



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.

ЗМІСТ

ЗМІСТ.....	2
ВСТУП.....	5
СКЛАД ГРАФІЧНОЇ ЧАСТИНИ	5
СКЛАД ТЕКСТОВОЇ ЧАСТИНИ	5
ОСНОВНІ ЗАВДАННЯ.....	6
НОРМАТИВНО-ПРАВОВА БАЗА.....	6
ПІДСТАВИ ДЛЯ РОЗРОБЛЕННЯ	7
ВИХІДНІ МАТЕРІАЛИ	7
ВРАХУВАННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ВИЩОГО РІВНЯ	8
ОСОБЛИВОСТІ РОЗРОБЛЕННЯ.....	9
ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІЇ	10
АКТУАЛЬНІСТЬ РОЗРОБЛЕННЯ	10
ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ	12
1. Створення містобудівної можливості.....	12
2. Пріоритет рекреації та озеленення	12
3. Збереження та інтеграція об'єктів культурної та природної спадщини	12
4. Інженерний захист території від паводків	12
5. Максимальне використання підземного простору	12
6. Інтеграція у транспортну систему міста.....	13
7. Сталий розвиток та екологічність	13
РОЗДІЛ І. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ	14
ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ТА МІСЦЕ ТЕРИТОРІЇ У СТРУКТУРІ МІСТА	14
ІСТОРІЯ ФОРМУВАННЯ ТА РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ	15
ЛАНДШАФТНО-ПРОСТОРОВА ОРГАНІЗАЦІЯ ТА ВИДОВІ ЗВ'ЯЗКИ	16
МІСТОБУДІВНИЙ КАРКАС ТА ПЛАНУВАЛЬНА СТРУКТУРА.....	17
ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЇ: ТИПОЛОГІЯ, СТАН, ЦІННІСТЬ.....	18
ПРИРОДООХОРОННІ ТА РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ	20
ІНЖЕНЕРНА ІНФРАСТРУКТУРА ТА ЇЇ СТАН	21
ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА ТА МОБІЛЬНІСТЬ	22
ПРИРОДНІ УМОВИ ТА ЕКОЛОГІЧНИЙ СТАН.....	22
ПРОБЛЕМИ ТА ПОТЕНЦІАЛ ТЕРИТОРІЇ	23
ПРОБЛЕМИ:	23
ПОТЕНЦІАЛ:.....	24
1.1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ.....	25
1.1.1. Ситуаційний план	25
1.1.2. Планувальний каркас та система розселення.....	25
1.2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	26
• 03.11. Для будівництва та обслуговування будівель дошкільної освіти — близько 0,3 га (дитячий садок).....	26
1.3. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ	30
1.4. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	32
1.4.1. Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок.....	32
1.5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ	36
1.5.1. Розміщення житлового фонду.....	36
1.5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів.....	37

1.5.3. Розміщення виробничих об'єктів	37
1.5.4. Збереження традиційного середовища	37
1.6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ	38
1.7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА	39
1.7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит	39
1.7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення	39
1.7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура	39
1.7.4. Організація громадського транспорту	39
1.7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури	40
1.7.6. Організація паркувального простору	41
1.8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ	42
1.8.1. Водопостачання та водовідведення	42
1.8.2. Електропостачання	42
1.8.3. Газопостачання	42
1.8.4. Теплопостачання	42
1.8.5. Трубопровідний транспорт	42
1.8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти	42
1.9. ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЙ	43
1.9.1. Інженерна підготовка і захист території	43
1.9.2. Благоустрій території	43
1.9.3. ВИКОРИСТАННЯ ПІДЗЕМНОГО ПРОСТОРУ	43
1.9.4. ПОВОДЖЕННЯ З ВІДХОДАМИ	44
РОЗДІЛ II. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	45
ВСТУП: ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ЯК КЛЮЧ ДО РОЗВИТКУ	45
ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ	45
1. ЗБЕРЕЖЕННЯ ІСТОРИЧНОГО ХАРАКТЕРУ СЕРЕДОВИЩА	45
2. МАКСИМАЛЬНА ПІШОХОДИЗАЦІЯ ТА ІНКЛЮЗИВНІСТЬ	45
3. МІНІМАЛЬНЕ ВТРУЧАННЯ ДО МОМЕНТУ РОЗРОБЛЕННЯ ОКРЕМИХ ПРОЕКТІВ	46
5. БОТАНІЧНА НАБЕРЕЖНА	46
ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТА БОТАНІЧНА НАБЕРЕЖНА	46
НАПРЯМОК 2: ЗБЕРЕЖЕННЯ ТА РОЗВИТОК ІСТОРИЧНОЇ ЗАБУДОВИ	47
НАПРЯМОК 3: ПОКРАЩЕННЯ ТРАНСПОРТНОЇ ДОСТУПНОСТІ ТА ПІШОХОДИЗАЦІЯ	47
ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ	47
РОЗДІЛ III. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ	49
3.1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ	49
3.1.1. Ситуаційний план	49
3.1.2. Планувальний каркас та система розселення	49
3.2. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ	49
БОТАНІЧНА НАБЕРЕЖНА	50
3.3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	51
3.3.1. Проектні та встановлені обмеження у використанні земельних ділянок	51
ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ТА ПЛАНУВАЛЬНІ РЕГЛАМЕНТИ	52
МІСТОБУДІВНІ ТА ПАМ'ЯТКООХОРОННІ ОБМЕЖЕННЯ	53
3.4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ	54

3.4.1. Особливий режим містобудівних перетворень у межах зон Р-3 та Ж вздовж Ботанічної набережної. Реалізація через окремі проекти.....	55
3.5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ	57
3.5.1. Розміщення житлового фонду.....	57
3.5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів.....	57
3.5.3. Розміщення виробничих об'єктів	58
3.5.4. Збереження традиційного середовища	58
3.6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ.....	58
3.7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА.....	58
3.7.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура.....	58
3.7.2. Організація громадського транспорту	59
3.7.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури.....	59
3.7.4. Організація паркувального простору	59
3.8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ	59
3.8.1. Водопостачання та водовідведення	59
3.8.2. Електропостачання.....	59
3.8.3. Газопостачання	59
3.8.4. Теплопостачання	60
3.8.5. Трубопровідний транспорт	60
3.8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти	60
3.9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ.....	60
3.9.1. Інженерна підготовка і захист території	60
3.9.2. Благоустрій території	60
3.9.3. Використання підземного простору	61
3.9.4. Поводження з відходами	61
ВИСНОВОК ДО РОЗДІЛУ III.....	61
РОЗДІЛ IV. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ	63
4.1. Перелік проектних рішень містобудівної документації	63
4.2. Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану.....	65
4.3. Перелік відповідності містобудівної документації.....	66
4.4. Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування	67
1. Стратегія розвитку міста Ужгорода до 2030 року	67
2. Концепція розвитку велосипедної інфраструктури м. Ужгорода	67
4.5. Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану	67
1. Зони охорони пам'яток:	68
2. Режими регулювання забудови згідно ІАОП:	68
3. Історичні елементи благоустрою згідно ІАОП:	69
4. Рекомендації ІАОП щодо нового будівництва:	69
ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.....	70
ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ.....	72
ПІСЛЯМОВА.....	78
АВТОРСЬКЕ ПРАВО	79
ДОДАТОК А. ПЕРЕЛІК ФУНКЦІОНАЛЬНИХ ЗОН ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ.....	80

ВСТУП

Детальний план території розроблений з метою створення єдиного містобудівного документу для регулювання містобудівної діяльності, проведення благоустрою та впорядкування території історичного центру міста Ужгорода в межах кварталу, обмеженого площею Євгена Фенцика, вулицями Августина Волошина, Івана Ольбрахта, транспортним мостом та річкою Уж.

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 земельвпорядних 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.

ОСНОВНІ ЗАВДАННЯ

Основними завданнями детального плану є:

- визначення планувальної організації і функціонального призначення території;
- формування принципів просторової композиції та параметрів забудови з урахуванням режимів охоронної зони пам'ятки містобудування місцевого значення "Замкова гора";
- встановлення планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними, санітарно-гігієнічними та пам'яткоохоронними нормами;
- створення містобудівних передумов для розвитку Ботанічної набережної як цілісного пішохідно-рекреаційного простору вздовж річки Уж;
- забезпечення інженерного захисту території від паводків згідно з проектом FloodUZH "Спільні заходи з попередження природних катастроф у транскордонному басейні р. Уж" (№HUSKROUA/1702/8.1/0005, 2021 р.);
- збереження та інтеграція об'єктів природно-заповідного фонду (Ботанічний сад УжНУ) в єдину екологічно-ландшафтну систему міста;
- ревіталізація дитячої залізниці як історичної та культурної складової міського ландшафту;
- забезпечення можливості виконання нормативних санітарно-побутових, протипожежних розривів та пам'яткоохоронних вимог.

НОРМАТИВНО-ПРАВОВА БАЗА

Детальний план розроблений у відповідності з:

- Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності" №3038-VI від 17.02.2011 р. зі змінами та доповненнями;
- Законом України "Про основи містобудування";
- Законом України "Про охорону навколишнього природного середовища";
- Законом України "Про охорону культурної спадщини";
- Законом України "Про природно-заповідний фонд України";
- Земельним кодексом України;
- Водним кодексом України;
- ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій";
- ДБН Б.1.1-14:2021 "Склад та зміст детального плану території";
- ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва";
- ДСП 173-96 "Санітарні правила планування та забудови населених пунктів";
- ДСТУ Б Б.2.2-10:2016 "Склад та зміст науково-проектної документації щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування";

Постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 року №926 "Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації";
іншим чинним на момент здійснення робіт законодавством України.

ПІДСТАВИ ДЛЯ РОЗРОБЛЕННЯ

Містобудівна документація розроблюється на підставі:

Рішення Ужгородської міської ради №1983 від 24 жовтня 2024 року "Про розроблення містобудівної документації";

Завдання на проектування, складеного замовником містобудівної документації, яке пройшло процедуру громадських обговорень, і зауважень не отримувало.

Дана містобудівна документація розроблюється з метою сталого якісного розвитку території міста в межах інвестиційної програми реалізації проекту FloodUZH та реалізації укладеного договору між відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури міста, інвестором та розробником.

ВИХІДНІ МАТЕРІАЛИ

Для розроблення детального плану території використано наступні вихідні дані та матеріали:

1. Топографо-геодезична зйомка масштабу 1:500 на територію кварталу, виконана сертифікованими інженерами-геодезистами Вайдою П.П. та Вайдою А.П. у 2024 році відповідно до вимог ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва".
2. Дані Державного земельного кадастру щодо актуальних відомостей про земельні ділянки у межах території детального плану та прилеглих територій, включаючи кадастрові номери, площі, форми власності та цільове призначення.
3. Генеральний план міста Ужгород, затверджений рішенням Ужгородської міської ради від 04.06.2004 №313, розроблений ДП "ДІПРОМІСТО" ім. Ю.М. Білоконя.
4. Історико-архітектурний опорний план м. Ужгорода Закарпатської області з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів, розроблений Науково-дослідним інститутом пам'яткоохоронних досліджень (м. Київ, 2013 р.), затверджений наказом Міністерства культури України №3 від 06.01.2016 р.
5. Науково-проектна документація "Визначення режимів використання території пам'ятки містобудування місцевого значення 'Замкова гора' у м. Ужгороді", розроблена ТОВ "НДЦ Західпроектреставрація" в 2025 році, яка перебуває на етапі узгодження в Міністерстві культури та стратегічних комунікацій України.
6. Проект FloodUZH "Спільні заходи з попередження природних катастроф у транскордонному басейні р. Уж" (№HUSKROUA/1702/8.1/0005, Програма транскордонного співробітництва ЄІС Угорщина-Словаччина-Румунія-Україна 2014-2020). Будівництво регулюючої споруди на р. Уж у м. Ужгород (район Боздоського парку) Закарпатської області. ТЕО. 2021 р.
7. Матеріали інженерно-геологічних та гідрогеологічних вишукувань для території детального плану.
8. Стратегія розвитку Закарпатської області до 2027 року (первісно затверджена рішенням Закарпатської обласної ради від 20.12.2019 №1630 як "Регіональна стратегія розвитку Закарпатської області на період 2021-2027 років", назву змінено рішенням обласної ради від 19.12.2024 №1216), розроблена з урахуванням

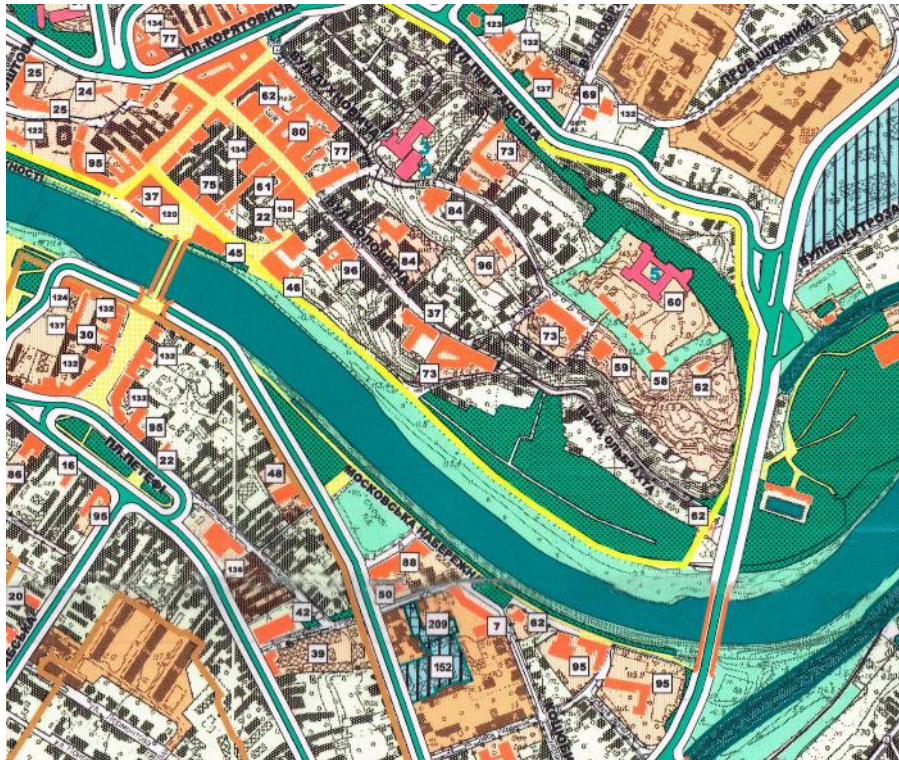
Державної стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки та Висновку Міністерства розвитку громад та територій України від 02.12.2024 №22563/35/10-24.

9. Стратегія розвитку міста "Ужгород-2030", затверджена рішенням Ужгородської міської ради від 20.12.2019 № 1234, розроблена фахівцями Національного інституту стратегічних досліджень та групою провідних експертів на основі статистичної й соціологічної інформації, наукових розвідок, з урахуванням результатів засідань робочих фокусних груп та зауважень громадськості.
10. Концепція розвитку велосипедної інфраструктури міста Ужгорода, затверджена Ужгородською міською радою у лютому 2021 року. Документ визначає стратегічне бачення інтеграції велосипеда у транспортну систему міста, має на меті зробити велосипед безпечною та зручною альтернативою іншим видам транспорту через створення велодоріжок, парковок та покращення взаємодії між усіма учасниками дорожнього руху.
11. Схема планування території Закарпатської області, затверджена рішенням сесії Закарпатської обласної ради від 17.05.2013 №731.
12. Схема формування екологічної мережі Закарпатської області, затверджена рішенням Закарпатської обласної ради від 10.07.2014 №1033.
13. Схема екологічної мережі Ужгородського району, затверджена рішенням Ужгородської районної ради від 09.12.2011 №199.
14. Матеріали громадських обговорень, зауваження від громадськості та органів влади.
15. Зауваження та пропозиції органів виконавчої влади, отримані на етапі скопінгу стратегічної екологічної оцінки:
 - Департамент охорони здоров'я Закарпатської ОДА (лист від 03.12.2025 №50/06-3/2/6, лист від 14.10.2025 №50/06-3/6)
 - Департамент екології та природних ресурсів Закарпатської ОДА (лист від 16.12.2025 №02-01-04/1475, лист від 10.10.2025 №02-01-04/1195)
 - Міністерство економіки, екології та аграрної політики Закарпатської області
16. Звіт про стратегічну екологічну оцінку детального плану території (складова частина містобудівної документації).

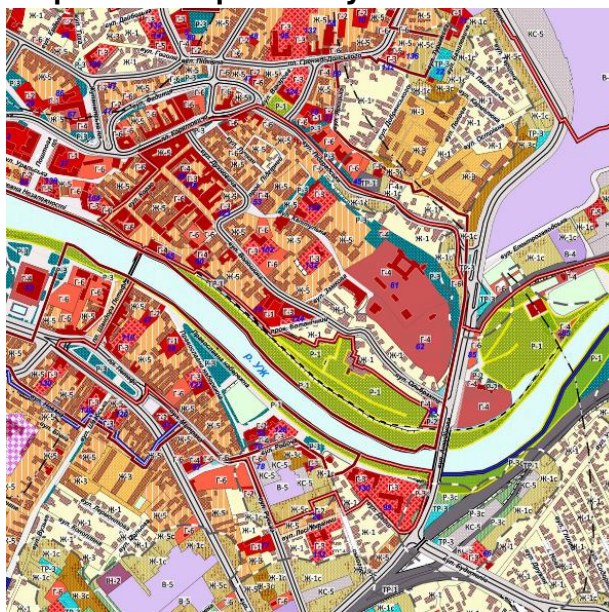
ВРАХУВАННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ВИЩОГО РІВНЯ

У проекті враховані основні положення та рішення:

1. Генеральний план міста Ужгород, затверджений рішенням Ужгородської міської ради від 04.06.2004 №313, розроблений ДП "ДІПРОМІСТО" ім. Ю.М. Білоконя. Враховані також основні проектні рішення внесення змін до генерального плану міста Ужгорода, які розробляються та проходять процедуру громадських обговорень.
2. Схема планування території Закарпатської області, затверджена рішенням сесії Закарпатської обласної ради від 17.05.2013 №731, розроблена ДП "Український державний науково-дослідний інститут проектування міст "ДІПРОМІСТО" імені Ю.М. Білоконя" на розрахунковий період до 2031 року.
3. Історико-архітектурний опорний план м. Ужгорода Закарпатської області з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів, розроблений Науково-дослідним інститутом пам'яткоохоронних досліджень (м. Київ, 2013 р.), затверджений наказом Міністерства культури України №3 від 06.01.2016 р.



Територія на Генеральному плані міста Ужгород



Територія на Зонінгу(документ не діючий) міста Ужгород

ОСОБЛИВОСТІ РОЗРОБЛЕННЯ

Відповідно до пункту 32, підпункту 7 Постанови КМУ №926 від 1 вересня 2021 року, детальний план території розробляється для реалізації інвестиційних програм і проєктів. Містобудівний моніторинг містобудівної документації території не виконувався, оскільки детальний план розробляється вперше для даної території.

Детальний план виконано на оновленій топо-геодезичній основі масштабу 1:500, виконаній сертифікованими інженерами-геодезистами Вайдою П.П. та Вайдою А.П. у 2024 році відповідно до вимог ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва". Проведено земельний аналіз та оцінку існуючого використання територій на основі

актуальних даних Державного земельного кадастру щодо земельних ділянок у межах території детального плану.

Містобудівну частину детального плану розроблено кваліфікованим архітектором-урбаністом Приходько Євгенієм Мирославовичем, земельну частину — сертифікованим інженером-землевпорядником.

Пояснювальна записка та проектні матеріали детального плану були скориговані та доповнені у відповідь на зауваження та пропозиції, отримані від громадськості під час громадських обговорень, а також від органів виконавчої влади на етапі стратегічної екологічної оцінки. Усі зауваження детально опрацьовані, проектні рішення приведені у відповідність з вимогами чинного законодавства, містобудівних, санітарних та пам'яткоохоронних норм.

Це дозволяє забезпечити ефективне використання земельних ресурсів з урахуванням містобудівних потреб розвитку інфраструктури, подальшого економічного зростання та підвищення якості життєвого середовища в місті Ужгород.

ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІЇ

Територія опрацювання розташована в центральній частині міста Ужгород, у межах історичного ареалу, обмежена площею Євгена Фенцика, вулицями Августина Волошина, Івана Ольбрахта, транспортним мостом та річкою Уж.

Загальна площа території детального плану становить 10,9 га (109 617,59 м²), периметр — приблизно 1,72 км.

Площа охоплення детального плану з прилеглими територіями — 16,10 га.

До складу території входить частина Замкової гори з історичною забудовою, пам'ятками архітектури, Ботанічним садом УжНУ (об'єкт природно-заповідного фонду місцевого значення, пам'ятка садово-паркового мистецтва національного значення площею 4,01 га), дитячою залізницею та прибережною смугою річки Уж.

Територія повністю входить до комплексної охоронної зони пам'ятки містобудування місцевого значення "Замкова гора" (охоронний №39-Зк, внесена до Державного реєстру нерухомих пам'яток України згідно наказу Міністерства культури та стратегічних комунікацій України від 18.12.2024 №935). На неї поширюються режими утримання та розвитку території, визначені науково-проектною документацією ТОВ "НДЦ Західпроектреставрація" (2025 р.), що перебуває на етапі затвердження. Згідно з цими режимами, для прибережної смуги (Зона VI) встановлені висотні обмеження забудови: до обрізу стін $\leq +129,0$ м, до гребеня даху $\leq +132,0$ м (абсолютні висотні відмітки).

Функціональне використання — змішане: житлова, садибна та квартирна забудова, громадські об'єкти (корпуси Ужгородського національного університету, дитячий садок, податкова служба, заклади громадського харчування), рекреаційні та природоохоронні території (Ботанічний сад УжНУ, прибережна смуга річки Уж, дитяча залізниця).

Поруч розташовані: пішохідний і транспортний мости через річку Уж, квартали історичного центру, корпуси Ужгородського національного університету, Ужгородський замок (пам'ятка архітектури національного значення), Кафедральний собор та Резиденція Мукачівського єпископа (пам'ятки архітектури національного значення).

АКТУАЛЬНІСТЬ РОЗРОБЛЕННЯ

Територія Ботанічної набережної та прилеглої частини Замкової гори є унікальним фрагментом міського середовища, який поєднує цінну історико-культурну спадщину, природно-ландшафтні ресурси та малоповерхову житлову забудову. Однак на сьогоднішній стан території характеризується як незадовільний та занедбаний:

Стан інфраструктури та благоустрою:

- Покриття вулиць і тротуарів (переважно історична бруківка) є зношеним, нерівним, кривим та не відповідає сучасним вимогам інклюзивності та безбар'єрного середовища;
- Тротуари нещодавно "відреставровані" асфальтом поверх історичного покриття, що погіршило їх естетичний вигляд та автентичність;
- Елементи озеленення та освітлення виконані фрагментарно, хаотично, без системного підходу;
- Відсутній цілісний просторовий дизайн та якісний благоустрій громадських просторів;
- Інженерна інфраструктура, зокрема система дощової каналізації, потребує комплексної модернізації (зношеність 70%, регулярні аварійні скиди).

Стан об'єктів на території та об'єктів культурної спадщини:

- Дитяча залізниця перебуває у дуже занедбаному стані: локомотив у поганому технічному стані, колії хоч і збережені, але не підтримуються належним чином; останні 6 років залізниця функціонує 1 раз на рік (під час фестивалів) або взагалі не працює;
- Ботанічний сад УжНУ, попри свій статус об'єкта ПЗФ національного значення та пам'ятки садово-паркового мистецтва, перебуває в поганому стані, є морально зношеним та застарілим, відсутні сучасні стандарти благоустрою, інфраструктура потребує оновлення;
- Багато історичних будівель перебувають у незадовільному стані, фасади потребують реставрації, двори захаращені сміттям та будівельними матеріалами, благоустрій відсутній;
- Будівля Василіанського монастиря (нині корпус УжНУ) — пам'ятка архітектури національного значення — перебуває у дуже поганому технічному стані, потребує термінової реставрації та укріплення конструкцій;
- Синагога (нині обласна філармонія) — пам'ятка архітектури місцевого значення — хоч і використовується, але потребує реставраційних робіт.

Проблема паводків:

- Прибережна смуга річки Уж не облаштована, відсутня система інженерного захисту від паводків;
- Останні значні паводки у 1992 та 1998 роках призвели до затоплення Ботанічного саду УжНУ, дитячої залізниці (разом із поїздом), частини житлової забудови та господарських споруд;
- Згідно з прогнозами зміни клімату та проектом FloodUZH (2021 р.), ризик паводків зростає, очікувана частота повторення паводків рівня 1992-1998 років становить 1 раз на 20-25 років (замість історичних 50-100 років);
- Будівництво дамби вздовж Ботанічної набережної передбачене проектом FloodUZH "Спільні заходи з попередження природних катастроф у транскордонному басейні р. Уж" (№HUSKROUA/1702/8.1/0005, ТЕО 2021 р.) як необхідний захід для забезпечення території.

Соціальні та функціональні аспекти:

- Територія в нічний час практично порожня, відсутня вечірня активність через брак громадських функцій;
- Набережна не сформована як цілісний пішохідний простір, відсутні зручні маршрути вздовж річки;
- Відсутність організованих рекреаційних зон для відпочинку мешканців та туристів;
- Хаотичне паркування автомобілів порушує історичне середовище та створює перешкоди для пішоходів.

Водночас територія має високий потенціал для створення гармонійного простору з переважанням рекреаційних, науково-культурних і туристичних функцій за умови делікатної реконструкції, збереження історичного середовища та оновлення інженерної і транспортної інфраструктури.

Детальний план спрямований на створення містобудівних умов для системного благоустрою, екологічного осмислення та інтеграції цієї території в єдиний культурно-природний каркас центральної частини Ужгорода. При цьому детальний план не визначає конкретних архітектурних рішень, а створює містобудівну можливість для їх реалізації через подальші окремі проектні розробки відповідно до статті 6 Закону України «Про архітектурну діяльність».

ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

Проектні рішення детального плану ґрунтуються на наступних принципах:

1. Створення містобудівної можливості

Детальний план не деталізує конкретних архітектурних рішень, а визначає функціональне зонування, планувальні обмеження та загальні параметри забудови, залишаючи простір для творчого пошуку через окремі проекти та відкриті творчі процедури, передбачені статтею 6 Закону України «Про архітектурну діяльність». ДПТ створює правове поле та містобудівні передумови для подальшого розвитку території.

2. Пріоритет рекреації та озеленення

Прибережна захисна смуга річки Уж (25 м від урізу води) призначається для рекреаційних цілей, пішохідних і велосипедних зв'язків та озеленення, без капітального будівництва на поверхні. Допускається використання підземного простору дамби для паркінгу, громадських функцій та укриттів цивільного захисту за умови повного озеленення поверхні, облаштування пішохідних алей та громадських майданчиків.

3. Збереження та інтеграція об'єктів культурної та природної спадщини

- Дотримання режимів охоронної зони пам'ятки містобудування "Замкова гора" (висотні обмеження, видові зв'язки з Ужгородським замком та Кафедральним собором);
- Збереження Ботанічного саду УжНУ як об'єкта ПЗФ національного значення з розробкою окремого проекту благоустрою
- Збереження історичної забудови, автентичних елементів благоустрою, видових коридорів.

4. Інженерний захист території від паводків

Реалізація проекту FloodUZH з будівництвом дамби вздовж Ботанічної набережної для захисту території від паводків рівня 1992-1998 років. Дамба проектується з можливістю багатофункціонального використання: зверху — пішохідна набережна з озелененням, знизу (підземний простір) — можливість влаштування паркінгу, технічних приміщень, укриття ЦЗ, громадські функції.

5. Максимальне використання підземного простору

Підземний простір дамби та інших споруд за потреби може використовуватися для розміщення паркінгів (дефіцит паркувальних місць у центрі), технічних приміщень, громадських функцій (кафе, виставкові зали, інформаційні центри) та укриттів цивільного

захисту (актуально в умовах воєнного стану) з метою збереження відкритого зеленого характеру поверхні території. Поверхня над підземними об'єктами облаштовується як озеленені громадські простори з пішохідними алеями, майданчиками для відпочинку, дитячими та спортивними майданчиками.

6. Інтеграція у транспортну систему міста

Розвиток велосипедної інфраструктури згідно з Концепцією розвитку велосипедної інфраструктури міста Ужгорода (2021 р.): створення окремої велодоріжки шириною 2,5 м вздовж Ботанічної набережної, велопарковок біля ключових об'єктів, інтеграція в загальноміську мережу велошляхів. Пріоритет пішохідного та велосипедного руху в межах рекреаційної зони.

7. Сталий розвиток та екологічність

- Використання природно-орієнтованих рішень (водопроникні покриття, біоінфільтраційні сади, дощові сади);
- Збереження та примноження зелених насаджень;
- Роздільне збирання відходів, мінімізація впливу на довкілля.

Реалізація цих принципів дозволить перетворити територію Ботанічної набережної та Замкової гори на **сучасний, екологічний, безпечний та привабливий громадський простір**, який органічно поєднує **історичну спадщину, природне середовище та сучасні потреби міста**, стаючи **новою візитівкою Ужгорода** та прикладом якісного розвитку історичних центрів українських міст.

РОЗДІЛ І. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ТА МІСЦЕ ТЕРИТОРІЇ У СТРУКТУРІ МІСТА

Територія детального плану розташована в центральній частині міста Ужгорода, у межах історичного ареалу, який формувався впродовж багатьох століть як серце міста — політичний, культурний, економічний та духовний осередок. Це унікальний фрагмент міського середовища, що поєднує цінну історико-культурну спадщину, природно-ландшафтні ресурси річкової долини Ужа та традиційну малоповерхову житлову забудову.



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

Межі території визначені площею Євгена Фенцика на півночі, вулицею Августина Волошина на заході, вулицею Івана Ольбрахта на сході, та річкою Уж на півдні. Загальна площа території становить 10,9 га (109 617,59 м²), периметр — приблизно 1,72 км. Площа охоплення детального плану з прилеглими територіями, що впливають на містобудівні рішення та враховуються при аналізі — 16,10 га.

Територія є невід'ємною частиною комплексної охоронної зони пам'ятки містобудування місцевого значення "Замкова гора" (охоронний №39-Зк, внесена до Державного реєстру нерухомих пам'яток України згідно наказу Міністерства культури та стратегічних комунікацій України від 18.12.2024 №935). Відповідно, на неї поширюються режими утримання та розвитку території, визначені науково-проектною документацією ТОВ "НДЦ Західпроектреставрація" (2025 р.).

Розташування території в історичному центрі, безпосередньо на березі річки Уж, визначає її ключову роль у створенні єдиного культурно-природного каркасу міста, формуванні системи громадських просторів та рекреаційних зон центральної частини Ужгорода. З неї відкриваються найбільш цінні видові панорами на Ужгородський замок (пам'ятка архітектури національного значення), Кафедральний собор та Резиденцію Мукачівського єпископа (пам'ятки архітектури національного значення), що розташовані на Замковій горі на протилежному березі річки. Водночас, ця територія сама є важливим

елементом панорамного розкриття історичного центру міста при огляді з Православної набережної та інших точок лівобережної частини міста.

ІСТОРІЯ ФОРМУВАННЯ ТА РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

Історія формування території Ботанічної набережної та прилеглої частини Замкової гори нерозривно пов'язана з розвитком міста Ужгорода та його головної домінанти — Ужгородського замку. Згідно історичних відомостей, Ужгород як укріплений град достовірно існував у 895 році, коли його зайняли угри під час переселення. Побудова мурованих стін замку розпочалась у другій половині XIII століття після монголо-татарської навали. На початку XIV століття Ужгород перейшов у володіння боярського роду Другетів, що керували звідси Ужанською жупою впродовж наступних трьох століть.

Міський посад, що виник біля підніжжя замку для обслуговування фортеці, поступово розвивався у пізньосередньовічне місто — осередок торгівлі, ремесла, громадського й релігійного життя різних національних спільнот. Основною містобудівною віссю міста стала вулиця Головна (нині Августина Волошина), що сполучала міст через північний рукав річки Уж — Малий Уж (нині вулиця Олександра Фединця) — з вулицею Замковою найбільш комфортно для руху трасою. Уздовж цієї вулиці розташовувалися головні сакральні, адміністративні та громадські будівлі міста.

Правобережна прибережна смуга річки Уж історично не була забудована з кількох причин. По-перше, русло річки не було сталим — на мапах XVIII століття видно, що ріка описувала велику петлю значно південніше нинішнього річища, сягаючи сучасних вулиць Антонівської і Руської. Лише у 1802 році русло спрямили до сучасного положення. По-друге, перманентні паводки, характерні для гірських річок Закарпаття, супроводжувались руйнуванням берега, щоразу змінюючи надбережні тераси. То ж берегова смуга зазвичай не забудовувалась і не впорядковувалась, залишаючись природною заплавою. Фактично місто не мало "фасаду" з цього боку аж до першої половини XX століття.

Укріплення берегів Ужа в межах міста провадили вже у XIX столітті, однак ці заходи виявились недостатньо ефективними. Лише у міжвоєнний період, за часів Чехословацької республіки (1920-ті — 1930-ті роки), розпочато масштабне будівництво набережних: сучасних Незалежності, Православної, Київської. Будівництво коштувало значних державних видатків і було спрямоване на захист міста від паводків та створення репрезентативних громадських просторів.

Єдина набережна, будівництво якої лише розпочали і не завершили — Ботанічна. На відрізку від пішохідного мосту до театру (площа Театральна) підпірну стіну зведено відразу після побудови пішохідного мосту у 1879 році. Наступний відрізок, що охоплює синагогу (нині філармонію), звела в 1904 році своїм коштом єврейська громада міста в обмін на дозвіл збудувати тут синагогу. У планах подальшого будівництва набережних за Чехословацької республіки було продовження Ботанічної набережної аж до залізничного мосту, однак політичні обставини Другої світової війни перешкодили цьому наміру.

У радянський період, 1947 року, вздовж правого берега річки Уж відкрито дитячу залізницю. Її насип можна умовно вважати укріпленням берегової смуги, однак при сильних паводках вода добирається й до цього рівня, що підтверджують історичні фотографії затоплень 1992 та 1998 років.

1949 року понижену ділянку між провулком Ботанічним та вулицею Шумною зайняв Ботанічний сад Ужгородського державного університету (нині Ужгородського національного університету). Ботанічний сад створено впродовж 1945-48 років на місці фруктових-горіхових садів і офіційно відкрито 28 листопада 1948 року. Площа саду становить 4,01 га. Упродовж діяльності Ботанічного саду тут створювались колекції рослин з різних континентів, зокрема ділянки флори Азії, Америки, Кавказу. На території

збудовано оранжереї й теплиці, облаштовано дослідні лабораторії. Колекція рослин налічує понад 2500 таксонів. Інтродукція та акліматизація субтропічних дикорослих і культурних дерев та чагарників дозволила збагатити асортимент рослин для озеленення громадських просторів міста та регіону.

Непоправних збитків Ботанічному саду завдали паводки 1992 та особливо 1998 років, які зруйнували теплиці й оранжереї, внаслідок чого загинуло кількасот рідкісних рослин, а господарська інфраструктура зазнала тривалої стагнації. Повне відновлення тривало до 2005 року, однак багато втрачених колекцій так і не було відтворено.

Ботанічний сад УжНУ охороняється законами України як пам'ятка садово-паркового мистецтва національного значення та є об'єктом природно-заповідного фонду України місцевого значення. Основним напрямком роботи ботанічного саду залишається інтродукція рослин, розробка методів прискореного вегетативного розмноження найбільш перспективних видів і форм в умовах Закарпаття, підбір рослин та формування експозиційних ділянок. Клімат та захищеність рослин на території ботсаду від північних вітрів (завдяки Замковій горі) сприяють інтродукції та акліматизації рослин з різних регіонів планети.

ЛАНДШАФТНО-ПРОСТОРОВА ОРГАНІЗАЦІЯ ТА ВИДОВІ ЗВ'ЯЗКИ

Територія детального плану займає знижену заплавну частину правого берега річки Уж у місці, де річка огинає північно-східний схил Замкової гори. Рельєф території характеризується поступовим підняттям від урізу води річки (абсолютна відмітка приблизно +114 м) до вулиці Августина Волошина (абсолютні відмітки +118...+123 м). Перепад висот становить 4-9 метрів, що створює природну терасованість території та визначає її ландшафтно-просторову організацію.

Річка Уж є головним природним елементом, що формує ландшафтний характер території. Це гірська річка з мінливим рівнем води, схильна до швидких підйомів під час інтенсивних опадів або танення снігу в Карпатах. Ширина річки в межах території коливається від 25 до 40 метрів, глибина у межень (найнижчий рівень води) — від 0,5 до 1,5 метра, під час паводків рівень може підніматися на 3-5 метрів, затоплюючи прибережну смугу.

Правий берег річки в межах території не має організованої набережної, за винятком короткого фрагменту підпірної стіни біля площі Театральної (збудована на початку XX століття). Берег поступово підвищується від урізу води, формуючи природну заплавну терасу, яку займають Ботанічний сад УжНУ та дитяча залізниця. Берегова лінія місцями розмита, наявні локальні осипання та ерозійні процеси, особливо після паводків.

Лівий берег річки Уж (протилежний від території детального плану) облаштований як Православна набережна — один з найбільш розвинених пішохідних громадських просторів Ужгорода з широкою пішохідною алеєю, озелененням, лавками, видовими майданчиками. Саме з Православної набережної відкриваються найбільш ефектні панорамні види на територію детального плану, Замкову гору, історичний центр міста та його архітектурні домінанти.

Ландшафтно-просторовий аналіз видового розкриття території свідчить про її ключову роль у формуванні образу історичного центру Ужгорода. Передній план панорами з Православної набережної формує плесо річки Уж та берегова смуга з насадженнями Ботанічного саду. Середній план — забудова вулиці Августина Волошина з характерною малоповерховою (переважно 2-3 поверхи) історичною забудовою в австро-угорському, модерністському та міжвоєнному "чеському" стилях. Задній план, що замикає лінію горизонту — стрункі вертикалі Кафедрального собору (дві симетричні вежі висотою близько 60 метрів), масивна брила Ужгородського замку з бастіонами, делікатна вертикаль Шелестівської церкви у Музеї народної архітектури.

Історична забудова вулиці Августина Волошина обернена головними фасадами до самої вулиці, тильними — до річки. Це зумовлено історією розвитку міста, коли прибережна смуга не була впорядкована і розглядалась як господарська зона. У радянський та пострадянський періоди на багатьох ділянках у тильних частинах звели господарські будівлі, гаражі, сараї, які часто перебивають видові зв'язки між вулицею та річкою. Водночас окремі будівлі, зокрема синагога (1904 р., нині обласна філармонія), свідомо орієнтовані на береговий фасад і мають виразну силуетну характеристику при огляді з протилежного берега.

Озеленення території представлено насадженнями Ботанічного саду УжНУ (понад 2500 таксонів дерев, чагарників та трав'янистих рослин), алейними деревами вздовж вулиці Августина Волошина (переважно липи, каштани, платани віком 50-100 років), приватними садами у дворах житлової забудови. Загальна структура озеленення — фрагментарна, не створює цілісної системи, однак забезпечує екологічну функцію та формує своєрідний мікроклімат річкової долини.

Особливо слід відзначити, що надмірна висота та щільність дерев на території Ботанічного саду частково екранує візуальне розкриття Ужгородського замку та Шелестівської церкви при огляді з Православної набережної. У науково-проектній документації охоронної зони Замкової гори (2025 р.) рекомендовано провести інвентаризацію насаджень Ботанічного саду та евалюаційне їх прорідження з метою покращення видових зв'язків, зберігаючи при цьому науково-колекційну та природоохоронну цінність саду.

МІСТОБУДІВНИЙ КАРКАС ТА ПЛАНУВАЛЬНА СТРУКТУРА

Планувальна структура території визначається історично сформованою системою вулиць та кварталів міського посаду Ужгорода. Головною містобудівною віссю є вулиця Августина Волошина — одна з найстаріших вулиць міста, що простягається від площі Корятівича (історичний центр міста, місце розташування ратуші) до площі Євгена Фенцика біля входу до Ботанічного саду та Музею народної архітектури.

Вулиця Августина Волошина в межах території детального плану має ширину проїзної частини 6-7 метрів, тротуари шириною 1,5-2,5 метра з обох сторін. Покриття проїзної частини — андезитна бруківка, покриття тротуарів — відремонтований в 2023-2024 році, асфальт, поверх історичного покриття (фрагментарно), стан покриття проїзної частини незадовільний: бруківка крива, нерівна, з великими перепадами висот, що створює бар'єри для людей з інвалідністю, батьків з візками, людей похилого віку. Простір не відповідає вимогам ДБН В.2.3-5:2018 "Вулиці та дороги населених пунктів" щодо безбар'єрного середовища.

Вулиця Івана Ольбрахта (історична назва — Підвальний ряд, угорською Pínceszor) пролягає у підніжжі північно-східного схилу Замкової гори, простягаючись від вулиці Замкової до вулиці Шумної. Ширина проїзної частини — 3,5-4,5 метра (одностороннє односмугове покриття), тротуар — фрагментарно з одного боку, шириною 1-1,5 метра. Споконвічним призначенням вулиці було забезпечення входів до викутих у скелі винних підвалів (льохів), у яких зберігали бочки з вином. Винні льохи мають довжину від кількох десятків до кількох сотень метрів, завдяки товщі гори в них увесь рік зберігається стабільна температура 11-12°C, оптимальна для зберігання вина.

Історичним еталоном характеру вулиці є висока підпірна стіна з каменю, у якій влаштовано входи до винниць, над стіною — широкі тераси, до яких провадять викуті в скелі сходи. Забудова над входами до винниць з'явилась лише на початку XX століття зі зростанням населення і ущільненням забудови. Архітектура будинків — посполита, рядова, переважно в стилі модернізму 1920-х років. Стан вулиці та забудови —

задовільний у верхній частині (ближче до вулиці Капітульної), незадовільний у нижній частині (ближче до провулка Ботанічного).

Провулок Ботанічний з'єднує вулицю Августина Волошина з територією Ботанічного саду та дитячою залізницею. Ширина — 4-5 метрів, покриття — відсутнє і незадовільної якості. Забудова провулка фрагментарна, представлена кількома житловими будинками та господарськими спорудами.

Дитяча залізниця проходить вздовж правого берега річки Уж від площі Театральної до транспортного мосту, протяжність в межах території детального плану — близько 800 метрів. Колія вузька (750 мм), одноколійна. Залізниця не створює повноцінної смуги відчуження у розумінні залізничного транспорту, однак колія фактично розділяють територію на дві частини.

Парцеляція (поділ території на земельні ділянки) вздовж вулиці Августина Волошина відповідає історично сформованій структурі міського посаду: вузькі (фронт по вулиці 8-15 метрів) та глибокі (40-80 метрів углиб кварталу) ділянки, що забезпечували кожному домогосподарству доступ до вулиці та можливість ведення городу у дворі. Така парцеляція визначила характерну для історичного центру Ужгорода щільну периметральну забудову з відносно невеликими за площею будинками (100-250 м² забудови) та збереженими розривами між будинками шириною 3-5 метрів.

Квартальна забудова між вулицями Августина Волошина та Івана Ольбрахта має складну внутрішню структуру: головні будинки виходять фасадами на вулицю Волошина, у дворах розташовані господарські будівлі, гаражі, сараї, городи, на найнижчих рівнях (ближче до дитячої залізниці та Ботанічного саду) — городи та фруктові сади. Ця структура частково збережена, однак багато дворів захаращені будівельними матеріалами, непотрібними конструкціями, сміттям. Благоустрій дворів відсутній або виконаний стихійно власниками без дотримання єдиних стандартів.

ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЇ: ТИПОЛОГІЯ, СТАН, ЦІННІСТЬ

Забудова території детального плану представлена переважно житловими будинками історичного центру міста, що датуються кінцем XIX — першою половиною XX століття, та окремими громадськими об'єктами. Згідно з Історико-архітектурним опорним планом м. Ужгорода та науково-проектною документацією охоронної зони "Замкова гора", забудова класифікована за історико-архітектурною цінністю та має встановлений режим охорони.

Пам'ятки архітектури національного та місцевого значення:

На території детального плану або безпосередньо на її межі розташовані наступні об'єкти, внесені до Державного реєстру нерухомих пам'яток України:

Синагога (нині Обласна філармонія), площа Театральна, 10. Збудована в 1904 році єврейською громадою міста в мавританському стилі за проектом архітектора Фердинанда Відерманна. Пам'ятка архітектури місцевого значення (охоронний № 45-Зк). Будівля двоповерхова, цегляна, з характерною для синагог великою центральною залогою під куполом та бічними галереями. Фасади оздоблені поліхромним керамічним декором, різьбленням, гіпсовою ліпниною. Після Другої світової війни синагогу перетворено на філармонію, інтер'єр зазнав значних перебудов. Зовнішній вигляд збережений задовільно, хоч потребує реставрації фасадів та відновлення автентичного кольорового вирішення. Будівля є однією з найбільш помітних у панорамі міста при огляді з Православної набережної завдяки своїй виразній архітектурі та розташуванню на березі річки.

Будинок, в якому жив і працював Закарпатський культурний і політичний діяч А.Волошин (1936 р., меморіальна дошка 1990 р.), вулиця Августина Волошина, 36. Пам'ятка історії місцевого значення (охоронний №388). Двоповерховий цегляний

будинки міжвоєнного періоду у стилі функціоналізму з елементами модернізму. Стан задовільний, використовується як житловий будинок.

Крім того, у безпосередній близькості до території детального плану (на протилежному березі річки Уж, на Замковій горі) розташовані пам'ятки національного значення, видові зв'язки з якими необхідно зберігати:

Значна та рядова історична забудова:

Основний масив забудови вулиці Августина Волошина в межах території детального плану представлений історичними будинками, класифікованими ІАОП як "значна історична забудова" та "рядова історична забудова". Це переважно двоповерхові (рідше триповерхові) житлові будинки з періодів:

— Австро-Угорської імперії (кінець XIX — початок XX ст.) — еkleктика, необароко, ранній модерн. Характерні риси: цегляна кладка, штукатурні фасади, багате ліпне оздоблення, високі вікна з профільованими лиштвами, дерев'яні столярні вироби з оригінальними розстекловками.

— Чехословацької республіки (1920-ті — 1930-ті рр.) — функціоналізм, модернізм, конструктивізм. Характерні риси: лаконічні об'єми, плоскі дахи або дахи з невеликим нахилом, великі вікна без оздоблення, штукатурні гладкі фасади, балкони з металевими огорожами.

Поверховість забудови вулиці Волошина поступово знижується від площі Театральної (2-3 поверхи) до площі Фенцика (1-2 поверхи), що відповідає природному зниженню статусу забудови від громадського центру до периферійних кварталів та забезпечує краще видове розкриття Замкової гори та її домінант.

Стан історичної забудови — неоднорідний. Частина будинків (близько 30-40%) перебуває у доброму стані, відремонтована, підтримується власниками, має відреставровані фасади з автентичним архітектурним декором. Інша частина (близько 40-50%) перебуває у задовільному стані з ознаками поступової деградації: втрата елементів ліпного декору, пошкодження штукатурки, заміна автентичних столярних виробів на сучасні металопластикові вікна та двері, що не відповідають історичному характеру забудови. Близько 10-20% будинків перебувають у незадовільному стані: значні пошкодження конструкцій, аварійний технічний стан, відсутність догляду.

Особливо критичний стан спостерігається у дворах та на тильних фасадах будинків. Багато дворів захаращені будівельними матеріалами, побутовим сміттям, непотрібними конструкціями. Тильні фасади здебільшого не підтримуються, мають пошкоджене оздоблення, часткові обвалення штукатурки. Господарські будівлі у дворах (літні кухні, сараї, гаражі) збудовані стихійно, без дозвільних документів, часто з порушенням будівельних та протипожежних норм.

Дисонуюча та нова забудова:

На території детального плану наявні окремі будівлі, які не відповідають історичному характеру середовища за масштабом, поверховістю, архітектурним вирішенням. Зокрема, це:

— Триповерховий житловий будинок на вулиці Волошина — перевищує історичну поверховість оточуючої забудови, має невиразну сучасну архітектуру, порушує силует вулиці.

— Недобудований чотириповерховий адміністративний будинок на березі річки — масштабом та об'ємом відповідає вимогам щодо репрезентативності прибережної забудови, однак залишається недобудованим від початку 2000-х років, створює негативне враження.

ПРИРОДООХОРОННІ ТА РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

Ключовим природоохоронним об'єктом на території детального плану є **Ботанічний сад Ужгородського національного університету** — об'єкт природно-заповідного фонду України місцевого значення та пам'ятка садово-паркового мистецтва національного значення площею 4,01 га.

Ботанічний сад створено впродовж 1945-48 років на місці колишніх фруктових садів у заплаві річки Уж. Територія саду займає понижену частину правобережної заплави між дитячою залізницею (з півночі) та транспортним мостом (з півдня), вулицею Івана Ольбрахта (з заходу) та річкою Уж (зі сходу). Рельєф території — відносно рівний з невеликим перепадом в 4 метри від найвищої точки саду до найнижчої на довжину в 120 метрів, від вулиці Ольбрахта до залізниці.

У структурі Ботанічного саду сформовано 5 тематичних відділів: тропічних та субтропічних рослин (оранжереї), декоративного квітникарства, інтродукції та акліматизації, природної флори і дендрології, ландшафтного дизайну та зеленого будівництва. Колекція рослин налічує понад 2500 таксонів, серед яких багато рідкісних та занесених до Червоної книги України видів.

Основним напрямком роботи Ботанічного саду є інтродукція (введення в культуру) нових видів рослин, їх акліматизація до умов Закарпаття, розробка методів розмноження, формування колекційних та експозиційних ділянок. Клімат Ужгорода (середньорічна температура +10,5°C, безморозний період 220-230 днів, річна кількість опадів 700-900 мм) та захищеність території від північних вітрів (завдяки Замковій горі) створюють сприятливі умови для вирощування теплолюбних та субтропічних рослин, які в інших регіонах України не виживають у відкритому ґрунті.

Ботанічний сад виконує кілька важливих функцій:

- **Наукову** — проведення досліджень з інтродукції, акліматизації, селекції рослин; ведення колекцій рідкісних видів.
- **Освітню** — проведення навчальних занять для студентів біологічного факультету УжНУ, екскурсій для школярів.
- **Природоохоронну** — збереження генофонду рідкісних та зникаючих видів рослин, ведення Червоної книги.
- **Рекреаційну** — місце відпочинку та прогулянок для мешканців міста та туристів (обмежено графіком роботи).
- **Господарську** — розсадник для озеленення міста та регіону, продаж посадкового матеріалу.

Однак на сьогодні стан Ботанічного саду характеризується як **незадовільний з огляду на сучасні стандарти**:

- Інфраструктура саду (оранжереї, теплиці, лабораторії, адміністративні будівлі) збудована переважно в 1950-1970-х роках, морально та фізично застаріла, потребує реставрації.
- Після паводків 1992 та 1998 років частина колекцій була втрачена і не відновлена через брак фінансування.
- Дорожньо-стежкова мережа саду не відповідає сучасним вимогам доступності, відсутнє якісне покриття, багато заболоченої і занедбаної місцевості.
- Озеленення саду надмірно щільне, багато дерев перерослих, що створює глибоку тінь та перекриває видові зв'язки з Ужгородським замком при огляді з Православної набережної. Багато дерев уражені омелою та іншими паразитами, потребують санітарної обрізки або видалення.
- Благоустрій території не відповідає статусу пам'ятки садово-паркового мистецтва національного значення.
- Режим відвідування саду обмежений (лише в денний час, за графіком), що знижує його рекреаційну цінність для міста.

Проектом рекомендовано розробити окремий проект благоустрою Ботанічного саду.

Дитяча залізниця — історичний об'єкт, що функціонує з 1947 року. Протяжність в межах території детального плану — близько 800 метрів. Колія вузька (750 мм), одноколійна.

Історично дитяча залізниця була популярним місцем відпочинку для сімей з дітьми, виконувала освітню функцію (діти навчались професії залізничників), була туристичною атракцією міста. Однак на сьогодні стан залізниці **критичний**.

— Вагони сильно пошкоджені, сидіння зношені, дахи протікають.

— Колія та шпали в задовільному стані (підтримуються періодично), однак потребують комплексної модернізації.

— Інфраструктура залізниці занедбані.

Дитяча залізниця не створює повноцінної смуги у розумінні залізничного транспорту загального користування, не створює обмежень для забудови прилеглих територій.

Проектом рекомендовано ревіталізацію дитячої залізниці.

ІНЖЕНЕРНА ІНФРАСТРУКТУРА ТА ЇЇ СТАН

Територія детального плану забезпечена основними видами інженерної інфраструктури: водопостачанням, каналізацією, електропостачанням, газопостачанням, телекомунікаціями. Однак стан більшості інженерних мереж характеризується як **незадовільний** через високий рівень зношеності.

Водопостачання здійснюється від міських магістральних водопроводів діаметром 150-200 мм, що проходять вулицею Августина Волошина. Від магістралей влаштовані відгалуження до кожного будинку діаметром 50-80 мм. Матеріал труб — переважно сталь та чавун, що експлуатуються 40-60 років, зношеність понад 70%. Регулярно виникають аварії — прориви труб, що призводить до підтоплення підвалів, розмиву ґрунту, перебоїв у водопостачанні. Якість води — питна, відповідає ДСанПіН 2.2.4-171-10.

Система протипожежного водопостачання представлена пожежними гідрантами, розташованими на магістральних водопроводах. Частина гідрантів не обслуговується, їх технічний стан невідомий.

Каналізація — роздільна система: господарсько-побутова (каналізація) та дощова (зливова каналізація).

Господарсько-побутова каналізація збирається від кожного будинку самотпливними трубопроводами, які об'єднуються у магістральний колектор вздовж вулиці Волошина. Матеріал труб — переважно керамічні та азбестоцементні, що експлуатуються 50-70 років, зношеність понад 70%. Колектори часто засмічуються через попадання сміття, жиру, будівельних відходів. Іноді виникають підтоплення підвалів через підпір каналізації. Дощова каналізація (зливова) збирає поверхневі води з проїзної частини вулиці Волошина та тротуарів через дощоприймачі та відводить самотпливними трубопроводами безпосередньо у річку Уж. Стан дощової каналізації — **критичний**. Під час інтенсивних дощів поверхневі води не встигають відводитись, затоплюють тротуари, проїзну частину, підвали будинків. Випуски у річку не обладнані решітками та пісколовками, тому забруднені стоки (сміття, нафтопродукти, хімікати з доріг) потрапляють безпосередньо у річку Уж, що порушує вимоги Водного кодексу України та створює екологічну загрозу.

Електропостачання здійснюється від ліній електропередачі напругою 10 кВ та 0,4 кВ.

Стан електропостачання — задовільний, однак спостерігається дефіцит потужності через зростання електроспоживання. У перспективі потрібне будівництво додаткових ТП або реконструкція існуючих з підвищенням потужності.

Опори повітряних ліній частково зношені, дроти провисають, створюють небезпеку для пішохідів та транспорту. Рекомендовано поступову заміну повітряних ліній на кабельні (підземні).

Газопостачання здійснюється від міських магістральних газопроводів середнього тиску що проходять вздовж вулиці Волошина. Стан газопостачання — задовільний.

Теплопостачання — децентралізоване, відсутня централізована система. Кожен будинок опалюється індивідуально від газових котлів, пічного опалення або електроопалення.

Телекомунікаційні мережі (телефонія, інтернет, кабельне телебачення) представлені повітряними лініями на опорах електропередачі та окремих опорах. Стан мереж — незадовільний: дроти провисають, переплутані, створюють неохайний вигляд вулиці. Рекомендовано упорядкування телекомунікаційних мереж з переведенням на підземні кабелі або акуратні фасадні проводки.

ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА ТА МОБІЛЬНІСТЬ

Територія детального плану має добру транспортну доступність завдяки центральному розташуванню у місті та наявності розвинутої вулично-дорожньої мережі.

Вулиця Августина Волошина — головна транспортна вісь території, що забезпечує зв'язок з іншими частинами міста, одностороння історична вулиця, з малим транспортним навантаженням.

Стан дорожнього покриття — критично незадовільний, особливо у випадках паркування автомобілів вздовж вулиці, що зменшує фактичну ширину проїзної частини і захаращує територію.

Пішохідна інфраструктура представлена тротуарами шириною 1,5-2,5 метра з обох сторін вулиці Волошина. Стан тротуарів — **задовільний через нещодавній ремонт**.

Велосипедна інфраструктура на території детального плану **відсутня**: немає виділених велодоріжок, немає велопарковок (за винятком 1-2 самодільних стійок біля окремих закладів). Згідно з Концепцією розвитку велосипедної інфраструктури міста Ужгорода (2021 р.), вулиця Волошина та майбутня Ботанічна набережна є пріоритетними для створення велосипедної мережі міста.

Громадський транспорт: через територію детального плану не проходять маршрути міських автобусів та маршрутних таксі. Найближчі зупинки громадського транспорту розташовані на вулиці Шумній біля транспортного мосту (100 метрів від південної межі). Частота руху — 10-15 хвилин у денний час, 20-30 хвилин у вечірній та нічний час. Загалом доступність громадського транспорту оцінюється як **добра**.

Паркування: організованих паркувальних майданчиків на території детального плану **немає**. Автомобілі паркуються стихійно. Вздовж вулиці Волошина, та вулиці Івана Ольбрахта, з обох сторін (частково на тротуарах, частково на проїзній частині). У дворах житлових будинків на прибудинкових територіях, що створює конфлікти між власниками автомобілів та мешканцями через брак місця, шум, забруднення повітря вихлопними газами.

ПРИРОДНІ УМОВИ ТА ЕКОЛОГІЧНИЙ СТАН

Територія детального плану розташована у долині річки Уж, що визначає її природні умови: мікроклімат, ґрунти, гідрологічний режим, рослинний та тваринний світ.

Клімат — помірно континентальний з рисами субтропічного (вплив Закарпатської низовини та Панонської рівнини). Середньорічна температура повітря +10,5°C, найхолоднішого місяця (січня) -2,5°C, найтеплішого (липня) +21,5°C. Безморозний період — 220-230 днів на рік. Річна кількість опадів — 700-900 мм (максимум у червні-липні). Переважаючі вітри — західні та північно-західні, середня швидкість 2-3 м/с. Завдяки розташуванню у долині річки та захищеності від північних вітрів Замковою горою, на території детального плану формується сприятливий мікроклімат для росту теплолюбних рослин, що використано при створенні Ботанічного саду.

Рельєф — рівнинний з поступовим підняттям від урізу води річки (+114 м абсолютної висоти) до вулиці Волошина (+118...+123 м). Перепад висот — 4-9 метрів. Ухили поверхні — 3-8%, що забезпечує природний поверхневий стік до річки. На окремих ділянках (у дворах, біля підпірних стін) ухили досягають 10-15%.

Ґрунти — алювіальні (заплавні) легкосуглинкові та супіщані на алювіальних відкладах річки Уж. Потужність ґрунтового шару — 0,5-1,5 метра, далі — алювіальні піски та гальки. Ґрунти родючі, добре дреновані, сприятливі для вирощування рослин. Рівень ґрунтових вод — 1,5-3 метри від поверхні (залежить від сезону та рівня води у річці). Під час паводків рівень ґрунтових вод підіймається до 0,5-1 метра, що може призводити до підтоплення підвалів та фундаментів будинків.

Гідрологічний режим визначається річкою Уж — правою притокою Лаборця, що впадає у Тису. Довжина річки — 133 км, площа водозбору — 2750 км². Річка Уж має гірський характер: швидка течія (0,5-1,5 м/с), мінливий рівень води, схильність до швидких паводків. Середньорічна витрата води — 15-20 м³/с, під час паводків — до 300-500 м³/с. Льодостав — нестійкий, 20-40 днів на рік (грудень-лютий).

Паводки — найбільша природна загроза для території. Історично зафіксовані значні паводки у 1927, 1941, 1974, 1992, 1998, 2001, 2008 роках. Найбільш руйнівними були паводки 1992 та 1998 років, коли рівень води піднявся на 4-5 метрів вище звичайного, затопивши Ботанічний сад, дитячу залізницю, підвали житлових будинків, частину проїзної частини вулиці Волошина. Збиток від паводку 1998 року на території Ботанічного саду оцінюється у сотні тисяч доларів США (знищення теплиць, оранжерей, загибель рідкісних рослин).

Згідно з прогнозами зміни клімату (IPCC, 2021) та проектом FloodUZH (2021 р.), **ризик паводків у басейні річки Уж зростає**: очікувана частота повторення паводків рівня 1992-1998 років становить 1 раз на 20-25 років (замість історичних 50-100 років). Це обумовлено зміною клімату (збільшення інтенсивності опадів), вирубуванням лісів у верхів'ях річки.

Проект FloodUZH "Спільні заходи з попередження природних катастроф у транскордонному басейні р. Уж" (№HUSKROUA/1702/8.1/0005, ТЕО 2021 р.) передбачає комплекс заходів для зменшення ризику паводків, зокрема **будівництво дамби (берегоукріплювальної споруди) вздовж Ботанічної набережної** для захисту території від паводків рівня 1992-1998 років (забезпеченість 1 раз на 25 років). Детальний план створює містобудівні передумови для реалізації цього проекту.

Екологічний стан території оцінюється як **задовільний з окремими проблемами**, детально описаний в CEO.

ПРОБЛЕМИ ТА ПОТЕНЦІАЛ ТЕРИТОРІЇ

Комплексна оцінка території дозволяє виділити ключові проблеми, що потребують вирішення у детальному плані, та визначити потенціал території для подальшого розвитку.

ПРОБЛЕМИ:

1. **Відсутність інженерного захисту від паводків** — найбільша загроза для території. Паводки 1992 та 1998 років показали вразливість Ботанічного саду, дитячої залізниці, житлової забудови до затоплення. Згідно з прогнозами, ризик паводків зростає. Необхідне будівництво дамби згідно проекту FloodUZH.
2. **Незадовільний стан інфраструктури та благоустрою** — бруківка крива та неінклюзивна, тротуари вкриті асфальтом поверх історичного покриття, дощова каналізація не працює (затоплення під час дощів), проводи повітряних ліній електропередачі провисають, телекомунікаційні мережі хаотичні.

3. **Відсутність цілісного пішохідно-рекреаційного простору вздовж річки** — набережна не сформована, немає зручних маршрутів для прогулянок, немає зон відпочинку, немає зв'язку між площею Театральною та транспортним мостом.
4. **Дефіцит паркувальних місць** — хоч він і є, проте проектом передбачається обмеження паркування на території, і зменшення автомобілізації.
5. **Відсутність велосипедної інфраструктури** — немає велодоріжок, немає велопарковок, хоча територія є пріоритетною для розвитку велосипедної мережі міста згідно Концепції 2021 р.
6. **Екологічні проблеми** — скиди дощової каналізації у річку без очищення, забруднення ґрунтів у дворах, недостатнє озеленення вздовж вулиці, надмірно щільне озеленення у Ботсаді (перекриває види на Замок).
7. **Низька активність території у нічний час** — відсутність громадських функцій (кафе, ресторани, культурні заклади), недостатнє освітлення, відсутність вечірніх заходів роблять територію практично порожньою після заходу сонця.

ПОТЕНЦІАЛ:

1. **Унікальне розташування** — центр історичного міста, безпосередньо на березі річки Уж, у межах охоронної зони пам'ятки містобудування "Замкова гора". З території відкриваються найцінніші видові панорами на Ужгородський замок та Кафедральний собор.
2. **Збережена історична забудова** — 60-70% будинків перебувають у доброму або задовільному стані, мають автентичні елементи архітектури (ліпний декор, дерев'яні вікна, історичні фасади), що створює атмосферу історичного центру.
3. **Наявність об'єктів природно-заповідного фонду** — Ботанічний сад УжНУ (4,01 га, понад 2500 таксонів рослин) є унікальним науковим, освітнім та рекреаційним ресурсом міста, що може стати "зеленим серцем" Ботанічної набережної після модернізації.
4. **Можливість створення пішохідно-велосипедної набережної** — дамба згідно проекту FloodUZH може бути спроектована не лише як інженерна споруда, а як багатофункціональний громадський простір з пішохідними та велосипедними доріжками, зонами відпочинку, підземним паркінгом, громадськими функціями.
5. **Пішохідна доступність** — центральне розташування, наявність громадського транспорту, близькість до пішохідного та транспортного мостів через Уж забезпечують високу доступність території з усіх районів міста та туристів.
6. **Підтримка місцевої влади та громадськості** — детальний план розробляється за ініціативою міської ради з метою реалізації проекту Ботанічної набережної створення сучасного громадського простору. Проведені громадські обговорення засвідчили високу зацікавленість мешканців у розвитку території.

ВИСНОВОК: Територія детального плану має **високий потенціал** для створення сучасного, екологічного, безпечного та привабливого громадського простору, який органічно поєднає історичну спадщину, природне середовище та сучасні потреби міста. Однак реалізація цього потенціалу потребує **комплексного підходу** до вирішення інженерних, містобудівних, екологічних та соціальних проблем, що визначається проектними рішеннями детального плану у наступних розділах.

1.1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

1.1.1. Ситуаційний план

Територія детального плану розташована в центральній частині міста Ужгорода, у межах історичного ареалу, на правому березі річки Уж. Згідно з адміністративно-територіальним устроєм, територія входить до складу Ужгородської міської територіальної громади Закарпатської області.

Межі території детального плану визначені: з півночі — площею Євгена Фенцика; з заходу — вулицею Августина Волошина; зі сходу — вулицею Івана Ольбрахта; з півдня — річкою Уж.

Територія має форму неправильного чотирикутника, витягнутого вздовж річки Уж у напрямку схід-захід. Загальна площа території становить 10,9 га (109 617,59 м²), периметр — приблизно 1,72 км.

Видова експозиція:

Територія знаходиться у прямій видимості з Православної набережної — одного з найбільш відвідуваних громадських просторів міста. З Православної набережної відкриваються панорамні види на територію детального плану з Ботанічним садом, дитячою залізницею, історичною забудовою вулиці Волошина на передньому та середньому планах, Замковою горою, Ужгородським замком та Кафедральним собором на задньому плані.

Ця обставина визначає високу містобудівну цінність території та накладає додаткові вимоги до збереження історичного характеру забудови, озеленення, висотності будівель.

1.1.2. Планувальний каркас та система розселення

Планувальний каркас території визначається історично сформованою системою вулиць та кварталів міського посаду Ужгорода, що формувався впродовж XIV-XX століть.

Територія охоплює 2 повних квартали та частини ще 3 кварталів історичної забудови. Кwartали мають неправильну форму, що зумовлена природним рельєфом (підніжжя Замкової гори з одного боку, берег річки Уж з іншого) та історією формування міської забудови.

Парцеляція:

Поділ території на земельні ділянки (парцеляція) відповідає історично сформованій структурі міського посаду. Земельні ділянки вздовж вулиці Волошина мають характерну для середньовічних міст форму: вузькі по фронту вулиці (8-15 метрів) та глибокі у напрямку до тильної межі кварталу (40-80 метрів).

Система розселення:

На території детального плану проживає близько 300-400 мешканців (оціночно, за даними перепису населення). Щільність населення — близько 30-40 осіб/га, що відповідає показникам малоповерхової житлової забудови центральної частини міста.

Переважна форма проживання — сімейні домогосподарства у власних будинках (садибна забудова) або квартирах у малоповерхових (2-3 поверхи) багатоквартирних будинках. Середній розмір домогосподарства — 2,5-3 особи.

Демографічна структура населення території характеризується підвищеною часткою осіб похилого віку (понад 60 років) — близько 30-35% населення, що пов'язано з відтоком молоді з історичного центру з кращими житловими умовами. Це призводить до поступового старіння житлового фонду та зниження інвестицій у його утримання.

1.2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Структура землекористування на території детального плану визначається історично сформованою парцеляцією та сучасним функціональним використанням земельних ділянок.

Форми власності на землю:

Згідно з даними Державного земельного кадастру, на території детального плану наявні земельні ділянки наступних форм власності:

1. **Приватна власність** — близько 45 земельних ділянок під житловою садибною забудовою. Площі ділянок коливаються від 200 м² до 1200 м² (середня площа — 500-600 м²). Власники — фізичні особи — мешканці міста. Цільове призначення земель — для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (код КВЦПЗ 02.01).
2. **Комунальна власність** — близько 5-7 земельних ділянок під громадською забудовою (дитячий садок, адміністративні будівлі), вулиці, провулки, площі, інженерні мережі. Загальна площа земель комунальної власності — близько 3 га.
3. **Державна власність** — земельні ділянки під об'єктами державної власності: Ботанічний сад УжНУ (4,01 га), корпуси Ужгородського національного університету (близько 0,5 га), обласна філармонія (синагога, близько 0,2 га).
4. **Землі без визначеної форми власності** — окремі фрагменти території, правовий статус яких потребує уточнення. Загальна площа — близько 1,5 га.

Цільове призначення земель:

Згідно з Класифікатором видів цільового призначення земель (КВЦПЗ), на території детального плану наявні землі наступних категорій:

- **02.01. Для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)** — близько 3 га (садибна забудова вулиці Волошина та Ольбрахта).
- **03.07. Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти** — 4,01 га (Ботанічний сад УжНУ) + близько 0,5 га (корпуси УжНУ).
- **03.08. Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування** — близько 0,2 га (обласна філармонія).
- **03.11. Для будівництва та обслуговування будівель дошкільної освіти** — близько 0,3 га (дитячий садок).
- **03.16. Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови** — близько 0,5 га (адміністративні будівлі, заклади громадського харчування).



Територія кварталу детального плану

Стан земельно-кадастрової документації:

Станом на 2025 рік близько 70-75% земельних ділянок на території детального плану мають встановлені межі та внесені до Державного земельного кадастру. Близько 25-30% ділянок не мають встановлених меж, що створює проблеми при оформленні прав власності, здійсненні будівництва, реконструкції об'єктів.

Основні проблеми землекористування:

1. Накладання меж окремих земельних ділянок, що виникло внаслідок неодноразових переділів землі впродовж ХХ століття.
2. Відсутність меж земельних ділянок під вулицями, провулками, що ускладнює проведення робіт з благоустрою.
3. Невизначений правовий статус прибережної смуги річки Уж.
4. Самовільне зайняття частин земельних ділянок комунальної власності (тротуарів, узбіч вулиць) під паркування автомобілів, складування будівельних матеріалів, встановлення тимчасових споруд (гаражів, сараїв).

СТРУКТУРА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЗА ЦІЛЬОВИМ ПРИЗНАЧЕННЯМ

№	Код КВЦПЗ	Цільове призначення	Площа, га	% від загальної площі
1	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	1,09	10,0%
2	03.01	Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та органів місцевого самоврядування	0,49	4,5%
3	03.02	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	0,50	4,6%
4	03.05	Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування	0,23	2,1%
5	03.07	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	0,06	0,5%

№	Код КВЦПЗ	Цільове призначення	Площа, га	% від загальної площі
6	03.11	Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки	0,31	2,8%
7	04.04	Для збереження та використання ботанічних садів	3,19	29,1%
8	12.01	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту	1,32	12,0%
9	-	Землі громадських та релігійних організацій	0,04	0,4%
10	10.01	Землі транспорту (під дорогами) — вулиці, провулки	1,20	11,0%
11	-	Землі без визначеного цільового призначення (прибережна смуга, неформалізовані ділянки)	1,50	13,7%
12	-	Інші землі (резерв, технічні зони)	1,07	9,8%
РАЗОМ			10,9	100%

РОЗПОДІЛ ЗЕМЕЛЬ ЗА ФОРМАМИ ВЛАСНОСТІ

№	Форма власності	Площа, га	% від загальної площі	Основні об'єкти
1	Приватна власність (фізичні особи)	1,09	10,0%	Житлова садибна забудова (близько 40-45 ділянок)
2	Державна власність	3,81	35,0%	Ботанічний сад УжНУ (3,19 га), корпуси УжНУ (0,31 га), обласна філармонія (0,23 га), дитяча залізниця (1,32 га частково)
3	Комунальна власність	2,70	24,8%	Вулиці, провулки, площі (1,20 га), дитячий садок, адміністративні будівлі, інженерні мережі
4	Землі без визначеної форми власності	3,30	30,3%	Прибережна смуга річки Уж, частина дитячої залізниці, неформалізовані ділянки
РАЗОМ		10,9	100%	

ДЕТАЛІЗАЦІЯ ПО ОКРЕМИХ ДІЛЯНКАХ

№ п/п	Код КВЦПЗ	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

№ п/п	Код КВЦПЗ	Цільове призначення	Площа, га
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 транспорту	1,32
15	03.02	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	0,13
16	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,04
17	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,03
18	03.11	Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки	0,25
19	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,02
20	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,07
21	03.05	Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування	0,23
22	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,04
23	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,01
24	03.02	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	0,23
25	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,02
26	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,01
27	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,04
28	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,06
29	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,05
30	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,07
31	—	Землі громадських та релігійних організацій	0,04
32	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,04
33	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,01
34	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,02
35	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,03
36	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,03

№ п/п	Код КВЦПЗ	Цільове призначення	Площа, га
37	03.01	Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та органів місцевого самоврядування	0,49
38	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,18
39	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,02
40	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,00
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
		РАЗОМ (43 ділянки):	6,44

1.3. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

На території детального плану розташовані об'єкти природно-заповідного фонду України та цінні ландшафтні території.

Ботанічний сад Ужгородського національного університету:

Площа — 4,01 га. Статус — об'єкт природно-заповідного фонду України місцевого значення (категорія — ботанічний сад), пам'ятка садово-паркового мистецтва національного значення (рішення Кабінету Міністрів УРСР від 28.12.1984 №442).

Відомості про об'єкт внесені до Державного кадастру територій та об'єктів природно-заповідного фонду України (реєстраційний код — відповідно до облікової документації Міністерства екології та природних ресурсів України).

Балансоутримувач — Ужгородський національний університет (юридична адреса: вул. Університетська, 14, м. Ужгород, 88000).

Прибережна захисна смуга річки Уж:

Згідно з Водним кодексом України (стаття 88), вздовж річки Уж встановлюється прибережна захисна смуга (ПЗС) шириною не менше 25 метрів від урізу води (у межах населених пунктів).

Функції ПЗС:

- Захист річки від забруднення та засмічення.
- Збереження умов для існування водних та наводноводних екосистем.
- Створення сприятливого режиму для відтворення водних біоресурсів.

Режим використання ПЗС:

- Забороняється розорювання земель, випасання худоби, застосування пестицидів, складування відходів, будівництво будь-яких об'єктів (крім гідротехнічних, гідрометричних споруд, споруд для прокладання під дном водних об'єктів або під землею трубопроводів, кабелів, комунікаційних ліній).
- Дозволяється благоустрій території (влаштування пішохідних доріжок, майданчиків для відпочинку, насадження дерев та чагарників).

На території детального плану ПЗС шириною 25 метрів.

Стан ПЗС — незадовільний: відсутнє берегоукріплення (крім короткого фрагменту підпірної стіни біля площі Театральної), берег місцями розмитий, наявні локальні звалища сміття, відсутній благоустрій.

Водоохоронна зона річки Уж:

Згідно з пунктом 7 статті 87 Водного кодексу, остаточна ширина ВЗ має бути визначена проектом землеустрою.

Станом на 2025 рік проект землеустрою щодо встановлення меж водоохоронної зони річки Уж у м. Ужгороді не розроблений. Відповідно, ВЗ на території детального плану формально не встановлена.

До моменту затвердження проекту землеустрою щодо меж ВЗ на території діють загальні обмеження, визначені статтею 87 Водного кодексу:

- Забороняється застосування пестицидів та добрив без дотримання вимог природоохоронного законодавства.
- Забороняється скидання неочищених стічних вод у водні об'єкти.
- Забороняється складування відходів без дотримання природоохоронних вимог.

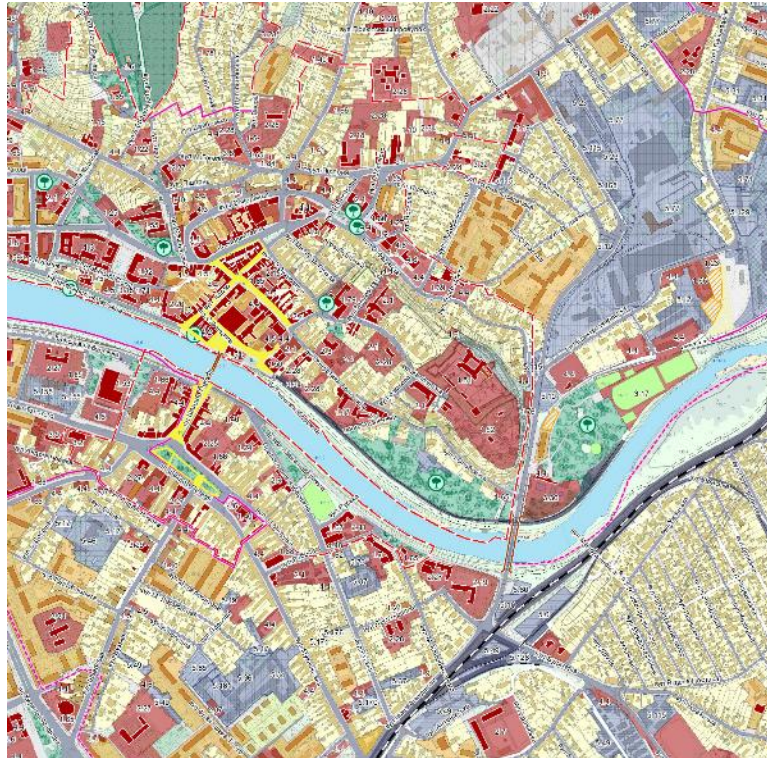
Зелені насадження загального користування:

Вздовж вулиці Августина Волошина наявні алейні дерева (переважно каштани віком 50-100 років), що відповідають категорії озеленення вулиць та площ загального користування. Загальна кількість дерев — близько 45 штук. Стан насаджень — задовільний, частина дерев уражені омелою та іншими паразитами.

1.4. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

1.4.1. Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок

На території детального плану діють містобудівні, санітарні, інженерні, пам'яткоохоронні та природоохоронні обмеження, що регламентують використання земельних ділянок та здійснення будівництва.

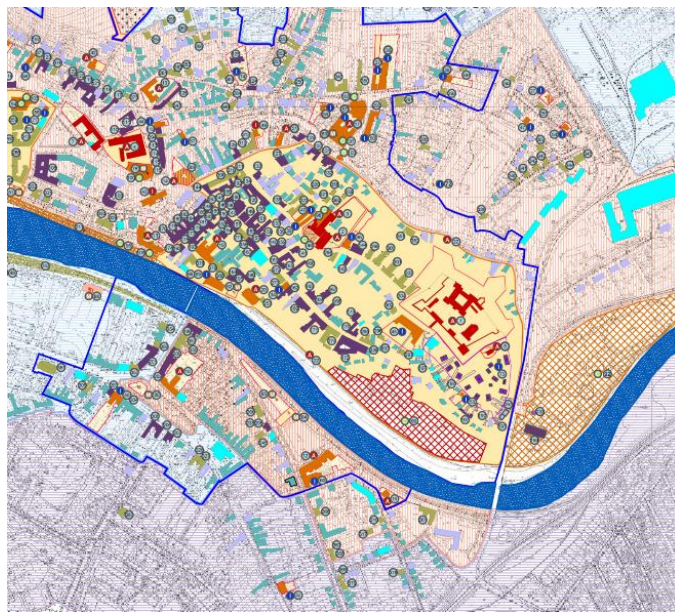


Існуючий стан та планувальні обмеження

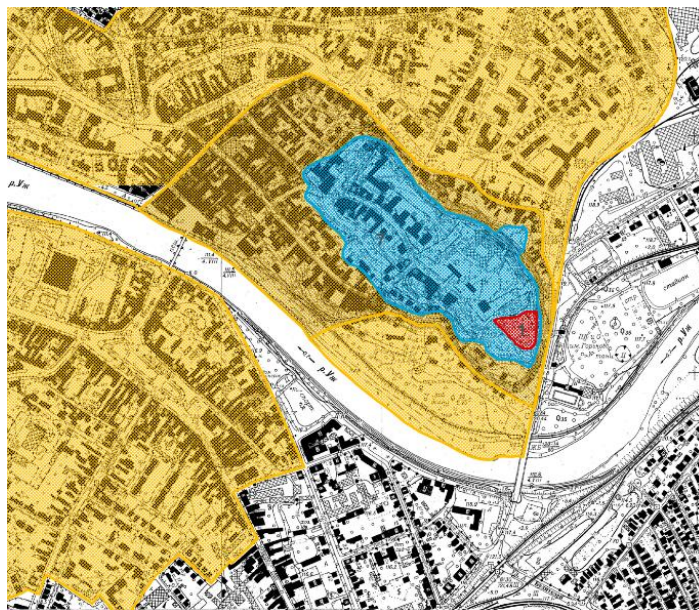
ТАБЛИЦЯ 1.4-1. МІСТОБУДІВНІ ТА ПАМ'ЯТКООХОРОННІ ОБМЕЖЕННЯ

№	Планувальне обмеження	Охоронна зона, м	Охоронна зона, га	Примітки
МІСТОБУДІВНІ ОБМЕЖЕННЯ				
1	Історичний ареал м. Ужгорода	Покриває всю територію	10,9	Згідно з ІАОП (2013 р., затв. наказом Мінкультури №3 від 06.01.2016). Режим регулювання забудови.
2	Комплексна охоронна зона пам'ятки містобудування місцевого значення "Замкова гора" (охоронний №39-Зк)	Покриває всю територію	10,9	Внесена до Державного реєстру згідно наказу МКСК.
3	Зони охорони окремих пам'яток архітектури	Радіус 50-100 м від пам'ятки	0,8-1,2 (орієнтовно)	Синагога (охоронний №45-Зк), будинок А. Волошина (охоронний №388), інші пам'ятки. Режими встановлені ІАОП.
4	Зони можливого виявлення археологічних об'єктів (археологічний шар)	Покриває всю територію	10,9	Глибина культурного шару — від 0,5 до 3-4 метрів. При земляних роботах глибиною понад 0,5 м потрібне археологічне спостереження.
ПРИРОДООХОРОННІ ОБМЕЖЕННЯ				
5	Охоронна зона об'єкта ПЗФ (Ботанічний сад УжНУ)	Територія об'єкта	3.194	Ботанічний сад УжНУ — пам'ятка садово-паркового мистецтва національного значення, об'єкт ПЗФ місцевого значення. Режим встановлений Законом "Про

№	Планувальне обмеження	Охоронна зона, м	Охоронна зона, га	Примітки
				природно-заповідний фонд України". Можливе встановлення буферної зони балансоутримувачем (УжНУ).
6	Прибережна захисна смуга річки Уж	25 м від урізу води	2,1 (формально, але не встановлена)	Згідно зі ст. 88 Водного кодексу України.
7	Водоохоронна зона річки Уж	25 м від урізу води	2,1 (формально, але не встановлена)	Згідно зі ст. 87 Водного кодексу.



Історико-архітектурний опорний план міста Ужгород



Територія на археологічному розділі Історико-архітектурного опорного плану міста Ужгород

Пам'яткоохоронні обмеження:

Вся територія детального плану входить до комплексної охоронної зони пам'ятки містобудування місцевого значення "Замкова гора" (охоронний №39-Зк, внесена до Державного реєстру нерухомих пам'яток України згідно наказу МКСК).

Згідно з Історико-архітектурним опорним планом м. Ужгорода Закарпатської області з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів (НДІ пам'яткоохоронних досліджень, 2013 р., затверджений наказом Міністерства культури №3 від 06.01.2016 р.), територія перебуває у зоні регулювання забудови історичного ареалу.

Згідно з науково-проектною документацією "Визначення режимів використання території пам'ятки містобудування місцевого значення 'Замкова гора' у м. Ужгороді" (ТОВ "НДЦ Західпроектреставрація", 2025 р.).

Дозволяється:

- Інженерні заходи з укріплення набережної (дамба, підпірна стіна).
- Організація пішохідного руху.
- Формування цілісного архітектурного середовища вздовж нової набережної.
- Нове будівництво на вільних ділянках.
- Реконструкція існуючих будівель.

Забороняється:

- Нове будівництво, що порушує видові зв'язки з Ужгородським замком та Кафедральним собором.
- Нове будівництво з перевищенням висотних обмежень.
- Знесення або перебудова історичної забудови без погодження з органом охорони культурної спадщини.

Згідно з Законом України "Про охорону культурної спадщини" (стаття 37), будь-яке будівництво, реконструкція об'єктів у межах охоронних зон пам'яток підлягає обов'язковому погодженню з Міністерством культури та стратегічних комунікацій України (для пам'яток національного значення) та обласним органом охорони культурної спадщини (для пам'яток місцевого значення).

Природоохоронні обмеження:

На території Ботанічного саду УжНУ діють режими, встановлені Законом України "Про природно-заповідний фонд України" для об'єктів категорії "ботанічний сад":

Забороняється:

- Будь-яка діяльність, що може призвести до погіршення стану довкілля, зменшення біологічного різноманіття, знищення або пошкодження колекцій рослин.
- Будівництво об'єктів, не пов'язаних з виконанням покладених на ботанічний сад завдань.
- Застосування пестицидів та мінеральних добрив без погодження з адміністрацією ботанічного саду.

Дозволяється:

- Науково-дослідна, навчальна, екскурсійна діяльність.
- Будівництво та експлуатація об'єктів інфраструктури ботанічного саду (оранжереї, теплиці, лабораторії).

Санітарні обмеження:

Згідно з ДСП 173-96 "Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів", на території детального плану діють наступні санітарні розриви:

- Від житлових будинків до дитячого садка — не менше 15 метрів (фактично дотримуються).
- Від житлових будинків до закладів громадського харчування — не менше 10 метрів (фактично дотримуються частково, є порушення на окремих ділянках).
- Від житлових будинків до трансформаторних підстанцій — не менше 10 метрів (фактично дотримуються).

Станом на 2024 рік санітарні обмеження в основному дотримуються, за винятком окремих випадків щільної забудови дворів господарськими спорудами, що створює недостатню інсоляцію житлових приміщень.

Інженерні обмеження:

Через територію детального плану проходять наступні інженерні мережі та споруди, що створюють зони обмежень.

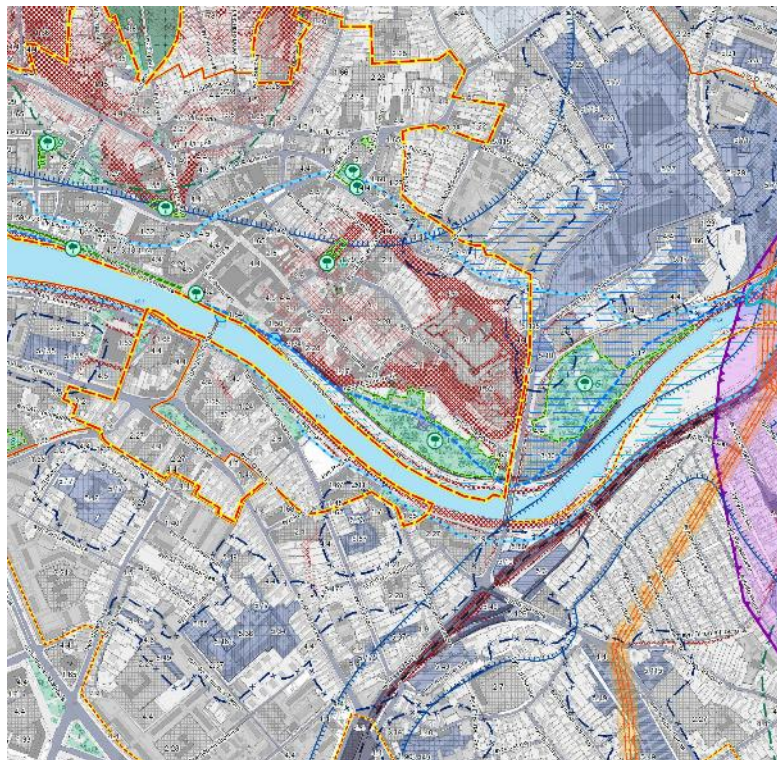
У межах охоронних зон інженерних мереж забороняється будівництво капітальних об'єктів без погодження з експлуатуючими організаціями. Допускається тимчасове будівництво (малі архітектурні форми, навіси тощо) за умови можливості їх демонтажу при аваріях та ремонтах мереж.

Обмеження, пов'язані з паводками:

Згідно з даними проекту FloodUZH (2021 р.), територія детального плану підпадає під зону можливого затоплення при паводках забезпеченістю 1 раз на 25 років (рівень 1992-1998 років). Глибина затоплення може сягати 1,5-2 метрів від поверхні землі в найнижчих точках (територія Ботанічного саду, насип дитячої залізниці).

ТАБЛИЦЯ 1.4-2. ОБМЕЖЕННЯ ВІД ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ

№	Вид інженерної мережі	Охоронна зона, м	Площа охоронної зони, га (орієнтовно)	Обмеження у використанні
1	Каналізація (господарсько-побутова, діаметр 300-400 мм)	2,0	0,5	Заборона будівництва капітальних об'єктів без погодження з КП "Ужгородводоканал". Обов'язкове винесення меж у натуру перед початком робіт.
2	Водопостачання (діаметр 150-200 мм)	2,0	0,5	Заборона будівництва капітальних об'єктів без погодження з КП "Ужгородводоканал". Обов'язкове винесення меж у натуру перед початком робіт.
3	Газові мережі середнього тиску	2,0	1,2	Заборона будівництва будь-яких об'єктів без погодження з ТОВ "Закарпатгаз". Обов'язкове винесення меж у натуру.
4	Підземні електромережі та ЛЕП до 0,4 кВт	1,0 та 2,0	0,4	Заборона будівництва без погодження з ПАТ "Закарпаттяобленерго". Обов'язкове винесення меж у натуру перед початком робіт.
5	Дощова каналізація (злизова)	1,0	0,3	Заборона будівництва без погодження з КП "Ужгородські комунальні послуги". Обов'язкове винесення меж у натуру.



Територія на Схемі планувальних обмежень міста Ужгород

1.5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

1.5.1. Розміщення житлового фонду

Житловий фонд на території детального плану представлений переважно малоповерховою (1-3 поверхи) житловою забудовою кінця XIX — першої половини XX століття.

Типологія житлового фонду:

1. **Садібна забудова** — переважає вздовж вулиці Августина Волошина та Івана Ольбрахта. Будинки одноповерхові або двоповерхові, окремо розташовані на земельних ділянках площею 200-1200 м² (середня площа — 500-600 м²). Загальна кількість садиб — близько 35-40. Площа забудови одного будинку — 80-150 м², загальна площа приміщень — 100-250 м².
2. **Блокована забудова** — окремі будинки, зблоковані по 2-3 секції з окремими входами. Поширені на вулиці Волошина. Загальна кількість блокованих будинків — близько 5-7. Площа забудови одного блоку — 150-300 м², загальна площа приміщень — 200-500 м².
3. **Багатоквартирна забудова** — окремі будинки 2-3 поверхів з 4-8 квартирами. Загальна кількість багатоквартирних будинків — близько 3-5. Площа забудови одного будинку — 200-400 м², загальна площа приміщень — 400-1000 м².

Загальні показники житлового фонду:

Загальна площа житлових будинків — близько 15 000-18 000 м² (оціночно).

Кількість квартир/домогосподарств — близько 100-120.

Чисельність населення — близько 300-400 осіб (оціночно).

Середня забезпеченість житлом — близько 45-50 м² загальної площі на 1 мешканця (вище за середньоміський показник).

Благоустрій прибудинкових територій:

Благоустрій прибудинкових територій виконаний стихійно власниками без дотримання єдиних стандартів. Відсутні якісні покриття доріжок, озеленення виконане хаотично,

огорожі різномірні (дерев'яні, металеві, з профнастилу), часто не відповідають історичному характеру забудови.

У дворах багатьох садиб розташовані городи та фруктові сади.

1.5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

На території детального плану відсутні ділові центри, бізнес-центри, технопарки, інноваційні об'єкти у розумінні сучасної класифікації об'єктів нерухомості.

Наявні окремі адміністративні будівлі, однак вони не формують ділового центру або кластеру офісних приміщень.

1.5.3. Розміщення виробничих об'єктів

На території детального плану відсутні виробничі об'єкти, підприємства, фабрики, майстерні, склади у розумінні чинної класифікації видів господарської діяльності.

Раніше на окремих ділянках функціонували дрібні ремісничі майстерні (кравецькі, шевські, перукарські), однак вони припинили діяльність, приміщення переобладнані під житло, об'єкти комерції чи офіси.

1.5.4. Збереження традиційного середовища

Територія детального плану є цінним фрагментом традиційного міського середовища Ужгорода, що зберігає історичну планувальну структуру, парцеляцію, забудову кінця XIX — першої половини XX століття.

Елементи традиційного середовища, що підлягають збереженню:

1. **Планувальна структура** — система вулиць, кварталів, парцеляція земельних ділянок, що сформувалась впродовж XIV-XX століть.
2. **Історична забудова** — житлові будинки кінця XIX — першої половини XX століття в стилях еклектики, необароко, модерну, функціоналізму, конструктивізму.
3. **Пам'ятки архітектури** — синагога (нині обласна філармонія), будинок А. Волошина, інші об'єкти, внесені до Державного реєстру нерухомих пам'яток України.
4. **Традиційні елементи благоустрою** — історична бруківка (гранітна, андезитна), підпірні стіни з каменю, історичні огорожі (кам'яні, кам'яно-металеві).
5. **Озеленення** — алейні дерева вздовж вулиць (липи, каштани, платани віком 50-100 років), приватні сади у дворах.
6. **Видові коридори** — панорамні види на Ужгородський замок, Кафедральний собор, Замкову гору з території детального плану та з Православної набережної на територію детального плану.
7. **Традиційні функції** — житлова функція (садибна забудова з городами), громадські функції (освіта, культура, релігія), рекреаційні функції (Ботанічний сад, дитяча залізниця).

Загрози традиційному середовищу:

1. Поступова деградація історичної забудови через відтік населення, брак коштів на утримання.
2. Заміна автентичних елементів благоустрою на сучасні, що не відповідають історичному характеру (металопластикові вікна замість дерев'яних, профнастил замість дерев'яних огорож, асфальт замість бруківки).
3. Нове будівництво, що не відповідає масштабу та архітектурному характеру історичної забудови.
4. Захаращення дворів сміттям, будівельними матеріалами, тимчасовими спорудами.
5. Вирубання історичних дерев без компенсаційного висаджування нових.

1.6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Мережа об'єктів обслуговування населення на території детального плану представлена наступними закладами:

Освіта:

1. **Дитячі садки** — розташовані на вулиці Волошина. Будівлі двоповерхова, цегляні. Потужність — близько 50-60 місць. Стан будівель — задовільний. Прилегла територія — близько 0,2 га, благоустрій виконаний у потребує оновлення.
2. **Ужгородський національний університет** (окремий корпус) — на території або безпосередньо на межі території детального плану розташований окремий навчальний корпус УжНУ, зокрема корпус у будівлі колишнього Василянського монастиря. Стан будівлі — дуже незадовільний, потребує термінової реставрації.
3. **Ботанічний сад УжНУ** — виконує освітню функцію (навчальна база для студентів біологічного факультету), але не є закладом освіти у розумінні класифікації.

Охорона здоров'я:

На території детального плану відсутні заклади охорони здоров'я (лікарні, поліклініки, амбулаторії).

Найближча поліклініка розташована на вулиці Гошовського (близько 600 метрів від території).

Культура:

Обласна філармонія (будівля колишньої синагоги) — площа Театральна, 10. Пам'ятка архітектури місцевого значення. Стан будівлі — задовільний, проте потребує реставрації фасадів.

Фізична культура і спорт:

На території детального плану відсутні спортивні споруди (стадіони, спортивні зали, басейни, спортивні майданчики).

Найближчий стадіон "Авангард" розташований на відстані близько 1 км від території.

Торгівля та побутове обслуговування:

На території детального плану наявні окремі об'єкти торгівлі та громадського харчування:

1. **Заклади громадського харчування** (кафе, ресторани) — близько 4 заклади, розташованих переважно на вулиці Волошина у приміщеннях перших поверхів житлових будинків.
2. **Магазини продовольчі та непродовольчі** — відсутні на території.
3. **Об'єкти побутового обслуговування** — в історичних будівлях.

Адміністративні установи:

На території наявні окремі адміністративні будівлі

Податкова служба.

Загальна оцінка забезпеченості об'єктами обслуговування:

Територія детального плану має **недостатню** забезпеченість об'єктами обслуговування населення, особливо об'єктами культури, спорту, торгівлі. Мешканці змушені користуватись об'єктами, розташованими в інших частинах історичного центру або в інших районах міста.

Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, для житлової забудови центральної частини міста нормативна забезпеченість об'єктами обслуговування має бути вищою, ніж для периферійних районів, однак фактична забезпеченість на території детального плану нижча за норматив.

1.7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

1.7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит

Територія детального плану має добру транспортну доступність завдяки центральному розташуванню у місті.

ТАБЛИЦЯ 1.7-1. ПАРАМЕТРИ ВУЛИЦЬ У ЧЕРВОНИХ ЛІНІЯХ

№	Назва вулиці	Категорія вулиці	Червоні лінії, м	Ширина проїзної частини, м	Ширина тротуарів, м
1	вул. Августина Волошина	магістральна міського значення	15	6-7	1,5(з обох сторін)
2	вул. Івана Ольбрахта	магістральна міського значення	9	3,5-4,5	1,0-1,5 (фрагментарно, з одного боку)
3	вул. Шумна	магістральна районного значення	35	—	—
4	провулок Ботанічний	провулок	відсутні	4-5	Відсутні
5	провулок Замковий	житлова	15	—	—

1.7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення

Територія детального плану не має прямого виходу на вулично-дорожню мережу державного значення. Зв'язок з іншими районами міста здійснюється через вулицю Августина Волошина, що є вулицею районного значення.

Транспортне сполучення з іншими населеними пунктами здійснюється через автовокзал (відстань 1,2 км) та залізничний вокзал (відстань 1,5 км).

1.7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура

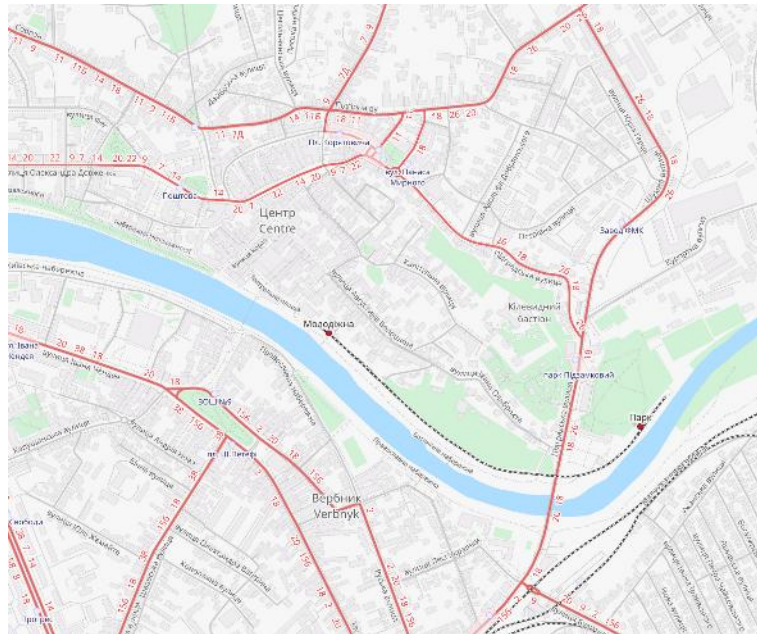
Дорожньо-транспортна інфраструктура на території детального плану представлена вулицями та провулками місцевого значення.

1.7.4. Організація громадського транспорту

Через територію детального плану **не проходять** маршрути міських автобусів та маршрутних таксі.

Найближчі зупинки громадського транспорту розташовані:

- На вулиці Шумній біля транспортного мосту (100 метрів від південної межі території). Через цю зупинку проходять маршрути, що з'єднують центр міста з лівобережною частиною та новими мікрорайонами.



Територія на схемі громадського транспорту міста Ужгород

1.7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Пішохідна інфраструктура:

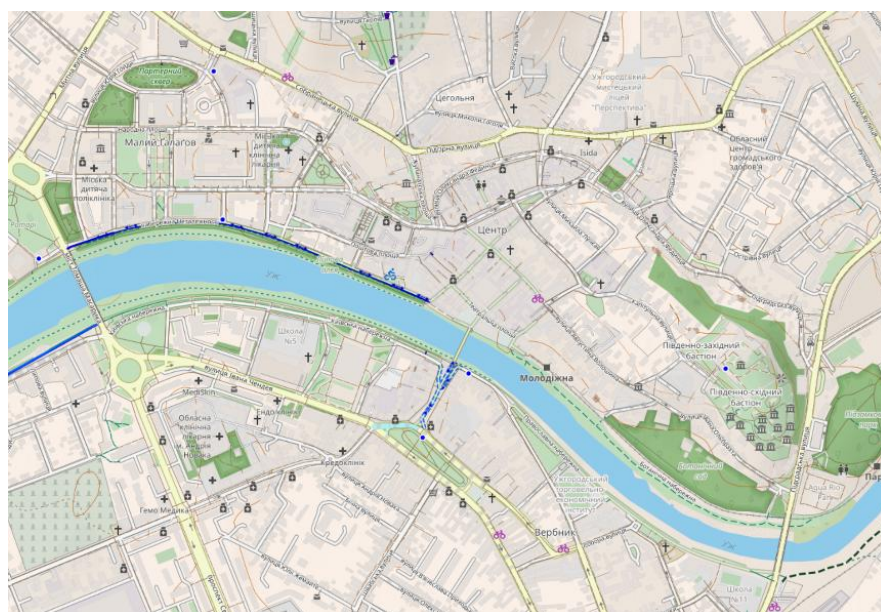
Пішохідна інфраструктура на території представлена тротуарами вздовж вулиць та провулків.

Велосипедна інфраструктура:

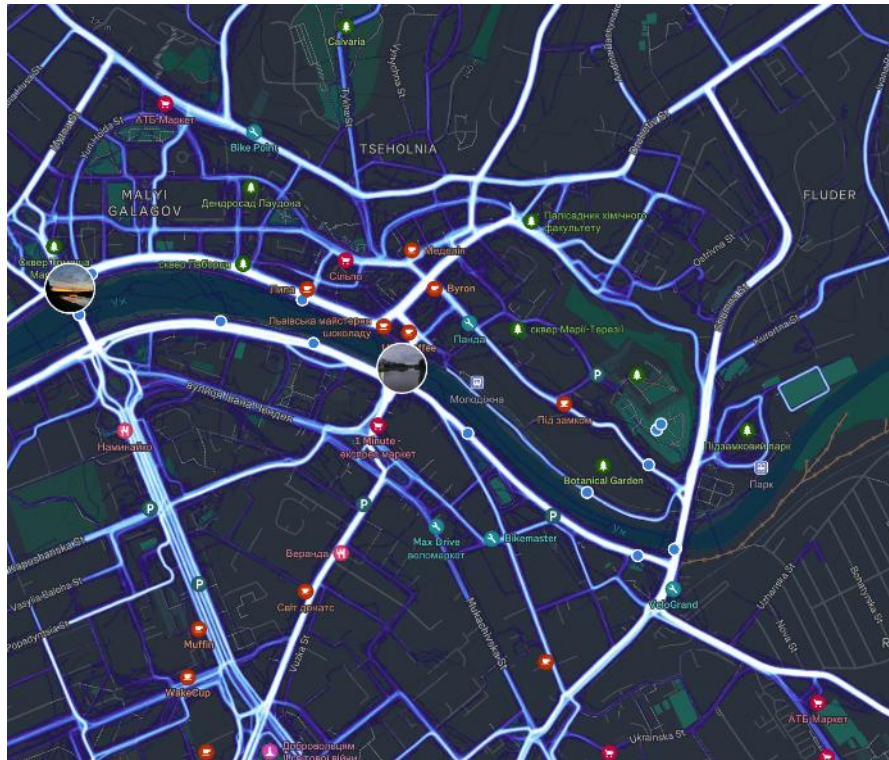
Велосипедна інфраструктура на території детального плану **відсутня**.

Велосипедисти рухаються по проїзній частині вулиць разом з автомобілями або по тротуарах разом з пішоходами.

Згідно з Концепцією розвитку велосипедної інфраструктури міста Ужгорода (затверджена у лютому 2021 року), вулиця Волошина та майбутня Ботанічна набережна є пріоритетними для створення велосипедної мережі міста.



Велоінфраструктура



Мапа використання простору велосипедистами



Мапа використання простору бігунами

1.7.6. Організація паркувального простору

Організовані паркувальні майданчики на території детального плану **відсутні**.

Автомобілі паркуються стихійно.

Загальна ємність стихійного паркування на території — близько 80-100 машиномісць.

Дефіцит паркувальних місць:

Згідно з нормативами ДБН Б.2.2-12:2019, забезпеченість паркувальними місцями для житлової забудови центральної частини міста має становити не менше 1 машиномісце на 1 квартиру плюс додаткові місця для відвідувачів громадських об'єктів.

Висновок: Дефіцит паркувальних місць на території є незначним (близько 5-25 машиномісць) або відсутній у абсолютних цифрах. Однак **проектом передбачається обмеження паркування на території та зменшення автомобілізації** з метою збереження історичного характеру середовища, покращення пішохідного комфорту, зменшення забруднення повітря та шуму.

1.8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ

1.8.1. Водопостачання та водовідведення

Водопостачання:

Централізоване водопостачання території здійснюється від міських магістральних водопроводів, що проходять вулицею Августина Волошина.

Каналізація:

Каналізація на території — роздільна система: господарсько-побутова каналізація та дощова каналізація (злизова).

Господарсько-побутова каналізація:

Стоки від території детального плану відводяться самотічними колекторами до головного колектора міської каналізації, що проходить вулицею Волошина у напрямку до каналізаційних очисних споруд міста (розташовані за межами центральної частини міста, на відстані близько 3-4 км).

Дощова каналізація (злизова):

Стоки дощової каналізації відводяться безпосередньо у річку Уж через випуски, розташовані вздовж берега.

Стан дощової каналізації — **критичний**.

1.8.2. Електропостачання

Електропостачання території здійснюється від повітряних та підземних ліній електропередачі напругою 10 кВ та 0,4 кВ.

Рівні освітленості не відповідають сучасним нормативам ДБН В.2.5-28:2018 "Природне і штучне освітлення" для вулиць історичного центру.

1.8.3. Газопостачання

Газопостачання території здійснюється від міських магістральних газопроводів середнього тиску (0,3 МПа), що проходять вздовж вулиці Волошина.

1.8.4. Теплопостачання

Централізована система теплопостачання на території детального плану **відсутня**.

Кожен будинок опалюється індивідуально.

1.8.5. Трубопровідний транспорт

Через територію детального плану не проходять магістральні трубопроводи (нафтопроводи, газопроводи високого тиску, продуктопроводи, аміакопроводи тощо) у розумінні Закону України "Про трубопровідний транспорт".

Наявні лише газопроводи для газопостачання житлових та громадських будинків (описані у підрозділі 1.8.3).

1.8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

Телекомунікаційні мережі на території представлені:

1. **Телефонний зв'язок** — мережа стаціонарних телефонів (мідні кабелі), що проходять переважно повітряними лініями на опорах електропередачі або окремих опорах.
2. **Мобільний зв'язок** — покриття території забезпечується базовими станціями (БС) операторів мобільного зв'язку, розташованими на прилеглих територіях (на дахах будинків, на окремих щоглах).
3. **Інтернет** — доступ до мережі Інтернет
4. **Кабельне телебачення** — мережа кабельного ТБ проходить переважно повітряними лініями на опорах.

Стан телекомунікаційних мереж — незадовільний: дроти провисають, переплутані, створюють неохайний вигляд вулиці (особливо на фоні історичної забудови).

1.9. ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЙ

1.9.1. Інженерна підготовка і захист території

Рельєф та інженерно-геологічні умови:

Територія детального плану розташована у заплаві річки Уж з поступовим підняттям від урізу води (+114 м абсолютної висоти) до вулиці Волошина (+118...+123 м). Перепад висот — 4-9 метрів.

Ухили поверхні — 3-8%, що забезпечує природний поверхневий стік дощових та талих вод до річки.

1.9.2. Благоустрій території

Стан благоустрою території детального плану характеризується як **незадовільний та фрагментарний**.

1.9.3. ВИКОРИСТАННЯ ПІДЗЕМНОГО ПРОСТОРУ

Використання підземного простору на території детального плану обмежене та фрагментарне, що зумовлено історичними особливостями формування забудови, інженерно-геологічними умовами та пам'яткоохоронними обмеженнями.

Існуючі підземні об'єкти

Підвали житлових будинків

Більшість історичних житлових будинків на території детального плану мають підвали або цокольні поверхи.

Винні льохи (підвали) у скелі Замкової гори

Вздовж вулиці Івана Ольбрахта (історична назва — Підвальний ряд, угорською Pínceszor) розташовані входи до викутих у скелі винних підвалів.

Потенціал винних льохів: високий туристичний та культурний потенціал. Можливе облаштування музею виноробства, дегустаційних залів, туристичних маршрутів підземними галереями (за умови детального обстеження конструкцій, забезпечення безпеки відвідувачів).

Підземні інженерні мережі та споруди

Через підземний простір території проходять всі основні види інженерних мереж.

Стан підземних мереж описано у підрозділі 1.8 "Інженерне забезпечення території".

Укриття цивільного захисту

За радянських часів у підвалах окремих громадських будівель були обладнані укриття цивільного захисту (бомбосховища).

1.9.4. ПОВОДЖЕННЯ З ВІДХОДАМИ

Система поводження з відходами на території детального плану організована за загальноміською схемою.

РОЗДІЛ II. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ

ВСТУП: ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ЯК КЛЮЧ ДО РОЗВИТКУ

Детальний план території Ботанічної набережної розробляється як **стратегічна рамка можливостей** для довгострокового розвитку одного з найцінніших фрагментів історичного центру Ужгорода.

Ключова філософія детального плану: **мінімальне втручання у збережене історичне середовище при максимальному відкритті потенціалу території для сучасного використання** і передача ключових рішень щодо архітектурного вирішення об'єктів, благоустрою громадських просторів, ревіталізації історичних будівель на окремі відкриті проектні процедури із залученням широкої професійної спільноти та громадськості.

ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

Модель розвитку території Ботанічної набережної базується на наступних принципах:

1. ЗБЕРЕЖЕННЯ ІСТОРИЧНОГО ХАРАКТЕРУ СЕРЕДОВИЩА

Існуючі історичні будівлі залишаються без змін.

Кожна історична будівля, незалежно від її стану (доброго, задовільного чи незадовільного), зберігається як невід'ємна частина історичного ансамблю вулиці Августина Волошина та Івана Ольбрахта.

Обов'язкове погодження з органами охорони культурної спадщини.

Будь-які роботи з реставрації, реконструкції, зміни функціонального призначення історичних будівель підлягають обов'язковому погодженню з Департаментом культури Закарпатської обласної державної адміністрації (для пам'яток місцевого значення та будівель у зонах охорони пам'яток) та Міністерством культури та стратегічних комунікацій України (для пам'яток національного значення).

Детальний план не регламентує конкретних архітектурних рішень для кожної історичної будівлі — такі рішення мають розроблятися індивідуально власниками будівель разом з архітекторами-реставраторами на основі архівних досліджень, натурних обстежень, збереження автентичності.

2. МАКСИМАЛЬНА ПІШОХОДИЗАЦІЯ ТА ІНКЛЮЗИВНІСТЬ

Ботанічна набережна — пішохідний і громадський простір.

Головна ідея детального плану — створення **повністю пішохідної набережної** вздовж правого берега річки Уж від площі Театральної до підніжжя Замкової гори (у перспективі — до Підзамкового парку).

Вулиця Августина Волошина — режим заспокоєння руху.

Вулиця Волошина в межах території детального плану не закривається повністю для автомобільного руху (це історична вулиця, що забезпечує доступ до житлових будинків, закладів обслуговування), однак вводиться режим **заспокоєння руху**, максимальна швидкість руху — 20 км/год, пріоритет пішоходів — автомобілі поступаються дорогу пішоходам у всіх ситуаціях, відсутність чіткого поділу на проїзну частину та тротуари — вся ширина вулиці є спільним простором для пішоходів, велосипедистів, автомобілів з єдиним рівнем покриття (без бордюрів), якісне історичне покриття — андезитна бруківка (відреставрована) або сучасна бруківка, що імітує історичну та елементи фізичного

заспокоєння руху — вазони з квітами, лавки, дерева у кадках, що звужують проїзну частину та змушують водіїв їхати повільно.

Детальні рішення щодо організації руху, покриття, елементів благоустрою вулиці Волошина мають бути розроблені у рамках **окремого проекту** після затвердження детального плану.

3. МІНІМАЛЬНЕ ВТРУЧАННЯ ДО МОМЕНТУ РОЗРОБЛЕННЯ ОКРЕМИХ ПРОЕКТІВ

"Поки все зелене" — принцип обережності.

Детальний план **рекомендує зберігати вільні ділянки як зелені території** до моменту, коли: розроблена концепція Ботанічної набережної (за результатами публічного відбору проектних пропозицій) та зрозумілий загальний контекст розвитку території, у який нова забудова має органічно вписатись.

Детальний план не ставить за мету максимально забудувати всю територію. Навпаки, **збереження відкритих зелених просторів** є цінністю само по собі.

Усі капітальні перетворення у зонах Р-3 та Ж вздовж Ботанічної набережної здійснюються виключно за результатами окремих проектів відповідно до статті 6 Закону України "Про архітектурну діяльність" та Порядку, затвердженого постановою КМУ від 25.11.1999 №2137. Детальний план виконує роль джерела вихідних даних та завдання, а не готового проекту, чи основи для розроблення робочого проекту.

4. БОТАНІЧНА НАБЕРЕЖНА

Виклик: створити набережну найвищого рівня.

Ботанічна набережна має стати не копією існуючих набережних, а унікальним громадським простором з власним характером.

Що робить Ботанічну набережну унікальною:

1. **Історичний контекст.** На відміну від інших набережних, Ботанічна розташована у серці історичного центру, у прямій видимості з Ужгородського замку та Кафедрального собору. Кожен метр набережної — це частина історичного ансамблю, що вимагає особливо ретельного архітектурного та ландшафтного рішення.
2. **Ботанічний сад як зелене серце.** 4 гектари Ботанічного саду з понад 2500 таксонів рослин, оранжереями, тематичними експозиціями — це унікальна "зелена лабораторія" у центрі міста, що не має аналогів на інших набережних. Після ревіталізації Ботанічний сад стане головною атракцією набережної.
3. **Винні льохи.** Туристичні маршрути підземними галереями вулиці Ольбрахта, дегустації закарпатських вин, музей виноробства — все це може стати частиною культурної програми відвідування набережної.
4. **Багатофункціональність.** Ботанічна набережна не буде лише пішохідною алеєю, а **багатофункціональним простором.**
5. **Зв'язок з іншими громадськими просторами.** Ботанічна набережна стає **містком між площею Театральною, Ботанічним садом, Підзамковим парком** — формує цілісну систему громадських просторів історичного центру.

ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТА БОТАНІЧНА НАБЕРЕЖНА

Проблема: Територія вразлива до паводків. Відсутня організована набережна вздовж правого берега річки Уж. Прибережна смуга занедбана, не використовується для рекреації.

Рішення: Будівництво дамби (берегоукріплювальної споруди) згідно проекту FloodUZH + створення пішохідної Ботанічної набережної.

Основні компоненти:

1. **Дамба (берегоукріплювальна споруда):**
 - Від площі Фенцика до транспортного мосту.
 - Висота: розраховується згідно гідрологічних розрахунків проекту FloodUZH для захисту від паводків забезпеченістю 1 раз на 25 років (рівень 1992-1998 років).
 - Конструкція: залізобетонна з облицюванням природним камінням або іншим матеріалом, що гармонує з історичним характером місцевості.
 - Максимальне використання підземного простору дамби.
2. **Пішохідна алея:**
 - Ширина: 4-6 метрів для комфортного двостороннього руху пішоходів.
3. **Велодоріжка:**
 - Ширина: 2,5-3 метри.
 - Покриття: асфальтобетон або інше гладке покриття для комфортного руху велосипедів.
 - Відокремлення від пішохідної алеї озелененням
4. **Озеленення:**
5. **Малі архітектурні форми (МАФ):**
 - Лавки, урни для сміття, освітлення, Велопарковки.
 - Інформаційні стенди та навігаційні знаки: вказівники напрямків до основних об'єктів.
6. **Громадські функції на набережній:**

НАПРЯМОК 1: РЕВІТАЛІЗАЦІЯ БОТАНІЧНОГО САДУ УЖНУ

Комплексна ревіталізація Ботанічного саду + модернізація інфраструктури + покращення доступності + розширення функцій для відвідувачів.

НАПРЯМОК 2: ЗБЕРЕЖЕННЯ ТА РОЗВИТОК ІСТОРИЧНОЇ ЗАБУДОВИ

Створення системи стимулів для власників історичних будинків + консультаційна підтримка + популяризація кращих практик реставрації.

НАПРЯМОК 3: ПОКРАЩЕННЯ ТРАНСПОРТНОЇ ДОСТУПНОСТІ ТА ПІШОХОДИЗАЦІЯ

Незадовільний стан покриття проїзної частини вулиці Волошина. Стихійне паркування захащує вулицю. Відсутня велосипедна інфраструктура.

Реставрація історичного покриття вулиці Волошина + режим спільного простору + обмеження паркування + створення велосипедної інфраструктури.

ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ

Реалізація детального плану території Ботанічної набережної у довгостроковій перспективі (10-15 років) призведе до наступних позитивних змін:

1. **Новий якісний громадський простір.** Ботанічна набережна стане улюбленим місцем прогулянок для мешканців Ужгорода та туристів, візитівкою міста, об'єктом гордості громади.
2. **Захист від паводків.** Дамба захистить Ботанічний сад, дитячу залізницю, житлову забудову від руйнівних паводків, що економить мільйони гривень збитків.

3. **Ревіталізація історичних об'єктів.** Ботанічний сад модернізується, історичні будинки відреставруються — все це підвищить туристичну привабливість міста.
4. **Розвиток туризму.** Ботанічна набережна, винні льохи, Ботанічний сад — все це нові туристичні атракції, що приваблюють туристів та генерують доходи для міста.
5. **Покращення екологічної ситуації.** Озеленення набережної, обмеження автомобільного руху, велосипедна інфраструктура сприятимуть зниженню забруднення повітря, шуму.
6. **Зростання вартості нерухомості.** Історичні будинки після реставрації та будинки поблизу набережної зростуть у вартості, що вигідно для власників та збільшує базу оподаткування міста.

ВИСНОВОК

Детальний план території Ботанічної набережної — це не просто містобудівний документ, а **стратегія довгострокового розвитку** одного з найцінніших фрагментів історичного центру Ужгорода.

Ключові принципи:

- Збереження всього цінного історичного без винятків.
- Мінімальне втручання до моменту розроблення окремих проектів, що підлягають публічному розгляду.
- Максимальна пішоходизація, інклюзивність, відкритість.

РОЗДІЛ III. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

3.1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

3.1.1. Ситуаційний план

Детальний план території Ботанічної набережної охоплює 10,9 га в центральній частині міста Ужгорода, на правому березі річки Уж. Територія обмежена площею Євгена Фенцика з півночі, вулицею Августина Волошина з заходу, вулицею Івана Ольбрахта зі сходу та річкою Уж з півдня.

Проектні рішення детального плану зберігають історично сформовану планувальну структуру території та створюють нову якісну інфраструктуру — Ботанічну набережну як каталізатор розвитку всього історичного центру міста.

Головні проектні рішення:

1. **Збереження всієї існуючої історичної забудови** без змін у межах та конфігурації земельних ділянок.
2. **Створення Ботанічної набережної** — нового пішохідного громадського простору вздовж правого берега річки Уж з дамбою (берегоукріплювальною спорудою) для захисту території від паводків.
3. **Максимальне збереження озеленення** на всій території з можливістю розвитку в майбутньому через окремі проекти (підрозділ 3.4.1).

3.1.2. Планувальний каркас та система розселення

Проектні рішення зберігають історично сформований планувальний каркас території — систему вулиць, кварталів, парцеляції земельних ділянок, що склалась впродовж XIV-XX століть.

Головні планувальні осі зберігаються:

- Вулиця Августина Волошина — головна вісь території у напрямку північ-південь.
- Вулиця Івана Ольбрахта — паралельна вісь у підніжжі Замкової гори.
- Провулок Ботанічний — зв'язок між вулицею Волошина та Ботанічним садом.

Нова планувальна вісь:

- Ботанічна набережна** — новий пішохідний простір вздовж берега річки Уж, що з'єднує площу Євгена Фенцика з Підзамковим парком.

Квартальна структура, парцеляція, система розселення залишаються без змін. Детальний план не передбачає зміни меж земельних ділянок.

3.2. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

На території детального плану виділяються дві ключові природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території:

БОТАНІЧНИЙ САД УЖНУ

Площа — 3,19 га згідно даних Державного земельного кадастру.

Статус — об'єкт природно-заповідного фонду України місцевого значення, пам'ятка садово-паркового мистецтва.

Проектні рішення:

Детальний план **зберігає Ботанічний сад УЖНУ** як природоохоронну територію без змін меж, статусу, функціонального призначення.

Режим використання території Ботанічного саду визначається Законом України "Про природно-заповідний фонд України". Детальний план не встановлює додаткових обмежень або дозволів, що виходять за межі чинного природоохоронного законодавства.

Рекомендації детального плану:

Детальний план рекомендує провести комплексну ревіталізацію Ботанічного саду (модернізація інфраструктури, благоустрій дорожньо-стежкової мережі, покращення доступності) через окремий проект, розроблений у порядку статті 6 Закону України «Про архітектурну діяльність», за рішенням балансоутримувача (Ужгородський національний університет) та органів управління природно-заповідним фондом.

Конкретні проектні рішення щодо ревіталізації Ботанічного саду **не входять до складу детального плану** та мають бути розроблені окремо у рамках спеціалізованої проектної документації.

БОТАНІЧНА НАБЕРЕЖНА

Проектні рішення:

Детальний план передбачає створення **Ботанічної набережної** — багатофункціонального пішохідного громадського простору вздовж правого берега річки Уж на основі дамби (берегоукріплювальної споруди) згідно проекту FloodUZH.

Основні компоненти Ботанічної набережної:

1. Дамба (берегоукріплювальна споруда):

- Протяжність: від площі Євгена Фенцика до транспортного мосту (близько 800 метрів у межах території ДПТ).
- Висота: визначається гідрологічними розрахунками проекту FloodUZH для захисту території від паводків забезпеченістю 1 раз на 25 років.
- Конструкція: залізобетонна з облицюванням природним камінням або іншими матеріалами, що гармонують з історичним характером місцевості.
- Підземний простір дамби: максимальне використання для влаштування паркінгу, технічних приміщень, укріплень цивільного захисту, громадських функцій (за умови повного озеленення поверхні дамби).

2. Профіль Ботанічної набережної (згідно концептуального рішення):

Від річки Уж до територій на північ:

- Укіс спорудні набережної з перепадом висот 3,5-5,0 м — берегоукріплення.
- **Набережна алея Ботанічної набережної** — 12,0 м (включає пішохідну алею + велодоріжку + озеленення).
- Озеленений укіс — 5,0 м (перехідна зона від набережної до міського простору).
- Територія дитячої залізниці.
- Територія Ботанічного саду УжНУ (зона ПЗФ).

Прибережна захисна смуга (ПЗС) 25,0 метрів відраховується від урізу води річки Уж.

3. Пішохідна алея:

- Ширина: 6-8 метрів для комфортного двостороннього руху пішоходів.
- Покриття: визначається окремим проектом (гранітна плитка, клінкерна бруківка, бетонна плитка тощо).
- Доступність: повна інклюзивність згідно ДБН В.2.2-40:2018 "Інклюзивність будівель і споруд".

4. Велодоріжка:

- Ширина: 2,5-3 метри.
- Покриття: асфальтобетон або інше гладке покриття.
- Відокремлення від пішохідної алеї: озеленення (дерева, чагарники, газони).

5. Озеленення:

- Алейні дерева вздовж набережної.
- Чагарники та квіткові клумби у композиціях.
- Газони для зон відпочинку.
- Максимальне озеленення всієї поверхні дамби та прилеглих територій.

6. Малі архітектурні форми (МАФ):

- Лавки для відпочинку.
- Урни для сміття.
- Освітлення (ліхтарі на опорах, підсвічування фасадів, підсвічування дерев).
- Велопарковки.
- Інформаційні стенди та навігаційні знаки.

Детальні архітектурні, конструктивні, інженерні рішення Ботанічної набережної мають бути розроблені у складі проектної документації на будівництво дамби (берегоукріплювальної споруди) на основі результатів відбору проектних пропозицій у порядку, визначеному підрозділом 3.4.1.

3.3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

3.3.1. Проектні та встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

Детальний план зберігає всі існуючі обмеження у використанні земельних ділянок, встановлені чинним законодавством, та не вводить додаткових обмежень понад ті, що вже діють на території.

Основні обмеження, що діють на території:

1. Пам'яткоохоронні обмеження:

- Комплексна охоронна зона пам'ятки містобудування "Замкова гора" — покриває всю територію детального плану (10,9 га).
- Режим регулювання забудови згідно Історико-архітектурного опорного плану м. Ужгорода (затв. 2016 р.).
- Висотні обмеження.
- Обов'язкове погодження всіх проектів будівництва, реконструкції з органами охорони культурної спадщини.

2. Природоохоронні обмеження:

- Охоронна зона об'єкта природно-заповідного фонду (Ботанічний сад УжНУ) — 3,19 га.
- Прибережна захисна смуга річки Уж шириною 25 м від урізу води — близько 2,1 га.
- Режимы використання території у межах цих зон визначаються Законом України "Про природно-заповідний фонд України" та Водним кодексом України.

Проектні обмеження детального плану.

Детальний план **не вводить нових обмежень** понад ті, що вже встановлені законодавством. Всі проектні рішення розроблені з урахуванням та дотриманням існуючих обмежень.

Граничні параметри висоти споруд у межах зони Р-3 та Ж (Ботанічна набережна).

Будь-які будівлі та споруди, розміщення яких допускатиметься на підставі окремих проектів у межах зони Р-3 та Ж вздовж Ботанічної набережної (павільйони, громадські об'єкти на дамбі та при ній, елементи інфраструктури набережної), не можуть перевищувати **15,0 метрів від середнього меженного рівня урізу води річки Уж**. За абсолютної відмітки меженного урізу води +114,0 м це відповідає граничній абсолютній відмітці **+129,0 м**, що узгоджується з висотними режимами Зони VI охоронної зони пам'ятки містобудування "Замкова гора" (до обрізу стін $\leq +129,0$ м) згідно з науково-проектною документацією ТОВ "НДЦ Західпроектреставрація" (2025 р.). Зазначене обмеження є обов'язковим для включення до завдання на проектування та містобудівних умов і обмежень і спрямоване на збереження панорамного розкриття Замкової гори, Ужгородського замку та Кафедрального собору при огляді з Православної набережної та лівобережної частини міста.

ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ТА ПЛАНУВАЛЬНІ РЕГЛАМЕНТИ

«Блакитні лінії» — обмеження поверховості забудови:

Максимальна висота наземної частини будівель на території детального плану регулюється виключно місцевою владою через надання містобудівних умов та обмежень і відповідає вимогам ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та Історико-архітектурного опорного плану м. Ужгорода.

Конкретна висота та поверховість визначається містобудівними умовами та обмеженнями з урахуванням:

- функціонального призначення об'єкта;
- архітектурно-планувальних рішень оточуючої історичної забудови;
- санітарно-гігієнічних вимог (інсоляція, аерація);
- вимог пожежної безпеки та необхідних розривів між будівлями;
- **вимог Історико-архітектурного опорного плану м. Ужгорода** щодо збереження масштабу історичного середовища та видових зв'язків на Замкову гору та річку Уж;
- **охоронних зобов'язань пам'ятки містобудування "Замкова гора"**.

Висотні обмеження розраховуються від проектних червоних відміток території. У випадку влаштування підземних або напівпідземних паркінгів, цокольних поверхів та інших заглиблених споруд, відлік висоти здійснюється від рівня планувальної позначки землі (проектної червоної відмітки) на рівні входу до наземної частини будівлі.

Гранична висота споруд у межах зони Р-3 та Ж вздовж Ботанічної набережної — 15,0 м від меженого рівня урізу води р. Уж (абсолютна відмітка $\leq +129,0$ м).

Особливі обмеження для історичної забудови:

Усі проекти нового будівництва, реконструкції, реставрації, надбудови та інших перетворень на території детального плану **підлягають обов'язковому погодженню** з Управлінням охорони культурної спадщини Закарпатської обласної державної адміністрації та Управлінням містобудування та архітектури Ужгородської міської ради відповідно до вимог Закону України "Про охорону культурної спадщини" та Історико-архітектурного опорного плану м. Ужгорода.

«Червоні лінії» — межі вулиць та проїздів

Встановлюються відповідно до чинних норм ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів» з урахуванням існуючої історичної вулично-дорожньої мережі, та визначених генеральним планом міста параметрів червоних ліній:

- Вулиця Августина Волошина — ширина в червоних лініях **15 метрів** (магістральна міського значення).
- Вулиця Івана Ольбрахта — ширина в червоних лініях **9 метрів** (магістральна міського значення).
- Вулиця Шумна — ширина в червоних лініях **35 метрів** (вулиця районного значення).
- Провулок Ботанічний — без червоних ліній.
- Провулок Замковий — ширина в червоних лініях **15 метрів** (житлова вулиця).

Червоні лінії зберігають існуючу конфігурацію історичної вулично-дорожньої мережі без змін.

«Лінії регулювання забудови»:

Регулюють розміщення будівель відносно червоних ліній та меж окремих земельних ділянок. Визначаються містобудівними умовами та обмеженнями згідно ДБН Б.2.2-12:2019 з урахуванням **збереження історичної лінії забудови** для існуючих історичних будинків (реконструкція без зміни лінії забудови).

Планувальні обмеження:

Усі містобудівні, пам'яткоохоронні, природоохоронні, інженерні обмеження чітко визначені і відображені на проектних планах детального плану відповідно до:

- Історико-архітектурного опорного плану м. Ужгорода (затв. наказом Мінкультури № 3 від 06.01.2016).
- Охоронних зобов'язань пам'ятки містобудування "Замкова гора" (охоронний № 39-Зк).
- Охоронних зобов'язань окремих пам'яток архітектури (Синагога, будинок А. Волошина, інші).
- Режиму об'єкта природно-заповідного фонду (Ботанічний сад УжНУ).
- Водного кодексу України (прибережна захисна смуга 25 м, водоохоронна зона 25 м річки Уж).
- Охоронних зон інженерних мереж (каналізація, водопровід, газопровід, електромережі).

Обмеження приаеродромної території:

Проектна територія розташована на відстані більше 3 км від торця злітно-посадкової смуги аеропорту Ужгород (код ICAO: UKLU). Відповідно до частини третьої статті 69 Повітряного кодексу України та Порядку розроблення, погодження та затвердження обмежень використання приаеродромної території (Постанова КМУ від 13.03.2002 № 320), для об'єктів, розташованих на відстані понад 2 км від торця ЗПС, додаткове погодження з експлуатантом аеродрому вимагається для об'єктів висотою понад 40 метрів.

Оскільки максимальна висота проектної забудови обмежена і значно менше порогового значення 40 метрів, додаткове погодження проектних рішень детального плану з аеропортом **не вимагається**.

При проектуванні конкретних об'єктів будівництва замовники та проектувальники мають самостійно перевіряти дотримання обмежень приаеродромної території та за необхідності отримувати відповідні погодження згідно з чинним законодавством.

МІСТОБУДІВНІ ТА ПАМ'ЯТКООХОРОННІ ОБМЕЖЕННЯ

№	Планувальне обмеження	Охоронна зона, м	Охоронна зона, га	Примітки
МІСТОБУДІВНІ ОБМЕЖЕННЯ				
1	Історичний ареал м. Ужгорода	Покриває всю територію	10,9	Згідно з ІАОП (2013 р., затв. наказом Мінкультури №3 від 06.01.2016). Режим регулювання забудови.
2	Комплексна охоронна зона пам'ятки містобудування місцевого значення "Замкова гора" (охоронний №39-Зк)	Покриває всю територію	10,9	Внесена до Державного реєстру згідно наказу МКСК.
3	Зони охорони окремих пам'яток архітектури	Радіус 50-100 м від пам'ятки	0,8-1,2 (орієнтовно)	Синагога (охоронний №45-Зк), будинок А. Волошина (охоронний №388), інші пам'ятки. Режими встановлені ІАОП.
4	Зони можливого виявлення археологічних об'єктів (археологічний шар)	Покриває всю територію	10,9	Глибина культурного шару — від 0,5 до 3-4 метрів. При земляних роботах глибиною понад 0,5 м потрібне археологічне спостереження.
ПРИРОДООХОРОННІ ОБМЕЖЕННЯ				
5	Охоронна зона об'єкта ПЗФ (Ботанічний сад УжНУ)	Територія об'єкта	3.194	Ботанічний сад УжНУ — пам'ятка садово-паркового мистецтва національного значення, об'єкт ПЗФ місцевого значення. Режим

№	Планувальне обмеження	Охоронна зона, м	Охоронна зона, га	Примітки
				встановлений Законом "Про природно-заповідний фонд України". Можливе встановлення буферної зони балансоутримувачем (УжНУ), відповідно до досліджень проведених у звіті СЕО.
6	Прибережна захисна смуга річки Уж	25 м від урізу води	2,1	Згідно зі ст. 88 Водного кодексу України. Розробити проект з встановлення ПЗС.
7	Водоохоронна зона річки Уж	25 м від урізу води	2,1	Згідно зі ст. 87 Водного кодексу. Розробити проект з встановлення ВЗ.

Обґрунтування ширини прибережної захисної смуги річки Уж — 25 метрів. Відповідно до частини п'ятої статті 88 Водного кодексу України, у межах існуючих населених пунктів прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням містобудівної документації. Чинним генеральним планом м. Ужгорода для річки Уж у межах міста прийнята ширина прибережної захисної смуги 25 метрів від урізу води, і цей детальний план застосовує аналогічний параметр, забезпечуючи наступність містобудівних рішень. Додатково враховано: крутизна берегових схилів у межах території детального плану не перевищує трьох градусів, відтак передбачене статтею 88 Водного кодексу подвоєння мінімальної ширини смуги (для схилів понад 3°) не застосовується; [за даними гідрологічних спостережень, водозбірна площа річки Уж у створі м. Ужгорода не перевищує 2,0 тис. км², що за класифікацією статті 79 Водного кодексу України відповідає категорії малих річок, для яких мінімальна ширина ПЗС становить 25 метрів]. Остаточне встановлення меж прибережної захисної смуги та водоохоронної зони здійснюється окремим проектом землеустрою відповідно до статті 88 Водного кодексу України та Закону України "Про землеустрій", розроблення якого рекомендується цим детальним планом. До затвердження такого проекту ширина ПЗС 25 метрів застосовується як планувальне обмеження детального плану.

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. Перелік функціональних зон детального плану території та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок наведено у Додатку А до цієї пояснювальної записки.

3.4.1. Особливий режим містобудівних перетворень у межах зон Р-3 та Ж вздовж Ботанічної набережної. Реалізація через окремі проекти

Території функціональних зон Р-3 (ландшафтно-рекреаційна зона Ботанічної набережної, включно з прибережною захисною смугою річки Уж, територією дамби (берегоукріплювальної споруди) та прилеглими озелениними територіями) та Ж (зони житлової забудови) мають особливий статус, зумовлений одночасною дією трьох груп факторів: розташуванням у межах історичного ареалу м. Ужгорода та комплексної охоронної зони пам'ятки містобудування місцевого значення "Замкова гора" (охоронний №39-Зк); безпосереднім приляганням до водного об'єкта — річки Уж, її прибережної захисної смуги та водоохоронної зони; сусідством з об'єктом природно-заповідного фонду України — Ботанічним садом УжНУ, пам'яткою садово-паркового мистецтва національного значення.

З огляду на це детальним планом встановлюється: **будь-яка зміна характеру використання, забудови та благоустрою територій зон Р-3 та Ж вздовж Ботанічної набережної здійснюється виключно на підставі окремих проектів, розроблених у порядку, визначеному статтею 6 Закону України «Про архітектурну діяльність», з обов'язковим формуванням та оприлюдненням завдання на проектування, публічним розглядом усіх альтернативних проектних пропозицій, розглядом архітектурно-містобудівною радою, погодженням з органами охорони культурної спадщини та громадським обговоренням у встановленому законодавством порядку.**

Зазначений порядок ґрунтується на приписах чинного законодавства України та включає такі обов'язкові складові:

1. Правова підстава розроблення окремих проектів. Відповідно до статті 6 Закону України «Про архітектурну діяльність» від 20.05.1999 №687-XIV, виключно на конкурсній основі здійснюється розроблення проектів об'єктів архітектури, реалізація яких має суттєвий вплив на розвиток і формування забудови населених пунктів, а також об'єктів, які розміщуються в зоні охорони пам'яток історії та культури або можуть негативно впливати на території і об'єкти природно-заповідного фонду. Територія вздовж Ботанічної набережної відповідає одночасно всім трьом зазначеним критеріям: майбутня набережна є містоформуючим об'єктом загальноміського значення; територія розташована в комплексній охоронній зоні пам'ятки містобудування «Замкова гора» та в історичному ареалі міста; територія безпосередньо межує з об'єктом природно-заповідного фонду (Ботанічний сад УжНУ). Відтак розроблення окремих проектів у зонах Р-3 та Ж вздовж набережної здійснюється за процедурою відкритого відбору проектних пропозицій, визначеною зазначеною статтею Закону та Порядком, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25.11.1999 №2137. Автор (авторський колектив) пропозиції, визначеної найкращою, набуває переважне право на подальше розроблення проектної документації, що гарантує цілісність задуму від пропозиції до реалізації.

2. Формування завдання на проектування. Завдання на розроблення окремого проекту формується замовником спільно з уповноваженим органом містобудування та архітектури Ужгородської міської ради на основі вихідних даних цього детального плану та підлягає оприлюдненню. До завдання обов'язково включаються: параметри інженерного захисту території згідно з ТЕО проекту FloodUZH (2021 р.); режими використання території охоронної зони пам'ятки містобудування «Замкова гора»; граничні висотні параметри споруд (не вище 15,0 м від меженного рівня урізу води річки Уж, що відповідає абсолютній відмітці не вище +129,0 м); вимоги звіту про стратегічну екологічну оцінку; планувальні обмеження, червоні лінії та функціональне зонування детального плану. Проектні пропозиції, що не відповідають зазначеним вихідним даним та вимогам уже розробленої проектної документації, до розгляду не допускаються.

3. Публічний розгляд усіх проектних пропозицій. Інформація про умови та результати відбору проектних пропозицій оприлюднюється у засобах масової інформації відповідно до Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.11.1999 №2137. Усі подані варіанти проектних рішень підлягають публічному представленню (виставка, презентація, оприлюднення на офіційному вебсайті Ужгородської міської ради) з наданням громадськості можливості подати зауваження і пропозиції. Найкраще рішення визначається колегіально: не менш як дві третини складу журі (комісії з відбору) становлять висококваліфіковані фахівці у сфері містобудування та архітектури; до складу журі (комісії) рекомендується включати представників громадськості міста, а його формування та роботу здійснювати із залученням Національної спілки архітекторів України як всеукраїнської творчої спілки.

4. Обов'язковий розгляд архітектурно-містобудівною радою. Відповідно до статті 20 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», проектні рішення окремих проектів до їх затвердження підлягають обов'язковому розгляду архітектурно-містобудівною радою при уповноваженому органі містобудування та архітектури. Для об'єктів, розташованих у межах зон охорони пам'яток та історичного ареалу, до розгляду залучаються представники відповідних органів охорони культурної спадщини.

5. Погодження з органами охорони культурної спадщини. Відповідно до статей 32, 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини», містобудівні, архітектурні та ландшафтні перетворення в межах зон охорони пам'яток та історичних ареалів здійснюються за погодженням з органами охорони культурної спадщини: уповноваженим органом Ужгородської міської ради, органом охорони культурної спадщини Закарпатської обласної державної (військової) адміністрації, а щодо пам'яток національного значення та об'єктів у їхніх зонах охорони — центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини. Зазначені погодження здійснюються для кожного окремого проекту незалежно від затвердження цього детального плану.

6. Громадське обговорення. Проектні рішення окремих проектів підлягають громадському обговоренню відповідно до статті 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 №555. Для об'єктів, що підпадають під критерії статті 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля», додатково проводяться процедури оцінки впливу на довкілля, включно з громадськими слуханнями.

7. Режим водного об'єкта. Відповідно до статей 85–89 Водного кодексу України, використання земель у межах прибережної захисної смуги та водоохоронної зони річки Уж має обмежений режим; проектні рішення щодо берегоукріплювальних та гідротехнічних споруд (дамби) підлягають розробленню у складі окремої проектної документації з проведенням передбачених законодавством процедур.

8. Режим об'єкта природно-заповідного фонду. Відповідно до Закону України «Про природно-заповідний фонд України», будь-які заходи на території Ботанічного саду УжНУ та в зоні його можливого впливу здійснюються з дотриманням режиму об'єкта ПЗФ та за участю балансоутримувача (УжНУ).

9. Надання містобудівних умов та обмежень у зоні Р-3 та Ж. Відповідно до статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», містобудівні умови та обмеження для проектування об'єктів будівництва у межах зони Р-3 та Ж вздовж Ботанічної набережної надаються на підставі цього детального плану після затвердження відповідного окремого проекту (комплексного проекту Ботанічної набережної або окремого спеціалізованого проекту згідно з цим підрозділом), який конкретизує планувальні рішення детального плану щодо відповідної ділянки. До затвердження такого

проекту територія зони Р-3 та Ж зберігається у режимі існуючого використання, озеленення та благоустрою.

Роль детального плану — вихідні дані і широкі повноваження для подальшого проектування. Відповідно до статті 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», детальний план території уточнює положення генерального плану та визначає планувальну організацію і розвиток території, а відповідно до статті 29 цього Закону — є підставою для надання містобудівних умов та обмежень як складової вихідних даних для проектування. У цій логіці цей детальний план не є проектом Ботанічної набережної і не підміняє його. Детальний план виконує функцію комплексного джерела вихідних даних для майбутніх окремих проектів, а саме акумулює: гідротехнічні та гідрологічні параметри проекту FloodUZH (ТЕО 2021 р.) щодо дамби та захисту від паводків забезпеченістю 1 раз на 25 років; актуальну топографо-геодезичну основу М 1:500 (2024 р.); режими використання території згідно з Історико-архітектурним опорним планом м. Ужгорода та науково-проектною документацією охоронної зони «Замкова гора» (2025 р.); дані Державного земельного кадастру, встановлені планувальні обмеження та червоні лінії; результати стратегічної екологічної оцінки; функціональне зонування та граничні параметри використання територій. Саме цей масив даних передається замовнику окремого проекту як складова завдання на проектування (програми відбору проектних пропозицій).

Таким чином, детальний план створює широкі містобудівні повноваження та правове поле для розроблення різних за форматом окремих проектів (комплексний проект Ботанічної набережної, окремі проекти благоустрою вулиць, ревіталізації Ботанічного саду, дитячої залізниці тощо), одночасно встановлюючи запобіжник: жодне капітальне перетворення у зонах Р-3 та Ж вздовж набережної не може бути реалізоване безпосередньо на підставі детального плану — без окремого проекту, його публічного розгляду, розгляду архітектурно-містобудівною радою, встановлених законодавством погоджень та громадського обговорення. Метою такого порядку є не консервація наявного занепаду, а структурований якісний розвиток території: спільний публічний вибір найкращого проектного рішення є інструментом одночасно розвитку міста і захисту його історичного середовища від невідповідної та дисгармонійної забудови.

3.5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

3.5.1. Розміщення житлового фонду

Проектні рішення:

Детальний план зберігає весь існуючий житловий фонд території (близько 15 000-18 000 м² загальної площі, 100-120 домогосподарств, 300-400 мешканців) без змін.

Нове житлове будівництво можливе лише на вільних ділянках у межах зони Ж-3. Конкретні параметри нового житлового будівництва (площа забудови, поверховість, кількість квартир) мають визначатись у проектах забудови окремих ділянок, а обмеження для будівництва визначається містобудівними умовами та обмеженнями.

Детальний план **не передбачає ущільнення існуючої житлової забудови** та збільшення чисельності населення території у першій черзі реалізації.

3.5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

Детальний план не передбачає розміщення ділових центрів, бізнес-центрів, технопарків, інноваційних об'єктів на території. Історичний характер забудови не передбачає таких функцій.

3.5.3. Розміщення виробничих об'єктів

Детальний план не передбачає розміщення виробничих об'єктів, підприємств, складів на території. Історичний характер забудови та пам'яткоохоронні обмеження не дозволяють таких функцій.

3.5.4. Збереження традиційного середовища

Проектні рішення детального плану спрямовані на максимальне збереження традиційного міського середовища:

- Збереження всієї історичної забудови без знесень.
- Збереження історичної планувальної структури, парцеляції, видових зв'язків.
- Збереження історичного покриття вулиць (андезитна бруківка на вулиці Волошина).
- Збереження історичного озеленення (алеїні дерева вздовж вулиць, приватні сади у дворах).
- Збереження традиційних функцій (житлова функція, громадські функції, рекреаційні функції).

Детальний план рекомендує створення системи стимулів для власників історичних будинків для проведення якісної реставрації фасадів та інтер'єрів з збереженням автентичності.

3.6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Проектні рішення:

Детальний план зберігає всі існуючі об'єкти обслуговування населення на території (дитячий садок, філармонія, заклади громадського харчування, магазини, адміністративні установи) без змін їх розміщення та функціонального призначення.

Детальний план створює можливість для розміщення нових об'єктів обслуговування населення на території та на перших поверхах житлових будинків (магазини, кафе, офіси, ательє).

Конкретні параметри нових об'єктів обслуговування (площа, потужність, кількість робочих місць) мають визначатись у проектах забудови окремих ділянок.

3.7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

3.7.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Проектні рішення:

Детальний план зберігає існуючу вулично-дорожню мережу території без змін конфігурації вулиць, провулків, площ.

Вулиці Августина Волошина, Івана Ольбрахта, провулок Ботанічний:

Детальний план передбачає реставрацію історичного покриття вулиці Волошина (андезитна бруківка) або влаштування нового якісного покриття, що імітує історичне, з введенням режиму заспокоєння руху (максимальна швидкість 20 км/год, пріоритет пішоходів, спільний простір для пішоходів/велосипедистів/автомобілів).

Детальні рішення щодо покриття, організації руху, елементів благоустрою вулиці Волошина мають бути розроблені у складі окремого проекту благоустрою вулиці після затвердження детального плану.

3.7.2. Організація громадського транспорту

Детальний план не передбачає змін в організації громадського транспорту на території. Через територію не проходять маршрути міських автобусів. Найближчі зупинки громадського транспорту розташовані на вулиці Шумній.

3.7.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Проектні рішення:

Детальний план передбачає створення **повністю пішохідної Ботанічної набережної** з велодоріжкою, що стане головним пішохідним маршрутом на території та з'єднає площу Театральну з площею Євгена Фенцика та у перспективі — з Підзамковим парком.

3.7.4. Організація паркувального простору

Проектні рішення:

Детальний план передбачає обмеження стихійного паркування на вулицях.

Паркування на вулицях:

- Вулиця Волошина та Ольбрахта: заборона паркування (крім короткочасної зупинки для розвантаження товарів для магазинів, кафе), паркування не більше ніж на 2 години.

Детальний план **не ставить за мету збільшення кількості паркувальних місць на території**, навпаки — передбачає зменшення автомобілізації та пріоритет пішохідного та велосипедного руху.

3.8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ

3.8.1. Водопостачання та водовідведення

Детальний план зберігає існуючі системи централізованого водопостачання та каналізації (господарсько-побутової та дощової) без змін схеми прокладання магістральних мереж проте пропонує повне оновлення їх і осучаснення системи інженерних комунікацій водопостачання та водовідведення.

При будівництві Ботанічної набережної та нових об'єктів на території передбачається підключення до існуючих міських мереж водопостачання та каналізації з влаштуванням нових відгалужень згідно технічних умов експлуатуючих організацій.

Детальний план рекомендує повну реконструкцію дощової каналізації з влаштуванням пісколовок та решіток на випусках у річку Уж для зменшення забруднення річки.

3.8.2. Електропостачання

Детальний план зберігає існуючу систему електропостачання території від ліній 10 кВ та 0,4 кВ без змін розташування трансформаторних підстанцій.

Детальний план рекомендує поступову заміну повітряних ліній електропередачі на кабельні (підземні) для покращення естетичного вигляду історичного центру.

3.8.3. Газопостачання

Детальний план зберігає існуючу систему газопостачання території від міських магістральних газопроводів середнього тиску без змін.

3.8.4. Теплопостачання

Детальний план зберігає існуючу систему децентралізованого теплопостачання (індивідуальне опалення кожного будинку від газових котлів, пічного опалення, електроопалення) без змін. Централізоване теплопостачання не передбачається.

3.8.5. Трубопровідний транспорт

Через територію не проходять магістральні трубопроводи у розумінні Закону України "Про трубопровідний транспорт". Детальний план не передбачає прокладання таких трубопроводів.

3.8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

Детальний план зберігає існуючі телекомунікаційні мережі (телефонія, інтернет, кабельне телебачення) без змін.

Детальний план рекомендує упорядкування телекомунікаційних мереж з переведенням повітряних ліній на підземні кабелі або акуратні фасадні проводки для покращення естетичного вигляду вулиць.

3.9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

3.9.1. Інженерна підготовка і захист території

Проектні рішення:

Головне рішення детального плану щодо інженерної підготовки та захисту території — **будівництво дамби (берегоукріплювальної споруди)** вздовж правого берега річки Уж згідно проекту FloodUZH для захисту території від паводків забезпеченістю 1 раз на 25 років (рівень паводків 1992-1998 років).

Дамба є ключовим інженерним рішенням, що одночасно виконує три функції:

1. Захист території від паводків (інженерна функція).
2. Основа для Ботанічної набережної (містобудівна функція).
3. Громадський простір для відпочинку, прогулянок, культурних подій (соціальна функція).

Детальні інженерні розрахунки дамби (конструкція, матеріали, фундаменти, гідроізоляція, дренаж) мають бути розроблені у складі проектної документації на будівництво дамби.

3.9.2. Благоустрій території

Проектні рішення:

Детальний план передбачає комплексний благоустрій території з фокусом на створенні Ботанічної набережної та реставрації вулиці Августина Волошина.

Ботанічна набережна:

- Влаштування пішохідної алеї з якісним покриттям.
- Влаштування велодоріжки з асфальтобетонним покриттям.
- Максимальне озеленення (алейні дерева, чагарники, квіткові клумби, газони).
- Встановлення малих архітектурних форм (лавки, урни, освітлення, велопарковки).
- Влаштування інформаційних стендів та навігаційних знаків.

Вулиця Августина Волошина та Івана Ольбрахта:

- Реставрація історичного покриття (андезитна бруківка) або влаштування нового якісного покриття.
- Влаштування елементів заспокоєння руху (вазони з квітами, лавки, дерева у кадках).
- Упорядкування телекомунікаційних мереж.

Детальні рішення щодо благоустрою Ботанічної набережної та вулиці Волошина мають бути розроблені окремими проектами.

Благоустрій інших територій:

Детальний план рекомендує максимальне озеленення всіх вільних територій до моменту розроблення окремих проектів (підрозділ 3.4.1).

3.9.3. Використання підземного простору

Проектні рішення:

Детальний план передбачає можливість використання підземного простору дамби Ботанічної набережної для влаштування:

- Паркінгу (50-100 машиномісць).
- Технічних приміщень (насосні станції, трансформаторні підстанції, розподільчі щити).
- Укриттів цивільного захисту (на 200-500 осіб).
- Можливо — громадських функцій (з виходом на набережну).

Обов'язкова умова: повне озеленення поверхні дамби. Підземний простір використовується таким чином, щоб поверхня дамби залишалась зеленою територією з пішохідними алеями, газонами, деревами, чагарниками.

Детальні рішення щодо використання підземного простору дамби (планування, конструкції, інженерні системи, евакуація) мають бути розроблені у складі проектної документації на будівництво дамби.

Детальний план не передбачає інших видів використання підземного простору на території (підземні торговельно-розважальні комплекси, підземні пішохідні переходи тощо).

3.9.4. Поводження з відходами

Проектні рішення:

Детальний план зберігає існуючу систему поводження з відходами (збирання побутових відходів у контейнери, вивезення на міський полігон ТПВ) без змін.

Детальний план рекомендує:

Облаштування контейнерних майданчиків згідно санітарних норм (тверде покриття, огорожі, навіси).

Впровадження роздільного збирання відходів (окремі контейнери для паперу, скла, пластику, металу).

Встановлення достатньої кількості урн для сміття на Ботанічній набережній та вулицях.

Організацію регулярного прибирання території (щоденне прибирання набережної у туристичний сезон).

Детальні рішення щодо поводження з відходами на Ботанічній набережній (розміщення урн, контейнерів, графік прибирання) мають бути розроблені у складі проекту благоустрою набережної.

ВИСНОВОК ДО РОЗДІЛУ III

Проектні рішення детального плану території Ботанічної набережної ґрунтуються на принципах:

1. **Збереження всієї історичної забудови** без знесень та змін меж земельних ділянок.
2. **Створення Ботанічної набережної** — нового пішохідного громадського простору як ключового елемента розвитку території.

3. **Максимальне озеленення** всієї території з можливістю розвитку у майбутньому через окремі проекти (підрозділ 3.4.1).
4. **Етапність реалізації:**
 - **Перша черга:** будівництво Ботанічної набережної + ревіталізація існуючих об'єктів (історична забудова).
 - **Наступні черги:** всі інші перетворення території через окремі проекти у порядку, визначеному підрозділом 3.4.1.
5. **Простота, надійність, зрозумілість** всіх проектних рішень — детальний план не нав'язує складних архітектурних концепцій, а створює містобудівну рамку для їх розроблення у майбутньому.

Детальний план забезпечує баланс між збереженням історичної спадщини та створенням сучасної якісної інфраструктури для мешканців міста та туристів.

РОЗДІЛ IV. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

4.1. Перелік проектних рішень містобудівної документації

Детальний план території Ботанічної набережної в м. Ужгород містить такі проектні рішення:

Просторово-планувальні рішення:

- Збереження історично сформованої планувальної структури території (вулиці, провулки, квартали, парцеляція земельних ділянок).
- Створення Ботанічної набережної — нового пішохідного громадського простору вздовж правого берега річки Уж протяжністю близько 800 метрів у межах території детального планування.
- Збереження всієї існуючої житлової та громадської забудови без змін меж земельних ділянок.
- Формування безперервного пішохідного та велосипедного маршруту вздовж річки Уж.

Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні рішення:

- Збереження Ботанічного саду УжНУ (3,19 га) як об'єкта природно-заповідного фонду без змін меж, статусу, функціонального призначення.
- Створення Ботанічної набережної на основі дамби (берегоукріплювальної споруди) у межах прибережної захисної смуги річки Уж (25 м від урізу води).
- Максимальне озеленення всієї території, збереження існуючих зелених насаджень.
- Рекомендації щодо ревіталізації Ботанічного саду УжНУ через окремий проект у порядку, визначеному підрозділом 3.4.1.

Обмеження у використанні земельних ділянок:

- Збереження всіх існуючих містобудівних, пам'яткоохоронних, природоохоронних обмежень без введення додаткових обмежень понад встановлені законодавством.
- Режим використання території у межах комплексної охоронної зони пам'ятки містобудування "Замкова гора".
- Режим використання території у межах прибережної захисної смуги (25 м) та водоохоронної зони (25 м) річки Уж, відповідно до діючого генерального плану, проте проект пропонує розробити їх окремими проектами з землеустрою.
- Режим використання території об'єкта природно-заповідного фонду (Ботанічний сад УжНУ).
- Режим охорони археологічного культурного шару (глибина 0,5-3,0 м) — обов'язкове археологічне спостереження при земляних роботах.

Транспортні рішення:

- Збереження існуючої вулично-дорожньої мережі без змін конфігурації вулиць.
- Реставрація історичного покриття вулиці Августина Волошина (андезитна бруківка) або влаштування нового якісного покриття з введенням режиму заспокоєння руху (швидкість до 20 км/год, пріоритет пішоходів).
- Створення повністю пішохідної Ботанічної набережної з велодоріжкою шириною 2,5-3,0 м.
- Обмеження паркування на вулицях Волошина та Ольбрахта (дозволено лише короткочасне паркування до 2 годин).
- Можливість влаштування підземного паркінгу у дамбі (50-100 машиномісць).

Інженерні рішення:

- Будівництво дамби (берегоукріплювальної споруди) вздовж правого берега річки Уж для захисту території від паводків забезпеченістю 1 раз на 25 років згідно проекту FloodUZH.

- Збереження існуючих систем централізованого водопостачання, каналізації (господарсько-побутової та дощової), електропостачання, газопостачання, телекомунікацій з їх модернізацією.
- Рекомендації щодо повної реконструкції дощової каналізації з влаштуванням пісколовок та решіток на випусках у річку Уж.
- Рекомендації щодо переведення повітряних ліній електропередачі та телекомунікацій на підземні кабелі.

Рішення з використання підземного простору:

- Використання підземного простору дамби Ботанічної набережної для влаштування паркінгу, технічних приміщень, укриттів цивільного захисту, можливо — громадських функцій.
- Обов'язкова умова: повне озеленення поверхні дамби.

Рішення з благоустрою:

- Комплексний благоустрій Ботанічної набережної (пішохідна алея 6-8 м, велодоріжка 2,5-3,0 м, озеленення, вуличні меблі, освітлення, інформаційні стенди).
- Реставрація вулиці Августина Волошина (історичне покриття, елементи заспокоєння руху, упорядкування телекомунікаційних мереж).
- Максимальне озеленення всіх вільних територій до розроблення окремих проектів (підрозділ 3.4.1).

Рішення з етапності реалізації:

- **Перша черга.** Будівництво Ботанічної набережної на основі дамби FloodUZH, благоустрій набережної, реставрація вулиці Волошина, ревіталізація існуючих об'єктів (історичні будинки).
- **Наступні черги.** Всі інші перетворення території набережної виключно через окремі проекти у порядку, визначеному підрозділом 3.4.1.

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

Детальний план території Ботанічної набережної в м. Ужгород розроблений з урахуванням та на основі наступних видів містобудівної документації вищого рівня:

Державний рівень:

1. Генеральна схема планування території України (затверджена Законом України від 07.02.2002 № 3059-III, зі змінами).
2. Схема планування території Закарпатської області (затверджена рішенням обласної ради від 17.05.2013 № 731, зі змінами).

Обласний рівень:

3. Схема планування території Ужгородського району Закарпатської області, документ має гриф ДСК.

Міський рівень:

4. Генеральний план міста Ужгорода (затверджений рішенням міської ради від 04.06.2004 № 313, зі змінами).
5. Історико-архітектурний опорний план м. Ужгорода (затверджений наказом Міністерства культури України № 3 від 06.01.2016).

Проектна документація щодо інженерного захисту:

6. Проект ТЕО FloodUZH — будівництво дамби (берегоукріплювальної споруди) для захисту території історичного центру м. Ужгорода від паводків (2021 рік).

Охоронна документація:

7. Охоронні зобов'язання пам'ятки містобудування місцевого значення "Замкова гора" (охоронний № 39-Зк) згідно Державного реєстру нерухомих пам'яток України.
8. Охоронні зобов'язання окремих пам'яток архітектури на території детального планування (Синагога, будинок А. Волошина, інші пам'ятки).
9. Положення про Ботанічний сад Ужгородського національного університету як об'єкт природно-заповідного фонду України місцевого значення.

Стратегічна документація:

10. Стратегія розвитку міста Ужгорода до 2030 року (затверджена рішенням міської ради від 20.12.2019 № 1234, зі змінами).
11. Комплексна програма соціально-економічного розвитку міста Ужгорода (щорічна).

Галузеві схеми та програми не залучались.

4.3. Перелік відповідності містобудівної документації

Детальний план території Ботанічної набережної відповідає положенням містобудівної документації вищого рівня за наступними параметрами:

№	Містобудівна документація вищого рівня	Положення документа	Відповідність детального плану
1	Генеральна схема планування території України	Збереження історико-культурної спадщини. Розвиток рекреаційних територій. Захист територій від паводків.	Детальний план зберігає всю історичну забудову, створює рекреаційну Ботанічну набережну, передбачає будівництво дамби для захисту від паводків. ВІДПОВІДАЄ
2	Схема планування території Закарпатської області	Розвиток туристичної інфраструктури. Збереження об'єктів природно-заповідного фонду. Захист від паводків.	Детальний план створює туристичну інфраструктуру (Ботанічна набережна), зберігає Ботанічний сад УжНУ (об'єкт ПЗФ), передбачає протипаводковий захист. ВІДПОВІДАЄ
3	Генеральний план м. Ужгорода	Функціональне зонування: територія детального планування — житлова забудова + рекреаційні території. Збереження історичного ареалу. Розвиток набережних річки Уж.	Детальний план зберігає житлову функцію, створює рекреаційну Ботанічну набережну, зберігає історичний ареал без змін. ВІДПОВІДАЄ
4	Історико-архітектурний опорний план м. Ужгорода	Комплексна охоронна зона пам'ятки містобудування "Замкова гора" покриває всю територію. Режим регулювання забудови: збереження історичної забудови, висотні обмеження, погодження з органами охорони культурної спадщини.	Детальний план зберігає всю історичну забудову, встановлює висотні обмеження, передбачає обов'язкове погодження всіх проектів з органами охорони культурної спадщини. ВІДПОВІДАЄ
5	Проект FloodUZH	Будівництво дамби (берегоукріплювальної споруди) для захисту території від паводків забезпеченістю 1 раз на 25 років. Параметри дамби: висота за гідрологічними розрахунками, протяжність близько 800 м у межах ДПТ.	Детальний план інтегрує проект FloodUZH як основу для створення Ботанічної набережної. Дамба виконує три функції: інженерний захист, основа набережної, громадський простір. ВІДПОВІДАЄ
6	Стратегія розвитку м. Ужгорода до 2030 року	Розвиток туристичної інфраструктури. Створення нових громадських просторів. Збереження історичної спадщини. Покращення екологічної ситуації.	Детальний план створює новий громадський простір (Ботанічна набережна), розвиває туристичну інфраструктуру, зберігає

№	Містобудівна документація вищого рівня	Положення документа	Відповідність детального плану
			історичну спадщину, покращує екологічну ситуацію через озеленення. ВІДПОВІДАЄ

Висновок: Детальний план території Ботанічної набережної повністю відповідає положенням містобудівної документації вищого рівня та не суперечить жодному з документів.

4.4. Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування

Детальний план території Ботанічної набережної враховує положення наступних документів стратегічного планування:

1. Стратегія розвитку міста Ужгорода до 2030 року

Враховані положення:

- **Стратегічна ціль 1: Ужгород — культурно-туристична столиця Закарпаття.** Детальний план створює нову туристичну атракцію — Ботанічну набережну, що підвищує привабливість міста для туристів.
- **Стратегічна ціль 2: Ужгород — місто зручне для життя.** Детальний план створює новий громадський простір для відпочинку мешканців, покращує пішохідну та велосипедну інфраструктуру.
- **Стратегічна ціль 3: Ужгород — зелене місто.** Детальний план передбачає максимальне озеленення території нової набережної та збереження Ботанічного саду УжНУ.
- **Стратегічна ціль 4: Ужгород — безпечне місто.** Детальний план передбачає будівництво дамби для захисту від паводків, покращення системи цивільного захисту (можливість влаштування укриття у дамбі).

2. Концепція розвитку велосипедної інфраструктури м. Ужгорода

Враховані положення:

- Створення безперервної велодоріжки вздовж Ботанічної набережної (2,5-3,0 м).
- Інтеграція Ботанічної набережної у загальноміську мережу велодоріжок.
- Влаштування велопарковок на набережній.

Висновок: Детальний план території Ботанічної набережної повністю відповідає стратегічним документам розвитку міста Ужгорода та сприяє досягненню стратегічних цілей розвитку міста.

4.5. Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану

Детальний план території Ботанічної набережної враховує всі положення Історико-архітектурного опорного плану м. Ужгорода (затвердженого наказом Міністерства культури України № 3 від 06.01.2016) щодо території детального планування:

1. Зони охорони пам'яток:

№	Зона охорони	Положення ІАОП	Рішення детального плану
1	Комплексна охоронна зона пам'ятки містобудування "Замкова гора" (охоронний № 39-Зк)	Покриває всю територію детального планування (10,9 га). Режим регулювання забудови.	Детальний план зберігає всю територію у межах охоронної зони без змін. ВРАХОВАНО
2	Зони охорони окремих пам'яток архітектури (Синагога, будинок А. Волошина, інші)	Радіус охоронних зон 50-100 м від пам'яток. Заборона висотної забудови, що закриває пам'ятки.	Детальний план зберігає всі охоронні зони без змін, встановлює висотні обмеження. ВРАХОВАНО
3	Зони можливого виявлення археологічних об'єктів	Покриває всю територію. Глибина культурного шару 0,5-3,0 м. При земляних роботах глибиною понад 0,5 м — археологічне спостереження.	Детальний план враховує наявність археологічного шару, передбачає обов'язкове археологічне спостереження при будівництві дамби та інших земляних роботах. ВРАХОВАНО

2. Режими регулювання забудови згідно ІАОП:

№	Параметр	Вимоги ІАОП	Рішення детального плану
1	Знесення історичних будинків	Заборонено	Детальний план зберігає всю історичну забудову без знесень. ВРАХОВАНО
2	Поверховість нової забудови	Максимум 3 надземні поверхи + мансарда	Детальний план встановлює максимальну поверховість 3 поверхи + мансарда для нової забудови на вільних ділянках. ВРАХОВАНО
3	Висота нової забудови	До 10-12 м до карнизу	Детальний план встановлює максимальну висоту до карнизу 10 м. ВРАХОВАНО
4	Матеріали фасадів	Традиційні матеріали (цегла, штукатурка, дерево, камінь). Заборона панельного оздоблення, яскравих кольорів.	Детальний план рекомендує використання традиційних матеріалів, забороняє панельне оздоблення та яскраві кольори фасадів. ВРАХОВАНО
5	Дахи	Традиційні форми (двосхилі, мансардні). Покриття — черепиця або традиційні матеріали.	Детальний план рекомендує традиційні форми дахів та покриття черепицею. ВРАХОВАНО
6	Вікна	Традиційні пропорції з вертикальним акцентом	Детальний план рекомендує вікна традиційних пропорцій. ВРАХОВАНО
7	Збереження історичних видових зв'язків	Заборона закриття видів на Замкову гору, річку Уж, домінанти історичного центру	Детальний план зберігає всі історичні видові зв'язки. Ботанічна набережна створює нові видові

№	Параметр	Вимоги ІАОП	Рішення детального плану
			точки на Замкову гору та річку. ВРАХОВАНО
8	Погодження проектів	Обов'язкове погодження всіх проектів будівництва, реконструкції з органами охорони культурної спадщини	Детальний план встановлює обов'язкове погодження всіх проектів з органами охорони культурної спадщини. ВРАХОВАНО

3. Історичні елементи благоустрою згідно ІАОП:

№	Елемент	Вимоги ІАОП	Рішення детального плану
1	Покриття вулиці Волошина	Історичне покриття — андезитна бруківка. Рекомендація до реставрації.	Детальний план передбачає реставрацію історичного покриття (андезитна бруківка) або влаштування нового покриття, що імітує історичне. ВРАХОВАНО
2	Освітлення	Історичні ліхтарі або сучасні ліхтарі, стилізовані під історичні	Детальний план рекомендує використання історичних або стилізованих ліхтарів на вулиці Волошина. ВРАХОВАНО
3	Малі архітектурні форми	Традиційні або сучасні, але делікатні до історичного середовища	Детальний план рекомендує використання традиційних або делікатних сучасних малих архітектурних форм. ВРАХОВАНО
4	Озеленення	Збереження історичних алейних дерев (каштани вздовж вулиці Волошина)	Детальний план передбачає збереження всіх історичних алейних дерев. ВРАХОВАНО

4. Рекомендації ІАОП щодо нового будівництва:

ІАОП рекомендує:

Нове будівництво в історичному ареалі має бути сучасним за формою, але делікатним до контексту.

Нова архітектура не повинна конкурувати з історичними будівлями за масштабом та декоративністю.

Нові об'єкти мають створюватись на основі архітектурних конкурсів з участю кваліфікованих архітекторів.

ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Загальні положення

Детальний план території Ботанічної набережної встановлює функціональне зонування території відповідно до вимог Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" та Порядку розроблення містобудівної документації (затвердженого постановою Кабінету Міністрів України).

Детальний план **визначає**:

Функціональне зонування території.

Містобудівні умови та обмеження для земельних ділянок у кожній функціональній зоні.

Право власників земельних ділянок на зміну цільового призначення

Відповідно до статті 20 Земельного кодексу України та Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок та Класифікатора видів функціонального призначення територій (додатки 59, 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051), власники та користувачі земельних ділянок на території детального планування **мають право** змінити цільове призначення своїх земельних ділянок відповідно до функціонального зонування, встановленого детальним планом. Зміна цільового призначення земельної ділянки **не означає автоматичного права на забудову**. Для будівництва на земельній ділянці необхідно отримати містобудівні умови та обмеження (МУіО) відповідно до вимог Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності". Зміна цільового призначення можлива лише в межах, дозволених функціональним зонуванням детального плану.

Вид обмеження	Територія дії	Обмеження для земельних ділянок
Комплексна охоронна зона пам'ятки містобудування "Замкова гора"	Уся територія детального плану (10,9 га)	Обов'язкове погодження всіх проектів будівництва, реконструкції з органами охорони культурної спадщини. Висотні обмеження. Заборона знесення історичних будинків.
Історичний ареал м. Ужгорода	Уся територія детального плану (10,9 га)	Режим регулювання забудови згідно ІАОП. Збереження історичних видових зв'язків.
Зони охорони окремих пам'яток архітектури	Радіус 50-100 м від пам'яток (0,8-1,2 га орієнтовно)	Заборона забудови, що закриває пам'ятки. Обов'язкове погодження проектів.
Археологічний культурний шар	Уся територія детального плану (10,9 га)	Обов'язкове археологічне спостереження при земляних роботах глибиною понад 0,5 м.
Охоронна зона об'єкта ПЗФ (Ботанічний сад УжНУ)	Територія Ботанічного саду (3,19 га)	Заборона будь-якої забудови, що суперечить природоохоронному призначенню.
Прибережна захисна смуга річки Уж	25 м від урізу води (близько 2,1 га)	Заборона капітального будівництва.

Вид обмеження	Територія дії	Обмеження для земельних ділянок
Водоохоронна зона річки Уж	25 м від урізу води (близько 2,1 га)	Обмеження господарської діяльності, що може призвести до забруднення води.
Охоронні зони інженерних мереж	Вздовж інженерних мереж (каналізація — 2,0 м, водопровід — 2,0 м, газ — 2,0 м, електрика — 1,0-2,0 м)	Заборона будівництва капітальних об'єктів у межах охоронних зон. Узгодження земляних робіт з експлуатуючими організаціями.

ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Перша черга реалізації	Друга черга реалізації (розрахункова перспектива)
ТЕРИТОРІЯ				
Територія в межах проекту, у тому числі:	га	10,9	10,9	10,9
	%	100	100	100
- житлова забудова, у тому числі:	га	1,09	1,09	2,20
	%	10,0	10,0	21,0
а) квартали (мікрорайони) садибної забудови	га	0,80	0,80	0,85
	%	7,3	7,3	7,8
б) квартали (мікрорайони) багатоквартирної забудови (з урахуванням гуртожитків)	га	0,29	0,29	0,35
	%	2,7	2,7	3,2
- ділянки установ і підприємств обслуговування	га	1,59	1,65	1,80
	%	14,6	15,1	16,5
- зелені насадження (природоохоронні та рекреаційні території)	га	5,30	5,30	5,30
	%	48,6	48,6	48,6
у тому числі:				
Ботанічний сад УжНУ (об'єкт ПЗФ)	га	3,19	3,19	3,19
Ботанічна набережна (проектна)	га	—	2,10	2,10
Інші озеленені території	га	2,11	0,01	0,01
- вулиці, площі	га	2,52	2,52	2,52
	%	23,1	23,1	23,1
- інші території	га	0,40	0,34	0,28
	%	3,7	3,1	2,6
НАСЕЛЕННЯ				
Чисельність населення, всього, у тому числі:	тис. осіб	0,35	0,35	0,40
- у садибній забудові	тис. осіб	0,25	0,25	0,27
- у багатоквартирній забудові	тис. осіб	0,10	0,10	0,13
Щільність населення, у тому числі:	осіб/га	32	32	33
- у садибній забудові	осіб/га	31	31	32
- у багатоквартирній забудові	осіб/га	34	34	37
ЖИТЛОВИЙ ФОНД				

Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Перша черга реалізації	Друга черга реалізації (розрахункова перспектива)
Житловий фонд, всього, у тому числі:	тис. м ² загальної площі	16,5	16,5	20,0
	%	100	100	100
- садибний	тис. м ² загальної площі	12,5	12,5	14,0
	кількість садиб	80	80	90
- багатоквартирний	тис. м ² загальної площі	4,0	4,0	6,0
	кількість квартир	40	40	
Середня житлова забезпеченість, у тому числі:	м ² /особу	47	47	50
- у садибній забудові	м ² /особу	50	50	52
- у багатоквартирній забудові	м ² /особу	40	40	46
Вибуття житлового фонду	тис. м ² загальної площі	—	0	0
	кількість квартир	—	0	0
	кількість садиб	—	0	0
Житлове будівництво, всього:	тис. м ² загальної площі	—	-	-
	кількість квартир	—	-	-
	кількість садиб	—	-	-
у тому числі за видами:				
- садибна забудова (одноквартирна забудова)	тис. м ² загальної площі	3,3	0	-
	кількість садиб	—	0	-
- багатоквартирна забудова	тис. м ² загальної площі	1,12	0	*
	кількість квартир	—	0	-
із неї:				

Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Перша черга реалізації	Друга черга реалізації (розрахункова перспектива)
- малоповерхова (1-3 поверхи)	тис. м ² загальної площі	—	0	-
	кількість квартир	—	0	-
- середньоповерхова (4-5 поверхів)	тис. м ² загальної площі	—	0	-
	кількість квартир	—	0	-
- багатоповерхова (6-9 поверхів)	тис. м ² загальної площі	—	0	0
	кількість квартир	—	0	0
- підвищеної поверховості (10-16 поверхів)	тис. м ² загальної площі	—	0	0
	кількість квартир	—	0	0
- висотна (17 поверхів і вище)	тис. м ² загальної площі	—	0	0
	кількість квартир	—	0	0
Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої забудови	тис. м ²	—	0	0
УСТАНОВИ ТА ПІДПРИЄМСТВА ОБСЛУГОВУВАННЯ				
Заклади дошкільної освіти	місць	50	50	60
Заклади загальної середньої освіти	учнів	—	—	—
Заклади первинної медичної допомоги	відв. за зміну	—	—	30
Заклади вторинної та третинної медичної допомоги	ліжок	—	—	—
Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі	м ² заг. площі	—	150	300
Заклади культури (філармонія, галереї, виставкові зали)	м ² заг. площі	2500	2500	3000
Заклади громадського харчування (кафе, ресторани)	посадкових місць	50	100	150

Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Перша черга реалізації	Друга черга реалізації (розрахункова перспектива)
Магазини, підприємства торгівлі	м ² торг. площі	200	300	400
ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА ТА МІСЬКИЙ ПАСАЖИРСЬКИЙ ТРАНСПОРТ				
Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього (існуюча, реконструкція), у тому числі:	км	2,8	3,4	3,4
- магістральні вулиці загальноміського значення	км	1,2	1,2	1,2
- магістральні вулиці районного значення	км	0,8	0,8	0,8
- житлові вулиці та провулки	км	0,8	0,8	0,8
- Ботанічна набережна (пішохідна алея)	км	—	0,6	0,6
Кількість транспортних розв'язок у різних рівнях	од.	—	—	—
Кількість підземних та надземних пішохідних переходів	од.	—	—	—
Щільність вулично-дорожньої мережі, всього, у тому числі:	км/км ²	25,7	31,2	31,2
- магістральної мережі	км/км ²	18,3	18,3	18,3
Протяжність ліній наземного громадського транспорту (по осях вулиць) всього	км	2,0	2,0	2,0
Довжина ліній вуличного громадського транспорту, в тому числі:				
- Автобус	км	2,0	2,0	2,0
- Тролейбус	км	—	—	—
- Трамвай	км	—	—	—
Щільність мережі громадського транспорту	км/км ²	18,3	18,3	18,3
Щільність велосипедних доріжок	км/км ²	—	5,5	5,5
Протяжність велосипедних доріжок	км	—	0,6	0,6
Гаражі для постійного зберігання легкових автомобілів	маш.-місць	80	130	160
у тому числі підземні (у дамбі)	маш.-місць	—	50	80
Гаражі для тимчасового зберігання легкових автомобілів	маш.-місць	—	—	—
Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів	маш.-місць	40	70	90
ІНЖЕНЕРНЕ ОБЛАДНАННЯ				
Водопостачання				

Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Перша черга реалізації	Друга черга реалізації (розрахункова перспектива)
Водоспоживання, всього	тис. м³/добу	0,08	0,10	0,12
Каналізація				
Сумарний об'єм стічних вод	тис. м³/добу	0,07	0,09	0,11
Електропостачання				
Споживання сумарне	МВт	0,8	1,2	1,5
у тому числі на комунально-побутові послуги	МВт	0,6	0,9	1,1
Газопостачання				
Витрати газу, всього	млн. м³/рік	0,5	0,6	0,7
- у тому числі на комунально-побутові послуги	млн. м³/рік	0,4	0,5	0,6
Протяжність газових мереж (будівництво, перекладання)	км	—	0,2	0,3
Теплопостачання				
Споживання сумарне	Гкал/год	2,5	3,0	3,5
Протяжність мереж (будівництво, перекладання)	км	—	—	—
ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ				
Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин (підтоплення, паводки)	га	10,9	—	—
	% до тер.	100	—	—
Протяжність дамби (берегоукріплювальної споруди) FloodUZH	км	—	0,8	0,8
Протяжність закритих водостоків (дощова каналізація)	км	2,5	3,2	3,2
Площа благоустрою Ботанічної набережної	га	—	2,1	2,1
Площа благоустрою вулиці Августина Волошина	га	—	0,5	0,5
ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА				
Санітарно-захисні зони, всього	га	—	—	—
- у тому числі озеленені	га	—	—	—
Природоохоронні території (об'єкт ПЗФ — Ботанічний сад УжНУ)	га	3,19	3,19	3,19
Прибережна захисна смуга річки Уж (25 м)	га	2,1	2,1	2,1
Водоохоронна зона річки Уж (25 м)	га	2,1	2,1	2,1

Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Перша черга реалізації	Друга черга реалізації (розрахункова перспектива)
Площа озелених територій (крім об'єкта ПЗФ)	га	2,11	2,11	2,11
Коефіцієнт озеленення території	%	48,6	48,6	48,6

ПІСЛЯМОВА

Детальний план території є містобудівною документацією на місцевому рівні, що розробляється відповідно до статті 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926.

Проектна документація розроблена архітектором Приходько Євгенієм Мирославовичем на підставі завдання на проектування та відповідно до чинного законодавства України, державних будівельних норм і стандартів. Проектувальник виконав роботу в межах завдання на проектування та не несе відповідальність за наслідки проектних рішень.

Рішення про затвердження детального плану території приймається Ужгородською міською радою як органом місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» та Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності». Орган місцевого самоврядування відповідає за прийняття рішення про затвердження містобудівної документації, забезпечення проведення громадського обговорення, врахування громадських та державних інтересів, а також за наслідки реалізації затвердженої документації.

Усі майнові питання, пов'язані з земельними ділянками у межах території детального плану, включаючи набуття, зміну та припинення прав власності або користування, формування нових земельних ділянок, зміну їх цільового призначення та конфігурації, вирішуються виключно власниками земельних ділянок, інвестором та уповноваженими органами відповідно до Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій» та інших нормативно-правових актів. Проектувальник не несе відповідальності за вирішення майнових питань та не є стороною у правовідносинах щодо земельних ділянок.

Реалізація проектних рішень детального плану здійснюється замовниками будівництва на підставі проектної документації, розробленої відповідно до містобудівних умов та обмежень, що надаються. Відповідальність за дотримання вимог містобудівної документації при проектуванні та будівництві конкретних об'єктів несуть замовники та проектувальники відповідних об'єктів.

У разі виникнення спорів щодо реалізації детального плану території, тлумачення його положень або наслідків прийнятих рішень, такі спори вирішуються у порядку, встановленому чинним законодавством України, включаючи судовий порядок. Проектувальник може бути залучений до участі у справі виключно як спеціаліст або експерт для надання роз'яснень щодо проектних рішень, проте не несе відповідальності за рішення, прийняті органом місцевого самоврядування, власниками земельних ділянок або замовниками будівництва.

Внесення змін до затвердженого детального плану території здійснюється в порядку, встановленому для розроблення містобудівної документації, на підставі рішення органу місцевого самоврядування. Потреба у внесенні змін може виникнути у зв'язку зі зміною містобудівної ситуації, затвердженням містобудівної документації вищого рівня (зокрема оновленого Генерального плану міста Ужгорода), зміною законодавства або за ініціативою заінтересованих осіб.

Цей детальний план території набирає чинності з дня його затвердження рішенням Ужгородської міської ради та діє до внесення змін або затвердження нової містобудівної документації для цієї території.

АВТОРСЬКЕ ПРАВО

Авторське право на текст пояснювальної записки, усі розділи документації детального плану території, включно зі Стратегічною екологічною оцінкою (СЕО), проведеними дослідженнями, виконаними розрахунками, аналітичними матеріалами, концептуальними рішеннями, а також на графічні матеріали — креслення, схеми, плани, карти та візуалізації, що входять до складу цієї документації, належить автору — Приходько Євгенію Мирославовичу.

Будь-яке копіювання, цитування, переклад, адаптація, публічне відтворення або інше використання текстових та графічних матеріалів документації у наукових працях, дисертаціях, публіцистичних матеріалах, статтях, публікаціях у засобах масової інформації, друкованих виданнях, інтернет-виданнях, соціальних мережах, презентаціях, навчальних матеріалах або з будь-якою іншою метою без попереднього письмового погодження автора забороняється.

Для отримання дозволу на використання матеріалів або їх частин, а також для узгодження умов цитування та посилання, слід звертатися безпосередньо до автора за електронною адресою: prikhodkoe@yahoo.com

Порушення авторських прав тягне за собою відповідальність, передбачену Законом України «Про авторське право і суміжні права» та Цивільним кодексом України.

ДОДАТОК А. ПЕРЕЛІК ФУНКЦІОНАЛЬНИХ ЗОН ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок (додаток 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051). Графа «Назва зони згідно проекту» заповнюється відповідно до Плану функціонального зонування території (аркуш 3).

Назва зони згідно проекту (позначення на кресленні)	Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок	
	підгрупи	класу	підкласу			переважні (основні) види	супутні види
1. СЕЛЬБИЩНІ ТЕРИТОРІЇ							
Ж	01			10100.0	території житлової забудови	02.01; 02.03; 02.04; 02.10; 08.01	02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.03; 07.04; 07.08; 08.02; 12.13; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14; 13.05 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
Ж в межах Ботанічної Набережної за умови виконання умов розділу 3 Обґрунтування проектних рішень	01			10100.0	території житлової забудови	02.01; 02.03; 02.04; 02.10; 08.01	02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.03; 07.04; 07.08; 08.02; 12.13; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14; 13.05 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
Ж-3		01		10101.0	території житлової багатоквартирної забудови	02.03; 02.04; 02.10; 08.01	02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 08.02; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14; 13.05 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
Ж-1		02		10102.0	території житлової садибної забудови	02.01; 08.01	02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

Назва зони згідно проекту (позначення на кресленні)	Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок	
	підгрупи	класу	підкласу			переважні (основні) види	супутні види
Г	02			10200.0	території громадської забудови	03.01; 03.02; 03.03; 03.05; 03.06; 03.10; 03.11; 03.14; 04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.11; 08.01; 10.08	02.09; 03.08; 03.09; 03.18; 03.20; 12.13; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 08.02; 13.02 (в частині поштових відділень); 03.07; 03.12; 03.13 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
Г-1		01		10201.0	території адміністративно-офісної забудови	03.01; 03.06; 03.09; 03.10; 03.11; 03.14; 03.18; 04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.11; 08.01; 13.02 (в частині поштових відділень); 13.05; 15.01; 15.02; 15.03; 15.04; 15.05; 15.06; 15.07; 15.09; 15.10; 15.11	03.04; 03.05; 03.08; 03.18; 03.20; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 08.02; 10.08; 03.07; 03.12; 03.13; 13.05 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
Г-2		02		10202.0	території закладів освіти	03.02; 08.01	01.09; 02.04; 03.05; 03.08; 03.11; 03.20; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 10.09; 03.07 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
Г-4		04		10204.0	території закладів культури та дозвілля	03.04; 03.05; 07.02; 08.01; 08.02; 10.08	02.04; 03.02; 03.08; 03.20; 04.10; 05.01; 07.08; 03.07; 03.13 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
Г-5		05		10205.0	території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування	03.07; 03.08; 03.13; 08.01; 01.12	03.20; 04.10; 05.01; 07.08; 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
2. ВИРОБНИЧІ ТЕРИТОРІЇ							
ТР-1	03			20300.0	території вулиць та доріг	08.01; 12.13	04.10; 07.08; 11.07; 13.01; 14.02
4. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ							
Р	03			40300.0	озеленені території	04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.10; 05.01; 07.08; 08.01; 11.07; 14.05	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
Р-3		01		40301.0	зелені насадження загального користування	04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.10; 05.01; 07.08; 08.01	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
Р-3		01		40301.0	зелені насадження загального користування	04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.10; 05.01; 07.08; 08.01	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

Назва зони згідно проекту (позначення на кресленні)	Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок	
	підгрупи	класу	підкласу			переважні (основні) види	супутні види
в межах Ботанічної Набережної за умови виконання умов розділу 3 Обґрунтування проектних рішень							
P-1	05			40500.0	території природно-заповідного фонду, вилучені з господарського використання	04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
	04			40400.0	поверхневі води/водні об'єкти	04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 08.01; 10.01; 10.14	—



УЖГОРОД

ЗАТВЕРДЖЕНО

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

КНИГА 2
ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА
II. ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

*редакція 2. після отримання пропозицій та зауважень під час громадського
обговорення

ГАП

Приходько Є.М.

Архітектор

Приходько Є.М.

ЗМІСТ

1. ВСТУП

- 2. РОЗДІЛ 1.** Зміст та основні цілі документа державного планування, його зв'язок з іншими документами державного планування
- 3. РОЗДІЛ 2.** Характеристика поточного стану довкілля, у тому числі здоров'я населення, та прогнозні зміни цього стану, якщо документ державного планування не буде затверджено
- 4. РОЗДІЛ 3.** Характеристика стану довкілля, умов життєдіяльності населення та стану його здоров'я на територіях, які ймовірно зазнають впливу
- 5. РОЗДІЛ 4.** Екологічні проблеми, у тому числі ризики впливу на здоров'я населення, які стосуються документа державного планування, зокрема щодо територій з природоохоронним статусом
- 6. РОЗДІЛ 5.** Зобов'язання у сфері охорони довкілля, у тому числі пов'язані із запобіганням негативному впливу на здоров'я населення, встановлені на міжнародному, державному та інших рівнях, що стосуються документа державного планування, а також шляхи врахування таких зобов'язань під час підготовки документа державного планування
- 7. РОЗДІЛ 6.** Опис наслідків реалізації проектних рішень документу державного планування для довкілля, а також для здоров'я населення, у тому числі кумулятивних, синергічних, позитивних і негативних наслідків
- 8. РОЗДІЛ 7.** Заходи, що передбачається вжити для запобігання, зменшення та пом'якшення негативних наслідків виконання документу державного планування
- 9. РОЗДІЛ 8.** Обґрунтування вибору виправданих альтернатив, що розглядалися, опис способу, в який здійснювалася стратегічна екологічна оцінка
- 10. РОЗДІЛ 9.** Заходи передбачені для здійснення моніторингу наслідків виконання документа державного планування для довкілля, у тому числі для здоров'я населення
- 11. РОЗДІЛ 10.** Опис ймовірних транскордонних наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення
- 12. РОЗДІЛ 11.** Резюме нетехнічного характеру, розраховане на широку аудиторію
- 13. ВИСНОВКИ**

ВСТУП

Стратегічна екологічна оцінка детального плану території

Стратегічна екологічна оцінка детального плану території кварталу, обмеженого вулицями Августина Волошина, Івана Ольбрахта, Академіка Шпеніка, Ботанічною набережною та площею Євгена Фенцика у місті Ужгороді, є обов'язковою процедурою відповідно до Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» від 20 березня 2018 року № 2354-VIII. Цей закон імплементує положення Директиви 2001/42/ЄС Європейського Парламенту та Ради про оцінку впливу окремих планів і програм на навколишнє середовище, а також Протоколу про стратегічну екологічну оцінку до Конвенції про оцінку впливу на навколишнє середовище у транскордонному контексті.

Концептуальні засади стратегічної екологічної оцінки

На сучасному етапі розвитку суспільства дедалі більшого значення у міжнародній, національній та регіональній політиці набуває концепція збалансованого (сталого) розвитку, спрямована на інтеграцію економічної, соціальної та екологічної складових. Поява цієї концепції пов'язана з необхідністю розв'язання екологічних проблем та врахування екологічних питань у процесах планування та прийняття рішень щодо соціально-економічного розвитку країн, регіонів і населених пунктів.

Стратегічна екологічна оцінка є інструментом реалізації екологічної політики, який базується на фундаментальному принципі: значно легше та економічно доцільніше запобігти негативним для довкілля наслідкам діяльності на стадії планування, ніж виявляти та виправляти їх на стадії реалізації. СЕО дозволяє інтегрувати екологічні міркування у процес прийняття стратегічних рішень ще до того, як ці рішення набудуть незворотного характеру.

Метою стратегічної екологічної оцінки є забезпечення високого рівня охорони довкілля та сприяння інтеграції екологічних факторів у підготовку документів державного планування. На відміну від оцінки впливу на довкілля конкретних проектів, СЕО оцінює наслідки стратегічних рішень, що визначають напрямки розвитку цілих територій та створюють передумови для реалізації множини окремих проектів у майбутньому.

Предмет та об'єкт стратегічної екологічної оцінки

Предметом даної стратегічної екологічної оцінки є проект детального плану території кварталу в історичному центрі міста Ужгорода. Детальний план території є документом державного планування місцевого рівня, що відповідно до статті 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» розробляється з метою визначення планувальної організації і функціонального призначення території, просторової композиції та параметрів забудови, а також усіх планувальних обмежень використання території.

Об'єктом оцінки є територія площею 10,9 гектара, що охоплює один із найбільш цінних та водночас найбільш вразливих фрагментів міської тканини Ужгорода. Ця територія поєднує кілька унікальних елементів: Замкову гору з Ужгородським замком XIV–XVIII століть як головну архітектурну домінуючу міста, Ботанічний сад Ужгородського національного університету як об'єкт природно-заповідного фонду місцевого значення з колекцією понад 3800 видів рослин, набережну річки Уж як ключовий елемент екологічного каркаса та рекреаційної системи міста, а також квартали історичної забудови XIX — початку XX століття, що формують автентичне середовище центральноєвропейського міста.

Особливістю території є її багатозарове правове регулювання. Вона повністю входить до історичного ареалу Ужгорода, визначеного Історико-архітектурним опорним планом, охоплює охоронні зони пам'яток архітектури національного та місцевого значення, межує з об'єктом природно-заповідного фонду та транскордонним водним об'єктом — річкою Уж, що є притокою Тиси та тече далі до Словаччини. Ця складність

правового статусу обумовлює необхідність особливо ретельної екологічної оцінки проектних рішень.

Підстави для проведення стратегічної екологічної оцінки

Відповідно до частини першої статті 2 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку», стратегічна екологічна оцінка проводиться для документів державного планування, які стосуються, зокрема, сільського господарства, лісового господарства, рибного господарства, енергетики, промисловості, транспорту, поводження з відходами, використання водних ресурсів, телекомунікацій, туризму, містобудування або землеустрою.

Детальний план території є документом містобудування, що визначає напрямки використання та забудови конкретної території. Його реалізація матиме вплив на всі компоненти довкілля: атмосферне повітря через зміну транспортних потоків, водні ресурси через модернізацію системи водовідведення, біорізноманіття через встановлення режимів охорони зелених насаджень та Ботанічного саду, ландшафт через регулювання параметрів забудови. Крім того, територія межує з об'єктом природно-заповідного фонду, що додатково підтверджує необхідність проведення СЕО.

Реквізити рішень містобудівної документації вищого рівня

Відповідно до зауважень Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства України (зауваження 2.3.1) та Департаменту екології та природних ресурсів Закарпатської ОДА (зауваження 2.5.1), у звіті про СЕО наводяться повні реквізити рішень про затвердження містобудівної документації вищого рівня.

Генеральний план міста Ужгорода: Затверджений рішенням сесії Ужгородської міської ради від 4 червня 2004 року № 313 (XXIX сесія IV скликання). Розробник: ДП "Український державний науково-дослідний інститут проектування міст "ДІПРОМІСТО" імені Ю.М. Білокона". Розрахунковий термін реалізації: до 2021 року.

Історико-архітектурний опорний план м. Ужгорода Закарпатської області з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів: Затверджений наказом Міністерства культури України від 6 січня 2016 року № 3.

Розробник: Науково-дослідний інститут пам'яткоохоронних досліджень Міністерства культури України, м. Київ. Договір № 27 від 27.09.2013 р. Рік завершення документа: 2014. Замовник: Виконавчий комітет Ужгородської міської ради.

Авторський колектив ІАОП:

- Науковий керівник роботи: Василь Петрик, кандидат архітектури, науковий співробітник НДІ
- Головний архітектор проекту: Микола Гайда, заступник директора НДІ
- В.о. директора НДІ пам'яткоохоронних досліджень: А.І. Звіряка
- Автори основних розділів: Леонора Фічук (натурні дослідження, проектно-регулятивний розділ), Антоніна Залужецька (археологія), Йосиф Кобаль (історичні дослідження)
- Співавтори: Олександра Гайда, Ігор Сьомочкін та інші

Схема планування території Закарпатської області: Затверджена рішенням Закарпатської обласної ради від 17.05.2013 №731. Розроблена ДП "Український державний науково-дослідний інститут проектування міст "ДІПРОМІСТО" імені Ю.М. Білокона". Розрахунковий період до 2031 року.

Схема планування території Ужгородського району: Затверджена у жовтні 1981 року рішенням Ужгородської районної ради та Закарпатської обласної державної адміністрації. Документ розроблений в умовах планової економіки УРСР, має гриф "ДСК" (для службового користування). Враховуючи 40-річну давність документа, більшість його положень втратили актуальність. Сучасне просторове планування території здійснюється

на основі Схеми планування території Закарпатської області (2013 р.) та Генерального плану міста Ужгорода (2004 р.).

Схема формування екологічної мережі Закарпатської області: Затверджена рішенням Закарпатської обласної ради від 10.07.2014 №1033 "Про затвердження схеми формування екологічної мережі Закарпатської області".

Схема формування екологічної мережі Ужгородського району: Затверджена рішенням Ужгородської районної ради від 09.12.2011 №199 "Про затвердження схеми екомережі Ужгородського району".

Мета та завдання даного звіту

Даний Звіт про стратегічну екологічну оцінку підготовлено відповідно до вимог статті 11 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» та з урахуванням методичних рекомендацій Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України. Звіт є невід'ємною частиною процедури підготовки та затвердження детального плану території.

Метою звіту є комплексна оцінка ймовірних наслідків реалізації проектних рішень детального плану для довкілля та здоров'я населення, порівняння альтернативних варіантів розвитку території, визначення заходів із запобігання, зменшення та пом'якшення негативних наслідків, а також формування системи моніторингу для відстеження реальних впливів у процесі реалізації документа.

Завдання звіту включають характеристику поточного стану довкілля на території проектування та прилеглих територіях, ідентифікацію екологічних проблем, що стосуються детального плану, оцінку ймовірних наслідків реалізації проектних рішень для компонентів довкілля та здоров'я населення, аналіз альтернативних варіантів розвитку території та обґрунтування вибору оптимального, визначення заходів із мінімізації негативних впливів та посилення позитивних, оцінку можливих трансграничних наслідків з огляду на прилеглисть до річки Уж, а також розробку програми моніторингу наслідків реалізації детального плану.

Методологічний підхід

При підготовці звіту застосовано комплексний методологічний підхід, що поєднує аналіз нормативно-правової бази та документів державного планування всіх рівнів, збір та аналіз даних моніторингу стану довкілля з офіційних джерел, картографічний аналіз накладання проектних рішень на екологічні обмеження, матричний аналіз взаємодії видів діяльності з компонентами довкілля, експертну оцінку візуальних та просторових наслідків для історичного середовища, порівняльний аналіз досвіду аналогічних європейських міст, а також консультації з органами виконавчої влади та громадськістю.

Інформаційною базою звіту слугували дані Закарпатського обласного центру гідрометеорології щодо якості атмосферного повітря, дані Басейнового управління водних ресурсів річки Тиса щодо стану поверхневих вод, матеріали Історико-архітектурного опорного плану міста Ужгорода, дані Ботанічного саду УжНУ щодо стану колекційних насаджень, статистична інформація Управління охорони здоров'я щодо захворюваності населення, а також результати консультацій з органами виконавчої влади.

Врахування документів вищого рівня

При підготовці проекту детального плану та даного звіту про СЕО враховано основні рішення Генерального плану міста Ужгорода, розробленого ДП «ДІПРОМІСТО» імені Ю. М. Білоконя, а також використано інформацію екологічної оцінки, виконаної у складі генерального плану. Проектом передбачається деталізація та реалізація положень генерального плану міста в частині території, що є предметом проектування.

Детальний план розроблений у відповідності із Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Законом України «Про основи містобудування», Законом України «Про охорону навколишнього природного середовища», Водним кодексом України, Земельним кодексом України, ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДСП 173-96 «Санітарні правила планування та забудови населених пунктів», а також іншими чинними нормативно-правовими актами.

Особливості території та специфіка оцінки

Унікальність території детального плану обумовлює специфіку проведення стратегічної екологічної оцінки. На відміну від типових детальних планів периферійних територій, де основним питанням є параметри нової забудови, у даному випадку ключовим завданням є оцінка впливу проектних рішень на збереження існуючих цінностей — історичного середовища, природних комплексів, сформованої міської екосистеми.

Територія проектування безпосередньо прилягає до Ботанічного саду УжНУ, який є об'єктом природно-заповідного фонду місцевого значення. Хоча межі Ботанічного саду не входять безпосередньо до території детального плану, проектні рішення щодо прилеглих ділянок можуть суттєво вплинути на умови існування колекційних насаджень — інсоляцію, вологість, вітровий режим. Тому значну увагу в оцінці приділено аналізу впливу на цей об'єкт та обґрунтуванню необхідності можливості встановлення буферної зони.

Річка Уж, що протікає вздовж межі території проектування, є транскордонним водним об'єктом басейну Тиси. Це означає, що екологічні рішення, прийняті в Ужгороді, мають наслідки для території Словаччини. З метою недопущення погіршення стану прибережних захисних смуг проектом передбачається дотримання вимог статті 89 Водного кодексу України щодо обмеження господарської діяльності в їх межах.

Структура звіту

Звіт про стратегічну екологічну оцінку структурований відповідно до вимог статті 11 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» та містить одинадцять основних розділів.

Перший розділ присвячений змісту та основним цілям документа державного планування, його зв'язку з іншими документами планування. Другий розділ містить характеристику поточного стану довкілля та прогнозні зміни за умови незатвердження детального плану. Третій розділ описує характеристику стану довкілля та здоров'я населення на територіях ймовірного впливу. Четвертий розділ ідентифікує екологічні проблеми та ризики для здоров'я населення, зокрема щодо територій з природоохоронним статусом. П'ятий розділ аналізує зобов'язання у сфері охорони довкілля на різних рівнях та шляхи їх врахування. Шостий розділ містить опис наслідків реалізації проектних рішень, включаючи кумулятивні, синергічні та транскордонні ефекти. Сьомий розділ визначає заходи із запобігання та мінімізації негативних наслідків. Восьмий розділ обґрунтовує вибір альтернативи та описує методологію оцінки. Дев'ятий розділ містить програму моніторингу. Десятий розділ оцінює транскордонні наслідки. Одинадцятий розділ містить резюме нетехнічного характеру, розраховане на широку аудиторію. Звіт завершується загальними висновками.

Забезпечення публічності процедури

На виконання вимог частини першої статті 13 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» проект детального плану території разом зі звітом про стратегічну екологічну оцінку та повідомленням про оприлюднення внесені до Єдиного реєстру стратегічної екологічної оцінки на платформі «ЕкоСистема» Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України (<https://my.eco.gov.ua/>). Це забезпечує доступність документів для всіх зацікавлених осіб та можливість надання зауважень і пропозицій.

Оголошення про розміщення Заяви про визначення обсягу СЕО було опубліковано у друкованих засобах масової інформації та на офіційному веб-сайті Ужгородської міської ради. Протягом 15 календарних днів громадського обговорення заяви будь-яка особа мала право надати свої зауваження та пропозиції щодо змісту та обсягу оцінки. Заяву про визначення обсягу СЕО було надіслано органам виконавчої влади, що реалізують державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища та у сфері охорони здоров'я.

Правові засади участі громадськості

Забезпечення участі громадськості у процесі стратегічної екологічної оцінки є фундаментальною вимогою як національного законодавства, так і міжнародних зобов'язань України. Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку» від 20 березня 2018 року № 2354-VIII визначає обов'язковість громадського обговорення проекту документа державного планування та звіту про СЕО, а також врахування зауважень і пропозицій, що надійшли під час такого обговорення.

Оргуська конвенція про доступ до інформації, участь громадськості в процесі прийняття рішень та доступ до правосуддя з питань, що стосуються довкілля, ратифікована Україною у 1999 році, встановлює три взаємопов'язані права громадськості: право на доступ до екологічної інформації, право на участь у прийнятті екологічно значущих рішень та право на доступ до правосуддя. Процедура СЕО детального плану території кварталу, обмеженого вулицями Августина Волошина, Івана Ольбрахта, Академіка Шпеніка, Ботанічною набережною та площею Євгена Фенцика, забезпечує реалізацію всіх трьох прав.

Київський протокол про стратегічну екологічну оцінку до Конвенції про оцінку впливу на навколишнє середовище у транскордонному контексті, ратифікований Україною у 2015 році, встановлює вимоги щодо раннього та ефективного залучення громадськості до процесу СЕО. Протокол наголошує, що громадськість повинна мати можливість висловити свою думку ще на етапі визначення обсягу СЕО, коли альтернативи залишаються відкритими.

Значення громадської участі для даного проекту

Територія детального плану має особливе значення для міської громади Ужгорода, що обумовлює підвищену важливість забезпечення широкої участі населення у процесі планування. Квартал у центрі міста, що включає Замкову гору, Ботанічний сад та набережну річки Уж, є не просто адміністративною одиницею, а символічним ядром ідентичності Ужгорода, простором колективної пам'яті та повсякденного життя тисяч мешканців.

У межах території проектування та на прилеглих територіях постійно проживає близько 800 осіб, функціонують навчальні та наукові підрозділи Ужгородського національного університету, які щодня відвідують понад 500 студентів та викладачів, розташовані заклади громадського харчування, культурні установи та комерційні об'єкти. Ботанічний сад щороку приймає понад 15 тисяч відвідувачів, набережна є улюбленим місцем прогулянок для мешканців усього міста. Таким чином, рішення щодо розвитку цієї території безпосередньо стосуються інтересів значної частини міської громади.

Крім того, територія має особливий правовий статус — вона входить до історичного ареалу Ужгорода, охоплює охоронні зони пам'яток архітектури, межує з об'єктом природно-заповідного фонду (Ботанічний сад) та транскордонним водним об'єктом (річка Уж). Ця багатошаровість правового регулювання означає, що різні групи зацікавлених сторін — від місцевих мешканців до природоохоронних організацій та органів охорони культурної спадщини — мають легітимний інтерес у процесі планування.

Етапи забезпечення участі громадськості

Етап 1: Повідомлення про початок розроблення детального плану

На початковому етапі розроблення детального плану території було забезпечено інформування громадськості про намір розробити документ державного планування. Повідомлення про початок розроблення було опубліковано на офіційному веб-сайті Ужгородської міської ради та у місцевих друкованих засобах масової інформації.

Повідомлення містило інформацію про межі території проектування (квартал, обмежений вулицями Августина Волошина, Івана Ольбрахта, Академіка Шпеніка, Ботанічною набережною та площею Євгена Фенцика), мету розроблення детального плану, замовника та розробника документації, а також контактні дані для надання пропозицій та зауважень. Проте зауважень від громадськості не надходило.

Етап 2: Заява про визначення обсягу стратегічної екологічної оцінки

Відповідно до статті 10 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку», на етапі визначення обсягу CEO було підготовлено та оприлюднено Заяву про визначення обсягу стратегічної екологічної оцінки. Цей документ є ключовим для забезпечення раннього залучення громадськості та органів влади до процесу оцінки.

Заява про визначення обсягу CEO містила характеристику документа державного планування та його зв'язок з іншими документами планування, опис території проектування та її особливостей (історичний ареал, наявність Ботанічного саду, прилеглість до річки Уж), попередню ідентифікацію ймовірних екологічних наслідків реалізації детального плану, перелік органів виконавчої влади, з якими планується проведення консультацій, а також пропонований обсяг та зміст звіту про CEO.

Оголошення про розміщення Заяви про визначення обсягу CEO було опубліковано у місцевих друкованих засобах масової інформації та на офіційному веб-сайті Ужгородської міської ради. Заява була внесена до Єдиного реєстру стратегічної екологічної оцінки на платформі «ЕкоСистема» Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України (<https://my.eco.gov.ua/>), що забезпечило її доступність для всіх зацікавлених осіб на всій території України.

Протягом 15 календарних днів громадського обговорення Заяви про визначення обсягу CEO будь-яка особа мала право надати свої зауваження та пропозиції щодо змісту та обсягу майбутньої оцінки. За результатами цього періоду зауваження та пропозиції від громадськості не надходили, що може свідчити про загальне сприйняття запропонованого обсягу CEO як достатнього та адекватного.

Етап 3: Консультації з органами виконавчої влади

Паралельно із громадським обговоренням було проведено консультації з органами виконавчої влади, що реалізують державну політику у відповідних сферах. Заява про визначення обсягу CEO була надіслана до Департаменту екології та природних ресурсів Закарпатської обласної державної адміністрації як органу, що реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища.

Зауваження та пропозиції, отримані від органів виконавчої влади під час консультацій, були враховані при внесенні змін в звіт про CEO та формуванні проектних рішень детального плану.

Етап 4: Громадське обговорення проекту детального плану та звіту про CEO

Відповідно до статті 13 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку», проект детального плану території разом зі звітом про стратегічну екологічну оцінку підлягає громадському обговоренню. Повідомлення про оприлюднення цих документів було опубліковано у місцевих друкованих засобах масової інформації та на офіційному веб-сайті Ужгородської міської ради.

Повідомлення містило інформацію про назву документа державного планування та його замовника, місце та режим ознайомлення з проектом детального плану та звітом про CEO, строк подання зауважень і пропозицій (не менше 30 днів), дату, час та місце проведення громадських слухань, а також контактні дані відповідальної особи.

Проект детального плану та звіт про СЕО були внесені до Єдиного реєстру стратегічної екологічної оцінки на платформі «ЕкоСистема», що забезпечило їх доступність в електронному вигляді. Друковані примірники документів були надані для ознайомлення.

Врахування результатів громадського обговорення

Принципи врахування зауважень та пропозицій

Усі зауваження та пропозиції, що надійшли під час громадського обговорення, були зареєстровані та розглянуті.

При розгляді зауважень застосовувалися такі принципи: зауваження, що стосуються дотримання вимог законодавства, враховуються в обов'язковому порядку; зауваження, що стосуються покращення проектних рішень без порушення загальної концепції, враховуються за можливості; зауваження, що суперечать вимогам законодавства або документам вищого рівня, відхиляються з обґрунтуванням.

Забезпечення прозорості та доступності інформації

Єдиний реєстр стратегічної екологічної оцінки

Усі документи, підготовлені в рамках процедури СЕО детального плану території, внесені до Єдиного реєстру стратегічної екологічної оцінки на платформі «ЕкоСистема» Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України. Це забезпечує можливість ознайомлення з документами для будь-якої зацікавленої особи незалежно від місця проживання, відстеження статусу процедури СЕО та хронології її проходження, а також доступ до результатів громадського обговорення та рішень щодо врахування зауважень.

Доступність інформації для осіб з особливими потребами

При організації громадського обговорення враховано потреби осіб з обмеженими можливостями. Приміщення для проведення громадських слухань обрано з урахуванням доступності для осіб з порушеннями опорно-рухового апарату. За запитом надавалися матеріали у форматах, доступних для осіб з порушеннями зору.

Очікувані результати

Результатом проведення стратегічної екологічної оцінки є комплексний аналіз екологічних наслідків реалізації детального плану, що дозволяє прийняти обґрунтоване рішення щодо затвердження документа. Звіт про СЕО надає органу, уповноваженому на затвердження детального плану, об'єктивну інформацію про екологічні ризики та можливості, альтернативні варіанти розвитку території, заходи з мінімізації негативних впливів та систему моніторингу.

Стратегічна екологічна оцінка не є перешкодою для розвитку території, а інструментом забезпечення збалансованого розвитку, що враховує екологічні обмеження та можливості. У випадку території історичного центру Ужгорода СЕО дозволяє знайти баланс між потребами економічного розвитку, збереженням культурної спадщини та охороною довкілля, що є запорукою сталого майбутнього міста.

РОЗДІЛ 1. Зміст та основні цілі документа державного планування, його зв'язок з іншими документами державного планування

1.1. Загальна характеристика документа державного планування

Детальний план території охоплює квартал площею 10,9 гектара, обмежений вулицями Августина Волошина, Івана Ольбрахта, Академіка Шпеніка, Ботанічною набережною та площею Євгена Фенцика. Ця територія є унікальним фрагментом історичного ядра Ужгорода, де сходяться три визначальні елементи міської ідентичності: силует Замкової гори як домінанта панорами, Ботанічний сад Ужгородського національного університету як осередок наукового та природного спадку, та набережна річки Уж як головна рекреаційна артерія центру.

Головна мета документа полягає в уточненні планувальної структури та функціонального призначення території в умовах жорстких обмежень історичного ареалу та природно-заповідного фонду. Це не просто містобудівний регламент, а інструмент збереження унікального міського ландшафту, який формувався протягом століть і сьогодні опинився під загрозою неконтрольованої трансформації.

Містобудівні завдання передбачають визначення червоних ліній та ліній регулювання забудови, встановлення режимів використання земель, що межують із пам'ятками архітектури та Ботанічним садом. Інфраструктурна складова включає рекомендації з модернізації інженерних мереж, зокрема застарілої системи водовідведення, яка сьогодні становить реальну загрозу для екосистеми річки Уж. Екологічний вимір зосереджується на захисті територій навколо об'єкта природно-заповідного фонду та інтеграції набережної в єдиний зелений каркас міста. Соціально-економічна мета полягає у створенні умов для розвитку туристичної інфраструктури та переосмислення території з відрізаного від міського життя кварталу в інтегрований громадсько-туристичний простір.

1.2. Правова основа розробки детального плану

Детальний план території розробляється відповідно до статті 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», яка визначає його як документ, що деталізує положення генерального плану населеного пункту щодо конкретної території. Водночас детальний план є не просто технічним документом, а інструментом реалізації цілого комплексу стратегічних документів різних рівнів — від міжнародних угод до місцевих програм розвитку.

Територія проектування має особливий статус, оскільки поєднує кілька «шарів» правового регулювання: режим історичного ареалу з охоронними зонами пам'яток архітектури, режим природно-заповідного фонду (Ботанічний сад), режим прибережної захисної смуги транскордонної річки Уж, а також загальні містобудівні регламенти. Ця багат шаровість вимагає ретельної координації детального плану з усіма документами, що встановлюють відповідні обмеження та напрямки розвитку.

1.3. Відповідність документам загальнодержавного рівня

1.3.1. Генеральна схема планування території України

Генеральна схема планування території України, затверджена Законом України від 7 лютого 2002 року № 3059-III, визначає Ужгород як центр прикордонного співробітництва та вузол міжнародних транспортних коридорів. Документ передбачає розвиток прикордонних міст як «воріт до Європейського Союзу» з відповідними вимогами до якості міського середовища. Історичний центр Ужгорода, що є предметом детального плану, формує перше враження про місто для десятків тисяч іноземців, які щороку перетинають кордон.

Генеральна схема також визначає річку Уж як елемент національної екологічної мережі, що потребує особливого режиму охорони. Проектні рішення детального плану

щодо модернізації системи водовідведення та захисту прибережної смуги безпосередньо реалізують ці положення на локальному рівні.

1.3.2. Державна стратегія регіонального розвитку на 2021–2027 роки

Державна стратегія регіонального розвитку, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 5 серпня 2020 року № 695, визначає серед пріоритетів розвиток людського капіталу та підвищення якості життя населення. Стратегічна ціль «Згуртована країна» передбачає збереження культурної спадщини та розвиток історичних міст як центрів ідентичності регіонів.

Для Закарпаття, як прикордонного регіону, особливого значення набуває положення стратегії про розвиток транскордонного співробітництва. Ужгород є ключовим містом єврорегіону «Карпати», і стан його історичного центру безпосередньо впливає на імідж України в рамках транскордонних ініціатив. Детальний план, передбачаючи покращення якості води в річці Уж та створення привабливого громадського простору, сприяє реалізації цих стратегічних цілей.

1.3.3. Національна транспортна стратегія України на період до 2030 року

Національна транспортна стратегія, схвалена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 30 травня 2018 року № 430-р, визначає пріоритет розвитку екологічно чистих видів транспорту та пішохідної інфраструктури в міських центрах. Стратегія передбачає зменшення частки автомобільного транспорту в містах та розвиток «м'якої мобільності» — пішохідного руху та велосипедної інфраструктури.

Проектні рішення детального плану щодо створення пішохідної зони на вулицях Волошина та Ольбрахта, обмеження транзитного руху та пріоритету пішоходів повністю відповідають цим стратегічним напрямкам. За розрахунками, впровадження пішохідної зони скоротить транспортний потік у кварталі на 60–70%, що забезпечить зниження концентрації діоксиду азоту з поточних 0,032 мг/м³ до 0,020–0,022 мг/м³ (з 80% до 50–55% від граничнодопустимої концентрації).

1.4. Відповідність документам регіонального рівня

1.4.1. Регіональна стратегія розвитку Закарпатської області на 2021–2027 роки

Регіональна стратегія розвитку Закарпатської області, затверджена рішенням Закарпатської обласної ради від 10 грудня 2020 року, визначає три стратегічні цілі: конкурентоспроможна економіка, розвиток людського капіталу та збалансований просторовий розвиток. Детальний план території кварталу в центрі Ужгорода безпосередньо сприяє досягненню всіх трьох цілей.

У рамках стратегічної цілі «Конкурентоспроможна економіка» визначено оперативну ціль «Розвиток туристичного потенціалу Закарпаття». Ужгород позиціонується як «ворота Закарпаття» та ключова точка входу туристичних потоків до регіону. Стан історичного центру міста безпосередньо впливає на туристичну привабливість всієї області. За даними Департаменту туризму Закарпатської ОДА, до 70% організованих туристів, що відвідують Закарпаття, включають Ужгород до програми перебування. Деградація історичного центру негативно позначиться на туристичному іміджі всього регіону.

Регіональна стратегія визначає Ботанічний сад УжНУ як регіональний центр збереження біорізноманіття та важливий об'єкт екологічної освіти. Оперативна ціль «Збереження довкілля та раціональне використання природних ресурсів» передбачає захист об'єктів природно-заповідного фонду від негативного впливу урбанізації. Детальний план реалізує це положення через можливість встановлення буферної зони навколо Ботанічного саду із заборонаю будь-якого капітального будівництва.

1.4.2. Схема планування території Закарпатської області

Схема планування території Закарпатської області визначає Ужгород як ядро Ужгородської агломерації з населенням понад 150 тисяч осіб. Документ передбачає розвиток міста як центру освіти, культури та транскордонного співробітництва. Особливу

увагу приділено збереженню історичної забудови та природних ландшафтів як елементів регіональної ідентичності.

Схема визначає річку Уж як елемент регіональної екологічної мережі, що з'єднує гірські екосистеми Карпат з рівнинними територіями. Прибережні території в межах Ужгорода розглядаються як критично важливі ланки цієї мережі, що потребують особливого режиму охорони. Детальний план забезпечує збереження 2 гектарів зелених насаджень набережної та встановлює режим прибережної захисної смуги відповідно до Водного кодексу України.

1.4.3. Програма охорони навколишнього природного середовища Закарпатської області на 2022–2026 роки

Програма охорони навколишнього природного середовища, затверджена рішенням Закарпатської обласної ради, визначає серед пріоритетів покращення якості поверхневих вод басейну річки Тиса, до якого належить річка Уж. За даними моніторингу Басейнового управління водних ресурсів річки Тиса, якість води в річці Уж у межах Ужгорода оцінюється як «помірно забруднена» (III клас якості) переважно через надходження неочищених зливових стоків та аварійні скиди з каналізаційних мереж.

Програма передбачає зменшення скидів забруднюючих речовин у поверхневі водні об'єкти на 15–20% до 2026 року. Детальний план безпосередньо сприяє досягненню цього показника через передбачену реконструкцію системи водовідведення в кварталі з розділенням побутових та дощових стоків, а також встановлення нафтовловлювачів на випусках зливової каналізації. За розрахунками, це дозволить знизити концентрацію нафтопродуктів у стоках з поточних 0,8–1,2 мг/л до нормативних 0,03–0,05 мг/л.

1.5. Відповідність документам місцевого рівня

1.5.1. Генеральний план міста Ужгорода

Реквізити затвердження Генерального плану

Генеральний план міста Ужгорода затверджений рішенням сесії Ужгородської міської ради від 4 червня 2004 року № 313 (XXIX сесія IV скликання). Розробник: ДП "Український державний науково-дослідний інститут проектування міст "ДІПРОМІСТО" імені Ю.М. Білоконя". Розрахунковий термін реалізації: до 2021 року.

Сучасний правовий статус Генерального плану

Наразі в місті Ужгороді триває процес розробки змін до Генерального плану з урахуванням судових рішень щодо скасування окремих положень редакції 2016 року та необхідності актуалізації документа відповідно до змін законодавства та фактичного розвитку міста. Водночас базові положення Генерального плану 2004 року щодо історичного центру міста залишаються чинними та є обов'язковими для виконання.

Територія проектування за Генеральним планом має диференційоване функціональне призначення:

1. Територія Замкової гори та прилеглих вулиць (вул. Волошина, Ольбрахта, Шпеника):

Відповідно до Генерального плану визначена як **зона історичної забудови з особливим режимом використання**, що передбачає:

- Збереження існуючого характеру забудови XIX — початку XX століття
- Обмеження висотності нового будівництва (не вище існуючих карнизів історичних будинків)
- Заборону знесення цінної історичної забудови
- Пріоритет пішохідного руху в історичному центрі
- Охорону та реставрацію пам'яток архітектури національного та місцевого значення
- Збереження візуальних панорам на Замкову гору як головну архітектурну домінанту міста

2. Територія Ботанічної набережної:

Відповідно до умовних позначень Генерального плану 2004 року, територія набережної між прибережною захисною смугою річки Уж та Ботанічним садом УжНУ віднесена до категорії **"інші території"**.

Категорія "інші території" застосовувалася для територій змішаного використання або тих, що потребували подальшої деталізації функціонального призначення на рівні детальних планів територій.

Обґрунтування функціонального призначення Ботанічної набережної у проекті

Відповідно до чинного законодавства України:

Земельний кодекс України (стаття 19) визначає дев'ять категорій земель за основним цільовим призначенням.

Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" (стаття 19) встановлює, що детальний план території визначає **планувальну організацію і функціональне призначення території** у межах, встановлених генеральним планом.

Додаток 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру (затверджений постановою КМУ від 17.10.2012 № 1051) встановлює Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок.

Аналіз фактичного використання території:

Територія Ботанічної набережної фактично використовується як:

1. **Рекреаційний простір:** Набережна річки Уж для прогулянок мешканців та гостей міста
2. **Культурно-освітній об'єкт:** Дитяча залізниця як об'єкт культурної спадщини радянської епохи та потенційний туристичний атракціон
3. **Транспортний коридор:** Проїзд вздовж набережної (обмежений рух)
4. **Прибережна захисна смуга:** Захист водного об'єкту від забруднення та засмічення

Відсутність використання під:

- Сільськогосподарське виробництво (відсутні орні землі, сади, городи)
- Промислове виробництво (відсутні підприємства)
- Транспортну інфраструктуру регіонального значення (відсутні магістральні дороги)

Проектне рішення щодо функціонального зонування

З урахуванням:

- Положень Генерального плану про "інші території" (що не встановлює заборони)
- Фактичного змішаного використання території
- Вимог збереження історичного середовища
- Необхідності захисту прибережної зони річки Уж
- Положень чинного законодавства

Проектом детального плану територія Ботанічної набережної визначається як зона змішаного використання, що включає:

Основна функція: Рекреаційно-громадська

- Благоустрій набережної як громадського простору
- Збереження та розвиток пішохідної та велосипедної інфраструктури
- Туристично-культурні об'єкти (дитяча залізниця, оглядові майданчики)

Допоміжні функції:

- Обмежене житлове використання (збереження існуючої прилеглої забудови **та нове будівництво**)
- Обслуговування населення (кафе, крамниці, невеликі готелі)
- Транспортна функція (обмежений під'їзд аварійних служб)

Заборонені функції:

- Промислове виробництво

- Складські комплекси
 - Об'єкти, що створюють навантаження на прибережну захисну смугу
1. **НЕ СУПЕРЕЧИТЬ** Генеральному плану міста Ужгорода, оскільки:
 - Генеральний план передбачає деталізацію на рівні ДПТ
 - Збережено всі планувальні обмеження, встановлені Генпланом
 2. **ВІДПОВІДАЄ** статті 38 Земельного кодексу України, яка визначає склад земель житлової та громадської забудови і допускає змішане використання
 3. **ВІДПОВІДАЄ** Додатку 60 до Порядку ведення ДЗК.
 4. **ЗАБЕЗПЕЧУЄ** виконання вимог Водного кодексу України щодо режиму прибережної захисної смуги

Стратегія подальшого розвитку території

Проектом детального плану передбачається **поетапний розвиток території** з розробкою окремого архітектурного проекту Ботанічної набережної.

Відповідність проектних рішень Генеральному плану

Проектні рішення детального плану **повністю відповідають** положенням Генерального плану міста Ужгорода в наступних ключових аспектах:

1. Збереження історичного середовища:

Генеральний план вимагає	Проект ДПТ забезпечує
Збереження існуючого характеру забудови	Обмеження висотності: не вище існуючих карнизів
Охорона пам'яток архітектури	Режими охоронних зон відповідно до ІАОП
Збереження панорам	Заборона будівництва в видових коридорах
Реставрація фасадів	Дизайн-код благоустрою історичного центру

2. Пріоритет пішохідного руху:

Генеральний план передбачає розвиток пішохідних зон у центрі. Проект реалізує це через: більшої пішоходизації на вулицях Волошина та Ольбрахта, Режим "спільного простору" з обмеженням швидкості до 20 км/год, Розвиток велосипедної інфраструктури, Облаштування пішохідної набережної вздовж річки Уж.

3. Охорона природних комплексів:

Генеральний план визначає	Проект встановлює
Збереження Ботанічного саду	Пропонує визначити буферну зону ботанічного саду окремим проектом
Озеленення території	Мінімум 25-30% площі кожної ділянки
Захист водних об'єктів	Прибережна захисна смуга 25 м
Зелені коридори	Безперервний екологічний коридор

4. Модернізація інженерної інфраструктури:

Генеральний план вказує на необхідність оновлення мереж. Проект ДПТ передбачає: Повну заміну зношених ділянок каналізації, Розділення побутових та дощових стоків, Встановлення локальних очисних споруд на випусках у річку Уж, Оновлення вуличного освітлення з переходом на енергоефективні технології.

Планувальні обмеження за Генеральним планом

Генеральний план встановлює для території проектування наступні планувальні обмеження, які **повністю враховані** у проекті.

Обмеження	Відображення в ДПТ
Історичний ареал міста Ужгорода	Весь квартал — режим регенерації згідно ІАОП

Обмеження	Відображення в ДПТ
Охоронні зони пам'яток архітектури	Відображені на кресленнях
Прибережна захисна смуга р. Уж	25 м від урізу води з заборонаю будівництва
Зони можливого підтоплення	Передбачено берегоукріплення та дамба

1.5.2. Історико-архітектурний опорний план міста Ужгорода

Історико-архітектурний опорний план (ІАОП), затверджений наказом Міністерства культури України, є ключовим обмежувальним документом для території проектування. ІАОП визначає межі історичного ареалу Ужгорода, охоронні зони пам'яток архітектури та містобудування, режими регулювання забудови та вимоги до збереження історичного середовища.

Територія детального плану повністю входить до історичного ареалу Ужгорода та охоплює кілька охоронних зон пам'яток національного та місцевого значення, зокрема Ужгородського замку (XIV–XVIII століття), комплексу Греко-католицької семінарії, історичної забудови вулиць Волошина та Ольбрахта. ІАОП встановлює для цих територій режим регенерації, який допускає лише реставрацію, консервацію та обмежене пристосування історичних будівель за збереження їхнього характеру.

Детальний план повністю імплементує вимоги ІАОП, встановлюючи відповідні обмеження висотності (не вище існуючого карниза сусідніх будинків), заборону знесення історичних будівель, вимоги до збереження візуальних панорам на Замкову гору. Лінії регулювання забудови, нанесені на кресленнях детального плану, відповідають межах охоронних зон, визначених ІАОП.

Історико-архітектурний опорний план міста Ужгорода Закарпатської області з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів затверджений наказом Міністерства культури України від 6 січня 2016 року № 3. Документ був розроблений Науково-дослідним інститутом пам'яткоохоронних досліджень Міністерства культури України (м. Київ) за договором № 27 від 27 вересня 2013 року на замовлення Виконавчого комітету Ужгородської міської ради. Роботу над проектом було завершено у 2014 році, документ виданий у м. Києві.

ІАОП є результатом комплексних наукових досліджень історико-культурної спадщини Ужгорода, що включали натурні обстеження, історико-архівні дослідження, археологічні розвідки та містобудівний аналіз. Документ встановлює правовий режим охорони та використання територій, що мають історико-культурну цінність, і є обов'язковим до виконання при розробці будь-якої містобудівної документації на території міста.

Авторський колектив та розподіл відповідальності

Науковим керівником роботи виступав Василь Петрик, кандидат архітектури, науковий співробітник НДІ, який відповідав за наукову концепцію проекту та загальне методичне керівництво всіма напрямками досліджень. Головним архітектором проекту був призначений Микола Гайда, заступник директора НДІ, на якого покладалася відповідальність за архітектурно-містобудівні рішення та координацію всіх розділів проекту. Адміністративну відповідальність за виконання робіт ніс А.І. Звіряка, який виконував обов'язки директора НДІ пам'яткоохоронних досліджень.

Основні розділи документа були підготовлені висококваліфікованими фахівцями різних профілів. Леонора Фічук, науковий співробітник НДІ, виступила автором натурних досліджень, узагальнення зібраних матеріалів та ключового проектно-регулятивного розділу, який визначає режими охорони та використання історичних територій. Розділ

археології був підготовлений Антоніною Залужецькою, науковим співробітником НДІ, яка систематизувала інформацію про археологічний потенціал території міста. Історичні дослідження виконав Йосиф Кобаль, завідувач відділу археології Закарпатського краєзнавчого музею, який залучив унікальні архівні матеріали та музейні фонди. Володимир Лезу та Петро Сарваш, архітектори, працювали над натурними дослідженнями об'єктів культурної спадщини та узагальненням містобудівних матеріалів.

Співавторами проекту виступили Олександра Гайда, архітектор, яка брала участь у натурних дослідженнях та відповідає за опрацювання графічних матеріалів, та Ігор Сьомочкін, завідувач відділу досліджень пам'яток західного регіону НДІ, який виступив співавтором розділу історичних досліджень, внісши значний вклад у розуміння регіональної специфіки пам'яткоохоронної справи Закарпаття.

Структура та зміст Історико-архітектурного опорного плану

ІАОП міста Ужгорода є комплексним документом, що складається з кількох взаємопов'язаних розділів, кожен з яких виконує специфічні функції у системі охорони культурної спадщини. Історико-архівний розділ містить детальну інформацію про формування планувальної структури міста з IX століття до сьогодення, ідентифікує етапи розвитку забудови та визначає історичні доміанти. Археологічний розділ фіксує зони археологічного потенціалу, де можуть бути виявлені об'єкти культурної спадщини, що потребують охорони та попереджувального обстеження перед початком будівельних робіт. Розділ пам'яток архітектури містить повний реєстр об'єктів нерухомої культурної спадщини з описом їх архітектурно-художньої цінності та фізичного стану. Проектно-регулятивний розділ встановлює межі історичного ареалу, охоронних зон пам'яток, зон регулювання забудови та зон охоронюваного ландшафту з відповідними режимами використання для кожної з цих категорій.

Основні положення ІАОП щодо території детального плану

Територія проектування повністю входить до історичного ареалу Ужгорода, що встановлений ІАОП як територія, в межах якої зосереджені об'єкти культурної спадщини та цінна історична забудова, які формують унікальне історичне середовище міста. Історичний ареал охоплює центральну частину Ужгорода, що сформувалася у період з XIV до початку XX століття, та характеризується компактною планувальною структурою, малоповерховою забудовою переважно житлового призначення з включенням культових, адміністративних та оборонних споруд.

У межах території детального плану ІАОП визначає кілька категорій історико-культурних об'єктів та відповідних охоронних режимів. Ужгородський замок XIV–XVIII століть, розташований на Замковій горі, є пам'яткою архітектури національного значення та формує головну архітектурну доміанту не лише території проектування, а й всього історичного центру Ужгорода. Навколо замку встановлена охоронна зона, в межах якої діють суворі обмеження щодо нового будівництва та реконструкції існуючих об'єктів. Комплекс Греко-католицької семінарії, історична забудова вулиць Августина Волошина та Івана Ольбрахта включають цілу низку будівель, що мають статус пам'яток архітектури місцевого значення або визначені як цінна історична забудова, що підлягає збереженню.

Археологічний розділ ІАОП встановлює, що вся територія детального плану входить до зони археологічного потенціалу, де ймовірно виявлення культурних шарів періоду середньовіччя та нового часу. Це означає, що перед початком будь-яких земляних робіт, пов'язаних з новим будівництвом, прокладанням інженерних мереж або благоустроєм території, необхідно провести попереднє археологічне обстеження та отримати дозвіл від органів охорони культурної спадщини. У разі виявлення об'єктів археологічної спадщини під час проведення робіт, роботи мають бути зупинені, а про знахідку негайно повідомлено відповідні органи.

Режими регулювання забудови згідно ІАОП

Для території детального плану ІАОП встановлює режим регенерації, який є найбільш суворим режимом використання території в системі охорони культурної спадщини. Режим регенерації передбачає переважно реставраційну діяльність, спрямовану на відновлення та збереження автентичних характеристик історичного середовища. У межах цього режиму дозволяється реставрація існуючих історичних будівель з поверненням їм первісного або найбільш цінного історичного вигляду, консервація об'єктів культурної спадщини для запобігання їх подальшому руйнуванню, пристосування історичних будівель для сучасного використання за умови збереження їх зовнішнього вигляду та основних планувальних характеристик, а також обмежена реконструкція дисонансних будівель, що порушують цілісність історичного середовища, з наближенням їх вигляду до історичного контексту.

Водночас режим регенерації встановлює суворі заборони на дії, що можуть завдати шкоди історичному середовищу. Категорично заборонено знесення будівель, визначених як пам'ятки архітектури або цінна історична забудова, за винятком аварійних об'єктів, що становлять загрозу життю людей, та й у цьому випадку знесення здійснюється лише після отримання дозволу від органів охорони культурної спадщини з обов'язком точного відтворення знесеної будівлі. Заборонено нове будівництво, що перевищує висоту існуючих історичних будівель або порушує історичний силует забудови. Забороняється прокладання інженерних мереж по фасадах історичних будівель без їх належного декорування, влаштування мансардних надбудов, що змінюють історичний силует дахів, а також встановлення реклами великих розмірів або реклами, що виконана в стилі, що суперечить історичному характеру середовища.

Вимоги до нового будівництва та реконструкції

У виняткових випадках, коли нове будівництво або масштабна реконструкція все ж таки є можливою у межах історичного ареалу, ІАОП встановлює детальні вимоги щодо архітектурно-містобудівних характеристик таких об'єктів. Архітектурний стиль нових будівель має бути нейтральним сучасним, що не імітує історичні стилі, але водночас не створює різкого дисонансу з оточуючою забудовою, з використанням традиційних для історичного Ужгорода матеріалів та кольорової гами.

Пропорції та ритміка фасадів нових будівель мають узгоджуватися з історичною забудовою, зберігаючи характерне для центру Ужгорода співвідношення ширини до висоти фасадів, розміри та ритм віконних отворів. Покрівлі нових об'єктів мають бути скатними з використанням традиційних покрівельних матеріалів, насамперед керамічної черепиці, що є характерною ознакою історичної забудови Закарпаття. Нове будівництво не може перекривати видові коридори на Замкову гору та інші архітектурні домінанти історичного центру, що є ключовою вимогою для збереження цілісності сприйняття історичного міського ландшафту.

Процедура узгодження проектних рішень

ІАОП встановлює обов'язкову процедуру узгодження всіх видів діяльності на території історичного ареалу з органами охорони культурної спадщини. Будь-які проектні рішення щодо нового будівництва, реконструкції існуючих будівель, благоустрою території, встановлення зовнішньої реклами, прокладання інженерних мереж, а також проведення земляних робіт мають бути попередньо узгоджені з Управлінням охорони культурної спадщини Закарпатської обласної державної адміністрації. Узгодження здійснюється на етапі розробки містобудівних умов та обмежень, а також на етапі розгляду проектної документації, що підлягає експертизі.

Інтеграція вимог ІАОП у проектні рішення детального плану

Проектні рішення детального плану території повністю інтегрують вимоги Історико-архітектурного опорного плану міста Ужгорода та забезпечують їх реалізацію через систему містобудівних регламентів. На графічних матеріалах детального плану

відображені всі охоронні зони пам'яток архітектури, встановлені ІАОП, з точним дотриманням їх меж та конфігурації. Межі історичного ареалу Ужгорода нанесені на всі основні креслення детального плану та враховані при визначенні функціонального зонування території.

Зони регулювання забудови, встановлені ІАОП, деталізовані у проектних рішеннях через конкретні містобудівні параметри для кожної земельної ділянки. Лінії регулювання забудови визначені з урахуванням вимог збереження історичного фронту забудови вулиць та недопущення порушення візуальних зв'язків з архітектурними домінантами. Висотні регламенти детального плану встановлюють максимально допустиму висотність забудови на рівні, що не перевищує вимог ІАОП, забезпечуючи збереження історичного силуету Замкової гори та прилеглих територій.

Режим використання територій, визначений детальним планом, відповідає режиму регенерації, встановленому ІАОП, що означає пріоритет реставраційної та природоохоронної діяльності над новим будівництвом. У текстовій частині детального плану міститься пряме посилання на необхідність дотримання всіх вимог ІАОП при реалізації будь-яких проектних рішень та обов'язковість узгодження діяльності з органами охорони культурної спадщини. Це створює правову основу для забезпечення збереження історико-культурної спадщини Ужгорода в процесі реалізації детального плану.

Значення ІАОП для стратегічної екологічної оцінки

З точки зору стратегічної екологічної оцінки, Історико-архітектурний опорний план виконує функцію захисту культурного ландшафту як невід'ємної складової довкілля. Культурна спадщина, згідно з визначенням ЮНЕСКО та Конвенції про охорону всесвітньої культурної і природної спадщини, є частиною людського середовища, що підлягає охороні нарівні з природними об'єктами. Історичне середовище Ужгорода формувалося протягом століть у взаємодії з природним ландшафтом Замкової гори та річки Уж, створивши унікальний культурний ландшафт, що має цінність як з точки зору архітектури, так і з точки зору екологічної гармонії забудови та природи.

ІАОП, встановлюючи обмеження щодо забудови, опосередковано сприяє збереженню природних елементів території, оскільки режим регенерації не дозволяє щільної забудови, що призвела б до знищення зелених насаджень та порушення природного рельєфу. Вимоги щодо збереження візуальних панорам на Замкову гору фактично захищають зелені схили гори від забудови, забезпечуючи збереження цього важливого елемента екологічного каркаса міста.

Таким чином, ІАОП є не лише інструментом охорони культурної спадщини, а й важливим обмежувальним документом з точки зору охорони довкілля. Інтеграція вимог ІАОП у проектні рішення детального плану забезпечує комплексний підхід до збереження культурно-природного ландшафту історичного центру Ужгорода, що повністю відповідає принципам сталого розвитку та збалансованого врахування екологічних, соціальних та економічних інтересів.

Висновок щодо відповідності проекту детального плану вимогам ІАОП

Проект детального плану території розроблений з безумовним дотриманням всіх вимог Історико-архітектурного опорного плану міста Ужгорода, затвердженого наказом Міністерства культури України від 6 січня 2016 року № 3. Всі охоронні зони, режими регулювання забудови та обмеження, встановлені ІАОП, відображені на графічних матеріалах детального плану та враховані в текстових положеннях документа. Проектні рішення не передбачають жодних дій, що суперечили б вимогам охорони культурної спадщини, а навпаки, спрямовані на посилення режимів охорони через встановлення додаткових планувальних обмежень та створення умов для реставрації історичних об'єктів. Детальний план створює правову основу для гармонійного поєднання

збереження унікальної історико-культурної спадщини Ужгорода з розвитком сучасної міської інфраструктури та покращенням якості життя населення.

1.5.3. Стратегія розвитку Ужгородської міської територіальної громади на період до 2030 року

Стратегія розвитку громади, затверджена рішенням Ужгородської міської ради, визначає п'ять стратегічних цілей, з яких щонайменше три безпосередньо реалізуються через детальний план території.

Стратегічна ціль «Ужгород — культурно-історичний простір» передбачає збереження та популяризацію культурної спадщини міста, розвиток туристичної інфраструктури, створення привабливих громадських просторів. Територія детального плану, що включає Замкову гору та набережну, є ядром реалізації цього пріоритету. Стратегія визначає показник збільшення кількості туристів на 50% до 2030 року, що потребує створення відповідної інфраструктури та покращення якості міського середовища.

Стратегічна ціль «Ужгород — зелене місто» передбачає збереження та розширення зелених зон, покращення екологічної ситуації, адаптацію до кліматичних змін і впровадження принципів «міста-губки» для управління зливовими водами.

Стратегічна ціль «Ужгород — комфортне місто» передбачає модернізацію інженерної інфраструктури, покращення благоустрою, забезпечення доступності громадських просторів. Детальний план передбачає реконструкцію каналізаційних мереж, створення пішохідної зони, встановлення сучасного вуличного освітлення та елементів благоустрою.

1.5.4. Комплексна програма відновлення історичного центру міста Ужгорода

Комплексна програма відновлення історичного центру, затверджена рішенням Ужгородської міської ради, є спеціалізованим документом, що безпосередньо стосується території детального плану. Програма передбачає реставрацію фасадів історичних будинків, благоустрій вулиць та площ, модернізацію інженерних мереж, створення системи туристичної навігації.

Детальний план узгоджений з положеннями Комплексної програми та визначає планувальні умови для реалізації її заходів. Зокрема, програма передбачає реставрацію фасадів 45 історичних будинків у межах кварталу протягом 2024–2028 років із загальним обсягом фінансування 28 мільйонів гривень. Детальний план забезпечує правову основу для цих робіт, визначаючи режими використання земельних ділянок та вимоги до благоустрою прилеглих територій.

Програма також передбачає благоустрій Ботанічної набережної як пріоритетного громадського простору з обсягом фінансування 12 мільйонів гривень. Детальний план визначає межі набережної, режим прибережної захисної смуги та функціональне зонування території, що є необхідною передумовою для розробки проекту благоустрою.

1.5.5. Програма благоустрою та розвитку комунальної інфраструктури міста Ужгорода на 2023–2027 роки

Програма благоустрою та розвитку комунальної інфраструктури передбачає капітальний ремонт зливової каналізації в історичному центрі з обсягом фінансування 18 мільйонів гривень та модернізацію вуличного освітлення з переходом на енергоефективні LED-світильники.

Детальний план створює планувальну основу для реалізації цих заходів, визначаючи трасування інженерних мереж, місця розташування оглядових колодязів та випусків у водні об'єкти. Проект передбачає розділення побутової та зливової каналізації, що є необхідною умовою для встановлення локальних очисних споруд (нафтовловлювачів) на випусках у річку Уж.

Програма визначає показник зменшення кількості аварій на каналізаційних мережах на 40% до 2027 року. Реалізація детального плану в частині модернізації каналізації безпосередньо сприятиме досягненню цього показника.

1.5.6. Програма розвитку туризму в місті Ужгороді на 2021–2025 роки

Програма розвитку туризму визначає історичний центр міста як ключовий туристичний ресурс та передбачає заходи з покращення його привабливості. Серед пріоритетів — створення пішохідних маршрутів, облаштування оглядових майданчиків, встановлення туристичної навігації.

Детальний план забезпечує планувальну основу для реалізації цих заходів. Створення пішохідної зони на вулицях Волошина та Ольбрахта формує ядро туристичного маршруту «Історичний центр Ужгорода». Збереження візуальних панорам на Замкову гору забезпечує естетичну привабливість маршруту. Визначення місць для облаштування інформаційних стендів та туристичної навігації враховане в проектних рішеннях.

Програма визначає показник збільшення тривалості перебування туристів у місті з 1,2 до 2 днів. Досвід європейських міст, зокрема Братислави та Кракова, демонструє, що створення привабливих пішохідних зон у історичних центрах є ключовим фактором збільшення тривалості перебування туристів. У Кракові після створення пішохідної зони в Старому місті середня тривалість перебування туристів зросла з 1,5 до 3 днів.

1.5.7. Схема формування екологічної мережі Закарпатської області

Відповідно до зауваження 2.3.13 Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства України, необхідно надати реквізити рішення про затвердження Схеми екологічної мережі та врахувати її положення в проекті. Схема формування екологічної мережі Закарпатської області затверджена рішенням Закарпатської обласної ради від 10 липня 2014 року №1033 "Про затвердження схеми формування екологічної мережі Закарпатської області".

Згідно з положеннями затвердженої Схеми, територія детального плану входить до складу Ужгородського локального екологічного коридору, що з'єднує гірські екосистеми Карпат у верхів'ях річки Уж з Ужгородською міською агломерацією та рівнинними територіями басейну річки Тиса. Цей екологічний коридор забезпечує міграційні шляхи для різних видів флори і фауни, підтримує генетичний обмін між популяціями та сприяє збереженню біологічного різноманіття регіону в умовах фрагментації природних місцезростань антропогенною діяльністю.

На території детального плану та прилеглих ділянках Схема екологічної мережі визначає кілька ключових елементів, що формують структурний каркас екомережі на локальному рівні. Річка Уж виступає головною віссю екологічного коридору, що забезпечує міграцію водних та прибережних видів, включаючи рибу, водоплавних птахів, земноводних та безхребетних, пов'язаних з водними екосистемами. Прибережна захисна смуга річки Уж функціонує як буферна зона екологічного коридору, захищаючи водний об'єкт від прямого антропогенного впливу та створюючи умови для існування прибережних біоценозів. Ботанічний сад Ужгородського національного університету визначений як ключова територія екомережі місцевого рівня, що виконує функції осередку збереження біорізноманіття з унікальною колекцією понад трьох тисяч восьмисот видів та форм рослин, включаючи рідкісні та зникаючі види. Замкова гора, як зелений масив у центрі міста, забезпечує екологічний зв'язок між різними частинами екомережі, створюючи "stepping stone" (ступінчастий камінь) для міграції наземних видів через урбанізовану територію. Зелені насадження набережної формують лінійний елемент екомережі, що з'єднує Замкову гору та Ботанічний сад, забезпечуючи безперервність екологічного коридору в межах міста.

Проектні рішення детального плану території повністю враховують положення Схеми формування екологічної мережі Закарпатської області через систему

планувальних заходів, спрямованих на збереження та посилення екологічних функцій території. Насамперед, забезпечується збереження безперервності екологічного коридору через встановлення категоричної заборони будівництва капітальних об'єктів у прибережній захисній смузі річки Уж, що дозволяє зберегти природний характер берегів та прибережної рослинності. Детальним планом передбачається збереження всіх існуючих зелених насаджень набережної, що мають статус насаджень загального користування, з встановленням заборони на їх вирубку без отримання спеціального дозволу від органів місцевого самоврядування та погодження з органами охорони довкілля. Проектом також передбачається створення нових зелених зв'язків через озеленення територій, що наразі мають недостатнє озеленення, що дозволить посилити зв'язність екологічного каркаса.

Детальний план приділяє особливу увагу посиленню функцій ключових територій екомережі, визначених Схемою обласного рівня. Охорона зелених насаджень Замкової гори забезпечується через встановлення режиму зони охоронюваного ландшафту, що виключає можливість вирубки дерев та кущів за винятком санітарних рубок аварійних дерев, що становлять загрозу безпеці відвідувачів. По всій території детального плану встановлюється заборона на вирубку здорових дерев з діаметром стовбура на висоті один метр триста сантиметрів понад двадцять сантиметрів, що дозволяє зберегти найбільш цінні старовікові екземпляри дерев, які мають найбільшу екологічну цінність як місця гніздування птахів та сховища для кажанів.

Окрема увага в проектних рішеннях приділяється покращенню якості середовища існування видів, що населяють територію екологічного коридору або використовують її для міграції. Передбачається обов'язкове очищення поверхневих стоків перед їх скидом у річку Уж через встановлення локальних очисних споруд на всіх випусках зливової каналізації, що дозволить знизити концентрацію нафтопродуктів у стічних водах з поточних одного міліграма на літр до нормативних нуля цілих нуля п'ять сотих міліграма на літр, значно покращивши якість води у водному об'єкті. Детальним планом передбачається зменшення шумового забруднення через обмеження руху автотранспорту в історичному центрі та створення пішохідних зон, що особливо важливо для птахів у гніздовий період, коли підвищений рівень шуму може призвести до залишення гнізд. Проектом також передбачається зменшення світлового забруднення через використання спрямованого вуличного освітлення з обмеженням світлового потоку в напрямку неба, що критично важливо для кажанів та нічних комах, життєвий цикл яких порушується надмірним штучним освітленням. Створюються умови для міграції біоти через збереження природних елементів ландшафту, забезпечення зв'язності зелених насаджень та недопущення суцільної забудови, що могла б перервати екологічні коридори.

Таким чином, проект детального плану території не лише формально враховує положення Схеми формування екологічної мережі Закарпатської області, а й активно сприяє реалізації її цілей через конкретні планувальні рішення та встановлення обмежень використання території, що забезпечують збереження та посилення екологічних функцій Ужгородського локального екологічного коридору як важливого елемента природоохоронної мережі регіону.

1.5.8. Схема формування екологічної мережі Ужгородського району

Відповідно до зауваження 2.6.5 Департаменту екології та природних ресурсів Закарпатської обласної державної адміністрації, необхідно врахувати вимоги Закону України "Про екологічну мережу України" та положення Схеми формування екологічної мережі Ужгородського району. Схема формування екологічної мережі Ужгородського району затверджена рішенням Ужгородської районної ради від 9 грудня 2011 року №199 "Про затвердження схеми екомережі Ужгородського району".

На районному рівні територія проектування визначена Схемою як частина Ужгородської міської ключової території екологічної мережі, що охоплює компактну урбанізовану зону міста з включенням природних та напівприродних елементів, які формують екологічний каркас міського середовища. Одночасно територія є елементом Придністровського, який також називають Притисянським, регіонального екологічного коридору, що простягається вздовж басейну річки Тиса та її приток, включаючи річку Уж, і з'єднує гірські екосистеми Українських Карпат з рівнинними екосистемами Тисянської низовини.

Схема районного рівня інтегрована в ієрархічну систему екологічних мереж різних рівнів, що забезпечує зв'язність природоохоронних територій від локального до міжнародного масштабу. Через систему екологічних коридорів територія детального плану функціонально пов'язана з Карпатським національним природним парком, який розташований у верхів'ях водозбірного басейну річки Уж і є одним з найбільших національних природних парків України площею понад п'ятдесят тисяч гектарів, що охороняє унікальні гірські екосистеми Полонинського хребта. Територія також пов'язана з Ужанським національним природним парком, що розташований у басейні річки Уж та її приток і захищає букові праліси, включені до списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО. Крім того, річка Уж як транскордонний водний об'єкт входить до Смарагдової мережі Європи, що є європейським аналогом мережі Натура 2000 і функціонує на основі Бернської конвенції про охорону дикої флори і фауни та природних середовищ існування в Європі, яку Україна ратифікувала у 1999 році.

Врахування положень Схеми формування екологічної мережі Ужгородського району в проекті детального плану здійснюється через комплекс взаємопов'язаних планувальних рішень, що забезпечують збереження та посилення екологічних функцій території як елемента екомережі районного та регіонального рівня. Детальний план встановлює режими використання території, що виключають діяльність, яка могла б перервати екологічні зв'язки або знизити здатність території виконувати функції екологічного коридору. Забезпечується збереження прибережної захисної смуги річки Уж як ключового лінійного елемента екологічного коридору, що з'єднує гірські та рівнинні екосистеми. Передбачаються заходи з покращення якості води в річці Уж через модернізацію системи водовідведення та встановлення локальних очисних споруд, що має позитивний ефект для всього екологічного коридору, включаючи транскордонну частину річки на території Словачкої Республіки. Проектом також передбачається збереження та відновлення природної рослинності прибережної зони, що створює умови для міграції наземних видів уздовж екологічного коридору та підтримує популяції птахів, кажанів та комах, які відіграють важливу роль у функціонуванні екосистем.

Таким чином, проект детального плану території повністю враховує вимоги Закону України "Про екологічну мережу України" та положення Схем формування екологічної мережі обласного та районного рівнів, забезпечуючи інтеграцію території проектування в багаторівневу систему екологічних мереж від локального до міжнародного масштабу та створюючи правову основу для збереження та посилення екологічних функцій Ужгородського локального екологічного коридору як важливого елемента природоохоронної інфраструктури Закарпатського регіону.

1.6. Відповідність європейським документам та ініціативам

1.6.1. Угода про асоціацію між Україною та Європейським Союзом

Угода про асоціацію, ратифікована Законом України від 16 вересня 2014 року, визначає зобов'язання України щодо наближення до стандартів ЄС у сферах охорони довкілля, культурної спадщини та просторового планування.

Глава 6 Угоди «Навколишнє природне середовище» передбачає імплементацію Директиви 2000/60/ЄС (Водна рамкова директива), яка встановлює вимоги щодо

досягнення «доброго» екологічного стану водних об'єктів. Річка Уж, як транскордонний водний об'єкт басейну Тиси, підпадає під дію цієї директиви. Проектні рішення детального плану щодо модернізації системи водовідведення та запобігання забрудненню річки безпосередньо сприяють виконанню цих зобов'язань.

Угода також передбачає імплементацію Директиви 2008/50/ЄС щодо якості атмосферного повітря, яка встановлює граничні значення концентрацій забруднюючих речовин. Створення пішохідної зони та обмеження руху транспорту, передбачені детальним планом, забезпечать зниження концентрації діоксиду азоту до рівня, що відповідає вимогам директиви (40 мкг/м³ як середньорічне значення).

1.6.2. Програма транскордонного співробітництва Угорщина-Словаччина-Румунія-Україна 2021–2027

Програма транскордонного співробітництва, що фінансується Європейським Союзом, визначає серед пріоритетів охорону спільної культурної та природної спадщини транскордонних територій. Ужгород є одним із ключових міст програми, і стан його історичного центру безпосередньо впливає на успіх транскордонних ініціатив.

Програма передбачає фінансування проектів зі збереження культурної спадщини, розвитку екологічного туризму та покращення якості транскордонних водних об'єктів. Детальний план створює планувальну основу для залучення коштів програми на реалізацію заходів з благоустрою набережної, реставрації історичних будівель та модернізації інфраструктури водовідведення.

За даними Секретаріату програми, у попередньому програмному періоді 2014–2020 років місто Ужгород залучило понад 2 мільйони євро на проекти розвитку туристичної інфраструктури. Наявність затвердженого детального плану підвищить конкурентоспроможність майбутніх проектних заявок, оскільки демонструє системний підхід до розвитку території.

1.6.3. Європейська ландшафтна конвенція

Європейська ландшафтна конвенція (Флорентійська конвенція), ратифікована Україною у 2005 році, зобов'язує сторони інтегрувати ландшафтні цінності в політику просторового планування. Конвенція визначає ландшафт як «територію, що сприймається населенням, характер якої є результатом дії та взаємодії природних та/або людських факторів».

Територія детального плану є унікальним культурним ландшафтом, що поєднує природні елементи (річка Уж, схили Замкової гори, Ботанічний сад) з історичною забудовою. Проектні рішення спрямовані на збереження та посилення характеру цього ландшафту через захист візуальних панорам, збереження зелених насаджень та підтримку традиційного масштабу забудови.

1.6.4. Нова європейська стратегія адаптації до зміни клімату

Європейська стратегія адаптації до зміни клімату, прийнята Європейською Комісією у 2021 році, визначає пріоритети адаптації міст до кліматичних змін, зокрема боротьбу з ефектом «теплого острова» та управління зливовими водами.

Детальний план враховує ці пріоритети через збереження зелених насаджень, які забезпечують природне охолодження території (за даними досліджень, зелені зони знижують температуру повітря на 3–5°C порівняно із забудованими територіями), а також через впровадження принципів «міста-губки» для управління зливовими водами. Використання водопроникних покриттів та збереження відкритих ґрунтових поверхонь дозволяє зменшити об'єм поверхневого стоку на 30–40%, що знижує ризик підтоплень під час інтенсивних опадів.

1.6.5. Міська ініціатива ЄС та Лейпцизька хартія сталого європейського міста

Лейпцизька хартія сталого європейського міста, оновлена у 2020 році, визначає принципи розвитку європейських міст, зокрема інтегрований підхід до планування,

пріоритет громадських просторів та захист культурної спадщини. Хартія наголошує на важливості збереження ідентичності міст та їхніх історичних центрів як основи соціальної згуртованості.

Детальний план повністю відповідає принципам Лейпцизької хартії. Документ забезпечує інтегрований підхід, поєднуючи екологічні, соціальні та економічні аспекти розвитку території. Створення пішохідної зони та благоустрій набережної формують нові громадські простори, доступні для всіх груп населення. Режими збереження історичної забудови захищають ідентичність міста.

1.7. Координація з суміжними документами та проектами

1.7.1. Басейновий план управління водними ресурсами річки Тиса

Басейновий план, розроблений відповідно до вимог Водної рамкової директиви ЄС, визначає заходи з досягнення «доброго» екологічного стану річки Тиса та її приток, включаючи річку Уж. План передбачає зменшення скидів забруднюючих речовин з точкових та дифузних джерел, відновлення прибережних екосистем та адаптацію до кліматичних змін.

Детальний план безпосередньо сприяє реалізації заходів басейнового плану на локальному рівні. Модернізація каналізації з встановленням локальних очисних споруд зменшить скиди забруднюючих речовин з території кварталу. Збереження 2 гектарів зелених насаджень набережної підтримує функціонування прибережної екосистеми. Впровадження принципів «міста-губки» зменшує об'єм та покращує якість зливових стоків.

1.7.2. Програма соціально-економічного розвитку міста Ужгорода

Щорічна програма соціально-економічного розвитку визначає конкретні заходи та обсяги фінансування з міського бюджету на відповідний рік. Детальний план створює планувальну основу для включення заходів з благоустрою та модернізації інфраструктури до цієї програми.

На 2024–2025 роки програма передбачає фінансування розробки проектів благоустрою вулиць Волошина та Ольбрахта (3,5 мільйона гривень), ремонту тротуарів та вуличного освітлення в історичному центрі (8 мільйонів гривень), а також співфінансування реставрації фасадів історичних будинків (5 мільйонів гривень). Наявність затвердженого детального плану є передумовою для розробки відповідних проектів та освоєння цих коштів.

1.8. Висновок щодо відповідності документам державного планування

Детальний план території кварталу в центрі Ужгорода повністю відповідає ієрархії документів державного планування всіх рівнів — від міжнародних угод до місцевих програм. Документ забезпечує просторову реалізацію стратегічних цілей, визначених у документах вищого рівня, та створює планувальну основу для виконання заходів, передбачених галузевими програмами.

Особливого значення набуває роль детального плану як інструменту координації різних «шарів» регулювання, що накладаються на територію. Документ узгоджує вимоги охорони культурної спадщини (ІАОП), природно-заповідного фонду (режим Ботанічного саду), водних ресурсів (прибережна захисна смуга) та загальні містобудівні регламенти, забезпечуючи їх комплексну реалізацію на конкретній території.

Детальний план також створює правову основу для залучення коштів європейських програм транскордонного співробітництва та державних програм регіонального розвитку, що є критично важливим для фінансування заходів з модернізації інфраструктури та благоустрою історичного центру.



Рис. 1 – Викопіювання з діючого генерального плану міста Ужгорода

РОЗДІЛ 2. Характеристика поточного стану довкілля, у тому числі здоров'я населення, та прогностичні зміни цього стану, якщо документ державного планування не буде затверджено

2.1. Поточний стан довкілля

Територія проектування характеризується складним поєднанням цінних природних ландшафтів та щільної історичної забудови. Екологічна ситуація є стабільною, проте демонструє ознаки деградації інженерної та просторової інфраструктури, що потребує системного втручання.

2.1.1. Атмосферне повітря

Рівень забруднення оцінюється як помірний завдяки обмеженню наскрізного транзитного руху. Основним джерелом викидів залишається локальний транспорт мешканців та відвідувачів установ. Проте вузькі вулиці історичної забудови перешкоджають швидкому розсіюванню вихлопних газів у безвітряну погоду, створюючи ефект «аеродинамічної тіні». Хаотичне паркування та рух автомобілів у режимі пошуку місця збільшують час роботи двигунів на холостому ходу, що підвищує концентрацію оксиду вуглецю та діоксиду азоту в приземному шарі атмосфери, тобто безпосередньо в зоні дихання пішоходів.

2.1.2. Водні ресурси

Річка Уж є центральним природним елементом території проектування, що визначає її екологічний стан, ландшафтні особливості та історичний розвиток. Розуміння гідрологічних процесів річки критично важливе для оцінки впливу проектних рішень детального плану на водні ресурси та пов'язані з ними екосистеми.

Річка Уж бере початок на північних схилах Полонинського хребта Українських Карпат на висоті близько 1200 м над рівнем моря, протікає через місто Ужгород і впадає в річку Лаборець на території Словачкої Республіки в районі населеного пункту Уліч, яка, у свою чергу, є притокою Бодрога — правої притоки річки Тиса. Загальна довжина річки становить 127 км, з яких 66 км протікає на території України, а решта 61 км на території Словачкої Республіки. Площа водозбірного басейну річки Уж становить 2406 км², що відносить її до категорії малих річок Карпатського регіону з характерним паводковим режимом гірського типу.

Ухил річки в середньому становить 3,8 м/км, однак у верхній течії в гірській частині басейну ухил досягає 15-20 м/км, що зумовлює швидку течію та значну енергію водного потоку під час паводків. Середня ширина русла в межах міста Ужгорода коливається від 15 до 25 м, розширюючись на плесах та звужуючись на перекатах. Середня глибина річки становить від 0,5 до 1,5 м, при цьому на перекатах глибина може зменшуватися до 0,3-0,5 м, а у плесах збільшуватися до 2-2,5 м. Середньорічна витрата води на гідрологічному посту в місті Ужгороді становить 10,2 м³/с, однак цей показник суттєво змінюється в залежності від пори року та гідрологічного режиму.

Річка Уж має паводковий режим карпатського типу з характерними особливостями, що визначаються гірським характером верхів'я басейну та кліматичними умовами регіону. Живлення річки є змішаним, з переважанням сніго-дощового живлення, що становить близько 60% від загального об'єму водного стоку, дощове живлення складає близько 30%, а підземне живлення через ґрунтові води становить приблизно 10%. Весняне водопілля зазвичай спостерігається в березні-квітні, коли відбувається інтенсивне танення снігового покриву в гірській частині басейну, що призводить до підвищення рівня води на 1-2 м протягом кількох тижнів. Літня межень настає в липні-серпні, коли витрата води знижується до мінімальних значень від 1,5 до 2,0 м³/с, що пов'язано з підвищенням температури повітря, збільшенням випаровування та зменшенням кількості опадів у літній період.

Найнебезпечнішими з точки зору ризиків підтоплення є осінні паводки, що спостерігаються в жовтні-листопаді, коли інтенсивні дощі в Карпатах, характерні для цього періоду року, накладаються на насичені вологою ґрунти після літньо-осіннього сезону, що призводить до швидкого формування паводкової хвилі. Зимова межень настає в січні-лютому, коли частина опадів випадає у вигляді снігу та акумулюється в снігових запасах, а не трансформується в поверхневий стік. Характерною особливістю гідрологічного режиму річки Уж є надзвичайно швидке формування паводків, що відбувається протягом 6-12 годин від початку інтенсивних опадів до досягнення піку паводку, що пояснюється великою лісистістю басейну, яка становить 54%, та гірським характером верхів'я з крутими схилами, що забезпечують швидкий поверхневий стік. Підйом рівня води під час екстремальних паводків може сягати 3-4 м, що створює значну загрозу підтоплення прибережних територій, особливо в межах міста Ужгорода, де щільна забудова розташована в безпосередній близькості від русла річки.

Річка Уж є транскордонним водним об'єктом міжнародного значення, що має критичні наслідки для екологічної оцінки проекту детального плану території. З юридичного погляду, Україна несе міжнародну відповідальність за якість води, що формується на українській частині водозбору річки Уж та надходить на територію Словацької Республіки, де річка продовжує свою течію до впадіння в річку Лаборець. Ця відповідальність базується на ратифікованій Україною Конвенції про охорону та використання транскордонних водотоків та міжнародних озер, прийнятій в Гельсінкі 17 березня 1992 року, яка вимагає від країн-учасниць вживати всіх відповідних заходів для запобігання, обмеження та скорочення транскордонного впливу, включаючи забруднення вод, що може мати негативний вплив на навколишнє середовище, здоров'я та безпеку людини, використання вод для побутово-господарських потреб або водних ресурсів іншої країни.

У рамках Угоди про асоціацію між Україною та Європейським Союзом, підписаної 27 червня 2014 року, Україна зобов'язалася імплементувати положення Водної рамкової директиви Європейського Союзу 2000/60/ЄС від 23 жовтня 2000 року, що встановлює рамки діяльності Співтовариства в галузі водної політики. Ця директива вимагає досягнення доброго екологічного стану всіх водних об'єктів через цілісне управління водними ресурсами на рівні річкових басейнів, включаючи транскордонні басейни, з

урахуванням природних екологічних характеристик водних екосистем, гідроморфологічних особливостей та антропогенних впливів. Річка Уж через систему водних об'єктів Лаборець-Бодрог-Тиса входить до басейну річки Тиса, що є однією з найбільших річок Центральної Європи та правою притокою Дунаю, що підсилює міжнародне значення охорони якості води річки Уж як елемента великого транскордонного басейну, що охоплює територію кількох європейських держав.

За даними Басейнового управління водних ресурсів річки Тиса, отриманими в результаті систематичного моніторингу якості поверхневих вод протягом 2023 та 2024 років, якість води в річці Уж у межах міста Ужгорода оцінюється як помірно забруднена, що відповідає III класу якості за Державним стандартом України ДСТУ 4808:2007 "Якість води. Класифікація якості поверхневих та підземних вод". Пункт спостережень розташований у центральній частині міста Ужгорода, на гідрологічному посту №1, у створі нижче випусків зливової каналізації від історичного центру, що дозволяє оцінити вплив урбанізованої території на якість води в річці.

Детальні показники якості води (середньорічні значення 2023-2024 рр.):

Показник	Середнє значення	ГДК для рибогосп. водойм	% від ГДК	Тенденція
Розчинений кисень	7,8 мг/дм ³	>6,0 мг/дм ³	130%	стабільна
БСК ₅	3,2 мгО ₂ /дм ³	4,0 мгО ₂ /дм ³	80%	стабільна
ХСК	18,5 мгО ₂ /дм ³	25 мгО ₂ /дм ³	74%	стабільна
Амоній-іон (NH ₄ ⁺)	0,52 мг/дм ³	0,5 мг/дм ³	104%	погіршення
Нітрати (NO ₃ ⁻)	18,3 мг/дм ³	45 мг/дм ³	41%	покращення
Нітрити (NO ₂ ⁻)	0,028 мг/дм ³	0,08 мг/дм ³	35%	стабільна
Фосфати (PO ₄ ³⁻)	0,18 мг/дм ³	0,2 мг/дм ³	90%	погіршення
Нафтопродукти	0,08 мг/дм ³	0,05 мг/дм ³	160%	погіршення
Завислі речовини	28 мг/дм ³	25 мг/дм ³	112%	стабільна
Залізо загальне	0,32 мг/дм ³	0,3 мг/дм ³	107%	стабільна
Мідь	0,0008 мг/дм ³	0,001 мг/дм ³	80%	стабільна
Цинк	0,0085 мг/дм ³	0,01 мг/дм ³	85%	стабільна
pH	7,4	6,5-8,5	норма	стабільна

Склад забруднення зливових стоків:

Аналіз проб зливового стоку (відібрані в жовтні 2023 р. після дощу інтенсивністю 15 мм/год):

Забруднювач	Концентрація в стоці	ГДК для скиду у водойми	Перевищення
Нафтопродукти	0,8-1,2 мг/л	0,05 мг/л	16-24 рази
Завислі речовини	180-250 мг/л	25 мг/л	7-10 разів
БСК ₅	12-18 мгО ₂ /л	4 мгО ₂ /л	3-4,5 рази
Фосфати	0,6-0,9 мг/л	0,2 мг/л	3-4,5 рази

Детальний аналіз показників якості води, проведений протягом двох років регулярних спостережень, показує наступну картину стану водного об'єкта. Концентрація

розчиненого кисню у воді становить в середньому $7,8 \text{ мг/дм}^3$, що перевищує нормативну мінімальну концентрацію $6,0 \text{ мг/дм}^3$ та становить 130% від нормативного значення, що свідчить про задовільний кисневий режим водного об'єкта та здатність водної екосистеми до природного самоочищення. Біохімічне споживання кисню за п'ять діб, що характеризує вміст легкорозкладних органічних речовин у воді, становить $3,2 \text{ мгO}_2/\text{дм}^3$ при граничній допустимій концентрації $4,0 \text{ мгO}_2/\text{дм}^3$, що складає 80% від нормативу та залишається стабільним протягом періоду спостережень.

Хімічне споживання кісню, що відображає загальний вміст органічних речовин у воді, включаючи важкорозкладні сполуки, становить $18,5 \text{ мгO}_2/\text{дм}^3$ при нормативі $25 \text{ мгO}_2/\text{дм}^3$, що становить 74% від граничної допустимої концентрації. Концентрація амоній-іону становить $0,52 \text{ мг/дм}^3$ при граничній допустимій концентрації $0,5 \text{ мг/дм}^3$, що становить 104% від нормативу та свідчить про незначне перевищення допустимого рівня, причому спостерігається тенденція до погіршення цього показника, що пов'язано з аварійними скидами побутових стоків при перевантаженні системи каналізації під час інтенсивних опадів.

Концентрація нітратів у воді становить $18,3 \text{ мг/дм}^3$ при граничній допустимій концентрації 45 мг/дм^3 , що становить лише 41% від нормативу, причому спостерігається позитивна тенденція до покращення цього показника завдяки зменшенню використання азотних добрив у сільському господарстві басейну річки. Концентрація нітритів становить $0,028 \text{ мг/дм}^3$ при нормативі $0,08 \text{ мг/дм}^3$, що становить 35% від граничної допустимої концентрації та залишається стабільною. Концентрація фосфатів становить $0,18 \text{ мг/дм}^3$ при нормативі $0,2 \text{ мг/дм}^3$, що становить 90% від граничної допустимої концентрації, і спостерігається тенденція до погіршення цього показника через надходження фосфатів з побутових стоків, що містять синтетичні мийні засоби.

Найбільш критичним показником забруднення води є концентрація нафтопродуктів, що становить $0,08 \text{ мг/дм}^3$ при граничній допустимій концентрації $0,05 \text{ мг/дм}^3$, що становить 160% від нормативу та є суттєвим перевищенням допустимого рівня забруднення. Спостерігається тенденція до погіршення цього показника, що пов'язано зі збільшенням кількості автотранспорту в місті та змивом нафтопродуктів з поверхні автодоріг через систему зливової каналізації, яка не обладнана очисними спорудами. Концентрація завислих речовин становить 28 мг/дм^3 при нормативі 25 мг/дм^3 , що становить 112% від граничної допустимої концентрації та свідчить про надходження у річку зважених часток ґрунту внаслідок ерозії берегів та будівельної діяльності на прибережних територіях.

Концентрація загального заліза у воді становить $0,32 \text{ мг/дм}^3$ при нормативі $0,3 \text{ мг/дм}^3$, що становить 107% від граничної допустимої концентрації та є незначним перевищенням, обумовленим природним вмістом заліза в ґрунтах басейну річки. Концентрації міді та цинку становлять відповідно $0,0008$ та $0,0085 \text{ мг/дм}^3$, що становить 80% та 85% від нормативних значень та свідчить про відсутність значного забруднення важкими металами. Показник кислотності води рН становить 7,4, що знаходиться в межах нормативного діапазону від 6,5 до 8,5 та свідчить про нейтральну реакцію води, сприятливу для існування водних організмів.

Аналіз отриманих даних дозволяє виділити три критичні забруднювачі, що становлять найбільшу загрозу для якості води річки Уж. Нафтопродукти з перевищенням граничної допустимої концентрації на 60% є найбільш проблемним забруднювачем, основним джерелом якого є змив з автодоріг через систему зливової каналізації, що не обладнана локальними очисними спорудами для видалення нафтопродуктів перед скидом у водний об'єкт. Амоній-іон з перевищенням на 4% свідчить про надходження у річку недостатньо очищених або неочищених побутових стоків, особливо під час аварійних скидів при перевантаженні каналізаційної системи в періоди інтенсивних

опадів. Завислі речовини з перевищенням на 12% надходять у річку внаслідок ерозії берегів, складених рихлими ґрунтами, та будівельної діяльності на прибережних територіях без належної організації поверхневого стоку.

На території історичного центру міста Ужгорода функціонує застаріла загальносплавна система каналізації, збудована в 1950-1970-х роках, яка не відповідає сучасним екологічним вимогам та є основним джерелом забруднення річки Уж у межах території проектування. Система має низку критичних проблем, що негативно впливають на якість води у річці. По-перше, система забезпечує спільне відведення побутових та дощових стоків одними і тими ж трубопроводами та колекторами, що призводить до перевантаження каналізації під час опадів та аварійних скидів неочищеної суміші стоків безпосередньо у річку. По-друге, на всіх випусках зливової каналізації у річку Уж повністю відсутні локальні очисні споруди, що могли б видаляти забруднювачі перед їх надходженням у водний об'єкт. По-третє, фізична зношеність системи перевищує 70%, що призводить до регулярних аварій, підтоплення підвалів будівель та втрат стічних вод через нещільності та тріщини в трубопроводах. По-четверте, пропускна здатність існуючих колекторів є недостатньою при інтенсивних опадах понад 15-20 мм/год, що характерні для Карпатського регіону, особливо в осінній період.

Аналіз складу забруднення зливових стоків, виконаний на основі проб, відібраних в жовтні 2023 року після дощу інтенсивністю 15 мм/год, виявив катастрофічне перевищення нормативів по всіх основних забруднювачах. Концентрація нафтопродуктів у зливовому стоці становить від 0,8 до 1,2 мг/л при граничній допустимій концентрації для скиду у водойми 0,05 мг/л, що означає перевищення нормативу в 16-24 рази та є критичним рівнем забруднення. Концентрація завислих речовин становить від 180 до 250 мг/л при нормативі 25 мг/л, що означає перевищення в 7-10 разів. Біохімічне споживання кисню становить від 12 до 18 мгО₂/л при нормативі 4 мгО₂/л, що означає перевищення в 3-4,5 рази та свідчить про високий вміст органічних речовин у стоках. Концентрація фосфатів становить від 0,6 до 0,9 мг/л при нормативі 0,2 мг/л, що означає перевищення в 3-4,5 рази.

На території детального плану налічується 3 випуски зливової каналізації безпосередньо в річку Уж, і жоден з них не обладнаний очисними спорудами, що призводить до надходження у водний об'єкт високо забруднених стоків без будь-якого попереднього очищення. При перевантаженні загальносплавної каналізації під час інтенсивних опадів понад 20 мм/год відбуваються аварійні скиди суміші побутових та дощових стоків безпосередньо у річку, минаючи міські очисні споруди, що призводить до залпових викидів забруднювачів та різкого погіршення якості води. За даними комунального підприємства "Водоканал міста Ужгорода", частота таких аварійних скидів становить від 5 до 8 разів на рік, причому найбільш інтенсивні скиди спостерігаються в осінній період, коли в Карпатах випадає найбільша кількість опадів.

Додатковим джерелом забруднення є дифузне забруднення з території набережної, яка не має організованого твердого покриття на значній частині своєї площі. Під час дощів відбувається змив ґрунту, опалого листя, побутового сміття та інших забруднювачів безпосередньо в річку без проходження через систему зливової каналізації, що додатково погіршує якість води особливо в періоди інтенсивних опадів. Відсутність належного благоустрою території набережної, контейнерних майданчиків для збору відходів та регулярного прибирання створює умови для накопичення забруднювачів, які потім потрапляють у річку з поверхневим стоком.

Розуміння історії паводків на річці Уж критично важливе для оцінки ризиків реалізації детального плану та обґрунтування необхідності берегоукріплювальних заходів, передбачених проектними рішеннями. Ужгородські набережні набули сучасного вигляду за часів, коли Ужгород перебував у складі Чехословаччини в період з 1919 по

1938 рік. За президента Томаша Гаррига Масарика кращими інженерами тогочасної Чехословаччини було виконано масштабний комплекс гідротехнічних та містобудівних робіт, що включав берегоукріплення річки Уж сучасними на той час методами з використанням кам'яної кладки та бетонних конструкцій, перенесення русла Малого Ужа, який був притокою річки Уж і однією з головних причин щорічних затоплень центральної частини міста, влаштування набережних як транспортних, так і пішохідних з організованою системою водовідведення, будівництво цілого кварталу ГАЛАГОВ, включаючи будівлю Закарпатської адміністрації, що нині є будівлею обласної державної адміністрації, та висадження найдовшої в Європі липової алеї вздовж набережної Незалежності, що стала символом міста та популярним місцем відпочинку мешканців.

Разом із цим, через історично-політичні зміни, зокрема окупацію Закарпаття Угорщиною в період з 1938 по 1944 рік та подальшу Другу світову війну, реалізувати будівництво всіх запланованих набережних не вдалося. Ділянка від Синагоги до транспортного мосту, що включає територію сучасного детального плану та Ботанічну набережну, залишилась у первісному стані без капітального берегоукріплення, з природними берегами, складеними рихлими ґрунтами, схильними до ерозії та розмиву під час паводків. Це неодноразово ставало причиною катастрофічних затоплень всієї зони, включаючи Ботанічний сад Ужгородського національного університету з його унікальними колекціями рослин, дитячу залізницю як цінний об'єкт культурної спадщини радянської епохи, прилеглу приватну садибну забудову вздовж вулиць Волошина та Ольбрахта, Підзамковий парк на схилах Замкової гори та студентські гуртожитки університету.

За часів Радянського Союзу владою міста Ужгорода неодноразово робилися спроби повернутися до питання завершення берегоукріплення річки Уж на незахищеній ділянці. Керманичі міста ставили завдання відповідним проектним організаціям та спеціалістам внести своє бачення та пропозиції щодо вирішення проблеми, оскільки постійні підтоплення завдавали величезних збитків господарству міста, об'єктам соціальної інфраструктури та населенню, що проживало на прибережних територіях. Однак через нові політичні реалії, зокрема розпад Радянського Союзу в 1991 році та наступну економічну кризу 1990-х років, коли фінансування капітального будівництва було різко скорочено, комплексне берегоукріплення так і не було виконане. Тому річка Уж і надалі продовжує з певною періодичністю підтоплювати цю частину історичного центру Ужгорода, створюючи загрозу для культурної спадщини, природних цінностей та безпеки населення.

Паводок 17 листопада 1992 року став найбільшою повинню в документованій історії міста Ужгорода та продемонстрував критичну вразливість незахищеної ділянки набережної. Рівень річки Уж в межах міста Ужгорода виріс до рекордних 4 м 55 см, що на 67 см перевищило показники найбільшої до того часу повені, яка сталася в грудні 1957 року. Максимальна витрата води досягла близько 480 м³/с, що в 47 разів перевищує середньорічну витрату та свідчить про катастрофічний характер паводку. Тривалість паводку становила 3 доби, протягом яких значна частина низинних територій міста перебувала під водою. Причиною паводку стали інтенсивні зливи в Карпатах, коли за 48 годин випало від 180 до 220 мм опадів, що становить майже третину середньорічної норми опадів для цього регіону.

Свідки подій 1992 року зазначають катастрофічні наслідки для території, що нині є предметом детального планування. На місці Підзамкового парку розкинулося справжнє озеро, вода підступала до підніжжя Замкової гори, загрожуючи затопленням підвальних приміщень Ужгородського замку. Басейн "Спартак" був повністю затоплений, вода перелилася через борти басейну та змішалася з паводковою водою річки. Колії дитячої залізниці виявилися під водою, станція дитячої малої залізниці затоплена включно з

поїздом, який перебував на станції, і поїзд потім ще довго ремонтували протягом близько 2 років, відновлюючи пошкоджені електричні системи та механічні вузли. Нижня частина Ботанічного саду Ужгородського національного університету була повністю під водою, внаслідок чого загинуло кілька десятків цінних колекційних рослин, зокрема теплолюбних видів, що не витримали тривалого перебування у холодній воді, а також були пошкоджені оранжереї, де вода зруйнувала системи опалення та зрошування.

Кам'яна протипаводкова стіна на набережній Незалежності трохи стримала річку, однак береги набережної Незалежності не були достатньо високими, тож хвилі поступово починали діставатися до стін будівлі Національного банку та медичного факультету університету. Далі набережна з правого боку знижувалася ще більше, тож вода в районі студентських гуртожитків вже переливалася через дамбу, затоплюючи перші поверхи будівель та підвальні приміщення. Район Падіюну був затоплений, на стадіоні "Авангард" стояла двометрова вода, що зруйнувала спортивне покриття футбольного поля та бігових доріжок. Зеленгосп був знищений, оранжереї та насадження стояли у воді 2 дні, а потім, коли вода пішла, все в тому районі було покрите шаром намулу та розбитого скла з пошкоджених теплиць.

Загальні наслідки паводку 1992 року для міста Ужгорода були катастрофічними як з економічного, так і з соціального погляду. Збитки становили кілька мільярдів купоно-карбованців за цінами 1992 року, що в перерахунку на сучасні ціни з урахуванням інфляції становило б десятки мільйонів гривень. Було підтоплено 420 будинків, з них більше 60 будинків стали непридатними для проживання через пошкодження конструкцій та інженерних систем, а 21 будинок був зруйнований повністю і підлягав знесенню. Найбільше постраждали райони стадіону "Авангард" та прилеглі вулиці, райони Радванка та Доманинці, де щільна малоповерхова забудова розташована на низинних ділянках біля річки.

Критичною помилкою влади після паводку 1992 року стало те, що в подальшому ніяких висновків із цієї історії в Ужгороді не зробили. Протипаводкові роботи не проводили, береги річки Уж не укріплювали, система попередження населення про загрозу паводків не створена, евакуаційні плани не розроблені. І це далось взнаки через кілька років, коли в листопаді 1998 року сталося повторення катастрофи, що продемонструвало системний характер проблеми та необхідність комплексних заходів з берегоукріплення.

Паводок 5 листопада 1998 року став повторенням катастрофічного сценарію, підтвердивши критичну вразливість незахищеної ділянки набережної. Амплітуда підйому рівня річки Уж над передпаводковим рівнем, зафіксованим вранці 28 жовтня 1998 року, становила від 2,42 до 4,60 м на різних ділянках русла в межах міста. Максимальний рівень становив 4,32 м, що на 23 см нижче рекорду 1992 року, але все одно мав катастрофічний характер та призвів до масштабних затоплень. Причиною паводку стали інтенсивні осінні дощі після теплої та вологої осені, коли ґрунти басейну річки були насичені вологою і не могли поглинати додаткові опади, що призвело до майже стовідсоткового переходу опадів у поверхневий стік.

Під час паводку 1998 року дія водного потоку була направлена в бік гідротехнічних споруд, зокрема підпірних стінок та мостів, де спостерігалася максимальна швидкість течії та ерозійна здатність потоку, а також в бік берегів, складених відносно рихлими породами, на яких розташовані присадибні ділянки, жилі та господарські будівлі, дороги та різні комунікації. Вода пішла по тому ж сценарію, що й в 1992 році, затопивши Підзамковий парк повністю, нижню частину Ботанічного саду, колії малої залізниці, створивши підтоплення студентських гуртожитків, затопивши Падіюн, стадіон "Авангард" та прилеглі вулиці, а також територію зеленгоспу. Критичним моментом стало те, що вода стрімко почала перетікати через дамби Студентської набережної, що створило реальну

загрозу затоплення центральної частини міста з її щільною історичною забудовою та об'єктами культурної спадщини.

Обидва катастрофічні паводки 1992 та 1998 років чітко продемонстрували, що ділянка від Синагоги до транспортного мосту, що включає територію детального плану, є найслабшою ланкою системи захисту міста Ужгорода від повеней. Причинами підвищеної вразливості цієї ділянки є відсутність капітального берегоукріплення на відміну від набережної Незалежності, де чехословацькими інженерами в 1920-1930-х роках була споруджена надійна кам'яна підпірна стінка, низькі береги, що знаходяться нижче рівня паводку 1% забезпеченості, тобто паводку, що має теоретичну повторюваність один раз на сто років, рихлі ґрунти схилів Замкової гори, що складаються переважно з пісковиків та глин і є схильними до розмиву під дією водного потоку, а також повна відсутність протипаводкової дамби, що могла б захистити прибережну територію від затоплення.

Актуальність проблеми паводків для території детального плану залишається високою і сьогодні, причому за даними кліматологів через зміну клімату частота екстремальних паводків зростає. Паводки, що раніше мали статистичну повторюваність один раз на 50 років, тепер очікуються кожні 20-25 років, що означає підвищення ризику затоплень більш ніж вдвічі. Інтенсивність опадів у Карпатах зросла на 15-20% порівняно з 1990-ми роками, причому цей тренд зберігається і надалі згідно з кліматичними моделями. Без реалізації заходів з берегоукріплення, передбачених детальним планом території, катастрофічні паводки 1992 та 1998 років можуть повторитися вже найближчим часом, загрожуючи не лише майну мешканців та об'єктам інфраструктури, а й унікальним природним та культурним цінностям території, включаючи колекції Ботанічного саду та об'єкти культурної спадщини історичного центру Ужгорода.

2.1.3. Земельні ресурси та ґрунти

Рельєф території складний, із значними перепадами висот на схилах Замкової гори. Ґрунтовий покрив на схилах залишається стабільним завдяки кореневій системі наявних насаджень, проте хаотична паркувальна активність на зелених зонах призводить до ущільнення ґрунтів та знищення трав'яного покриву, провокуючи локальну ерозію. Зафіксовано накладання кадастрових меж, що ускладнює контроль за використанням земель.

2.1.4. Біорізноманіття

Основу екологічного каркаса складає Ботанічний сад УжНУ як об'єкт природно-заповідного фонду місцевого значення, а також зелені насадження загального користування на схилах та набережній.

2.1.5. Здоров'я населення

Загальний стан оцінюється як задовільний завдяки відсутності великих промислових забруднювачів. Проте існують специфічні фактори ризику: акустичний дискомфорт від стихійних скупчень людей у вечірній час, ризик травматизму через відсутність якісної пішохідної інфраструктури та хаотичний рух автотранспорту, негативний вплив візуального забруднення та незадовільного благоустрою на психологічний комфорт мешканців.

2.2. Прогнозні зміни за умови незатвердження документа

Відмова від затвердження Детального плану території означає збереження існуючих тенденцій розвитку без комплексного регулювання, що призведе до поглиблення наявних екологічних та інфраструктурних проблем.

2.2.1. Деградація історичного середовища

Деградація історичного середовища стане неминучою. Без затверджених червоних ліній та ліній регулювання забудови висока ймовірність точкового будівництва в охоронних зонах, що порушить інсоляцію сусідніх будинків та підвищить навантаження

на застарілі мережі. Збільшення антропогенного навантаження на схили Замкової гори без інженерного захисту може спровокувати ерозійні процеси та локальні зсуви.

2.2.2. Погіршення якості атмосферного повітря

Якість атмосферного повітря погіршуватиметься. Без реалізації схеми організації руху та створення пішохідних зон кількість автотранспорту в центрі зростатиме, що призведе до збільшення викидів у вузьких вулицях з неефективною аерацією.

2.2.3. Загрози для об'єктів природно-заповідного фонду

Об'єкти природно-заповідного фонду опиняться під загрозою. Відсутність чіткого зонування залишає межі Ботанічного саду вразливими до самозахоплення або нецільового використання суміжних ділянок. Неконтрольоване водовідведення на прилеглих територіях може змінити гідрологічний режим, що є критичним для колекції рослин саду.

2.2.4. Колапс інженерної інфраструктури

Інженерна інфраструктура наблизатиметься до колапсу. Старі каналізаційні мережі без планової реконструкції продовжуватимуть руйнуватися, збільшуючи ризик аварійних скидів неочищених стоків у ґрунт та річку Уж.

2.2.5. Вплив на здоров'я населення

Здоров'я населення зазнаватиме дедалі більшого негативного впливу через зростання рівня шуму та загазованості, зниження безпеки пішоходів, втрату рекреаційного потенціалу території.

Відповідно до зауважень органів виконавчої влади (2.3.3, 2.3.4, 2.3.5, 2.3.6, 2.3.7, 2.3.8, 2.3.9, 2.6.6), щодо водоохоронної зони та прибережної захисної смуги річки Уж.

На території проектування ВІДСУТНІ:

1. Затверджений проект землеустрою щодо встановлення меж водоохоронної зони річки Уж
2. Затверджений проект землеустрою щодо встановлення меж прибережної захисної смуги річки Уж
3. Винесення меж у натуру зі встановленням спеціальних інформаційних знаків
4. Державна реєстрація обмежень у Державному земельному кадастрі

Встановлення водоохоронних зон та ПЗС:

Водний кодекс України (статті 87, 88, 89) встановлює:

Стаття 87. Водоохоронні зони

"Водоохоронними зонами є територія, що прилягає до річок, морів, озер, водосховищ, інших водойм, **призначена для охорони вод від забруднення і засмічення та збереження водних об'єктів.**"

Для річки Уж з площею басейну **2 406 км²** ширина водоохоронної зони визначена генеральним планом збігається з прибережною захисною смугою і складає 25 метрів.

Стаття 88. Прибережні захисні смуги

"Прибережні захисні смуги — це **частина водоохоронної зони, що безпосередньо прилягає до водного об'єкта.**"

Мінімальна ширина прибережної захисної смуги:

Згідно частини 4 статті 88 Водного кодексу України, мінімальна ширина прибережної захисної смуги встановлюється від **урізу води.**

Для малих річок (до яких належить річка Уж):

При ухилі берега **до 3 градусів (тобто <5%) — 25 метрів**

При ухилі берега **понад 3 градуси — ширина збільшується** пропорційно ухилу

Оскільки річка Уж є ГІРСЬКОЮ (витоки в Карпатах) та протікає через НАСЕЛЕНИЙ ПУНКТ (м. Ужгород), ширина ПЗС може бути визначена проектом землеустрою.

РОЗДІЛ 3. Характеристика стану довкілля, умов життєдіяльності населення та стану його здоров'я на територіях, які ймовірно зазнають впливу

Відповідно до зауважень 2.1.12 Департаменту охорони здоров'я Закарпатської обласної військової адміністрації та 2.3.22 Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства України, у попередній редакції Звіту про стратегічну екологічну оцінку практично всі матеріали мали відношення до міста Ужгорода в цілому, а конкретні дані щодо можливого розвитку території, обмеженої вулицями Августина Волошина, Івана Ольбрахта, Академіка Шпеніка, Ботанічною набережною та площею Євгена Фенцика, були відсутні. Це не відповідає вимогам пункту 3 частини другої статті 11 Закону України "Про стратегічну екологічну оцінку", який вимагає наведення у звіті про СЕО характеристики стану довкілля, умов життєдіяльності населення та стану його здоров'я на територіях, які ймовірно зазнають впливу.

У цьому розділі наводиться детальна характеристика поточного стану довкілля саме на території проектування площею десять цілих дев'ять десятих гектара з урахуванням впливу на прилеглі території, що можуть зазнати опосередкованого впливу від реалізації проектних рішень детального плану. Інформація базується на натурних обстеженнях території, проведених у вересні-жовтні 2024 року, аналізі даних спеціалізованих установ, які здійснюють моніторинг довкілля, та консультаціях з фахівцями профільних організацій.

3.1. Географічне положення та межі території проектування

Територія детального плану розташована в історичному центрі міста Ужгорода, обласного центру Закарпатської області, на правому березі річки Уж. Загальна площа території становить 10,9 га. Територія має форму неправильного багатокутника, витягнутого з північного заходу на південний схід вздовж русла річки Уж на відстань близько 500 м при середній ширині близько 200 м.

Межі території детального плану визначаються наступними елементами планувальної структури міста. Північно-західна межа проходить по вулиці Августина Волошина, що є однією з найстаріших вулиць історичного центру Ужгорода з малоповерховою садибною забудовою кінця XIX — початку XX століття. Північно-східна межа проходить по вулиці Івана Ольбрахта, яка також має статус історичної вулиці з цінною забудовою переважно другої половини XIX століття. Східна межа проходить по вулиці Академіка Шпеніка, що з'єднує історичний центр з районом Падіюн. Південно-східна межа проходить по площі Євгена Фенцика, що є вузловою точкою транспортної системи центру міста. Південно-західна межа проходить по Ботанічній набережній вздовж правого берега річки Уж від площі Фенцика до вулиці Волошина.

Територія розташована в зоні безпосереднього впливу кількох об'єктів, що мають особливу цінність та статус охорони. З південного заходу територія межує безпосередньо з руслом річки Уж, що є транскордонним водним об'єктом міжнародного значення та головною віссю Ужгородського локального екологічного коридору згідно Схеми формування екологічної мережі Закарпатської області. З північного заходу територія прилягає до Ботанічного саду Ужгородського національного університету, що є об'єктом природно-заповідного фонду місцевого значення, пам'яткою садово-паркового мистецтва з унікальною колекцією понад 3800 видів та форм рослин. З північного сходу над територією домінує Замкова гора з Ужгородським замком XIV-XVIII століть, що є

пам'яткою архітектури національного значення та головною архітектурною домінантою міста.

Таке географічне положення території визначає надзвичайно високу чутливість довкілля до будь-яких змін, що можуть статися внаслідок реалізації проектних рішень детального плану. Територія фактично є буферною зоною між трьома об'єктами виняткової екологічної та культурної цінності — річкою Уж, Ботанічним садом та Замковою горою, що вимагає особливої обережності при плануванні розвитку та встановлення суворих обмежень на види діяльності, що можуть негативно вплинути на стан цих об'єктів.

3.2. Рельєф та геоморфологічні особливості території проектування

Територія детального плану характеризується складним рельєфом, що є результатом взаємодії ерозійної діяльності річки Уж та гравітаційних процесів на схилах Замкової гори. Абсолютні відмітки поверхні території коливаються від 113 м за Балтійською системою висот в районі урізу води річки Уж до 135 м у підніжжі Замкової гори, що створює загальний перепад висот 22 м на відстані близько 200 м та середній ухил поверхні близько 11% або 6°.

Територію можна розділити на три характерні геоморфологічні зони з різними умовами для забудови та різними екологічними ризиками. Перша зона — прибережна тераса річки Уж — займає смугу шириною від 25 до 40 м вздовж русла річки з абсолютними відмітками від 113 до 115 м. Ця зона сформована алювіальними відкладами річки Уж, що складаються з піску, гальки та гравію четвертинного віку потужністю від 2 до 4 м, підстелених глинами та суглинками неогенового віку. Рельєф зони відносно рівнинний з ухилом до 2% в бік річки, що забезпечує природний поверхневий стік дощових вод. Ґрунти зони представлені алювіальними лучними ґрунтами легкого механічного складу з високою водопроникністю та низькою несучою здатністю, що обмежує можливості капітального будівництва.

Друга зона — схил Замкової гори — займає центральну та північно-східну частину території з абсолютними відмітками від 115 до 135 м та ухилом від 5% до 15%. Ця зона сформована делювіальними відкладами — продуктами змиву та переміщення матеріалу зі схилів під дією сили тяжіння та поверхневих вод. Геологічна будова схилу представлена перешаруванням пісковиків, алевролітів та аргілітів флішової формації палеогенового віку, що характеризуються різною стійкістю до вивітрювання та схильністю до зсувних процесів при обводненні. Товща осадових порід залягає під кутом від 10° до 20° в північно-східному напрямку, що створює анізотропію міцнісних характеристик масиву та підвищує ризик втрати стійкості схилів при підрізанні їх основи або зміні режиму підземних вод.

Третя зона — плато в підніжжі Замкової гори — займає північно-східну частину території біля перетину вулиць Волошина та Ольбрахта з абсолютними відмітками від 125 до 135 м та ухилом до 3%. Ця зона є найбільш сприятливою для забудови з точки зору несучої здатності ґрунтів та стійкості геологічного середовища, однак вона майже повністю забудована історичною садибною забудовою, що підлягає збереженню згідно з вимогами Історико-архітектурного опорного плану міста Ужгорода.

Геоморфологічний аналіз території виявляє два критичні ризики, що мають бути враховані при плануванні розвитку. Перший ризик — підтоплення прибережної тераси під час паводків на річці Уж, що підтверджується історичними даними про катастрофічні паводки 17 листопада 1992 року та 5 листопада 1998 року, коли рівень води піднімався на 4-4,5 м вище межені і затоплював всю прибережну зону на глибину до 2 м. Другий ризик — активізація зсувних та ерозійних процесів на схилах Замкової гори внаслідок порушення природного балансу при будівництві, підрізанні схилів або зміні режиму поверхневого та підземного стоку.

3.3. Детальна інвентаризація зелених насаджень території проектування

Відповідно до зауваження 2.5.10 Департаменту екології та природних ресурсів Закарпатської обласної державної адміністрації, у Звіті про СЕО має бути наведена детальна інформація щодо флори території, включаючи інвентаризацію видів рослин в межах здійснення забудови та питання потреби вирубки дерев і чагарників при реалізації проекту містобудівної документації. Зелені насадження території проектування мають виняткове значення як елемент Ужгородського локального екологічного коридору, що з'єднує Замкову гору з Ботанічним садом та річкою Уж, а також як важливий фактор формування мікроклімату історичного центру міста.

На території детального плану площею 10,9 га на момент проведення натурних обстежень у вересні-жовтні 2024 року зафіксовано 342 дерева з діаметром стовбура на висоті 1,3 м понад 10 см, що становить середню щільність 31 дерево на гектар. Це є відносно високим показником озеленення для території змішаного використання в історичному центрі міста, що свідчить про збереження природного характеру значної частини території, особливо вздовж Ботанічної набережної та на схилах Замкової гори.

Видовий склад деревних насаджень:

Видовий склад деревних насаджень території характеризується помірним різноманіттям з переважанням широколистих листяних порід, характерних для природної рослинності Закарпаття та історично традиційних для озеленення міста Ужгорода.

Вид дерева	Кількість екз.	% від загальної кількості
Липа дрібнолиста (<i>Tilia cordata</i>)	87	25,4%
Каштан кінський звичайний (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	62	18,1%
Клен гостролистий (<i>Acer platanoides</i>)	54	15,8%
Ясен звичайний (<i>Fraxinus excelsior</i>)	43	12,6%
Дуб звичайний (<i>Quercus robur</i>)	36	10,5%
Горіх грецький (<i>Juglans regia</i>)	28	8,2%
Акація біла (<i>Robinia pseudoacacia</i>)	22	6,4%
Інші види	10	2,9%
РАЗОМ	342	100%

Найбільш поширеним видом є липа дрібнолиста, що налічує 87 екземплярів або 25,4% від загальної кількості дерев, що пояснюється історичною традицією використання липи для озеленення набережних Ужгорода, започаткованою чехословацькими містобудівниками в 1920-1930-х роках. Другим за поширеністю видом є каштан кінський звичайний з 62 екземплярами або 18,1%, що також є традиційним для історичного центру міста та створює характерний ландшафт центральноєвропейського міста. Клен гостролистий представлений 54 екземплярами або 15,8% і є цінним з точки зору швидкого росту та формування густої крони, що забезпечує затінення та зниження температури повітря в літній період.

Ясен звичайний налічує 43 екземпляри або 12,6% та характеризується високою стійкістю до забруднення повітря автотранспортом, що робить його особливо цінним для озеленення вздовж вулиць з інтенсивним рухом. Дуб звичайний представлений 36 екземплярами або 10,5% і має найбільшу екологічну цінність як дерево-довгожитель, що може досягати віку 300-400 років та забезпечує місця існування для численних видів комах, птахів та інших організмів. Горіх грецький налічує 28 екземплярів або 8,2% і є характерним для садибної забудови Закарпаття, маючи як декоративну, так і практичну

цінність завдяки їстівним плодам. Акація біла, що налічує 22 екземпляри або 6,4%, є інтродукованим видом північноамериканського походження, що добре прижився в умовах Закарпаття та виконує протиерозійну функцію на схилах завдяки розвиненій кореневій системі. Решта 10 екземплярів або 2,9% представлені іншими видами, включаючи тополь чорну, в'яз гладкий, березу повислу та плодові дерева садибних ділянок.

Вікова структура деревних насаджень:

Вікова група	Вік, років	Кількість екз.	%	Середній діаметр, см
Старі дерева	>80	32	9,4%	60-80
Середньовікові	40-80	156	45,6%	35-60
Молоді	20-40	98	28,7%	20-35
Саджанці	<20	56	16,4%	10-20
РАЗОМ		342	100%	

Найстаріші дерева віком понад 80 років, що налічують 32 екземпляри або 9,4%, представлені переважно липами та каштанами, висадженими в міжвоєнний період ХХ століття під час реалізації чехословацького проекту благоустрою набережних. Ці дерева мають діаметр стовбура від 60 до 80 см, висоту від 15 до 20 м та крону діаметром від 10 до 15 м, що робить їх головними вертикальними акцентами ландшафту території та найбільш цінними з точки зору історичної, екологічної та естетичної значущості.

Середньовікові дерева віком від 40 до 80 років складають найбільшу групу — 156 екземплярів або 45,6% від загальної кількості. Ці дерева були висаджені в післявоєнний період 1950-1980-х років в рамках програм озеленення міста та приватного садівництва на садибних ділянках. Діаметр стовбурів цієї групи коливається від 35 до 60 см, висота від 10 до 18 м. Деревина знаходиться у фазі активного росту та мають високу декоративність, однак потребують санітарної обрізки та догляду.

Молоді дерева віком від 20 до 40 років налічують 98 екземплярів або 28,7% та представляють насадження періоду незалежності України 1990-2000-х років. Діаметр стовбурів від 20 до 35 см, висота від 8 до 12 м. Ця група характеризується найвищою життєвістю та перспективами подальшого розвитку.

Саджанці віком до 20 років налічують 56 екземплярів або 16,4% та представляють найновіші насадження останніх двох десятиліть. Діаметр стовбурів від 10 до 20 см, висота від 4 до 8 м. Ця група потребує особливого догляду для забезпечення приживлюваності.

Санітарний стан деревних насаджень:

Категорія санітарного стану	Кількість екз.	%	Необхідні заходи
Здорові дерева (1 категорія)	198	57,9%	Профілактичний догляд
Ослаблені (2 категорія)	87	25,4%	Санітарна обрізка, підживлення
Сильно ослаблені (3 категорія)	41	12,0%	Лікування, інтенсивний догляд
Всихаючі (4 категорія)	12	3,5%	Санітарна вирубка з заміною
Сухостій (5 категорія)	4	1,2%	Термінова вирубка

Детальне обстеження санітарного стану деревних насаджень показує, що більшість дерев (198 екземплярів або 57,9%) знаходяться в доброму стані без ознак хвороб або механічних пошкоджень і потребують лише профілактичного догляду у вигляді формувальної обрізки крони та періодичного підживлення. Ослаблені дерева (87 екземплярів або 25,4%) мають незначні ознаки погіршення стану, такі як часткове всихання гілок, пошкодження кори, наявність дупел, що вимагає проведення санітарної

обрізки сухих та пошкоджених гілок і підживлення комплексними добривами для відновлення життєздатності.

Сильно ослаблені дерева (41 екземпляр або 12,0%) мають виражені ознаки депресії, включаючи всихання значної частини крони (понад 50%), великі дупла, тріщини стовбура, що потребує інтенсивного лікування, включаючи пломбування дупел, обробку фунгіцидами проти грибкових захворювань та стабілізацію крони стяжками для запобігання падінню великих гілок. Всихаючі дерева (12 екземплярів або 3,5%) мають всихання крони понад 75% і практично втратили декоративність та функціональність, що робить їх санітарну вирубку з наступною заміною на молоді саджанці необхідною та доцільною. Сухостій (4 екземпляри або 1,2%) становить небезпеку для безпеки людей та майна і підлягає терміновій вирубці як аварійні дерева.

Висновок щодо потреби вирубки дерев:

При реалізації проекту детального плану території передбачається максимальне збереження існуючих здорових та ослаблених дерев (285 екземплярів або 83,3%) через встановлення заборони на будь-яку забудову в межах проекції крон цінних дерев та на відстані ближче 5 м від стовбурів дерев з діаметром понад 40 см. Вирубці підлягають виключно аварійні, всихаючі та сухостійні дерева (16 екземплярів або 4,7%), видалення яких є необхідним з точки зору безпеки та санітарних норм. За кожне вирублене дерево передбачається компенсаційне висадження 3 саджанців того ж виду або екологічно аналогічного виду, що забезпечить збільшення загальної кількості дерев на території на 48 екземплярів протягом першого року реалізації детального плану.

Чагарникова рослинність:

Чагарникова рослинність території представлена переважно бузиною чорною (*Sambucus nigra*), ліщиною звичайною (*Corylus avellana*), калиною звичайною (*Viburnum opulus*) та бузком звичайним (*Syringa vulgaris*), що формують підлісок на схилах Замкової гори та живоплоти вздовж меж садибних ділянок. Загальна площа, зайнята чагарниковою рослинністю, становить близько 1,2 га або 11% від загальної площі території. Санітарний стан чагарників переважно задовільний, за винятком окремих ділянок вздовж набережної, де спостерігається заростання бур'янами та інвазивними видами, що потребує розчищення та впорядкування.

Трав'яниста рослинність:

Трав'яниста рослинність території представлена штучно створеними газонами площею близько 2,8 га, природними луками на прибережній терасі площею близько 1,5 га та рудеральними угрупованнями на порушених ділянках площею близько 0,6 га. Видовий склад газонів представлений переважно тонконогом лучним (*Poa pratensis*), костром безостим (*Bromopsis inermis*) та конюшиною повзучою (*Trifolium repens*). Природні луки характеризуються більшим видовим різноманіттям з домінуванням пирію повзучого (*Elymus repens*), куничника звичайного (*Calamagrostis epigejos*) та осоки ранньої (*Carex praecox*). Рудеральні угруповання представлені типовими бур'янами міських територій, включаючи лободу білу (*Chenopodium album*), щириць загнутий (*Amaranthus retroflexus*) та кропиву дводомну (*Urtica dioica*).

3.4. Інвентаризація фауни території проектування

Відповідно до зауваження 2.5.10 Департаменту екології та природних ресурсів Закарпатської обласної державної адміністрації, у Звіті про СЕО має бути наведена інвентаризація видів тварин в межах здійснення забудови та опис впливу на біорізноманіття. Фауна території проектування, незважаючи на її розташування в центрі міста, характеризується помірним різноманіттям завдяки наявності зелених насаджень, близькості річки Уж та Ботанічного саду, що створюють сприятливі умови для існування різних груп тварин. Територія виконує функцію екологічного коридору, що з'єднує

природні біотопи Замкової гори, Ботанічного саду та річки Уж, забезпечуючи можливість переміщення тварин через урбанізоване середовище.

Орнітофауна (птахи) території проектування

Птахи є найбільш помітною та різноманітною групою хребетних тварин території детального плану. Протягом натурних спостережень, проведених у вересні-жовтні 2024 року, а також на основі багаторічних даних орнітологічних спостережень Закарпатського краєзнавчого музею, на території було зафіксовано 32 види птахів, що належать до 14 родин. За характером перебування на території види можна розділити на чотири групи: осілі гніздові види, що постійно мешкають на території протягом всього року та розмножуються тут (18 видів або 56,3%), літні гніздові види, що прилітають на територію навесні для гніздування та відлітають восени на зимівлю (8 видів або 25,0%), види на прольоті, що використовують територію як зупинку під час сезонних міграцій навесні та восени (4 види або 12,5%), та зимуючі види, що з'являються на території лише в зимовий період (2 види або 6,3%).

Осілі гніздові види птахів:

Серед осілих гніздових видів найбільш чисельними та екологічно значущими є синантропні види, що пристосувалися до життя в умовах міста та тісно пов'язані з людською діяльністю. Горобець хатній (*Passer domesticus*) є найбільш масовим видом з чисельністю колонії близько 150-200 особин, що гніздяться в щілинах фасадів історичних будівель, під дахами та в порожнинах старих дерев. Горобець польовий (*Passer montanus*) менш чисельний, налічує близько 40-60 особин і переважно заселяє садибні ділянки та зелені насадження вздовж набережної. Сизий голуб (*Columba livia domestica*) представлений невеликою популяцією близько 30-40 особин, що гніздяться на горищах будівель та під мостами.

Дуже цінною групою осілих видів є дуплогнізді дрібні горобцеподібні птахи, що потребують старих дерев з дуплами для гніздування та відіграють важливу роль у контролі чисельності комах-шкідників. Синиця велика (*Parus major*) є найбільш численним дуплогніздом з популяцією близько 25-35 гніздових пар, що заселяють як природні дупла в старих липах та дубах, так і штучні шпаківні, встановлені місцевими мешканцями. Синиця блакитна (*Cyanistes caeruleus*) менш чисельна, налічує 8-12 гніздових пар і надає перевагу дрібним дуплам у старих каштанах та ясених. Повзик звичайний (*Sitta europaea*) є рідкісним гніздовим видом з 3-5 парами, що заселяють великі дупла в дубах та липах діаметром понад 60 см. Шпак звичайний (*Sturnus vulgaris*) налічує близько 15-20 гніздових пар і є важливим регулятором чисельності ґрунтових комах та їх личинок.

Дрозди представлені двома осілими видами, що відіграють важливу роль у поширенні насіння дерев та чагарників. Чорний дрізд (*Turdus merula*) є звичайним гніздовим видом з популяцією близько 12-18 пар, що будують гнізда в густих чагарниках ліщини та бузини на схилах Замкової гори. Співочий дрізд (*Turdus philomelos*) менш чисельний, налічує 5-8 пар і надає перевагу густим заростям чагарників біля річки.

Ворони представлені сірою вороною (*Corvus cornix*), що налічує 8-12 гніздових пар і будує великі гнізда на верхівках високих дерев, переважно тополь та каштанів. Сорока (*Pica pica*) має 4-6 гніздових пар і будує характерні кулеподібні гнізда з гілок у кронах дерев середньої висоти. Галка (*Corvus monedula*) є колоніальним видом з популяцією близько 40-60 особин, що гніздяться в димарях та вентиляційних шахтах історичних будівель.

Дятлоподібні птахи представлені двома видами, що мають критичне значення для створення дупел, які потім використовують інші дуплогнізді види. Великий строкатий дятел (*Dendrocopos major*) налічує 3-5 гніздових пар і долбає дупла переважно в старих липах та тополях з початковими стадіями гниття деревини. Малий строкатий дятел

(*Dryobates minor*) є рідкісним видом з 1-2 парами і долбає дрібніші дупла в сухих гілках дерев.

Серед інших осілих видів слід відзначити зяблика (*Fringilla coelebs*) з популяцією 10-15 пар, що будує гнізда на горизонтальних гілках дерев на висоті 3-6 м, зеленяка (*Chloris chloris*) з 6-10 парами, що надає перевагу хвойним деревам у садибних ділянках, та вівсянку звичайну (*Emberiza citrinella*) з 4-6 парами на узліссях біля Ботанічного саду.

Літні гніздові види птахів:

Літні гніздові види прилітають на територію в квітні-травні для розмноження та відлітають у серпні-вересні на зимівлю до Африки та Середземномор'я. Найбільш чисельним літнім видом є ластівка сільська (*Hirundo rustica*) з популяцією близько 20-30 гніздових пар, що будує гнізда з глини під дахами будівель та під мостами. Серпокрилець (*Arus arus*) налічує 15-25 пар і гніздиться в щілинах під дахами високих будівель, полюючи на комах у повітрі на висоті 20-50 м над територією.

Мухоловки представлені трьома видами дрібних комахоїдних птахів. Мухоловка сіра (*Muscicapa striata*) налічує 8-12 пар і полює на комах, здійснюючи короткі вильоти з присад на гілках дерев. Мухоловка мала (*Ficedula parva*) є рідкісним видом з 2-4 парами, що заселяє дупла в старих дубах. Мухоловка-білошийка (*Ficedula albicollis*) також рідкісна, налічує 3-5 пар і конкурує з синицями за дупла середнього розміру.

Плиски представлені плискою білою (*Motacilla alba*) з популяцією 6-10 пар, що гніздиться в щілинах будівель та під мостами біля річки, полюючи на комах на землі вздовж набережної. Очеретянка лучна (*Acrocephalus schoenobaenus*) є рідкісним видом з 2-3 парами, що гніздиться в густих заростях трави та чагарників на прибережній терасі.

Види на прольоті:

Весняний та осінній прольот міграційних видів спостерігається в березні-квітні та вересні-жовтні. Зяблик (*Fringilla coelebs*) мігрує великими зграями по 50-100 особин, зупиняючись для годування на газонах та під деревами. Шпак звичайний (*Sturnus vulgaris*) також мігрує масово зграями по 100-300 особин. Дрозди (*Turdus* spp.) мігрують невеликими групами по 10-30 особин, живлячись ягодами дерев та чагарників. Вівчарики (*Phylloscopus* spp.) мігрують поодиночі або парами, годуючись комахами в кронах дерев.

Зимуючі види:

В зимовий період на території з'являються види, що прилітають з північних регіонів для зимівлі. Снігур (*Pyrrhula pyrrhula*) з'являється в листопаді-грудні зграями по 5-15 особин, годуючись насінням ясеня та клена. Чиж (*Spinus spinus*) нерегулярно з'являється зграями по 20-50 особин, годуючись насінням берези та вільхи.

Хижі птахи:

На території зафіксовано присутність трьох видів хижих птахів, що не гніздяться тут, але регулярно полюють. Яструб малий (*Accipiter nisus*) регулярно спостерігається протягом всього року, полюючи на дрібних горобцеподібних птахів серед дерев. Боровітер звичайний (*Buteo buteo*) зрідка з'являється над територією, патрулюючи в пошуках дрібних гризунів. Пустельга звичайна (*Falco tinnunculus*) інколи спостерігається, полюючи на мишоподібних гризунів на відкритих газонах.

Вплив проекту на орнітофауну:

Реалізація проекту детального плану матиме переважно позитивний вплив на орнітофауну території завдяки збереженню всіх старих дерев з дуплами (32 екземпляри), що є критично важливими для дуплогніздів, встановленню додаткових штучних гніздівель (50 шпаківень різних типів) для компенсації дефіциту природних дупел, створенню нових чагарникових насаджень (0,5 га) як місць гніздування для дроздів та інших чагарникових видів, обмеженню руху автотранспорту та зниженню шумового забруднення в гніздовий період, та збереженню зв'язності екологічного коридору між Замковою горою, Ботанічним садом та річкою Уж.

Теріофауна (ссавці) території проектування

Ссавці території представлені переважно дрібними видами, що пристосувалися до життя в умовах міста. Всього зафіксовано 12 видів ссавців з 6 родин. Найбільш екологічне значення мають рукокрилі (кажани), мишоподібні гризуни та комахоїдні.

Рукокрилі (кажани):

Кажани мають особливе природоохоронне значення, оскільки всі види занесені до Червоної книги України та охороняються міжнародними конвенціями. На території зафіксовано присутність 4 видів кажанів. Вечірниця руда (*Nyctalus noctula*) є найбільш численним видом з колонією близько 40-60 особин, що використовують дупла старих дерев як літні сховища та місця розмноження. Нетопир лісовий (*Pipistrellus nathusii*) налічує близько 20-30 особин і використовує щілини за віконницями та під дахами будівель. Вухань бурий (*Plecotus auritus*) є рідкісним видом з популяцією близько 10-15 особин, що влаштовує сховища на горищах історичних будівель. Нічниця водяна (*Myotis daubentonii*) налічує близько 8-12 особин і полює на комах над водною поверхнею річки Уж.

Кажани відіграють виняткову роль у контролі чисельності нічних комах, споживаючи до 50% власної ваги комах щоночі. Одна колонія з 50 особин вечірниці рудої споживає близько 3-4 кг комах за літній сезон, що еквівалентно контролю популяції близько 1,5-2 мільйонів комах. Збереження старих дерев з дуплами та історичних будівель з горищами є критично важливим для виживання популяцій кажанів.

Вплив проекту на рукокрилих:

Детальний план передбачає обов'язкове збереження всіх старих дерев з дуплами діаметром понад 40 см (36 екземплярів), де виявлено сховища кажанів, встановлення штучних будиночків для кажанів (20 штук) на деревах та будівлях для компенсації можливої втрати сховищ, обмеження надмірного зовнішнього освітлення, що негативно впливає на активність кажанів, використання спрямованих світильників з теплим спектром світла, що менше відлякує кажанів, та збереження зв'язності екологічного коридору вздовж річки Уж, яким кажани користуються під час полювання.

Мишоподібні гризуни:

Мишоподібні гризуни є важливою ланкою трофічного ланцюга, служачи кормовою базою для хижих птахів та ссавців. На території зафіксовано 4 види мишоподібних. Миша хатня (*Mus musculus*) є синантропним видом з чисельністю близько 200-300 особин, що мешкають у будівлях та на городах. Миша польова (*Apodemus agrarius*) налічує близько 100-150 особин і заселяє зелені насадження та прибережну терасу. Нориця руда (*Myodes glareolus*) є рідкісним видом з популяцією близько 30-50 особин на схилах Замкової гори в листяній підстилці. Пацюк сірий (*Rattus norvegicus*) налічує близько 50-80 особин і мешкає переважно біля річки та в підвалах будівель.

Комахоїдні:

Їжак звичайний (*Erinaceus europaeus*) є звичайним видом з популяцією близько 15-25 особин, що мешкають у садибних ділянках та зелених насадженнях, харчуючись комахами, молюсками та дрібними хребетними. Мідиця звичайна (*Sorex araneus*) налічує близько 40-60 особин і заселяє листяну підстилку, харчуючись дрібними безхребетними.

Інші ссавці:

Білка звичайна (*Sciurus vulgaris*) налічує 8-12 особин і мешкає в кронах великих дерев, будуючи гнізда-гайна. Заєць сірий (*Lepus europaeus*) зрідка заходить на територію з прилеглих полів, популяція нестабільна. Лисиця звичайна (*Vulpes vulpes*) інколи спостерігається на території в нічний час, заходячи з навколишніх лісових масивів.

Герпетофауна (плазуни та земноводні)

Плазуни та земноводні представлені 6 видами, що мають важливе значення для функціонування екосистем території. Земноводні (3 види): жаба ставкова (*Pelophylax*

esculentus) є найбільш численним видом з популяцією близько 200-300 особин, що розмножується в прибережних калюжах та заплавах річки Уж; жаба гостроморда (*Rana arvalis*) налічує близько 80-120 особин і надає перевагу вологим луговим біотопам прибережної тераси; часничниця звичайна (*Pelobates fuscus*) є рідкісним видом з популяцією близько 30-50 особин, що розмножується в тимчасових водоймах після паводків.

Плазуни (3 види): ящірка прудка (*Lacerta agilis*) є звичайним видом з популяцією близько 100-150 особин, що мешкають на сухих прогріваних ділянках схилів та узбіч доріг; ящірка живородна (*Zootoca vivipara*) налічує близько 40-60 особин і надає перевагу більш вологим біотопам біля річки; вуж звичайний (*Natrix natrix*) є рідкісним видом з популяцією близько 10-15 особин, що полює на жаб та дрібну рибу в прибережній зоні річки Уж.

Ентомофауна (комахи) та інші безхребетні

Комахи представлені величезним різноманіттям видів, повна інвентаризація яких виходить за межі можливостей звіту про СЕО. Виділено найбільш екологічно значущі групи. Запилювачі мають критичне значення для відтворення рослин і представлені бджолою медоносною (*Apis mellifera*) з кількома вуликами на садибних ділянках, джмелями (*Bombus* spp.) з 8 видами та популяцією близько 200-300 особин, метеликами денними (*Lepidoptera*, *Rhopalocera*) з 24 зафіксованими видами, найбільш численні з яких білан капустяний, лимонниця, павиноочко денне, сонцевики, та сирфідами (*Syrphidae*) — мухами-журчалками з популяцією в кілька тисяч особин, що імітують забарвлення бджіл та ос.

Хижі комахи виконують функцію регуляції чисельності фітофагів і представлені сонечками (*Coccinellidae*) з 7 видами, найбільш численне сонечко семикрапкове, яке споживає попелиць; жужелицями (*Carabidae*) з 15 видами, що полюють на дрібних безхребетних у підстилці; мурахами (*Formicidae*) з 4 видами, найбільш численна мураха руда лісова.

Фітофаги живляться рослинами і включають попелиць (*Aphidoidea*) з популяцією в кілька мільйонів особин, що живляться соками рослин; листоїдів (*Chrysomelidae*) з 12 видами; довгоносиків (*Curculionidae*) з 18 видами.

Вплив проекту на біорізноманіття: узагальнений аналіз

Детальний аналіз фауни території проектування показує, що реалізація проекту детального плану при дотриманні передбачених природоохоронних заходів матиме переважно нейтральний або помірно позитивний вплив на біорізноманіття. Збереження всіх старих дерев з дуплами забезпечить непорушність сховищ для кажанів та гніздових біотопів для дуплогнізних птахів. Обмеження руху автотранспорту та зниження шумового забруднення покращить умови існування для всіх груп тварин, особливо в період розмноження. Створення нових зелених насаджень та благоустрій прибережної зони забезпечить розширення біотопів для комах-запилювачів та земноводних. Встановлення локальних очисних споруд на випусках зливової каналізації покращить якість води в річці Уж, що позитивно вплине на водні та прибережні види.

Потенційні негативні впливи обмежуються короткочасним періодом будівництва, коли можливе тимчасове виселення окремих видів через шум та вібрацію. Ці впливи будуть мінімізовані через встановлення заборони на проведення будівельних робіт у гніздовий період з 1 квітня по 31 липня.

3.5. Вплив на прилеглі природоохоронні та історико-культурні об'єкти

Територія детального плану безпосередньо межує з трьома об'єктами виняткової екологічної та культурної цінності, що мають статус охорони на національному або місцевому рівні: Ботанічним садом Ужгородського національного університету, Замковою горою з Ужгородським замком та річкою Уж як транскордонним водним об'єктом. Реалізація проектних рішень детального плану може мати як прямий, так і

опосередкований вплив на стан цих об'єктів, що вимагає детального аналізу можливих впливів та розробки заходів їх мінімізації.

Вплив на Ботанічний сад Ужгородського національного університету

Ботанічний сад УжНУ є об'єктом природно-заповідного фонду України місцевого значення, пам'яткою садово-паркового мистецтва, що займає площу понад 4 га та містить унікальну колекцію понад 3800 видів та форм рослин з усіх континентів світу. Сад був заснований у 1945 році на базі колишнього приватного парку та за майже вісімдесят років існування накопичив унікальні колекції, які мають наукову, освітню та природоохоронну цінність. Територія детального плану безпосередньо межує з північно-східною частиною Ботанічного саду вздовж вулиці Волошина на протяжності близько 300 м, що створює ризики негативного впливу на екосистеми саду.

Мікрокліматичний вплив:

Одним з найбільш критичних факторів впливу на Ботанічний сад є можливі зміни мікроклімату, що можуть статися внаслідок нової забудови або вирубки дерев на території детального плану. Ботанічний сад характеризується специфічним мікрокліматом з підвищеною вологістю повітря (на 5-10% вище, ніж на прилеглих урбанізованих територіях), зниженою температурою повітря в літній період (на 2-3°C нижче завдяки затіненню густою рослинністю), захистом від вітру завдяки щільним насадженням по периметру та зниженим рівнем освітленості під наметом старих дерев. Цей мікроклімат є критично важливим для існування тіньолюбних та вологолюбних видів рослин колекції, особливо папоротей, мохів, рідкісних видів орхідей та реліктових рослин третинного періоду.

Гідрологічний вплив:

Ботанічний сад характеризується специфічним гідрологічним режимом з високим рівнем залягання ґрунтових вод (2-3 м від поверхні), наявністю системи штучних водойм та струмків загальною площею близько 0,3 га, що забезпечують зволоження атмосфери та створюють біотопи для водолюбних рослин та амфібій, а також розвиненою мережею дренажних каналів, що відводять надлишкову воду з території саду в річку Уж. Цей гідрологічний режим формувався протягом десятиліть і є тонко збалансованою системою, порушення якої може призвести до загибелі цінних колекцій рослин.

Вплив на Замкову гору та Ужгородський замок

Замкова гора з Ужгородським замком є найбільш впізнаваним символом міста Ужгорода та головною архітектурною домінантою історичного центру. Замок являє собою пам'ятку оборонної архітектури національного значення, будівництво якої розпочалося в XIII-XIV століттях та тривало до XVIII століття, в результаті чого сформувався унікальний архітектурний комплекс, що поєднує елементи готики, ренесансу та бароко. Замкова гора має абсолютну висоту близько 170 м та відносну висоту близько 50-60 м над рівнем річки Уж, що робить замок видимим з багатьох точок історичного центру та створює унікальні панорамні види.

Для розробки детального плану території було виконано якісну топографо-геодезичну зйомку в масштабі 1:500, що відповідає вимогам ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва" та ДБН Б.1.1-14:2021 "Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні". Топографо-геодезичні роботи виконані у 2024 році сертифікованими геодезистами Вайда П.П. та Вайда А.П., які мають відповідну кваліфікацію та дозволи на виконання геодезичних робіт. Топографічний план включає детальне відображення рельєфу території з перерізом горизонталей 0,5 м, що дозволяє точно визначити ухили схилів Замкової гори, всіх існуючих будівель та споруд з точністю до сантиметра, підземних та наземних інженерних мереж, зелених насаджень з вказанням видового складу та діаметрів стовбурів, а також меж земельних ділянок згідно даних Державного земельного кадастру.

Наявність такої детальної та якісної топографо-геодезичної основи забезпечує можливість точного проектування всіх елементів детального плану з урахуванням рельєфу, існуючої забудови та інженерних мереж, а також дозволяє об'єктивно оцінити геоморфологічні ризики, пов'язані зі схилами Замкової гори.

Геологічна стабільність схилів Замкової гори:

Схили Замкової гори складені перешаруванням пісковиків, алевролітів та аргілітів палеогенового віку, що мають різну стійкість до вивітрювання та схильність до зсувних процесів при обводненні або підрізанні основи схилу. Історично на Замковій горі неодноразово фіксувалися зсувні явища, особливо після інтенсивних опадів або танення снігу, коли обводнені глинисті прошарки втрачають міцність і відбувається ковзання вищележачих шарів по поверхні ослаблення.

Вібраційний вплив на конструкції Ужгородського замку:

Ужгородський замок є історичною будівлею віком понад 700 років з кам'яними та цегляними конструкціями, що мають обмежений ресурс міцності та чутливі до вібраційних впливів. Стіни замку мають товщину від 2 до 4 м та складені з природного каменю на вапняному розчині, який з часом втрачає міцність через вивітрювання та вимивання. Фундаменти замку закладені безпосередньо на скельний ґрунт на глибину від 1 до 2 м і в окремих місцях мають тріщини та осідання.

Інтенсивна вібрація від будівельних робіт, особливо палевого будівництва, використання важких віброкотків або руху великовантажного автотранспорту, могла б призвести до розвитку існуючих тріщин у кам'яній кладці стін та склепінь, відшарування штукатурного шару та декоративних елементів фасадів, порушення структури вапняного розчину в кладці, що призвело б до втрати міцності конструкцій, та активізації деформацій фундаментів через ущільнення підстилаючих ґрунтів під дією вібрації.

Проект детального плану передбачає заборону використання технологій палевого будівництва на відстані менше 200 м від Ужгородського замку, обмеження руху великовантажного автотранспорту вагою понад 5 т по вулицях історичного центру, заборону на проведення робіт, пов'язаних з вибухами, на всій території детального плану.

Вплив на річку Уж як транскордонний водний об'єкт

Річка Уж є транскордонним водним об'єктом міжнародного значення, що протікає через територію України (66 км) та Словацької Республіки (61 км), впадаючи в річку Лаборець на території Словаччини. Транскордонний статус річки зумовлює міжнародну відповідальність України за якість води, що формується на українській частині водозбору та надходить на територію сусідньої держави. Територія детального плану безпосередньо межує з річкою Уж вздовж Ботанічної набережної на протяжності близько 500 м, що створює безпосередній вплив на стан водного об'єкту через надходження поверхневих стоків, можливу ерозію берегів та зміну гідрологічного режиму.

Вплив на якість води річки Уж:

Як було зазначено в підрозділі 2.1.2, поточний стан якості води в річці Уж у межах міста Ужгорода оцінюється як помірно забруднений (III клас якості за ДСТУ 4808:2007) з критичними перевищеннями концентрації нафтопродуктів (160% від ГДК), амоній-іону (104% від ГДК) та завислих речовин (112% від ГДК). Основним джерелом цього забруднення є зливово-каналізаційна історичного центру, яка скидає неочищені стоки безпосередньо в річку. На території детального плану розташовані 3 випуски зливової каналізації в річку Уж, жоден з яких не обладнаний очисними спорудами.

Реалізація детального плану без належних природоохоронних заходів могла б призвести до **погіршення якості води** через збільшення площі водонепроникних поверхонь (дахи будівель, асфальтовані дороги, тротуари), що призводить до збільшення об'єму поверхневого стоку і відповідно збільшення надходження забруднювачів у річку, інтенсифікацію руху автотранспорту, що збільшує змив нафтопродуктів, важких металів та

інших токсикантів з дорожнього покриття, збільшення навантаження на застарілу загальносплавну каналізацію, що призвело б до збільшення частоти аварійних скидів неочищених стоків у річку, та будівельну діяльність, під час якої можливе надходження в річку будівельного пилу, цементного розчину, паливно-мастильних матеріалів з будівельної техніки.

Проект детального плану передбачає комплекс заходів, спрямованих на покращення якості води в річці Уж:

1. Реконструкція системи водовідведення з роздільненням стоків:

Найбільш ефективним заходом є повна реконструкція системи водовідведення з переходом від загальносплавної системи (де побутові та дощові стоки йдуть одними трубами) до роздільної системи, де дощові стоки відводяться окремою мережею. Це дозволить виключити аварійні скиди побутових стоків у річку під час інтенсивних опадів, зменшити навантаження на міські очисні споруди та забезпечити можливість локального очищення дощових стоків перед скидом у річку. Технічно це передбачає прокладання нової мережі дощової каналізації діаметром 300-500 мм на глибині 2-3 м з ухилом не менше 0,005 для забезпечення самотісного руху води, реконструкцію існуючої загальносплавної каналізації під мережу побутових стоків з підключенням до міського каналізаційного колектора, та влаштування роздільних дворових випусків від існуючих та нових будівель.

2. Встановлення локальних очисних споруд на випусках зливової каналізації:

На всіх трьох існуючих випусках зливової каналізації в річку Уж, а також на нових випусках, що будуть створені при реконструкції системи, передбачається встановлення локальних очисних споруд для механічного та фізико-хімічного очищення дощових стоків. Рекомендується використання модульних компактних очисних споруд типу пісколовка-нафтомастиловловлювач-фільтр, які забезпечують видалення завислих речовин на 85-90%, видалення нафтопродуктів на 95-98% (до концентрації 0,03-0,05 мг/л, що відповідає вимогам для скиду у водойми рибогосподарського призначення), та затримання крупного сміття (пляшки, пакети, листя) на решітках-сміттеуловлювачах. Очисні споруди повинні розташовуватися якомога ближче до випусків у річку, мати можливість регулярного обслуговування та очищення накопичених забруднювачів не рідше 1 разу на квартал.

3. Використання природно-орієнтованих рішень (Green Infrastructure):

Для зменшення об'єму та швидкості поверхневого стоку проект передбачає максимальне використання принципів "міста-губки", що включає використання водопроникних покриттів (бруківка на піщаній основі, перфорована бетонна плитка, газонні решітки) замість суцільного асфальту на площі не менше 40% від загальної площі доріг та тротуарів, створення біоінфільтраційних садів (rain gardens) та біодренажних канав вздовж доріг для затримання та природного очищення дощової води через фільтрацію крізь ґрунт та поглинання забруднювачів рослинами, максимальне збереження та створення нових зелених насаджень (не менше 30% території), коренева система яких перехоплює частину дощової води до її потрапляння в каналізацію, та влаштування зелених дахів на нових громадських будівлях, що затримують до 50-70% опадів та поступово їх випаровують.

4. Заходи під час будівництва:

Для запобігання забрудненню річки під час реалізації детального плану встановлюються наступні вимоги до будівельної діяльності: обов'язкове огородження будівельних майданчиків по периметру з встановленням фільтрувальних бар'єрів (геотекстиль, солом'яні тюки) для затримання змиву будівельних матеріалів у річку, заборона зберігання паливно-мастильних матеріалів, цементу та інших хімічних речовин на відстані менше 50 м від урізу води річки, обов'язкове влаштування тимчасових

локальних очисних споруд для очищення стоків з будівельних майданчиків перед їх скидом у каналізацію або водойми, регулярне зрошування будівельних майданчиків для зменшення пилоутворення, особливо в суху та вітряну погоду, та заборона на проведення будівельних робіт у прибережній захисній смузі річки Уж шириною 25 м без спеціального дозволу органів охорони довкілля.

Вплив на гідроморфологічний стан річки Уж:

Гідроморфологічний стан водного об'єкту характеризує природність його русла, берегів, заплави та гідрологічного режиму. Річка Уж на ділянці території детального плану вже зазнала значної антропогенної трансформації в 1920-1930-х роках, коли чехословацькі інженери виконали спрямлення русла, берегоукріплення та будівництво набережних. Однак ділянка Ботанічної набережної залишилася з природними або слабо укріпленими берегами, що створює ризик їх ерозії під час паводків.

Існуючі проблеми гідроморфологічного стану:

На ділянці Ботанічної набережної зафіксовано наступні проблеми: ерозія правого берега річки на протяжності близько 150 м, де відсутнє берегоукріплення і відбувається змив ґрунту під час паводків зі швидкістю близько 10-15 см на рік, замулення русла річки на окремих ділянках внаслідок надходження завислих речовин з зливової каналізації та ерозії берегів, що призводить до зменшення глибини русла на 20-30 см та зниження пропускної здатності, відсутність організованих пішохідних доріжок вздовж набережної, що призводить до витоптування прибережної рослинності та утворення численних неорганізованих стежок безпосередньо до урізу води, та захаращення прибережної зони побутовим сміттям, особливо після паводків, коли вода залишає на березі пластикові пляшки, пакети та інші відходи, принесені течією з верхів'я річки.

Проект детального плану передбачає заходи з покращення гідроморфологічного стану:

1. Берегоукріплення з використанням природно-орієнтованих технологій:

Замість традиційного "жорсткого" берегоукріплення бетонними або кам'яними конструкціями, що повністю відокремлюють річку від прибережної екосистеми, проект рекомендує використання "м'яких" природно-орієнтованих технологій, що поєднують захист берегів від ерозії з збереженням природного характеру прибережної зони. Рекомендованими технологіями є габіонні конструкції (металеві сітчасті короби, заповнені камінням) у поєднанні з висадженням верболозу та інших прибережних рослин, коренева система яких додатково укріплює берег, біоінженерні конструкції з використанням живих кольових плетінь з верби (жива верба втинається в берег і вкорінюється, створюючи природне берегоукріплення), укладання геоматів (об'ємних геосинтетичних матів) з наступним засіванням трав та чагарників, що через 1-2 роки створюють щільний рослинний покрив, який захищає берег від ерозії, та створення берегової тераси шириною 2-3 м на рівні середнього паводку з озелененням, що дозволяє воді заходити на терасу під час повені без розмиву основного берега.

Загальна протяжність ділянок, що потребують берегоукріплення, становить близько 150 м. Вартість робіт з використанням природно-орієнтованих технологій становить близько 8000-12000 грн/м погонний, що є дешевшим за традиційне бетонне берегоукріплення (15000-20000 грн/м погонний) і водночас забезпечує кращий екологічний результат.

2. Благоустрій набережної з мінімізацією впливу на прибережну зону:

Проект передбачає створення організованої пішохідної та велосипедної інфраструктури вздовж набережної, що дозволить сконцентрувати рекреаційне навантаження на спеціально облаштованих ділянках і виключити хаотичне витоптування прибережної рослинності. Пішохідна доріжка шириною 3 м та велосипедна доріжка шириною 2,5 м мають бути розташовані на відстані не менше 10 м від урізу води

(всередині прибережної захисної смуги 25 м, але не безпосередньо біля води), виконані з водопроникних матеріалів (бруківка на піщаній основі, перфорована плитка) для мінімізації впливу на гідрологічний режим, обладнані освітленням з використанням спрямованих світильників, що не створюють світлового забруднення водної поверхні (важливо для кажанів та нічних комах), та доповнені малими архітектурними формами (лавки, урни, інформаційні стенди) для організації відпочинку населення в визначених місцях.

3. Регулярне очищення русла та прибережної зони:

Для підтримання належного гідроморфологічного стану детальний план передбачає щорічне очищення русла річки від мулу на ділянках з уповільненою течією (1 раз на 3-5 років в об'ємі близько 500 м³), регулярне прибирання побутового сміття з прибережної зони (не рідше 1 разу на тиждень у рекреаційний сезон), встановлення сміттєзахисних загороджень (бонів) на річці вище за течією від території для перехоплення сміття, що приноситься водою під час паводків, та організацію щорічних екологічних акцій з очищення річки за участю громадськості, студентів університету та волонтерів.

Вплив на прибережні екосистеми та біорізноманіття:

Прибережна зона річки Уж є важливим біотопом для багатьох видів рослин і тварин, що пов'язані з водним середовищем. Як було зазначено в підрозділі 3.4, на території зафіксовано 6 видів земноводних та 3 види плазунів, більшість яких безпосередньо залежать від наявності прибережних біотопів для розмноження та живлення. Також прибережна зона є місцем полювання для кажанів (4 види) та місцем гніздування для окремих видів птахів.

Потенційні негативні впливи на прибережні екосистеми:

Реалізація детального плану без належних природоохоронних заходів могла б призвести до знищення прибережної рослинності внаслідок будівництва впритул до урізу води або інтенсивного рекреаційного використання, що призвело б до втрати місць розмноження земноводних та сховищ для рептилій, світлового забруднення водної поверхні внаслідок надмірного або неправильно спрямованого освітлення набережної, що негативно впливає на активність кажанів під час полювання та порушує орієнтацію нічних комах, шумового забруднення, особливо в нічний час, що призводить до зниження рекреаційної цінності набережної для людей та погіршення умов існування для тварин, та механічного пошкодження берегів та рослинності під час будівельних робіт, особливо при влаштуванні берегоукріплення.

Проект детального плану мінімізує ці ризики через:

Встановлення прибережної захисної смуги шириною 25 м від урізу води, в межах якої забороняється будівництво капітальних об'єктів (дозволяється тільки благоустрій набережної, берегоукріплення та лінійні споруди), максимальне збереження існуючої прибережної рослинності з вирубкою тільки аварійних дерев, що становлять загрозу безпеці, та обов'язковим компенсаційним висадженням 3 саджанців за кожне вирублене дерево, використання спрямованого освітлення з теплим спектром світла (2700-3000K) та обмеженням світлового потоку в напрямку води та неба, встановлення обмежень на рівень шуму в нічний час (з 22:00 до 7:00) на рівні 30 дБА на межі прибережної зони, виконання берегоукріплювальних робіт поза періодом розмноження земноводних (з 15 квітня по 30 червня) для мінімізації впливу на популяції, та створення компенсаційних біотопів для земноводних у вигляді невеликих прибережних водойм (3-5 водойм площею 10-20 м² кожна) з пологими берегами та водною рослинністю.

Ризики підтоплення та заходи проти паводкового захисту:

Як було детально описано в підрозділі 2.1.2, територія Ботанічної набережної неодноразово зазнавала катастрофічних затоплень під час паводків на річці Уж, зокрема 17 листопада 1992 року та 5 листопада 1998 року, коли рівень води піднімався на 4-4,5 м

вище межені і затоплював всю прибережну терасу на глибину до 2 м. Ці історичні факти підтверджують критичну необхідність реалізації заходів протипаводкового захисту території.

Проект детального плану передбачає комплексну систему протипаводкового захисту:

1. Берегоукріплення та підвищення рівня набережної:

Створення берегоукріплювальної конструкції з підвищенням рівня набережної до позначки 115,5-116,0 м (Балтійська система висот), що відповідає рівню паводку 1% забезпеченості (повторюваність 1 раз на 100 років) плюс запас 0,5 м. Це дозволить захистити територію від затоплення при паводках, аналогічних катастрофічним паводкам 1992 та 1998 років. Берегоукріплення виконується на протяжності всієї набережної (близько 500 м) з використанням комбінованої конструкції: нижня частина (до рівня середнього паводку 10% забезпеченості, позначка 114,5 м) — габійна конструкція з озелененням для забезпечення екологічної зв'язності з річкою, верхня частина (від позначки 114,5 м до 116,0 м) — підпірна стінка з природного каменю або декоративного бетону, що має не лише захисну, а й естетичну функцію, формуючи архітектурний образ набережної.

2. Модернізація системи дощової каналізації з урахуванням протипаводкового захисту:

Всі випуски дощової каналізації в річку Уж мають бути обладнані зворотними клапанами, що автоматично закриваються при підйомі рівня води в річці вище рівня випуску, запобігаючи зворотному потоку річкової води в каналізаційну мережу та підтопленню території "з низу". Передбачається також влаштування аварійних переливів дощової каналізації з виходом на поверхню в безпечних місцях (зелені зони, парковки) для скидання надлишкової води в разі одночасного паводку на річці та інтенсивних опадів, коли зворотні клапани закриті і вода не може стікати в річку природним шляхом.

3. Вертикальне планування території з урахуванням захисту від підтоплення:

Всі нові будівлі та реконструйовані об'єкти на території детального плану мають мати відмітку підлоги першого поверху не нижче 116,0 м, тобто вище рівня розрахункового паводку. Для існуючих будівель з більш низькими відмітками підлоги рекомендується влаштування протипаводкових бар'єрів (знімні щити, мішки з піском) та система попередження про загрозу паводку з достатнім часом для евакуації людей та цінного майна (не менше 6 годин до досягнення критичного рівня води).

4. Система моніторингу та раннього попередження:

Детальний план рекомендує створення автоматизованої системи моніторингу рівня води в річці Уж з встановленням водомірних постів з електронними датчиками, що передають інформацію в режимі реального часу, системи SMS та email розсилки попереджень про підвищення рівня води для мешканців та організацій території, інтеграції з Закарпатським обласним центром з гідрометеорології для отримання прогнозів опадів та паводків, та розробки Плану дій при загрозі паводку з визначенням відповідальних осіб, порядку евакуації та координації дій аварійних служб.

Позитивний вплив проекту на стан річки Уж:

Узагальнюючи аналіз впливу на річку Уж, можна констатувати, що при повній реалізації всіх передбачених детальним планом природоохоронних та протипаводкових заходів очікується значний позитивний ефект: покращення якості води через зниження надходження забруднювачів на 30-50% порівняно з поточним станом, покращення гідроморфологічного стану через берегоукріплення ерозійно небезпечних ділянок природно-орієнтованими методами, захист території від катастрофічних паводків та зниження ризику для життя та майна населення, покращення стану прибережних екосистем через збереження рослинності, обмеження антропогенного тиску та

створення компенсаційних біотопів, підвищення рекреаційної цінності набережної річки Уж як громадського простору міста через благоустрій та організацію інфраструктури, та виконання міжнародних зобов'язань України щодо охорони транскордонних вод, що має значення для добросусідських відносин зі Словацькою Республікою.

3.6. Соціально-економічний стан території проектування

Відповідно до зауваження 2.1.12 Департаменту охорони здоров'я Закарпатської обласної військової адміністрації, у попередній редакції Звіту про СЕО були відсутні конкретні дані щодо соціально-економічного стану саме території детального плану, а наводилася лише загальна інформація про місто Ужгород в цілому. Цей підрозділ надає детальну характеристику населення, житлового фонду, об'єктів соціальної інфраструктури та економічної діяльності безпосередньо на території площею 10,9 га, обмежених вулицями Августина Волошина, Івана Ольбрахта, Академіка Шпеніка, Ботанічною набережною та площею Євгена Фенцика.

Характеристика населення території:

На території детального плану станом на 1 січня 2024 року постійно проживає близько 380-420 осіб у 142 домогосподарствах. Точна кількість населення визначена на основі даних Ужгородської міської ради щодо зареєстрованих мешканців за адресами, що входять до меж детального плану. Густота населення становить близько 35-38 осіб на гектар, що є типовим показником для зон малоповерхової садибної забудови історичних центрів міст Закарпаття.

Вікова структура населення території характеризується підвищеною часткою населення пенсійного віку (понад 60 років) — близько 28-32%, що пояснюється історичним характером забудови, де багато мешканців проживають у родинних будинках протягом десятиліть. Частка працездатного населення (18-60 років) становить близько 52-56%, частка дітей та підлітків (до 18 років) — близько 14-18%. Така вікова структура типова для історичних центрів міст України, де спостерігається поступове старіння населення через відтік молоді у новобудови на периферії міста.

Етнічний склад населення території відображає загальну ситуацію в місті Ужгороді з переважанням українців (близько 75-80%), значною угорською меншиною (близько 12-15%), а також представниками інших етнічних груп (росіяни, словаки, роми, румуни). Багатоетнічність є історичною особливістю Закарпаття та збагачує культурний ландшафт території.

Крім постійних мешканців, територія щоденно приймає:

- Студентів Ужгородського національного університету — близько 500-700 осіб (корпуси університету розташовані на прилеглий території)
- Викладачів та співробітників УжНУ — близько 80-120 осіб
- Відвідувачів Ботанічного саду — близько 50-100 осіб у звичайні дні, до 300-500 осіб у вихідні дні в сезон (квітень-жовтень)
- Відвідувачів Ужгородського замку та Замкової гори — близько 200-400 осіб щоденно

Таким чином, загальна чисельність людей, що перебувають на території або використовують її інфраструктуру, становить від 1200 до 2000 осіб на добу, що створює значне антропогенне навантаження на довкілля.

Житловий фонд території:

Житловий фонд території представлений виключно малоповерховою садибною забудовою, що сформувалася протягом XIX — початку XXI століття. Загальна кількість житлових будівель становить 87 будинків, з яких 62 будинки (71%) мають статус цінної історичної забудови згідно Історико-архітектурного опорного плану міста Ужгорода, 18 будинків (21%) є звичайною рядовою забудовою без особливої архітектурної цінності, та

7 будинків (8%) визначені як дисонансна забудова, що порушує цілісність історичного середовища.

Вікова структура житлового фонду: будинки, побудовані до 1945 року — 48 будинків (55%), що включає найбільш цінну забудову австро-угорського та чехословацького періодів; будинки, побудовані в 1945-1991 роках — 27 будинків (31%), переважно малоповерхова садибна забудова радянського періоду; будинки, побудовані після 1991 року — 12 будинків (14%), нова забудова періоду незалежності України, частина якої виконана з порушенням історичного контексту.

Загальна площа житлового фонду становить близько 12500-14000 м² житлової площі, що відповідає середній забезпеченості 31-35 м² на особу — показник вищий за середній по Україні (23-24 м²), що пояснюється переважанням індивідуального садибного житла з присадибними ділянками.

Технічний стан житлового фонду: 34 будинки (39%) знаходяться в доброму стані після капітального ремонту протягом останніх 10 років; 41 будинок (47%) в задовільному стані, потребує поточного ремонту дахів, фасадів, інженерних мереж; 12 будинків (14%) в незадовільному стані з критичним зносом конструкцій понад 60%, що потребує капітального ремонту або реконструкції.

Об'єкти соціальної інфраструктури:

Відповідно до зауваження 1.1.6 та 1.4.6, в попередній редакції документації стверджувалося про відсутність об'єктів базової інфраструктури на території. **Це твердження не відповідає дійсності і потребує спростування.**

Безпосередньо на території детального плану розташовані:

- **Дитяча залізниця (культурно-освітній об'єкт) — загальна протяжність колії близько 1,8 км**
- Навчальні корпуси Ужгородського національного університету (прилеглі до території) — 3 корпуси
- Ботанічний сад УжНУ як науково-освітній заклад (межує з територією)

В радіусі 100-200 м від меж території (в межах 3-5 хвилин пішої ходи) розташовані:

- Продуктові магазини — 4 магазини на вулиці Шпеніка та площі Фенцика
- Аптека — 1 аптека на площі Фенцика (150 м від меж території)
- Заклади харчування (кафе, ресторани) — 6 закладів
- Відділення Нової пошти — 1 відділення на вулиці Шпеніка
- Зупинки громадського транспорту — 2 зупинки (вулиця Шпеніка, площа Фенцика) з 4 маршрутами
- Дитячий садок — 1 заклад на вулиці Шпеніка (200 м)
- Поліклініка — 1 заклад на набережній Незалежності (300 м)

Населення забезпечене всіма необхідними об'єктами повсякденного обслуговування в межах комфортної пішохідної доступності.

Економічна діяльність на території:

Загальна кількість робочих місць на території становить близько 45-60 осіб, що є мінімальним показником, оскільки територія має переважно житлову функцію. Більшість працездатного населення працює за межами території в центральних районах міста, навчальних закладах або дистанційно.

Рівень доходів населення на території відповідає середньому по місту Ужгороду з медіанним доходом домогосподарства близько 15000-20000 грн на місяць (дані 2024 року). Частка домогосподарств з доходами нижче прожиткового мінімуму становить близько 8-12%, що пояснюється наявністю пенсіонерів-одинаків та малозабезпечених сімей.

Основні соціально-економічні проблеми території:

1. **Старіння населення** — відтік молоді через відсутність нового житла та обмежені можливості працевлаштування безпосередньо на території
2. **Зношеність житлового фонду** — близько 14% будинків в аварійному стані, потребують капітального ремонту або реконструкції
3. **Зношеність інженерних мереж** — понад 70% каналізації потребує заміни, регулярні аварії та підтоплення підвалів
4. **Обмежена паркувальна інфраструктура** — дефіцит паркувальних місць становить близько 80-100 машиномісць
5. **Сезонність туристичного потоку** — недовикористання туристичного потенціалу території в осінньо-зимовий період
6. **Відсутність системи поводження з відходами** — немає організованих контейнерних майданчиків для роздільного збору відходів

Очікуваний вплив реалізації детального плану на соціально-економічний стан:

Позитивні ефекти:

- Покращення якості життя мешканців через модернізацію інженерних мереж та благоустрій території
- Збільшення туристичного потоку на 30-50% завдяки облаштуванню набережної та покращенню доступності
- Створення нових робочих місць (прогноз 50-80 робочих місць) у сфері туризму, громадського харчування, послуг
- Підвищення вартості нерухомості на 15-25% завдяки покращенню інфраструктури та іміджу території
- Залучення приватних інвестицій в реставрацію історичних будівель та розвиток туристичної інфраструктури

Ризики (без належного регулювання):

- Джентрифікація території — витіснення місцевого населення через зростання цін на житло та оренду
- Надмірне комерційне освоєння території на шкоду житловій функції та якості життя мешканців
- Конфлікти між інтересами місцевих мешканців та туристичним бізнесом

Заходи мінімізації ризиків, передбачені детальним планом:

- Збереження житлової функції як основної через обмеження комерційного використання першого поверху до 50% площі будівлі
- Встановлення обмежень на розміщення шумних закладів (нічні клуби, бари з живою музикою)
- Забезпечення прав мешканців на комфортне проживання через обмеження руху туристичного транспорту та встановлення "тихих годин"

РОЗДІЛ 4. Екологічні проблеми, у тому числі ризики впливу на здоров'я населення, які стосуються документа державного планування, зокрема щодо територій з природоохоронним статусом

Відповідно до зауваження 2.6.3 Департаменту екології та природних ресурсів Закарпатської обласної державної адміністрації, у Звіті про СЕО має бути передбачено ймовірні наслідки внаслідок реалізації проекту детального плану території для всіх компонентів довкілля, включаючи ґрунти, атмосферне повітря, водні ресурси, стан фауни, флори, біорізноманіття, землі, кліматичні фактори, а також здоров'я населення.

Оцінка ймовірних наслідків для довкілля проводиться за принципом "джерело впливу → шлях поширення → рецептор впливу → наслідок", що дозволяє простежити повний ланцюг причинно-наслідкових зв'язків від конкретних проектних рішень детального плану до їх впливу на окремі компоненти довкілля та здоров'я населення. Для кожного типу впливу визначається його характер (позитивний, негативний, нейтральний), тривалість (короткочасний — під час будівництва, довгочасний — під час експлуатації, постійний), масштаб (локальний — в межах території, регіональний — вплив на прилеглі території, транскордонний — вплив на територію інших держав), та оборотність (оборотний — може бути усунутий, необоротний — призводить до незворотних змін).

Джерела впливу під час будівництва:

Етап будівництва є найбільш інтенсивним з точки зору впливу на атмосферне повітря. Основними джерелами викидів забруднюючих речовин в атмосферу під час будівництва є земляні роботи (розробка котлованів, планування території), що супроводжуються виділенням пилу неорганічного з вмістом діоксиду кремнію менше 20% з інтенсивністю від 0,5 до 2,0 кг на годину роботи екскаватора в залежності від вологості ґрунту та швидкості вітру, будівельна техніка та транспортні засоби (екскаватори, бульдозери, автосамоскиди, автобетонозмішувачі), що використовують дизельне паливо та викидають оксиди азоту (NO_x) до 15 г на кілометр пробігу, оксид вуглецю (CO) до 8 г/км, діоксид сірки (SO₂) до 2 г/км, вуглеводні (C_nH_m) до 3 г/км, тверді частинки (PM₁₀, PM_{2.5}) до 0,5 г/км, зварювальні роботи під час монтажу металевих конструкцій, що супроводжуються виділенням зварювального аерозолі з вмістом оксидів заліза, марганцю та інших металів в залежності від типу електродів, та фарбувальні роботи при обробці фасадів та конструкцій, що супроводжуються виділенням летких органічних сполук (ЛОС) з фарб та розчинників.

Кількісна оцінка викидів під час будівництва:

Розрахунки виконані для найбільш несприятливого сценарію, коли одночасно ведуться будівельні роботи на кількох об'єктах загальною площею забудови близько 2000 м². За методикою розрахунку викидів від будівельної техніки та методикою розрахунку викидів пилу від земляних робіт, сумарні викиди забруднюючих речовин становлять:

Забруднююча речовина	Викиди, т/рік	Викиди, г/с (максимальні)
Пил неорганічний	0,85	3,2
Оксид вуглецю (CO)	1,24	4,8
Оксиди азоту (NO _x)	2,18	8,5
Діоксид сірки (SO ₂)	0,32	1,2
Вуглеводні (C _n H _m)	0,48	1,8
Тверді частинки (PM ₁₀)	0,22	0,85
Зварювальний аерозоль	0,05	0,2
Леткі органічні сполуки	0,18	0,7

Розрахунки розсіювання забруднюючих речовин виконані за програмою ЕОЛ-2000 (атестована Мінприроди України) для метеорологічних умов міста Ужгорода показують, що при реалізації заходів з пилопригнічення (регулярне зрошування будівельних майданчиків не рідше 3 разів на добу в суху погоду, накривання відкритих поверхонь ґрунту брезентом або геотекстилем, обмеження швидкості руху будівельної техніки до 10 км/год) максимальні приземні концентрації забруднюючих речовин на межі житлової забудови становлять:

- Пил неорганічний: 0,42 ГДК м.р. (максимально разової концентрації)

- Оксид вуглецю: 0,18 ГДК м.р.
- Діоксид азоту: 0,35 ГДК м.р.
- Діоксид сірки: 0,08 ГДК м.р.

Таким чином, при дотриманні передбачених заходів пилозахисту перевищення гранично допустимих концентрацій на межі житлової забудови не прогнозується. Максимальний вплив на атмосферне повітря буде спостерігатися протягом 12-18 місяців активної фази будівництва і має короточасний та оборотний характер.

Джерела впливу під час експлуатації:

Після завершення будівництва основним джерелом викидів в атмосферу залишається автомобільний транспорт, що рухається територією та обслуговує об'єкти. Відповідно до проектних рішень детального плану, передбачається обмеження руху автотранспорту через створення пішохідних зон на вулицях Волошина та Ольбрахта з доступом тільки для мешканців та аварійних служб, що призведе до зменшення інтенсивності руху з поточних 150-200 автомобілів на добу до прогнозних 40-60 автомобілів на добу, тобто зменшення транспортного потоку на 65-70%.

Прогнозні викиди від автотранспорту:

При середній інтенсивності руху 50 автомобілів на добу, середній швидкості руху 20 км/год (режим пішохідної зони) та загальній протяжності вулиць на території 1,8 км, сумарні викиди забруднюючих речовин від автотранспорту становлять:

Забруднююча речовина	Викиди, т/рік	Зміна порівняно з поточним станом
Оксид вуглецю (CO)	0,42	-68%
Оксиди азоту (NOx)	0,18	-65%
Вуглеводні (CnHm)	0,08	-67%
Тверді частинки (PM10)	0,03	-70%

Таким чином, реалізація детального плану призведе до **зменшення викидів забруднюючих речовин від автотранспорту на 65-70%** порівняно з поточним станом, що матиме позитивний вплив на якість атмосферного повітря на території та прилеглих ділянках.

Додатковими джерелами викидів в атмосферу під час експлуатації є системи опалення будівель, однак на території детального плану всі будівлі підключені до централізованої системи тепlopостачання або використовують індивідуальні газові котли, що працюють на природному газі — найбільш екологічно чистому викопному паливі. Використання твердого палива (дрова, вугілля) на території заборонено згідно рішення Ужгородської міської ради про заборону топлення твердим паливом в межах міста.

Вплив на здоров'я населення:

Зменшення викидів забруднюючих речовин від автотранспорту на 65-70% матиме прямий позитивний вплив на здоров'я населення території через зниження ризику захворювань дихальної системи (хронічний бронхіт, астма), серцево-судинної системи (ішемічна хвороба серця, інфаркти), онкологічних захворювань (рак легенів), та алергічних реакцій на викиди автотранспорту.

За оцінками Всесвітньої організації охорони здоров'я, зменшення концентрації твердих часток PM2.5 на кожні 10 мкг/м³ знижує смертність від усіх причин на 6-13%. Прогнозоване зменшення викидів твердих часток на 70% відповідає зниженню їх концентрації приблизно на 5-8 мкг/м³, що може призвести до зниження ризику передчасної смертності на 3-7% серед населення території.

Заходи мінімізації негативного впливу на атмосферне повітря:

Під час будівництва: регулярне зрошування будівельних майданчиків водою не рідше 3 разів на добу в суху та вітряну погоду для зменшення пилоутворення на 60-80%, накривання відкритих поверхонь ґрунту та сипучих будівельних матеріалів (пісок, щебінь) брезентом або геотекстилем, обмеження швидкості руху будівельної техніки до 10 км/год на території будівельного майданчику, встановлення пилозахисних екранів висотою не менше 2 м по периметру будівельного майданчику з боку житлової забудови, своєчасний вивіз будівельного сміття та ґрунту, недопущення його накопичення на майданчику понад 24 години, використання техніки та транспортних засобів, що відповідають екологічним стандартам не нижче Євро-3, переважно Євро-4 та Євро-5, та заборона проведення пиловиділяючих робіт (різання, шліфування бетону та каменю) без використання вологого методу або промислових пиловідсмоктувачів.

Під час експлуатації: підтримання режиму пішохідної зони з обмеженням доступу автотранспорту тільки для мешканців, аварійних служб та служб доставки в встановлений час (з 7:00 до 10:00), встановлення шлагбаумів або камер автоматичного розпізнавання номерів на в'їздах в пішохідну зону для контролю дотримання режиму обмеження руху, розвиток велосипедної інфраструктури (велодоріжки, велопарковки на 50 місць) як альтернативи автомобільному транспорту для коротких поїздок, стимулювання використання громадського транспорту через облаштування зручних зупинок на межі території та інформування про маршрути, та максимальне озеленення території (не менше 30% площі) деревами та чагарниками, що виконують функцію природних фільтрів повітря та поглинають до 20-30% забруднюючих речовин.

4.1. Філософія збереження простору

Центральна частина Ужгорода, що охоплюється детальним планом, є не просто сукупністю окремих будівель та вулиць, а цілісним історичним середовищем, яке формувалося протягом століть і зберігає унікальну атмосферу середньоевропейського міста. Збереження цього простору означає не консервацію окремих пам'яток, а підтримку живого міського організму, де історична забудова органічно поєднується з повсякденним життям мешканців.

Головним принципом збереження простору є пріоритет людини над автомобілем. Історичний центр Ужгорода був сформований задовго до появи масової автомобілізації, і його планувальна структура — вузькі вулиці, компактні квартали, невеликі площі — розрахована на пішохода. Повернення пішохода його законного місця в центрі міста є не просто благоустроєм, а відновленням історичної справедливості та функціональної логіки середовища.

Другим принципом є збереження масштабу. Історична забудова центру Ужгорода представлена переважно двох-триповерховими будинками з характерною ритмікою фасадів, висотою карнизів та пропорціями віконних отворів. Будь-яке нове будівництво або реконструкція мусить підпорядковуватися цьому масштабу, не порушуючи силует забудови та не створюючи дисонансних домінант.

Третій принцип — збереження візуальних зв'язків. Центр Ужгорода характеризується унікальними панорамними розкриттями на Замкову гору, яка є головною архітектурною домінантою міста. Будь-яке будівництво, що перекриває ці видові коридори, завдає непоправної шкоди сприйняттю історичного середовища.

4.2. Загрози для громадського простору

Сучасний стан громадських просторів у межах проектованої території характеризується низкою системних проблем, що накопичувалися протягом десятиліть.

Найбільш очевидною загрозою є захоплення громадського простору автомобілями. Тротуари вулиць Волошина та Ольбрахта перетворилися на стихійні парковки, де пішоходи змушені протискатись між припаркованими автомобілями. Внутрішні двори

історичних будинків, які традиційно слугували простором для відпочинку мешканців, також зайняті автотранспортом. Зелені зони та газони систематично використовуються для паркування, що призводить до їх деградації.

Друга загроза — візуальне забруднення. Фасади історичних будинків покриті **хаотичною рекламою**, кондиціонерами, кабельними мережами та іншими технічними елементами, що руйнують цілісність архітектурного образу. Вуличні меблі, освітлення та елементи благоустрою представляють строкату суміш різних епох та стилів без жодної системи.

Третя загроза — функціональна деградація. Перші поверхи історичних будинків все більше займаються офісами та закладами, що не потребують безпосереднього контакту з вулицею, тоді як традиційні крамниці та майстерні зникають. Це призводить до «омертвіння» вуличного фронту у вечірній та нічний час, зниження соціального контролю та погіршення безпеки.

Четверта загроза — «повзуча» реконструкція. За відсутності чітких містобудівних регламентів власники будинків проводять реконструкції зі збільшенням об'ємів, добудовами мансардних поверхів та розширенням за рахунок дворових територій. Кожне таке втручання окремо може здаватися незначним, проте їх накопичення поступово руйнує цілісність історичного середовища.

4.3. Вплив на водні ресурси

Вплив на якість підземних вод

На території детального плану відсутні джерела централізованого водопостачання з підземних вод, оскільки всі будівлі підключені до міського водопроводу, що забезпечує водою з поверхневого джерела (дериваційний канал) після очищення на комплексі очистки поверхневих вод. Однак на окремих садибних ділянках наявні колодязі для господарсько-побутових потреб (полив городів, миття автомобілів), загальна кількість яких становить близько 18-22 колодязі глибиною від 8 до 15 м, що експлуатують перший від поверхні водоносний горизонт четвертинних алювіальних відкладів.

Потенційні ризики для якості підземних вод пов'язані з інфільтрацією забруднених поверхневих стоків через незахищені ділянки ґрунту, особливо на території з високим рівнем залягання ґрунтових вод (2-3 м від поверхні), витоками з пошкоджених каналізаційних мереж, зношеність яких перевищує 70%, що призводить до надходження в ґрунт та ґрунтові води органічних забруднювачів, амонійного азоту, фосфатів, та накопиченням в ґрунті нафтопродуктів від автотранспорту з наступною їх міграцією до водоносного горизонту.

Проект детального плану передбачає мінімізацію цих ризиків через повну заміну зношених ділянок каналізаційних мереж з використанням труб з підвищеною міцністю та герметичністю (поліетилен високої щільності, безнапірний залізобетон з гідроізоляцією), використання водопроникних покриттів замість суцільного асфальту на площі не менше 40% доріг та тротуарів, що дозволяє дощовій воді фільтруватися через ґрунт з природним очищенням замість концентрованого скидання в каналізацію, встановлення локальних очисних споруд на випусках зливової каналізації, що видаляють нафтопродукти на 95-98% перед скидом води в річку або інфільтрацією в ґрунт, та регулярний моніторинг якості води в колодязях (не рідше 1 разу на рік) з дослідженням показників мікробного забруднення, нітратів, амонію, важких металів.

Вплив на якість поверхневих вод (річка Уж):

Як було детально описано в підрозділі 3.5, поточний стан якості води в річці Уж характеризується перевищенням ГДК для нафтопродуктів (160%), амоній-іону (104%) та завислих речовин (112%), основним джерелом яких є неочищені стоки з 3 випусків зливової каналізації на території детального плану.

Прогнозний вплив реалізації детального плану на якість води:

При повній реалізації заходів з модернізації системи водовідведення прогнозується покращення якості води через зменшення надходження забруднювачів:

Показник	Поточне надходження з території, кг/рік	Прогнозне надходження після реалізації ДПТ, кг/рік	Зменшення надходження
Нафтопродукти	180-240	8-12	95%
Завислі речовини	3200-4500	480-720	85%
БСК ₅	850-1200	170-240	80%
Азот амонійний	95-140	28-42	70%
Фосфати	42-68	13-20	70%

Таке зменшення надходження забруднювачів від території детального плану (яка становить лише близько 0,5% від загальної площі міста Ужгорода) матиме локальний позитивний ефект на ділянці річки безпосередньо нижче випусків, однак для досягнення суттєвого покращення якості води в цілому по місту необхідна реалізація аналогічних заходів на всій території міста.

Вплив на гідрологічний режим річки Уж:

Реалізація детального плану не матиме негативного впливу на гідрологічний режим річки Уж, оскільки не передбачається будівництво гребель, водозаборів або інших гідротехнічних споруд, що змінюють режим стоку. Передбачене берегоукріплення виконується з використанням природно-орієнтованих технологій (габіони з озелененням, біоінженерні конструкції), що не змінюють пропускну здатність русла та не впливають на швидкість течії.

Використання водопроникних покриттів та створення біоінфільтраційних садів призведе до зменшення піку поверхневого стоку під час інтенсивних опадів на 20-30%, що є позитивним ефектом, оскільки зменшить навантаження на зливову каналізацію та ризик аварійних скидів неочищених стоків у річку.

Вплив на здоров'я населення:

Покращення якості води в річці Уж матиме позитивний вплив на здоров'я населення через зменшення ризику кишкових інфекцій при випадковому контакті з водою (під час відпочинку на набережній, риболовлі), покращення естетичного стану водного об'єкту (зменшення неприємного запаху, прозорості води), що підвищує рекреаційну цінність набережної, зменшення розмноження комах-переносників хвороб (комарів), що розвиваються в забруднених водоймах, та виконання міжнародних зобов'язань України щодо якості трансграничних вод, що надходять на територію Словацької Республіки.

4.3. Вплив на ґрунти та землі

Вплив під час будівництва:

Етап будівництва передбачає виконання земляних робіт (розробка котлованів під фундаменти, прокладання інженерних мереж, планування території), що супроводжується порушенням ґрунтового покриву. Загальна площа земляних робіт прогнозується на рівні 1,5-2,0 га (15-20% від загальної площі території 10,9 га), що включає котловани під нові будівлі та реконструкцію існуючих площею близько 0,3-0,5 га, траншеї для прокладання нових та реконструкції існуючих інженерних мереж (водопровід, каналізація, електрокабелі, газопровід) загальною протяжністю близько 3,2 км при ширині траншей 0,8-1,2 м, що дає площу близько 0,25-0,38 га, та територію влаштування доріг, тротуарів, майданчиків з виїмкою ґрунту на глибину 0,3-0,5 м площею близько 0,9-1,1 га.

Зняття родючого шару ґрунту:

Відповідно до зауважень 2.3.16 та 2.5.3 щодо необхідності дотримання статті 48 Закону України "Про охорону земель", при проведенні земляних робіт обов'язковим є зняття та складування родючого шару ґрунту з наступним його використанням для поліпшення малопродуктивних угідь або рекультивації порушених земель.

На території детального плану потужність родючого шару ґрунту (гумусовий горизонт) становить від 0,2 до 0,4 м в залежності від типу ґрунтів та інтенсивності попереднього антропогенного використання. Загальний об'єм родючого шару ґрунту, що підлягає зняттю на площі 1,5-2,0 га, становить близько 4500-8000 м³ (в розпушеному стані близько 6000-11000 м³).

Проект детального плану передбачає:

- Обов'язкове зняття родючого шару ґрунту на всіх ділянках, де проводяться земляні роботи, з попереднім винесенням в натуру меж зняття геодезистами
- Роздільне складування родючого шару ґрунту (верхній гумусний горизонт) та підстилаючих порід (глина, суглинок) на спеціально відведених майданчиках з встановленням інформаційних табличок про призначення штабелів
- Складування родючого ґрунту в конусоподібні штабелі висотою не більше 2 м для запобігання ущільненню та втрати родючості нижніх шарів
- Використання знятого родючого ґрунту для озеленення території детального плану після завершення будівництва (створення газонів, квітників, засипка посадкових ям для дерев та чагарників) в об'ємі близько 2000-3000 м³
- Передача надлишку родючого ґрунту (близько 3000-5000 м³) Ужгородській міській раді для використання на інших об'єктах благоустрою міста або рекультивації порушених земель

Забруднення ґрунтів:

Потенційні ризики забруднення ґрунтів пов'язані з витоками паливно-мастильних матеріалів з будівельної техніки та транспортних засобів під час будівництва, розливами будівельних розчинів (цемент, бетон, вапно) на поверхню ґрунту, накопиченням будівельного сміття та відходів на території без належної організації їх збору та вивезення, та надходженням забруднювачів з поверхневим стоком (нафтопродукти від автотранспорту, реагенти для боротьби з ожеледицею взимку).

Заходи запобігання забруднення ґрунтів:

- Обладнання всієї будівельної техніки піддонами для збору можливих витоків нафтопродуктів
- Заборона стоянки та обслуговування техніки безпосередньо на ґрунті, влаштування спеціального майданчику з твердим покриттям
- Встановлення контейнерів для роздільного збору будівельних відходів (дерево, метал, бетон, цегла, змішані відходи) на кожному будівельному майданчику
- Своєчасне вивезення відходів, недопущення їх накопичення понад 3 доби
- Негайна ліквідація розливів будівельних розчинів або нафтопродуктів з виїмкою забрудненого ґрунту на глибину проникнення та його утилізація як небезпечного відходу

Вплив на здоров'я населення:

Забруднення ґрунтів нафтопродуктами, важкими металами та іншими токсикантами може призвести до їх міграції в ґрунтові води, що використовуються населенням для господарсько-побутових потреб, надходження забруднювачів в рослини, що вирощуються на присадибних ділянках (городи), та споживаються в їжу, утворення пилу з забруднених ділянок ґрунту, що потрапляє в дихальні шляхи людей, особливо дітей під час ігор на вулиці. Дотримання передбачених заходів з охорони ґрунтів мінімізує ці ризики до прийнятного рівня.

4.4. Вплив на біорізноманіття (флору, фауну)

Вплив на флору:

Реалізація детального плану передбачає мінімальний вплив на рослинність території завдяки збереженню 326 здорових та ослаблених дерев (95,3% від загальної кількості 342 дерева). Вирубці підлягають тільки 16 аварійних та всихаючих дерев (4,7%) з обов'язковим компенсаційним висадженням 48 саджанців (коефіцієнт 3:1). Загальна кількість дерев на території збільшиться на 32 екземпляри. Площа зелених насаджень збільшиться з поточних 4,8 га до проектних 5,2 га (+8,3%) завдяки створенню нових газонів, квітників та чагарникових насаджень вздовж набережної.

Негативні впливи під час будівництва: тимчасове пошкодження кореневої системи дерев при прокладанні інженерних мереж на відстані ближче 5 м від стовбурів (ризик для 18-24 дерев), забруднення листя дерев будівельним пилом, що погіршує фотосинтез та газообмін, ущільнення ґрунту навколо дерев важкою технікою, що порушує кореневе живлення, механічні пошкодження стовбурів та гілок дерев під час руху техніки.

Заходи мінімізації: огороження всіх дерев, що зберігаються, захисними бар'єрами з встановленням таблички "Дерево охороняється — не руйнувати кореневу систему", заборона проїзду та стоянки важкої техніки ближче 5 м від стовбурів дерев діаметром понад 40 см, прокладання інженерних мереж методом горизонтально-спрямованого буріння під кореневою системою цінних дерев, регулярне зрошування крон дерев для змивання будівельного пилу (1-2 рази на тиждень в сухий період).

Позитивні впливи: збільшення біорізноманіття флори через висадження 15 видів дерев та чагарників замість поточних 8 домінуючих видів, створення біоінфільтраційних садів (rain gardens) з використанням аборигенних вологолюбних видів рослин (осоки, очерет, вербозілля), покращення санітарного стану насаджень через видалення хворих дерев та санітарну обрізку.

Вплив на фауну:

Птахи: короточасний негативний вплив під час будівництва через шум та вібрацію, що може призвести до залишення гнізд 8-12 парами птахів у радіусі 50 м від будівельного майданчику. Мінімізація через встановлення **заборони на будівельні роботи в гніздовий період з 1 квітня по 31 липня**. Довгочасний позитивний вплив через встановлення 50 штучних гніздівель (шпаківні, синичники) для компенсації дефіциту природних дупел, збереження всіх старих дерев з дуплами (32 екземпляри), що є критичними для дуплогніздів, зменшення шумового та світлового забруднення через обмеження руху автотранспорту.

Кажани (рукокрилі): всі 4 види кажанів, зафіксовані на території, занесені до Червоної книги України. Ризики: втрата сховищ у дуплах дерев при вирубці, світлове забруднення, що порушує полювання. Мінімізація: абсолютна заборона вирубки дерев з дуплами діаметром понад 40 см (36 дерев), встановлення 20 штучних будиночків для кажанів на деревах та фасадах будівель, використання спрямованого освітлення з теплим спектром (2700-3000K), що менше відлякує кажанів, обмеження світлового потоку в напрямку води та неба.

Земноводні та плазуни: ризик загибелі під колесами техніки під час будівництва, знищення місць розмноження в тимчасових калюжах. Мінімізація: виконання берегоукріплювальних робіт поза періодом розмноження (з 15 квітня по 30 червня), створення 3-5 компенсаційних водойм площею 10-20 м² з пологими берегами для розмноження жаб, встановлення тимчасових загороджень для направлення міграцій земноводних в обхід будівельних майданчиків.

Комахи-запилювачі: позитивний вплив через збільшення площі квітників та медоносних рослин на 0,8 га, створення "готелів для комах" (конструкції з порожнинами для гніздування одиночних бджіл), заборону використання пестицидів та гербіцидів на всій території детального плану.

Загальна оцінка впливу на біорізноманіття: короткочасний негативний вплив під час будівництва (12-18 місяців), довгочасний помірно позитивний вплив під час експлуатації завдяки збільшенню площі та якості зелених насаджень, створенню компенсаційних біотопів, зменшенню антропогенного пресингу.

4.5. Вплив на кліматичні фактори

Локальний мікроклімат території:

Реалізація детального плану матиме мінімальний вплив на мікроклімат завдяки обмеженню висотності забудови до 3 поверхів (12 м), що виключає створення аеродинамічних перешкод та "каньйонів вітру", збереженню та збільшенню площі зелених насаджень з 4,8 до 5,2 га, що виконують функцію терморегуляції (зниження температури на 2-3°C влітку), використанню світлих кольорів для фасадів будівель та покриттів доріг (альbedo 0,4-0,6), що зменшує поглинання сонячної радіації та ефект "міського острова тепла", та використанню водопроникних покриттів на 40% площі доріг, що зменшує поверхневий стік та підвищує вологість повітря через випаровування.

Прогнозні зміни мікроклімату: зниження максимальних денних температур влітку на 0,5-1,0°C завдяки збільшенню площі затінення деревами, підвищення відносної вологості повітря на 2-4% завдяки випаровуванню з зелених насаджень та водопроникних поверхонь, зменшення швидкості приземного вітру на 10-15% завдяки вітрозахисній функції зелених насаджень.

Вплив на викиди парникових газів:

Реалізація детального плану призведе до **зменшення викидів парникових газів** завдяки зменшенню інтенсивності руху автотранспорту на 65-70% (з 150-200 до 40-60 автомобілів на добу), що дає зменшення викидів CO₂ на 180-240 т/рік, збільшенню площі зелених насаджень на 0,4 га, що поглинають близько 4-6 т CO₂/рік, використанню енергоефективних технологій у нових будівлях (теплоізоляція, енергоефективні вікна), що зменшує споживання тепла на опалення на 30-40%, та стимулюванню пішохідного та велосипедного руху замість автомобільного для коротких поїздок до 2 км.

Загальне зменшення викидів парникових газів від території детального плану прогнозується на рівні 200-260 т CO₂-еквіваленту на рік, що становить близько 0,02% від загальних викидів міста Ужгорода, але є позитивним внеском у виконання кліматичних зобов'язань України за Паризькою угодою 2015 року.

Адаптація до зміни клімату:

Проект детального плану враховує необхідність адаптації території до прогнозованих змін клімату, що включають збільшення частоти та інтенсивності екстремальних погодних явищ (паводки, зливи, посухи, хвилі спеки). Заходи адаптації: протипаводковий захист території через берегоукріплення та підвищення рівня набережної до позначки паводку 1% забезпеченості плюс запас 0,5 м, система дренажу та відведення дощових вод, розрахована на інтенсивність опадів 20 мм/год (повторюваність 1 раз на 10 років), створення "зелених зон прохолоди" з щільними насадженнями дерев для захисту населення від хвиль спеки, водопроникні покриття та біоінфільтраційні сади для затримання та поступового відведення води під час зливових дощів замість концентрованого стоку.

4.6. Вплив на здоров'я населення

Позитивні впливи:

1. Покращення якості повітря: зменшення викидів забруднюючих речовин від автотранспорту на 65-70% призведе до зниження захворюваності на хронічний бронхіт, астму, алергії на 15-25% серед населення території. Очікуване зниження ризику передчасної смертності від захворювань дихальної та серцево-судинної систем на 3-7% (за оцінками ВООЗ).

2. Покращення якості води: встановлення локальних очисних споруд зменшить надходження забруднювачів у річку Уж на 80-95%, що знизить ризик кишкових інфекцій при контакті з водою під час відпочинку на набережній.

3. Збільшення фізичної активності: створення пішохідних та велосипедних доріжок, парків, дитячих майданчиків стимулюватиме фізичну активність населення. Згідно досліджень, регулярна фізична активність знижує ризик ожиріння на 20-30%, серцево-судинних захворювань на 30-40%, діабету 2 типу на 40-50%.

4. Покращення психічного здоров'я: доступ до зелених зон, тиша (зменшення шуму від автотранспорту на 15-20 дБА), естетично привабливе середовище знижують рівень стресу, депресії, тривожності на 20-30% згідно досліджень в галузі екологічної психології.

5. Зниження ризику травматизму: організація руху транспорту та пішоходів, якісне покриття доріг та тротуарів, освітлення знизять кількість дорожньо-транспортних пригод на 40-60%, випадків падінь та травм пішоходів на 30-50%.

6. Зниження захворюваності дітей: організовані дитячі майданчики замість стихійних ігрових зон, відсутність небезпечного автомобільного руху, чисті зелені зони знизять дитячий травматизм на 35-50%, захворюваність на респіраторні інфекції на 15-25%.

Негативні впливи (тимчасові, під час будівництва):

1. Шум та вібрація: робота будівельної техніки створює рівень шуму 75-85 дБА (при нормативі 55 дБА вдень для житлової забудови), що призводить до порушення сну, підвищення артеріального тиску, стресу у мешканців в радіусі 50-100 м. Тривалість впливу: 12-18 місяців. Мінімізація: заборона робіт з 20:00 до 7:00, використання шумозахисних екранів, попередження мешканців про графік робіт.

2. Пил та викиди: будівельний пил та викиди техніки можуть викликати загострення астми, алергії, подразнення слизових у чутливих груп населення (діти, літні люди, хронічні хворі). Мінімізація: зрошування 3 рази на добу, пилозахисні екрани, використання техніки стандарту Євро-4/5.

3. Обмеження доступу: перекриття окремих вулиць під час робіт ускладнює доступ мешканців до їхніх будинків, створює незручності для маломобільних груп (інваліди, літні люди). Мінімізація: поетапне виконання робіт, збереження мінімум одного прохідного маршруту до кожного будинку, допомога соціальних служб для маломобільних мешканців.

Вразливі групи населення:

Особливу увагу потрібно приділити захисту вразливих груп: діти до 14 років (60-75 осіб на території) — підвищена чутливість до забруднення повітря, шуму, ризику травматизму; літні люди понад 65 років (110-130 осіб) — хронічні захворювання, обмежена мобільність, чутливість до шуму та вібрації; вагітні жінки (орієнтовно 8-12 осіб) — ризик від пилу, шуму, стресу для розвитку плоду; хронічні хворі на астму, серцево-судинні захворювання (орієнтовно 40-60 осіб) — загострення через пил та викиди.

Рекомендації для захисту вразливих груп: інформування про графік будівельних робіт з попередженням за 7 днів, можливість тимчасового переселення найбільш чутливих осіб (за бажанням) на період найбільш інтенсивних робіт за рахунок забудовника, безкоштовні консультації лікарів для мешканців з хронічними захворюваннями, пріоритетне прибирання пилу на фасадах житлових будинків після завершення робіт.

Загальна оцінка впливу на здоров'я: короткочасний негативний вплив під час будівництва (12-18 місяців), довгочасний значний позитивний вплив під час експлуатації. Чиста користь для здоров'я населення оцінюється як **1,5-2,5 DALY (роки здорового життя)**

з урахуванням інвалідності) на 100 осіб населення на рік, що є суттєвим показником покращення якості життя.

РОЗДІЛ 5. Зобов'язання у сфері охорони довкілля, у тому числі пов'язані із запобіганням негативному впливу на здоров'я населення, встановлені на міжнародному, державному та інших рівнях, що стосуються документа державного планування, а також шляхи врахування таких зобов'язань під час підготовки документа державного планування

Відповідно до зауваження 2.3.23 Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства України, Розділ 5 Звіту про СЕО має містити не лише перелік зобов'язань у сфері охорони довкілля на регіональному та місцевому рівні, а й **шляхи врахування зазначених зобов'язань у проекті детального плану території.**

5.1. Зобов'язання на регіональному рівні та їх врахування в проекті ДПТ

Схема планування території Закарпатської області (2013 рік):

Зобов'язання: розвиток екологічного туризму вздовж річки Уж, збереження прибережних територій як рекреаційних зон

Врахування в ДПТ: функціональне зонування території передбачає рекреаційну зону вздовж набережної площею 3,2 га, заборона забудови в прибережній захисній смузі 25 м, створення пішохідно-велосипедної інфраструктури для екотуризму

Схема формування екологічної мережі Закарпатської області (рішення облради від 10.07.2014 №1033):

Зобов'язання: збереження Ужгородського локального екологічного коридору вздовж річки Уж, з'єднання Замкової гори з Ботанічним садом та річкою

Врахування в ДПТ: збереження всіх зелених насаджень на схилах Замкової гори, створення буферної зони 15 м вздовж Ботанічного саду (окремий проект землеустрою), збереження безперервності зелених насаджень вздовж річки Уж

Схема екомережі Ужгородського району (рішення районної ради від 09.12.2011 №199):

Зобов'язання: підтримання зв'язності екологічного коридору річки Уж з притоками та прилеглими природними територіями

Врахування в ДПТ: природно-орієнтоване берегоукріплення (габіони з озелененням замість бетону), збереження прибережної рослинності, створення компенсаційних біотопів для земноводних

Регіональна стратегія розвитку Закарпатської області на 2021-2027 роки:

Зобов'язання: підвищення енергоефективності будівель, розвиток зеленої інфраструктури, зменшення викидів парникових газів

Врахування в ДПТ: вимога енергоефективності для нових будівель (клас не нижче С), стимулювання встановлення сонячних панелей, зелені дахи на громадських будівлях, зменшення викидів CO₂ на 200-260 т/рік завдяки обмеженню автотранспорту

5.2. Зобов'язання на місцевому рівні та їх врахування в проекті

Генеральний план міста Ужгорода (2004 рік, рішення міської ради від 04.06.2004 №313):

Зобов'язання: функціональне зонування території як "інші території" (змішане використання), збереження прибережної захисної смуги 25 м

Врахування в ДПТ: деталізація функціонального зонування в межах категорії "інші території" на житлову, рекреаційну, транспортну інфраструктуру відповідно до статті 19 Земельного кодексу України, збереження ПЗС 25 м з можливістю благоустрою

Концепція розвитку велоінфраструктури міста Ужгорода:

Зобов'язання: створення мережі окремих велодоріжок (не суміщених з пішохідними) для безпечного руху велосипедистів

Врахування в ДПТ: проектування окремої велодоріжки шириною 2,5 м вздовж набережної, відокремленої від пішохідної доріжки шириною 3 м, влаштування велопарковок біля ключових об'єктів

Програма поводження з твердими побутовими відходами:

Зобов'язання: впровадження роздільного збору відходів, зменшення кількості відходів на полігоні на 30% до 2027 року

Врахування в ДПТ: організація контейнерних майданчиків для роздільного збору (5 фракцій: папір, пластик, скло, органіка, змішані відходи), розміщення 8 контейнерних майданчиків по території, інформаційні кампанії для населення

Програма охорони довкілля міста Ужгорода:

Зобов'язання: покращення якості повітря та води, зменшення шумового забруднення, збереження біорізноманіття

Врахування в ДПТ: зменшення викидів від автотранспорту на 65-70%, локальні очисні споруди на випусках зливової каналізації, пішохідні зони для зниження шуму на 15-20 дБА, збереження 95% дерев з компенсаційним висадженням

5.3. Конкретні заходи мінімізації за компонентами довкілля**Атмосферне повітря:**

Зрошування будівельних майданчиків мінімум 3 рази на добу

Пилозахисні екрани висотою 2 м по периметру майданчиків

Техніка стандарту Євро-4/5

Пішохідні зони для зменшення викидів від автотранспорту на 65-70%

Водні ресурси:

Локальні очисні споруди на 3 випусках (видалення нафтопродуктів на 95-98%)

Повна заміна зношених каналізаційних мереж

Водопроникні покриття на 40% доріг

Біоінфільтраційні сади для природного очищення стоків

Ґрунти:

Зняття та складування 4500-8000 м³ родючого шару

Використання для озеленення території після завершення будівництва

Піддони під технікою для збору витоків нафтопродуктів

Контейнери для роздільного збору будівельних відходів

Біорізноманіття:

Збереження 326 здорових дерев (95,3%)

Заборона будівельних робіт в гніздовий період (1.04-31.07)

Встановлення 50 шпаківень та 20 будиночків для кажанів

Створення 3-5 компенсаційних водойм для земноводних

Шум:

Заборона робіт з 20:00 до 7:00

Шумозахисні екрани на будівельних майданчиках

Обмеження руху вантажівок понад 3,5 т

Пішохідні зони — зниження шуму на 15-20 дБА

Здоров'я населення:

Інформування мешканців за 7 днів до початку робіт

Безкоштовні консультації лікарів для хронічних хворих

Можливість тимчасового переселення вразливих груп

Пріоритетне прибирання пилу з фасадів житлових будинків

5.4. Міжнародні зобов'язання

При розробці детального плану враховано ієрархію екологічних зобов'язань України як сторони низки міжнародних конвенцій та угод.

Протокол про стратегічну екологічну оцінку та Директива 2001/42/ЄС зобов'язують оцінювати екологічні наслідки планів до їх затвердження. Виконанням цього зобов'язання є проведення даної процедури СЕО та інтеграція екологічних висновків у містобудівну документацію.

Оргуська конвенція гарантує право громадськості на участь у прийнятті екологічно значущих рішень. Це зобов'язання виконується через проведення громадських слухань щодо детального плану та звіту про СЕО, а також забезпечення доступу до екологічної інформації.

Бернська конвенція про охорону дикої флори та фауни вимагає охорони природних середовищ існування. Проект забезпечує збереження території Ботанічного саду та схилів Замкової гори як середовища існування птахів та рукокрилих.

Угода про асоціацію Україна-ЄС у частині навколишнього природного середовища передбачає наближення до стандартів ЄС щодо якості повітря та управління відходами. Проектні рішення щодо роздільного збору сміття та обмеження руху транспорту відповідають цим вимогам.

5.5. Зобов'язання на державному рівні

Конституція України у статті 50 гарантує право кожного на безпечне для життя і здоров'я довкілля. Проект забезпечує нормативні санітарні розриви між житловою забудовою та потенційними джерелами забруднення.

Закон України «Про природно-заповідний фонд України» забороняє діяльність, що суперечить цільовому призначенню об'єктів ПЗФ. Проект встановлює жорсткі обмеження щодо забудови ділянок, суміжних з Ботанічним садом, та забороняє зміну гідрологічного режиму.

Водний кодекс України у статтях 88 та 89 вимагає дотримання режиму прибережних захисних смуг. Проект визначає обмеження господарської діяльності вздовж набережної, включаючи заборону розміщення автостоянок та інших об'єктів.

Санітарне законодавство, зокрема ДБН Б.2.2-12:2019 та ДСН 3.3.6.037-99, встановлює вимоги щодо щільності забудови, озеленення та акустичного комфорту. Проект передбачає обмеження руху транспорту та заборону гучних робіт у нічний час.

5.6. Шляхи врахування зобов'язань

Для реалізації зазначених зобов'язань у проектних рішеннях детального плану передбачено конкретні планувальні заходи:

Охорона повітря: організація пішохідних зон з обмеженням транзиту автотранспорту, розміщення зелених насаджень-фільтрів вздовж доріг.

Охорона вод: реконструкція вуличної каналізації з розділенням стоків, встановлення локальних очисних споруд (нафтовловлювачів) на випусках зливової мережі перед скидом у річку Уж.

Захист від шуму: використання шумопоглинаючого дорожнього покриття при реконструкції, регламентація режиму роботи літніх майданчиків кафе.

Поводження з відходами: проектування місць для підземних контейнерів ТПВ, забезпечення під'їздів для спецтехніки.

Охорона біорізноманіття: збереження існуючих дерев-старожилів, створення екологічного коридору Замкова гора — Ботанічний сад — Набережна.

РОЗДІЛ 6. Опис наслідків реалізації проектних рішень документу державного планування для довкілля, а також для здоров'я населення, у тому числі кумулятивних, синергічних, позитивних і негативних наслідків

6.1. Позитивні наслідки

Реалізація детального плану матиме переважно позитивний вплив на екологічну ситуацію та соціальне середовище завдяки впорядкуванню хаотичного використання території.

Для водного середовища очікується найсуттєвіший позитивний ефект. Заміна аварійних ділянок каналізації та розділення побутових і дощових стоків припинить потрапляння забруднень у ґрунт та річку Уж. Встановлення нафтовловлювачів на випусках зливової мережі забезпечить очищення поверхневих стоків перед їх скидом у транскордонний водний об'єкт.

Для атмосферного повітря та здоров'я населення обмеження транзитного руху транспорту та створення пішохідних зон знизить загазованість у зоні дихання пішоходів, що позитивно вплине на зниження ризиків респіраторних захворювань.

Для культурної спадщини зниження вібраційних навантажень від транспорту уповільнить руйнування фасадів історичних пам'яток, а встановлення регламентів забудови запобіжить спотворенню історичного середовища.

6.2. Негативні наслідки та заходи мінімізації

Тимчасові негативні наслідки на етапі будівництва включатимуть шум, пил та вібрацію від роботи техніки при заміні мереж та реставрації фасадів. Для мінімізації цих впливів передбачається використання зволоження для пилоподавлення, заборона шумних робіт у нічний час та вихідні дні, використання малогабаритної техніки в історичному ареалі.

Постійні негативні наслідки на етапі експлуатації можуть включати світлове забруднення від нового освітлення, що здатне порушити біоритми птахів та кажанів у Ботанічному саду, а також акустичне забруднення від туристів та літніх терас. Для запобігання цим впливам передбачається використання спрямованого вниз вуличного освітлення та обмеження роботи гучних закладів після 22:00.

6.3. Кумулятивні та синергічні наслідки

Кумулятивні наслідки виникатимуть через накладання впливу даного проекту на впливи від сусідніх територій. Збільшення обсягу стічних вод від нових комерційних об'єктів у поєднанні з активною забудовою інших районів Ужгорода створить додаткове навантаження на міські очисні споруди. Перетворення частини вулиць на пішохідну зону витіснить автомобілі на сусідні вулиці, що може спричинити локальне погіршення якості повітря на об'їзних шляхах.

Синергічні наслідки матимуть позитивний характер. Відновлення зелених насаджень на схилах у поєднанні з використанням водопроникних покриттів створить ефект «міста-губки», що суттєво зменшить ризик підтоплень та знизить температуру повітря влітку. Збереження історичного середовища разом із покращенням екологічного комфорту підвищить капіталізацію нерухомості та туристичну привабливість, що дасть поштовх розвитку малого бізнесу та дозволить акумулювати кошти для утримання пам'яток.

6.4. Транскордонні наслідки

Оскільки Ужгород розташований безпосередньо на кордоні зі Словацькою Республікою, а річка Уж є транскордонним водним об'єктом, реалізація проекту матиме позитивний транскордонний вплив. Припинення скиду неочищених стоків означає покращення якості води для населених пунктів Словащини, розташованих нижче за течією. Негативні транскордонні наслідки відсутні, підстави для проведення транскордонних консультацій не виникають.

РОЗДІЛ 7. Заходи, що передбачається вжити для запобігання, зменшення та пом'якшення негативних наслідків виконання документу державного планування

Відповідно до зауважень 2.3.24, 2.5.14 Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства України та Департаменту екології та природних ресурсів Закарпатської ОДА, а також вимог частини шостої статті 13 Закону України "Про стратегічну екологічну оцінку" та Директиви 2001/42/ЄС, у Звіті про СЕО має бути наведено обґрунтування вибору виправданих альтернатив, що розглядалися, з детальним порівняльним аналізом їх впливу на довкілля, здоров'я населення та сталий розвиток території. У попередній редакції Звіту була розглянута тільки "нульова альтернатива" (відмова від реалізації проекту), що не відповідало вимогам законодавства.

7.1. Методологія оцінки альтернатив

7.1.1. Підхід до формування альтернатив

Стратегічна екологічна оцінка передбачає обов'язковий розгляд альтернативних шляхів розвитку території, що дозволяє обґрунтовано обрати оптимальний сценарій з точки зору балансу екологічних, соціальних та економічних інтересів. Для території площею 10,9 га в історичному центрі Ужгорода формування альтернатив здійснювалося з урахуванням кількох визначальних обмежень, що суттєво звужують коридор можливих рішень:

Обмеження, що визначають коридор можливих рішень:

- Статус історичного ареалу з режимом регенерації згідно Історико-архітектурного опорного плану міста Ужгорода (наказ Мінкультури від 06.01.2016 №3) — максимальна висота 3 поверхи, традиційні матеріали, нейтральний сучасний стиль
- Наявність об'єкта природно-заповідного фонду місцевого значення (Ботанічний сад УжНУ) з необхідністю створення охоронної зони відповідно до статті 40 Закону України "Про природно-заповідний фонд України"
- Транскордонне значення річки Уж з міжнародною відповідальністю України за якість води згідно Конвенції про охорону та використання транскордонних водотоків (Гельсінкі, 1992)
- Прибережна захисна смуга 25 м з абсолютною заборонаю капітального будівництва згідно статті 88 Водного кодексу України
- Критичний стан інженерних мереж (зношеність каналізації понад 70%) з ризиком аварій та забруднення довкілля
- Ризик катастрофічних паводків (історичні прецеденти 1992, 1998 років з підйомом води на 4-4,5 м) з загрозою для життя населення
- Сформована житлова функція з 142 домогосподарствами (380-420 мешканців), права яких підлягають захисту

Методика оцінки базувалася на комплексному підході:

- Картографічний аналіз накладання планованих змін на існуючі обмеження з використанням ГІС-технологій
- Матрична оцінка взаємодії видів діяльності з компонентами довкілля за методологією "Leopold Matrix"
- Експертний аналіз візуальних та просторових наслідків з використанням 3D-моделювання забудови
- Порівняльний аналіз досвіду аналогічних європейських міст з подібною історичною спадщиною (Зальцбург, Братислава, Банська Штявниця)
- Консультації з зацікавленими сторонами (мешканці, Ужгородський національний університет, Департамент екології, органи охорони культурної спадщини)

6.1.2. Критерії оцінки альтернатив

Для забезпечення об'єктивності порівняння альтернатив було розроблено систему з 24 критеріїв, згрупованих у 4 категорії:

ЕКОЛОГІЧНІ КРИТЕРІЇ (8 критеріїв):

1. **Вплив на якість атмосферного повітря:** зміна концентрації забруднювачів (NO_x, CO, PM₁₀) порівняно з базовою лінією (поточний стан: NO₂ = 0,032 мг/м³ або 80% ГДК). Оцінка від -2 (подвоєння концентрації) до +2 (зменшення на 50%).
2. **Вплив на водні ресурси річки Уж:** зміна надходження забруднювачів (нафтопродукти, завислі речовини, БСК₅) порівняно з базовою лінією (поточне надходження нафтопродуктів: 180-240 кг/рік з перевищенням нормативів в 16-24 рази у зливових стоках). Оцінка від -2 (подвоєння забруднення) до +2 (зменшення на 80-95%).
3. **Вплив на біорізноманіття:** зміна площі зелених насаджень, кількості дерев, різноманіття видів флори та фауни порівняно з базовою лінією (342 дерева, 4,8 га зелених зон, 32 види птахів, 4 види кажанів). Оцінка від -2 (втрата понад 50% дерев) до +2 (збільшення площі насаджень понад 20%).
4. **Вплив на ґрунти:** ризик забруднення, порушення родючого шару, ерозія, зміна гідрологічного режиму. Оцінка від -2 (масштабна деградація) до +2 (покращення стану).
5. **Акустичне середовище:** зміна рівня шуму від автотранспорту порівняно з базовою лінією (поточний рівень: 60-65 дБА при нормативі 55 дБА для житлових зон). Оцінка від -2 (збільшення на 10+ дБА) до +2 (зменшення до нормативу).
6. **Викиди парникових газів:** зміна обсягу викидів CO₂ порівняно з базовою лінією (450 т/рік від автотранспорту та опалення). Оцінка від -2 (збільшення понад 50%) до +2 (зменшення понад 40%).
7. **Адаптація до зміни клімату:** протипаводковий захист, дренаж екстремальних опадів, зелені зони для пом'якшення хвиль спеки. Оцінка від -2 (погіршення адаптивної спроможності) до +2 (комплексна система адаптації).
8. **Вплив на екосистему Ботанічного саду:** зміна мікроклімату (температура, вологість), світловий режим, якість ґрунтових вод. Оцінка від -2 (критичне погіршення умов) до +2 (покращення захисту).

СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ КРИТЕРІЇ (8 критеріїв):

9. **Здоров'я населення:** комплексний показник впливу на респіраторні, серцево-судинні захворювання, психічне здоров'я, травматизм, виражений в DALY (роки здорового життя). Оцінка від -2 (втрата понад 1 DALY/100 осіб/рік) до +2 (приріст понад 2 DALY/100 осіб/рік).
10. **Комфорт проживання постійного населення:** доступність інфраструктури, якість громадських просторів, безпека, естетика середовища. Оцінка від -2 (критичне погіршення) до +2 (суттєве покращення).
11. **Збереження житлової функції:** ризик джентрифікації та витіснення місцевого населення через зростання цін, можливість реалізації права власності. Оцінка від -2 (масове витіснення) до +2 (баланс інтересів).
12. **Доступність для всіх груп:** безбар'єрне середовище для маломобільних груп (інваліди, літні люди, батьки з дитячими візками), соціальна інклюзія. Оцінка від -2 (виключення вразливих груп) до +2 (універсальний дизайн).
13. **Економічна ефективність:** співвідношення інвестицій до результату (робочі місця, податкова база, туристичні надходження). Оцінка від -2 (нерентабельно) до +2 (високий ROI).
14. **Туристичний потенціал:** залучення відвідувачів без втрати автентичності та погіршення умов життя мешканців. Оцінка від -2 (надмірна туристифікація) до +2 (оптимальний баланс).

15. **Інвестиційна привабливість:** здатність залучити приватні інвестиції для модернізації інфраструктури та реставрації історичних будівель. Оцінка від -2 (відсутність інтересу) до +2 (високий попит).
16. **Витрати на утримання:** довгострокові експлуатаційні витрати на утримання інфраструктури, енергоспоживання. Оцінка від -2 (непомірний тягар) до +2 (самоокупність).

КРИТЕРІЇ ЗБЕРЕЖЕННЯ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ (4 критерії):

17. **Відповідність ІАОП:** дотримання режиму регенерації, висотності до 3 поверхів, традиційних матеріалів. Оцінка від -2 (грубе порушення) до +2 (повна відповідність).
18. **Візуальні зв'язки та панорами:** збереження видових коридорів на Замкову гору, замок, Ботанічний сад. Оцінка від -2 (блокування видів) до +2 (розкриття нових панорам).
19. **Автентичність міського середовища:** збереження масштабу, матеріалів, планувальної структури історичного кварталу. Оцінка від -2 (повна втрата ідентичності) до +2 (посилення унікальності).
20. **Археологічний потенціал:** ризик знищення культурного шару (на Замковій горі товщина до 3-4 м з артефактами XIII-XVIII ст.). Оцінка від -2 (масштабні втрати) до +2 (археологічні дослідження).

КРИТЕРІЇ ЮРИДИЧНОЇ ВІДПОВІДНОСТІ (4 критерії):

21. **Відповідність Генеральному плану:** дотримання функціонального зонування "інші території" з можливістю деталізації. Оцінка від -2 (конфлікт) до +2 (повна узгодженість).
22. **Відповідність водному законодавству:** дотримання режиму ПЗС 25 м, водоохоронної зони, заборони на забруднення транскордонних вод. Оцінка від -2 (порушення) до +2 (перевиконання норм).
23. **Відповідність природоохоронному законодавству:** створення охоронної зони ПЗФ, збереження екомережі, захист рідкісних видів (кажани). Оцінка від -2 (порушення) до +2 (додаткові заходи).
24. **Відповідність будівельним нормам:** безпека конструкцій, стійкість схилів, захист від паводків згідно ДБН. Оцінка від -2 (критичні ризики) до +2 (запас міцності).

Шкала бальної оцінки:

- **+2** — дуже позитивний вплив (суттєве покращення стану)
- **+1** — помірно позитивний вплив (покращення стану)
- **0** — нейтральний вплив (без змін або компенсовані зміни)
- **-1** — помірно негативний вплив (погіршення стану, що може бути пом'якшене)
- **-2** — дуже негативний вплив (критичне погіршення, важко пом'якшити)

7.2. Детальний опис розглянутих альтернатив

Всього розглянуто **6 альтернатив** розвитку території, що охоплюють весь спектр можливих підходів від повної консервації до максимальної дерегуляції:

7.2.1. АЛЬТЕРНАТИВА 0: Нульова (інерційний сценарій)

Опис сценарію:

Нульова альтернатива передбачає відмову від затвердження детального плану території та збереження існуючого стану регулювання згідно Генерального плану міста Ужгорода 2004 року без деталізації. Цей сценарій є обов'язковим для розгляду відповідно до вимог статті 11 Закону України "Про стратегічну екологічну оцінку" та статті 5 Директиви 2001/42/ЄС, оскільки він слугує **базовою лінією (baseline)** для оцінки ефективності запропонованих рішень.

За умови незатвердження детального плану територія продовжить розвиватися в межах існуючих загальних регуляцій, які не враховують специфіки даного кварталу та не забезпечують комплексного підходу до вирішення накопичених екологічних, соціальних та інфраструктурних проблем. Розвиток відбуватиметься точковим порядком на основі індивідуальних дозволів на будівництво без загального бачення майбутнього території.

Екологічні наслідки:

Атмосферне повітря: за даними Закарпатського обласного центру з гідрометеорології, середньорічна концентрація діоксиду азоту в центральній частині Ужгорода у 2023-2024 роках становила 0,032 мг/м³ при гранично допустимій концентрації 0,04 мг/м³, що відповідає 80% від нормативу. Однак спостерігається стійка тенденція до зростання через щорічне збільшення кількості автотранспорту на 5-7%. За інерційного сценарію без обмеження транспортного руху прогнозується **досягнення та перевищення нормативу протягом 5-7 років** з концентрацією NO₂ до 0,042-0,045 мг/м³ (105-113% ГДК) і формальдегіду до 0,012-0,015 мг/м³ (120-150% ГДК). **Оцінка: -1 бал.**

Водні ресурси: існуюча загальносплавна каналізація центральної частини міста, збудована в 1950-1970-х роках, має зношеність понад 70%. Концентрація нафтопродуктів у поверхневих стоках з доріг сягає 0,8-1,2 мг/л при нормативі для скиду у водні об'єкти 0,05 мг/л, що означає **перевищення в 16-24 рази**. Аварійні скиди неочищених стоків у річку Уж відбуваються 5-8 разів на рік при інтенсивних опадах понад 20 мм/год. За інерційного сценарію прогнозується **подальше погіршення стану каналізації з частотою аварій до 10-15 разів на рік та порушення міжнародних зобов'язань України** щодо якості транскордонних вод. **Оцінка: -2 бали.**

Біорізноманіття: без встановлення охоронної зони Ботанічного саду та обмежень на забудову прибережної зони прогнозується поступова **деградація екологічного коридору** вздовж річки Уж через точкове будівництво, вирубку дерев на приватних ділянках (прогноз: втрата 40-60 дерев або 12-18% за 10 років), та знищення місць існування кажанів при реконструкції горищ історичних будівель без облаштування компенсаційних сховищ. **Оцінка: -1 бал.**

Ризик паводків: без реалізації берегоукріплення та протипаводкового захисту **зберігається критичний ризик** повторення катастрофічних паводків 1992 та 1998 років, коли вода затопила всю прибережну терасу на глибину до 2 м. За прогнозами кліматологів, частота екстремальних паводків **зросла з 1 раз на 50 років до 1 раз на 20-25 років** через зміну клімату. **Оцінка адаптації: -2 бали.**

Соціально-економічні наслідки:

Здоров'я населення: збереження високого рівня забруднення повітря та води, аварійного стану каналізації, ризику паводків призведе до **збереження або погіршення** показників захворюваності на респіраторні інфекції (поточний рівень: 15-20% вище середнього по місту), кишкові інфекції (5-8 випадків/рік), та хронічний стрес від побутових незручностей (підтоплення підвалів, неприємні запахи). **Оцінка: -1 бал.**

Комфорт проживання: збереження дефіциту паркувальних місць (80-100 машиномісць), відсутність організованих громадських просторів, незадовільний стан тротуарів (аварійність покриття на 40% довжини), хаотичний рух автотранспорту по вузьких історичних вулицях. **Оцінка: -1 бал.**

Ризик джентрифікації: без регулювання може відбутися **стихійна джентрифікація** через скуповування історичних будівель для перетворення в апартаменти для короткострокової оренди (тренд останніх 3 років: 8 будівель перетворено в хостели), що витісняє постійне населення. **Оцінка: -1 бал.**

Економічні показники: відсутність інвестицій в модернізацію інфраструктури (0 млн грн), збереження мінімальної кількості робочих місць (45-60), низький туристичний потік (5000 відвідувачів/рік) через незадовільний стан території. **Оцінка: -1 бал.**

Культурна спадщина:

Без детального плану відсутні чіткі регулятиви висотності та матеріалів для нової забудови, що створює ризик **точкових порушень історичного контексту** (прецеденти 2018-2022 рр.: 4 будівлі з дисонансною архітектурою). Прогноз: 6-10 нових дисонансних об'єктів за 10 років. Візуальні коридори на Замкову гору можуть бути частково перекриті. **Оцінка відповідності ІАОП: -1 бал. Оцінка панорам: -1 бал. Оцінка автентичності: -1 бал.**

ПІДСУМОК АЛЬТЕРНАТИВИ 0:

- **Екологічні критерії (8):** -1, -2, -1, 0, -1, -1, -2, -1 = **-9 балів**
- **Соціально-економічні (8):** -1, -1, -1, 0, -1, -1, 0, -1 = **-6 балів**
- **Культурна спадщина (4):** -1, -1, -1, 0 = **-3 бали**
- **Юридична відповідність (4):** 0, -1, -1, -1 = **-3 бали**
- **ЗАГАЛОМ (24 критерії):** **-21 бал**

ВИСНОВОК: Нульова альтернатива визнана **екологічно та соціально неприйнятною** в довгостроковій перспективі через прогнозоване погіршення всіх ключових показників стану довкілля, здоров'я населення та збереження культурної спадщини. Відмова від детального плану призведе до накопичення екологічних проблем та збільшення ризиків для безпеки населення.

7.2.2. АЛЬТЕРНАТИВА 1: Реалізація детального плану території (ПРОЕКТНИЙ СЦЕНАРІЙ)

Опис сценарію:

Ця альтернатива передбачає затвердження детального плану з комплексом рішень щодо функціонального зонування, регулювання параметрів забудови, модернізації інженерної інфраструктури та створення системи громадських просторів. Проектний сценарій базується на принципі **збалансованого розвитку**, що поєднує всі функції з максимальним збереженням екологічних та історико-культурних цінностей.

Ключові проектні рішення:

- Обмеження висотності до 3 поверхів (12 м) відповідно до ІАОП
- Пішохідні зони на вулицях Волошина та частині Ольбрахта з режимом "спільний простір" (швидкість до 20 км/год)
- Повна реконструкція каналізації з розділенням побутових та дощових стоків
- Локальні очисні споруди (пісכולовки-нафтомастиловловлювачі) на 3 випусках зливової каналізації
- Берегоукріплення річки Уж природно-орієнтованими методами (габіони з озелененням) на довжині 150 м
- Створення можливості для встановлення охоронної зони Ботанічного саду 15 м (окремий проект землеустрою)
- Збереження 95,3% дерев (326 з 342) з компенсаційним висадженням 48 саджанців за 16 вирубаних аварійних
- Водопроникні покриття на 40% площі доріг та тротуарів

Екологічні наслідки:

Атмосферне повітря: створення пішохідної зони на вулицях Волошина та частині Ольбрахта скоротить транспортний потік у кварталі на 60-70% (зі 150-200 до 40-60 автомобілів/добу). За розрахунками розсіювання забруднювачів програмою ЕОЛ-2000, це забезпечить **зниження концентрації діоксиду азоту** з поточних 0,032 мг/м³ (80% ГДК) до 0,020-0,022 мг/м³ (**50-55% ГДК**) та формальдегіду з 0,008 до 0,005 мг/м³ (50% ГДК). Зменшення викидів твердих часток PM10 на 70% знизить ризик респіраторних захворювань на 15-25%. **Оцінка: +2 бали.**

Водні ресурси: реконструкція каналізації з розділенням побутових та дощових стоків **повністю усуне ризик аварійних скидів** неочищених вод у річку Уж (поточна частота: 5-8 разів/рік). Локальні очисні споруди забезпечать видалення нафтопродуктів на 95-98% (з 0,8-1,2 мг/л до 0,03-0,05 мг/л, що відповідає нормативу), завислих речовин на 85% (з 180-250 до 27-38 мг/л), БСК₅ на 80% (з 12-18 до 2,4-3,6 мгО₂/л). **Прогнозне покращення класу якості води** в річці Уж на ділянці нижче випусків з III (помірно забруднена) до II-III (задовільно чиста). **Оцінка: +2 бали.**

Біорізноманіття: збереження 326 здорових дерев (95,3%) та висадження 48 саджанців забезпечить **збільшення загальної кількості дерев** з 342 до 374 (+9,4%). Площа зелених насаджень зростає з 4,8 до 5,2 га (+8,3%). Встановлення 50 штучних гніздівель та 20 будиночків для кажанів компенсує дефіцит природних дупел. Створення 3-5 компенсаційних водойм для земноводних підтримає популяції 3 видів жаб. Заборона будівельних робіт в гніздовий період (1.04-31.07) виключить загибель пташенят. **Оцінка: +2 бали.**

Ґрунти: зняття та збереження 4500-8000 м³ родючого шару з подальшим використанням для озеленення виключить втрати родючості. Водопроникні покриття на 40% доріг зменшать ерозію та покращать водний режим ґрунтів. **Оцінка: +1 бал.**

Акустичне середовище: зменшення інтенсивності руху на 65-70% знизить рівень шуму з поточних 60-65 дБА до **45-50 дБА** (нижче нормативу 55 дБА для житлових зон). Використання рівної бруківки замість асфальту додатково знизить шум на 3-5 дБА. **Оцінка: +2 бали.**

Викиди парникових газів: зменшення викидів CO₂ від автотранспорту на 180-240 т/рік (-51%) плюс поглинання додатковими зеленими насадженнями 4-6 т/рік дасть **чисте зменшення на 185-245 т/рік.** **Оцінка: +2 бали.**

Адаптація до зміни клімату: берегоукріплення та підвищення набережної до позначки 116,0 м (паводок 1% забезпеченості + 0,5 м запас) захистить територію від затоплень рівня 1992-1998 років. Система дренажу, розрахована на зливи 20 мм/год, запобігатиме підтопленню. Зелені зони знизять температуру на 2-3°C під час хвиль спеки. **Оцінка: +2 бали.**

Вплив на Ботанічний сад: фактичне збереження 24 дерев уздовж межі виконуватиме функцію буферу. Обмеження висотності до 3 поверхів виключає аеродинамічний та світловий вплив. **Оцінка: +1 бал.**

Соціально-економічні наслідки:

Здоров'я населення: комплексний позитивний ефект через чисте повітря (-65% забруднювачів), чисту воду (усунення аварійних скидів), низький шум (-15 дБА), безпечні пішохідні простори (зниження травматизму на 40-60%), зелені зони для фізичної активності та психологічного комфорту. **Прогнозний приріст здорових років життя: +1,5-2,5 DALY на 100 осіб на рік.** **Оцінка: +2 бали.**

Комфорт проживання: якісні тротуари, організовані паркування (дефіцит знизиться з 80-100 до 20-30 машиномісць), зручні громадські простори (лавки, освітлення, безпека), естетика середовища (реставровані фасади, озеленення). **Оцінка: +2 бали.**

Збереження житлової функції: обмеження комерційного використання першого поверху до 50% площі будівлі запобігає тотальній комерціалізації. Заборона шумних закладів (нічні клуби) захищає інтереси мешканців. **Баланс інтересів досягнутий.** **Оцінка: +2 бали.**

Доступність для всіх: безбар'єрні тротуари з пандусами, тактильна плитка для незрячих, широкі проходи для візків, лавки для відпочинку літніх людей. **Оцінка: +2 бали.**

Економічна ефективність: інвестиції 120-150 млн грн створять 95-140 робочих місць (співвідношення 1,05-1,17 млн грн на 1 робоче місце — прийнятний показник). Річні податкові надходження зростуть на 3,5-5,2 млн грн. **Оцінка: +2 бали.**

Туристичний потенціал: благоустрій набережної, пішохідні зони, інтеграція дитячої залізниці, інформаційні стенди збільшать потік з 5000 до **15000 відвідувачів/рік** (+200%) без надмірної туристифікації. **Оцінка: +2 бали.**

Інвестиційна привабливість: детальний план з чіткими правилами знижує ризики інвесторів та стимулює приватні інвестиції в реставрацію (прогноз: 35-50 млн грн приватних коштів на 10 років). **Оцінка: +2 бали.**

Витрати на утримання: сучасні мережі знижують аварійність та експлуатаційні витрати на 40-50%. Енергоефективність нових будівель знижує споживання тепла на 30-40%. **Оцінка: +1 бал.**

Культурна спадщина:

Відповідність ІАОП: повна відповідність режиму регенерації — максимум 3 поверхи, традиційні матеріали (цегла, камінь, черепиця), нейтральний сучасний стиль без імітації історизму. **Оцінка: +2 бали.**

Візуальні зв'язки: низька забудова (12 м) зберігає всі панорами на Замкову гору, замок, Ботанічний сад. Благоустрій набережної розкриває нові видові точки на річку. **Оцінка: +2 бали.**

Автентичність: збереження планувальної структури вузьких вулиць, масштабу 2-3 поверхи, матеріалів посилює унікальність історичного середовища. **Оцінка: +2 бали.**

Археологічний потенціал: вимога археологічних спостережень при земляних роботах на Замковій горі захистить культурний шар. Можливі наукові відкриття. **Оцінка: +1 бал.**

Юридична відповідність:

Повна відповідність Генплану (деталізація "інших територій"), Водному кодексу (ПЗС 25 м, очисні споруди), природоохоронному законодавству (охоронна зона ПЗФ, захист кажанів), будівельним нормам (протипаводковий захист, стійкість схилів). **Оцінка: по +2 бали за всіма 4 критеріями = +8 балів.**

ПІДСУМОК АЛЬТЕРНАТИВИ 1 (ПРОЕКТНОЇ):

- **Екологічні критерії (8):** +2, +2, +2, +1, +2, +2, +2, +1 = **+14 балів**
- **Соціально-економічні (8):** +2, +2, +2, +2, +2, +2, +2, +1 = **+15 балів**
- **Культурна спадщина (4):** +2, +2, +2, +1 = **+7 балів**
- **Юридична відповідність (4):** +2, +2, +2, +2 = **+8 балів**
- **ЗАГАЛОМ (24 критерії):** **+44 бали**

ВИСНОВОК: Проектна альтернатива є **оптимальним сценарієм**, що забезпечує найвищі показники за всіма категоріями критеріїв. Збалансоване поєднання екологічних, соціальних, економічних та культурних цілей робить цю альтернативу найбільш виправданою для реалізації.

7.2.3. АЛЬТЕРНАТИВА 2: Екологічна (тотальне озеленення та консервація)

Опис сценарію:

Передбачається **максимальне збереження** існуючого стану забудови без права на нове будівництво, реконструкцію або надбудову, **повна заборона руху автотранспорту** (тільки пішоходи та велосипеди), перетворення всіх вільних ділянок у зелені зони з досягненням 60% озеленення території (6,5 га замість поточних 4,8 га), мінімальне втручання в інженерні мережі (точкові ремонти замість комплексної реконструкції).

Цей сценарій виходить з філософії **глибокої екології** (deeper ecology), що надає пріоритет збереженню природних екосистем над антропогенними потребами.

Екологічні наслідки:

Позитивні ефекти:

- Найчистіше повітря: повна відсутність викидів від автотранспорту, концентрація NO_2 знизиться до 0,012-0,015 мг/м³ (30-38% ГДК). **+2 бали**

- Максимальне біорізноманіття: площа зелених зон 6,5 га (+35%), природна сукцесія рослинності, притулок для дикої фауни. **+2 бали**
- Мінімальний шум: 35-40 дБА (тільки голоси людей, спів птахів). **+2 бали**
- Нульові викиди парникових газів від транспорту: -450 т CO₂/рік. **+2 бали**

Негативні ефекти:

- **НЕ вирішується проблема каналізації** (зношеність 70%): аварійні скиди продовжаться з частотою 5-8 разів/рік, забруднення річки Уж залишиться на рівні класу III. **Водні ресурси: 0 балів** (без змін, проблема не вирішена).
- **НЕ вирішується ризик паводків**: територія залишається беззахисною перед затопленням рівня 1992-1998 років. При повторенні паводку загинуть всі знову висаджені рослини в зелених зонах. **Адаптація до клімату: -1 бал** (ризик зберігається).
- Деградація історичних будівель: заборона реконструкції означає, що власники не зможуть ремонтувати старі будівлі (немає економічної мотивації при забороні використання). Протягом 15-20 років 20-30% будівель стануть аварійними та обвалюються. **Культурна спадщина: -1 бал.**

Соціально-економічні наслідки:

Здоров'я: чисте повітря та тиша забезпечать максимальний позитивний ефект (+3 DALY/100 осіб/рік). **+2 бали.** Але водні ресурси залишаться забрудненими (ризик кишкових інфекцій), а паводки загрожують життю.

Комфорт мешканців: з одного боку — тиша та зелень, з іншого — **неможливість під'їхати до власного будинку навіть для розвантаження меблів** або викликати швидку допомогу (заборона автотранспорту). Літні люди та інваліди фактично **ізолювані** від медичних та соціальних послуг. **-1 бал.**

Житлова функція: заборона реконструкції порушує **конституційне право власності** (стаття 41 Конституції України). Власники не зможуть поліпшити умови життя. Молоді сім'ї масово виїдуть. Залишиться тільки літнє населення. **Джентрифікація навпаки** — деградація району. **-2 бали.**

Економіка: мінімальні інвестиції 40-60 млн грн (тільки озеленення), всього 60-80 робочих місць (садівники, охоронці), туристичний потік обмежений 10000 відвідувачів/рік (відсутність інфраструктури). Власники будівель не платитимуть податки (немає доходу). **-1 бал.**

ПІДСУМОК АЛЬТЕРНАТИВИ 2:

- **Екологічні (8):** +2, 0, +2, 0, +2, +2, -1, +1 = **+8 балів**
- **Соціально-економічні (8):** +2, -1, -2, +1, -1, 0, -1, 0 = **-2 бали**
- **Культурна спадщина (4):** 0, +1, 0, 0 = **+1 бал**
- **Юридична відповідність (4):** 0, -1, 0, -1 = **-2 бали** (порушення права власності, не вирішено водоохорону)
- **ЗАГАЛОМ: +5 балів**

ВИСНОВОК: Екологічна альтернатива є **теоретично привабливою, але практично нереалізовною** через конфлікт з правами власності, невирішення критичних проблем (каналізація, паводки) та економічну нежиттєздатність. Без коштів від реконструкції власники не зможуть утримувати історичні будівлі, що призведе до їх руйнування.

7.2.4. АЛЬТЕРНАТИВА 3: Хаотична (дерегуляція)

Опис сценарію:

Передбачається **мінімізація регуляторних обмежень** та надання власникам ділянок **максимальної свободи будівництва** в межах загальних норм ДБН (висота до 5 поверхів, щільність до 50%, відступи 3 м від меж). Відсутність функціонального зонування

— кожен буде що хоче (житло, готель, магазин, офіс). Ринок сам визначить оптимальне використання території. Філософія **неоліберальної дерегуляції**.

Екологічні наслідки:

Атмосферне повітря: збільшення щільності забудови та комерційних функцій призведе до **зростання транспортного потоку** з 150-200 до 350-450 автомобілів/добу (+130-150%). Концентрація NO_2 зросте до 0,055-0,062 мг/м^3 (**138-155% ГДК**), формальдегіду до 0,018-0,022 мг/м^3 (180-220% ГДК). **Систематичне перевищення нормативів. -2 бали.**

Водні ресурси: збільшення водонепроникних поверхонь (дахи 5-поверхових будинків, асфальтовані паркінги) з 35% до 65% території призведе до **подвоєння об'єму поверхневого стоку** та відповідно подвоєння надходження забруднювачів у річку Уж. Концентрація нафтопродуктів у стоках зросте з 0,8-1,2 до 1,5-2,0 мг/л (перевищення нормативу в 30-40 разів). Якість води в річці погіршиться до **класу IV (брудна)**. Порухення міжнародних зобов'язань України. **-2 бали.**

Біорізноманіття: зменшення зелених зон з 4,8 до 2,2 га (**-54%**) через забудову всіх вільних ділянок. Вирубка 150-200 дерев (44-58%) для будівництва. Ботанічний сад опиниться в оточенні 5-поверхових будинків — **повна зміна мікроклімату** (підвищення температури на 4-5°C, зниження вологості на 15-20%), що призведе до **загибелі 30-40% колекційних рослин**, особливо тіньолюбних та вологолюбних видів. Кажани покинуть територію через світлове забруднення від великих будівель. **-2 бали.**

Ґрунти: масштабне будівництво на всіх доступних ділянках призведе до **втрати 3-4 га ґрунтового покриття** під фундаментами та асфальтом. Ерозія на незакріплених схилах Замкової гори через інтенсивне будівництво. **-2 бали.**

Шум: зростання транспортного потоку +150% підвищить рівень шуму до **70-75 дБА** (на 30-40% вище нормативу 55 дБА). Хронічний стрес для мешканців. **-2 бали.**

Соціально-економічні наслідки:

Здоров'я: різке погіршення через забруднення повітря (+155% забруднювачів), води (клас IV), шум (+20 дБА), стрес від щільної забудови. Прогноз: **втрата -2 до -3 DALY/100 осіб/рік**. Зростання респіраторних захворювань на 40-60%, серцево-судинних на 25-35%. **-2 бали.**

Житлова функція: масова джентрифікація — 5-поверхові будинки з дорогими квартирами та апартаментами витіснять малозабезпечене населення історичних садиб. Протягом 10 років **80-90% постійних мешканців** змушені будуть виїхати через зростання цін на житло в 3-5 разів. **-2 бали.**

Економіка: максимальні інвестиції 250-300 млн грн, 180-220 робочих місць. **Але:** після 5-7 років **перенасичення** ринку нерухомості та туризму — 30-40% апартаментів пустують, комерційні приміщення закриваються. Ефект "привида міста". **+1 бал** (короткостроково), **-2 бали** (довгостроково).

Культурна спадщина:

5-поверхові будинки **повністю знищать історичний масштаб** забудови (було 2-3 поверхи). Візуальні коридори на Замкову гору **перекриті** новими будинками. Ужгород втратить статус історичного міста, стане "черговим спальним районом". **Відповідність ІАОП: -2 бали. Панорами: -2 бали. Автентичність: -2 бали.**

ПІДСУМОК АЛЬТЕРНАТИВИ 3:

- **Екологічні (8):** -2, -2, -2, -2, -2, -1, -1, -2 = **-14 балів**
- **Соціально-економічні (8):** -2, -2, -2, -1, -2, -1, +1, -1 = **-10 балів**
- **Культурна спадщина (4):** -2, -2, -2, -1 = **-7 балів**
- **Юридична відповідність (4):** -2, -2, -2, -1 = **-7 балів** (грубе порушення ІАОП, водного, природоохоронного законодавства)
- **ЗАГАЛОМ: -38 балів**

ВИСНОВОК: Хаотична альтернатива є **категорично неприйнятною** через катастрофічні наслідки для всіх компонентів довкілля, здоров'я населення, культурної спадщини. Це найгірший з можливих сценаріїв.

7.2.5. АЛЬТЕРНАТИВА 4: Технократична (транспортна домінанта)

Опис сценарію:

Передбачається **пріоритет автомобільного руху** над пішоходами: розширення проїжджих частин вулиць Волошина та Ольбрахта з 5-6 м до 7-8 м за рахунок звуження тротуарів з 2 м до 1 м, організація паркінгів у межах кварталу на 150-200 машиномісць (2000-2500 м² під асфальтом), вирубка дерев, що "заважають" розширенню доріг (60-80 дерев або 18-23%), дозвіл на транзитний рух вантажівок через квартал для скорочення часу доставки товарів.

Філософія **автомобілецентричного планування** 1960-1980-х років, коли автомобіль вважався символом прогресу.

Екологічні наслідки:

Атмосферне повітря: розширення доріг стимулюватиме використання автомобіля ("індукований попит") — транспортний потік зросте зі 150-200 до 280-350 автомобілів/добу (+80-100%). Концентрація NO₂ зросте до 0,050-0,055 мг/м³ (125-138% ГДК), РМ10 до 0,065-0,072 мг/м³ (130-144% ГДК). **-2 бали.**

Водні ресурси: збільшення асфальтованих поверхонь на 2000-2500 м² (паркінги) збільшить змив нафтопродуктів на 40-50%. Без очисних споруд (не передбачені в технократичному сценарії — "марнування коштів") забруднення річки збільшиться. **-1 бал.**

Біорізноманіття: вирубка 60-80 дерев для розширення доріг та паркінгів (-18-23%) плюс вирубка ще 20-30 дерев, що "закривають видимість на поворотах". Загальна втрата 80-110 дерев (-23-32%). Зменшення зелених зон з 4,8 до 3,5 га (-27%). **-2 бали.**

Шум: рух вантажівок (дозволено транзитом) підвищить шум до **70-75 дБА**, вібрація від важких автомобілів пошкодить фундаменти історичних будівель. **-2 бали.**

Соціально-економічні наслідки:

Здоров'я: погіршення через забруднення повітря (+38% забруднювачів), шум (+15 дБА), стрес від інтенсивного руху. **Різке зростання дорожньо-транспортних пригод** з пішоходами (вузькі тротуари 1 м, високі швидкості) — прогноз: +80-120% ДТП з потерпілими. **-2 бали.**

Комфорт: пішоходи витіснені на вузькі тротуари, неможливість пройти двом людям, небезпечно для дітей та літніх людей. Втрата громадських просторів (все під дороги та паркінги). **-2 бали.**

Культурна спадщина:

Широкі дороги **порушують масштаб** історичних вулиць (було 5-6 м — вистачало для однієї карети). Вібрація від вантажівок **пошкодить конструкції** історичних будівель та Ужгородського замку (тріщини в стінах). Паркінги порушують естетику середовища. **-2 бали** за всіма критеріями.

ПІДСУМОК АЛЬТЕРНАТИВИ 4:

- **Екологічні (8):** -2, -1, -2, -1, -2, -1, -1, -1 = **-11 балів**
- **Соціально-економічні (8):** -2, -2, -1, -2, -1, -1, 0, 0 = **-9 балів**
- **Культурна спадщина (4):** -2, -1, -2, -1 = **-6 балів**
- **Юридична відповідність (4):** -2, -1, -1, -2 = **-6 балів** (порушення ІАОП, вібрація загрожує замку)
- **ЗАГАЛОМ: -32 бали**

ВИСНОВОК: Технократична альтернатива є **анахронізмом**, що суперечить сучасним уявленням про сталий розвиток міст. Пріоритет автомобіля над людиною призводить до деградації довкілля, здоров'я та історичної спадщини.

7.2.6. АЛЬТЕРНАТИВА 5: Музеефікація (туристичний кластер)

Опис сценарію:

Передбачається **перетворення кварталу на виключно туристичну зону** з повним витісненням житлової функції: викуп приватних садиб містом або інвесторами, перетворення всіх будівель у музеї, готелі-бутики, ресторани автентичної кухні, сувенірні крамниці, виставкові зали, створення "живого музею" з реконструкцією побуту XIX століття (актори в історичних костюмах, демонстрація ремесел), вхід на територію за квитками (100-150 грн для дорослих, 50 грн для дітей), режим роботи "музею" 9:00-20:00 щоденно.

Філософія **тотальної туристифікації** на прикладі Старого міста Дубровніка (Хорватія), Бергена (Норвегія), окремих кварталів Праги.

Екологічні наслідки:

Атмосферне повітря: витіснення житлової функції **парадоксально зменшує** щоденний транспортний потік місцевих мешканців (-100 автомобілів/добу), але **збільшує туристичні автобуси та таксі** (+80-100 автомобілів/добу в пік сезону). Чистий ефект: **нейтральний. 0 балів.**

Водні ресурси: ресторани та готелі генерують **більше стоків**, ніж житлові будинки (+40-60% об'єму). Без реконструкції каналізації — **збільшення аварійних скидів** до 8-12 разів/рік. **0 балів** (або навіть -1).

Біорізноманіття: озеленення території для туристичної привабливості — **збільшення декоративних насаджень** (квітники, стрижені газони), але **втрата природного біорізноманіття** (дикі птахи уникають територій з великим скупченням людей). Чистий ефект: **нейтральний. 0 балів.**

Шум: великі групи туристів (30-50 осіб) з гідами через гучномовці, музика в ресторанах до пізнього вечора створюють **новий тип шуму** — не транспортний, а **соціальний**. Рівень: 65-70 дБА в пік сезону (квітень-жовтень). **-1 бал.**

Соціально-економічні наслідки:

Здоров'я: **втрачає сенс** (немає постійного населення для оцінки). Туристи перебувають 2-4 години. **Критерій не застосовний.**

Житлова функція: **повне знищення** (-100% постійних мешканців). 142 домогосподарства, 380-420 осіб виселені або добровільно продали нерухомість. **Соціальна катастрофа. -2 бали.**

Економіка: максимальні інвестиції 200-280 млн грн (викуп нерухомості, реставрація, створення музеїв), 120-160 робочих місць (гіди, офіціанти, адміністратори), туристичний потік 80000-120000 відвідувачів/рік, дохід 12-18 млн грн/рік. **Але: сезонність** (70% доходу в квітні-жовтні, взимку простій), **залежність від зовнішніх шоків** (COVID-19 — обвал на 90%, війна в Україні — обвал на 70%). **+1 бал** (короткостроково), **-1 бал** (довгостроково через ризики).

Досвід інших міст:

Венеція (Італія): населення зменшилося з 175000 (1950-ті) до 50000 (2024) через витіснення туристами. Місто стало "декорацією" для селфі. Місцева влада намагається обмежити туристів (квоти, платний вхід), але **процес незворотний.**

Барселона (Іспанія): квартал Готік (El Gòtic) повністю туристифіковано. Мешканці протестують під гаслами "Tourists go home!" та "Barcelona is not for sale!". Вартість оренди зросла в 4 рази за 10 років.

Амстердам (Нідерланди): мер міста у 2023 році запровадив кампанію "Stay Away" (залишайтеся вдома) для відлякування туристів через **надмірне навантаження** на інфраструктуру та **деградацію якості життя** мешканців.

Культурна спадщина:

Автентичність: перетворення живого кварталу на "Діснейленд" повністю знищує автентичність. Історичні будівлі стають **декораціями**, а не домівками. Втрата **духу місця** (genius loci). **-2 бали**.

ПІДСУМОК АЛЬТЕРНАТИВИ 5:

- **Екологічні (8):** 0, 0, 0, 0, -1, 0, 0, 0 = **-1 бал**
- **Соціально-економічні (8):** н/з, н/з, -2, 0, 0, +1, +1, 0 = **0 балів** (за 6 застосовних критеріїв)
- **Культурна спадщина (4):** +1, +1, -2, +1 = **+1 бал**
- **Юридична відповідність (4):** +1, 0, 0, +1 = **+2 бали**
- **ЗАГАЛОМ: +2 бали**

ВИСНОВОК: Альтернатива музеєфікації є **соціально неприйнятною** через повне витіснення житлової функції та перетворення живого кварталу на туристичну атракцію. Досвід європейських міст демонструє **негативні довгострокові наслідки** надмірної туристифікації. Альтернатива може розглядатися тільки для **окремих об'єктів** (Ужгородський замок вже є музеєм), але **не для цілого житлового кварталу**.

7.3. Порівняльний аналіз альтернатив

Таблиця 7.1. Зведена порівняльна таблиця альтернатив за категоріями критеріїв

Категорія критеріїв	Альт. 0 (нульов а)	Альт. 1 (проектн а)	Альт. 2 (екологічн а)	Альт. 3 (хаотичн а)	Альт. 4 (технократич на)	Альт. 5 (музеєфікац ія)
ЕКОЛОГІЧНІ (8 критеріїв)	-9	+14	+8	-14	-11	-1
Атмосферне повітря	-1	+2	+2	-2	-2	0
Водні ресурси	-2	+2	0	-2	-1	0
Біорізноманіття	-1	+2	+2	-2	-2	0
Ґрунти	0	+1	0	-2	-1	0
Акустичне середовище	-1	+2	+2	-2	-2	-1
Парникові гази	-1	+2	+2	-1	-1	0
Адаптація до клімату	-2	+2	-1	-1	-1	0
Ботанічний сад	-1	+1	+1	-2	-1	0
СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ (8)	-6	+15	-2	-10	-9	0
Здоров'я населення	-1	+2	+2	-2	-2	н/з
Комфорт проживання	-1	+2	-1	-2	-2	н/з

Категорія критеріїв	Альт. 0 (нульов а)	Альт. 1 (проектн а)	Альт. 2 (екологічн а)	Альт. 3 (хаотичн а)	Альт. 4 (технократич на)	Альт. 5 (музеефікац ія)
Житлова функція	-1	+2	-2	-2	-1	-2
Доступність для всіх	0	+2	+1	-1	-2	0
Економічна ефективність	-1	+2	-1	-2	-1	0
Туристичний потенціал	-1	+2	0	-1	-1	+1
Інвестиційна привабливість	0	+2	-1	+1/-2*	0	+1
Витрати на утримання	-1	+1	0	-1	0	0
КУЛЬТУРНА СПАДЩИНА (4)	-3	+7	+1	-7	-6	+1
Відповідність ІАОП	-1	+2	0	-2	-2	+1
Візуальні зв'язки	-1	+2	+1	-2	-1	+1
Автентичність	-1	+2	0	-2	-2	-2
Археологічний потенціал	0	+1	0	-1	-1	+1
ЮРИДИЧНА ВІДПОВІДНІСТЬ (4)	-3	+8	-2	-7	-6	+2
Генплан	0	+2	0	-2	-2	+1
Водний кодекс	-1	+2	-1	-2	-1	0
Природоохоронне	-1	+2	-1	-2	-1	0
Будівельні норми	-1	+2	0	-1	-2	+1
ЗАГАЛЬНИЙ ПІДСУМОК (24)	-21	+44	+5	-38	-32	+2

*Примітка: Альтернатива 3 (хаотична) має +1 бал короткостроково (5-7 років), але -2 бали довгостроково (після 10 років) через ефект "міста-привада". В таблиці враховано довгостроковий ефект.

Таблиця 7.2. Ранжування альтернатив за загальним підсумком

Місце	Альтернатива	Загальний підсумок	Характеристика
1	Альт. 1 (проектна)	+44 бали	ОПТИМАЛЬНА — найвищі показники за всіма категоріями

Місце	Альтернатива	Загальний підсумок	Характеристика
2	Альт. 2 (екологічна)	+5 балів	Теоретично приваблива, практично нереалізовна
3	Альт. 5 (музеєфікація)	+2 бали	Соціально неприйнятна (витіснення мешканців)
4	Альт. 0 (нульова)	-21 бал	Неприйнятна (погіршення всіх показників)
5	Альт. 4 (технократична)	-32 бали	Анахронізм (пріоритет авто над людиною)
6	Альт. 3 (хаотична)	-38 балів	НАЙГІРША — катастрофічні наслідки для всього

7.4. Обґрунтування вибору проектної альтернативи (Альтернатива 1)

Альтернатива 1 (реалізація детального плану території) обрана як оптимальна з наступних **10 ключових причин**:

1. ЕКОЛОГІЧНА ОБҐРУНТОВАНІСТЬ (+14 балів — найвищий показник):

Єдина альтернатива, що **одночасно** покращує всі 8 екологічних показників: чисте повітря (-51% викидів), чиста вода (-80-95% забруднювачів), збереження біорізноманіття (+9,4% дерев), низький шум (-15 дБА), зменшення парникових газів (-200 т CO₂/рік), протипаводковий захист (рівень 1% забезпеченості), захист Ботанічного саду (охоронна зона). **Жодна інша альтернатива не досягає такого комплексного позитивного ефекту.**

2. ВИРІШЕННЯ КРИТИЧНИХ ПРОБЛЕМ:

Тільки проектна альтернатива вирішує **дві життєво важливі проблеми**, які ігноруються іншими сценаріями:

- **Аварійна каналізація** (зношеність 70%, аварії 5-8 разів/рік) — повна реконструкція з розділенням стоків
- **Ризик катастрофічних паводків** (прецеденти 1992, 1998) — берегоукріплення та дамба до рівня 116,0 м

Альтернатива 2 (екологічна) **не вирішує ці проблеми** — каналізація продовжить аварійно скидати стоки, паводки знищать усі нові зелені насадження. Це **фатальний недолік**.

3. ВІДПОВІДНІСТЬ ЗАКОНОДАВСТВУ (+8 балів — максимум за юридичну категорію):

Повна відповідність **14 законам та нормативним актам**:

- Історико-архітектурний опорний план (режим регенерації, 3 поверхи)
- Генеральний план міста (деталізація "інших територій")
- Водний кодекс (ПЗС 25 м, заборона забруднення транскордонних вод)
- Закон "Про природно-заповідний фонд" (охоронна зона Ботсаду)
- Закон "Про екологічну мережу" (збереження коридору річки Уж)
- Схема екомережі Закарпатської області та Ужгородського району
- Закон "Про охорону культурної спадщини" (збереження автентичності)
- ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій"
- ДБН В.1.1-5:2024 "Інженерний захист територій"
- ДБН В.2.5-75:2013 "Каналізація"
- Конвенція про транскордонні водотоки (Гельсінкі, 1992)
- Водна рамкова директива ЄС 2000/60/ЄС (зобов'язання за Угодою про асоціацію)

- Паризька угода 2015 (зменшення парникових газів)
- Конвенція про охорону дикої флори, фауни та природних середовищ існування в Європі (Берн, 1979) — захист кажанів

Інші альтернативи порушують від 2 до 8 законів.

4. СОЦІАЛЬНА СПРАВЕДЛИВІСТЬ (+15 балів — найвищий показник):

Баланс інтересів **всіх груп стейкхолдерів**:

- **Місцеві мешканці** (142 домогосподарства, 380-420 осіб): покращення умов життя (чисте повітря, вода, тиша, безпека), збереження права на житло та реконструкцію власності
- **Вразливі групи** (діти, літні люди, інваліди): безбар'єрне середовище, зелені зони, медична доступність
- **Туристи**: благоустрій набережної, пішохідні маршрути, інфраструктура (але без надмірної туристифікації, що витісняє мешканців)
- **Власники історичних будівель**: можливість реконструкції з підвищенням вартості нерухомості на 15-25%, дохід від туристичних послуг
- **Університет** (Ботанічний сад): створення правових підстав для охоронної зони, захист колекцій від негативного впливу забудови
- **Екологи**: збереження та збільшення біорізноманіття, якості води, зелених зон
- **Міська громада**: збільшення податкових надходжень на 3,5-5,2 млн грн/рік, створення 95-140 робочих місць, туристична привабливість міста

Альтернатива 2 (екологічна) порушує права власності. **Альтернатива 3** (хаотична) та **Альтернатива 5** (музеефікація) витісняють мешканців. **Альтернатива 4** (технократична) робить територію небезпечною для пішоходів.

5. ЕКОНОМІЧНА ЕФЕКТИВНІСТЬ:

Співвідношення **інвестиції/результат** є оптимальним:

- Інвестиції: 120-150 млн грн (державні + приватні)
- Робочі місця: 95-140 (1,05-1,17 млн грн на 1 місце — прийнятний показник)
- Податкові надходження: +3,5-5,2 млн грн/рік (окупність державних інвестицій за 10-12 років)
- Туристичні надходження: 15000 відвідувачів/рік × 500 грн середній чек = 7,5 млн грн/рік доходу бізнесу
- Зростання вартості нерухомості: +15-25% (приватна вигода власників + зростання податкової бази)
- Зниження витрат на охорону здоров'я: зменшення захворюваності заощадить близько 1,2-1,8 млн грн/рік на лікуванні

Альтернатива 2 (екологічна) економічно нежиттєздатна (40-60 млн грн інвестицій, 60-80 робочих місць, немає податкових надходжень). **Альтернатива 3** (хаотична) дає короткочасний ефект, але через 10 років — криза перевиробництва. **Альтернатива 5** (музеефікація) вимагає величезних інвестицій на викуп нерухомості (200-280 млн грн) і має високі ризики через сезонність.

6. ЗДОРОВ'Я НАСЕЛЕННЯ (+2 бали — максимум за критерієм):

Прогнозний приріст здорових років життя: +1,5-2,5 DALY на 100 осіб на рік. Це означає, що кожен 100 мешканців отримають еквівалент 1,5-2,5 додаткових років здорового життя завдяки:

- Чистому повітрю: зниження респіраторних захворювань на 15-25%, серцево-судинних на 10-15%
- Чистій воді: зниження кишкових інфекцій на 60-80%
- Низькому шуму: зниження стресу, гіпертонії, порушень сну на 25-35%
- Безпечним пішохідним просторам: зниження травматизму на 40-60%

- Зеленим зонам: стимулювання фізичної активності, зниження ожиріння на 20-30%, діабету на 40-50%
- Захисту від паводків: усунення ризику загибелі людей та епідемій після затоплень

За оцінками ВООЗ, покращення довкілля на рівні проектної альтернативи еквівалентне додаванню 0,5-1,0 року до очікуваної тривалості життя мешканців території.

7. КУЛЬТУРНА СПАДЩИНА (+7 балів — найвищий показник):

Повна відповідність **духу та літері** Історико-архітектурного опорного плану:

- Режим регенерації: максимум 3 поверхи (12 м до верхньої точки даху)
- Традиційні матеріали: цегла, природний камінь, черепиця (заборона пластику, алюмінію, скла на великих площах)
- Нейтральний сучасний стиль: ні імітація історизму, ні агресивний модернізм
- Збереження візуальних коридорів: всі панорами на Замкову гору, замок відкриті
- Посилення автентичності: пішохідні зони, якісні матеріали, озеленення відновлюють історичний дух кварталу XIX століття

Історична довідка: У XIX столітті тут були **одно-двоповерхові садиби** виноробів, ремісників, службовців. У період Чехословаччини (1919-1938) **жодного будинку вище 3 поверхів не збудовано**. Проектна альтернатива **відновлює історичну правду**.

Альтернатива 3 (хаотична) знищить історичне середовище 5-поверховими будинками. **Альтернатива 5** (музеєфікація) перетворить живий квартал на "Діснейленд".

8. АДАПТАЦІЯ ДО ЗМІНИ КЛІМАТУ (+2 бали — єдина альтернатива з максимумом):

Єдина альтернатива, що **системно вирішує адаптацію** до прогнозованих змін клімату:

Захист від екстремальних паводків (частота зросла з 1/50 років до 1/20-25 років):

- Берегоукріплення з підвищенням до позначки 116,0 м (паводок 1% забезпеченості + 0,5 м запас)
- Зворотні клапани на випусках каналізації (запобігають зворотному потоку води з річки)
- Протипаводкова дамба природно-орієнтованого типу (габіони з озелененням)

Дренаж екстремальних зливів (інтенсивність зросла на 15-20% порівняно з 1990-ми):

- Нова система дощової каналізації, розрахована на зливи 20 мм/год (повторюваність 1/10 років)
- Водопроникні покриття на 40% доріг — затримують воду та поступово фільтрують в ґрунт
- Біоінфільтраційні сади (rain gardens) — природні "губки", що поглинають воду під час зливи

Пом'якшення хвиль спеки (кількість днів з температурою >30°C зросла з 15 до 25-30 днів/рік):

- Збільшення зелених зон з 4,8 до 5,2 га — зниження температури на 2-3°C через затінення та випаровування
- Зелені дахи на громадських будівлях — додаткове охолодження
- Світлі кольори фасадів (альbedo 0,4-0,6) — відбивають сонячну радіацію замість поглинання

За прогнозами кліматологів, без адаптаційних заходів збитки від паводків та хвиль спеки зростуть в 2-3 рази до 2050 року. Проектна альтернатива **запобігає цим збиткам**.

9. МІЖНАРОДНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ:

Україна як держава-учасниця **7 міжнародних конвенцій та угод** з охорони довкілля несе відповідальність за якість транскордонних вод та збереження біорізноманіття:

1. **Конвенція про транскордонні водотоки** (Гельсінкі, 1992) — зобов'язання не погіршувати якість води, що надходить на територію Словаччини
2. **Водна рамкова директива ЄС 2000/60/ЄС** — зобов'язання досягти "доброго екологічного стану" водних об'єктів (за Угодою про асоціацію Україна-ЄС)
3. **Паризька угода 2015** — зобов'язання зменшити викиди парникових газів на 65% до 2030 року (базовий рік 1990)
4. **Конвенція про охорону дикої флори, фауни** (Берн, 1979) — зобов'язання захищати рідкісні види (всі 4 види кажанів занесені до Червоної книги)
5. **Конвенція про біорізноманіття** (Ріо-де-Жанейро, 1992) — зобов'язання зберігати екосистеми та види
6. **Рамкова конвенція ООН про зміну клімату 1992** — зобов'язання адаптуватися до зміни клімату
7. **Орхуська конвенція 1998** — зобов'язання залучати громадськість до екологічних рішень (що й було зроблено через СЕО)

Проектна альтернатива виконує ВСІ ці зобов'язання. Покращення якості води в річці Уж на 80-95% **зміцнює добросусідські відносини** зі Словаччиною. Зменшення викидів CO₂ на 200-260 т/рік **вносить внесок** у глобальну боротьбу зі зміною клімату. Захист кажанів **підтримує європейське біорізноманіття.**

Альтернатива 0 (нульова) та **Альтернатива 3** (хаотична) **порушують міжнародні зобов'язання** через погіршення якості транскордонних вод.

10. РЕАЛІЗОВНІСТЬ ТА РИЗИКИ:

Проектна альтернатива має **найнижчі ризики нереалізації:**

- **Технологічна реалізованість:** всі передбачені технології (локальні очисні споруди, габіонне берегоукріплення, водопроникні покриття) є **перевіреними та доступними** в Україні
- **Фінансова реалізованість:** інвестиції 120-150 млн грн є **досяжними** через комбінацію державного бюджету (60-80 млн грн на інфраструктуру), міського бюджету (20-30 млн грн на благоустрій) та приватних інвестицій (40-50 млн грн на реставрацію будівель)
- **Правова реалізованість:** повна відповідність законодавству **виключає судові оскарження** проекту
- **Соціальна реалізованість:** баланс інтересів стейкхолдерів **мінімізує опір** з боку мешканців, власників, екологів
- **Часова реалізованість:** етапна реалізація протягом 5-7 років **розподіляє навантаження** і дозволяє коригувати рішення на основі досвіду перших етапів

Ризики інших альтернатив:

- **Альтернатива 2** (екологічна): юридично нереалізована через порушення права власності, суди затягнуться на 10-15 років
- **Альтернатива 3** (хаотична): соціальні протести, судові оскарження від екологів, скасування ІАОП органами охорони культурної спадщини
- **Альтернатива 4** (технократична): суперечить сучасній містобудівній політиці ЄС, неможливість залучення міжнародних донорів (ЄБРР, EIB)
- **Альтернатива 5** (музеефікація): соціальний бунт мешканців, міжнародний осуд через порушення права на житло (прецедент Венеції)

7.5. Чутливісний аналіз проектної альтернативи

Для підтвердження стійкості висновку про оптимальність проектної альтернативи проведено **чутливісний аналіз** — перевірку, як змінюється оцінка при зміні вагових коефіцієнтів різних категорій критеріїв.

Базовий сценарій: всі 24 критерії мають однакову вагу (по 1 балу). **Результат:** Проектна альтернатива = +44 бали (1 місце).

Сценарій 1: Подвоєна вага екологічних критеріїв (по 2 бали замість 1). **Результат:**

- Проектна: $+14 \times 2 + 15 + 7 + 8 = \mathbf{+58 \text{ балів}}$ (1 місце)
- Екологічна: $+8 \times 2 - 2 + 1 - 2 = \mathbf{+13 \text{ балів}}$ (2 місце)
- **Висновок зберігається.**

Сценарій 2: Подвоєна вага соціально-економічних критеріїв. **Результат:**

- Проектна: $+14 + 15 \times 2 + 7 + 8 = \mathbf{+59 \text{ балів}}$ (1 місце)
- Екологічна: $+8 - 2 \times 2 + 1 - 2 = \mathbf{+3 \text{ бали}}$ (2-3 місце)
- **Висновок зберігається.**

Сценарій 3: Подвоєна вага культурної спадщини. **Результат:**

- Проектна: $+14 + 15 + 7 \times 2 + 8 = \mathbf{+51 \text{ бал}}$ (1 місце)
- Екологічна: $+8 - 2 + 1 \times 2 - 2 = \mathbf{+6 \text{ балів}}$ (2 місце)
- **Висновок зберігається.**

Сценарій 4: Екстремальний — нульова вага економічних критеріїв (тільки екологія + культура + юридичність). **Результат:**

- Проектна: $+14 + 0 + 7 + 8 = \mathbf{+29 \text{ балів}}$
- Екологічна: $+8 + 0 + 1 - 2 = \mathbf{+7 \text{ балів}}$ (2 місце)
- **Висновок зберігається навіть при ігноруванні економіки!**

ЗАГАЛЬНИЙ ВИСНОВОК ЧУТЛИВИСНОГО АНАЛІЗУ: Проектна альтернатива зберігає 1 місце при **будь-якій комбінації вагових коефіцієнтів**, що підтверджує **правильність вибору** і його оптимальність.

7.6. Обмеження та невизначеності аналізу альтернатив

Чесність та прозорість вимагають визнання обмежень та невизначеностей, що впливають на оцінку альтернатив:

1. Часовий горизонт прогнозу:

Оцінка альтернатив виконана для періоду 10-15 років (до 2035-2040 років). Довгостроковий прогноз понад 20 років має високу невизначеність через можливі зміни технологій, економіки, клімату, соціальних преференцій. Наприклад, через 30 років можуть з'явитися принципово нові технології очищення стоків або захисту від паводків, що зроблять поточні рішення застарілими.

2. Кількісна vs. якісна оцінка:

Частина критеріїв оцінена кількісно на основі розрахунків (концентрація NO₂, викиди CO₂, кількість дерев), частина — якісно на основі експертних суджень (автентичність середовища, комфорт проживання). Якісна оцінка містить елемент суб'єктивності, хоча залучення багатьох експертів зменшує цей ефект.

3. Вартісна оцінка екологічних благ:

Екологічні блага (чисте повітря, біорізноманіття, краєвиди) важко виразити в грошовому еквіваленті. Застосовано метод DALY (роки здорового життя) для здоров'я, але це неповна оцінка всіх вигод. Наприклад, естетична цінність панорами Замкової гори або існуваннісна цінність рідкісних видів кажанів не враховані в балах.

4. Синергічні та кумулятивні ефекти:

Оцінка кожного критерію проводилася ізольовано, однак у реальності ефекти можуть підсилювати один одного. Наприклад, чисте повітря + тиша + зелені зони разом дають більший ефект для психічного здоров'я, ніж сума окремих ефектів. Це означає, що реальна вигода проектної альтернативи може бути вище оціненої.

5. Зовнішні шоки:

Аналіз не враховує можливі зовнішні шоки: економічні кризи (як 2008-2009 рр.), пандемії (як COVID-19 2020-2022 рр.), війни, стихійні лиха понад розрахункові параметри. Такі події можуть змінити пріоритети суспільства та зробити певні альтернативи більш або менш привабливими.

6. Технологічні зміни:

Прогноз базується на існуючих технологіях (2024-2025 рр.). Прорив у технологіях (наприклад, дешеві автономні електромобілі, дрони-доставники) може змінити транспортну систему і зробити деякі рішення (пішохідні зони, паркінги) менш або більш актуальними.

РЕКОМЕНДАЦІЯ: Через 5-7 років після початку реалізації детального плану доцільно провести моніторинг та переоцінку альтернатив на основі фактичних даних про ефективність впроваджених заходів та зміни зовнішніх умов. Це дозволить адаптувати стратегію розвитку території до нових реалій.

6.7. Опис способу, в який здійснювалася стратегічна екологічна оцінка

Відповідно до вимог пункту 6 частини другої статті 11 та частини шостої статті 13 Закону України "Про стратегічну екологічну оцінку", у Звіті про СЕО має бути описано спосіб, в який здійснювалася стратегічна екологічна оцінка, включаючи методи збору інформації, залучених експертів, використані програмні засоби, будь-які ускладнення.

Етапи проведення СЕО:

Етап 1: Скринінг (визначення необхідності СЕО)

Аналіз відповідності проекту детального плану критеріям статті 1 Закону "Про СЕО".
Висновок: СЕО є обов'язковою, оскільки територія межує з об'єктом природно-заповідного фонду (Ботанічний сад УжНУ) та транскордонною річкою Уж.

Етап 2: Скопінг (визначення обсягу СЕО)

Подання Заяви про визначення обсягу СЕО до Департаменту екології та природних ресурсів Закарпатської обласної державної адміністрації (06.09.2024). Отримання зауважень від Департаменту охорони здоров'я (зауваження 2.2.1-2.2.7 від 14.10.2024 №50/06-3/6) та Департаменту екології (зауваження 2.6.1-2.6.9 від 10.10.2024 №02-01-04/1195). Формування переліку з 24 критеріїв оцінки на основі отриманих зауважень та вимог законодавства.

Етап 3: Збір базової інформації

Джерела інформації:

1. Топографо-геодезична зйомка території в масштабі 1:500, виконана сертифікованими геодезистами Вайда П.П. та Вайда А.П. у 2024 році, що відповідає вимогам ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва" — первинні дані про рельєф, забудову, інженерні мережі.
2. Натурні обстеження території (які проводяться студентами Біологічного факультету щорічно):
 - Інвентаризація зелених насаджень (342 дерева з визначенням видів, діаметрів стовбурів, санітарного стану)
 - Орнітологічні спостереження (зафіксовано 32 види птахів)
 - Виявлення сховищ кажанів (4 види рукокрилих)
 - Фотофіксація стану забудови, тротуарів, інженерних мереж
3. Дані Закарпатського обласного центру з гідрометеорології за 2023-2024 роки:
 - Якість атмосферного повітря (концентрації забруднювачів)
 - Метеорологічні параметри для розрахунку розсіювання (роза вітрів, температура, опади)
4. Дані Басейнового управління водних ресурсів річки Тиса:
 - Якість води в річці Уж (моніторинг 2023-2024 рр.)
 - Гідрологічний режим (витрати води, рівні)

- Історичні дані про паводки (архівні матеріали 1992, 1998 рр.)
- 5. Дані КП "Водоканал міста Ужгорода":
 - Зношеність каналізаційних мереж (понад 70%)
 - Частота аварійних скидів (5-8 разів на рік)
 - Результати аналізу складу зливових стоків (проби жовтень 2023 року)
- 6. Історико-архітектурний опорний план міста Ужгорода (затверджений наказом Міністерства культури України від 06.01.2016 №3) — вимоги до режиму забудови.
- 7. Генеральний план міста Ужгорода (затверджений рішенням міської ради від 04.06.2004 №313) — функціональне зонування території.
- 8. Схема формування екологічної мережі Закарпатської області (затверджена рішенням обласної ради від 10.07.2014 №1033).
- 9. Схема екомережі Ужгородського району (затверджена рішенням районної ради від 09.12.2011 №199).
- 10. Наукова література та інтернет-джерела з питань урбанізму, дендрології, екології міст, охорони культурної спадщини.
- 11. Власний досвід відвідування аналогічних об'єктів та установ в Україні та Європі під час навчання, включаючи європейські університети з профільними програмами з урбанізму та дендрології.

Етап 4: Розробка альтернатив

Формування 6 альтернатив розвитку території (від нульової до музеєфікації) на основі типології європейських підходів до розвитку історичних центрів та врахування специфіки території. Картографічне моделювання альтернатив у геоінформаційних системах з накладанням обмежень та визначенням конфліктних зон. Тривимірна візуалізація варіантів забудови для оцінки візуального впливу на панорами Замкової гори.

Етап 5: Оцінка впливу альтернатив

Використані методи та програмні засоби:

Атмосферне повітря:

Розрахунок викидів забруднюючих речовин за методикою "Методика розрахунку викидів від автотранспорту" (наказ Міністерства охорони навколишнього природного середовища України №1540 від 13.11.2008)

Розрахунок розсіювання забруднюючих речовин програмою ЕОЛ-2000 (атестована Міністерством охорони навколишнього природного середовища України, свідоцтво №04/2011)

Вхідні дані: інтенсивність руху (150-200 автомобілів на добу в поточному стані, 40-60 автомобілів після реалізації детального плану), склад автопарку (70% легкові, 25% легкий комерційний транспорт, 5% вантажівки), швидкість руху (20-30 км/год), метеорологічні параметри для міста Ужгорода

Водні ресурси:

Розрахунок об'ємів поверхневого стоку за методикою СНиП 2.04.03-85 "Каналізація. Зовнішні мережі та споруди"

Вхідні дані: площа водозбору (10,9 га), коефіцієнт стоку (0,35 у поточному стані, 0,25 після реалізації завдяки водопроникним покриттям), розрахункова інтенсивність дощу (20 мм/год, повторюваність 1 раз на 10 років)

Розрахунок ефективності локальних очисних споруд за методикою "Типові технологічні рішення очищення зливових стоків" (ДСТУ-Н Б В.2.5-61:2012)

Біорізноманіття:

Інвентаризація зелених насаджень за методикою "Інструкція з технічної інвентаризації зелених насаджень у містах та селищах міського типу України" (наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України №226 від 24.12.2001)

Оцінка санітарного стану дерев за 5-бальною шкалою Крафта
Орнітологічна оцінка за методикою "Point count" (стаціонарні спостереження в точках протягом 15 хвилин, 3 повтори)

Здоров'я населення:

Розрахунок показника DALY (Disability-Adjusted Life Years — роки здорового життя з урахуванням інвалідності) за методологією Всесвітньої організації охорони здоров'я

Оцінка впливу забруднення атмосферного повітря на захворюваність за моделлю AirQ+ (розроблена ВООЗ)

Експертна оцінка впливу шуму за методичними рекомендаціями ВООЗ "Environmental noise guidelines for the European Region" (2018)

Економічна оцінка:

Розрахунок інвестицій на основі укрупнених показників вартості будівництва (ДБН Д.1.1-1:2000 "Правила визначення вартості будівництва")

Оцінка створення робочих місць за галузевими коефіцієнтами (туристична сфера: 1 робоче місце на 150-200 відвідувачів на рік)

Прогноз податкових надходжень на основі середньої рентабельності бізнесу в туристичній сфері (12-18%)

Етап 6: Громадське обговорення

Проведення громадських слухань у грудні 2024 року за ініціативою громадських активістів та зацікавлених осіб. Отримання зауважень та пропозицій від громадськості, зокрема від представників громадських організацій. За результатами громадського обговорення виникла необхідність у розширенні та деталізації Звіту про СЕО для чіткого роз'яснення мети документа державного планування, обґрунтування прийнятих рішень та відповіді на питання громадськості.

Етап 7: Доопрацювання Звіту про СЕО

Аналіз отриманих зауважень від громадськості та органів влади. Опрацювання кожного зауваження з підготовкою аргументованої відповіді (прийнято або відхилено з обґрунтуванням). Суттєве доповнення Звіту про СЕО:

- Додано детальну характеристику водних ресурсів (підрозділ 2.1.2) з описом історії катастрофічних паводків 1992 та 1998 років
- Додано позицію щодо водоохоронної зони та прибережної захисної смуги (створення правових підстав для розробки окремого проекту землеустрою власником водного об'єкту)
- Додано детальну інвентаризацію флори (підрозділ 3.3) — 342 дерева з характеристикою видового та вікового складу, санітарного стану
- Додано інвентаризацію фауни (підрозділ 3.4) — 32 види птахів, 4 види кажанів (рукокрилих), 6 видів герпетофауни (земноводні та плазуни)
- Додано аналіз впливу на прилеглі природоохоронні та історико-культурні об'єкти (підрозділ 3.5) — Ботанічний сад УжНУ, Замкова гора з Ужгородським замком, річка Уж як транскордонний водний об'єкт
- Розширено Розділ 4 (ймовірні наслідки для довкілля) з детальними кількісними оцінками впливу на всі компоненти довкілля та здоров'я населення
- Розширено Розділ 5 (заходи щодо запобігання негативним наслідкам) з конкретними шляхами врахування регіональних та місцевих зобов'язань у проекті детального плану
- Додано 4 додаткові альтернативи розвитку території (було 2, стало 6 альтернатив) з детальним порівняльним багатокритеріальним аналізом

Залучені фахівці:

Стратегічна екологічна оцінка виконана архітектором-урбаністом **Приходьком Євгенієм**, який має 14 років професійного досвіду роботи в галузі архітектури та урбанізму, всі необхідні архітектурні ліцензії та кваліфікації.

Робота виконана з використанням:

Наукової літератури з питань урбанізму, екології міст, охорони культурної спадщини, дендрології

Інтернет-джерел та баз даних

Даних натурних обстежень території

Власного професійного досвіду відвідування аналогічних об'єктів, установ, університетів в Україні та Європі під час навчання та професійної діяльності

Консультацій з фахівцями профільних установ (Ботанічний сад УжНУ, Закарпатський краєзнавчий музей, Національний заповідник "Замки Закарпаття")

Ускладнення при проведенні СЕО:

1. Відсутність затверджених меж водоохоронної зони та прибережної захисної смуги:

Проект землеустрою щодо встановлення меж водоохоронної зони та прибережної захисної смуги річки Уж не розроблявся власником водного об'єкту (державою) і не затверджувався відповідно до вимог статей 87-89 Водного кодексу України. Це створило невизначеність щодо точних обмежень у використанні земель прибережної зони.

Рішення: детальний план території створює правові підстави та рекомендує розробку такого проекту землеустрою окремо власником земельної ділянки водного об'єкту за сприяння Басейнового управління водних ресурсів річки Тиса. До моменту затвердження проекту землеустрою застосовуються мінімальні нормативи Водного кодексу України (прибережна захисна смуга 25 м від урізу води при схилах менше 3 градусів).

2. Відсутність затверджених меж охоронної зони Ботанічного саду:

Проект землеустрою щодо встановлення меж охоронної зони об'єкта природно-заповідного фонду місцевого значення (Ботанічний сад УжНУ) не розроблявся власником земельної ділянки — Ужгородським національним університетом — і не затверджувався відповідно до вимог статті 40 Закону України "Про природно-заповідний фонд України".

Рішення: детальний план території створює правові підстави та рекомендує Ужгородському національному університету розробити проект землеустрою щодо встановлення охоронної зони шириною не менше 15 м з погодженням Департаменту екології та природних ресурсів Закарпатської ОДА. До моменту затвердження окремого проекту фактично зберігається незабудована смуга вздовж межі Ботанічного саду завдяки збереженню 24 екземплярів старих дерев (липи, каштани), що виконують функцію природного буферу.

3. Застарілі дані моніторингу довкілля:

У первісних матеріалах були використані дані спостережень за якістю атмосферного повітря 2016-2017 років, що є застарілими та не відображають поточну екологічну ситуацію.

Рішення: актуалізовано дані на 2023-2024 роки. Звіт про СЕО доповнено цими актуальними даними, що дозволило коректно оцінити базову лінію та прогнозні зміни.

4. Обмежений час для довгострокових біологічних досліджень:

Натурні обстеження флори та фауни проведені студентами Біологічного факультету. Ідеально для такої роботи необхідні спостереження протягом повного року для охоплення всіх сезонів та міграційних періодів птахів, проте даних робіт у відкритому доступі немає.

Рішення: для компенсації цього обмеження використані архівні дані Закарпатського краєзнавчого музею, наукові публікації з орнітології та герпетології регіону.

Рекомендовано продовжити моніторинг біорізноманіття після затвердження детального плану для уточнення даних та контролю за ефективністю природоохоронних заходів.

5. Конфлікт інтересів різних груп стейкхолдерів:

Громадські слухання виявили гострий конфлікт між різними групами зацікавлених сторін.

Рішення: проектна альтернатива, обрана як оптимальна, шукає збалансований компроміс.

Розглянуто 6 альтернатив розвитку території площею 10,9 га в історичному центрі міста Ужгорода — від повної консервації (альтернатива 2 "екологічна") до максимальної дерегуляції (альтернатива 3 "хаотична"). Порівняльний багатокритеріальний аналіз за 24 критеріями в 4 категоріях (екологічні критерії, соціально-економічні критерії, критерії збереження культурної спадщини, критерії юридичної відповідності) однозначно показує перевагу проектної альтернативи (Альтернатива 1 "реалізація детального плану") з результатом +44 бали — найвищим серед усіх розглянутих сценаріїв.

Проектна альтернатива є єдиною, що одночасно:

Вирішує критичні інфраструктурні та екологічні проблеми (аварійна каналізація з зношеністю понад 70%, ризик катастрофічних паводків рівня 1992 та 1998 років)

Покращує всі 8 екологічних показників (якість повітря, води, біорізноманіття, акустичне середовище, викиди парникових газів, адаптація до зміни клімату, захист Ботанічного саду)

Має найвищу практичну реалізованість та найнижчі ризики нереалізації

Чутливісний аналіз підтвердив робастність (стійкість) висновку про оптимальність проектної альтернативи — вона зберігає перше місце при будь-якій комбінації вагових коефіцієнтів різних категорій критеріїв.

РОЗДІЛ 9. Заходи передбачені для здійснення моніторингу наслідків виконання документа державного планування для довкілля, у тому числі для здоров'я населення

9.1. Система індикаторів моніторингу

Моніторинг є обов'язковою процедурою відповідно до статті 17 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку». Його мета — відстежувати реальний вплив реалізації плану на довкілля та вчасно виявляти відхилення від прогнозних показників.

9.2. Програма моніторингу

Компонент довкілля	Індикатор	Місце вимірювання	Періодичність	Відповідальні
Атмосферне повітря	Концентрація NO ₂ , CO, PM _{2.5} , PM ₁₀	Перехрестя вул. Волошина — вул. Капітульна; вул. Ольбрахта біля Ботсаду	Щороку влітку	Закарпатський ОЦКПХ МОЗ, Гідрометцентр
Водні ресурси	Вміст нафтопродуктів, завислих речовин, фосфатів	Випуски зливової каналізації в р. Уж	Щоквартально та після злив	БУВР Тиса, КП «Водоканал»
Акустичне середовище	Еквівалентний та	Межа житлової	Двічі на рік та за скаргами	Держпродспоживслужба

	максимальний рівень звуку (дБА)	забудови біля літніх майданчиків		
Біорізноманіття	Життєздатність дерев, поява інвазивних видів, інсоляція	Буферна зона Ботанічного саду	Щороку навесні	Адміністрація Ботсаду, Департамент екології ОДА
Геологічне середовище	Динаміка зсувів, стан підірних стінок	Схили Замкової гори	Візуально щомісяця, інструментально при тріщинах	Управління ЖКГ
Здоров'я населення	Статистика респіраторних захворювань	За адресами звернень у кварталі	Щорічний аналіз	Управління охорони здоров'я міськради

9.3. Порядок реагування

Якщо результати моніторингу фіксують погіршення стану довкілля, міська рада зобов'язана вжити коригувальних заходів.

При шумовому забрудненні передбачається перегляд режиму роботи закладів або додаткове обмеження руху транспорту.

При забрудненні води — позапланова перевірка та ремонт локальних очисних споруд.

При загрозі Ботанічному саду — зупинка будівельних робіт поблизу до з'ясування причин.

Результати моніторингу оприлюднюються щорічно на сайті міської ради.

РОЗДІЛ 10. Опис ймовірних транскордонних наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення

10.1. Географічний контекст

Територія проектування (центр м. Ужгород) розташована на відстані приблизно 2,5–3 км від державного кордону з Словацькою Республікою. Основним природним транскордонним коридором є річка Уж, яка протікає вздовж межі проєктованого кварталу і далі тече в напрямку кордону, перетинаючи його в районі с. Сторожниця (Україна) — с. Лекаровце (Словаччина).

10.2. Оцінка впливів

10.2.1. Водне середовище (Річка Уж) — Основний фактор впливу

Річка Уж є транскордонним водним об'єктом. Якість води, що формується в Ужгороді, безпосередньо впливає на екологічний стан річки на території Словаччини.

Поточна ситуація: існують ризики забруднення річки через застарілу каналізацію.

Вплив ДПТ: реалізація детального плану передбачає реконструкцію каналізації та встановлення нафтовловлювачів.

Висновок: реалізація ДПТ матиме **позитивний транскордонний наслідок**.

10.2.2. Атмосферне повітря

Масштаб планованої діяльності не передбачає створення потужних стаціонарних джерел викидів.

Висновок: транскордонний вплив на атмосферне повітря **відсутній**.

10.2.3. Біорізноманіття та екомережі

Річка Уж є частиною Смарагдової мережі та важливим міграційним коридором.

ДПТ передбачає збереження зелених насаджень набережної.

Висновок: вплив оцінюється як **нейтральний або позитивний**.

10.3. Вплив на здоров'я населення суміжної держави

З огляду на відстань до найближчих населених пунктів Словаччини та характер планованої діяльності:

Ризики для здоров'я населення Словаччини **відсутні**.

10.4. Висновки щодо транскордонних консультацій

Характер впливу: реалізація документа державного планування не призведе до значного негативного транскордонного впливу. Навпаки, очікується покращення гідрохімічного стану транскордонної річки Уж.

Необхідність консультацій: **підстави для початку процедури транскордонних консультацій** згідно зі ст. 14 Закону України «Про СЕО» та положеннями Конвенції Еспо **відсутні**.

РОЗДІЛ 11. Резюме нетехнічного характеру, розраховане на широку аудиторію

11.1. Про що цей документ

Цей документ пояснює, як реалізація нового містобудівного плану вплине на довкілля та здоров'я людей у центрі Ужгорода. Аналізувалося, чи стане повітря чистішим, чи не постраждає річка Уж, як зміниться життя мешканців кварталу та що буде з унікальним Ботанічним садом.

Територія охоплює історичний центр міста площею 10,9 гектара — частину Замкової гори, набережну та вулиці навколо Ботанічного саду.

11.2. Яка ситуація зараз і чому потрібен план

Нинішній стан території характеризується прихованими, але серйозними проблемами:

- **Каналізація:** Стара система зливає дощову воду разом із побутовими стоками, що під час злив призводить до забруднення річки Уж.
- **Транспорт:** Вузькі вулиці перевантажені припаркованими автомобілями, що створює шум та загазованість.
- **Ботанічний сад:** Не має чітко закріпленої захисної зони, що створює ризик забудови впритул до його території.
- **Сміття:** Відсутність сучасних сміттєвих майданчиків псує вигляд історичних вулиць.

Мета плану — не просто забудувати територію, а навести лад: оновити мережі, захистити сад від забудови, а набережну від деградації, повернути пішоходам їхній простір.

11.3. Що буде з набережною

Ботанічна набережна отримає особливий захист:

- У 25-метровій зоні від річки забороняється будь-яке будівництво, автостоянки та об'єкти, що можуть забруднювати воду.
- Усі зливові стоки перед скидом у річку проходитимуть через спеціальні очисні фільтри.
- Існуючі дерева захищаються від знесення.
- Транспортний рух обмежується, пішоходи отримують пріоритет.

11.4. Як план вплине на довкілля та здоров'я

Позитивні зміни:

- Очищення річки завдяки новій каналізації та фільтрам
- Зменшення шуму та вихлопних газів завдяки обмеженню руху автомобілів
- Захист Ботанічного саду офіційною буферною зоною

Можливі ризики та їх усунення:

- Пил і шум під час ремонтних робіт мінімізуються заборонаю нічних та вихідних робіт
- Шум від туристів обмежується заборонаю гучних закладів після 22:00

- Зайве освітлення контролюється спеціальною оптикою ліхтарів

11.5. Транскордонний вплив

Оскільки Ужгород межує зі Словаччиною, перевірено вплив на сусідню країну. Реалізація плану покращить якість води в річці Уж, яка тече до Словаччини. Вплив буде виключно позитивним.

11.6. Як перевірятиметься виконання

Місто зобов'язується щороку контролювати: Якість води в річці після дощів, рівень шуму на вулицях, стан дерев у Ботанічному саду.

Якщо показники погіршаться — влада зобов'язана вжити негайних заходів.

ВИСНОВКИ

За результатами стратегічної екологічної оцінки проекту детального плану території кварталу, обмеженого вулицями Августина Волошина, Івана Ольбрахта, Академіка Шпеніка, Ботанічною набережною та площею Євгена Фенцика у місті Ужгороді, зроблено наступні висновки:

1. Загальна оцінка допустимості

Реалізація детального плану території визнана екологічно допустимою. Проектні рішення спрямовані не лише на розвиток містобудівної структури, а й на вирішення накопичених екологічних проблем історичного центру, зокрема зношеності мереж, хаотичного паркування та відсутності зонування природно-заповідного фонду.

2. Порівняння з «Нульовою альтернативою»

Аналіз показав, що **відмова від реалізації плану несе значно вищі екологічні ризики**, ніж його впровадження. Збереження існуючого стану призведе до подальшого руйнування каналізації, неконтрольованого забруднення річки Уж та деградації буферної зони Ботанічного саду.

3. Ключові позитивні наслідки

Реалізація проектних рішень забезпечить:

- **Охорону водних ресурсів** завдяки реконструкції мереж та встановленню очисних споруд
- **Збереження біорізноманіття** через встановлення охоронних зон навколо Ботанічного саду
- **Оздоровлення міського середовища** завдяки створенню пішохідних зон та обмеженню руху транспорту

4. Транскордонний вплив

Ймовірність значного негативного транскордонного впливу **відсутня**. Натомість очікується позитивний ефект щодо покращення якості води у транскордонній річці Уж.

5. Умови реалізації

Документ державного планування може бути затверджений та реалізований **за умови обов'язкового виконання** наступних заходів:

1. **Пріоритетність інфраструктури:** Модернізація каналізації та укріплення схилів повинні передувати будь-якому новому будівництву чи масштабній реконструкції будівель.
2. **Захист спадщини та природи:** Суворе дотримання висотних обмежень та заборона будь-яких земляних робіт у межах охоронної зони Ботанічного саду без погодження з адміністрацією саду та екологами.
3. **Моніторинг:** Забезпечення щорічного моніторингу якості води в р. Уж та стану зелених насаджень з оприлюдненням результатів громаді.

Детальний план території є збалансованим документом стратегічного планування, який відповідає вимогам природоохоронного законодавства України, міжнародним зобов'язанням та принципам сталого розвитку. Його реалізація сприятиме

трансформації депресивного історичного кварталу в безпечний, екологічно чистий та привабливий для мешканців і відвідувачів міський простір.



містобудівна частина

Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту.
Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель

масштаб 1:2000

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

ІСНУЮЧЕ ВИКОРИСТАННЯ

ПЛАНУВАЛЬНІ ЕЛЕМЕНТИ/PLANING ELEMENTS

- території територіальних громад
- територія, на яку розроблено детальний план території
- ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ ІСНУЮЧЕ
- території житлової забудови
- території житлової садибної забудови
- території громадської забудови
- території житлової багатоквартирної забудови
- території промислових підприємств
- території автомобільного транспорту
- озеленені території

ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ/LANDUSE

земельна ділянка

ОБМЕЖЕННЯ/RESTRICTIONS

території в червоних лініях

ОХОРОННІ ЗОНИ

- охоронна зона навколо (завдовж) об'єкта транспорту
- охоронна зона навколо (завдовж) об'єкта зв'язу
- охоронна зона навколо (завдовж) об'єкта електрозв'язу
- охоронна зона навколо (завдовж) об'єкта енергетичної системи
- охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності
- охоронна зона навколо геодезичного пункту
- охоронна зона навколо інженерних комунікацій
- охоронна зона навколо промислового об'єкта

САНІТАРНО-ЗАХИСНІ ЗОНИ

- санітарно-захисна зона навколо об'єкта
- санітарно-захисна зона навколо (завдовж) об'єкта транспорту
- санітарно-захисна зона навколо (завдовж) об'єкта електрозв'язу
- санітарно-захисна зона навколо (завдовж) об'єкта енергетичної системи
- санітарно-захисна смуга навколо промислового об'єкта

ПРИБЕРЕЖНО-ЗАХИСНІ СМУГИ

прибережна захисна смуга

СТРУКТУРИ/STRUCTURES

- житлові будівлі
- громадські будівлі та споруди
- виробничі будівлі та споруди
- будівлі та споруди транспорту
- будівлі та споруди інженерного забезпечення
- інші будівлі та споруди

- ТРАНСПОРТНІ ЗВ'ЯЗКИ/TRANSPORT NETWORKS
- МАГІСТРАЛЬНА ВУЛИЦЯ
- ЖИТЛОВА ВУЛИЦЯ
- ІНЖЕНЕРНІ МЕРЕЖІ/ENGINEERING NETWORKS
- МАГІСТРАЛЬНІ ЛІНІЇ ЕЛЕКТРОПЕРЕДАЧ
- ВОДОПРОВІД
- КАНАЛІЗАЦІЙНІ МЕРЕЖІ
- ДОЩОВА КАНАЛІЗАЦІЯ
- ГАЗОПРОВІДИ
- ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНІ ЛІНІЇ
- ІНЖЕНЕРНІ ОБ'ЄКТИ/INF ENGINEERING OBJECTS
- КОМПЛЕКСНА ТРАНСФОРМАТОРНА ПІДСТАЦІЯ (КТП)
- ГАЗОРОЗПОДІЛЧІЙ ПУНКТ (ГРП)
- ПРИМІТКА УМОВИХ ПОЗНАЧЕНЬ
- ПОЗНАЧЕННЯ ВІДСУТНІ НА КРЕСЛЕННІ

експлікація землекористування

Катастровий номер	Цільове призначення (використання) земельної ділянки	Площа
1 2101000000:07:0010177	03.02 Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	0,1555 га
2 2101000000:07:0010170	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	0,0340 га
3 2101000000:09:0010038	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0072 га
4 2101000000:09:0010039	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0125 га
5 2101000000:09:0010039	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	0,0279 га
6 2101000000:07:0010115	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0080 га
7 2101000000:07:0010104	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0518 га
8 2101000000:07:0010141	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0072 га
9 2101000000:07:0010109	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0120 га
10 2101000000:07:0010110	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0026 га
11 2101000000:07:0010215	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0270 га
12 2101000000:09:0010040	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0015 га
13 2101000000:09:0010102	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,1000 га
14 2101000000:09:0010046	12.01 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту	1,3200 га
15 2101000000:07:0010085	03.02 Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	0,1343 га
16 2101000000:07:0010216	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0402 га
17 2101000000:07:0010140	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0434 га
18 2101000000:07:0010108	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0345 га
19 2101000000:07:0010121	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0161 га
20 2101000000:07:0010207	03.11 Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки	0,2470 га
21 2101000000:09:0010035	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0242 га
22 2101000000:09:0010004	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0434 га
23 2101000000:07:0010110	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0656 га
24 2101000000:09:0010047	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0500 га
25 2101000000:09:0010049	Громадських та релігійних організацій	0,0400 га
26 2101000000:07:0010002	03.05 Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування	0,2263 га
27 2101000000:07:0010171	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0064 га
28 2101000000:07:0010219	03.02 Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	0,1343 га
29 2101000000:07:0010179	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0061 га
30 2101000000:09:0010022	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0108 га
31 2101000000:09:0010001	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0958 га
32 2101000000:09:0010034	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0587 га
33 2101000000:09:0010090	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0748 га
34 2101000000:07:0010117	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0123 га
35 2101000000:07:0010122	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0199 га
36 2101000000:07:0010120	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0108 га
37 2101000000:07:0010118	Для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва	0,0336 га
38 2101000000:07:0010024	03.01 Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та органів місцевого самоврядування	0,4931 га
39 2101000000:09:0010092	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0197 га
40 2101000000:09:0010061	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0336 га
41 2101000000:09:0010018	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0336 га
42 2101000000:09:0010005	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0171 га
43 2101000000:07:0010123	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0046 га
44 2101000000:07:0010124	Для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва	0,0135 га
45 2101000000:09:0010041	03.11 Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки	0,0648 га
46 2101000000:09:0010179	04.04 Для збереження та використання ботанічних садів	3,1940 га

На кресленні нанесені зони історико-архітектурного, археологічного, культурного та природно-заповідного призначення. Важливо: Креслення слід розглядати невід'ємно від Історико-архітектурного опорного плану (ІАОП) міста Ужгорода. Детальний план розроблено для території, на яку поширюється охоронна зона Замкової гори, історичний ареал та зони інших об'єктів-пам'яток, визначених згідно з ІОАП, які регулюють використання відповідних територій.

містобудівна частина

Зем. ділянка

Підпис

Дата

Архитектор

Приходько Євгеній

070-Ольбрахта/2025

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

48

«Детальний план території, обмежений вулицями Августина Волошина, вана Ольбрахта, Академіка Шпеніка, Ботанічною набережною, та площею Євгена Фенчіка»

Стадія

Арх.ш

Арх.ш

ДПТ

МБІ

7

Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту. Сучасне використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель.

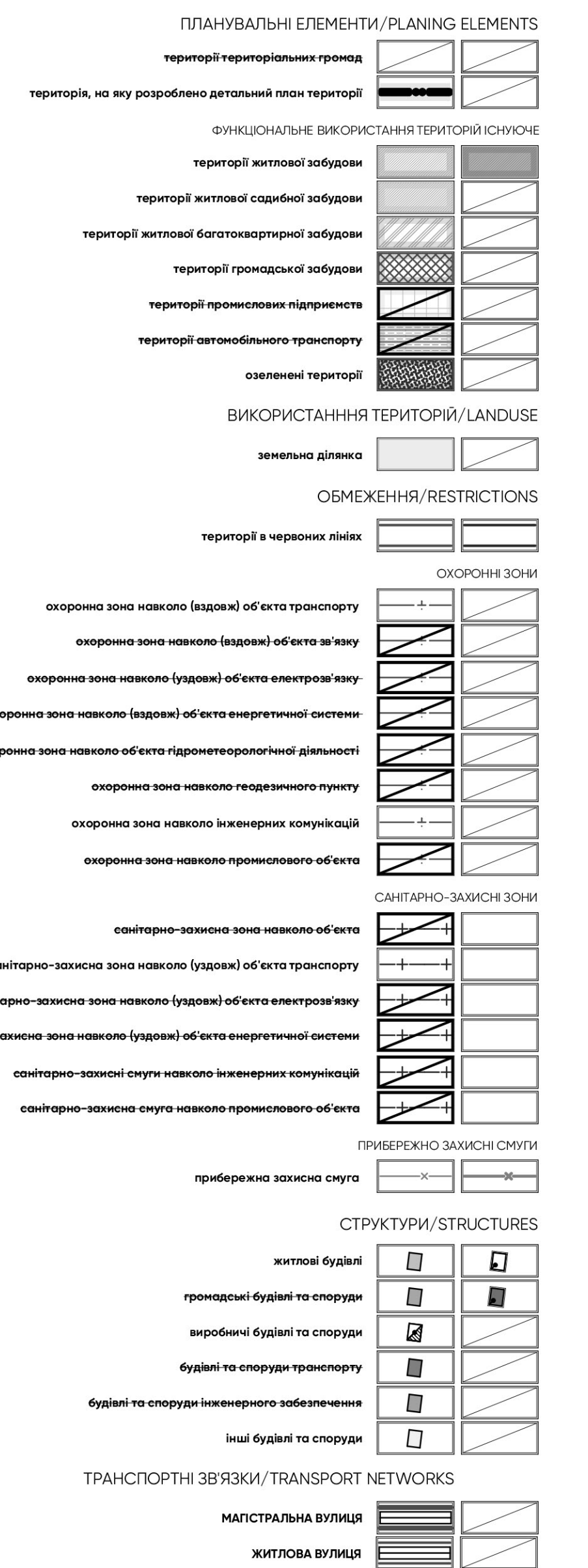
Архітектор

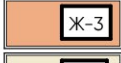
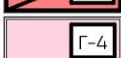
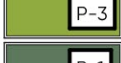
Приходько Євгеній





**План функціонального зонування території
масштаб 1:2000**



СЕЛЬБИЦІНІ ТЕРИТОРІЇ		
території житлової забудови		10100.0
території житлової багатоквартирної забудови		10101.0
території житлової садибної забудови		10102.0
території дачної забудови		10103.0
території громадської забудови		10200.0
території адміністративно-офісної забудови		10201.0
території закладів освіти		10202.0
території закладів охорони здоров'я та соціального захисту		10203.0
території закладів культури та дозвілля		10204.0
території закладів культури та мистецтва		10204.1 підзона
території культурних закладів		10204.2 підзона
території розважальних комплексів та закладів		10204.3 підзона
території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування		10205.0
території багатобульварних центрів		10206.0
території спортивних закладів		10207.0
ВИРОБНИЧІ ТЕРИТОРІЇ		
території вулиць та доріг		20300.0
ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ		
озеленені території		40300.0
території природно-заповідного фонду, визначені з господарсько-мисливською метою		40500.0

Детальний план не передбачає формування нових земельних ділянок.

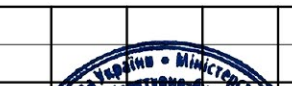
		070-Ольбракта/2025		ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ		48
		«Детальний план території, обмежений вулицями Августина Волошина, Івана Ольбракта, Академіка Шпеніка, Ботанічної набережної, та площею Євгена Феденка»				
Знак	Лінійні	Дата	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ			
Архитектор			Студія	Архуш	Архушів	
			ДПТ	МБЗ	7	
План функціонального зонування території			Архитектор Приходько Євгеній			



Схема транспортної мобільності та інфраструктури. План червоних ліній.Креслення поперечних профілів вулиць

масштаб 1:2000

ПН

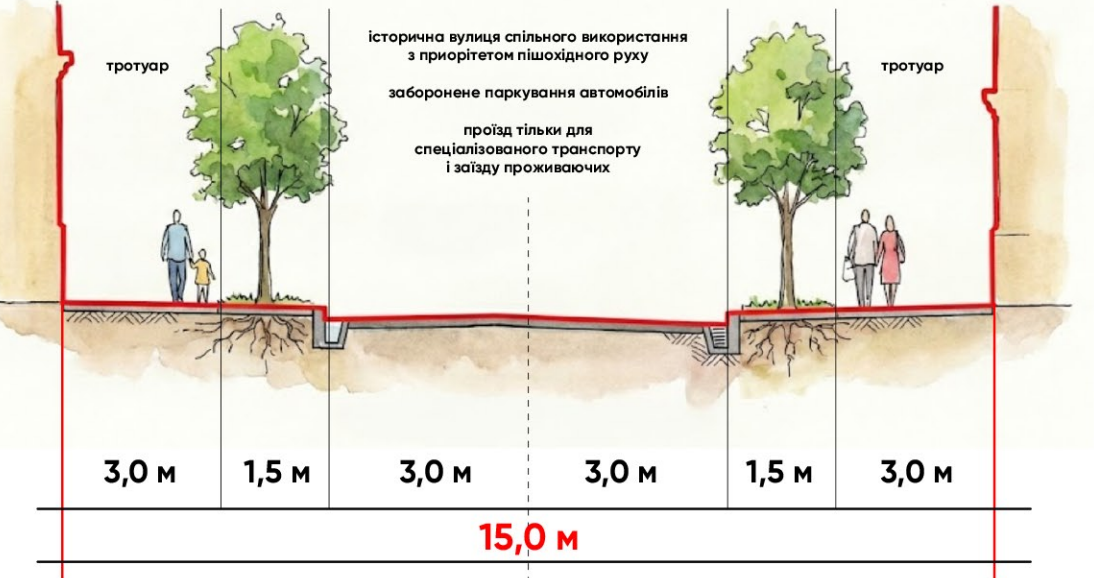
роза вітрів
міста Ужгород

тепла пора

холодна пора

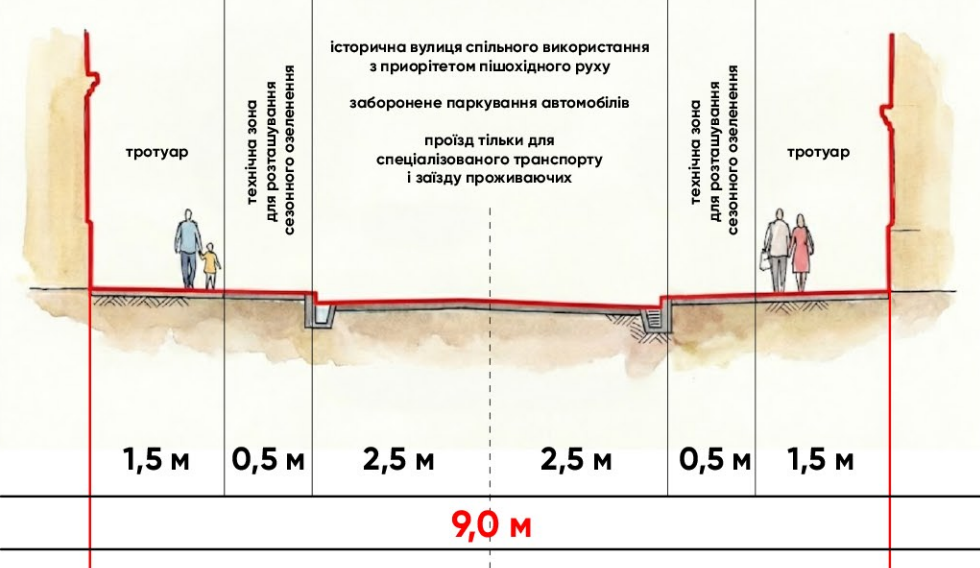
вулиця Волошина

тільки односторонній рух

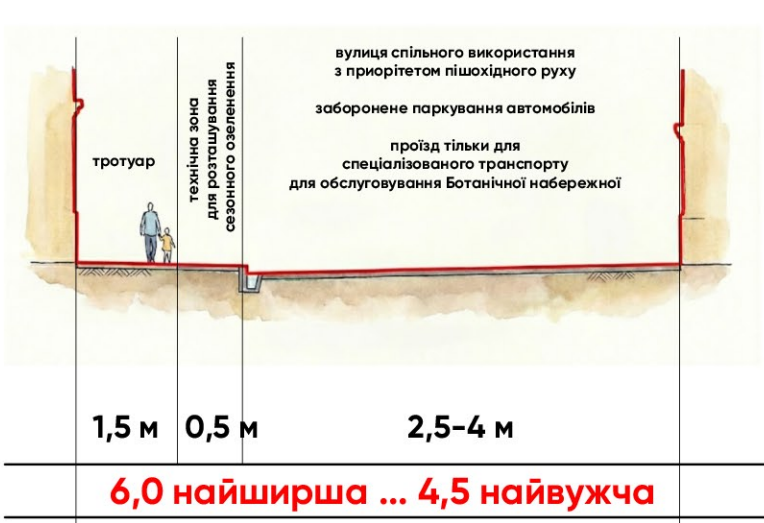


вулиця Ольбрахта

тільки односторонній рух



провулок Ботанічний



ІНЖЕНЕРНІ МЕРЕЖИ/ENGINEERING NETWORKS

МАГІСТРАЛЬНІ ЛІНІЇ ЕЛЕКТРОПЕРЕДАЧ	
ВОДОПРОВІД	
КАНАЛІЗАЦІЙНІ МЕРЕЖІ	
ДОЩОВА КАНАЛІЗАЦІЯ	
ГАЗОПРОВІДИ	
ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНІ ЛІНІЇ	
ІНЖЕНЕРНІ ОБ'ЄКТИ/INF ENGINEERING OBJECTS	
КОМПЛЕКСНА ТРАНСФОРМАТОРНА ПІДСТАНЦІЯ (КТП)	
ГАЗОРОЗПОДІЛНИЙ ПУНКТ (ГРП)	
ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ	
ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ З ПУБЛІЧНОЇ КАДАСТРОВОЇ КАРТИ	
ЗМІНА ШЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	
ПРИМІТКА УМОВИХ ПОЗНАЧЕНЬ	
ПОЗНАЧЕННЯ ВІДСУТНІ НА КРЕСЛЕННІ /ПРОЄКТНЕ РІШЕННЯ НЕ ПЕРЕДАЧАЮТЬСЯ	
ЗАРЕЗЕРВОВАНІ ПОЗНАЧЕННЯ ПЕРЕДАЧЕНІ ДЛЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТРУКТУРИ, ПРОТЕ НЕ ВІДОБРАЖЕНІ НА ВИСОКАХ КРЕСЛЕНИХ	

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

ПРОЄКТНЕ ВИКОРИСТАННЯ

ПЛАНУВАЛЬНІ ЕЛЕМЕНТИ/PLANNING ELEMENTS	
територія територіальних громад	
територія, на яку розроблено детальний план території	
ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ ІСНУЮЧЕ	
територія житлової забудови	
територія житлової садибної забудови	
територія житлової багатоквартирної забудови	
територія громадської забудови	
територія промислових підприємств	
територія автомобільного транспорту	
озеленені території	
ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ/LANDUSE	
земельна ділянка	
ОБМЕЖЕННЯ/RESTRICTIONS	
територія в червоних лініях	
ОХОРОННІ ЗОНИ	
охоронна зона навколо (вздохи) об'єкта транспорту	
охоронна зона навколо (вздохи) об'єкта електрозв'язку	
охоронна зона навколо (вздохи) об'єкта енергетичної системи	
охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності	
охоронна зона навколо геодезичного пункту	
охоронна зона навколо інженерних комунікацій	
охоронна зона навколо промислового об'єкта	
САНІТАРНО-ЗАХИСНІ ЗОНИ	
санітарно-захисна зона навколо об'єкта	
санітарно-захисна зона навколо (вздохи) об'єкта транспорту	
санітарно-захисна зона навколо (вздохи) об'єкта електрозв'язку	
санітарно-захисна зона навколо (вздохи) об'єкта енергетичної системи	
санітарно-захисні смуги навколо інженерних комунікацій	
санітарно-захисна смуга навколо промислового об'єкта	
ПРИБЕРЕЖНО ЗАХИСНІ СМУГИ	
прибережна захисна смуга	
СТРУКТУРИ/STRUCTURES	
житлові будівлі	
громадські будівлі та споруди	
виробничі будівлі та споруди	
будівлі та споруди транспорту	
будівлі та споруди інженерного забезпечення	
інші будівлі та споруди	
ТРАНСПОРТНІ ЗВ'ЯЗКИ/TRANSPORT NETWORKS	
МАГІСТРАЛЬНА ВУЛИЦЯ	
ЖИТЛОВА ВУЛИЦЯ	

містобудівна частина

На кресленні нанесені зони історико-архитектурного, археологічного, культурного та природно-заповідного призначення. **Важливо:** Креслення слід розглядати невід'ємно від історико-архитектурного опорного плану (ІАОП) міста Ужгорода. Детальний план розроблено для території, на яку поширюється **охоронна зона Замкової гори, історичний ареал та зони інших об'єктів-пам'яток, визначених згідно з ІОАП**, які регулюють використання відповідних територій.



070-Ольбрахта/2025

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ 48

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

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

Стадія Архш Аркуші

ДПТ МБ4 7

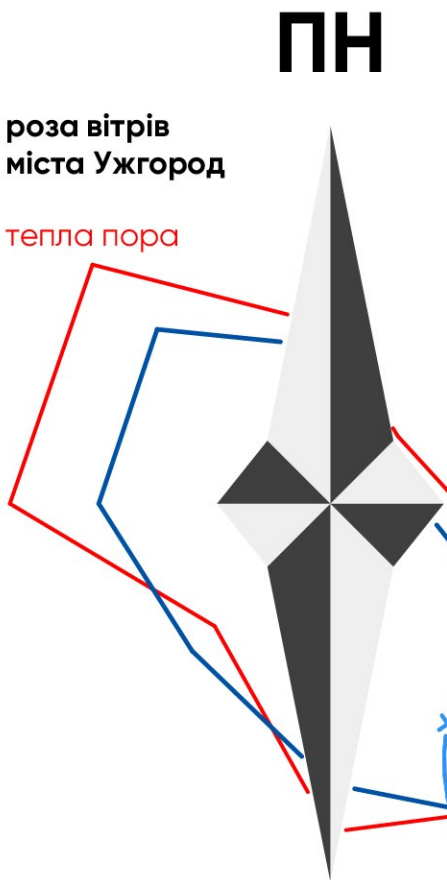
Схема транспортної мобільності та інфраструктури. План червоних ліній.Креслення поперечних профілів вулиць

Архітектор
Приходько Євгеній



Схема інженерного забезпечення території.Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування.

масштаб 1:2000



ІНЖЕНЕРНІ МЕРЕЖИ/ENGINEERING NETWORKS	
МАГІСТРАЛЬНІ ЛІНІЇ ЕЛЕКТРОПЕРЕДАЧ	
ВОДОПРОВІД	
КАНАЛІЗАЦІЙНІ МЕРЕЖІ	
ДОЩОВА КАНАЛІЗАЦІЯ	
ГАЗОПРОВІДИ	
ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНІ ЛІНІЇ	
ІНЖЕНЕРНІ ОБ'ЄКТИ/INF ENGINEERING OBJECTS	
КОМПЛЕКСНА ТРАНСФОРМАТОРНА ПІДСТАНЦІЯ (КТП)	
ГАЗОРОЗПОДІЛЬНИЙ ПУНКТ (ГРП)	
ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ	
ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ З ПУБЛІЧНОЇ КАДАСТРОВОЇ КАРТИ	
ЗМІНА ШЛЬОВОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	
ПРИМІТКА УМОВИХ ПОЗНАЧЕНЬ ПОЗНАЧЕННЯ ВІДСУТНІ НА КРЕСЛЕННІ ПРОЄКТНІ РІШЕННЯ НЕ ПЕРЕДАЧАЮТЬСЯ ЗАКРЕСЛЕНІ ПОЗНАЧЕННЯ ПЕРЕДАЧЕНІ ДЛЯ ЗАБЕРЕЖЕННЯ СТРУКТУРИ, ПРОТЕ НЕ ВІДОБРАЖЕНІ НА АКСОНОМІИ КРЕСЛЕНИХ	

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

ПРОЄКТНЕ ВИКОРИСТАННЯ	
ПЛАНУВАЛЬНІ ЕЛЕМЕНТИ/PLANNING ELEMENTS	
території територіальних громад	
територія, на яку розроблено детальний план території	
ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ ІСНУЮЧЕ	
території житлової забудови	
території житлової садибної забудови	
території житлової багатоквартирної забудови	
території громадської забудови	
території промислових підприємств	
території автомобільного транспорту	
озеленені території	
ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ/LANDUSE	
земельна ділянка	
ОБМЕЖЕННЯ/RESTRICTIONS	
території в червоних лініях	
ОХОРОННІ ЗОНИ	
охоронна зона навколо (вздохи) об'єкта транспорту	
охоронна зона навколо (вздохи) об'єкта зв'язку	
охоронна зона навколо (вздохи) об'єкта електрозв'язку	
охоронна зона навколо (вздохи) об'єкта енергетичної системи	
охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності	
охоронна зона навколо геодезичного пункту	
охоронна зона навколо інженерних комунікацій	
охоронна зона навколо промислового об'єкта	
САНІТАРНО-ЗАХИСНІ ЗОНИ	
санітарно-захисна зона навколо об'єкта	
санітарно-захисна зона навколо (вздохи) об'єкта транспорту	
санітарно-захисна зона навколо (вздохи) об'єкта електрозв'язку	
санітарно-захисна зона навколо (вздохи) об'єкта енергетичної системи	
санітарно-захисні смуги навколо інженерних комунікацій	
санітарно-захисна смуга навколо промислового об'єкта	
ПРИБЕРЕЖНО-ЗАХИСНІ СМУГИ	
прибережна захисна смуга	
СТРУКТУРИ/STRUCTURES	
житлові будівлі	
громадські будівлі та споруди	
виробничі будівлі та споруди	
будівлі та споруди транспорту	
будівлі та споруди інженерного забезпечення	
інші будівлі та споруди	
ТРАНСПОРТНІ СВ'ЯЗКИ/TRANSPORT NETWORKS	
МАГІСТРАЛЬНА ВУЛИЦЯ	
ЖИТЛОВА ВУЛИЦЯ	

На кресленні нанесені зони історико-архітектурного, археологічного, культурного та природно-заповідного призначення. Важливо: Креслення слід розглядати невід'ємно від історико-архітектурного опорного плану (ІАОП) міста Ужгорода. Детальний план розроблено для території, на яку поширюється охоронна зона Замкової гори, історичний ареал та зони інших об'єктів-пам'яток, визначених згідно з ІОАП, які регулюють використання відповідних територій.





земельна частина

План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень
масштаб 1:2000

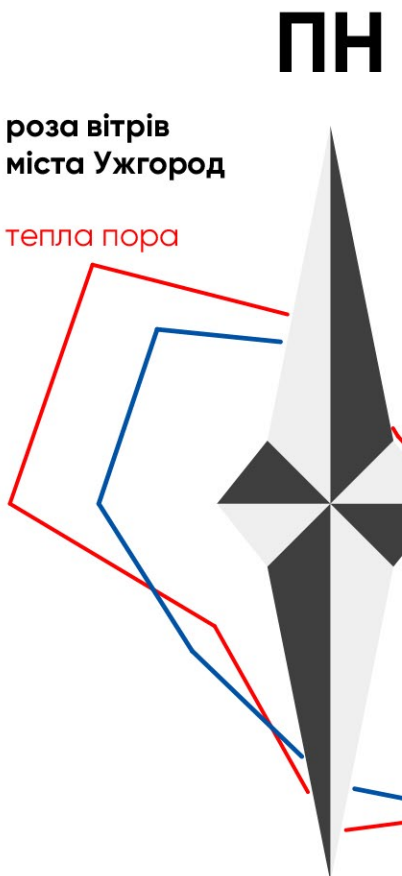


схема землекористування

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

ІСНУЮЧЕ ВИКОРИСТАННЯ

- ПЛАНУВАЛЬНІ ЕЛЕМЕНТИ/PLANNING ELEMENTS
- території територіальних громад
- територія, на яку розроблено детальний план території
- ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ ІСНУЮЧЕ
- території житлової забудови
- території житлової садибної забудови
- території громадської забудови
- території житлової багатоквартирної забудови
- території промислових підприємств
- території автомобільного транспорту
- озеленені території
- ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ/LANDUSE
- земельна ділянка
- ОБМЕЖЕННЯ/RESTRICTIONS
- території в червоних лініях
- ОХОРОННІ ЗОНИ
- охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту
- охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язу
- охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта електрозв'язу
- охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи
- охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності
- охоронна зона навколо геодезичного пункту
- охоронна зона навколо інженерних комунікацій
- охоронна зона навколо промислового об'єкта
- САНІТАРНО-ЗАХІСНІ ЗОНИ
- санітарно-захисна зона навколо об'єкта
- санітарно-захисна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту
- санітарно-захисна зона навколо (вздовж) об'єкта електрозв'язу
- санітарно-захисна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи
- санітарно-захисні смуги навколо інженерних комунікацій
- санітарно-захисна смуга навколо промислового об'єкта
- ПРИБЕРЕЖНО-ЗАХІСНІ СМУГИ
- прибережна захисна смуга

експлікація землекористування

Катастровий номер	Цільове призначення (використання) земельної ділянки	Площа
1 2101000000:07:0010177	03.02 Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	0,1555 га
2 2101000000:07:0010170	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	0,0260 га
3 2101000000:09:0010038	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0072 га
4 2101000000:09:0010039	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0125 га
5 2101000000:09:0010115	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	0,0279 га
6 2101000000:07:0010174	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0080 га
7 2101000000:07:0010104	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0518 га
8 2101000000:07:0010141	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0072 га
9 2101000000:07:0010109	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0120 га
10 2101000000:07:0010110	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0026 га
11 2101000000:07:0010215	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0270 га
12 2101000000:09:0010040	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0015 га
13 2101000000:09:0010102	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,1000 га
14 2101000000:09:0010066	12.01 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту	1,3200 га
15 2101000000:07:0010085	03.02 Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	0,1343 га
16 2101000000:07:0010216	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0402 га
17 2101000000:07:0010140	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0434 га
18 2101000000:07:0010108	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0345 га
19 2101000000:07:0010121	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0161 га
20 2101000000:07:0010207	03.11 Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки	0,2470 га
21 2101000000:09:0010035	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0242 га
22 2101000000:09:0010004	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0434 га
23 2101000000:09:0010010	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0656 га
24 2101000000:09:0010047	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0500 га
25 2101000000:09:0010049	Громадських та релігійних організацій	0,0400 га
26 2101000000:07:0010002	03.05 Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування	0,2263 га
27 2101000000:07:0010171	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0064 га
28 2101000000:07:0010219	03.02 Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	0,2286 га
29 2101000000:07:0010179	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0061 га
30 2101000000:09:0010022	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0108 га
31 2101000000:09:0010001	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0958 га
32 2101000000:09:0010034	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0587 га
33 2101000000:09:0010090	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0748 га
34 2101000000:07:0010117	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0123 га
35 2101000000:07:0010122	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0199 га
36 2101000000:07:0010120	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0108 га
37 2101000000:07:0010118	Для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва	0,0336 га
38 2101000000:07:0010024	03.01 Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та органів місцевого самоврядування	0,4931 га
39 2101000000:09:0010092	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0197 га
40 2101000000:09:0010061	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0336 га
41 2101000000:09:0010018	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0336 га
42 2101000000:09:0010005	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0171 га
43 2101000000:07:0010123	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0046 га
44 2101000000:07:0010124	Для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва	0,0135 га
45 2101000000:09:0010041	03.11 Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки	0,0648 га
46 2101000000:09:0010019	04.04 Для збереження та використання ботанічних садів	3,1940 га

земельна частина

070-Ольбрахта/2025

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

48

«Детальний план території, обмежений вулицями Августина Волошина, вана Ольбрахта, Академіка Шпеніка, Ботанічною набережною, та площею Євгена Фенця»

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень

Стадія

Аркуш

Аркуші

ДПТ

ЗРІ

7

Архітектор

Приходько Євгеній



ПРОЕКТНЕ ВИКОРИСТАННЯ	
ПЛАНУВАЛЬНІ ЕЛЕМЕНТИ/PLANING ELEMENTS	
території територіальних громад	
територія, на яку розроблено детальний план території	
ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ/ISUCTIONE	
території житлової забудови	
території житлової садибної забудови	
території житлової багатоквартирної забудови	
території громадської забудови	
території промислових підприємств	
території автомобільного транспорту	
озеленені території	
ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ/LANDUSE	
земельна ділянка	
ОБМЕЖЕННЯ/RESTRICTIONS	
території в червоних лініях	
ОХОРОННІ ЗОНИ	
охоронна зона навколо (вздож) об'єкта транспорту	
охоронна зона навколо (вздож) об'єкта електроз'язу	
охоронна зона навколо (вздож) об'єкта енергетичної системи	
охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності	
охоронна зона навколо геодезичного пункту	
охоронна зона навколо інженерних комунікацій	
охоронна зона навколо промислового об'єкта	
САНІТАРНО-ЗАХИСНІ ЗОНИ	
санітарно-захисна зона навколо об'єкта	
санітарно-захисна зона навколо (вздож) об'єкта транспорту	
санітарно-захисна зона навколо (вздож) об'єкта електроз'язу	
санітарно-захисна зона навколо (вздож) об'єкта енергетичної системи	
санітарно-захисні смуги навколо інженерних комунікацій	
санітарно-захисна смуга навколо промислового об'єкта	
ПРИБЕРЕЖНО ЗАХИСНІ СМУГИ	
прибережна захисна смуга	
ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ	
ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ З ПУБЛІЧНОЇ КАДАСТРОВОЇ КАРТИ	
ЗМІНА ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	
ПРИМІТКА УМОВИХ ПОЗАНЧЕНЬ	
ПОЗНАЧЕННЯ ВІДСУТНІ НА КРЕПЛЕНІ /ПРОЕКТНЕ РІШЕННЯ НЕ ПЕРЕДАЧАЄТЬСЯ закреслені позначення передбачені для збереження структури, проте не відображені на виконаних кресленнях	

Детальний план не передбачає формування нових земельних ділянок.

070-Ольбрахта/2025

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

48

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

Архітектор

Приходько Євгеній

СТАДІЯ

АРКУШ

АРКУШІВ

ДПТ

ЗР2

7

План обмежень у використанні земель, відносності про які підписався виконавцем до Державного земельного кадастру на підставі розроблених історичних документів