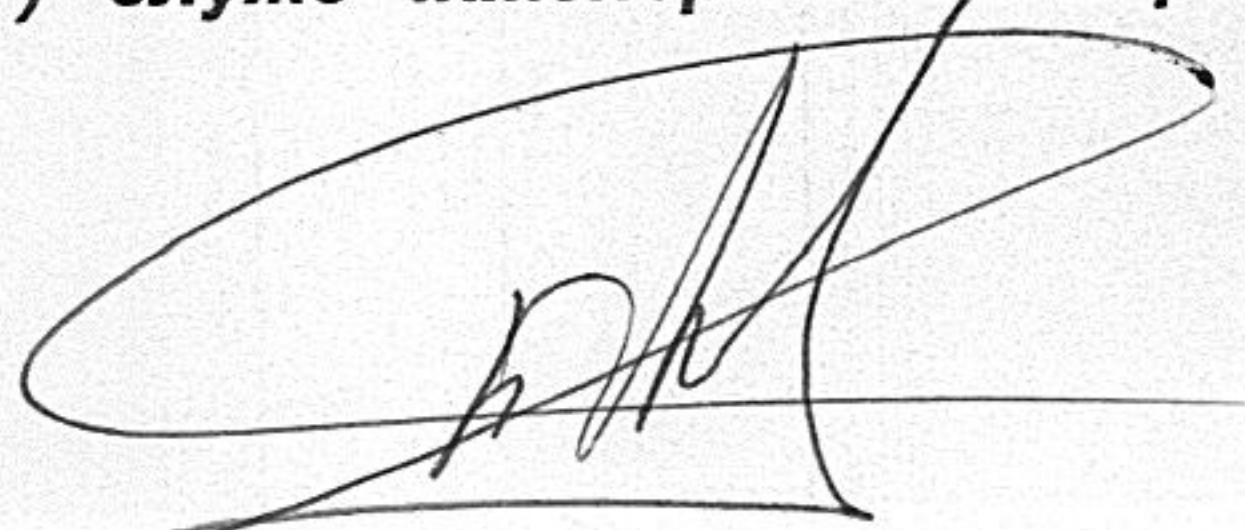
5.3. Проектування реконструкції виконати з врахуванням вимог державних будівельних норм (ДБН) В.2.2-15:2019 "Житлові будинки. Основні положення" та "Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій", затверджених Наказом Державного Комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76 "Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій".

5.4. На вимогу п.13.4, 13.7 ДБН В.2.2-15:2019 "Житлові будинки. Основні положення" та п.1.4.4. "Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій" виконати обстеження технічного стану будівельних конструкцій.

(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. Враховуючи п. 3 Загальних даних, відстані від об'єкта, що реконструюється до інженерних мереж залишається без змін.

Проектування реконструкції, нового прокладання або перенесення існуючих інженерних мереж і комунікацій об'єкту реконструкції та житлового будинку виконати 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.)