

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ управління містобудування та  
архітектури Ужгородської міської ради  
(найменування уповноваженого  
органу містобудування та архітектури)

05.03.2020

№ 68-М

Містобудівні умови та обмеження  
для проектування об'єкта будівництва  
від 05.03.2020 № 41/03-01/20

**Будівництво торгово-розважального центру**  
(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Нове будівництво. Закарпатська обл., м. Ужгород, вул. Підградська, 1 «а»  
(адреса присвоєна наказом управління містобудування та архітектури № 67-А від 05.03.2020)

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «ЖК Прем'єрбуд», код ЄДРПОУ  
42825137; адреса: Хмельницька обл., м. Хмельницький, вул. Трудова, 5/2  
(інформація про замовника)

3. Договір оренди землі № 2115 від 25.11.2019, Витяг з Державного реєстру  
речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права  
№ 196924701 від 20.01.2020; Витяг з Державного земельного кадастру про  
земельну ділянку (кадастровий номер 2110100000:08:001:0132) № НВ-2103453712019  
від 08.05.2019; Договір оренди земляних ділянок від 20.02.2020; Договір  
дарування земельної ділянки № 322 від 12.02.2020, Витяг з Державного реєстру  
речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 199980413 від  
12.02.2020; Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку  
(кадастровий номер 2110100000:08:002:0140) № НВ-2104211192020 від 04.03.2020;  
Договір дарування земельної ділянки № 323 від 12.02.2020, Витяг з Державного  
реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 199984645  
від 12.02.2020; Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку  
(кадастровий номер 2110100000:08:002:0141) № НВ-2104211212020 від 04.03.2020)

Цільове призначення земельних ділянок – 02.10 для будівництва і  
обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-  
розважальної та ринкової інфраструктури; 03.07 для будівництва та  
обслуговування будівель торгівлі

Категорія земель – землі житлової та громадської забудови  
функціональне використання – для будівництва та обслуговування торгово-  
розважального центру

Цільове та функціональне призначення земельних ділянок відповідає  
містобудівній документації на місцевому рівні. Згідно з генеральним планом міста  
Ужгорода, затвердженого рішенням ХХІХ сесії Ужгородської міської ради ІV  
скликання № 313 від 04.06.2004, об'єкт будівництва розміщений на території  
змішаної (громадської та житлової) забудови центральної частини міста

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



## Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висотність будівлі: зі сторони вул. Підградська – 15,0 м від найнижчої планувальної відмітки землі до верхньої конструктивної відмітки парапету, зі сторони вул. Острівна – 24,5 м від найнижчої планувальної відмітки землі до верхньої конструктивної відмітки парапету.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 70 %.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Не регламентується.

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

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоної лінії вул. Підградська – 0,0 м, до червоної лінії вул. Острівна – 0,0 м; мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується до існуючих будинків та споруд – згідно вимог п. 15.2.2, п. 15.2.3, табл. 15.2, п. 6.1.24 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Проектом врахувати вимоги ДБН В.2.2-40:2018 «Будинки і споруди. Інклюзивність будівель і споруд», а також передбачити автостоянки (відстань від відкритих автостоянок до житлових і громадських будинків – згідно табл. 10.6 ДБН Б.2.2-12:2019), майданчики для твердих побутових відходів та забезпечити відеоспостереження території.

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

5. 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) об'єкт будівництва знаходиться на території історичного ареалу міста, в межах комплексної охоронної зони, в зоні охорони археологічного культурного шару 2-ої категорії. Проект погодити з Міністерством культури України та управлінням містобудування та архітектури Ужгородської міської ради.

Будь-які земляні роботи, в тому числі роботи пов'язані з прокладанням інженерних мереж, встановленням огорожі та благоустроєм території, виконувати під наглядом фахівців-археологів. Дозвіл на проведення земляних робіт отримати у встановленому порядку в центральному органі виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини.

Територія будівництва знаходиться в санітарно-захисній зоні автовокзалу. Ділянка знаходиться в зоні впливу аеропорту (приаеродромна територія). Отримати висновок експлуатанта аеродрому, провайдера аеронавігаційного обслуговування та Державіаслужби України на об'єкт будівництва.

Об'єкт будівництва розміщений поза межами зон з планувальними обмеженнями об'єктів природно-заповідного фонду, прибережних зон захисних смуг.

(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 та, при необхідності, передбачити винесення існуючих інженерних мереж на нормативну відстань з зони будівництва.

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки: охоронні зони навколо інженерних комунікацій, охоронні зони навколо (вздовж) об'єктів енергетичної системи

При наявності інженерних мереж та комунікацій врахувати вимоги додатків И.1 та И.2 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)



О.І. Боршовський  
(П.І.Б.)



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

**НАКАЗ**

05.03.2020

Ужгород

№ 68-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 «Будівництво торгово-розважального центру» по вул. Підградська, 1 «а» в м. Ужгороді, що додаються.

Замовник – Товариство з обмеженою відповідальністю «ЖК Прем'єрбуд».

2. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Начальник управління

**Олег БОРШОВСЬКИЙ**