

ЗАТВЕРДЖЕНО

820/11

Наказ

Департаменту містобудування та
земельних відносин Житомирської
міської ради

(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)

від 26.04.2021 № 44/21

**Містобудівні умови та обмеження
для проектування об'єкта будівництва
Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-
прибудованими приміщеннями громадського призначення за адресою:
м. Житомир, вул. Домбровського, 75**

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво.

Адреса: Житомирська область, м. Житомир, вул. Домбровського, 75.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Обслуговуючий кооператив "Житлово-будівельний кооператив "Артхаус сімейний".

(інформація про замовника)

3. Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 19.04.2021 №253247153.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-1815348352021 від 12.04.2021, кадастровий номер: 1810136300:08:004:0046, площа 0,1926 га, цільове призначення: 02.03 — для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 17.03.2020 №204386139.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-1807187842019 від 04.03.2019, кадастровий номер: 1810136300:08:004:0022, площа 0,0473 га, цільове призначення: 03.07 — для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

3.1. Відповідно до Генерального плану м. Житомира, затвердженого рішенням 15 сесії міської ради 7 скликання від 30.11.2016 р. № 454, земельна ділянка площею 0,1926 га розташована на території садибної житлової забудови (існуючий стан) та частково на території магістральних вулиць та доріг.

Земельна ділянка площею 0,0473 га розташована на території магістральних вулиць та доріг та частково на території садибної житлової забудови (існуючий стан).

Відповідно до Плану зонування території міста Житомира, затвердженого рішенням 20-ї сесії міської ради 7 скликання від 04.04.2017 № 579, земельна ділянка площею 0,1926 га розташована в зоні Ж-4 — мішаної багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови та частково в зоні ТР-2 - вулиць в червоних лініях.

Земельна ділянка площею 0,0473 га розташована в зоні ТР-2 — вулиць в червоних лініях та частково в зоні Ж-4 - мішаної багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови.

Згідно з рішенням Житомирської міської ради від 25.03.2021 № 122 "Про внесення уточнень до "Плану зонування території міста Житомира" одним з переважних видів використання зони Ж-4 є багатоквартирні 5-9 поверхові житлові будинки та окремі багатоквартирні будинки вище 9-ти поверхів, що можуть бути розміщені на земельній ділянці по вул. Домбровського, 75 в м. Житомирі у відповідності до розрахунків згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій".

Проектування багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення виконати в межах зони Ж-4 плану зонування території м. Житомира за межами червоних ліній вул. Домбровського та вул. Івана Мазепи.

Земельну ділянку площею 0,0473 га використати для облаштування комплексного благоустрою прилеглої території проєктуємого об'єкту.

Благоустрій прилеглої території проєктуємого об'єкту, в межах зони ТР-2 — вулиць в червоних лініях, виконати у відповідності до видів використання зони ТР-2 плану зонування території м. Житомира.

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. 40,0 м.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. 35 %.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. 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, визначені червоні лінії вул. Домбровського та вул. Івана Мазепи.

Частина земельної ділянки площею 0,1926 га розташована в межах червоних ліній вул. Домбровського та вул. Івана Мазепи.

Основна частина земельної ділянки площею 0,0473 га розташована в межах червоних ліній вул. Домбровського та вул. Івана Мазепи.

Мінімально-допустима відстань від багатоквартирного житлового будинку до червоної лінії вул. Домбровського та вул. Івана Мазепи (магістральні вулиці районного значення) - 6,0 м.

Вбудовано-прибудовані або прибудовані (стилобатні) частини з приміщеннями громадського призначення до багатоквартирного житлового будинку можливо розташовувати по червоній лінії вул. Домбровського та вул. Івана Мазепи.

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 лінії регулювання забудови прийняти червоні лінії вул. Домбровського та вул. Івана Мазепи.

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 ступенів вогнестійкості.

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проєктується, 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. Відповідно до плану зонування території м. Житомира (схема планувальних обмежень) частини земельних ділянок площею 0,1926 га та площею 0,0473 га розташовані в СЗЗ об'єктів транспорту (гаражний кооператив по вул. Академіка Дашкевича, 2).

Рішенням Житомирської міської ради від 25.03.2021 № 122 внесено уточнення до плану зонування території м. Житомира, а саме зменшено відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" санітарно-захисну зону об'єктів транспорту від МГО ГК "Автолюбитель" до житлових будинків та громадських будівель.

(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)



(підпис)

І.І. Блажівський

(П.І.Б.)