

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ відділу будівництва та архітектури  
Бердичівської районної державної  
адміністрації Житомирської області  
02.05.2018 року №5-муо

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

Реконструкція будівлі адміністративного будинку (з прибудовою)  
по вул. Центральна, 22 в с. Райки, Бердичівського району, Житомирської області  
(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Реконструкція; місцезнаходження земельної ділянки: Житомирська область,  
Бердичівський район, с. Райки, вул. Центральна, 22

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Територіальна громада села в особі Райківської сільської ради, код ЄДРПОУ:  
13560835; місцезнаходження юридичної особи: 13333, Житомирська область,  
Бердичівський район, с. Райки, вул. Центральна, 22; уповноважена особа:  
Райківський сільський голова – Семенюк Майя Вячеславівна

(інформація про замовника)

3. Будівля адміністративного будинку належить до комунальної власності  
територіальної громади села в особі Райківської сільської ради згідно Витягу з  
Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права  
власності від 12.01.2018 року, індексний №110400386; реєстраційний номер  
об'єкта нерухомого майна: 1459825318208.

Земельна ділянка, на якій розміщено об'єкт, перебуває в комунальній власності  
Райківської сільської ради згідно довідки від 02.04.2018 року №145.

Відповідно до частини четвертої статті 34 Закону України «Про регулювання  
містобудівної діяльності» (зі змінами), реконструкція об'єктів будівництва без  
зміни зовнішніх геометричних розмірів згідно до містобудівної документації на  
замовлення органу місцевого самоврядування на відповідних землях комунальної  
власності може здійснюватись за відсутності документа, що засвідчує право  
власності чи користування земельною ділянкою. Відповідає детальному плану  
території громадського центру с. Райки, затвердженому рішенням сесії Райківської  
сільської ради від 15.03.2017 року №107

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

## **Містобудівні умови та обмеження:**

- 1. Гранично допустима висота за наданим містобудівним розрахунком – 3,5 м.**  
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)
- 2. Площа забудови для громадських будівель та споруд приймається відповідно до вимог ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» із врахуванням норм ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» та ДБН В.2.2-9-2009 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення». При здійсненні робіт по реконструкції об'єкта будівництва забезпечити раціональне використання території**  
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)
- 3. Відповідно до детального плану території – не визначається**  
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))
- 4. Відповідно до детального плану території земельна ділянка, на якій заплановано провести реконструкцію, розташована в центральній частині населеного пункту. Мінімальна відстань від запланованого об'єкта: до червоних ліній – 2,5 м, до найближчих об'єктів житлової забудови – більше 40 м.**  
Під час проектування врахувати побутові та протипожежні розриви від існуючих та запроектованих будівель і споруд відповідно до вимог ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва». **Передбачити у проектній документації розроблення відповідного розділу**  
(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)
- 5. При проектуванні об'єкту реконструкції всі архітектурно-планувальні та об'ємно-просторові рішення приймати відповідно до вимог, яких необхідно дотримуватись при проектуванні адміністративних будівель.**  
Проектом передбачити реконструкцію об'єкту на підставі обмірних креслень та висновків стосовно несучої здатності конструкцій та їх експлуатаційної придатності. Розробити заходи щодо захисту існуючої будівлі від руйнації, забезпечення її стійкості при реконструкції. Виконати заходи щодо забезпечення енергозбереження та енергоефективності об'єкту.  
Створити умови для вільного доступу осіб з інвалідністю та людей з обмеженими фізичними можливостями, передбачивши у проектній документації влаштування пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, відповідного покриття підлог та інших вимог відповідно до норм ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».  
Передбачити вільні зони для проїзду автомобілів швидкої медичної допомоги, пожежної та аварійно-рятувальної техніки.  
Урахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок і будівель, що оточують місце будівництва, згідно статті 5 Закону України «Про основи містобудування».



Відповідно до статті 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини» якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини, на території якого проводяться земляні роботи. Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень певної території.

Проектну документацію розробити відповідно до вимог Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність», «Про охорону культурної спадщини»; Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 року №45; ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво»; ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень»; ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»; ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»; ДБН В.2.2-9-2009 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення»; ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення»; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»; ДСТУ Б А.2.2-7:2010 «Проектування. Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів. Основні положення» та інших будівельних норм, державних стандартів і правил

(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.** При розробці проекту реконструкції об'єкта у відповідності до розділу 8 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» забезпечити дотримання охоронних зон до існуючих інженерних мереж та проєктованих інженерних комунікацій.

Врахувати вимоги Кодексу систем розподілу, затверджених постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг, від 14.03.2018 року №310.

Інженерно-геологічні вишукування виконувати у відповідності до ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва»

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проєктується, до існуючих інженерних мереж)

Начальник відділу будівництва та архітектури Бердичівської районної державної адміністрації, головний архітектор району

(уповноважена особа відповідного уповноваженого органу містобудування та архітектури)



(підпис)

Смірнова Н.А.  
(П.І.Б.)