

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ управління містобудування та  
архітектури Ужгородської міської ради

(найменування уповноваженого  
органу містобудування та архітектури)

17.07.2020

№ 175-М

Містобудівні умови та обмеження  
для проектування об'єкта будівництва  
від 17.07.2020 № 101/03-04/20

**Реконструкція житлового будинку під 11-квартирний житловий будинок з  
вбудованими приміщеннями комерційного призначення**

(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Реконструкція. Закарпатська обл., м. Ужгород, вул. Собранецька, 26  
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Варцаба Віра Іванівна

(інформація про замовника)

3. Договір купівлі-продажу 80/300 частки житлового будинку № 1160 від 20.06.2014, Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 23255798 від 20.06.2014; Договір купівлі-продажу 20/300 частки житлового будинку № 1162 від 20.06.2014, Договір купівлі-продажу 20/300 частки житлового будинку № 1164 від 20.06.2014, Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 23263140 від 20.06.2014; Договір дарування частини будинку № 1929 від 27.06.2008, Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 23387960 від 24.06.2014; Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 155898601 від 12.02.2019; Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-2103185242019 від 08.02.2019 (кадастровий номер 2110100000:31:001:0301)

Цільове призначення – 02.10 для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури

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

Цільове та функціональне призначення земельної ділянки відповідає містобудівній документації на місцевому рівні. Згідно з детальним планом території, обмеженої вулицею тихою, територією кладовища Кальварія, вулицями Кошицькою та Собранецькою, затвердженого рішенням XXVIII сесії Ужгородської міської ради VII скликання № 1284 від 11.10.2018, об'єкт реконструкції



розміщений на території багатоквартирної житлової забудови (поверховість – три поверхи) .

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

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

1. Граничнодопустима висотність будинку – три надземні поверхи (відповідно до листа Міністерства культури та інформаційної політики України № 170/6.11.1 від 06.05.2020), враховуючи складний рельєф і значні перепади висоти, максимальна висотність будинку – 19,0 м від найнижчої планувальної відмітки землі до карнизу будівлі .

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 45 % (табл. 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій») .

(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 червоної лінії вул. Собранецька – по існуючій сформованій лінії забудови; мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується до існуючих будинків та споруд – існуючі, блокування (умови блокування узгодити з власниками/користувачами сусідніх будівель та земельних ділянок відповідно до ст. 26, ст. 27 Закону України «Про архітектурну діяльність») та згідно вимог п. 15.2.2, п. 15.2.3, табл. 15.2, п. 6.1.21, п. 6.1.24, п. 6.1.40 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» .

Забороняється спорудження елементів фасаду, що виступають за межі існуючої лінії забудови. Вхідну групу (сходи, пандус) у приміщення громадського призначення влаштувати в межах лінії регулювання забудови .

Проектом врахувати вимоги ДБН В.2.2-40:2018 «Будинки і споруди. Інклюзивність будівель і споруд», ДБН В.2.2-9:2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», а також передбачити: автостоянки (відстань від відкритих автостоянок до житлових і громадських будинків – згідно табл. 10.6 ДБН Б.2.2-12:2019), майданчики відповідно до вимог табл. 6.4, п. 6.1.29 та табл. 6.5 ДБН Б.2.2-12:2019 та забезпечити об'єкт засобами зовнішнього відеоспостереження .

На благоустрій прилеглої до об'єкта будівництва території отримати технічні умови у департаменті міського господарства Ужгородської міської ради .

(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 міста Ужгорода 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 реконструкції розміщений на території історичного ареалу міста, в межах комплексної охоронної зони .

На території історичного ареалу будівництво, інженерні, земляні та інші роботи можуть здійснюватися лише за проектами, погодженими відповідними органами



охорони культурної спадщини. 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.

При розробленні проектної документації необхідно забезпечити: збереження історично сформованого розпланування; орієнтирами максимальних висотних відміток об'єкта будівництва є висота прилеглої рядової забудови вул. Собранецької.

Проектну документацію погодити з центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини.

Враховуючи складний рельєф (ділянка схилів з ухилами поверхні понад 15% – потенційно зсувонебезпечні), забезпечити інженерний захист території, будівель та споруд відповідно до вимог ДБН В.1.1-46:2017 «Інженерний захист територій, будівель і споруд від зсувів та обвалів», а також відведення поверхневих вод.

Ділянка знаходиться у зоні впливу аеропорту (приаеродромна територія). Отримати висновок експлуатанта аеродрому, провайдера аеронавігаційного обслуговування та Державіаслужби України на об'єкт будівництва (ст. 69 Повітряного кодексу України).

Об'єкт будівництва знаходиться поза 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 та, при необхідності, передбачити винесення існуючих інженерних мереж на нормативну відстань з зони будівництва.

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)



(підпис)

О.І. Боршовський  
(П.І.Б.)



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

**НАКАЗ**

17.07.2020

Ужгород

№ 175-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 житлового будинку під 11-квартирний житловий будинок з вбудованими приміщеннями комерційного призначення» по вул. Собранецькій, 26 в м. Ужгород, що додаються.

Замовник – Варцаба Віра Іванівна.

2. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Начальник управління

**Олег БОРШОВСЬКИЙ**