

10492
ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ

Департаменту містобудування та
земельних відносин Житомирської
міської ради

(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)

від 27.12.2017

№ 81/17

№

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

**Нове будівництво трьох багатоквартирних житлових будинків з прибудованими
паркінгами за адресою: м. Житомир, проїзд Шпаковський, 25, 27, 29**

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво.

Адреса: Житомирська область, м. Житомир, проїзд Шпаковський, 25, 27, 29.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю "Інвестиційна технологія", свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи серія А01 № 302805, ідентифікаційний код юридичної особи: 33103749, місцезнаходження юридичної особи: 03150, м. Київ, вул. Анрі Барбюса, 28-б, місце проведення державної реєстрації: Печерська районна у м. Києві державна адміністрація, дата проведення державної реєстрації 01.10.2004, номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців: 10701450000041787, керівник — Дмух М.В., основний вид економічної діяльності: 41.20 — будівництво житлових і нежитлових будівель, контактний телефон: 0673040005.

Замовником представлений містобудівний розрахунок на об'єкт: "Будівництво багатоквартирних житлових будинків за адресою: м. Житомир, проїзд Шпаковський, 25, 27, 29", виконаний приватним підприємством "Архтім Львів", юридична адреса: 79041, м. Львів, вул. Кульпарківська, 59, корпус 42, кваліфікаційний сертифікат архітектора: серія АА № 001812.

Даним містобудівним розрахунком пропонується будівництво трьох багатоквартирних житлових будинків з прибудованими паркінгами.

(інформація про замовника)

3. Договір оренди землі від 08.11.2013 між Житомирською міською радою та ТОВ "Інвестиційна технологія". В оренду передаються земельні ділянки загальною площею 1,6195 га, в тому числі: ділянка 1 — 0,2441 га, ділянка 2 — 0,6125 га, ділянка 3 — 0,3935 га, ділянка 4 — 0,3694 га. Адреси: м. Житомир, ділянка 1 — бульвар Тетерівський, 9/2; ділянка 2- проїзд Шпаковський, 25, 27, 29; ділянка 3 — бульвар Тетерівський, 2, 4, 6; ділянка 4 — бульвар Тетерівський, 10, 12. Кадастрові номери земельних ділянок: ділянка 1 — 1810136300:11:012:0072, ділянка 2 — 1810136300:11:011:0026, ділянка 3 — 1810136300:11:011:0023, ділянка 4 — 1810136300:11:011:0025.

Функціональне призначення (код) - для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку, 02.03.

Цільове призначення (категорія земель) — землі житлової та громадської забудови.

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки: ділянка 1 - 0,0239 га — охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи; ділянка

2 - 0,0165 га — охоронна зона навколо інженерних комунікацій; ділянка 4 - 0,0052 га — охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи.

Проектування нового будівництва, на яке формуються дані Містобудівні умови і обмеження, здійснюється в межах земельної ділянки № 2 з кадастровим номером: 1810136300:11:011:0026.

Також замовником представлено:

- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, номер витягу НВ-0000991602017, дата формування 13.11.2017, кадастровий номер — 1810136300:11:0026, площа 0,6125 га, форма власності — комунальна, цільове призначення: 02.03 - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку. Категорія земель: землі житлової та громадської забудови. Місцезнаходження: м. Житомир, проїзд Шпаковський, 25, 27, 29;

- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, номер витягу: 103425158, дата формування: 10.11.2017, об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка, кадастровий номер: 1810136300:11:011:0026, площа: 0,6125 га, дата державної реєстрації: 08.11.2017, цільове призначення: для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

3.1. Відповідно до Генерального плану м. Житомира, затвердженого рішенням 15 сесії міської ради 7 скликання від 30.11.2016 р. № 454, земельна ділянка знаходиться на території житлової багатоквартирної забудови (розрахунковий етап).

Відповідно до Плану зонування території міста Житомира, затвердженого рішенням 20-ї сесії міської ради 7 скликання від 04.04.2017 № 579, земельна ділянка знаходиться в зоні Ж-4 — мішаної багатоповерхової забудови та громадської забудови.

На територію, на якій знаходиться ділянка забудови, розроблений та затверджений у встановленому порядку Детальний план території в районі вулиці Черняхівського (нова назва вулиці - Чуднівська) та річки Тетерів, яким на земельній ділянці по проїзду Шпаковському, 25, 27, 29 передбачено розміщення трьох шістнадцятиповерхових багатоквартирних житлових будинків.

Враховуючи викладене, при розробленні робочого проекту дотримуватись параметрів забудови, обмежень, затвердженого детального плану території.

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. Детальним планом території в районі вулиці Черняхівського (нова назва вулиці - Чуднівська) та річки Тетерів, на місці земельної ділянки по проїзду Шпаковському, 25, 27, 29 передбачено розміщення трьох 16 — ти поверхових багатоквартирних житлових будинків.

Враховуючи викладене, граничнодопустиму висотність нового будівництва визначити у відповідності до детального плану, а саме 16 житлових поверхів, цокольний поверх та верхній технічний поверх.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Відсоток забудови прийняти робочим проектом виходячи з площі земельної ділянки, яка знаходиться в користуванні у відповідності до:

- містобудівній документації, в т.ч. Детального плану території в районі вулиці Черняхівського (нова назва вулиці - Чуднівська) та річки Тетерів;

- норм ДБН 360-92** "Планування і забудова міських і сільських поселень", а саме, п.3.8*;

- містобудівної ситуації;

- функціонально-планувальної структури території мікрорайону;

- елементів оточуючого середовища і ландшафту.

Містобудівним розрахунком забудови ділянки, виконаним "Архтім Львів", передбачено будівництво трьох багатоквартирних житлових будинків, із відсотком забудови 28,33 %.

Враховуючи, що відсоток забудови порахований на забудову земельної ділянки № 2 з кадастровим номером: 1810136300:11:011:0026, а замовником пропонується комплексна забудова на земельних ділянках, що зазначені в п. 3 Загальних даних цих Містобудівних умов і обмежень, замовнику представити обґрунтування відсотку забудови у відповідності до вимог п. 3 даних Містобудівних умов і обмежень, а також ДБН 360-92** "Планування і забудова міських і сільських поселень", та погодити комплексне рішення забудови кварталу.

Для цього, подати проект генерального плану забудови ділянок, зазначених п. 3 Загальних даних Містобудівних умов і обмежень, з обґрунтуванням відсотку забудови для розгляду та погодження в департамент містобудування та земельних відносин Житомирської міської ради.

Проектом генерального плану забудови, представити загальне проектне рішення забудови ділянок, зазначених п. 3 Загальних даних Містобудівних умов і обмежень, з урахуванням об'єктів на суміжних територіях, з розрахунками щодо забезпечення закладами обслуговування населення та елементами благоустрою мешканців житлових будинків.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. У відповідності до пункту 3.7 ДБН 360-92** "Планування і забудова міських і сільських поселень":

- розрахункову щільність населення на території житлового району рекомендується приймати від 110-170 люд./га (малі міста) до 190-220 люд./га (найзначніші міста) відповідно для зон міста різної містобудівної цінності (периферійної і центральної);

- щільність населення житлового кварталу з повним комплексом установ і підприємств місцевого значення слід приймати відповідно до щільності більших структурних елементів у межах 180-450 люд./га.

Враховуючи, що замовником пропонується комплексна забудова на земельних ділянках, що зазначені в п. 3 Загальних даних цих Містобудівних умов і обмежень, замовнику представити обґрунтування максимально допустимої щільності населення району та кварталу, у відповідності до вимог п. 3 даних Містобудівних умов і обмежень, а також ДБН 360-92** "Планування і забудова міських і сільських поселень", та погодити комплексне рішення забудови кварталу.

Для цього, подати проект генерального плану забудови ділянок, зазначених п. 3 Загальних даних Містобудівних умов і обмежень, з обґрунтуванням максимально допустимої щільності населення району та кварталу для розгляду та погодження в департамент містобудування та земельних відносин Житомирської міської ради.

Проектом генерального плану забудови, представити загальне проектне рішення забудови ділянок, зазначених п. 3 Загальних даних Містобудівних умов і обмежень, з урахуванням об'єктів на суміжних територіях, з розрахунками щодо забезпечення закладами обслуговування населення та елементами благоустрою мешканців житлових будинків.

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

4. Відповідно до плану "червоних" ліній магістральних вулиць м. Житомира, затвердженого рішенням міської ради від 30.11.2016 № 454 земельна ділянка по проїзду Шпаковському, 25, 27, 29 знаходиться поза межами "червоних" ліній регулювання забудови вул. Чуднівської на відстані близько 240,00 метрів.

Детальним планом території в районі вулиці Черняхівського (нова назва вулиці - Чуднівська) та річки Тетерів, аркушем "Проектний план, план червоних

ліній М 1:500" визначені "червоні" лінії регулювання забудови, лінії регулювання забудови та відстані до існуючих будинків та споруд.

Мінімально допустимі відстані від проектуємого будівництва до "червоних" ліній, ліній регулювання забудови та існуючих будинків та споруд виконати у відповідності до затвердженого детального плану території. Також врахувати ДБН 360-92** п. 3.14, п.3.13, додаток 3.1, санітарні норми та норми інсоляції.

Точні координати детального плану території в районі вулиці Черняхівського (нова назва вулиці - Чуднівська) та річки Тетерів можливо отримати у його розробника — ТОВ ТАМ "Архіград" (м. Житомир, вул. Перемоги, 10) або в службі містобудівного кадастру департаменту містобудування та земельних відносин Житомирської міської ради, за адресою: м. Житомир, вул. Покровська, 6, каб. 1.

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

5. У відповідності до історико-архітектурного опорного плану м. Житомира з визначенням меж та режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів, обмеження відсутні.

5.1. Відповідно до Плану зонування території м. Житомира (планувальні обмеження) частина земельної ділянки по проїзду Шпаковському, 25, 27, 29 із західної сторони знаходиться в прибережно-захистній смузі водойм (нормативній) та в зоні підтоплення ґрунтовими водами.

Точні координати розмежування зон та територій містобудівної документації м. Житомира можливо отримати в службі містобудівного кадастру департаменту містобудування та земельних відносин Житомирської міської ради, за адресою: м. Житомир, вул. Покровська, 6, каб. 1.

Межі прибережно-захистної смуги водойм уточнити під час оновлення топографо-геодезичного викопіювання в масштабі 1:500 (див. п.6.2) та узгодити з уповноваженим органом з охорони водних ресурсів у Житомирській області.

Проектування будівництва виконати з дотриманням норм та правил Водного кодексу України.

(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. Згідно з договором оренди земельної ділянки та витягом із Державного земельного кадастру, частина земельної ділянки площею 0,0165 га по проїзду Шпаковському, 25, 27, 29 знаходиться в охоронній зоні навколо інженерних мереж.

Відповідно до представленого містобудівного розрахунку та геодезичного викопіювання у масштабі 1:500, через земельну ділянку по проїзду Шпаковському, 25, 27, 29 із західної сторони проходить високовольтна підземна мережа електропостачання.

Враховуючи, що відповідно до представленого містобудівного розрахунку крайній багатоквартирний будинок, із західної сторони земельної ділянки, знаходиться в охоронній зоні інженерної мережі, проектування об'єкту будівництва може виконуватись лише після отримання технічних умов на перенесення інженерної мережі.

6.1. Проектування реконструкції, нового прокладання або перенесення інженерних мереж і комунікацій виконувати 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.

6.2. До початку проектування, матеріали топо-геодезичної підоснови масштабу М 1:500, що надаються замовником для виконання проектної документації, повинні бути відкориговані та відповідати існуючому стану земельної ділянки. Матеріали оновленої топо-геодезичної підоснови в М 1:500

надати в службу містобудівного кадастру департаменту містобудування та земельних відносин міської ради на цифровому та паперовому носіях для формування архіву і містобудівного кадастру, згідно з Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності" та ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва".

Ці роботи виконати до реєстрації (отримання) декларативних (дозвільних) документів про початок виконання будівельних робіт в уповноваженому органі державного архітектурно-будівельного контролю.

6.3. По завершенню будівництва, згідно з Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», здійснити виконавчу топографо-геодезичну зйомку в М 1:500 з нанесенням об'єктів, в т.ч. інженерних мереж, комунікацій, елементів благоустрою, тощо. Надати її в службу містобудівного кадастру департаменту містобудування та земельних відносин міської ради на цифровому та паперовому носіях для формування архіву і містобудівного кадастру, у відповідності до ЗУ "Про регулювання містобудівної діяльності" та ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва".

Ці роботи виконати до реєстрації (отримання) декларативних (дозвільних) документів про готовність об'єкта до експлуатації в уповноваженому органі державного архітектурно-будівельного контролю.

6.4. Звернутись до виконавчого комітету Житомирської міської ради із заявою щодо укладення договору пайової участі у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Житомира упродовж 10-ти робочих днів з дня реєстрації (оформлення) декларативних (дозвільних) документів на початок виконання будівельних робіт в управлінні Державного архітектурно-будівельного контролю Житомирської міської ради.

(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)
Містобудівні умови і обмеження для проектування об'єкту будівництва одержав, замовник -
вик. Бринов Д.В.
418-492



(підпис)

І.Й. Блажівський

(П.І.Б.)