



ЗАТВЕРДЖЕНО

Юридична особа УПРАВЛІННЯ
МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ
УЖГОРОДСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (41284929)

(найменування уповноваженого органу містобудування та
архітектури)

Наказ № 44-М/25 від 01.04.2025

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

Статус документа: Діючий

Реєстраційний номер ЄДЕССБ MU01:7429-0191-1447-2616

Реєстраційний номер 53/03-03/25 від 02.04.2025

Нове будівництво багатоквартирного житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями комерційного призначення та підземними паркінгами по вул.М. Грушевського, 2 в м. Ужгороді

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво, Закарпатська обл., Ужгородський район, Ужгородська територіальна громада, м. Ужгород (станом на 01.01.2021), вулиця Грушевського Михайла, 2

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Михалчич Крістіна Володимирівна (3864202268) паспорт: 007876837 виданий 2101 07.07.2022 , тел.: +38(096)-625-89-39

(інформація про замовників)

3. Кадастровий номер: 2110100000:21:001:0722. Площа: 1.7487 га. Цільове призначення: 02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

Функціональне призначення: Ж-5 (Багатоквартирна житлова забудова (зона багатоквартирної житлової забудови)) згідно документу: Детальний план території, обмеженої вулицями Михайла Грушевського, Марії Заньковецької, Володимира Погорєлова, Капушанською (Перемоги), затвердженого 04.06.2020 року XLVIII сесією VII скликання рішенням №1980 Ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної ділянки: відповідає

Документ на земельну ділянку: Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, Витяг з Державного реєстру речових прав №418543737 від 19.03.2025

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні, документ на земельну ділянку)

4. Відсутні

(інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна)

Містобудівні умови та обмеження:

1. 44.9 м (від найнижчої планувальної відмітки землі до верхньої конструктивної відмітки будівлі. Ділянка розташована в межах приаеродромної території ЗОКП «Міжнародний аеропорт Ужгород». Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 24.06.2022 №722 "Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві в умовах воєнного стану" погодження висоти об'єкта будівництва здійснюється в разі перевищення умовної висоти об'єкта 20,0 метрів та на відстані менше 1 км від бокової межі льотної смуги та 2 км. від торців льотної смуги. Умовна висота будівлі перевищує зазначену вимогу.)

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. 30 % (З врахуванням вимог п.6.1.26 табл. 6.3 та додатку Е.4 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» в залежності від функціонального використання нежитлових приміщень будівлі та беручи до уваги використання частини будівлі під житлові функції. З врахуванням прим. 3 табл. 6.2, при умові використання стилізованої частини під розміщення майданчиків для обслуговування мешканців житлового будинку та забезпечення проїздів до вхідних груп житлового будинку, можливе збільшення відсотку забудови до 70%.)

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. 450 осіб/га (Згідно із вимогами п.6.1.16 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»)

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

4. до червоних ліній: 0 Згідно вимог п. 6.1.23 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Будівництво об'єкта проектувати за межами червоних ліній. Можливе розміщення стилобатної (вбудовано-прибудованої) частини об'єкта по червоним лініям згідно вимог п. 6.1.23 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». В'їзд на територію розміщення будівлі облаштувати відповідно до вимог розділу 15.3 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»
- до ліній регулювання забудови: 0 При проектуванні врахувати існуючу лінію забудови кварталу.
- до існуючих будинків та споруд: 0 Мінімально допустимі відстані - згідно вимог розділу 15.2 табл. 15.2, п. 6.1.21 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» з врахуванням ступеню вогнестійкості прилеглої забудови та відповідно до ДБН В.1.1-17:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», п. 6.1.20, п. 6.1.40 ДБН Б.2.2-12:2019 із визначенням нормативної інсоляції та освітленості приміщень об'єкта будівництва та приміщень будівель на суміжних ділянках, забезпечити дотримання санітарних розривів та протипожежних відстаней до існуючих будинків та споруд відповідно до функціонального призначення суміжних будівель, державних будівельних норм та нормативно-правових актів, не порушуючи межі земельної ділянки. Врахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва та вимоги ДБН В.1.2-14:2018 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд», відповідно до ст. 5 Закону України «Про основи містобудування» та відповідно вимог ст. 26 та ст. 27 Закону України «Про архітектурну діяльність». В разі необхідності блокування до суміжних будинків, Умови блокування до суміжних будинків узгодити із власниками будівель відповідно до вимог чинного законодавства (ст. 5 Закону України «Про основи містобудування» та ст. 26 та ст. 27 Закону України «Про архітектурну діяльність», Земельний Кодекс України)
- відстань від об'єкта до меж земельної ділянки: 0 Врахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва та вимоги ДБН В.1.2-14:2018 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд», відповідно до ст. 5 Закону України «Про основи містобудування» та відповідно вимог ст. 26 та ст. 27 Закону України «Про архітектурну діяльність». Забезпечити збереження умов експлуатації суміжної забудови, в т. ч. збереження освітленості приміщень інших об'єктів, розташованих на суміжних земельних ділянках з розробленням заходів щодо захисту прилеглих будівель від руйнації, забезпеченням їх стійкості під час виконання будівельних робіт. Проектом передбачити пандуси та забезпечити повний комплекс умов для можливості обслуговування маломобільних груп населення згідно з ДБН В.2.2-40:2018 «Будинки і споруди. Інклюзивність будівель і споруд». Забезпечити розміщення об'єкта та можливість в подальшому його обслуговування в межах власної земельної ділянки. Отримати технічні умови в експлуатуючих організаціях (КП «Водоканал міста Ужгорода», Ужгородського МРЕМ ПрАТ «Закарпаттяобленерго», ТОВ «АВЕ-Ужгород», та за необхідності Ужгородського відділення АТ «Закарпатгаз», ДСНС, Ужгородське міське управління Головного управління Держпродспоживслужби в Закарпатській області). Забезпечити об'єкт засобами зовнішнього відео нагляду. Забезпечити розміщення об'єкта та можливість в подальшому його обслуговування в межах власної земельної ділянки. В межах власної ділянки згідно вимог п. 6.1.28, табл. 6.4, п. 6.1.29, табл. 6.5 ДБН Б.2.2-12:2019 забезпечити нормативні площі майданчиків у складі прибудинкової території.
- до існуючих інженерних мереж: 0 При виконанні проектних робіт врахувати санітарно охоронні зони наявних інженерних мереж та комунікацій, їх охоронні зони та нормативні відстані до них згідно додатків И.1 та И.2, розділу 11 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України № 173 від 19.06.1996 зі змінами та доповненнями. За необхідності винесення інженерних мереж за межі забудови,

отримати технічні умови та погодити з відповідними інженерними службами міста. Розробити заходи щодо збереження безперебійного інженерного забезпечення прилеглих будівель і споруд.

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

5. - інше - Передбачити виконання вимог діючих ДБН та нормативно-правових актів, ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-9:2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення.», ДБН В.2.2-23:2009. «Підприємства торгівлі.», ДБН В.1.2-14:2018 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд», ДБН В.1.1-12:2014 "Будівництво у сейсмічних районах України" (зі зміною № 1), ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.1.1-46:2017 «Інженерний захист територій, будівель і споруд від зсувів та обвалів» та вимоги ДБН В.1.2-4:2019 "Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)». Проектною документацією передбачити виконання заходів з енергозбереження з врахуванням вимог ДБН В.2.6-31:2021 «Теплова ізоляція та енергоефективність будівель», відповідних діючих нормативно-правових актів. Проектом передбачити пандуси та забезпечити повний комплекс умов для можливості обслуговування маломобільних груп населення згідно з ДБН В.2.2-40:2018 «Будинки і споруди. Інклюзивність будівель і споруд». Відповідно до вимог Кодексу цивільного захисту України та згідно із «Переліком об'єктів, проектна документація на будівництво яких повинна включати розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту» (Постанова КМУ №6 від 09.01.2014) проектна документація потребує обов'язкового розроблення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (ІТЗ ЦЗ) відповідно до вимог ДБН В. 1.2-4:2023 «Будинки і споруди. Захисні споруди цивільного захисту (цивільної оборони)», ДБН В. 2.2-5:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)» та 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 з врахуванням вимог ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення». Архітектурне проектне рішення об'єкта (паспорт опорядження фасадів та генплан об'єкту будівництва) погодити в управлінні містобудування та архітектури Ужгородської міської ради (ч. 4 ст. 20 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" та ст. 14 Закону України «Про архітектурну діяльність»). ПРИМІТКА: Враховуючи, що для здійснення заявленого будівництва демонтажу підлягають наявні на ділянці об'єкти нерухомого майна, то після демонтажу існуючих будівель та споруд до здачі об'єкта в експлуатацію необхідна реєстрація АКТА ЗНИЩЕННЯ БУДІВЕЛЬ у державного реєстратора, для подальшої можливості реєстрації новозбудованого об'єкту. - 0 м
- інше - Врахувати вимоги ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво». Інженерні вишукування виконати відповідно до ДБН А.2.1-1:2008 «Інженерні вишукування для будівництва» (зі змінами та доповненнями). Після введення об'єкта містобудування в експлуатацію передати топографо-геодезичну зйомку відкоригованих інженерних мереж до управління містобудування та архітектури Ужгородської міської ради. - 0 м

(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. об'єктів інженерних комунікацій

- Інженерні мережі та комунікації для забезпечення потреб об'єкту будівництва запроектувати згідно технічних умов відповідних служб міста з врахуванням вимог додатків И.1 та И.2 та п.7.2.10 та розділу 11 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Отримати технічні умови в експлуатуючих організаціях (КП «Водоканал міста Ужгорода», Ужгородського МРЕМ ПрАТ «Закарпаттяобленерго», ТОВ «АВЕ-Ужгород») та при необхідності Ужгородського відділення АТ «Закарпатгаз», ДСНС, Ужгородське міське управління Головного управління Держпродспоживслужби в Закарпатській області. - 0 м

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

Начальник управління містобудування
та архітектури Ужгородської міської
ради

(посада)

(підпис)

Боршовський Олег Ігорович

(прізвище, ім'я, по батькові)

Документ створено в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.

Дата створення: 02.04.2025



Містобудівні умови та обмеження

Реєстраційний номер

MU01:7429-0191-1447-2616

Редакція документа

№ 1 від 27.03.2025

Статус документа

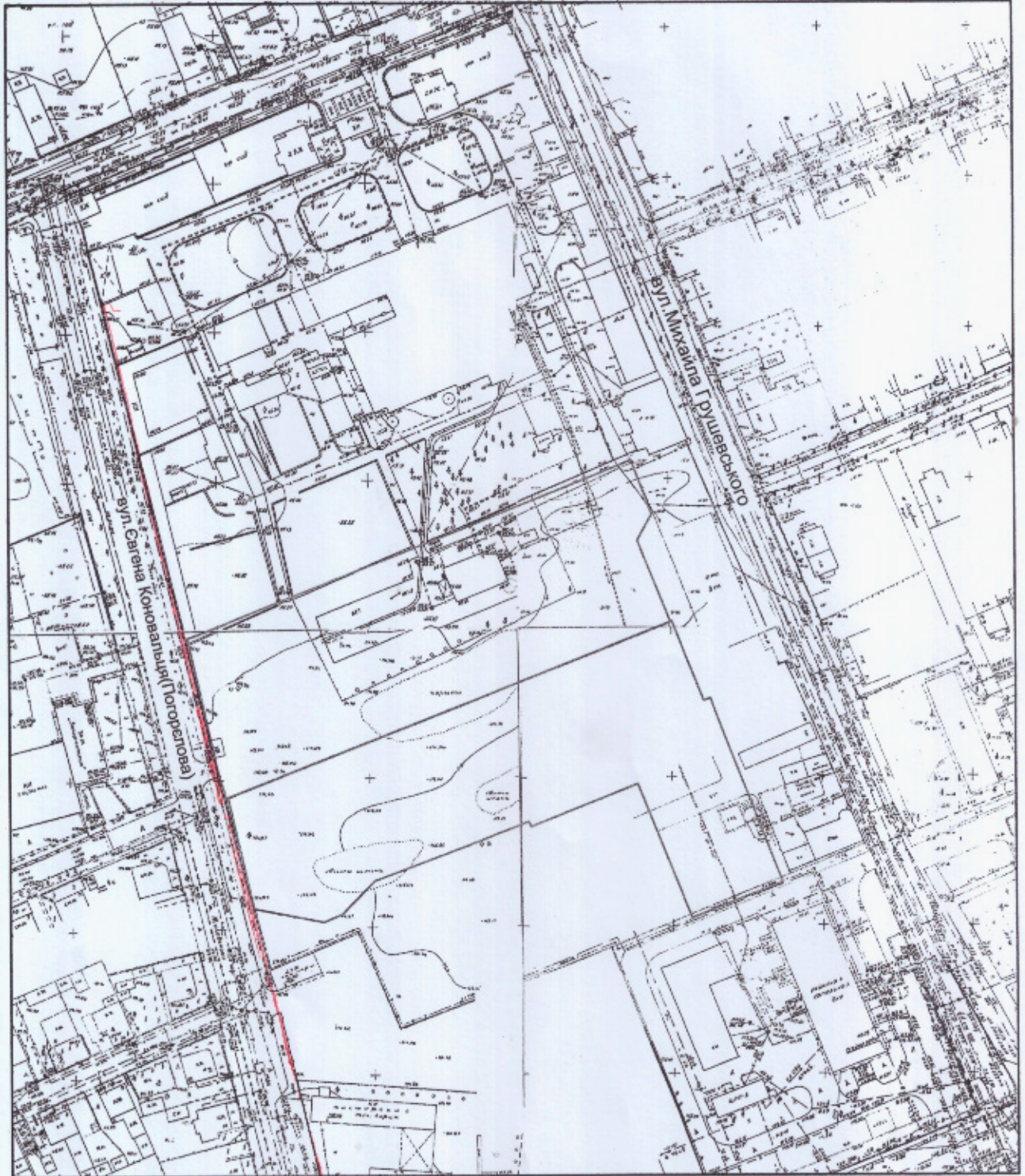
Діючий

Дата формування до підпису

02.04.2025

Перелік підписантів

- Боршовський Олег Ігорович ,Начальник управління містобудування та архітектури Ужгородської міської ради



Ужгородська
міська рада

КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО
"АРХІТЕКТУРНО - ПЛАНУВАЛЬНЕ БЮРО"

Викопіювання з топографо-геодезичного знімання м.Ужгорода в районі вул.Михайла Грушевського,2.
бюро замовник: гр.Михалчич К.В.

Заступник директора

Лукач Я.Ю.

Масштаб 1: 2000

Виконав

Лукач Я.Ю.

січень 2025р.





УЖГОРОДСЬКА МІСЬКА РАДА
УПРАВЛІННЯ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ
НАКАЗ

01.04.2025

м.Ужгород

№ 44-М/25

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

Відповідно до частин 3, 6 та 8 статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності і пунктом 5.3 Положення про управління містобудування та архітектури:

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкту будівництва:

1.1. «Нове будівництво багатоквартирного житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями комерційного призначення та підземними паркінгами по вул.М. Грушевського, 2 в м. Ужгороді»

Замовник – Михалчич Крістіна Володимирівна

2. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

**Начальник управління,
головний архітектор**



Олег БОРШОВСЬКИЙ

Викопіювання з детального плану території, обмеженої вулицями Михайла Грушевського, Марії Заньковецької, Володимира Погорєлова, Капушанською (Перемоги), затвердженого 04.06.2020 року XLVIII сесією VII скликання рішенням №1980

