



ЗАТВЕРДЖЕНО

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

(найменування уповноваженого органу містобудування та
архітектури)

Наказ № 77-М/26 від 08.06.2026

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

Статус документа: Діючий

Реєстраційний номер ЄДЕССБ MU01:6900-7928-1617-5037

Реєстраційний номер 113/03-03/26 від 08.06.2026

Нове будівництво багатоквартирного житлового комплексу з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями комерційного призначення та підземним паркінгом по вул. Загорська, 211 в м. Ужгород

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво, 88017, Закарпатська обл., Ужгородський район, Ужгородська територіальна громада, м. Ужгород (станом на 01.01.2021), вулиця Загорська, 211

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС «САДОВИЙ КВАРТАЛ» (46254899) , тел.: +38(068)-486-21-35

(інформація про замовників)

3. Кадастровий номер: 2110100000:55:001:0867. Площа: 1.0382 га. Цільове призначення: 02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.
Функціональне призначення: Територія змішаної громадської і житлової забудови згідно документу: Детальний план території, із внесенням змін до детального плану території житлового району «Західний» в частині вулиць Загорської, Мінської, Донецької та Олени Теліги, затвердженого 22.12.2023 року XLIX сесією VIII скликання рішенням №1609
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 №473583988 від 21.04.2026

(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. 32 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. 45 % (Згідно вимог п.6.1.12 та табл. 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та з врахуванням вимог п.6.1.19 табл. 6.3 та п. 6.1.21 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.)

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. 450 осіб/га (Згідно із вимогами п.6.1.6 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. 6.1.17 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 лінію забудови кварталу.

до існуючих будинків та споруд: 0 Мінімально допустимі відстані - згідно вимог, п.6.1.26 та табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (відстань від проектного об'єкта будівництва до меж ділянок садибної забудови для багатоквартирних житлових будинків має становити не менше 20 м) з врахуванням ступеню вогнестійкості прилеглої забудови та відповідно до ДБН В.1.1-17:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», 6.1.25, 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 об'єктів то умови узгодити із власниками будівель та суміжних земельних ділянок на яких вони розташовані.

відстань від об'єкта до меж земельної ділянки: 0 Забезпечити відстань від проектного об'єкта будівництва до меж земельних ділянок садибної забудови для багатоквартирних житлових будинків не менше 20 м згідно вимог, п.6.1.26 та табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Забезпечити розміщення об'єкта та можливість в подальшому його обслуговування в межах власної земельної ділянки. 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. В межах власної ділянки згідно вимог п. 6.1.21, табл. 6.4, п. 6.1.22, табл. 6.5 ДБН Б.2.2-12:2019 забезпечити нормативні площі майданчиків у складі прибудинкової території. Проектом визначити місця для паркування автотранспорту з урахуванням функціонального використання приміщень будівлі відповідно до вимог п. 10.8.3 та табл. 10.6, п. 10.8.10 та табл. 10.7 ДБН Б.2.2-12:2019, з врахуванням існуючих транспортних та пішохідних потоків відповідно до вимог ДБН В.2.3-15:2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» та місця для паркування велосипедів. 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 /реконструкції об'єкта; при необхідності. Отримати технічні умови в експлуатуючих організаціях КП «Водоканал міста Ужгорода», Ужгородського МРЕМ ПрАТ «Закарпаттяобленерго», та при необхідності Ужгородського відділення АТ «Закарпатгаз», ДСНС, Ужгородське міське управління Головного управління Держпродспоживслужби в Закарпатській області. Забезпечити об'єкт засобами зовнішнього відео нагляду.

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

змiнами та доповненнями. За необхідності винесення iнженерних мереж за межi забудови, отримати технiчні умови та погодити з вiдповiдними iнженерними службами мiста. Розробити заходи щодо збереження безперебiйного iнженерного забезпечення прилеглих будiвель i споруд. Пiсля завершення будiвельних робiт провести топографо-геодезичне знiмання територiї з передачею результатiв у службу мiстобудiвного кадастру управлiння мiстобудування та архiтектури Ужгородської мiської ради.

(мiнiмально допустимi вiдстанi вiд об'єкта, що проектується, до червоних лiній, лiній регулювання забудови, iснуючих будинкiв та споруд)

5. - iнше - Передбачити виконання вимог дiючих ДБН та нормативно-правових актiв, ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територiй», ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основнi положення», ДБН В.2.2-9:2018 «Будинки i споруди. Громадські будинки та споруди. Основнi положення», ДБН В.2.2-23:2009 «Пiдприємства торгiвлi», ДБН В.1.2-14:2018 «Загальнi принципи забезпечення надiйностi та конструктивної безпеки будiвель, споруд», ДБН В.1.1-12:2014 "Будiвництво у сейсмічних районах України" (зi змiною № 1), ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктiв будiвництва», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктiв», ДБН В.1.1-46:2017 «Iнженерний захист територiй, будiвель i споруд вiд зсувiв та обвалiв» та вимоги ДБН В.1.2-4:2019 "Iнженерно-технiчні заходи цивiльного захисту (цивiльної оборони)». Проектною документацiєю передбачити виконання заходiв з енергозбереження з врахуванням вимог ДБН В.2.6-31:2021 «Теплова iзоляцiя та енергоефективнiсть будiвель», вiдповiдних дiючих нормативно-правових актiв. Проектом забезпечити повний комплекс умов для можливостi обслуговування маломобiльних груп населення згiдно з ДБН В.2.2-40:2018 «Будинки i споруди. Iнклюзивнiсть будiвель i споруд». Вiдповiдно до вимог Кодексу цивiльного захисту України та згiдно iз «Перелiком об'єктiв, проектна документацiя на будiвництво яких повинна включати роздiл iнженерно-технiчних заходiв цивiльного захисту» (Постанова КМУ №6 вiд 09.01.2014) проектна документацiя потребує обов'язкового розроблення роздiлу iнженерно-технiчних заходiв цивiльного захисту (ITЗ ЦЗ) вiдповiдно до вимог ДБН В. 1.2-4:2023 «Будинки i споруди. Захисні споруди цивiльного захисту (цивiльної оборони)», ДБН В. 2.2-5:2019 «Iнженерно-технiчні заходи цивiльного захисту (цивiльної оборони)» та ДСТУ Б А.2.2-7:2010 "Проектування. Роздiл iнженерно-технiчних заходiв цивiльного захисту (цивiльної оборони) у складі проектної документацiї об'єктiв. Основнi положення". Мiстобудiвне та архiтектурне проектне рiшення об'єкта (проектну документацiю) подати на розгляд архiтектурно-мiстобудiвної ради при управлiннi мiстобудування та архiтектури Ужгородської мiської ради (ст.20 ЗУ "Про регулювання мiстобудiвної документацiї") та погодити в управлiннi (ст. 14 Закону України «Про архiтектурну дiяльнiсть»). Архiтектурне проектне рiшення об'єкта (паспорт опорядження фасадiв та генплан об'єкту будiвництва) погодити в управлiннi мiстобудування та архiтектури Ужгородської мiської ради (ч. 4 ст. 20 Закону України "Про регулювання мiстобудiвної дiяльностi" та ст. 14 Закону України «Про архiтектурну дiяльнiсть»). - 0 м

(планувальнi обмеження (охороннi зони пам'яток культурної спадщини, межi iсторичних ареалiв, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологiчного культурного шару, в межах яких дiє спеціальний режим їх використання, охороннi зони об'єктiв природно-заповiдного фонду, прибережнi захисні смуги, зони санiтарної 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» 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)

7. 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".

(Вимоги щодо розроблення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (ІТЗ ЦЗ))

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: 08.06.2026



Містобудівні умови та обмеження

Реєстраційний номер

MU01:6900-7928-1617-5037

Редакція документа

№ 1 від 28.05.2026

Статус документа

Діючий

Дата формування до підпису

08.06.2026

Перелік підписантів

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



УЖГОРОДСЬКА МІСЬКА РАДА
УПРАВЛІННЯ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ

НАКАЗ

08.06.2026

м.Ужгород

№ 77-М/26

**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 вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями комерційного призначення та підземним паркінгом по вул. Загорська, 211 в м. Ужгород»

Замовник – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС
«САДОВИЙ КВАРТАЛ» (46254899)

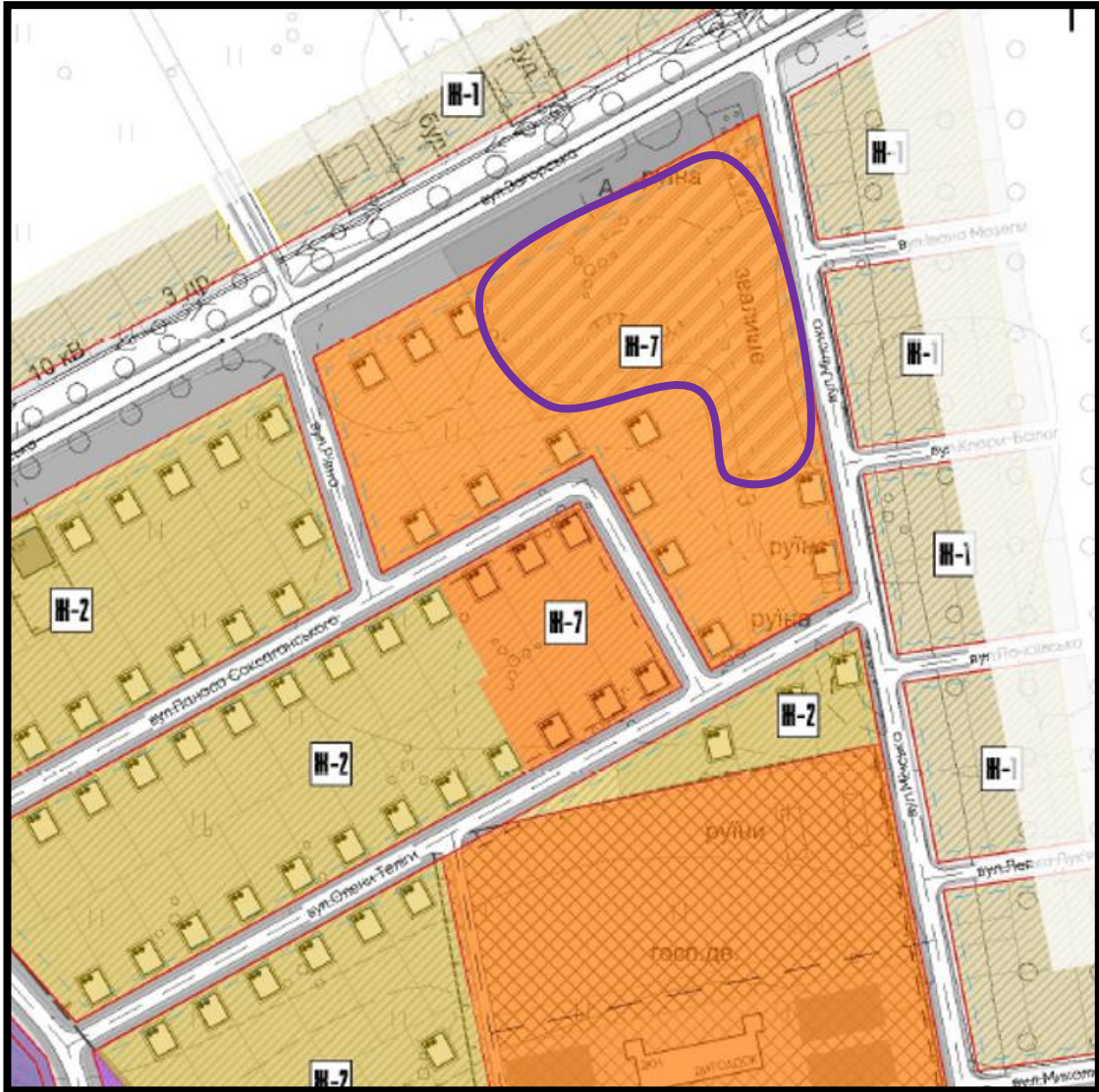
2. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

**Начальник управління,
головний архітектор**



Олег БОРШОВСЬКИЙ

**Викопіювання з детального плану території, внесення змін до
детального плану території житлового району «Західний» в частині вулиць
Загорської, Мінської, Донецької та Олени Теліги, затвердженого 22.12.2023
року XLIX сесією VIII скликання рішенням №1609**



	ЗОНУВАННЯ	
	ІСНУЮЧА	ПРОЕКТА
ДІЛОВА ЗОНА		Г-2
НАВЧАЛЬНІ ЗОНИ		Г-3
КУЛЬТУРНІ ТА СПОРТИВНІ ЗОНИ		Г-4
ЛІКУВАЛЬНІ ЗОНИ		Г-5
ТОРГІВЕЛЬНІ ЗОНИ		Г-6
САДИБНА ЖИТЛОВА ЗАБУДОВА		Ж-1
САДИБНА ЖИТЛОВА ЗБЛОКОВАНА ЗАБУДОВА		Ж-2
БАГАТОПОВЕРХОВА ЖИТЛОВА ЗАБУДОВА		Ж-3
ЗМІШАНА ГРОМАДСЬКА І ЖИТЛОВА ЗАБУДОВА		Ж-7
ТРАНСПОРТНА ТЕРИТОРІЯ		ТР-2
ЗОНА ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ЕЛЕКТРИЧНИХ МЕРЕЖ		ІН-1
ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ		ІН-2



Кадастровий №2110100000:55:001:0867

Ужгородська
міська рада

КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО
"АРХІТЕКТУРНО - ПЛАНУВАЛЬНЕ БЮРО"

Викопіювання з топографо-геодезичного знімання м.Ужгорода в районі вул.Загорської,б/н.
Замовник: ТОВ"ЖК"Садовий квартал".

В.о. директора
Виконав

Лукач Я.Ю.
Лукач Я.Ю.

Масштаб 1: 2000

квітень 2026р.

