

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ управління містобудування та  
архітектури Ужгородської міської ради

(найменування уповноваженого  
органу містобудування та архітектури)

15.10.2019

№ 199-М

Містобудівні умови та обмеження  
для проектування об'єкта будівництва  
від 15.10.2019 № 139/03-04/19.

**Реконструкція магазину непродовольчих товарів під двоквартирний  
житловий будинок з вбудованими приміщеннями комерційного призначення  
(без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаменту в плані)**  
(назва об'єкта будівництва)

### Загальні дані:

1. Реконструкція. Закарпатська обл., м. Ужгород, вул. Капушанська, 15  
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Добош Наталія Федорівна

(інформація про замовника)

3. Договір купівлі-продажу № 208 від 26.02.2018, Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 115386719 від 26.02.2018; Договір купівлі-продажу № 213 від 28.02.2018, Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 115678289 від 28.02.2018; Договір купівлі-продажу № 209 від 26.02.2018, Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 115388329 від 26.02.2018; Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна № 155321503 від 06.02.2019.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 136133084 від 31.08.2018; Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 182490406 від 26.09.2019.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (кадастровий номер 2110100000:02:001:0236) № НВ-2103161472019 від 04.02.2019; Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (кадастровий номер 2110100000:02:001:0237) № НВ-2103169042019 від 05.02.2019.

Цільове призначення земельних ділянок – 02.01 для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка); 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

категорія земель – землі житлової та громадської забудови;  
функціональне використання – для будівництва та обслуговування двоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями комерційного призначення.



Цільове та функціональне призначення земельних ділянок відповідає містобудівній документації на місцевому рівні. Згідно з детальним планом території, обмеженої вулицями Швабською, Юлії Жемайте, Степана Добоша, Перемоги, Андрія Новака, затвердженого рішенням XXII сесії Ужгородської міської ради VII скликання 06.04.2018 № 1049, об'єкт реконструкції розміщений на території змішаної забудови Ж-5 (допускається розташування багатоквартирних житлових будинків середньої поверховості, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, некомерційних комунальних об'єктів, а також садибних та громадських об'єктів

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

### **Містобудівні умови та обмеження:**

1. Граничнодопустима висотність будівлі – 8,2 м від найнижчої планувальної відмітки землі до верхньої конструктивної частини будівлі

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – існуючий (80 %), реконструкція здійснюється без забудови земельної ділянки

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Згідно вимог п. 6.1.16 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» – 150-450 люд./га

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

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній вул. Капушанської, вул. Степана Добоша – існуючі, до лінії регулювання забудови – існуючі; мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується до існуючих будинків та споруд – існуючі. Врахувати вимоги ДБН В.2.2-40:2018 «Будинки і споруди. Інклюзивність будівель і споруд»

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

5. Об'єкт реконструкції знаходиться в зоні регулювання забудови 2-ої категорії історичного ареалу міста відповідно до науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план м. Ужгород Закарпатської області з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів» (наказ Міністерства культури України № 3 від 06.01.2016). На територіях зони регулювання забудови 2-ї категорії допускаються обмежені перетворення, зберігаються характерна історична планувальна структура, висота та масштаб забудови, регламентуються висотністю до п'яти поверхів. Будівництво, реконструкція, інженерні, земляні та інші роботи в зоні регулювання забудови можуть здійснюватися лише за проектами, погодженими відповідними органами охорони культурної спадщини

Об'єкт реконструкції розміщений поза межами зон з планувальними обмеженнями, в тому числі, за межами об'єктів природно-заповідного фонду, прибережних зон захисних смуг, зон санітарної охорони

(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 статті 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»  
отримати технічні умови щодо забезпечення об'єкту будівництва інженерними  
мережами у відповідних службах міста\_\_\_\_\_.

При наявності інженерних мереж та комунікацій врахувати вимоги додатків  
И1 та И2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»\_\_\_\_\_.

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

Начальник управління  
містобудування та архітектури

(уповноважена особа відповідного  
уповноваженого органу  
містобудування та архітектури)

(підпис)



О.І. Борщовський  
(П.І.Б.)



**УЖГОРОДСЬКА МІСЬКА РАДА**  
**УПРАВЛІННЯ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ**

**НАКАЗ**

15.10.2019

м. Ужгород

№ 199-М

**Про затвердження містобудівних  
умов та обмежень для  
проектування об'єкта будівництва**

Відповідно до частин 6 та 7 статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», керуючись наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 31.05.2017 № 135 «Про затвердження Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень» і пунктом 5.3 Положення про управління містобудування та архітектури:

**НАКАЗУЮ:**

1. Затвердити містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва «Реконструкція магазину непродовольчих товарів під двоквартирний житловий будинок з вбудованими приміщеннями комерційного призначення (без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаменту в плані) по вул. Капушанська, 15 в м. Ужгороді, що додаються.

Замовник – Добош Наталія Федорівна.

2. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Начальник управління

Олег БОРШОВСЬКИЙ