



УЖГОРОД

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

**«Детальний план території, обмежений вулицями
Августина Волошина, Івана Ольбрахта, Академіка Шпеніка,
Ботанічною набережною, та площею Євгена Фенцика»**

ГАП Приходько Є.М.

Архітектор  Приходько Є.М.

2025

ВСТУП.....	3
1. РОЗДІЛ I. Комплексна оцінка території	6
1.1. Просторово-планувальна організація території	17
1.1.1. Ситуаційний план	17
1.1.2. Планувальний каркас та система розселення.....	17
1.2. Землеустрій та землекористування	17
2.1. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	20
2.2. Обмеження у використанні земельних ділянок	20
1.4.1. Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок	21
1.5. Забудова територій та господарська діяльність	22
1.5.1. Розміщення житлового фонду	22
1.5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів	22
1.5.3. Розміщення виробничих об'єктів	22
1.5.4. Збереження традиційного середовища.....	22
1.6. Обслуговування населення.....	23
1.7. Транспортна мобільність та інфраструктура	23
1.7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит.....	24
1.7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення	24
1.7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура.....	24
1.7.4. Організація громадського транспорту.....	24
1.7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури.....	24
1.7.6. Організація паркувального простору	24
1.8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації	24
1.8.1. Водопостачання та водовідведення	24
1.8.2. Електропостачання.....	24
1.8.3. Газопостачання	24
1.8.4. Теплопостачання	24
1.8.5. Трубопровідний транспорт	25
1.8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти	25
1.9. Підготовка та благоустрій територій	25
1.9.1. Інженерна підготовка і захист території.....	25
1.9.2. Благоустрій території	25
1.9.3. Використання підземного простору	25
1.9.4. Поводження з відходами	25
РОЗДІЛ II. Модель розвитку території у довгостроковій перспективі	26
РОЗДІЛ III Обґрунтування проектних рішень	28
3.1. Просторово планувальна організація території.....	28
3.1.1. Ситуаційний план	28
3.1.2. Планувальний каркас та система розселення.....	29
3.2. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	29
3.3. Обмеження у використанні земельних ділянок	29
3.3.1. Проектні та встановлені обмеження у використанні земельних ділянок.....	29
3.4. Функціональне зонування території детального планування.....	30
3.5. Забудова територій та господарська діяльність	30
3.5.1. Розміщення житлового фонду	30

3.5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів	31
3.5.3. Розміщення виробничих об'єктів	31
3.5.4. Збереження традиційного середовища	31
3.6. Обслуговування населення.....	31
3.7. Транспортна мобільність та інфраструктура	32
3.7.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура.....	32
3.7.2. Організація громадського транспорту.....	33
3.7.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури.....	33
3.7.4. Організація паркувального простору	34
3.8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації	34
3.8.1. Водопостачання та водовідведення	34
3.8.2. Електропостачання.....	34
3.8.3. Газопостачання	35
3.8.4. Теплопостачання	35
3.8.5. Трубопровідний транспорт	35
3.8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти	35
3.9. Інженерна підготовка та благоустрій території	35
3.9.1. Інженерна підготовка і захист території.....	35
3.9.2. Благоустрій території	36
3.9.3. Використання підземного простору	37
3.9.4. Поводження з відходами	37
3.10. Землеустрій та землекористування. Землевпорядні заходи перспективного використання земель. Формування та реєстрація земельних ділянок.	37
3.11. План реалізації містобудівної документації	38
3.11.1. Перелік проектних рішень містобудівної документації.....	38
3.11.2. Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану	39
3.11.3. Перелік відповідності містобудівної документації	39
3.11.4. Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування	39
3.11.5. Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану.....	39

ВСТУП

Детальний план території розроблений з метою розроблення єдиного містобудівного документу для регулювання містобудівної діяльності; проведення благоустрою та впорядкування території; визначення планувальної організації і функціонального призначення території, просторової композиції та параметрів забудови; формування принципів планувальної організації забудови; визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами.

Визначенням конфігурації меж земельних ділянок з урахуванням особливостей ситуації або встановленої містобудівною документацією планування і забудови території; відображення меж земельних ділянок існуючих і проєктованих житлових будинків, на які є правовстановлюючі документи; встановлення для земельних ділянок (частини земельних ділянок) обтяжень, що обмежують права щодо використання ділянок власниками або орендарями на користь інших фізичних і юридичних осіб, а також муніципальних служб міста; забезпечити можливість виконання нормативних санітарно-побутових і протипожежних розривів.

Детальний план розроблений у відповідності з Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» №3038-УІ від 17.02.2011р. зі змінами та доповненнями, Закон України «Про основи містобудування», Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища», Земельний кодекс України, ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДСП 173-96 «Санітарні правила планування та забудови населених пунктів», а також іншого, чинного на момент здійснення робіт, законодавства України.

Дана містобудівна документація розроблюється з метою сталого якісного розвитку території міста і розроблена на підставі рішення сесії Ужгородської міської ради, Рішення Ужгородської міської ради номер 1983, «Про розроблення містобудівної документації» від 24 жовтня 2024 року.

Аналітичний звіт за результатами містобудівного моніторингу містобудівної документації території не виконувався оскільки згідно з Постановою № 926 від 1 вересня 2021 року затверджено Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, її пунктом 32, підпунктом 7, детальний план території розробляється для реалізації інвестиційних програм і проєктів, і укладеного договору між відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури міста, інвестором та розробником. Містобудівна документація розробляється на підставі завдання на проєктування складеного замовником містобудівної документації, яке проходило процедуру громадських обговорень та направлено у відповідні служби для отримання попередніх зауважень та пропозицій для розроблення даної містобудівної документації. Це дозволяє забезпечити ефективне використання земельних ресурсів, з урахуванням містобудівних потреб розвитку інфраструктури, і подальшого економічного зростання та підвищення якості життєвого середовища в місті Ужгород.

Детальний план виконано на оновленій топо-геодезичній основі яку було виконано сертифікованим інженером геодезистом, та проведено земельний аналіз та оцінку існуючого використання територій. Земельну частину детального плану розроблено сертифікованим інженером-землевпорядником.

СКЛАД ГРАФІЧНОЇ ЧАСТИНИ

Номер аркушу	Найменування креслення	Масштаб
Містобудівна частина		
1.	Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту. Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель.	1:2000
2.	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель	1:2000
3.	План функціонального зонування території	1:2000
4.	Схема транспортної мобільності, інфраструктури. План червоних ліній	1:2000
5.	Схема інженерного забезпечення території. Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування	1:2000
Земельна частина		
1.	План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень	1:2000
2.	План обмежень у використанні земель.	1:2000

СКЛАД ТЕКСТОВОЇ ЧАСТИНИ

Текстові матеріали детального плану території складається з трьох книг: Загальної пояснювальної записки, Інженерно-технічних заходів цивільного захисту та Звіту про стратегічну екологічну оцінку.

Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту була розроблена за окремими завданням і є окремим проектом, який є частиною детального плану, та не є складовою загальної пояснювальної записки.

Звіт про стратегічну екологічну оцінку є окремим проектом який є частиною детального плану, та не є складовою загальної пояснювальної записки.

Землевпорядна частина розробляється відповідно до Закону України “Про землеустрій”. Плани щодо землекористування та землевпорядних заходів розробляються, як візуальні відображення даних, створених у форматі, визначеному постановою для внесення до Державного земельного кадастру.

Пояснювальна записка складається з вступу, розділів, техніко- економічних показників та додатків. Пояснювальна записка описує проектні рішення детального плану території, та рекомендації щодо розміщення різних елементів на території.

Звіт стратегічної екологічної оцінки, складається з вступу, 11 розділів та загальних висновків, метою якого є забезпечення високого рівня охорони довкілля та сприяння інтеграції екологічних факторів у підготовку планів і програм з метою забезпечення збалансованого сталого розвитку.

1. РОЗДІЛ I. Комплексна оцінка території

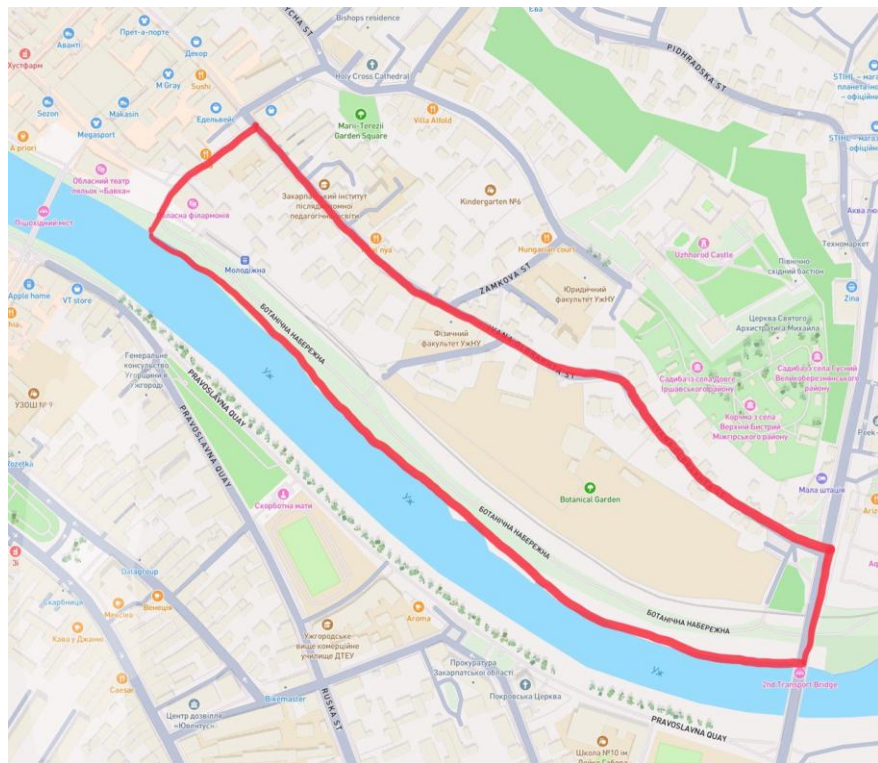
Територія яка досліджується знаходиться в місті Ужгород.

Ужгород — місто на заході України, обласний центр Закарпатської області, центр Ужгородської міської громади, Ужгородського району та Ужгородської агломерації. Розташоване на річці Уж, за 811 км від Києва, на кордоні зі Словаччиною.

Місто біля підніжжя Українських Карпат. Є найменшим обласним центром України, проте має багату й давню історію. Засноване у IX столітті. Місто тимчасово перебувало під владою Угорщини, а згодом — Австро-Угорщини. Було тривалий час фортецею роду Другетів. Ужгород розвивався як промисловий та культурний центр Закарпаття. У 1919 році був столицею Підкарпатської Русі у складі Чехословаччини, за результатами першого Віденського арбітражу 1938 року став частиною Хортистської Угорщини, у 1945 році увійшов до складу УРСР, з 1991 року — у складі Незалежної України.

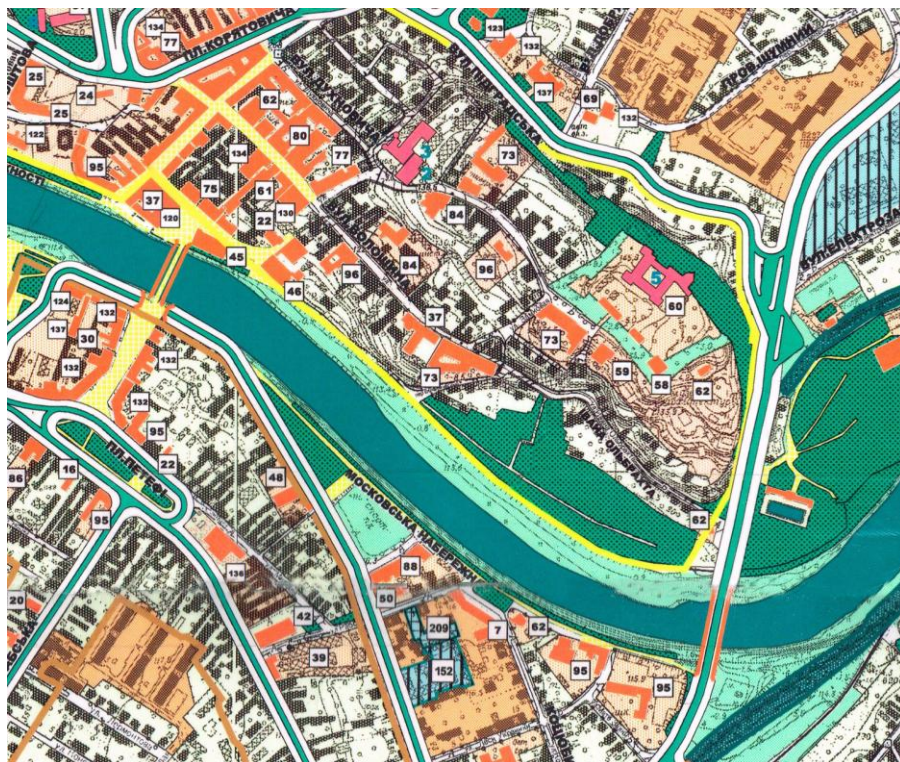
В Ужгороді чимало парків та скверів, серед яких: ботанічний сад (загальнодержавного значення), 10 парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, а також дві ботанічні пам'ятки природи й дві гідрологічні пам'ятки природи. Жодна з цих пам'яток не попадає в запропоновану документацію яка розробляється.

Площа території на яку розробляється детальний план складає (рис.1) – 10,9 га. Площа охоплення детального плану, з прилеглими територіями – 16,10 га.

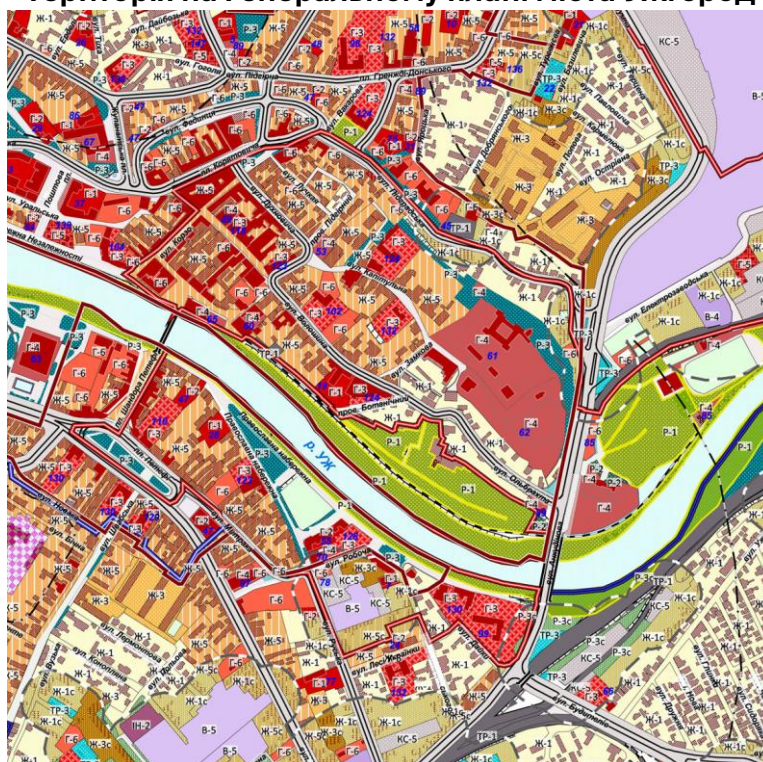


Межа розроблення детального плану території, містобудівна документація також розповсюджується на прилеглі території які до неї включені

В проекті враховані основні рішення генерального плану м. Ужгорода розробленого ДП «ДІПРОМІСТО» ім. Ю. М. Білоконя. Враховані також основні проектні рішення внесення змін до генерального плану міста Ужгорода, який розробляється, та проходить процедуру громадських обговорень. Його проектні рішення пропонуються як проектні рішення в містобудівній документації що розробляється (рис 2).



Територія на Генеральному плані міста Ужгород



Територія на Зонінгу(документ не діючий) міста Ужгород

Територія опрацювання розташована в **центральної частині міста Ужгород**, у межах історичного ареалу, обмежена вулицями **Августина Волошина, Івана Ольбрахта, Академіка Шпеніка, Ботанічною набережною та площею Євгена Фенцика**.

Загальна площа становить **109 617,59 м²**, периметр — приблизно **1,72 км**. До складу території входить частина **Замкової гори** з історичною забудовою, пам'ятками архітектури та **Ботанічним садом УжНУ**, який є об'єктом природно-заповідного фонду місцевого значення.

Поруч розташовані: пішохідний і транспортний мости через річку Уж, квартали історичного центру, корпуси Ужгородського національного університету. Функціональне використання — **громадська та житлова забудова** у поєднанні з освітніми, науковими й культурними об'єктами.

Територія, розташована в центральній частині міста Ужгород, у межах історичного ареалу, є унікальним фрагментом міського середовища, який поєднує цінну історико-культурну спадщину, природно-ландшафтні ресурси та малоповерхову житлову забудову. Вона охоплює частину Замкової гори з прилеглими вулицями Августина Волошина, Івана Ольбрахта, Академіка Шпеніка, Ботанічною набережною та площею Євгена Фенцика. Просторова організація цієї ділянки формувалася протягом століть, і сьогодні вона зберігає характерну композиційну структуру старого Ужгорода з вузькими вуличками, садибною забудовою, історичними кам'яницями та виразним рельєфом схилів, що спускаються до річки Уж.

Функціонально територія виконує змішану роль — тут поєднуються житлові квартали, навчальні корпуси Ужгородського національного університету, об'єкти науки, культури та релігії, а також пам'ятки архітектури та археології. Разом із тим, попри свою центральність, територія певною мірою ізольована від активного міського життя: тут переважає малоповерхова приватна забудова, район не має інтенсивного транспортного руху й у вечірній час фактично спорожнює. Це створює особливу атмосферу спокою й камерності, але водночас свідчить про потенціал для якісного оновлення та активізації простору.

Замкова гора та Ботанічний сад УжНУ формують унікальне природно-рекреаційне ядро цієї частини міста. Ботанічний сад має статус об'єкта природно-заповідного фонду місцевого значення, а тому потребує збереження та інтеграції в єдину екологічно-ландшафтну систему міста. Рельєф території має значний ухил, проте не створює небезпеки зсувів або ерозії, а, навпаки, формує мальовничі видові точки та перспективи. Зелені насадження, схили Замкової гори й набережна є цінним елементом природного каркаса центральної частини Ужгорода.

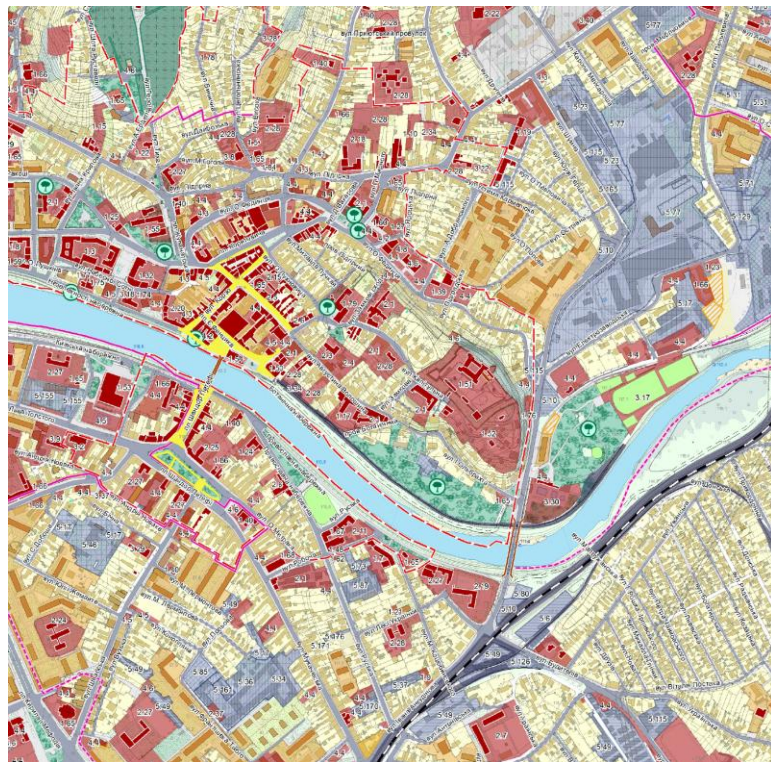
Земельна структура території складна: поєднуються ділянки державної, комунальної та приватної власності, при цьому більшість із них має сформовані кадастрові номери. Утім, зафіксовані випадки накладання меж і спірного землекористування, що потребують уточнення в подальшій містобудівній документації. Територія перебуває в зоні охоронних режимів історико-культурної спадщини відповідно до ІОАП, а також частково в межах зони можливого підтоплення біля набережної. Це накладає суттєві обмеження на подальшу забудову та вимагає обережного підходу до реконструкції чи нового будівництва.

Стан благоустрою території нині можна охарактеризувати як незадовільний: покриття вулиць і тротуарів, здебільшого бруковане, є зношеним; елементи озеленення та освітлення виконані фрагментарно; відсутній цілісний просторовий дизайн. Водночас інженерна інфраструктура розвинена — водопостачання, каналізація, газо- та електропостачання здійснюються від міських мереж, проте потребують комплексної модернізації, особливо системи дощової каналізації. Телерадіо- і телекомунікаційні мережі функціонують стабільно, є покриття оптоволоконном.

Транспортна доступність території обмежена: основні під'їзди здійснюються з вулиць Волошина та Ольбрахта. Рух громадського транспорту відсутній, а пішохідні та велосипедні маршрути мають незадовільний стан. Паркування неорганізоване й хаотичне, що створює візуальні й просторові проблеми для історичного середовища. З огляду на центральне розташування й культурну цінність, доцільним є формування території як переважно пішохідної з пріоритетом громадських і рекреаційних функцій.

У соціальному аспекті територія забезпечена об'єктами освіти, культури та адміністративного обслуговування — тут розміщено університет, дитячий садок, податкову службу, заклади громадського харчування та туристичні точки. Водночас бракує базової інфраструктури повсякденного попиту — продуктових магазинів, аптек, побутових сервісів. Це знижує рівень комфортності постійного проживання, але залишає потенціал для розвитку об'єктів змішаного громадського призначення.

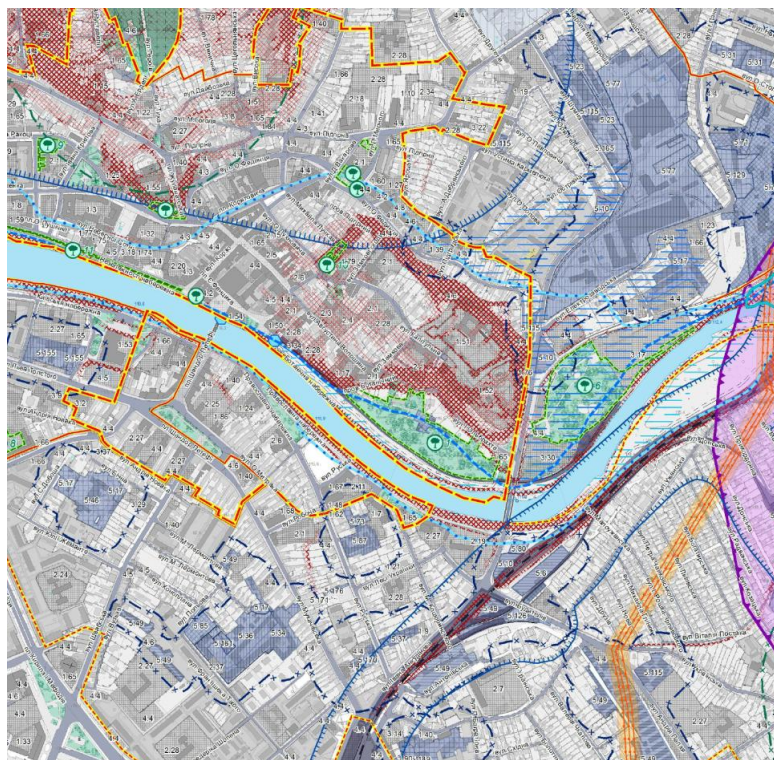
Узагальнюючи, територія Замкової гори в Ужгороді є одним із найцінніших фрагментів міського середовища, який поєднує історико-культурну спадщину, природну мальовничість і просторову відокремленість. Її комплексна оцінка свідчить про високий потенціал для створення гармонійного простору з переважанням рекреаційних, науково-культурних і туристичних функцій за умови делікатної реконструкції, збереження історичного середовища та оновлення інженерної та транспортної інфраструктури. Територія потребує не стільки щільної забудови, скільки системного благоустрою, екологічного осмислення та інтеграції в єдиний культурно-природний каркас центральної частини Ужгорода.



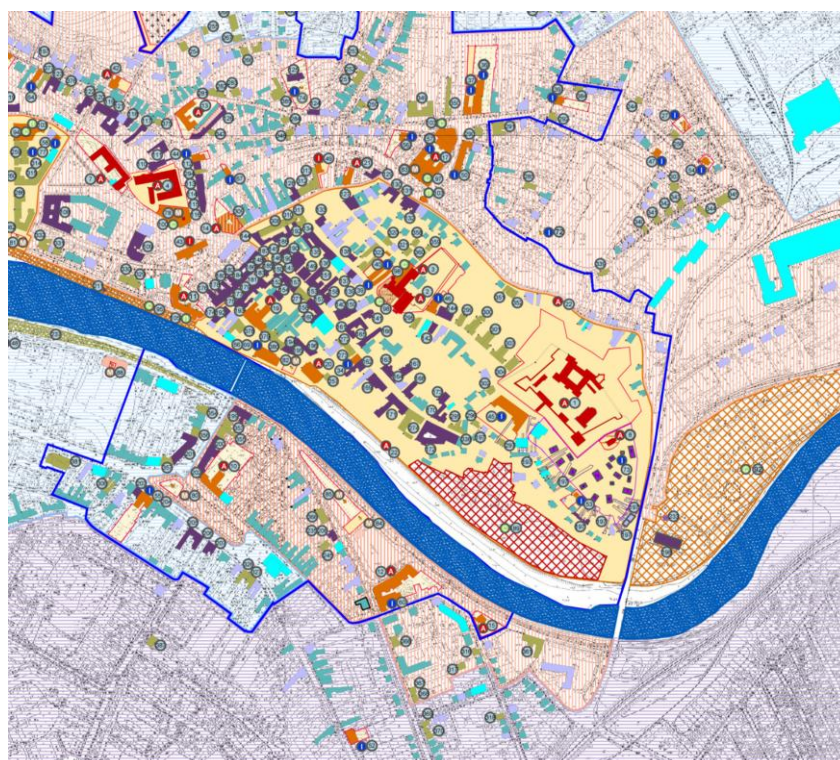
Існуючий стан та планувальні обмеження

Екологічна ситуація місцевості передбачає розвиток території і ущільнення забудови в місті Ужгород, передбачаються в схемі Екологічної мережі Закарпатської області (рис.7), та в схемі Екологічної мережі Ужгородського району.

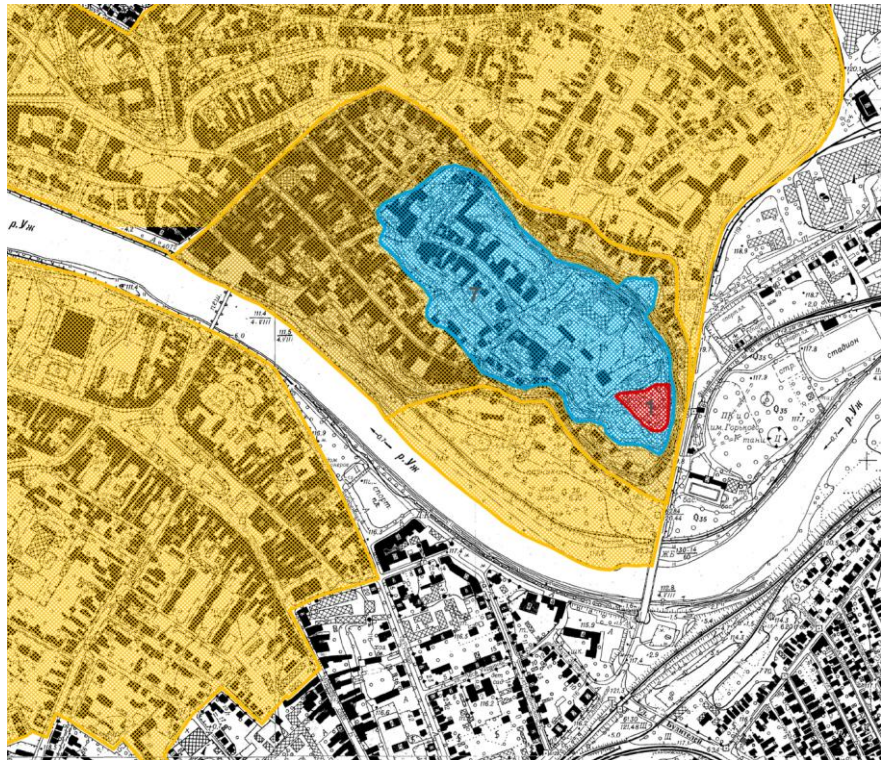
Клімат помірно-континентальний, з жарким літом і м'якою зимою. Значно впливає на клімат міста захищеність Карпатами від холодних вітрів з півночі. За кліматичною класифікацією Кеппена — Гейгера клімат Ужгорода є морським. Найнижча середньомісячна температура повітря в січні (мінус 11,1 °C) зафіксована у 1964 році, найвища (4,1 °C) — у 1936 році. Найнижча середньомісячна температура в липні (17,6 °C) спостерігалась у 1902 і 1979 рр., найвища (23,6 °C) — у 1994 році. Абсолютний мінімум температури повітря (мінус 32,0 °C) зафіксовано 9—10 лютого 1929 року, абсолютний максимум (38,6 °C) — 15 липня 1952 року.



Територія на Схемі планувальних обмежень міста Ужгород



Історико-архітектурний опорний план міста Ужгород



Територія на археологічному розділі Історико-архітектурного опорного плану міста Ужгород

В останні 100—120 років середньорічна температура повітря в Ужгороді підвищилася приблизно на 1,0 °С. Найбільше підвищення температури в першій половині року.

У середньому за рік в Ужгороді випадає 730 мм атмосферних опадів, найменше їх у березні та квітні, найбільше — у травні та липні.

Мінімальна річна кількість опадів (443 мм) спостерігалась у 1961 р., максимальна (1134 мм) — у 1980 р. Максимальну добову кількість опадів (75 мм) зафіксовано в червні 1892 р.

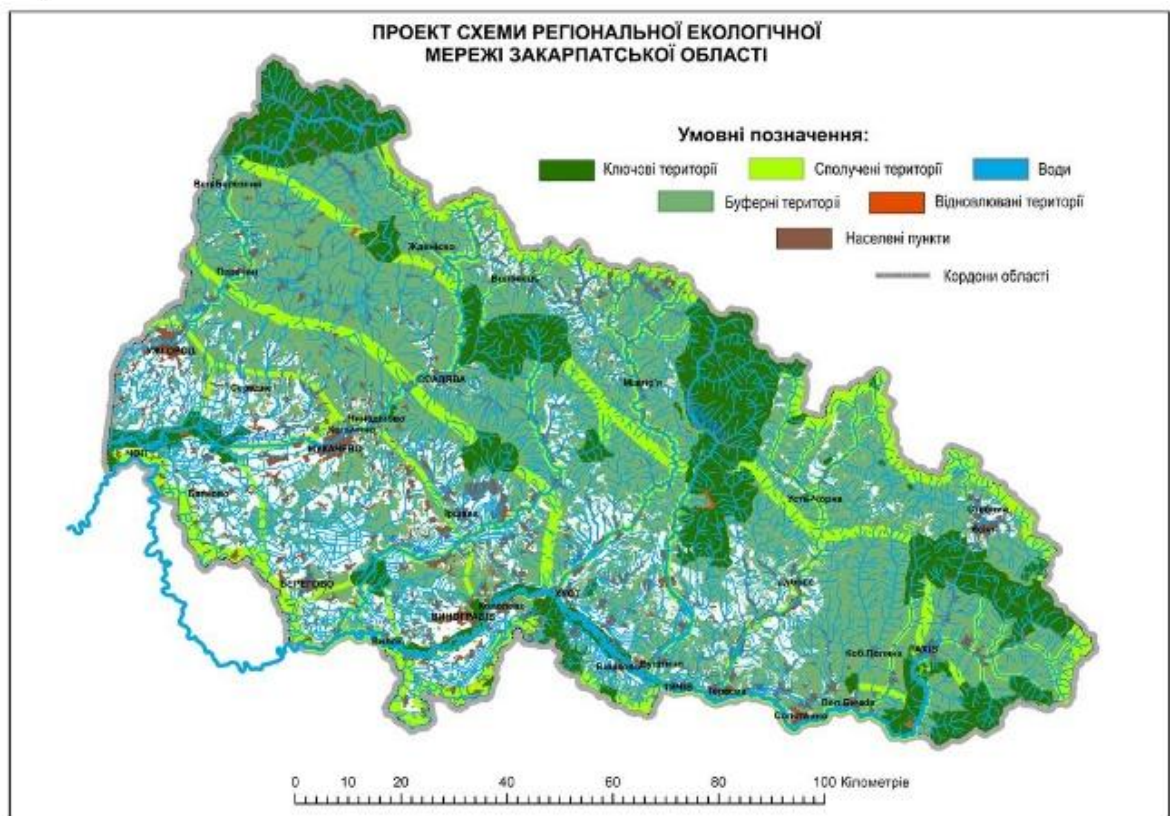


Схема існуючої і проектної екологічної мережі Закарпатської області

У середньому за рік у місті спостерігається 156 днів з опадами; найменше їх (9) у жовтні, найбільше (18) — у грудні. Щороку в Ужгороді утворюється сніговий покрив, проте його висота незначна.

Відносна вологість повітря в середньому становить 72 %, найменша вона у квітні (62 %), найбільша — у грудні (83 %).

Кліматичні параметри (характеристики) району досліджень наведено згідно ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010. У відповідності до Архітектурно-будівельного кліматичного районування території України ділянка вишукувань розташована в межах Закарпатського кліматичного району, що характеризується кліматологічними характеристиками наведеними в таблиці 1.1..

Таблиця 1.1

Кліматологічні показники (характеристики) Північно-західного архітектурно-будівельного кліматичного району

Температура повітря, °С				Кількість опадів за рік, мм	Відносна вологість у липні, %	Середня швидкість вітру у січні, м/с
середня за		абсолютний мінімум	абсолютний максимум			
січень	липень					
-4	19	-32	39	1000	Більше 70	3

У відповідності до п.п. 1.2 ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 кліматологічну характеристику температури зовнішнього повітря району досліджень наведено у таблиці 1.2.

Таблиця 1.2

Температура зовнішнього повітря

Температура повітря Середня місячна _____ Середня добова амплітуда температури _____ ,°С												Середня за рік температура повітря, °С
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
-6,3	-6,0	-2,9	1,9	7,6	9,9	11,4	11,5	7,7	3,6	-1,4	-5,1	2,7
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	

Кліматологічну характеристику переважного напрямку вітру, його повторюваність, середню швидкість вітру за січень-грудень наведено у таблиці 1.3.

Таблиця 1.3

Вітер

Переважний напрям вітру, його повторюваність, %										по місяцях	
Середня швидкість вітру, м/с											
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
ПдЗ	ПдЗ	ПдЗ	ПдЗ	ПдЗ	ПдЗ	ПдЗ	ПдЗ	ПдЗ	ПдЗ	ПдЗ	ПдЗ
46	36	40	33	31	31	31	33	40	42	48	43
6,3	6,6	6,2	6,0	5,0	5,0	4,9	4,6	5,6	6,0	6,4	6,4

Кліматологічну характеристику відносної вологості зовнішнього повітря наведено в таблиці 1.4.

Таблиця 1.4

Відносна вологість повітря

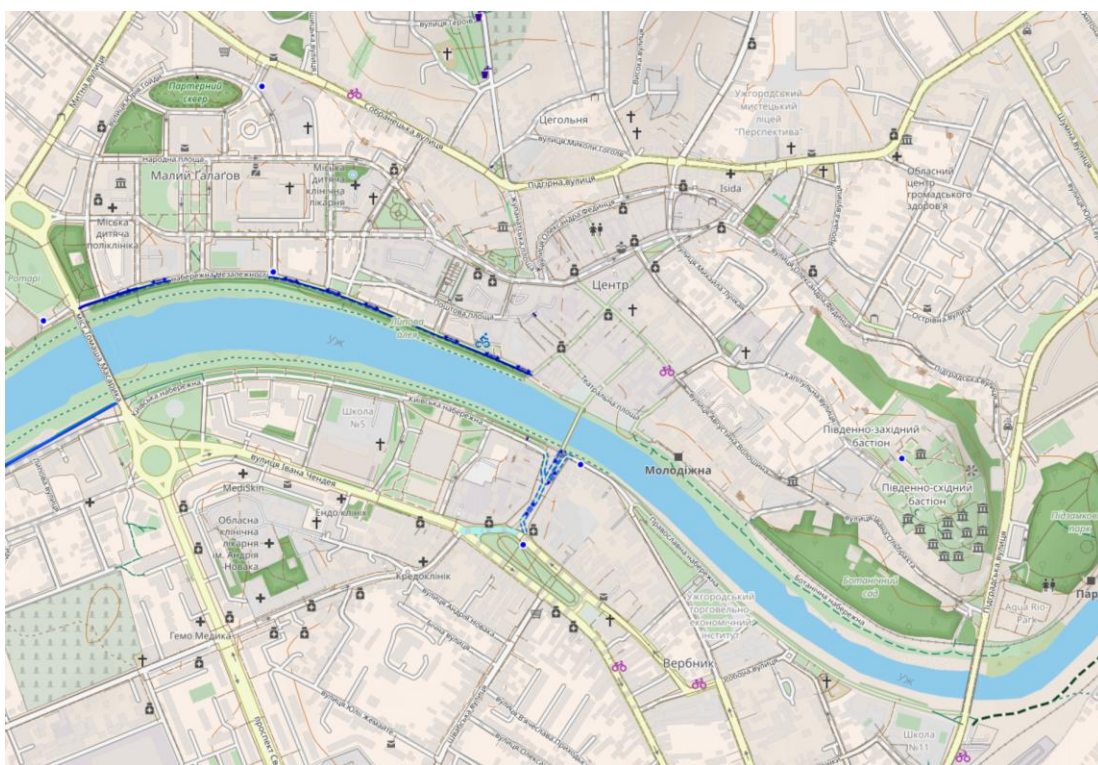
Відносна вологість												Середня за рік відносна вологість, %	
Середня місячна		Середня добова амплітуда відносної вологості											Середня за рік відносна вологість, %
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII		
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
1	2	3	8	10	9	9	7	7	3	1	1		

Кліматологічну характеристику опадів і снігового покриву наведено у таблиці 1.5.

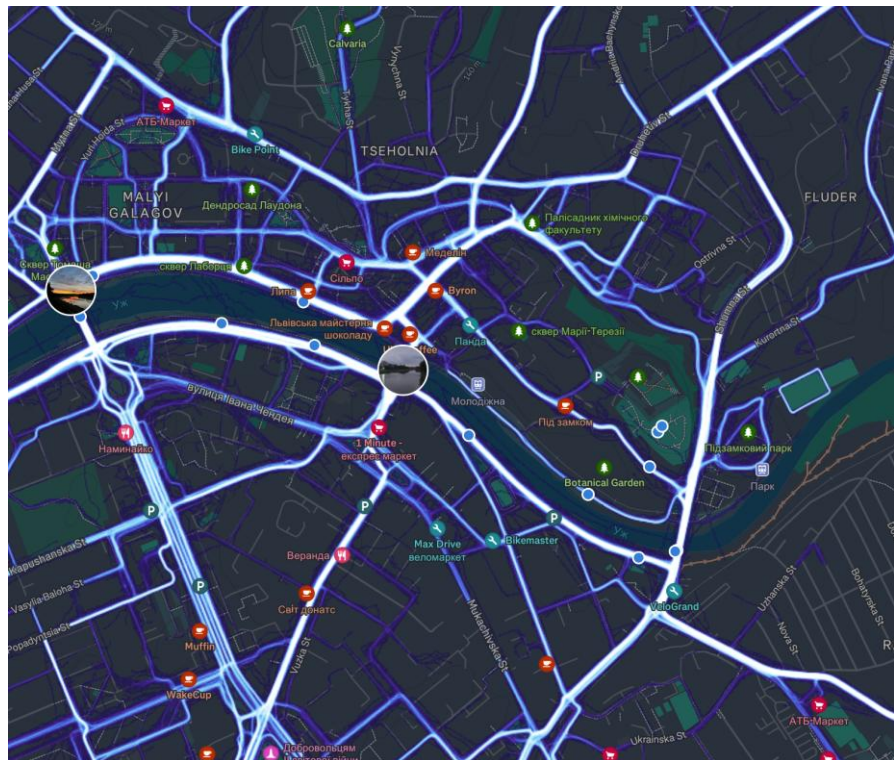
Таблиця 1.5
Опади

Середня по місяцях			Кількість опадів, мм									Кількість опадів за рік, мм
			Наявність снігового покриву, дні									
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
51	51	44	49	69	75	83	70	68	57	59	69	745
22	13	3	-	-	-	-	-	-	-	2	14	

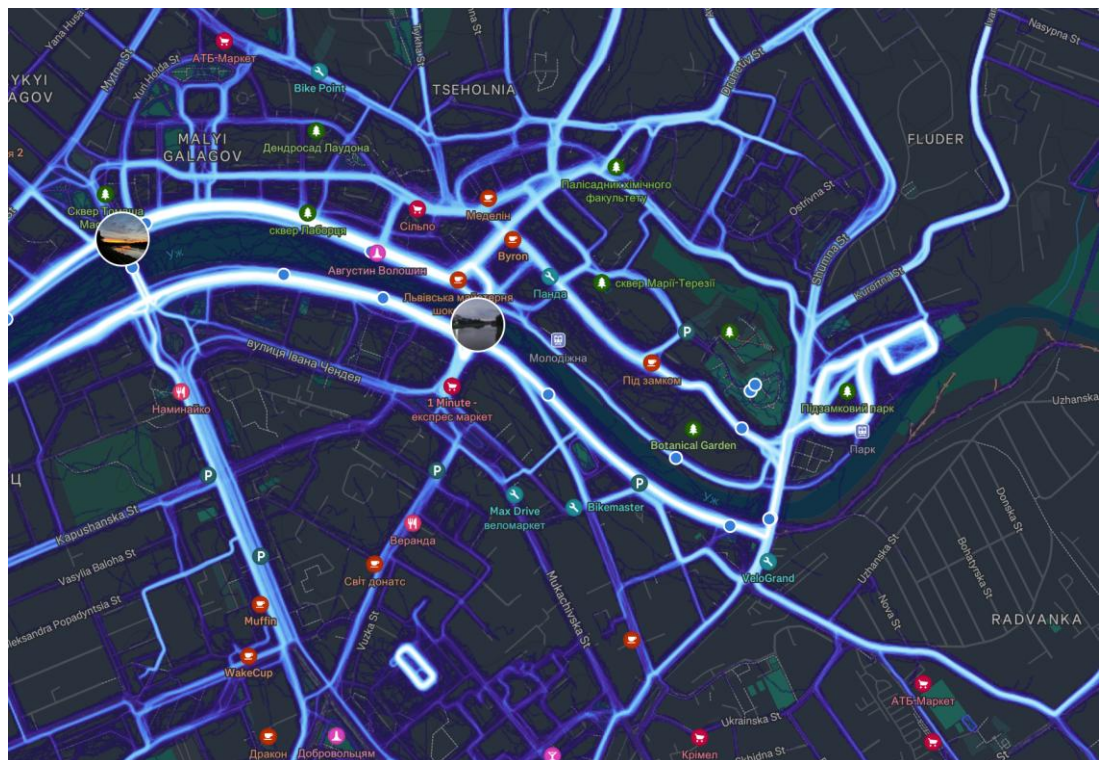
Нормативна глибина промерзання ґрунту становить (згідно ДБН В.2.1- 10-2009): 0,81 м – для суглинків та глин; 0,99 м – для супісків та пісків пилуватих і дрібних; 1,06 м – для пісків гравіюватих, крупних та середньої крупності; 1,20 м – для великоуламкових ґрунтів.



Велоінфраструктура

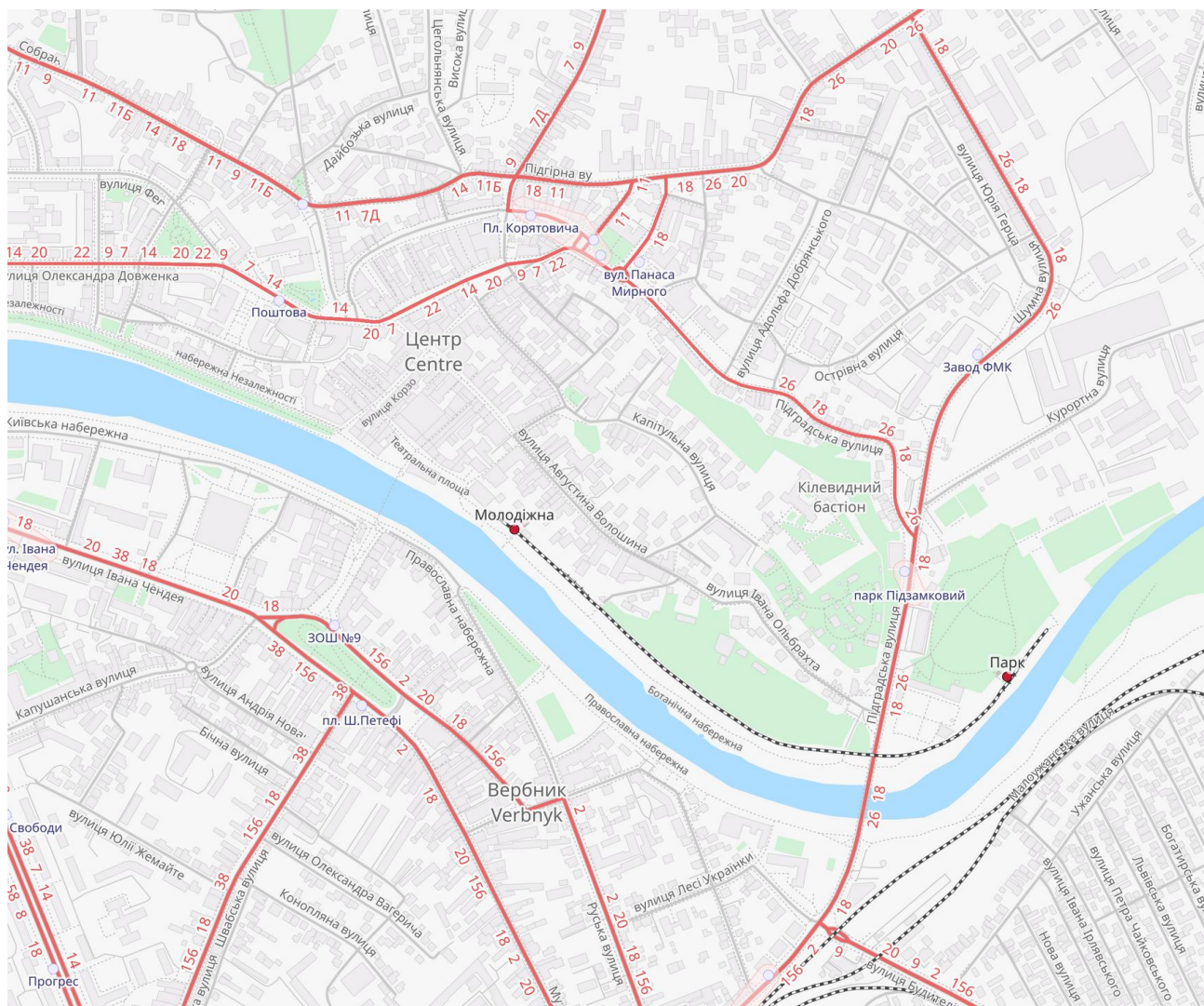


Мапа використання простору велосипедистами



Мапа використання простору бігунами

Вулично-дорожня мережа представлена житловими і магістральними вулицями міського та районного значення. Громадський транспорт не здійснює рух через територію.



Територія на схемі громадського транспорту міста Ужгород

1.1. Просторово-планувальна організація територій

1.1.1. Ситуаційний план

Територія опрацювання розташована в **центральной частині міста Ужгород**, у межах історичного ареалу, обмежена вулицями **Августина Волошина, Івана Ольбрахта, Академіка Шпеніка, Ботанічною набережною та площею Євгена Фенцика**.

Загальна площа становить **109 617,59 м²**, периметр — приблизно **1,72 км**. До складу території входить частина **Замкової гори** з історичною забудовою, **пам'ятками архітектури** та **Ботанічним садом УжНУ**, який є об'єктом **природно-заповідного фонду місцевого значення**.

Поруч розташовані: пішохідний і транспортний мости через річку Уж, квартали історичного центру, корпуси Ужгородського національного університету. Функціональне використання — **громадська та житлова садибна забудова** у поєднанні з освітніми, науковими й культурними об'єктами.

1.1.2. Планувальний каркас та система розселення

Територія розташована в **центрі міста** й формує частину **історичного планувального ядра** Ужгорода. Вона поєднує житлові садибні квартали, освітні установи (факультети УжНУ) та об'єкти рекреаційного призначення. Район має **низьку щільність проживання**: більшість будинків — приватні або малоквартирні, тому територія **мало активна у вечірній час**. Поруч розташовані основні центри ділової, культурної та туристичної активності, однак Замкова гора залишається **відокремленим, напіврекреаційним простором** історичного характеру.

1.2. Землеустрій та землекористування

На основі Державного земельного кадастру проведено аналіз щодо виду права землекористування території. В межах території детального плану та найближчих прилеглих до детального плану територій, що відображено.

Всі ділянки, відображені на кадастровій карті, знаходяться в приватній власності або власність не визначено. В приватній власності знаходиться близько 45% території на яку розробляється містобудівна документація.

Територія характеризується **різними формами власності** — державною, комунальною та приватною. Переважають земельні ділянки з цільовими призначеннями категорій **03.01, 03.02, 03.07, 02.01**, згідно з даними ДЗК (таблиця додається окремо). **Межування виконано**, більшість ділянок мають кадастрові номери. Водночас наявні **проблемні ділянки** — накладення меж, відсутність оформлення права користування окремими ділянками та наявність неврегульованих орендних питань.



Територія кварталу детального плану

Таблиця 1.2.1

2. Аналіз щодо виду права землекористування території

№	Цільове призначення	Площа, га
1	03.02 Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	0,14
2	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,01
3	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	0,03
4	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	0,03
5	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,01
6	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,01
7	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,05
8	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,01
9	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,01
10	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,00
11	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,03
12	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,00
13	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,10
14	12.01 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного	1,32

	господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	
41	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,01
42	03.11 Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки	0,06
43	04.04 Для збереження та використання ботанічних садів	3,19

2.1. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

На території розташовано **Ботанічний сад УжНУ**, що має статус **об'єкта природно-заповідного фонду місцевого значення** та є **пам'яткою садово-паркового мистецтва**.

Додатково в межах території наявні **схили Замкової гори** із природним озелененням та невеликий **сквер біля транспортного мосту**. Рельєф та рослинність формують унікальний **ландшафтний каркас центральної частини міста**, який потребує збереження.

2.2. Обмеження у використанні земельних ділянок

Територія повністю входить до **історичного ареалу Ужгорода** та **зони охорони пам'яток архітектури та археології** згідно з **ІОАП**. На території діють **режими охоронних зон** історико-культурної спадщини, обмеження щодо висотності, стилістики й щільності забудови. У нижній частині (вздовж Ботанічної набережної) спостерігається **потенційна зона підтоплення**.

Існують **локальні інженерні обмеження** — підземні мережі водо-, газо- та електропостачання, локальні трансформаторні пункти.

На територію діють планувальні обмеження (рис.4) від діючих та недіючих підприємств, що потребують перегляду.

Згідно ІОАП м. Ужгорода (рис.5), на територію розповсюджуються зони регулювання забудови. На території виявлено багато об'єктів історії, архітектури, містобудування, і цінної забудови.

Згідно археологічного розділу ІОАП м. Ужгорода(рис.6), територія потрапляє історичний ареал міста Ужгорода.

1.4.1. Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок

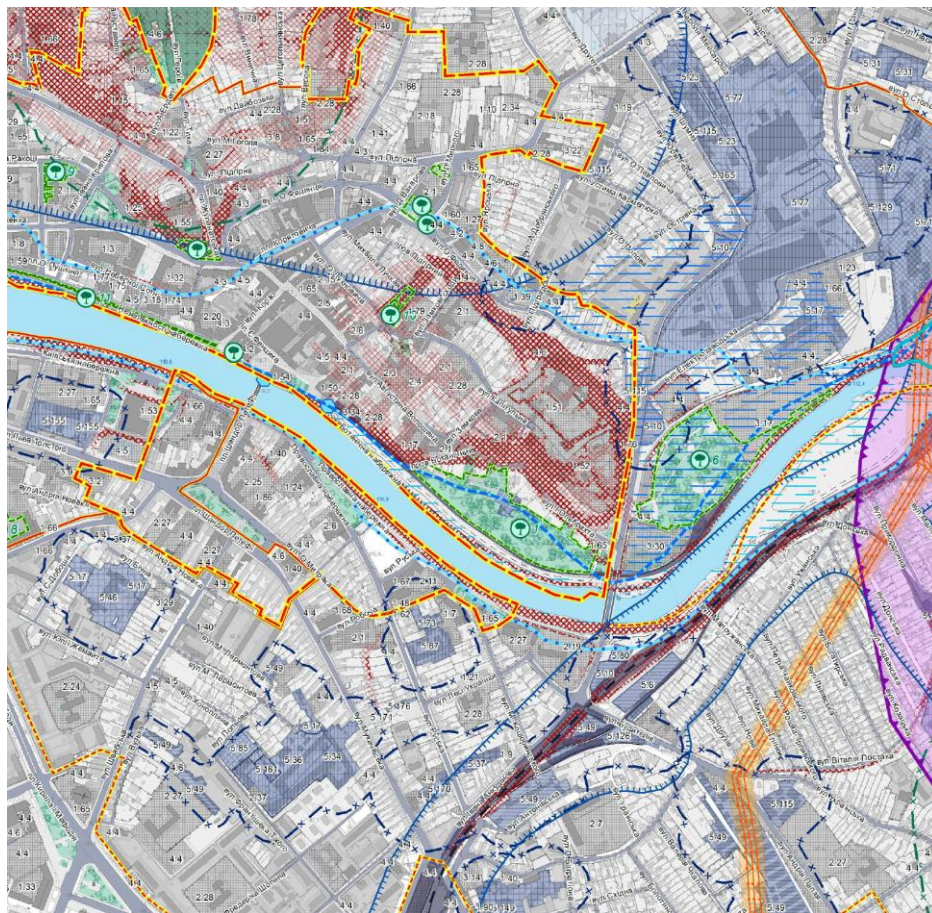


Схема планувальних обмежень території

Планувальні обмеження у використанні земельних ділянок зазначені в таблиці 1.4.1

Таблиця 1.4.1
Містобудівні обмеження які діють на території і створюють обмеження у використанні земельних ділянок

№п/п	Планувальне обмеження	Охоронна зона, м	Охоронна зона, га	Примітки
Містобудівні обмеження				
1.	Історичний ареал	*	10,9*	Покриває всю територію
2.	Охоронна зона Замкової Гори	*	10,9*	Покриває всю територію
3.	Охоронна зона ПЗФ, ботанічного саду УжНУ	*	3,19	Територія ботанічного саду
4.	Археологічний шар	*	10,9*	Покриває всю територію
5.	Прибережно-захисна смуга річки Уж	25,0	2,1	Від урізу води, ухил менше 3%
Обмеження від інженерних мереж				
6.	Каналізація	2,0	*	

7.	Водопостачання	2,0	*	
8.	Газові мережі	5,0	*	
9.	Підземні електромережі та леп до 0.4 кВт	2,0	*	

1.5. Забудова територій та господарська діяльність

1.5.1. Розміщення житлового фонду

Існуюча забудова — переважно **садибна житлова та малоповерхова історична** (1–4 поверхи).

Архітектура формує **цінне історичне середовище** зі збереженими пропорціями та масштабом старого міста. На території розташовані **пам'ятки архітектури, зона охорони Замкової гори** та історичні будівлі університету. Господарська діяльність обмежена — функціонують окремі кафе, крафтові магазини та офісні приміщення в житлових будинках.

Дані наведені в Таблиці – 1.1.1 «Техніко-економічні показники існуючого стану території»).

1.5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

На території відсутні ділові центри, технопарки, технополіси та інші інноваційні об'єкти.

1.5.3. Розміщення виробничих об'єктів

На території відсутні промислові підприємства.

1.5.4. Збереження традиційного середовища

Територія Замкової гори в Ужгороді є одним із найбільш автентичних і цінних історичних фрагментів міста, який зберіг унікальну просторову структуру, масштаб та характер забудови, сформовані ще в XIX – на початку XX століття. Планувальна мережа вузьких вулиць, що повторюють природні контури схилу, садибна малоповерхова забудова, використання місцевих матеріалів — каменю, керамічної черепиці, тинькованих фасадів теплих відтінків — створюють особливу атмосферу старого Ужгорода, яку необхідно зберегти й підсилити.

Збереження традиційного середовища передбачає підтримку історичної масштабності та щільності забудови, обмеження нових об'ємів за висотою, габаритами та архітектурним стилем, а також недопущення дисонансних втручань у сформоване середовище. Особливої уваги потребують фасади будівель, які мають архітектурну або художню цінність — для них доцільно розробити програми реставрації й фасадного оновлення з дотриманням історичних матеріалів та колористики.

Необхідним є також збереження характерного силуету Замкової гори, який формує головний видовий акцент історичного центру міста. Будь-яке нове будівництво повинно враховувати панорамні точки сприйняття, зокрема з боку набережної, площі Театральної, пішохідного мосту та вул. Волошина. Важливим напрямом є ревіталізація старих садиб і господарських споруд, які зберігають традиційні пропорції й матеріали, з можливістю їх адаптації під сучасні культурні, туристичні або громадські функції.

Окрему увагу слід приділити збереженню елементів історичного благоустрою — бруківки, кам'яних сходів, підпірних стінок, огорож і старих зелених насаджень, які є невід'ємною частиною культурного ландшафту Замкової гори. Відновлення цих елементів має здійснюватися з використанням автентичних або аналогічних матеріалів, без втрати історичного характеру простору.

Таким чином, збереження традиційного середовища на цій території полягає не лише в охороні окремих пам'яток, а у **формуванні цілісного історико-архітектурного ансамблю**, який поєднує архітектуру, рельєф, зелені насадження та просторову композицію. У подальшому це дозволить забезпечити гармонійне поєднання культурної спадщини з сучасними функціями міста та створити середовище, придатне як для життя, так і для культурного та туристичного розвитку.

1.6. Обслуговування населення

На території функціонують: **Дитячий садок, корпуси Ужгородського національного університету, податкова служба, кафе, кав'ярні, бари, туристичні та крафтові магазини.**

Водночас **відсутні магазини повсякденного попиту** (продукти, аптеки, побутові послуги). Обслуговування населення має переважно **туристично-культурний** характер.

1.7. Транспортна мобільність та інфраструктура

Основний транспортний доступ забезпечують вулиці **Августина Волошина** та **Івана Ольбрахта**. **Ботанічна набережна** наразі не облаштована та не виконує функції проїзду, хоча має потенціал для створення пішохідно-рекреаційного простору. Дорожнє покриття території — **бруківка на 100 %**, що збереглася історично. **Громадський транспорт** територію не обслуговує, пішохідні та велосипедні зв'язки розвинені **слабко**. **Паркування неорганізоване**, кількість місць обмежена, рекомендовано **зменшити кількість стоянок** і перейти до пішохідного характеру середовища.

Таблиця 1.4.2
Червоні лінії вулиць

Вулиця	Категорія вулиці	Червоні лінії, м
вул. Ольбрахта	магістральна міського значення	9
вул. Волошина	магістральна міського значення	15
вул. Шумна	магістральна районного значення	35
пров. Замковий	житлова	15

1.7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит

Територія не має значних об'єктів тяжіння населення, що спричиняє використання її як транзитної території.

1.7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення

Зовнішнє сполучення забезпечено вулицями Ольбрахта та Волошина.

1.7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Лінійні об'єкти дорожньої інфраструктури присутні, потребують оновлення, через недосконалий профіль вулиці, та погшане покриття.

1.7.4. Організація громадського транспорту

Громадський транспорт не здійснює рух через територію, проте обслуговує навколо якісно.

1.7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Загальна мережа – відсутня. Люди використовують існуючі тротуари та дороги (рис.8, рис. 9, рис. 10).

1.7.6. Організація паркувального простору

На території присутні спеціально відведені місця для паркування автомобілів, мото-транспорту та велосипедів.

1.8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації

Територія забезпечена **централізованими мережами водопостачання, каналізації, електро- та газопостачання** від міських систем. Наявна **застаріла інфраструктура**, що потребує **модернізації**, зокрема **дощової каналізації**.

Покриття сучасними **телекомунікаціями** (оптоволоконний інтернет) наявне. Основні інженерні лінії проходять локально, не створюючи суттєвих обмежень для планувальних рішень.

1.8.1. Водопостачання та водовідведення

Присутнє централізоване водопостачання та водовідведення. Проблем з дощовою каналізацією на території немає. Сезонні паводки від сильного дощу, на території зафіксовані не були.

1.8.2. Електропостачання

Присутнє централізоване електропостачання.

1.8.3. Газопостачання

Присутнє централізоване газопостачання.

1.8.4. Теплопостачання

Централізоване теплопостачання ліквідоване в місті Ужгород.

1.8.5. Трубопровідний транспорт

Територією не пролягає жодний трубопровідний транспорт.

1.8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

На території присутня теле-радіо вишка, яка забезпечує якісним покриттям радіо та телефонної мережі.

1.9. Підготовка та благоустрій територій

1.9.1. Інженерна підготовка і захист території

Рельєф території — **похилий**, з вираженим спадом від Замкової гори до річки Уж. Інженерна підготовка території не потребує спеціальних заходів, ризиків ерозії не виявлено..

1.9.2. Благоустрій території

Стан благоустрою — **незадовільний**: покриття вулиць і тротуарів зношене, озеленення хаотичне, відсутнє якісне освітлення й міський дизайн.

1.9.3. Використання підземного простору

Підземний простір використовувався для підвальних приміщень та як найпростіші укриття населення. На території відсутні підземні автостоянки.

1.9.4. Поводження з відходами

Існує загальноміська проблема поведження з відходами. Багато людей, відвідуючи територію засмічує її твердими побутовими відходами. Функціонування громадських об'єктів приводить до засмічення території вночі, після того як вдень пройшло значне навантаження на території, проте муніципальні служби прибирають ці території роблячи їх санітарно сприятливими для населення та проживання.

Збирання та вивезення твердих побутових відходів здійснює **підприємство “АВЕ-Ужгород”**, яке забезпечує регулярність і чистоту території..

Хоча, ще в 2018 році, відповідно до статті 32 Закону України «про відходи», Україна зобов'язалася сортувати все сміття за видами матеріалів, а також розділяти його на придатне для повторного використання, для захоронення та небезпечне, в місті Ужгород все ще відсутня повноцінна система сортування та переробки твердих побутових відходів. Ця проблема потребує комплексного підходу на загальноміському та загальнообласному рівні.

РОЗДІЛ II. Модель розвитку території у довгостроковій перспективі

У довгостроковій перспективі територія Замкової гори та прилеглої Ботанічної набережної розглядається як **стратегічна складова культурно-природного каркаса центральної частини Ужгорода** — простір, де зберігається історична спадщина, розвивається міська рекреація та формується нова якість громадського простору. Основна концепція полягає в **переосмисленні набережної як активної пішохідної осі**, що поєднає природний ландшафт річки Уж, Замкову гору, Ботанічний сад і історичне середовище центральної частини міста.

Ботанічна набережна у цій моделі набуває статусу **багатофункціонального пішохідно-громадського простору** — не лише зони прогулянок, а й важливої рекреаційної артерії міста. Її розвиток передбачає створення **безперервного пішохідного маршруту** вздовж річки з видовими майданчиками, терасами, зонами відпочинку, інтегрованим озелененням, сучасним освітленням і мікропросторами для культурних подій, ярмарків та фестивалів. Прибережна зона має зберегти природний характер схилів, водночас стати комфортною і безпечною для мешканців і туристів.

Ключовим елементом майбутнього розвитку є **збереження та ревіталізація дитячої залізниці**, яка проходить уздовж Ботанічної набережної і є важливою історичною та емоційною складовою міського ландшафту. Дитяча залізниця розглядається як **мелстоун — символічна вісь набережної**, що не лише нагадує про культурну спадщину повоєнного періоду, а й може стати інтегральною частиною рекреаційного простору. У майбутньому її потенціал може бути розкритий через **створення інтерактивного парково-освітнього маршруту**, який поєднає транспортну історію міста з природним середовищем і дитячою творчістю. Вона може виконувати функцію **освітнього, музейного або туристичного атракціону**, зберігаючи при цьому свій історичний образ та масштаб.

Розвиток території Замкової гори передбачає **обережну ревіталізацію існуючої забудови**, без збільшення поверховості чи порушення силуету, з акцентом на реставрацію історичних будівель, впорядкування дворів, вуличного простору й благоустрою. Особливу увагу необхідно приділити збереженню історичних матеріалів, бруківки, кам'яних сходів, підпірних стінок і зелених насаджень, що формують характерну текстуру середовища. На базі будівель університету, старих садиб і культурних об'єктів може бути створено **мережу науково-культурних осередків**, галерей, студій і центрів урбаністичних ініціатив, що підтримуватимуть життя території упродовж року.

У транспортній структурі пріоритет надається **пішохідному та велосипедному руху**. Планується поступова **декарізація території**, обмеження транзитного руху автотранспорту та винесення паркування на периферію. Основна увага приділяється створенню **доступних, безпечних маршрутів** між Замковою горою, університетом, центром міста та новою Ботанічною набережною.

Інженерна та екологічна модернізація включатиме **оновлення дощової каналізації, енергоефективне освітлення, локальні системи очищення поверхневих вод, водопроникні покриття та розумні технології управління середовищем**. Впровадження природно орієнтованих рішень дозволить зберегти стабільність схилів і біорізноманіття території.

Таким чином, довгострокова модель розвитку базується на принципах **збереження спадщини, екологічної рівноваги та публічної відкритості**. Вона спрямована на створення **“зеленої історичної вітрини Ужгорода”** — єдиного пішохідно-рекреаційного простору, який поєднає історичну Замкову гору, Ботанічний сад, дитячу залізницю та річку Уж. Ця модель формує нову ідентичність території —

символ живого зв'язку між природою, культурою, наукою та міським життям, де дитяча залізниця виступає не лише пам'яткою минулого, а емоційним маркером оновленого майбутнього набережної.

РОЗДІЛ III Обґрунтування проектних рішень

Проектом передбачається створення нової Ботанічної набережної — цілісного пішохідно-рекреаційного простору вздовж річки Уж, який покликаний стати ключовим громадським простором історичного центру Ужгорода. Його основна ідея полягає у перетворенні нині неорганізованої прибережної зони між Замковою горою та річкою на комфортну, природно вписану у рельєф територію для прогулянок, відпочинку, культурних подій і щоденного міського життя. Проект розглядає набережну як продовження історичного середовища та природного ландшафту, а не як окремий урбаністичний елемент, завдяки чому досягається баланс між збереженням спадщини та створенням сучасної інфраструктури.

Вздовж річки формується безперервна пішохідна алея з природним кам'яним або водопроникним покриттям, яка поєднує Ботанічний сад, дитячу залізницю, університетські корпуси та нижню частину Замкової гори. Простір облаштовується лавками, ліхтарями, озелененням і малими архітектурними формами, при цьому втручання у рельєф мінімізується, а схили закріплюються природними методами озеленення. В окремих місцях передбачено видові платформи з оглядом на річку та старе місто, а також спуски до води, виконані в м'яких природних лініях.

Особлива увага приділяється збереженню дитячої залізниці, яка проходить уздовж Ботанічної набережної та є важливою історичною складовою цього місця. Вона розглядається не лише як транспортна або технічна споруда, а як символічна вісь, що нагадує про минуле й формує емоційну ідентичність простору. Залізниця зберігається в існуючому вигляді, її територія впорядковується, створюється легкий пішохідний маршрут поруч із колією з інформаційними стендами про історію дитячої залізниці, що перетворює її на культурно-освітній акцент набережної.

Благоустрій набережної передбачає системне озеленення місцевими породами дерев і кущів, облаштування дренажних ліній, дощової каналізації та енергоощадного освітлення. Всі технічні рішення підпорядковані принципам екологічної стійкості: застосовуються водопроникні матеріали, природні схили зберігаються без бетонування, а нові елементи архітектурно узгоджуються з історичним середовищем.

Рух автотранспорту вздовж набережної повністю виключається, що дозволяє зберегти спокій і безпеку пішоходів. Доступ забезпечується лише для комунальних і спеціальних служб. Це підсилює рекреаційний характер простору й формує єдину безперервну пішохідну лінію від Замкової гори до зони міських мостів.

Створення Ботанічної набережної має важливе соціокультурне значення. Вона покликана стати місцем зустрічей, прогулянок і відпочинку мешканців, простором проведення культурних подій, невеликих фестивалів і виставок просто неба. Завдяки поєднанню природного ландшафту, історичних елементів і сучасного благоустрою, нова набережна стане символом оновлення центральної частини Ужгорода, її «зеленою вітриною», що поєднує минуле й майбутнє міста в єдиному гармонійному середовищі.

3.1. Просторово планувальна організація території

3.1.1. Ситуаційний план

Проектована Ботанічна набережна розташована у центральній частині міста Ужгород, уздовж правого берега річки Уж — між підніжжям Замкової гори та водною лінією. Територія простягається від площі Євгена Фенцика до транспортного мосту, охоплюючи схил біля Ботанічного саду УжНУ та дитячої залізниці.

Запропонована набережна інтегрується у структуру історичного центру та формує пішохідний громадський простір, який поєднує Замкову гору, університетські корпуси й природно-рекреаційні території вздовж річки. Вона слугує новою пішохідною віссю міста, що логічно з'єднує старе середмістя з прибережною зоною та створює відкритий ландшафтний фасад центрального Ужгорода.

«Блакитні лінії» поширюються на територію всього кварталу, проте регулюються згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» місцевою владою, і визначаються тільки містобудівними умовами та обмеженнями.

3.1.2. Планувальний каркас та система розселення

Дана територія є поліфункціональною, хоча більшість з неї пустує в нічний час доби, тому покращення рекреаційних об'єктів на території покращить якість середовища в майбутньому.

Встановлення містобудівних умов та обмежень для нового будівництва чи реконструкції регулюються згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» місцевою владою, і визначаються містобудівними умовами та обмеженнями.

3.2. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

На території детального плану відсутні затверджені природоохоронні території.

3.3. Обмеження у використанні земельних ділянок

3.3.1. Проектні та встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

Межі відповідних обмежень у використанні земельних ділянок зазначені в таблиці 3.3.1.1.

Вся територія кварталу рівна. На території не виявлено жодних об'єктів культурної спадщини, цінних елементів.

Таблиця 3.3.1.1
Проектні планувальні обмеження

№п/п	Планувальне обмеження	Охоронна зона, м	Охоронна зона, га	Примітки
Містобудівні обмеження				
1.	Історичний ареал	*	10,9*	Покриває всю територію
2.	Охоронна зона Замкової Гори	*	10,9*	Покриває всю територію
3.	Охоронна зона ПЗФ, ботанічного саду УжНУ	*	3,19	Територія ботанічного саду
4.	Археологічний шар	*	10,9*	Покриває всю територію
5.	Прибережно-захисна смуга річки Уж		1,2	Відповідно до осі споруди берегоукріплення
Обмеження від інженерних мереж				

6.	Каналізація	2,0	*	
7.	Водопостачання	2,0	*	
8.	Газові мережі	5,0	*	
9.	Підземні електромережі та леп до 0.4 кВт	2,0	*	

Інші планувальні обмеження на територію не діють.

Проектною документацією фіксується та накладається обмеження від існуючих об'єктів. Проектом не передбачено розміщення нових об'єктів, що вимагають створення нових проектних обмежень, тому нові об'єкти на території не створять негативний вплив на існуючий житловий фонд.

3.4. Функціональне зонування території детального планування

Згідно зонінгу в межах окремих зон визначаються переважні, супутні та допустимі види використання територій (земельних ділянок). До **переважних видів** відносяться види забудови та використання територій, які відповідають переліку дозволених видів для даної територіальної зони і не потребують спеціального погодження. До **супутніх видів** відносяться види забудови та використання, які супроводжують переважні види і які по відношенню до останніх являються допоміжними. Належать об'єкти, які технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів або сприяють безпеці згідно з нормативно-технічною документацією, споруди, які необхідні для охорони об'єктів переважного і допустимого видів використання.

Види використання земельних ділянок, які відсутні в переліку переважних, супутніх чи допустимих видів забудови земельних ділянок у межах зон, є забороненими для відповідної функціональної зони і не можуть бути дозволені, в тому числі і за процедурою спеціального узгодження.

Проектом визначено зони, та присвоєно функціональне використання земельних ділянок згідно Додатку 60 «Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок» до Порядку «ведення Державного земельного кадастру» затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051, і визначено в додатку 1, книги 1 Загальної пояснювальної записки.

3.5. Забудова територій та господарська діяльність

3.5.1. Розміщення житлового фонду

Проектом не передбачається розміщення нового житлового фонду на території Ботанічної набережної та прилеглої частини Замкової гори. Основний напрям розвитку території визначено як громадсько-рекреаційний, із пріоритетом благоустрою, ландшафтного впорядкування, охорони пам'яток та збереження автентичного історичного середовища.

Водночас передбачається **модернізація, реставрація та якісне вдосконалення існуючих об'єктів**, які мають архітектурну, історичну або функціональну цінність. Такі роботи спрямовані на відновлення первісного вигляду фасадів, покращення технічного

стану будівель, адаптацію їх до сучасних потреб громадського та культурного використання без зміни масштабності середовища.

Розміщення нових об'єктів можливе лише у виняткових випадках, **за умови повної відповідності вимогам Закону України “Про охорону культурної спадщини”**, містобудівному та пам'яткоохоронному законодавству, а також після отримання відповідних погоджень уповноважених органів. Нові втручання повинні мати мінімальний обсяг, бути архітектурно стриманими, узгодженими з історичним контекстом і не порушувати панорамний вигляд Замкової гори та прибережної зони річки Уж.

3.5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів на території не передбачається. Пропонується удосконалення існуючих громадських центрів та місць тяжіння населення.

3.5.3. Розміщення виробничих об'єктів

Розміщення нових виробничих об'єктів на території не передбачається.

3.5.4. Збереження традиційного середовища

Проектні рішення спрямовані на збереження та гармонійний розвиток історично сформованого середовища Замкової гори та прилеглої території Ботанічної набережної. Основним принципом є **мінімальне втручання в автентичну структуру**, з акцентом на реставрацію, благоустрій і відновлення первісного архітектурного образу. Усі дії виконуються з урахуванням вимог законодавства про охорону культурної спадщини та чинних пам'яткоохоронних режимів.

Передбачається проведення **реставраційних і консерваційних робіт** на історичних будівлях, відновлення фасадів, покрівель і вуличних елементів, що мають історико-архітектурну цінність. Втручання здійснюватимуться з використанням традиційних матеріалів — натурального каменю, дерева, керамічної черепиці, тинькованих поверхонь — із збереженням кольорової гами, характерної для старого Ужгорода.

Благоустрій території спрямований на **підкреслення автентичного характеру середовища**: відновлення бруківки, кам'яних сходів, підпірних стінок, історичних огорож і старих зелених насаджень. Нові архітектурні або благоустроєві елементи виконуватимуться в стриманому сучасному стилі, що не створює візуального дисонансу з історичним контекстом.

Проект передбачає **формування єдиного просторового ансамблю**, у якому історичні об'єкти, природний ландшафт і нові функціональні елементи взаємодіють без втрати автентики. Збереження традиційного середовища розглядається як ключова умова подальшого розвитку території, що забезпечує її культурну тяглість і підтримує унікальну ідентичність історичного центру Ужгорода.

3.6. Обслуговування населення

Проектом передбачається розвиток системи обслуговування населення на території Замкової гори та Ботанічної набережної з урахуванням її центрального, туристично-рекреаційного та культурного значення. Основна мета — забезпечення

комфортного та збалансованого середовища для мешканців, відвідувачів і студентської спільноти, що користується простором університетського комплексу та набережної.

На території вже функціонують дитячий садок, корпуси Ужгородського національного університету, податкова служба, окремі кафе, кав'ярні та туристичні точки. Проектом пропонується доповнення невеликими об'єктами громадського обслуговування, орієнтованими на щоденні потреби.

Передбачається створення **єдиного пішохідно-доступного громадського простору**, у межах якого об'єкти освіти, культури, дозвілля та рекреації взаємопов'язані пішохідними маршрутами. Нове функціональне наповнення спрямоване на підтримку постійного міського життя у денний і вечірній час, без порушення історичного та природного характеру території.

Усі заплановані об'єкти обслуговування матимуть малу поверховість і скромний архітектурний вираз, узгоджений із навколишнім середовищем. Перевага надається адаптації існуючих будівель під громадські потреби, зокрема створенню культурно-освітніх, виставкових і туристично-інформаційних центрів.

Таким чином, система обслуговування населення на території Ботанічної набережної та Замкової гори розвивається не через нову щільну забудову, а через **якісне вдосконалення наявних об'єктів і формування відкритої, пішохідно-дружньої інфраструктури**, яка забезпечить комфортне перебування, соціальну активність і культурну привабливість цієї частини міста.

3.7. Транспортна мобільність та інфраструктура

3.7.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Проектом передбачається формування збалансованої дорожньо-транспортної інфраструктури, орієнтованої на **пішохідний та рекреаційний характер території**, з одночасним забезпеченням доступності для спеціального та комунального транспорту. Територія Ботанічної набережної та Замкової гори належить до центральної частини міста з історично сформованою вуличною мережею, представленою переважно вузькими вулицями з бруківки — Августина Волошина, Івана Ольбрахта та прилеглими проїздами.

Проектом не передбачається будівництво нових транспортних магістралей. Основна мета — **оптимізація існуючої дорожньої мережі** та створення безпечного, комфортного пішохідного простору. У межах набережної рух автомобільного транспорту **повністю виключається**, окрім обмеженого доступу для аварійних, сервісних і комунальних служб. Це дозволяє зменшити шумове навантаження, покращити екологічну ситуацію та підкреслити рекреаційний характер зони.

Пішохідні зв'язки формуються у вигляді **єдиної прогулянкової осі вздовж річки**, що поєднує історичний центр, Ботанічний сад, університетський комплекс і район дитячої залізниці. У місцях перепадів рельєфу передбачаються зручні пандуси, сходи та каскадні спуски, що забезпечують безперервність маршруту. Вздовж пішохідних шляхів передбачено встановлення освітлення, лавок і навігаційних елементів.

Велосипедний рух інтегрується у структуру набережної через **суміщену вело-пішохідну доріжку**, що зв'язує територію з центральними частинами міста та іншими рекреаційними зонами вздовж річки Уж.

Паркування організовується **поза межами пішохідної зони**, переважно на периферії. Існуючі стихійні стоянки підлягають упорядкуванню, при цьому загальна кількість паркомісць буде обмежена з метою збереження просторової автентичності та підтримки пішохідного характеру середовища.

Таким чином, дорожньо-транспортна інфраструктура території розвивається за принципом **“спокійного руху” (calm traffic)**, із пріоритетом пішоходів і велосипедистів, зменшенням транзитного навантаження та створенням безпечного, комфортного та естетично цілісного міського простору вздовж річки Уж.

Не всі громадські об'єкти мають пандуси що погіршує їх доступність для маломобільних груп населення. Багато об'єктів обладнано велосипедними стоянками та автостоянками. Територія забезпечена для зберігання як тимчасово розміщеного транспорту, так і повсякденного який розміщуються біля об'єктів багатоквартирного житла.

3.7.2. Організація громадського транспорту

Проектом не передбачений розвиток громадського транспорту.

3.7.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Проектом передбачається створення **цілісної системи пішохідних і велосипедних зв'язків**, які забезпечать комфортне, безпечне та логічно пов'язане пересування територією Ботанічної набережної та прилеглої частини Замкової гори. Основна ідея полягає у формуванні **єдиного рекреаційного маршруту вздовж річки Уж**, що поєднає історичний центр, університетський комплекс, Ботанічний сад, дитячу залізницю та транспортний міст у єдину пішохідно-велосипедну вісь.

Пішохідна мережа розвивається як **продовження вуличної структури центральної частини міста**, інтегруючись у вулиці Августина Волошина, Івана Ольбрахта та площу Євгена Фенцика. Уздовж берегової лінії формується **безперервна набережна алея**, покрита природним або водопроникним матеріалом, зі зручними переходами, сходами та пандусами у місцях перепаду рельєфу. Пішохідний простір доповнюється озелененням, місцями відпочинку, лавками, освітленням і навігаційними елементами, що забезпечують комфортне пересування у будь-який час доби.

Велосипедна інфраструктура проектується у форматі **суміщеної вело-пішохідної доріжки** вздовж річки, з плавними радіусами поворотів і безбар'єрними переходами. Цей маршрут зв'язує Ботанічну набережну з існуючими велосипедними шляхами центрального Ужгорода, створюючи **функціональну кільцеву систему міських рекреаційних маршрутів**. На перетинах передбачено велопереїзди з пріоритетом для руху велосипедистів, а також облаштування стоянок і пунктів короткочасного зберігання велосипедів біля громадських об'єктів і оглядових майданчиків.

Особливу увагу приділено **доступності для маломобільних груп населення** — усі нові пішохідні зв'язки проєктуються з дотриманням вимог безбар'єрності: ухили, покриття, бордюри, тактильні смуги та місця відпочинку враховують потреби користувачів різного віку та фізичних можливостей.

У результаті реалізації проєкту набережна стане **основною пішохідно-велосипедною віссю міста**, що не лише з'єднає ключові об'єкти історичного центру, а й створить безпечне, екологічне та естетично привабливе середовище для пересування, відпочинку та активного дозвілля мешканців і гостей Ужгорода.

3.7.4. Організація паркувального простору

Мінімізація присутності автомобілів у межах Ботанічної набережної та створення комфортного, безпечного середовища для пішоходів.

На території самої набережної **рух і паркування автотранспорту не допускаються**. Усі парковки розміщуються **поза пішохідною зоною**, на периферійних ділянках поблизу вулиць **Августина Волошина, Івана Ольбрахта та Академіка Шпеника**, що забезпечують транспортний доступ до історичного центру. Таке рішення дозволяє зменшити тиск транспорту на рекреаційний простір, зберегти ландшафтний характер схилів Замкової гори та уникнути шумового й візуального перевантаження території.

Передбачається **упорядкування існуючих стихійних стоянок** шляхом їхнього архітектурного та функціонального впорядкування — облаштування чітких розміток, покриття екологічними матеріалами, встановлення обмежувальних елементів та озеленення. Паркувальні місця матимуть короткостроковий режим користування, орієнтований на відвідувачів університету, рекреаційної зони й туристів.

Для постійного транспорту мешканців садибної забудови передбачаються **локальні внутрішні під'їзди** з можливістю тимчасового заїзду, без створення стаціонарних стоянок. Додатково планується облаштування **місць для паркування велосипедів і електросамокатів** біля головних входів до набережної, університетських корпусів і рекреаційних точок.

Загальна концепція передбачає **зменшення частки автопаркування** на користь пішохідної та громадської мобільності, що відповідає принципам сталого розвитку та європейським підходам до організації історичних центрів. У результаті реалізації цього рішення Ботанічна набережна функціонуватиме як **пішохідно-рекреаційний простір без транспортного тиску**, де автомобільний рух відведено на периферію, а центральна зона залишається вільною, безпечною й комфортною для відвідувачів.

3.8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації

3.8.1. Водопостачання та водовідведення

Присутнє централізоване водопостачання та водовідведення. Проблем з дощовою каналізацією на території немає, проте вона потребує модернізації. Сезонні паводки від сильного дощу, на території зафіксовані не були.

Витрата води на господарсько-питні потреби під час будівництва складає 0,75 м³/добу на 1 члена персоналу, при тому що відбувається чергування, при відсутності персоналу показник дорівнює 1 м³/добу, а в період будівництва – 1,16 м³/добу на 1 члена персоналу.

Зовнішнє пожежогасіння від пожежних резервуарів. Основним небезпечним з техногенних фактором під час аварії являються пожежі. Каналізація на період будівництва вирішується шляхом встановлення біотуалетів. Інші підключення чи перекладання виконувати відповідно до ТУ.

3.8.2. Електропостачання

Присутнє централізоване електропостачання. Інші підключення чи перекладання виконувати відповідно до ТУ.

Пропонується змінити всі леп на підземні кабельні лінії. Кабельна муфта являє собою пристрій для механічного сполучення електричних кабелів у кабельну лінію, а

також для забезпечення підведення кабелів до електроустаткування, споруд, інших ліній електропередачі. Під кабельною муфтою розуміють комплект деталей і матеріалів, котрі забезпечують електричну, конструктивну і механічну цілісність кабелю на електричних з'єднаннях.

3.8.3. Газопостачання

Присутнє централізоване газопостачання. Інші підключення чи перекладання виконувати відповідно до ТУ.

3.8.4. Теплопостачання

Існуюче теплопостачання відсутнє. Влаштування проєктного теплопостачання не передбачається.

3.8.5. Трубопровідний транспорт

Існуючий трубопровідний транспорт на території відсутній. Влаштування проєктного трубопровідного транспорту не передбачається.

3.8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

Розширення телекомунікаційної мережі не передбачається. Передбачається покращення існуючої мережі за рахунок встановлення оновленого обладнання на існуючу вежі мобільного зв'язку.

3.9. Інженерна підготовка та благоустрій території

3.9.1. Інженерна підготовка і захист території

Проєктом передбачається створення **нової комплексної берегозахисної дамби вздовж Ботанічної набережної**, яка одночасно виконуватиме **гідротехнічну, рекреаційну та естетичну функції**. Її спорудження обумовлене необхідністю забезпечення надійного захисту прибережної території від підтоплення під час паводкових періодів річки Уж та стабілізації схилів Замкової гори, що спускаються до води.

Проєктна дамба запроектована як **комбінована конструкція змішаного типу** — із твердим укріпленням нижнього ярусу й природно-ландшафтним верхнім формуванням. Нижня частина, що безпосередньо контактує з водою, виконується із **залізобетонних та кам'яних елементів із габійним заповненням**, які забезпечують захист від розмиву потоком і водної ерозії. Верхня частина дамби формує **благоустроєну прогулянкову терасу** з озелененням, лавками, освітленням та пішохідною алеєю, яка інтегрується у загальний простір Ботанічної набережної.

Висота гребеня дамби проєктно визначається з урахуванням **розрахункової відмітки рівня 1%-ї забезпеченості паводку**, із додатковим запасом для безпеки. Конструктивно дамба спирається на армовану основу, укріплену геотекстильними шарами, що забезпечують фільтрацію і стабільність конструкції при зміні рівня води. Уздовж внутрішньої сторони передбачається **дренажний колектор** для збору поверхневих і фільтраційних вод, під'єднаний до міської мережі дощової каналізації.

Схили з боку Замкової гори укріплюються **комбінацією біоінженерних заходів**: посадкою глибококоренових рослин, формуванням терасованих зелених укосів та застосуванням георешіток із дерновим покриттям. Це дозволяє зберегти природний вигляд схилу, попередити ерозію та покращити водопроникність ґрунтів.

Проектна дамба інтегрується у просторову композицію набережної — її гребінь виконує роль **пішохідного маршруту з видовими майданчиками**, місцями відпочинку та оглядовими точками на річку і Замкову гору. Уздовж дамби передбачається облаштування **захисного бар'єрного огородження**, енергоефективного освітлення й можливості технічного доступу для обслуговування гідротехнічних споруд.

Рішення щодо дамби враховують **екологічний баланс річкової системи**: не передбачається зміна русла Ужа чи порушення природного водного режиму. Навпаки, завдяки застосуванню водопроникних шарів і природних матеріалів конструкція сприяє стабілізації берегової зони без втрати її природного характеру.

Таким чином, проектна дамба вздовж Ботанічної набережної поєднує **інженерний захист і благоустрій**, забезпечуючи безпечне функціонування території, запобігаючи підтопленням і водній ерозії, водночас стаючи **архітектурно-ландшафтною домінантою** нового пішохідного простору Ужгорода.

3.9.2. Благоустрій території

Проектом благоустрою Ботанічної набережної передбачено створення **естетично цілісного та природно збалансованого громадського простору**, який поєднує історичне середовище Замкової гори, природний ландшафт прибережної зони річки Уж і сучасні елементи комфорту. Головна мета благоустрою — **підвищення привабливості території, збереження її природності та формування середовища, гармонійного з характером старого міста**.

Уздовж річки формується **пішохідна алея з екологічних водопроникних покриттів** — натурального каменю та клінкерної плитки, що забезпечує природне дренажування поверхневих вод і візуально перегукується з історичним мощенням центральних вулиць Ужгорода. Уздовж маршруту розміщуються зони відпочинку з лавками, декоративними ліхтарями, оглядовими майданчиками та малими архітектурними формами з дерева, металу й каменю в стриманій кольоровій палітрі.

Велика увага приділена **озелененню**, яке формує природно-декоративну структуру простору. Висаджуються **місцеві символічні дерева та кущі**, характерні для міста Ужгорода: **сакура (вишня дрібнопильчата), липа, ясен, клен, каштан, граб, платан, бузок, магнолія, гортензія, декоративні злаки та польові квіти**. Таке поєднання підкреслює локальну ідентичність, адже сакура й липа є впізнаваними символами Ужгорода, а ясен і клен формують традиційний каркас зелених алей історичного міського ландшафту.

Схили Замкової гори озеленюються терасованими ділянками з багаторічними травами, чагарниками й укріпленими газонами, що водночас виконують протиерозійну функцію. Біля оглядових майданчиків і входів передбачено декоративні квітники з сезонними рослинами, які змінюють вигляд набережної протягом року, створюючи природну динаміку кольорів і текстур.

Освітлення передбачається **енергоефективним, м'яким і теплим за кольором**, розміщеним лінійно вздовж пішохідних шляхів і підкреслюючи ключові ландшафтні акценти — старі дерева, схили, підпірні стінки, кам'яні сходи.

Елементи благоустрою проектується з урахуванням **повної безбар'єрності**: облаштовуються пандуси, тактильні смуги, зручні перепади рівнів для маломобільних користувачів. Для утилізації передбачено урни для роздільного збору відходів, а для велосипедистів — стоянки біля входів і рекреаційних зон.

Таким чином, благоустрій території Ботанічної набережної створює **цілісний природно-архітектурний ансамбль**, у якому сакури, липи, ясени та інші місцеві дерева стають живими маркерами простору, формуючи «зелену вісь» історичного Ужгорода.

Нове середовище поєднує функціональність, екологічність і культурну ідентичність, підкреслюючи унікальний характер набережної як символу міста.

3.9.3. Використання підземного простору

Проектом передбачається **раціональне використання підземного простору території Ботанічної набережної** з урахуванням містобудівних, архітектурних і безпекових потреб. Головний акцент робиться на **створенні підземних об'єктів багатофункціонального призначення**, які забезпечують як розвиток громадської інфраструктури, так і підвищення рівня цивільного захисту населення.

У межах набережної планується **влаштування підземних технічних коридорів та колекторів** для розміщення інженерних мереж — водопостачання, електрики, телекомунікацій і дощової каналізації. Це дозволить уникнути хаотичного прокладання комунікацій на поверхні та забезпечить зручний доступ до них без порушення благоустрою території.

Окремим напрямом є **створення підземних укриттів подвійного призначення**, інтегрованих у структуру рекреаційного простору. Вони передбачені у вигляді **заглиблених приміщень або сховищ**, розташованих під основними громадськими зонами набережної — поблизу університетських корпусів та центральних прогулянкових ділянок. У мирний час такі приміщення можуть використовуватися як **підземні виставкові або технічні простори**, склади для обслуговування набережної чи навіть культурно-освітні зали, а в умовах надзвичайних ситуацій — як **укриття для населення**.

Конструктивні рішення передбачають **заглиблення у стабільні ґрунти схилу Замкової гори** із забезпеченням гідроізоляції, вентиляції, аварійних виходів і систем життєзабезпечення згідно з вимогами ДБН В.2.2-5:2023 “Будівлі і споруди. Захисні споруди цивільного захисту”. Входи до укриттів передбачається організувати з боку терасованих схилів або через невеликі наземні павільйони, які архітектурно інтегровані у ландшафт і не порушують візуальної гармонії набережної.

Використання підземного простору розглядається також як можливість **зменшення навантаження на поверхневу територію**, створення умов для розміщення допоміжних технічних функцій (санвузли, склади для комунальних служб, системи поливу, електрощитові тощо) без втручання у відкритий публічний простір.

Таким чином, підземний простір Ботанічної набережної стає **резервом розвитку території** — він забезпечує приховане розміщення інженерної інфраструктури, можливість створення безпечних укриттів і водночас зберігає естетичну цілісність історичного ландшафту. Реалізація цих рішень сприятиме формуванню сучасного, безпечного та функціонально насиченого міського простору, стійкого до зовнішніх викликів і придатного для довгострокового використання.

3.9.4. Поводження з відходами

Пропонується розміщення організованої системи збирання твердих побутових відходів.

3.10. Землеустрій та землекористування. Землевпорядні заходи перспективного використання земель. Формування та реєстрація земельних ділянок.

Проектом не передбачається формування нових земельних ділянок чи зміна їх меж. Територія опрацьовується в межах існуючих землекористувань відповідно до даних Державного земельного кадастру.

Основні землеупорядні заходи полягають у приведенні цільового призначення земель у відповідність до чинного законодавства та фактичного використання території. Усі питання, пов'язані з виділенням земельних ділянок, зміною цільового призначення, передачею у власність чи користування, а також новим будівництвом, вирішуються виключно органами місцевого самоврядування відповідно до законодавства України.

Автор проектної документації не несе відповідальності за подальші управлінські або майнові рішення, прийняті на території після затвердження детального плану. Усі зміни та дії щодо земельних ділянок мають здійснюватися в межах чинного законодавства та відповідно до рішень Ужгородської міської ради.

У межах розроблення детального плану території було виконано аналіз існуючої структури землекористування з урахуванням даних Державного земельного кадастру, офіційних містобудівних матеріалів та наявної відкритої інформації. У попередніх розділах детального плану наведено перелік земельних ділянок із зазначенням їх кадастрових номерів, цільового призначення, форми власності, площі та меж, а також нанесено відповідні обмеження у використанні земель, зокрема охоронні, санітарно-захисні, прибережні та історико-культурні зони.

Всі нанесення виконані відповідно до чинного законодавства України, зокрема Земельного кодексу України, Закону “Про регулювання містобудівної діяльності”, Закону “Про охорону культурної спадщини” та Постанови Кабінету Міністрів України № 926 від 1 вересня 2021 року “Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації”. Усі земельні ділянки, їхні функціональні межі та обмеження нанесені у відповідності до вимог зазначеної постанови та відображені на графічних матеріалах проекту.

При цьому слід зазначити, що інвентаризація земельних ділянок на території проектування фактично не проводилась, а вихідні матеріали інвентаризаційного характеру не були надані замовником або уповноваженими органами. Відповідно, проектна частина розділу базується на актуальних кадастрових даних, публічних реєстрах та існуючих планувальних матеріалах, без проведення польових геодезичних чи землеупорядних робіт.

Разом із тим, розділ “Землеустрій та землекористування” виконано в повному обсязі відповідно до вимог чинного законодавства і Порядку розроблення містобудівної документації. Усі відомі земельні ділянки нанесені на графічні матеріали, а обмеження у їх використанні позначені згідно з офіційними джерелами та охоронними зонами, визначеними у попередніх розділах.

Проектом не передбачається формування нових земельних ділянок або зміна їх меж, а також не пропонується зміна правового статусу земель. Основна мета розділу полягає у систематизації існуючих даних і визначенні напрямів перспективного використання земель у межах чинних правових режимів.

Таким чином, розділ “Землеустрій та землекористування” повністю відповідає вимогам нормативних документів, містобудівним стандартам і завданню на проектування, забезпечуючи законність, прозорість та актуальність відображених даних у межах наданих вихідних матеріалів.

3.11. План реалізації містобудівної документації

3.11.1. Перелік проектних рішень містобудівної документації

Згідно запропонованого проекту, пропонується поетапна черговість будівництва. Будівництво ніяк не перешкоджатиме функціонуванню міста.

3.11.2. Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану

Генеральна схема планування території України

Схема планування території Закарпатської області

Згідно схеми планування території Закарпатської області, розроблена ДП "Український державний науково-дослідний інститут проектування міст "ДІПРОМІСТО" імені Ю.М. Білоконя", та затверджена рішенням сесії Закарпатської обласної ради від 17.05.2013 №731. Схема розроблена на розрахунковий період до 2031 року.

Генеральний план міста Ужгород та всі його складові

3.11.3. Перелік відповідності містобудівної документації

Згідно проведеного аналізу містобудівної документації вищого рівня – проект не суперечить містобудівній документації вищого рівня.

3.11.4. Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування

Регіональна стратегія розвитку Закарпатської області на період 2021 – 2027 років

Згідно Регіональної стратегії розвитку Закарпатської області на період 2021 – 2027 років затвердженої Рішенням Закарпатської обласної ради 20.12.2019 №1630, зі змінами, внесеними рішенням Закарпатської обласної ради від 01.10.2020 № 1840, детальний план території не суперечить регіональній стратегії розвитку.

3.11.5. Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану

Положення ІАОП повністю враховані в проекті містобудівної документації.

ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Реалізація проектних рішень детального плану території Ботанічної набережної та Замкової гори у місті Ужгороді передбачається поетапно, з урахуванням містобудівних, правових і технічних вимог. Головна мета реалізації полягає у створенні публічного, рекреаційного та культурно-освітнього простору, який гармонійно поєднає історичну спадщину, природне середовище та сучасну міську інфраструктуру.

На першому підготовчому етапі передбачається проведення організаційно-правових заходів — уточнення кадастрових меж і охоронних зон, а також підготовка проектно-кошторисної документації для подальших робіт.

На другому етапі здійснюються інженерні та інфраструктурні заходи, спрямовані на підготовку території: модернізація систем водовідведення, каналізації, освітлення, укріплення схилів Замкової гори, реконструкція берегозахисної дамби з інтеграцією пішохідної алеї та облаштування велосипедних маршрутів.

Наступним кроком є благоустрій території — формування прогулянкових алей, оглядових терас, встановлення лавок, навігації, озеленення місцевими декоративними породами дерев і кущів, серед яких сакура, липа, ясен, клен, каштан і граб. Паралельно з цим реалізуються заходи з безпеки, передбачені детальним планом, зокрема створення підземних укриттів подвійного призначення, які у звичайних умовах можуть використовуватись як технічні чи громадські приміщення, а в разі надзвичайної ситуації — як захисні споруди цивільного захисту.

На завершальному етапі передбачається функціональне наповнення території і інтеграція з університетськими корпусами й культурними об'єктами.

Реалізація проектних рішень відбуватиметься під контролем органів місцевого самоврядування, із залученням коштів міського бюджету, державних і регіональних програм, міжнародних грантів та приватних інвестицій.

Усі роботи повинні здійснюватимуться відповідно до чинного законодавства, державних будівельних норм і рішень Ужгородської міської ради. У результаті послідовного впровадження запланованих заходів територія Ботанічної набережної та Замкової гори набуде нового якісного вигляду — стане відкритим, безпечним і сучасним громадським простором, який збереже історичну автентичність, природну красу та культурну ідентичність центральної частини Ужгорода.

Детальний план території є видом містобудівної документації на місцевому рівні, що визначає планувальну організацію та розвиток частини території.

Метою детального плану території є необхідність оцінювання наслідків виконання документів державного планування, сприянні сталому розвитку та стратегічної екологічної оцінки, забезпечення охорони навколишнього середовища, безпеки життєдіяльності та охорони здоров'я населення, а також в інтегруванні екологічних вимог під час розроблення та затвердження документів державного планування.

У звіті про стратегічну екологічну оцінку документа державного планування – детального плану території проведено оцінку наслідків виконання детального плану на навколишнє природне середовище, у тому числі для здоров'я населення та зобов'язань у сфері охорони довкілля і заходів, що передбачається вжити для запобігання, зменшення та пом'якшення негативних наслідків виконання документа державного планування, а також заходів щодо моніторингу цих наслідків. На основі статистичної інформації, адміністративних даних, результатів досліджень було охарактеризовано поточний стан довкілля населеного пункту, стан довкілля та умови життєдіяльності населення на територіях, що ймовірно зазнають впливу внаслідок виконання проектних рішень документа державного планування.

В процесі проведення стратегічної екологічної оцінки було виявлено ймовірні проблеми та наслідки для навколишнього середовища, що полягають в забрудненні атмосферного повітря внаслідок будівництва об'єктів, впливі на ґрунтове середовище при розробці будівельного майданчика; прокладанні комунікацій; будівництві та влаштуванні об'єктів. Спостерігається забруднення довкілля внаслідок будівельних робіт, від пересування техніки, виконання земляних робіт, проїзду автотранспорту.

З метою охорони навколишнього природного середовища у даному звіті передбачено виконати ряд планувальних та технічних заходів: заходи щодо охорони атмосферного повітря, щодо захисту водного та ґрунтового середовищ, шумозахисні заходи та заходи щодо охорони праці та пожежної безпеки. Запропоновано комплекс заходів, передбачених для здійснення моніторингу та покращення стану довкілля у тому числі здоров'я населення. Транскордонних наслідків виконання проектних рішень документу державного планування та наслідків для природо-заповідних територій не очікується.

Оприлюднення результатів розгляду пропозицій громадськості до проектів містобудівної документації здійснюється у двотижневий строк з дня їх прийняття шляхом опублікування в засобах масової інформації, що поширюються на відповідній території, а також розміщення таких рішень на офіційних веб-сайтах відповідних органів місцевого самоврядування.

Затвердження проектів містобудівної документації без проведення процедури розгляду пропозицій громадськості забороняється, а матеріали щодо розгляду таких пропозицій є невід'ємною складовою частиною зазначеної документації.

Загальна доступність матеріалів детального плану території забезпечується шляхом його розміщення на веб-сайті органу місцевого самоврядування, а також у загальнодоступному місці у приміщенні такого органу; крім частини, що належить до інформації з обмеженим доступом, відповідно до законодавства, до такого документу відноситься розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту.

Виконавчий орган забезпечує оприлюднення детального плану території протягом 5 днів з дня його затвердження.

Залежно від темпів реалізації зазначених пропозицій та шляхом внесення змін до детального плану розрахунковий термін може бути подовжений чи скорочений.

Детальний план території не підлягає експертизі.