



ЗАТВЕРДЖЕНО

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

(найменування уповноваженого органу містобудування та
архітектури)

Наказ № 125-М/25 від 07.10.2025

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

Статус документа: Діючий

Реєстраційний номер ЄДЕССБ MU01:8578-6346-4288-3666

Реєстраційний номер 159/03-03/25 від 08.09.2025

Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями
громадського призначення по вул. Заводській, 12 в м. Ужгороді

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво, 88002, Закарпатська обл., Ужгородський район, Ужгородська
територіальна громада, м. Ужгород (станом на 01.01.2021), вулиця Заводська, 12

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КІЧ ДЕВЕЛОПЕР» (45368284) , тел.:
+38(063)-590-21-81

(інформація про замовників)

3. Кадастровий номер: 2110100000:34:001:0292. Площа: 1.1883 га. Цільове призначення: 02.10
Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами
торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

Функціональне призначення: Територія житлової багатоквартирної забудови згідно
документу: Детальний план території, обмеженої вулицями Електрозаводською, Шумною,
Другетів, Івана Айвазовського та Івана Панькевича, затвердженого 26.06.2018 року XXIV
сесією VII скликання рішенням №1136

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 №435375546 від
14.07.2025

(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. 30.5 м (від найнижчої планувальної відмітки землі до верхньої конструктивної відмітки будівлі. Ділянка розташована в межах аеродромної території ЗОКП «Міжнародний аеропорт Ужгород», на відстані, що перевищує відстань 1 км вздовж та 2 км від торця злітно-посадкової смуги. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України №722 від 24.06.2022 "Деякі питання здійснення дозвільних процедур у будівництві в умовах воєнного стану" в межах аеродромної території без погодження висоти об'єкта дозволено спорудження будівель, що не перевищують умовну висотну відмітку у 20,0 м від найнижчої планувальної відмітки землі до верхньої конструктивної відмітки будівлі.)

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. 40 % (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 беручі до уваги використання частини будівлі під житлові функції.)

(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. 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 сформовану 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 У департаменті міської інфраструктури Ужгородської міської ради отримати технічні умови на благоустрій прилеглої до об'єкта будівництва території та водовідведення поверхневих стоків під час будівництва. 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 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». 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.
- 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 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». Сейсмічність території, на якій знаходиться ділянка – 7 балів (при необхідності отримання точних даних рівня сейсмічної небезпечності земельної ділянки, провести інженерно-геологічні вишукування). При спорудженні будівель повинно бути забезпечене влаштування необхідних інженерно-технічних заходів, що запобігатимуть стіканню атмосферних опадів з покрівель та карнизів будівель на територію суміжних ділянок. Всі будівельні роботи проводити з дотриманням державних будівельних норм. 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») та з органом охорони культурної спадщини Закарпатської обласної Державної адміністрації. 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
- зони регулювання забудови (визначені, встановлені та/або затверджені відповідно до положень ЗУ "Про охорону культурної спадщини"; зони не пов'язані з територіям та/або об'єктами культурної спадщини вносяться у інші розділи) - 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) ділянка та об'єкт будівництва знаходиться в зоні регулювання забудови I категорії. Врахувати вимоги п. 13.1.3, п. 13.1.4, п. 13.1.5 ДБН Б.2.2-12:2019, а також із врахуванням вимог розділу V та ст.31, ст.32, ст.34. ст. 35, ст.37 розділу VI ЗУ «Про охорону культурної спадщини». - 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

- 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. 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. За необхідності винесення інженерних мереж за межі забудови, отримати технічні умови та погодити з відповідними інженерними службами міста. - 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: 08.10.2025



Містобудівні умови та обмеження

Реєстраційний номер

MU01:8578-6346-4288-3666

Редакція документа

№ 1 від 24.09.2025

Статус документа

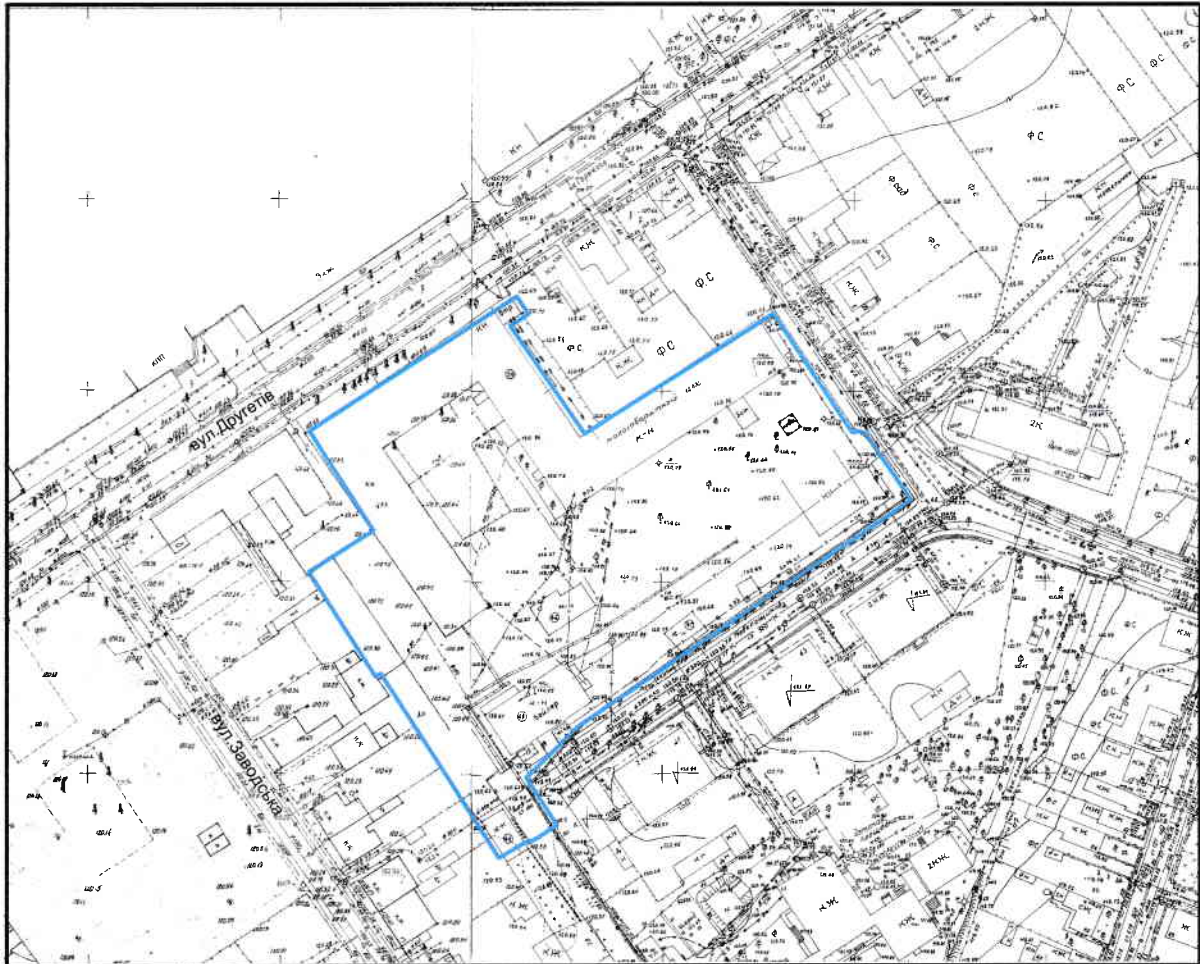
Діючий

Дата формування до підпису

08.10.2025

Перелік підписантів

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



Кадастровий №2110100000:34:001:0292

Ужгородська
міська рада

КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО
"АРХІТЕКТУРНО - ПЛАНУВАЛЬНЕ БЮРО"

Викопіювання з топографо-геодезичного знімання м.Ужгорода в районі вул.Заводської,12.
Замовник: ТОВ"Закарпатінвест"

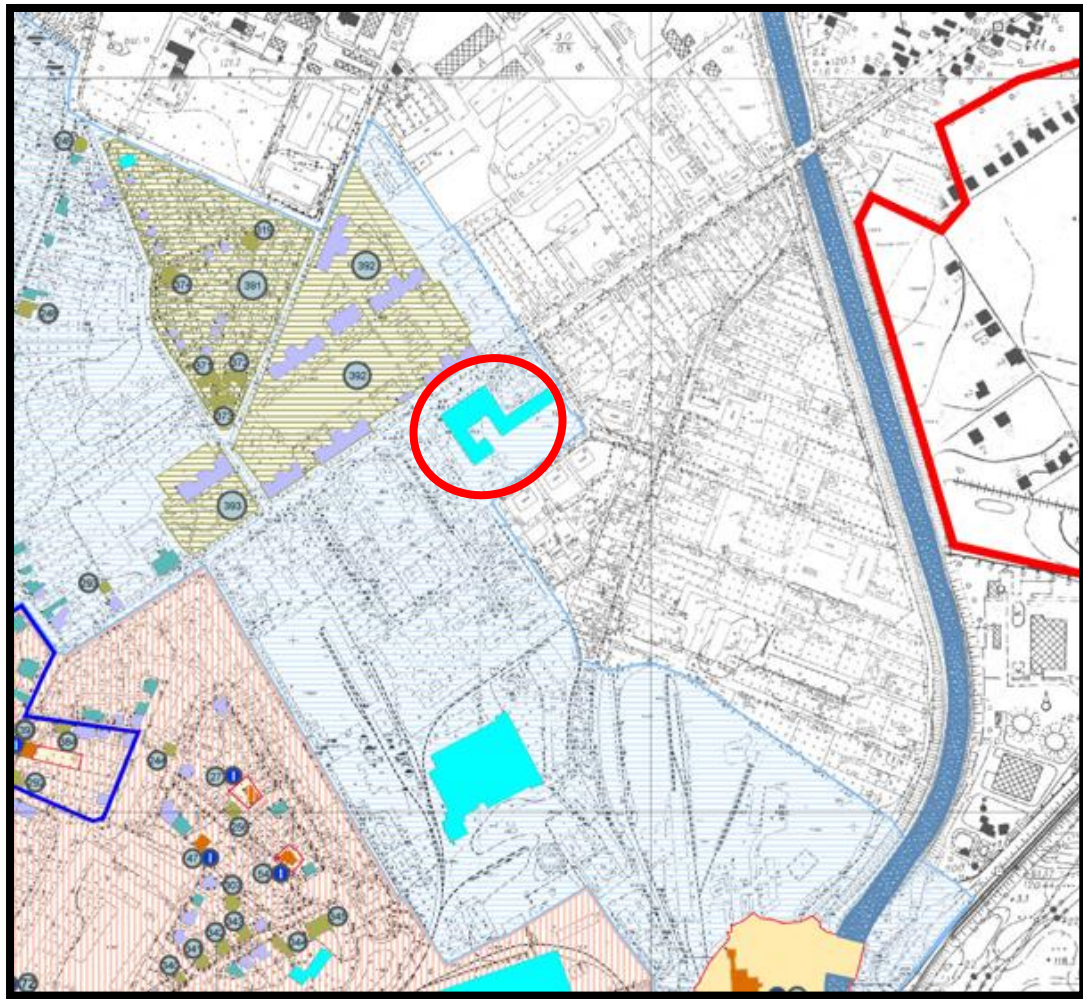
Директор
Виконав

Лукач Я.Ю.
Лукач Я.Ю.

Масштаб 1: 2000

серпень 2025р.

**Витяг з історико-архітектурного опорного плану м.Ужгорода
Закарпатської області з визначенням меж і режимів використання зон
охорони пам'яток та історичних ареалів (затверджений Наказом №3
Міністерства культури України від 06.01.2016р.).**



Умовні позначення:

- Межа міста станом на 2014 р.
- Межа історичного ареалу міста (проект)
- Територія об'єкту культурної спадщини (проект)
- Охоронна зона об'єкту культурної спадщини (проект)
- Зона регулювання забудови 1 кат. (проект)
- Зона регулювання забудови 2 кат. (проект)

Об'єкти культурної спадщини

Об'єкти культурної спадщини національного значення

- Будівлі - пам'ятки архітектури, історії
- Пам'ятки монументального мистецтва
- Пам'ятки садово-паркового мистецтва

Об'єкти культурної спадщини місцевого значення

- Будівлі - пам'ятки архітектури, історії
- Пам'ятки монументального мистецтва
- Пам'ятки історії (могили відомих людей)
- Пам'ятки містобудування
- Пам'ятки садово-паркового мистецтва, природи

Об'єкти пропонувані до внесення до державного реєстру

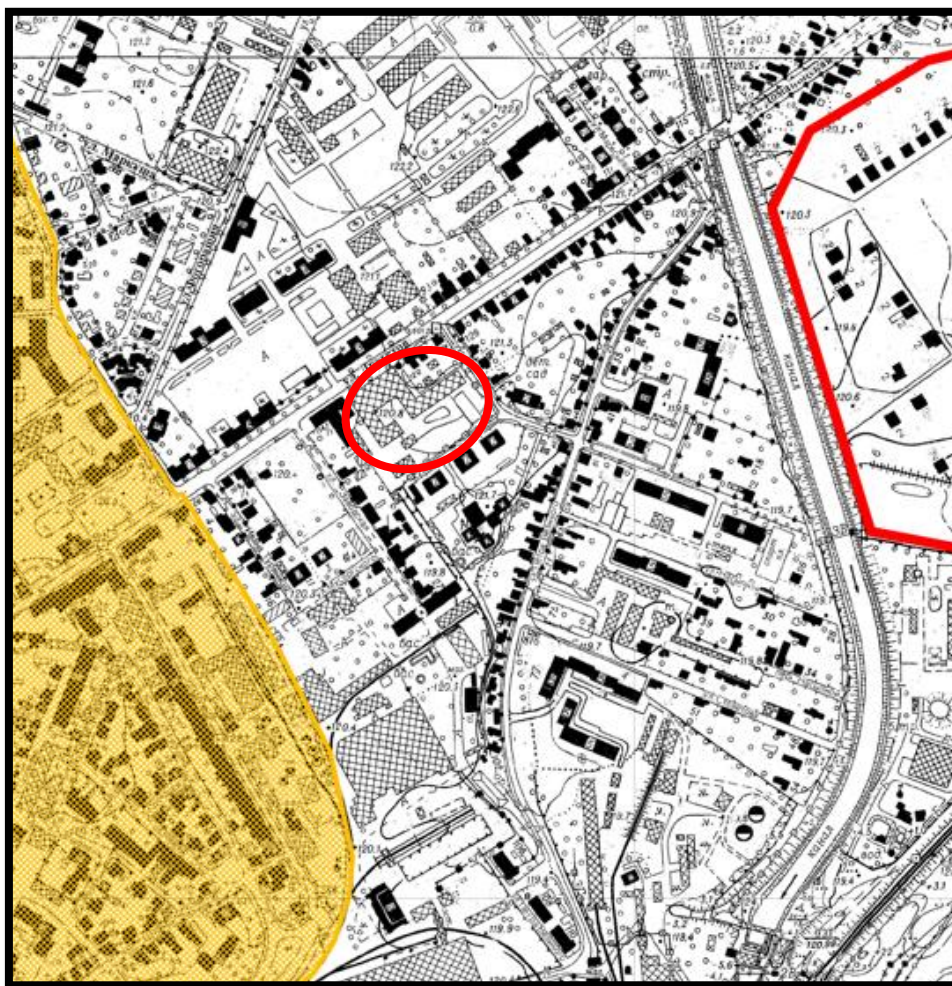
- Будівлі, пропонувані до внесення у державний реєстр
- Пам'ятки історії (могили відомих людей), пропонувані до внесення у державний реєстр
- Об'єкти садово-паркового мистецтва, природи пропонувані до внесення у державний реєстр
- Об'єкти містобудування, пропонувані до внесення у державний реєстр
- Щорівнезначені об'єкти культурної спадщини
- Значна історична забудова
- Історична забудова
- Діогармонійна забудова
- Історичні місця кладовища, на яких знаходяться могили відомих людей - пам'ятки історії
- Території Закарпатського музею народної архітектури та побуту (схвалено)
- Експонати Закарпатського музею народної архітектури та побуту (схвалено)

- Пам'ятка архітектури та містобудування
- Пам'ятка історії
- Пам'ятка монументального мистецтва
- Пам'ятка садово-паркового мистецтва
- Пам'ятка природи
- Порядковий номер об'єкта

Закарпатський музей народної архітектури та побуту (схвалено).

1. Садба з села Орхівці Ужгородського району.
2. Садба з села Ракошів Муніципального району.
3. Садба з села Довгого Іршавського району.
4. Садба з села Стеблівки Хустського району.
5. Хата з села Середнього Водного Рахівського району.
6. Хата з села Вишкова Хустського району.
7. Садба-гражда з села Стеблівки Рахівського району.
8. Хата з села Йелів Разівського району.
9. Садба з села Гуного Волинсько-Берекіанського району.
10. Хата з Тибави Свалявського району.
11. Кузня з села Дубового Тячівського району.
12. Хата з села Гулічового Воловецького району.
13. Водний колін з села Верного Бистрого Міжгірського району.
14. Корина з села Верхнього Бистрого Міжгірського району.
15. Хата з села Довгого Іршавського району.

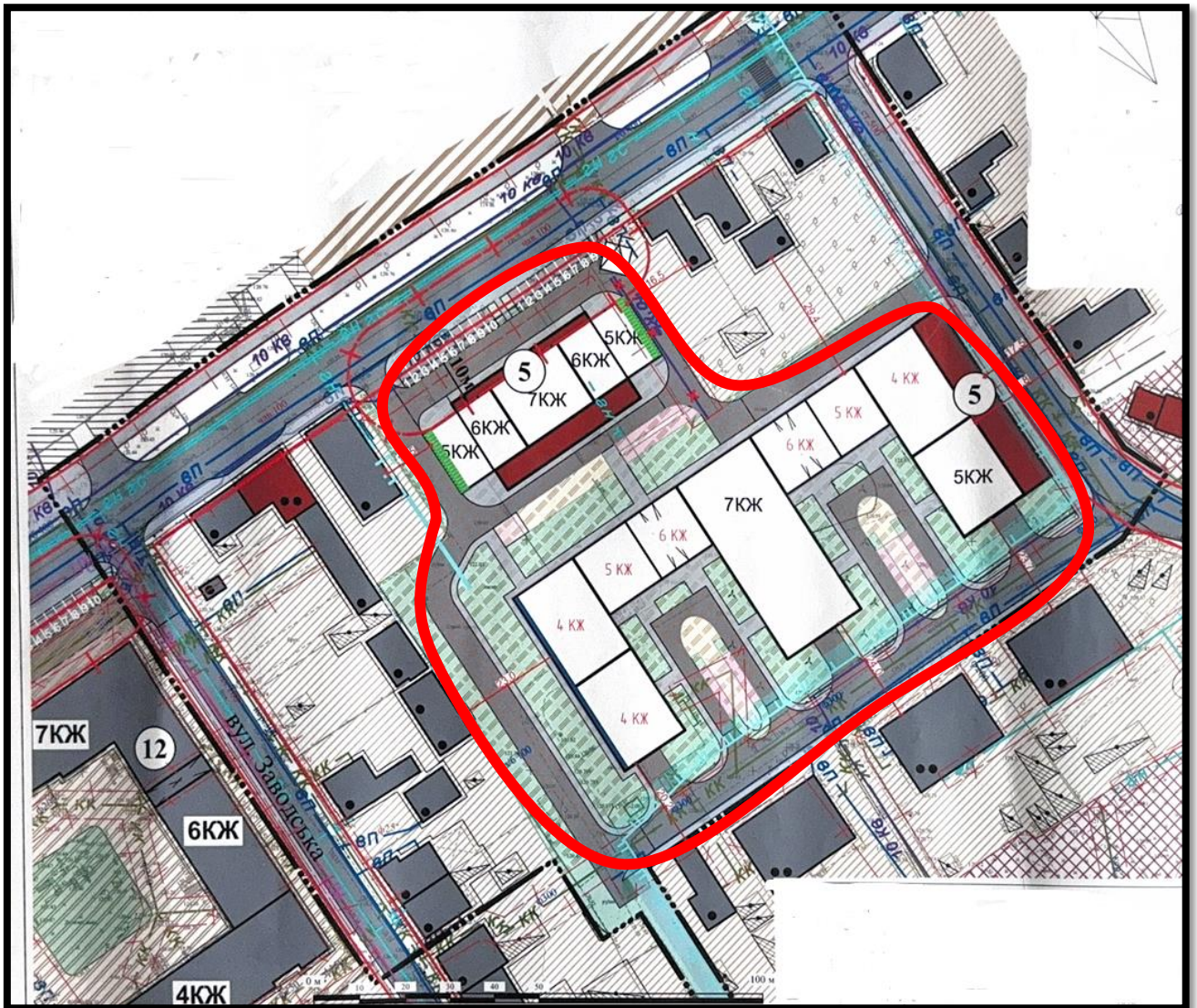
**Витяг з історико-архітектурного опорного плану м.Ужгорода
Закарпатської області з визначенням території та зони озорони пам'яток
археології, зони охорони археологічного культурного шару (затверджений
Наказом №3 Міністерства культури України від 06.01.2016р.).**



Умовні позначення:

-  Межа міста станом на 2014 р.
-  Територія пам'ятки археології місцевого значення
-  Територія щойно виявленого об'єкту культурної спадщини
-  Зони охорони археологічного культурного шару 1 категорії
-  Зони охорони археологічного культурного шару 2 категорії

**Викопіювання з детального плану території, обмеженої вулицями
Електрозаводською, Шумною, Другетів, Івана Айвазовського та Івана
Панькевича, затвердженого 26.06.2018 року
XXIV сесією VII скликання рішенням №1136**

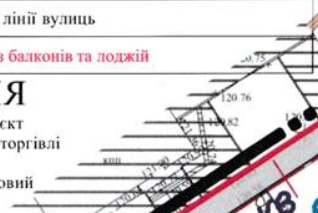


УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

Існуюч.	Проект.	Найменування
		Межа ДПТ
		Територія житлової садибної забудови
		Територія житлової багатоквартирної забудови
		Територія громадської забудови
		Існуючий житловий будинок
		Фрагмент стіни без вікон
		Червоні лінії вулиць
		Стіна без балконів та лоджій

ЕКСПЛІКАЦІЯ

5. Вбудований, прибудований об'єкт громадського обслуговування та торгівлі (проект).
12. Раніше запроєктований житловий багатоквартирний будинок.





УЖГОРОДСЬКА МІСЬКА РАДА
УПРАВЛІННЯ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ

НАКАЗ

07.10.2025

м.Ужгород

№ 125-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 будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Заводській, 12 в м. Ужгороді»

Замовник – ТОВ «КІЧ ДЕВЕЛОПЕР» (45368284)

2. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

**Начальник управління,
головний архітектор**



Олег БОРШОВСЬКИЙ