Замовник: Управління містобудування та архітектури Ужгородської міської ради

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ, ОБМЕЖЕНОЇ ВУЛИЦЯМИ ЛІСНОЮ, СОБРАНЕЦЬКОЮ, ОБ'ЇЗНОЮ ДОРОГОЮ ТА ТЕРИТОРІЄЮ ЛІСІВ, У МІСТІ УЖГОРОД ЗАКАРПАТСЬКОЇ ОБЛАСТІ

КНИГА 1
ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

редакція з отриманням пропозицій та зауважень громадського обговорення



Головний архітектор проєкту: _____ Є.М. Приходько
Сертифікат АА № 005157, АА № 005206

Архітектор: _____ Є.М. Приходько

2026

ЗМІСТ

ВСТУП

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

ЧАСТИНА І. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ (1.1–1.10)

ЧАСТИНА ІІ. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ (2.1–2.7)

ЧАСТИНА ІІІ. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ (3.1–3.11)

ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

ПЕРЕЛІК ВИДІВ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ, ПОВ'ЯЗАНОЇ З ТЕРИТОРІЄЮ

ПЕРЕЛІК ВІДПОВІДНОСТІ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

ПЕРЕЛІК ВРАХОВАНИХ ПОЛОЖЕНЬ ДОКУМЕНТІВ СТРАТЕГІЧНОГО ПЛАНУВАННЯ

ПЕРЕЛІК ВРАХОВАНИХ МАТЕРІАЛІВ

ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

ВИСНОВКИ

СКЛАД ГРАФІЧНОЇ ЧАСТИНИ

ФОРМА ОСНОВНИХ ПРОЄКТНИХ ПОКАЗНИКІВ

ВСТУП

Містобудівна документація «Внесення змін до детального плану території, обмеженої вулицями Лісною, Собранецькою, Об'їзною дорогою та територією лісів, у місті Ужгород Закарпатської області» (далі — ДПТ) розроблена на замовлення Управління містобудування та архітектури Ужгородської міської ради відповідно до рішення LXXXI сесії VIII скликання Ужгородської міської ради від 25.06.2026 № 2819 «Про внесення змін до детального плану території, обмеженої вулицями Лісною, Собранецькою, Об'їзною дорогою та територією лісів» з урахуванням звернення ОК «Вулиця Букова, міста Ужгород».

Територія детального плану розташована у північно-східній частині м. Ужгорода, у мікрорайоні Червениця, у передгірній зоні на межі садибної забудови міста та великого лісового масиву. Ядро території — сформований житловий квартал садибної забудови по вул. Буковій, що історично склався у лісовому оточенні. ДПТ розроблено з метою впорядкування цього кварталу та його межі з лісом: визначення функціонального зонування, червоних ліній, параметрів забудови, буферної (захисної) зони лісу, інженерного забезпечення та умов подальшого розвитку території.

Принципова позиція ДПТ: **ліс навколо кварталу залишається лісом**. Основний лісовий масив зберігається як ліс без змін, а на прилеглій до забудови смузі формується буферна (захисна) зона для захисту лісу від антропогенного впливу та для забезпечення пожежної безпеки забудови. Будь-які зміни землекористування на землях лісогосподарського призначення можливі лише після вилучення у встановленому законом порядку.

Проєктні рішення розроблено з урахуванням природних умов, сформованої забудови, наявних інженерних мереж, установлених обмежень у

використанні земель, вихідних даних і листів органів державної влади, а також положень містобудівної документації вищого рівня.

Мета та завдання детального плану території

Метою розроблення ДПТ є уточнення положень Генерального плану м. Ужгород, визначення планувальної організації та функціонального призначення території кварталу вул. Букової і прилеглих лісових територій, параметрів забудови, режимів і обмежень у використанні земель — з пріоритетом збереження лісу.

Основними завданнями детального плану території відповідно до пункту 10 завдання є:

- всебічний розвиток лісових територій навколо житлової забудови з можливістю їх інтеграції у міське середовище — формування просторів із збереженням лісового середовища;
- створення буферної (захисної) зони навколо житлової забудови, розташованої у лісовому оточенні, для захисту об'єкта лісового фонду від негативного антропогенного впливу та забезпечення пожежної безпеки забудови;
- уточнення функціонального зонування території, меж земельних ділянок, режимів та обмежень у використанні територій, у тому числі щодо земель лісогосподарського призначення;
- планувальна організація вулично-дорожньої мережі з урахуванням вулиць Лісної, Собранецької, Букової та Об'їзної дороги: встановлення червоних ліній, поперечних профілів, місць примикань;
- впорядкування житлового кварталу вул. Букової: визначення ділянок для нової садибної забудови та параметрів забудови;
- створення умов для завершення будівництва недобудованих об'єктів, що погіршують містобудівне середовище, — у межах чинного цільового призначення відповідних земельних ділянок;
- озеленення та природоорієнтовані рішення з управління дощовими водами, збереження існуючих дерев і деревостану;
- інженерне забезпечення території з урахуванням існуючих мереж і каналізаційної насосної станції (КНС) на вул. Буковій;
- забезпечення безбар'єрності та урахування вимог цивільного захисту;
- проведення стратегічної екологічної оцінки відповідно до Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку»;
- визначення техніко-економічних показників за етапами реалізації.

Підстава для розроблення

Підставою для розроблення детального плану території є:

- рішення LXXXI сесії VIII скликання Ужгородської міської ради від 25.06.2026 № 2819 «Про внесення змін до детального плану території, обмеженої вулицями Лісною, Собранецькою, Об'їзною дорогою та територією лісів» (реєстраційний номер у Містобудівному кадастрі BF01:2769-6396-6609-1661);
- завдання на розроблення містобудівної документації на місцевому рівні (реєстраційний номер BJ01:5989-3249-2655-1398);
- тристоронній договір на розроблення містобудівної документації (фінансування — за кошти інвестора).

Замовником містобудівної документації є Управління містобудування та архітектури Ужгородської міської ради (код ЄДРПОУ 41284929). Проєкт

зареєстровано в Містобудівному кадастрі за № BL01:1101-2454-8489-3813; код КАТОТТГ UA21100230010016545.

Розробником містобудівної документації є ФОП Приходько Євгеній Мирославович, кваліфікаційні сертифікати архітектора АА № 005157 від 08.05.2024 (розроблення містобудівної документації) та АА № 005206. Землевпорядну частину розроблено за участю сертифікованого інженера-землевпорядника.

Топографо-геодезичні роботи

Основою для розроблення ДПТ є актуалізоване топографо-геодезичне знімання масштабу 1:1000 у державній системі координат УСК-2000, виконане сертифікованим інженером-геодезистом за технічним завданням розробника та передане до Держкартгеофонду і Містобудівного кадастру. Графічні матеріали виконано в масштабі 1:1000, базу геоданих сформовано у форматі GeoPackage відповідно до вимог Містобудівного кадастру.

Нормативно-правова база розроблення

Детальний план території розроблено відповідно до вимог чинного законодавства України, державних будівельних норм, санітарних правил та інших нормативних документів, зокрема:

- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»; Закону України «Про основи містобудування»;
- Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку»; Закону України «Про землеустрій»; Закону України «Про Державний земельний кадастр»;
- Земельного кодексу України; Лісового кодексу України; Водного кодексу України; Кодексу цивільного захисту України;
- Закону України «Про охорону культурної спадщини»; Закону України «Про автомобільні дороги»;
- Постанови КМУ від 01.09.2021 № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»;
- Постанови КМУ від 25.05.2011 № 555 «Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні»;
- Постанови КМУ від 09.06.2021 № 632 «Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території»;
- Постанови КМУ від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» (додатки 59, 60);
- Постанов КМУ від 27.12.2022 № 1455 (Правила охорони електричних мереж), від 08.05.1996 № 486 (водоохоронні зони), від 23.12.2021 № 1427 (приаеродромні території), від 09.06.2023 № 588 (втрати лісогосподарського виробництва);
- ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»; ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»; ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд»;
- ДБН Б.1.1-5:2007, ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту», ДБН В.2.2-5:2023, ДСТУ 9360:2026;

- ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»; ДБН В.2.5-74:2013; ДБН В.2.5-75:2013; ДБН В.1.1-12:2025; ДБН В.1.1-25:2009; ДБН В.1.1-46:2017;
- ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів» (зі змінами, внесеними наказом МОЗ від 13.01.2026 № 40);
- інших чинних нормативно-правових актів України у сфері містобудування, охорони довкілля та земельних відносин.

Громадське обговорення

Проєкт ДПТ разом зі Звітом про стратегічну екологічну оцінку (Книга 2) виноситься на громадське обговорення (громадські слухання) відповідно до статті 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Порядку, затвердженого постановою КМУ від 25.05.2011 № 555, та статті 12 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку». Строк громадського обговорення — **30 днів** з дня оприлюднення.

Протягом цього строку кожен має право ознайомитися з матеріалами ДПТ на офіційному вебсайті Ужгородської міської ради, у Єдиному реєстрі СЕО та в Управлінні містобудування та архітектури Ужгородської міської ради (88000, м. Ужгород, пл. Поштова, 3) і подати пропозиції та зауваження в письмовій формі (у тому числі в електронному вигляді) із зазначенням прізвища, імені, по батькові та адреси особи. Відповідно до законодавства пропозиції, подані після завершення встановленого строку громадського обговорення, а також анонімні пропозиції розгляду не підлягають.

Пропозиції та зауваження, отримані у встановлений строк, розглядаються замовником і розробником; результати їх розгляду з обґрунтуванням прийняття або відхилення оприлюднюються та враховуються в остаточній редакції ДПТ.

Врахування державних інтересів та вихідних даних

Відповідно до листа Закарпатської ОДА (ОВА) від 16.10.2026 № 06-17/14364 державних і регіональних інтересів на території за Схемою планування території Закарпатської області (рішення облради від 17.05.2013 № 731) та Стратегією розвитку області не передбачено; рекомендовано врахувати чинне законодавство і Генеральний план м. Ужгород. Департамент економічного та регіонального розвитку ОДА (ОВА) (лист від 13.10.2026 № 04.2-03/871) повідомив про відсутність інвестиційних проєктів на території.

Вихідні дані та вимоги надано листами: департаменту цивільного захисту та оборонної роботи ОДА (ОВА) від 01.10.2026 № 01-10/956 і від 02.10.2026 № 01-10/965; ГУ ДСНС України у Закарпатській області (вх. від 08.10.2026 № 3819; лист від 13.10.2026); департаменту культури ОДА (ОВА) (вх. від 02.10.2026 № 3809); Державіаслужби від 05.10.2026 № 1.19-4492-26; БУВР річки Тиса від 09.10.2026 № 06/1036; ПрАТ «Закарпаттяобленерго» від 14.10.2026 № 154-25/10554; ДП «Ліси України»; ГУ Держпродспоживслужби; Державної екологічної інспекції; департаменту екології та природних ресурсів ОДА (ОВА) від 15.10.2026 № 02.01-04/1525; департаменту охорони здоров'я ОДА (ОВА) від 01.10.2026 № 176/06-3/6; землекористувача ділянки оборонного призначення від 12.10.2026. Усі вимоги враховано в проєктних рішеннях; детальна таблиця їх урахування наведена у Звіті про СЕО (Книга 2).

Відповідність містобудівній документації вищого рівня

Генеральний план м. Ужгород затверджено рішенням Ужгородської міської ради XXIX сесії IV скликання від 04.06.2004 № 313 «Про генеральний план міста» на період 2004–2026 років; до затвердження нового генерального плану він є

чинним. На викопіюванні з генерального плану (рис. В.1) територія між Об'їзною дорогою та вулицями Лісною/Лозовою показана переважно як територія лісів і зелених насаджень з виділеним контуром кварталу вул. Букової, а вздовж вулиць Лісної, Лозової, Виноградної, Верховинської — сформована садибна забудова мікрорайону Червениця.



Рис. В.1. Викопіювання з Генерального плану м. Ужгород (2004) на район території ДПТ

Зелений колір — території лісів і зелених насаджень; світлий растр — садибна забудова; транспортна розв'язка вул. Собранецька — Об'їзна дорога (М-08)

Проєктні рішення ДПТ відповідають генеральному плану: лісовий масив зберігається як ліс, садибна забудова розвивається в межах сформованого кварталу вул. Букової, буферна (захисна) зона встановлюється на лісових землях без зміни їх функціонального призначення в короткостроковому періоді. Можливі в довгостроковій перспективі зміни використання окремих частин буферної території можуть розглядатися лише після вилучення земель у встановленому законом порядку та з урахуванням містобудівної документації, чинної на той час.

Відповідно до пункту 31 Порядку, затвердженого постановою КМУ від 01.09.2021 № 926, ДПТ уточнює положення генерального плану населеного пункту. Довідково враховано схему планувальних обмежень проєкту оновленого генерального плану м. Ужгород (рис. В.2, В.3), який на дату розроблення ДПТ не затверджений.



Рис. В.2. Фрагмент схеми планувальних обмежень проєкту генерального плану м. Ужгород

Довідковий матеріал



Рис. В.3. Умовні позначення до схеми планувальних обмежень

Зі схеми планувальних обмежень випливає, що на території ДПТ і поруч діють: ділянки схилів з ухилом 8–15 % та понад 15 % (потенційно зсувонебезпечні) – переважно на укосах уздовж Об'їзної дороги і на лісових схилах; території державного лісового фонду; санітарно-захисні зони IV–V класу довкола об'єктів біля розв'язки вул. Собранецької та Об'їзної дороги (у т. ч. АЗС); зони обмеження забудови аеропорту «Ужгород». Усі ці обмеження враховано в рішеннях ДПТ (підрозділи 1.5 і 3.4). Обмежень, які б унеможливлювали садибну забудову в межах кварталу, немає.

Схема планування території Закарпатської області затверджена рішенням облради від 17.05.2013 № 731. Проєктні рішення ДПТ не суперечать її положенням.

Інші документи державного планування

ДПТ розроблено з урахуванням:

- Державної стратегії регіонального розвитку на 2021–2027 роки (постанова КМУ від 05.08.2020 № 695);
- Стратегії розвитку Закарпатської області до 2027 року (рішення облради від 19.12.2024 № 1216) та Плану заходів з її реалізації на 2026–2027 роки (рішення від 19.03.2026 № 1553);
- Програми соціально-економічного розвитку Закарпатської області на 2026 рік (розпорядження ОДА від 10.12.2025 № 850);
- Схеми формування екологічної мережі Закарпатської області (рішення облради від 10.07.2014 № 1033);
- Плану управління річковим басейном Дунаю на 2025–2030 роки (розпорядження КМУ від 31.12.2024 № 1347-р);
- Історико-архітектурного опорного плану м. Ужгород (наказ Мінкультури від 06.01.2016 № 3).

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

Стратегія просторового розвитку території ДПТ ґрунтується на поєднанні двох завдань: впорядкування та завершення формування житлового кварталу садибної забудови по вул. Буковій і збереження великого лісового масиву, що його оточує. Ці завдання не суперечать одне одному: доглянутий ліс з чіткою межею і буферною смугою є найкращим природним оточенням для садибного кварталу, а впорядкований квартал з інженерною інфраструктурою, протипожежними проїздами і системою збирання відходів знімає основні джерела тиску на ліс.

Територія має виняткові природні переваги — лісове оточення, тихе розташування, рельєф з видовими розкриттями, близькість до центру міста та до міжнародного пункту пропуску «Ужгород». Водночас вона має і проблеми: занедбане узлісся зі стихійними звалищами, недобудовані об'єкти на рекреаційній території та території спеціального призначення, неорганізований дощовий стік, відсутність протипожежного водопостачання, слабку забезпеченість громадським транспортом. Стратегія ДПТ спрямована на те, щоб перетворити ці проблеми на керовані завдання.

Візія розвитку

Візія розвитку території — **«Квартал у лісі»**: компактний, завершений, інженерно облаштований квартал садибної забудови, інтегрований у доглянутий міський ліс, що передбачає:

- збереження основного лісового масиву як лісу назавжди та його санітарне оздоровлення;
- формування буферної (захисної) зони на межі забудови і лісу;
- завершення формування кварталу вул. Букової з новими садибами в межах кварталу;
- добудову недобудованих об'єктів, що зараз погіршують міське середовище;
- розвиток рекреації — завершення будівництва готелю на рекреаційній території;

- безпечні вулиці з визначеними червоними лініями, протипожежні проїзди, пішохідні маршрути до лісу.

Стратегічні цілі

Стратегічна ціль	Зміст
Збереження лісу	Основний лісовий масив (70,0667 га) зберігається як ліс без змін; санітарне оздоровлення узлісся, ліквідація стихійних звалищ, протипожежні заходи
Захист лісу від антропогенного впливу	Буферна (захисна) зона площею 3,2383 га (не більше 3,25 га) на межі забудови і лісу з особливим режимом використання
Впорядкування житлового кварталу	Функціональна зона садибної забудови Ж-1 площею 2,9631 га; 13 нових садибних будинків на сформованих ділянках; параметри забудови
Ліквідація недобудов	Створення містобудівних умов для завершення будівництва недобудованого готелю (Р-1) та недобудованих будівель на території спецпризначення
Безпека і доступність	Червоні лінії вулиць, протипожежні проїзди, укриття, безбар'єрність, пішохідні зв'язки з мікрорайоном Червениця
Законність землекористування	Будь-які зміни використання лісових земель — лише після вилучення у встановленому законом порядку

Принципи розвитку

Принцип	Реалізація
Ліс — пріоритет	Жодних рішень, що зменшують основний лісовий масив; узлісся доглядається і стає безпечним
Компактність	Нова забудова — лише в межах сформованого кварталу вул. Букової, без «розповзання» в ліс
Масштаб середовища	Садибна забудова до 3 поверхів (висота до 12 м), забудова ділянки до 40 %, збереження дерев на ділянках
Завершеність	Добудова закинутих об'єктів, оскільки недобудови погіршують містобудівне середовище і безпеку
Безпека	Протипожежні розриви і проїзди, гідранти, урахування АЗС, приаеродромних обмежень, сейсмічності, зсувів
Природоорієнтованість	Утримання дощових вод на ділянках, збереження рельєфу, місцеві породи в озелененні
Законність	Урахування прав землекористувачів; процедури — лише за Земельним і Лісовим кодексами

1.1. Комплексна оцінка території

1.1.1. Загальні відомості

Територія детального плану розташована в північно-східній частині м. Ужгорода, у мікрорайоні Червениця. Межі території: з північного заходу — вул. Лісна; з південного заходу — вул. Собранецька; з південного сходу — Об'їзна дорога (у складі автомобільної дороги державного значення М-08 «Чоп — Мукачево — Ужгород — пункт пропуску «Ужгород»); з північного сходу — землі лісогосподарського призначення.

Площа території ДПТ за рішенням Ужгородської міської ради від 25.06.2026 № 2819 становить 30,9916 га. Відповідно до пунктів 6 і 9 завдання додатково опрацьовується прилегла територія — земельна ділянка лісогосподарського призначення з кадастровим номером 2110100000:47:001:0007 у межах до вул. Червениця. З урахуванням прилеглої території площа межі проєктування в графічних матеріалах і базі геоданих становить **84,1789 га**; усі показники балансу території в цій записці наведено для цієї межі.

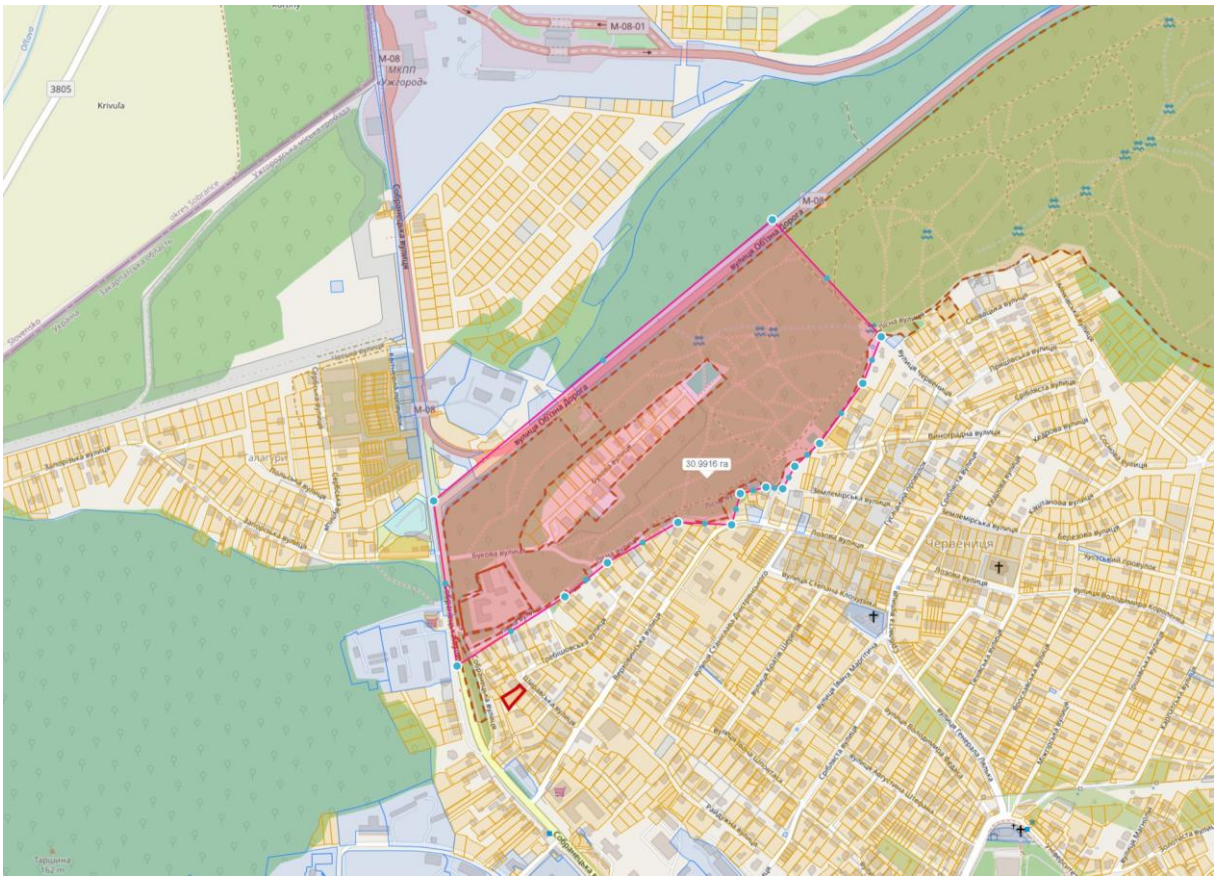


Рис. 1.1. Схема розташування території детального плану в планувальній структурі міста
За даними Містобудівного кадастру та публічної кадастрової карти

1.1.2. Основні характеристики території

Параметр	Значення
Площа території ДПТ (за рішенням № 2819)	30,9916 га
Площа межі проєктування з прилеглою територією	84,1789 га (за графічними матеріалами і БГД)

Параметр	Значення
Адміністративне розташування	м. Ужгород, мікрорайон Червениця, Ужгородська МТГ, Ужгородський район, Закарпатська область
Кодифікатор (КАТОТТГ) / КОАТУУ	UA21100230010016545 / 2110100000
Існуюче використання	Квартал садибної забудови вул. Букової (14 житлових будинків); лісовий масив; рекреаційна територія з недобудованим готелем; територія спецпризначення; вулиці
Земельні ділянки (за ДЗК і зніманням)	35 ділянок, у т. ч. 33 ділянки з видом використання 02.01, ділянка лісогосподарського призначення 73,4112 га, рекреаційна ділянка 0,3992 га
Рельєф	Передгірний, абсолютні відмітки 131–162 м, перепад до 30 м; схили 8–15 % і понад 15 %
Водні об'єкти	Струмок Задолина (Задолинка) з водоохоронною зоною
Інженерні мережі	Водопровід, каналізація з КНС на вул. Буковій, електромережі, мережі зв'язку; газопостачання — за даними оператора ГРМ
Громадський транспорт	Одна зупинка автобусного маршруту до пункту пропуску «Ужгород»; міські маршрутні таксі не курсують
Поблизу	Дві АЗС — «Елерон» та № 06/019 «Укрнафта» (біля розв'язки вул. Собранецької та Об'їзної дороги)
Проєктне використання	Садибна забудова Ж-1; рекреація Р-1; ліс Л (у т. ч. буферна зона); спецпризначення СП-3; вулиці ТР-2

1.1.3. Природно-кліматичні умови

Клімат помірно континентальний, м'який, достатньо зволожений, з впливом Карпат. За даними кліматичного реаналізу ERA5-Land для центру території середньорічна температура становить 11,1 °C, найтепліший місяць — серпень (середній максимум 27,4 °C), найхолодніший — січень (середній мінімум −1,5 °C); абсолютні екстремуми за даними ГУ ДСНС — +40 °C і −30 °C. Річна сума опадів — 872 мм з максимумом у вересні (101 мм); сніговий покрив нестійкий (середня висота 12 см, максимальна 35 см). Середня відносна вологість — 76 %. Вітри слабкі (середня швидкість 2,1 м/с), переважають північні та північно-західні напрямки. Нормативна глибина промерзання ґрунту — 80 см. Річна сума сонячної радіації — 1 221 кВт·год/м².

Кліматичні умови сприятливі для садибного проживання та рекреації. Влітку 15–19 % годин припадає на спеку понад 32 °C, тому збереження лісу як природного регулятора мікроклімату є важливим чинником якості середовища.

1.1.4. Рельєф, геологічні та інженерно-геологічні умови

Територія розташована у передгір'ї Вулканічних Карпат, на схилах південно-західної та південної експозиції. Абсолютні відмітки змінюються від 131,4 м біля вул. Собранецької до 161,9 м у лісовому масиві. Від Об'їзної дороги поверхня піднімається уступом, далі — пологі схили з окремими крутішими ділянками.

За схемою планувальних обмежень проєкту генерального плану на території є ділянки з ухилом 8–15 % та понад 15 % (потенційно зсувонебезпечні). За листом департаменту цивільного захисту ОДА (ОВА) за Паспортом безпеки область належить до зони екзогенних геологічних процесів (зсувів); у ДПТ прийнято, що на схилах понад 15 % зсувна небезпека наявна, а нова забудова там не передбачається. Розрахункова сейсмічність — 7–8 балів за ДБН В.1.1-

12:2025 (лист ГУ ДСНС), для планувальних рішень прийнято 8 балів. Рівень ґрунтових вод — 3–4 м.

1.1.5. Гідрологічні умови

Через територію в межах лісового масиву протікає **струмок Задолина (Задолинка)** — малий водотік, що збирає стік з лісових схилів. Для нього встановлюються водоохоронна зона та прибережна захисна смуга відповідно до статей 87, 88 Водного кодексу України, статті 60 Земельного кодексу України та постанови КМУ від 08.05.1996 № 486. Площа водоохоронної зони в межах проєктування за графічними матеріалами — 2,9391 га; вона майже повністю (2,59 га) припадає на територію лісу, частково — на смугу Об'їзної дороги.

Територія не входить до зон можливого затоплення паводковими водами р. Уж (карти загроз і ризиків затоплення FloodUZH, лист БУВР р. Тиса). Можливе підтоплення понижень рельєфу поверхневими і талими водами (лист ГУ ДСНС).

1.2. Просторово-планувальна організація території

Просторово-планувальна структура території визначається трьома елементами: (1) транспортним каркасом — Об'їзною дорогою (М-08) на південному сході, вул. Собранецькою на південному заході та вул. Лісною на північному заході; (2) житловим кварталом вул. Букової, що має витягнуту форму вздовж внутрішньої вулиці і з усіх боків оточений лісом; (3) великим лісовим масивом, що займає переважну частину межі проєктування і простягається вгору схилом до вул. Червениця.

У південно-західній частині біля вул. Собранецької розташовані рекреаційна ділянка з недобудованим готелем та територія спеціального призначення. Біля розв'язки вул. Собранецької та Об'їзної дороги розташовані дві АЗС («Елерон» і «Укрнафта»). Квартал вул. Букової з'єднаний з міською вулично-дорожньою мережею через вул. Лісну та вул. Собранецьку.

Існуюча планувальна структура кварталу сформована, але не завершена: частина ділянок вільна від забудови, межі окремих ділянок мають накладання між собою та з лісовою ділянкою, межа «забудова — ліс» фізично і юридично не визначена.

1.3. Землеустрій та землекористування

1.3.1. Існуючий стан землекористування

За відомостями Державного земельного кадастру та матеріалами топографо-геодезичного знімання в межах проєктування облікуються 35 земельних ділянок:

- земельна ділянка лісогосподарського призначення з кадастровим номером 2110100000:47:001:0007 площею 73,4112 га, вид цільового призначення 09.01 «Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг», державна власність (Закарпатська ОДА), у постійному користуванні ДП «Ліси України» (запис від 08.11.2022 № 48402536);
- 33 земельні ділянки з видом цільового призначення 02.01 «Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)» загальною площею 2,7091 га (площі ділянок 0,0247–0,2101 га), з яких 10 — у приватній власності із зареєстрованими речовими правами, щодо решти реквізити ДЗК уточнюються;
- земельна ділянка з кадастровим номером 2110100000:46:001:0003 площею 0,3992 га у приватній власності, вид використання 03.17 «Для розміщення та

експлуатації закладів з обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення», з недобудованим готелем.

Поблизу території розташована земельна ділянка державної власності з кадастровим номером 2110100000:48:001:0014 площею 1,0329 га (землі оборони, код 15.01). Її межі, цільове призначення, права та режим використання ДПТ не змінює.

Під час зіставлення відомостей ДЗК з матеріалами знімання виявлено накладання меж окремих присадибних ділянок між собою (39,7–58,6 м²) та з лісовою ділянкою 2110100000:47:001:0007 (2,3 м², 407,6 м², 660,4 м²). Ці розбіжності усуваються шляхом розроблення документації із землеустрою в установленому порядку. Детально земельні питання наведено в Землевпорядній частині ДПТ.

1.3.2. Довгострокове тимчасове користування лісами

Окремі частини лісової ділянки (загальною площею 0,1044 га за графічними матеріалами), що прилягають до кварталу, перебувають у довгостроковому тимчасовому користуванні лісами (ДТК) відповідно до статті 18 Лісового кодексу України. Ці частини ДПТ залишає у складі зони лісу Л; можливість їх подальшого використання для садибної забудови (02.01) у короткостроковому періоді розглядається виключно після вилучення у встановленому законом порядку (підрозділ 3.11).

1.4. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

За листом департаменту екології та природних ресурсів ОДА (ОВА) та Переліком об'єктів природно-заповідного фонду Закарпатської області станом на 01.01.2026 у межах проєктування відсутні території та об'єкти ПЗФ, території, зарезервовані для заповідання, та території Смарагдової мережі. Лісовий масив як земля лісогосподарського призначення є потенційною складовою регіональної екологічної мережі.

Ліс навколо кварталу — широколистяний (бук, дуб скельний і звичайний, граб, з домішкою клена, явора, черешні, липи). Це великий міський ліс, який використовується як ліс і потребує догляду: на узліссі багато занедбаних ділянок у поганому санітарному стані — стихійні звалища, сухостій, захаращення, стихійні стежки. У колі ≈ 1 км² довкола кварталу 97,8 % озеленених територій становлять саме лісові насадження.

Рекреаційна територія представлена ділянкою 2110100000:46:001:0003 з недобудованим готелем. Покинута недобудова погіршує вигляд і безпеку території; її завершення відповідає містобудівним інтересам міста.

За листом департаменту культури ОДА (ОВА) територія розташована в межах зони охорони археологічного культурного шару I категорії довкола пам'ятки «Поселення багатошарове» (III–IV, VIII–IX, XI–XIII ст.) за ІАОП м. Ужгород.

1.5. Обмеження у використанні земельних ділянок

Перелік основних планувальних обмежень і чинників, що впливають на використання території:

Обмеження	Нормативний документ	Розмір / параметр	Особливості
Водоохоронна зона і ПЗС струмка Задолина	ВКУ ст. 87, 88; ЗКУ ст. 60; ПКМУ № 486	ПЗС — 25 м від урізу; ВЗ — 2,9391 га	Переважно в лісі; забудова в ПЗС не допускається
Зона охорони археологічного культурного шару I категорії	Закон «Про охорону культурної спадщини»; ІАОП	Межі за описом департаменту культури	Земляні роботи — з дозволу і під наглядом археолога

Обмеження	Нормативний документ	Розмір / параметр	Особливості
Приаеродромна територія аеродрому «Ужгород»	ПКМУ № 1427, № 722; лист Державіаслужби	Контрольна відмітка 162,0 м БСВ (117,0 + 45 м)	Для садибної забудови фактично не обмежує; перевірка верху об'єктів
АЗС «Елерон» і № 06/019 «Укрнафта» (ОПН 3 класу)	ДСП 173-96; ДБН Б.2.2-12:2019; лист ГУ ДСНС	Нормативні санітарні та протипожежні розриви	За межами кварталу; враховано при розміщенні забудови
Червоні лінії вулиць	ДБН В.2.3-5:2018; ДПТ	Букова 10 м, Лісна 20 м, Собранецька 35 м, Об'їзна (М-08) 40 м	Встановлюються ДПТ
Охоронні зони електромереж	ПКМУ № 1455	ПЛ 2–40 м, КЛ 0,6–1,0 м	За топографо-геодезичним зніманням
Схили понад 15 %	ДБН В.1.1-46:2017	За схемою обмежень	Без нової забудови
Землі лісогосподарського призначення	ЛКУ, ЗКУ	73,4112 га	Права ДП «Ліси України» зберігаються

Фактично для садибного кварталу істотних обмежень мінімум: загальноміські (І група цивільного захисту, приаеродромна територія, особливий режим повітряного простору в 25-кілометровій прикордонній зоні) не перешкоджають садибній забудові, а локальними обмеженнями є АЗС поблизу розв'язки, водоохоронна зона струмка (у лісі), археологічний культурний шар і червоні лінії вулиць. Усі вони враховані.

Інженерні мережі в межах кварталу (водопровід, каналізація з КНС на вул. Буковій, електромережі, зв'язок) мають охоронні зони, що враховуються при розміщенні забудови.

1.6. Забудова територій та господарська діяльність

Існуюча житлова забудова кварталу представлена 14 садибними житловими будинками (13 одноповерхових і один двоповерховий) загальною площею забудови близько 5 027 м^2 та орієнтовною поверховою площею 7 136 м^2, а також господарськими будівлями на присадибних ділянках (17 будівель площею близько 918 м^2). Усі будинки кам'яні, з централізованим водопостачанням і водовідведенням та індивідуальним опаленням.

На рекреаційній ділянці розташована недобудована двоповерхова кам'яна будівля готелю площею забудови близько 428 м^2. На території спеціального призначення розташовані адміністративні будівлі та недобудовані капітальні будівлі. Недобудови тривалий час не використовуються, погіршують естетичний стан території, створюють ризики для безпеки і є негативним чинником для містобудівного середовища.

У ширшому оточенні (коло ≈ 1 км^2) нараховується 402 будівлі, 90,5 % з яких мають 2–2,5 поверху, жодна не перевищує 29 м; 91 % будівель мають площу забудови до 371 м^2. Це однорідне садибне середовище, у яке має органічно вписуватися нова забудова.

1.7. Обслуговування населення

У межах території відсутні заклади освіти, охорони здоров'я, торгівлі та побутового обслуговування. У межах 15 хвилин пішої доступності доступні 10 об'єктів 4 типів (дозвілля — 7, медичний заклад — 1, ресторан — 1, кафе — 1).

Мешканці кварталу користуються закладами обслуговування мікрорайону Червениця та центральної частини міста.

З огляду на невелику чисельність населення кварталу окремі заклади обслуговування в межах ДПТ не розміщуються; потреба забезпечується існуючою мережею міста (підрозділ 3.7).

1.8. Транспортна мобільність та інфраструктура

Територія обмежена магістральними вулицями: Об'їзна дорога у складі автомобільної дороги державного значення М-08 забезпечує транзитний зв'язок з міжнародним пунктом пропуску «Ужгород — Вишнє Нємецьке» на кордоні зі Словацькою Республікою; вул. Собранецька — зв'язок з центром міста. На перетині вул. Собранецької та Об'їзної дороги розташована транспортна розв'язка. Квартал вул. Букової обслуговується внутрішньою вулицею з виїздами на вул. Лісну та вул. Собранецьку.

Громадський транспорт: у межах території є одна зупинка автобусного маршруту, що прямує до пункту пропуску «Ужгород»; міські маршрутні таксі через територію не курсують. Пішохідна доступність громадського транспорту для більшої частини кварталу перевищує 10 хвилин, що зумовлює високу залежність мешканців від особистого автотранспорту.

Вулиця Букова не має сформованого профілю: відсутні тротуари, зовнішнє освітлення частково, майданчики для розвороту пожежної техніки відсутні.

1.9. Інженерне забезпечення території

Квартал вул. Букової забезпечений централізованим водопостачанням і водовідведенням від мереж КП «Водоканал м. Ужгорода». Господарсько-побутові стоки кварталу відводяться через **каналізаційну насосну станцію (КНС) на вул. Буковій** у міську мережу і далі на очисні споруди міста. Електропостачання — від мереж ПрАТ «Закарпаттяобленерго» (дані про мережі не надано з огляду на обмежений доступ під час воєнного стану; мережі визначено за топографо-геодезичним зніманням). Опалення будинків — індивідуальне. Газопостачання — за даними оператора ГРМ (запит направлено).

Дощова каналізація відсутня; стік з покрівель і проїздів відводиться на рельєф. Джерела зовнішнього протипожежного водопостачання на території відсутні (лист ГУ ДСНС). Найближчі пожежно-рятувальні підрозділи — 3 ДПРЧ (вул. Болгарська, 2) і 4 ДПРЧ (вул. Кармелюка, 12).

1.10. Підготовка та благоустрій території

Благоустрій кварталу частковий: вулиця без тротуарів і впорядкованих узбіч, контейнерні майданчики для ТПВ не облаштовані, що є однією з причин стихійних звалищ на узліссі. Інженерна підготовка території (дренаж, протиерозійні заходи на схилах) не виконувалася. Озеленення ділянок — переважно збережені лісові дерева та присадибні насадження.

ВИСНОВКИ ЧАСТИНИ І

За результатами комплексної оцінки встановлено, що територія детального плану є сформованим кварталом садибної забудови у великому лісовому масиві з виключно сприятливими природними умовами для проживання і рекреації.

Основними проблемами території є: занедбане узлісся та відсутність визначеної межі «забудова — ліс»; недобудовані об'єкти на рекреаційній території та території спецпризначення; невстановлені червоні лінії; відсутність протипожежного водопостачання, дощової каналізації та контейнерних майданчиків; слабке обслуговування громадським транспортом; розбіжності в межах земельних ділянок.

Планувальних обмежень, що унеможливлювали б впорядкування і завершення формування кварталу, немає; локальні обмеження (водоохоронна зона струмка Задолина, археологічний культурний шар, АЗС біля розв'язки, приаеродромна територія, круті схили) враховуються в проєктних рішеннях.

2.1. Концепція просторового розвитку

Концепція просторового розвитку ґрунтується на принципі «місто і ліс разом»: житловий квартал вул. Букової завершується як компактне садибне середовище, а ліс, що його оточує, зберігається, доглядається і стає безпечною, доступною частиною міста. Межа між ними перестає бути «нічиєю» смугою зі звалищами і стежками — вона стає буферною (захисною) зоною з чітким режимом.

Основними концептуальними засадами є:

- збереження основного лісового масиву площею 70,0667 га як лісу назавжди — без зміни функціонального і цільового призначення, без забудови;
- формування буферної (захисної) зони площею 3,2383 га (не більше 3,25 га) на прилеглих до кварталу лісових землях: у короткостроковому періоді — ліс зі спеціальним режимом догляду та протипожежного захисту; у довгостроковій перспективі — можливість іншого використання, у тому числі для садибної забудови (02.01), виключно після вилучення земель у встановленому законом порядку;
- визначення функціональної зони садибної забудови Ж-1 площею 2,9631 га в межах сформованого кварталу з розміщенням 13 нових садибних будинків;
- визначення рекреаційної зони Р-1 (0,3655 га) зі створенням умов для завершення будівництва готелю;
- збереження території спецпризначення СП-3 без змін меж і режиму з рекомендацією завершити або впорядкувати недобудовані будівлі;
- встановлення червоних ліній вулиць: Букова — 10 м, Лісна — 20 м, Собранецька — 35 м, Об'їзна дорога (М-08) — 40 м;
- організацію протипожежних проїздів, пожежних гідрантів, дощової каналізації з природоорієнтованими елементами, контейнерних майданчиків;
- пішохідні зв'язки кварталу з лісом і з мікрорайоном Червениця.

2.2. Стратегічні цілі розвитку

Основною стратегічною метою є впорядкування та завершення формування садибного кварталу вул. Букової за умови збереження та захисту лісу. Цілі:

- ліс — збережений, доглянутий, безпечний і доступний;
- квартал — завершений, з визначеними межами ділянок, вулицями в червоних лініях та повним інженерним забезпеченням;
- недобудови — завершені, рекреаційна функція — відновлена;
- мешканці — захищені (укриття, протипожежна безпека, оповіщення);
- землекористування — законне, без накладань меж і самовільного зайняття лісу.

2.3. Модель функціонально-планувальної організації

Функціонально-планувальна організація території сформована з п'яти функціональних зон (відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій, додаток 60 до Порядку ведення ДЗК):

Таблиця 2.1. Функціональні зони території

Зона	Вид функціонального призначення (код)	Площа, га	%

Зона	Вид функціонального призначення (код)	Площа, га	%
Ж-1	Території житлової садибної забудови (10102.0)	2,9631	3,52
Р-1	Рекреаційно-туристичні території (40100.0)	0,3655	0,43
Л	Території лісів (40200.0), усього у т. ч. основний лісовий масив у т. ч. буферна (захисна) зона у т. ч. частини лісу в ДТК	73,4094 70,0667 3,2383 0,1044	87,21 83,24 3,85 0,12
СП-3	Території спецпризначення (20700.0)	1,1295	1,34
ТР-2	Території вулиць та доріг (20606.0)	6,3115	7,50
Разом		84,1789	100,0

2.4. Принципи просторової організації

- нова забудова — лише в межах зони Ж-1, на сформованих ділянках кварталу; врізання забудови в основний лісовий масив не допускається;
- відступ забудови від узлісся та від червоних ліній (лінії регулювання забудови);
- масштаб садибного середовища: до 3 поверхів, висота до 12 м, забудова ділянки до 40 %, озеленення не менше 10 %, огорожа до 1,8 м (прозора з боку лісу);
- збереження існуючих дерев на ділянках і в червоних лініях, де це можливо;
- утримання дощових вод на ділянках (ретенція, інфільтрація);
- буферна смуга без горючих накопичень, з мінералізованими протипожежними смугами та під'їздами для пожежної техніки;
- збереження видових розкриттів на ліс і долину.

2.5. Візуальний характер та інтеграція в ландшафт

Нові садибні будинки мають продовжувати існуючий характер кварталу: невеликі обсяги (пляма забудови близько 111 м^2), скатні покрівлі, природні матеріали фасадів, стримана кольорова гама. Висотні акценти не передбачаються. Ліс залишається домінантою ландшафту, а квартал читається як «галявина» у лісі. Освітлення вулиць і ділянок — спрямоване, теплого спектра, без засвічування лісу.

2.6. Етапність реалізації

Таблиця 2.2. Етапність реалізації

Етап	Основний зміст	Термін
I етап (короткостроковий період)	Затвердження ДПТ; усунення накладань меж ділянок; червоні лінії; формування буферної зони як лісу з режимом догляду; ліквідація звалищ; протипожежні проїзди і гідранти; контейнерні майданчики; першочергові мережі; будівництво перших садиб; завершення будівництва готелю; у межах закону — вирішення питань щодо частин лісу в ДТК	до 3 років (до 2028–2029 рр.)
II етап (середньостроковий період)	Завершення забудови кварталу; дощова каналізація з природоорієнтованими елементами; благоустрій вулиці Букової; пішохідні маршрути в лісі; добудова недобудов на території спецпризначення (за рішенням землекористувача)	3–5 років (до 2030 р.)

Етап	Основний зміст	Термін
Довгострокова перспектива	Збереження і догляд за лісом; можливе інше використання частини буферної території (у т. ч. 02.01) — виключно після вилучення у встановленому законом порядку	понад 10 років

2.7. Очікувані результати

- завершений квартал садибної забудови на 27 садиб (14 існуючих + 13 нових) з орієнтовним населенням близько 80 осіб;
- збережений ліс площею 73,4 га, з них 70,1 га — без жодних змін назавжди;
- оздоровлене узлісся без стихійних звалищ, з протипожежним захистом;
- завершені недобудови — менше закинутих об'єктів у місті;
- вулиці у визначених червоних лініях, з тротуарами, освітленням і протипожежними проїздами;
- законне, впорядковане землекористування.
-

ВИСНОВКИ ЧАСТИНИ II

Модель розвитку території поєднує завершення формування садибного кварталу вул. Букової з безумовним збереженням основного лісового масиву і формуванням буферної (захисної) зони. Усі зміни використання лісових земель можливі лише після вилучення у встановленому законом порядку; ДПТ таких рішень не приймає і не замінює передбачених законом процедур.

3.1. Просторово-планувальна організація території

Проєктна планувальна структура зберігає сформований каркас кварталу вул. Букової і закріплює його межі червоними лініями вулиць та межею функціональної зони Ж-1. Квартал оточує буферна (захисна) зона лісу, за якою починається основний лісовий масив. Рекреаційна територія і територія спецпризначення біля вул. Собранецької зберігають свої межі.

Проєктними рішеннями передбачається розміщення 13 нових садибних житлових будинків на вільних ділянках у межах кварталу (пляма забудови кожного — близько 111 м²), що разом з 14 існуючими будинками формує завершений квартал на 27 садиб.

3.2. Ситуаційний план та система розселення

Квартал є частиною мікрорайону Червениця і системи розселення м. Ужгорода. Реалізація ДПТ не змінює сформованої системи розселення та не створює потреби в нових закладах обслуговування міського значення; приріст населення становить орієнтовно 40 осіб.

3.3. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

Основний лісовий масив (70,0667 га) зберігається як ліс без змін: землі лісогосподарського призначення (09.01, 2110100000:47:001:0007); зміна функціонального призначення, цільового призначення та вилучення під забудову не передбачаються. Для лісу передбачаються: санітарний догляд, ліквідація звалищ, впорядковані входи і стежки, мінералізовані протипожежні смуги.

Буферна (захисна) зона (3,2383 га) встановлюється для захисту лісу від антропогенного впливу і забезпечення пожежної безпеки забудови. У короткостроковому періоді — ліс (09.01) з режимом: догляд за узліссям, формування стійкого узлісся з місцевих порід, протипожежні смуги, заборона складування і самовільних огороджень, проїзди для пожежної техніки. У довгостроковій перспективі можливе інше використання частини буферної території, у тому числі під 02.01, але **лише після вилучення у встановленому законом порядку**, як зазначено у листі ДП «Ліси України».

Для струмка Задолина встановлюється прибережна захисна смуга 25 м і водоохоронна зона (2,9391 га); розміщення забудови в ПЗС не допускається.

Рекреаційна зона Р-1 (0,3655 га) — ділянка з недобудованим готелем — використовується за цільовим призначенням (03.17) із завершенням будівництва об’єкта обслуговування відвідувачів та благоустроєм.

Детальну оцінку наслідків для довкілля наведено у Звіті про СЕО (Книга 2).

3.4. Обмеження у використанні земельних ділянок

Таблиця 3.1. Проєктні обмеження у використанні земель

Обмеження	Параметр	Проєктне рішення
Червоні лінії вул. Букової	10 м	Розміщення будівель у червоних лініях не допускається
Червоні лінії вул. Лісної	20 м	Те саме
Червоні лінії вул. Собранецької	35 м	Те саме
Червоні лінії Об’їзної дороги (М-08)	40 м	Те саме; придорожня смуга — за Законом «Про автомобільні дороги»

Обмеження	Параметр	Проєктне рішення
Лінії регулювання забудови	Відступ від червоних ліній	Території в лініях регулювання (7,34 га та 0,77 га) — без будівель
ПЗС струмка Задолина	25 м	Без забудови; збереження рослинності
Водоохоронна зона струмка	2,9391 га	Режим за ВКУ ст. 87, ПКМУ № 486
Зона охорони археологічного шару I кат.	За ІАОП	Дозвіл і нагляд археолога для земляних робіт
Приаеродромна територія	162,0 м БСВ	Перевірка відмітки верху об'єктів; через ЄДЕССБ — якщо ≥ 162,0 м
Розриви від АЗС «Елерон» і «Укрнафта»	За ДСП 173-96, ДБН Б.2.2-12:2019	Житло в межах розривів не розміщується
Охоронні зони мереж, КНС	ПКМУ № 1455; ДБН В.2.5-75:2013	Враховано при розміщенні забудови
Протипожежна відстань до лісу	Розд. 15 ДБН Б.2.2-12:2019	Забезпечується буферною зоною

Відомості про обмеження у використанні земель, що підлягають внесенню до Державного земельного кадастру, оформлюються та вносяться в установленому законодавством порядку.

3.5. Функціональне зонування території детального планування

3.5.1. Відповідність функціональних зон та видів цільового призначення

Функціональне зонування визначено відповідно до проєктних рішень ДПТ і відображено на кресленні «План функціонального зонування території». Співвідношення функціональних зон з видами цільового призначення земельних ділянок визначено згідно з Класифікатором видів функціонального призначення територій та їх співвідношенням з видами цільового призначення земельних ділянок (додаток 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою КМУ від 17.10.2012 № 1051). Види цільового призначення в межах зон поділяються на переважні (основні) та супутні.

Таблиця 3.4. Умовні позначення зон детального плану території

Зона	Вид функціонального призначення території
Ж-1	Території житлової садибної забудови — 10102.0
Р-1	Рекреаційно-туристичні території — 40100.0
Л	Території лісів — 40200.0
СП-3	Території спецпризначення — 20700.0
ТР-2	Території вулиць та доріг — 20606.0

Таблиця 3.5. Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок (додаток 60 до Порядку ведення ДЗК)

Назва зони згідно проєкту	Код виду функціонального призначення	Назва виду функціонального призначення	Переважні (основні) види ЦП	Супутні види ЦП
Ж-1	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; 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14; 13.02; 11.04; 13.01; 13.03; 14.02

Назва зони згідно проєкту	Код виду функціонального призначення	Назва виду функціонального призначення	Переважні (основні) види ЦП	Супутні види ЦП
Р-1	40100.0	рекреаційно-туристичні території	04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 07.08; 08.01; 09.02	03.03; 03.05; 03.08; 03.17; 06.01; 07.01; 07.02; 10.08; 03.07; 03.14; 13.02; 11.04; 13.01; 13.03; 14.02
Л	40200.0	території лісів	04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 07.08; 08.01; 09.01; 09.02; 11.07	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (02.01 — лише для буферної зони та частин у ДТК на перспективу, після вилучення у встановленому законом порядку)
СП-3	20700.0	території спецпризначення	08.01; 03.18; 13.05; 15.01–15.11 (крім 15.08)	04.10; 05.01; 11.04; 11.07; 13.01; 13.03; 14.02
ТР-2	20606.0	території вулиць та доріг	08.01; 12.13	04.10; 07.08; 11.07

Ж-1 — Території житлової садибної забудови (10102.0)

Код	Назва виду цільового призначення земельної ділянки	Категорія
Переважні (основні) види		
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	переважний
08.01	Для забезпечення охорони об’єктів культурної спадщини	переважний
Супутні види		
02.05	Для будівництва індивідуальних гаражів	супутній
02.06	Для колективного гаражного будівництва	супутній
02.09	Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови	супутній
02.12	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони	супутній
03.02	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	супутній
03.03	Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров’я та соціальної допомоги	супутній
03.05	Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування	супутній
04.10	Для збереження та використання пам’яток природи	супутній
05.01	Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення	супутній
07.02	Для будівництва та обслуговування об’єктів фізичної культури і спорту	супутній
07.08	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування	супутній
03.06	Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів	супутній
03.07	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	супутній
03.08	Для будівництва та обслуговування об’єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	супутній
03.12	Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування	супутній
03.13	Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування	супутній
03.14	Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС	супутній
13.02	Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об’єктів поштового зв’язку	супутній

Код	Назва виду цільового призначення земельної ділянки	Категорія
11.04	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури	супутній
13.01	Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд електронних комунікацій	супутній
13.03	Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку	супутній
14.02	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії	супутній

Р-1 — Рекреаційно-туристичні території (40100.0)

Код	Назва виду цільового призначення земельної ділянки	Категорія
Переважні (основні) види		
04.01	Для збереження та використання біосферних заповідників	переважний
04.02	Для збереження та використання природних заповідників	переважний
04.03	Для збереження та використання національних природних парків	переважний
04.08	Для збереження та використання заказників	переважний
04.09	Для збереження та використання заповідних урочищ	переважний
04.10	Для збереження та використання пам'яток природи	переважний
04.11	Для збереження та використання регіональних ландшафтних парків	переважний
05.01	Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення	переважний
07.08	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування	переважний
08.01	Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини	переважний
09.02	Для іншого лісогосподарського призначення	переважний
Супутні види		
03.03	Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги	супутній
03.05	Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування	супутній
03.08	Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	супутній
03.17	Для розміщення та експлуатації закладів з обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення	супутній
06.01	Для будівництва і обслуговування санаторно-оздоровчих закладів	супутній
07.01	Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення	супутній
07.02	Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту	супутній
10.08	Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей	супутній
03.07	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	супутній
03.14	Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС	супутній
13.02	Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку	супутній
11.04	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури	супутній
13.01	Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд електронних комунікацій	супутній
13.03	Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку	супутній
14.02	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії	супутній

Л — Території лісів (40200.0)

Код	Назва виду цільового призначення земельної ділянки	Категорія
Переважні (основні) види		
04.01	Для збереження та використання біосферних заповідників	переважний
04.02	Для збереження та використання природних заповідників	переважний
04.03	Для збереження та використання національних природних парків	переважний
04.08	Для збереження та використання заказників	переважний
04.09	Для збереження та використання заповідних урочищ	переважний
04.10	Для збереження та використання пам'яток природи	переважний
04.11	Для збереження та використання регіональних ландшафтних парків	переважний
05.01	Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення	переважний
07.08	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування	переважний
08.01	Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини	переважний
09.01	Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг	переважний
09.02	Для іншого лісогосподарського призначення	переважний
11.07	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення	переважний
Супутні види		
11.04	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури	супутній
13.01	Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд електронних комунікацій	супутній
13.03	Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку	супутній
14.02	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії	супутній
02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) — лише на довгострокову перспективу для буферної зони та частин лісу в ДТК, після вилучення у встановленому законом порядку	супутній (перспективний)

СП-3 — Території спецпризначення (20700.0)

Код	Назва виду цільового призначення земельної ділянки	Категорія
Переважні (основні) види		
08.01	Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини	переважний
03.18	Вид цільового призначення секції 03 «Землі громадської забудови» (за Класифікатором)	переважний
13.05	Для розміщення та постійної діяльності Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України	переважний
15.01–15.11	Види цільового призначення секції 15 «Землі оборони» (крім 15.08)	переважний
Супутні види		
04.10	Для збереження та використання пам'яток природи	супутній
05.01	Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення	супутній
11.04	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури	супутній
11.07	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення	супутній

Код	Назва виду цільового призначення земельної ділянки	Категорія
13.01	Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд електронних комунікацій	супутній
13.03	Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку	супутній
14.02	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії	супутній

ТР-2 — Території вулиць та доріг (20606.0)

Код	Назва виду цільового призначення земельної ділянки	Категорія
Переважні (основні) види		
08.01	Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини	переважний
12.13	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні	переважний
Супутні види		
04.10	Для збереження та використання пам'яток природи	супутній
07.08	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування	супутній
11.07	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення	супутній

3.5.2. Характеристика функціональних зон

Ж-1 — території житлової садибної забудови (2,9631 га). Квартал вул. Букової. Розміщуються садибні житлові будинки з господарськими будівлями. Параметри: до 3 поверхів, висота до 12 м, коефіцієнт забудови до 40 %, щільність населення до 40 осіб/га, озеленення ділянки не менше 10 %, огорожа до 1,8 м; відступ від узлісся; ретенція дощових вод на ділянці.

Р-1 — рекреаційно-туристичні території (0,3655 га). Ділянка 2110100000:46:001:0003 (0,3992 га, приватна власність, 03.17). Завершення будівництва готелю; параметри: до 3 поверхів, висота до 12 м, коефіцієнт забудови до 30 %.

Л — території лісів (73,4094 га). Складається з трьох частин з різним режимом:

- **основний лісовий масив (70,0667 га)** — ліс назавжди; зміна функціонального і цільового призначення, вилучення під забудову не передбачаються;
- **буферна (захисна) зона (3,2383 га)** — короткостроковий період: ліс (09.01) з режимом захисту; довгострокова перспектива: можливе вилучення, у т. ч. під 02.01, лише за повною законною процедурою (ЗКУ, ЛКУ) після всіх погоджень; 02.01 у складі зони — лише як супутній вид на перспективу;
- **частини лісу, що перебувають у ДТК (0,1044 га)** — ліс; можливе вилучення, у т. ч. під 02.01, лише за процедурою, встановленою законом, після всіх погоджень.

СП-3 — території спецпризначення (1,1295 га). Межі, цільове призначення, права і режим використання зберігаються без змін. ДПТ рекомендує землекористувачу завершити будівництво або впорядкувати недобудовані будівлі, оскільки закинуті недобудови погіршують містобудівне середовище, — у межах існуючого цільового призначення.

ТР-2 — території вулиць та доріг (6,3115 га). Вулиці Букова, Лісна, Собранецька, Об'їзна дорога (М-08) у червоних лініях; профілі, примикання, протипожежні проїзди до межі лісу.

3.6. Забудова територій та господарська діяльність

3.6.1. Параметри забудови

Таблиця 3.2. Параметри забудови зони Ж-1

Параметр	Значення
Площа зони Ж-1	2,9631 га
Існуючі житлові будинки	14 (площа забудови ≈ 5 027 м²)
Проєктні садибні будинки	13 (пляма забудови ≈ 111 м² кожен, разом ≈ 1 443 м²)
Загальна кількість садиб	27
Гранична поверховість	до 3 поверхів (з мансардою)
Гранична висота	до 12 м
Максимальний коефіцієнт забудови ділянки	40 %
Фактичний коефіцієнт забудови зони (житлові + госпбудівлі)	≈ 22 %
Мінімальне озеленення ділянки	10 %
Гранична щільність населення	40 осіб/га
Огорожа	до 1,8 м, з боку лісу — прозора

Будівлі розміщуються з дотриманням ліній регулювання забудови, протипожежних відстаней між будинками і до лісу (ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В.1.1-7:2016) та нормативів інсоляції. Конструктивні рішення — з урахуванням сейсмічності 8 балів (ДБН В.1.1-12:2025) та інженерно-геологічних умов.

Для всіх об'єктів перевіряється абсолютна відмітка верху відносно обмежувальної поверхні аеродрому: якщо вона досягає 162,0 м БСВ, висновок щодо граничної висоти отримується через ЄДЕССБ (лист Державіаслужби від 05.10.2026 № 1.19-4492-26).

3.6.2. Завершення будівництва недобудованих об'єктів

На рекреаційній ділянці ДПТ передбачає завершення будівництва готелю (03.17) з благоустроєм прилеглої території. На території спецпризначення ДПТ рекомендує землекористувачу завершити будівництво або впорядкувати недобудовані будівлі в межах існуючого цільового призначення. Завершення недобудов зменшує кількість покинутих об'єктів, підвищує безпеку та покращує вигляд в'їзду до міста з боку пункту пропуску «Ужгород».

3.7. Обслуговування населення

Розрахункова потреба кварталу (≈ 80 осіб) у закладах дошкільної освіти (≈ 3–4 місця) та загальної середньої освіти (≈ 9–10 учнів) за ДБН Б.2.2-12:2019 є незначною і забезпечується існуючими закладами мікрорайону Червениця та міста. Розміщення окремих закладів обслуговування в межах ДПТ не передбачається; у зоні Ж-1 допускаються супутні види (дрібна торгівля, побутове обслуговування, заклади охорони здоров'я) за класифікатором.

3.8. Транспортна мобільність та інфраструктура

3.8.1. Вулично-дорожня мережа і червоні лінії

Таблиця 3.3. Червоні лінії вулиць

Вулиця	Ширина в червоних лініях, м	Категорія / призначення
Об'їзна дорога (М-08)	40	Магістральна дорога, автодорога державного значення
вул. Собранецька	35	Магістральна вулиця
вул. Лісна	20	Вулиця місцевого значення
вул. Букова	10	Житлова вулиця кварталу, протипожежний проїзд

Площа територій у червоних лініях за графічними матеріалами — 6,3115 га. Профіль вул. Букової в червоних лініях 10 м передбачає проїзну частину, тротуар з одного боку та технічну смугу для мереж; у кінці вулиці — майданчик для розвороту пожежної техніки. Від вул. Букової до межі лісу передбачаються протипожежні проїзди.

Жовті лінії (ІТЗ ЦЗ) визначаються відповідно до розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту. Блакитні лінії (гранична висота): Ж-1 і Р-1 — до 12 м; приаеродромна відмітка — 162,0 м БСВ.

3.8.2. Громадський транспорт і паркування

На території є одна зупинка автобусного маршруту до пункту пропуску «Ужгород»; міські маршрутні таксі не курсують. ДПТ передбачає облаштування зупинки (посадковий майданчик, навіс) і безпечний пішохідний зв'язок кварталу з нею та з вул. Лісною. Доцільним є розгляд міською радою можливості продовження міського маршруту в бік мікрорайону. Постійне зберігання автомобілів — на присадибних ділянках (не менше 2 місць на садибу, разом ≈ 54 місця).

3.9. Інженерне забезпечення території

Водопостачання і водовідведення — від існуючих мереж КП «Водоканал м. Ужгорода» з розширенням мереж до нових садиб; господарсько-побутові стоки — через існуючу КНС на вул. Буковій у міську мережу. Орієнтовна потреба: близько 19 м^3/добу. Технічні умови запитано.

Протипожежне водопостачання — пожежні гідранти на водопровідній мережі вул. Букової (ДБН В.2.5-74:2013) та/або пожежний резервуар.

Дощова каналізація — природоорієнтована: дощові сади, інфільтраційні траншеї, ретенційні ємності на ділянках; лотки вздовж вул. Букової; очищення стоку з майданчиків від завислих речовин і нафтопродуктів.

Електропостачання — від мереж ПрАТ «Закарпаттяобленерго» за технічними умовами; орієнтовне розрахункове навантаження ≈ 0,11 МВт. Зовнішнє освітлення вул. Букової — енергоефективні спрямовані світильники.

Теплопостачання — індивідуальне (теплові насоси, електричне, газове — за ТУ ГРМ); рекомендується використання сонячних систем на покрівлях.

Газопостачання — за технічними умовами оператора ГРМ.

Зв'язок — від існуючих мереж.

3.10. Інженерна підготовка та благоустрій території

- організація поверхневого стоку з утриманням дощових вод на ділянках;
- протиерозійні заходи на схилах і стежках; заборона забудови і підрізання схилів понад 15 %;
- інженерний захист від підтоплення понижень (ДБН В.1.1-25:2009);
- ліквідація стихійних звалищ і рекультивація;
- контейнерні майданчики для ТПВ з роздільним збиранням;
- тротуар, освітлення, лавки на вул. Буковій; облаштовані входи в ліс з інформаційними знаками;
- озеленення місцевими породами; збереження існуючих дерев;
- безбар'єрність (ДБН В.2.2-40:2018).

3.11. Землеустрій та землекористування

Землевпорядну частину ДПТ розроблено відповідно до Земельного кодексу України, Лісового кодексу України, Закону України «Про землеустрій», Порядку ведення ДЗК та Порядку № 926 (детально — у Землевпорядній частині).

ДПТ не змінює прав на землю і не є підставою для припинення права постійного користування ДП «Ліси України». Основний лісовий масив залишається землями лісогосподарського призначення назавжди.

Щодо буферної зони і частин лісу в ДТК: у короткостроковому періоді — збереження лісу; для частин у ДТК можливе вирішення питання вилучення вже в короткостроковому періоді, для буферної зони — у довгостроковій перспективі. В обох випадках зміна цільового призначення або використання можлива **лише після вилучення у встановленому законом порядку** (позиція ДП «Ліси України»), відповідно до статей 20, 149 ЗКУ та статті 57 ЛКУ, з відшкодуванням втрат лісогосподарського виробництва (ПКМУ від 09.06.2023 № 588).

Накладання меж присадибних ділянок між собою та з лісовою ділянкою усуваються документацією із землеустрою. Нові присадибні ділянки в межах Ж-1 формуються (уточнюються) за документацією із землеустрою відповідно до ДПТ.

ВИСНОВКИ ЧАСТИНИ III

Прийняті рішення впорядковують квартал вул. Букової (зона Ж-1, 2,9631 га, 27 садиб), зберігають ліс (73,4094 га, з них 70,0667 га — назавжди), формують буферну (захисну) зону 3,2383 га, створюють умови для завершення недобудов, встановлюють червоні лінії (Букова 10 м, Лісна 20 м, Собранецька 35 м, Об'їзна 40 м) та визначають інженерне забезпечення.

Обмежень, що перешкоджали б реалізації, немає; локальні обмеження враховано. Будь-які зміни використання лісових земель — лише після вилучення у встановленому законом порядку.

ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

План реалізації сформовано з урахуванням послідовності земельно-кадастрових, проєктних і будівельних заходів та вимог законодавства щодо земель лісогосподарського призначення.

Етап	Зміст робіт	Орієнтовний термін
1	Громадське обговорення (30 днів), консультації СЕО, затвердження ДПТ рішенням Ужгородської міської ради; внесення до Містобудівного кадастру	2026–2027
2	Документація із землеустрою: усунення накладань меж, уточнення меж присадибних ділянок, внесення обмежень до ДЗК	2027
3	Ліквідація стихійних звалищ, формування буферної (захисної) зони як лісу з режимом догляду, протипожежні смуги (за погодженням з лісокористувачем)	І етап, до 3 років
4	Червоні лінії, профіль і благоустрій вул. Букової, протипожежні проїзди, майданчик розвороту, гідранти, контейнерні майданчики	І етап, до 3 років
5	Інженерні мережі до нових садиб за ТУ; будівництво садибних будинків; завершення будівництва готелю	І–ІІ етап
6	Частини лісу в ДТК — вирішення питання вилучення лише у встановленому законом порядку	І етап (за наявності законних підстав)
7	Дощова каналізація з природоорієнтованими елементами, пішохідні маршрути в лісі, облаштування зупинки	ІІ етап, до 2030 р.
8	Буферна зона — можливе інше використання частини території (у т. ч. 02.01) виключно після вилучення у встановленому законом порядку	Довгострокова перспектива
9	Моніторинг наслідків для довкілля (Звіт про СЕО, розділ 9)	Постійно

ПЕРЕЛІК ВИДІВ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ, ПОВ'ЯЗАНОЇ З ТЕРИТОРІЄЮ РОЗРОБЛЕННЯ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ

№	Вид містобудівної документації	Підстава затвердження / стадія
1	Генеральний план м. Ужгород	Рішення Ужгородської міської ради від 04.06.2004 № 313 (чинний)
2	Проєкт оновленого генерального плану м. Ужгород	Не затверджений; враховано довідково
3	Раніше затверджений ДПТ території, обмеженої вулицями Лісною, Собранецькою, Об'їзною дорогою та територією лісів	Вносяться зміни (рішення від 25.06.2026 № 2819)
4	План зонування території м. Ужгород	Скасований судом, нечинний
5	Схема планування території Закарпатської області	Рішення облради від 17.05.2013 № 731
6	Історико-архітектурний опорний план м. Ужгород	Наказ Мінкультури від 06.01.2016 № 3

ПЕРЕЛІК ВІДПОВІДНОСТІ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

№	Документ	Враховані положення
1	Генеральний план м. Ужгород (2004)	Ліси і зелені насадження зберігаються; садибна забудова в межах кварталу
2	Схема планувальних обмежень проєкту генплану	Схили, держлісфонд, СЗЗ, зони аеропорту
3	Схема планування території області	Державних і регіональних інтересів на території немає
4	ІАОП м. Ужгород	Зона охорони археологічного культурного шару I категорії

ПЕРЕЛІК ВРАХОВАНИХ ПОЛОЖЕНЬ НАЯВНИХ ДОКУМЕНТІВ СТРАТЕГІЧНОГО ПЛАНУВАННЯ

№	Документ	Враховані положення
1	Державна стратегія регіонального розвитку на 2021–2027 роки	Сталий розвиток міст, якість середовища
2	Стратегія розвитку Закарпатської області до 2027 р. (№ 1216)	Збереження довкілля, якість життя, туризм
3	План заходів на 2026–2027 рр. (№ 1553); Програма СЕР на 2026 р. (№ 850)	Інвестпроєктів на території немає
4	Схема екомережі Закарпатської області (№ 1033)	Збереження лісового масиву як потенційного елемента екомережі
5	План управління басейном Дунаю 2025–2030 (№ 1347-р)	Управління поверхневим стоком, захист струмка

- Рішення Ужгородської міської ради від 25.06.2026 № 2819; завдання на розроблення МД BJ01:5989-3249-2655-1398; тристороннiй договір.
- Відомості Державного земельного кадастру щодо земельних ділянок у межах проєктування.
- Топографо-геодезичне знімання М 1:1000 (УСК-2000).
- Листи: Закарпатської ОДА (ОВА) від 16.10.2026 № 06-17/14364; департаменту економічного та регіонального розвитку від 13.10.2026 № 04.2-03/871; департаменту ЦЗ та оборонної роботи від 01.10.2026 № 01-10/956 і від 02.10.2026 № 01-10/965; ГУ ДСНС; департаменту культури (вх. № 3809); Державіаслужби від 05.10.2026 № 1.19-4492-26; БУВР р. Тиса від 09.10.2026 № 06/1036; ПрАТ «Закарпаттяобленерго» від 14.10.2026 № 154-25/10554; ДП «Ліси України»; ГУ Держпродспоживслужби; Держекоінспекції; департаменту екології від 15.10.2026 № 02.01-04/1525; департаменту охорони здоров'я від 01.10.2026 № 176/06-3/6; землекористувача ділянки оборонного призначення від 12.10.2026.
- Заява про визначення обсягу СЕО від 28.09.2026 № 28-09-38489-26; Звіт про СЕО (Книга 2).
- Генеральний план м. Ужгород (2004); схема планувальних обмежень проєкту генерального плану; ІАОП м. Ужгород.
- Дані кліматичного реаналізу ERA5-Land/ERA5, CAMS, OpenStreetMap (контекстний аналіз archiMap, 30.10.2026).
- Чинні нормативно-правові акти, ДБН і стандарти.

ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

Техніко-економічні показники наведено з урахуванням пункту 4.10 та таблиці 7.3 ДБН Б.1.1-14:2021. Показники населення, житлового фонду та інженерного забезпечення — орієнтовні (середній розмір домогосподарства — 3 особи).

№	Показник	Од. виміру	Значення
1	Площа території ДПТ за рішенням № 2819	га	30,9916
2	Площа межі проєктування з прилеглою територією	га	84,1789
3	Зона Ж-1 — садибна забудова	га / %	2,9631 / 3,52
4	Зона Р-1 — рекреаційно-туристичні території	га / %	0,3655 / 0,43
5	Зона Л — території лісів, усього	га / %	73,4094 / 87,21
5.1	у т. ч. основний лісовий масив (ліс назавжди)	га	70,0667
5.2	у т. ч. буферна (захисна) зона	га	3,2383 (≤ 3,25)
5.3	у т. ч. частини лісу в ДТК	га	0,1044
6	Зона СП-3 — спецпризначення	га / %	1,1295 / 1,34
7	Зона ТР-2 — вулиці та дороги (у червоних лініях)	га / %	6,3115 / 7,50
8	Водоохоронна зона струмка Задолина	га	2,9391
9	Кількість садиб: існуючі / проєктні / разом	од.	14 / 13 / 27
10	Площа забудови житлових будинків: існуюча / проєктна	м²	5 027 / 1 443
11	Гранична поверховість / висота (Ж-1, Р-1)	пов. / м	3 / 12
12	Максимальний коефіцієнт забудови ділянки (Ж-1 / Р-1)	%	40 / 30
13	Населення: існуюче / проєктне (орієнтовно)	осіб	≈ 42 / ≈ 81
14	Щільність населення зони Ж-1 (проєкт / гранична)	осіб/га	≈ 27 / 40
15	Червоні лінії: Букова / Лісна / Собранецька / Об'їзна	м	10 / 20 / 35 / 40
16	Водоспоживання (орієнтовно)	м³/добу	≈ 19
17	Електричне навантаження (орієнтовно)	МВт	≈ 0,11
18	Місця зберігання автомобілів на присадибних ділянках	маш.-місць	≈ 54
19	Кількість земельних ділянок у межах проєктування	шт.	35
20	Зміна цільового призначення земель лісогосподарського призначення в ДПТ	—	Не передбачається; лише після вилучення у встановленому законом порядку

ВИСНОВКИ

Детальний план території впорядковує квартал садибної забудови вул. Букової та його межу з великим лісовим масивом у північно-східній частині м. Ужгорода.

Основний лісовий масив площею 70,0667 га зберігається як ліс назавжди. Навколо кварталу формується буферна (захисна) зона площею 3,2383 га (не більше 3,25 га): у короткостроковому періоді — ліс з режимом захисту і догляду; у довгостроковій перспективі можливе інше використання, у тому числі під 02.01, але лише після вилучення у встановленому законом порядку. Для частин лісу в ДТК (0,1044 га) таке питання може вирішуватися і в короткостроковому періоді — так само виключно за законом.

Визначено зону садибної забудови Ж-1 (2,9631 га) з 13 новими садибами, рекреаційну зону Р-1 із завершенням будівництва готелю, територію спецпризначення без змін з рекомендацією добудови недобудованих об'єктів, червоні лінії вулиць (Букова 10 м, Лісна 20 м, Собранецька 35 м, Об'їзна дорога 40 м), інженерне забезпечення з використанням існуючих мереж і КНС на вул. Буковій.

Обмеження у використанні території мінімальні і враховані: водоохоронна зона струмка Задолина, археологічний культурний шар, розриви від АЗС «Елерон» і «Укрнафта», приаеродромна територія, круті схили, охоронні зони мереж.

Інженерно-технічні заходи цивільного захисту викладено в окремому розділі (Книга 3), результати стратегічної екологічної оцінки — у Звіті про СЕО (Книга 2). Землевпорядну частину наведено окремою книгою.

СКЛАД ГРАФІЧНОЇ ЧАСТИНИ

Графічна частина розроблена відповідно до ДБН Б.1.1-14:2021, Порядку № 926 та постанови КМУ від 09.06.2021 № 632 у системі координат УСК-2000.

Містобудівна частина

№ аркуша	Найменування креслення	Масштаб
1	Схема розташування території ДПТ у планувальній структурі міста	1:5000
1	План існуючого використання території	1:2000
2	Проєктний план. Схема проєктних обмежень у використанні земель	1:2000
3	План функціонального зонування території	1:2000
4	Схема транспортної мобільності. План червоних ліній	1:2000
5	Схема інженерного забезпечення. Схема інженерної підготовки	1:2000

Землевпорядна частина

№ аркуша	Найменування креслення	Масштаб
1	План існуючого використання земель за формою власності та землекористувачами	1:2000
2	План обмежень у використанні земель	1:2000

ФОРМА ОСНОВНИХ ПРОЄКТНИХ ПОКАЗНИКІВ (ДОДАТОК Е ДБН Б.1.1-14:2021)

Назва показника	Од. виміру	Існуючий стан	Короткостроковий (до 3 р.)	Середньостроковий (до 2030)	Довгостроковий
ТЕРИТОРІЯ					
Територія в межах проєкту, усього	га / %	84,1789 / 100	84,1789 / 100	84,1789 / 100	84,1789 / 100
– житлова забудова — квартали садибної забудови	га / %	3,0291 / 3,60	2,9631 / 3,52	2,9631 / 3,52	2,9631 / 3,52*
– рекреаційно-туристичні території	га / %	0,3655 / 0,43	0,3655 / 0,43	0,3655 / 0,43	0,3655 / 0,43
– території лісів, усього	га / %	73,3458 / 87,13	73,4094 / 87,21	73,4094 / 87,21	73,4094 / 87,21*
у т. ч. буферна (захисна) зона	га	—	3,2383	3,2383	до 3,2383*
– території спецпризначення	га / %	1,1296 / 1,34	1,1295 / 1,34	1,1295 / 1,34	1,1295 / 1,34
– вулиці та дороги (у червоних лініях)	га / %	6,3090 / 7,49	6,3115 / 7,50	6,3115 / 7,50	6,3115 / 7,50
НАСЕЛЕННЯ					
Чисельність населення	осіб	≈ 42	≈ 60	≈ 81	≈ 81*
Щільність населення (зона Ж-1)	осіб/га	≈ 14	≈ 20	≈ 27	≈ 27
ЖИТЛОВИЙ ФОНД					
Садибні будинки	од.	14	≈ 20	27	27*
Площа забудови житлових будинків	тис. м²	5,03	≈ 5,7	6,47	6,47
ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА ТА ТРАНСПОРТ					
Ширина вулиць у червоних лініях (Букова / Лісна / Собранецька / Об'їзна)	м	не встановлено	10 / 20 / 35 / 40	10 / 20 / 35 / 40	10 / 20 / 35 / 40
Зупинки громадського транспорту	од.	1	1 (облаштована)	1	1
Місця зберігання автомобілів (на ділянках)	маш.-місць	≈ 28	≈ 40	≈ 54	≈ 54
ІНЖЕНЕРНЕ ОБЛАДНАННЯ					
Водоспоживання	м³/добу	≈ 10	≈ 14	≈ 19	≈ 19
Водовідведення (через КНС вул. Букова)	м³/добу	≈ 10	≈ 14	≈ 19	≈ 19
Електричне навантаження	МВт	≈ 0,06	≈ 0,08	≈ 0,11	≈ 0,11
Пожежні гідранти	од.	0	за проєктом	за проєктом	—
Теплопостачання	—	індивідуальне	індивідуальне	індивідуальне	індивідуальне
ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА					
Водоохоронна зона струмка Задолина	га	2,9391	2,9391	2,9391	2,9391
Буферна (захисна) зона лісу	га	—	3,2383	3,2383	за законом*
Ліквідовані стихійні звалища	—	наявні	ліквідовано	—	—

** У довгостроковій перспективі показники можуть змінитися лише в разі вилучення частини буферної території у встановленому законом порядку; ДПТ таких змін не приймає.*

Замовник: Управління містобудування та архітектури Ужгородської міської ради

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ, ОБМЕЖЕНОЇ ВУЛИЦЯМИ ЛІСНОЮ, СОБРАНЕЦЬКОЮ, ОБ'ЇЗНОЮ ДОРОГОЮ ТА ТЕРИТОРІЄЮ ЛІСІВ, У МІСТІ УЖГОРОД ЗАКАРПАТСЬКОЇ ОБЛАСТІ

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

редакція 1. до отримання пропозицій та зауважень під час громадського обговорення

Головний архітектор проєкту: _____ Є.М. Приходько
Сертифікат АА № 005157, АА № 005206

Архітектор: _____ Є.М. Приходько

2026

ЗМІСТ

ВСТУП

ВРАХУВАННЯ ЗАУВАЖЕНЬ І ПРОПОЗИЦІЙ, ОТРИМАНИХ ПІД ЧАС ВИЗНАЧЕННЯ ОБСЯГУ СЕО ТА ЗБОРУ ВИХІДНИХ ДАНИХ

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

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

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

РОЗДІЛ 4. Екологічні проблеми, у тому числі ризики впливу на здоров'я населення, які стосуються документа державного планування, зокрема щодо територій з природоохоронним статусом

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

РОЗДІЛ 6. Опис наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, у тому числі вторинних, кумулятивних, синергічних, коротко-, середньо- та довгострокових наслідків

РОЗДІЛ 7. Заходи, що передбачається вжити для запобігання, зменшення та пом'якшення негативних наслідків виконання документа державного планування

РОЗДІЛ 8. Обґрунтування вибору виправданих альтернатив, опис способу здійснення стратегічної екологічної оцінки, у тому числі будь-які ускладнення

РОЗДІЛ 9. Заходи, передбачені для здійснення моніторингу наслідків виконання документа державного планування для довкілля, у тому числі для здоров'я населення

РОЗДІЛ 10. Опис ймовірних транскордонних наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення

РОЗДІЛ 11. Резюме нетехнічного характеру, розраховане на широку аудиторію

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

ВСТУП

Стратегічна екологічна оцінка (далі — СЕО) — процедура визначення, опису та оцінювання наслідків виконання документа державного планування для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, виправданих альтернатив, розроблення заходів із запобігання, зменшення та пом'якшення можливих негативних наслідків, яка включає визначення обсягу СЕО, складання звіту, проведення громадського обговорення та консультацій, урахування їх результатів у документі державного планування, інформування про його затвердження та моніторинг наслідків виконання (стаття 1 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку»).

Метою СЕО є сприяння сталому розвитку шляхом забезпечення охорони довкілля, безпеки життєдіяльності населення та охорони його здоров'я, інтегрування екологічних вимог під час розроблення та затвердження документів державного планування. Для детального плану території (далі — ДПТ) це означає дуже конкретну річ: кожне планувальне рішення — червона лінія, межа функціональної зони, проїзд, пішохідна стежка, місце під укриття чи контейнерний майданчик — має бути перевірене на те, як воно змінить стан ґрунтів, вод, повітря, лісу, ландшафту та умови життя людей саме на цій ділянці міста.

Звіт про СЕО підготовлено відповідно до статті 11 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» від 20.03.2018 № 2354-VIII з урахуванням Методичних рекомендацій із здійснення стратегічної екологічної оцінки документів державного планування та Методичних рекомендацій щодо здійснення СЕО містобудівної документації. Звіт є окремою книгою у складі матеріалів ДПТ і одночасно виконує функцію розділу «Охорона навколишнього природного середовища», передбаченого пунктом 18 завдання на розроблення містобудівної документації, тому крім оцінки наслідків він містить повний перелік природоохоронних заходів, що є обов'язковими для реалізації проєктних рішень (розділ 7). Звіт підлягає громадському обговоренню разом із проєктом ДПТ.

Підхід до виконання СЕО: конкретна територія, а не загальні положення

Досвід розроблення містобудівної документації показує, що типовою вадою звітів про СЕО є їх «загальність»: описується довкілля області чи міста загалом, наводяться переліки законів без прив'язки до території, а наслідки оцінюються на рівні гасел. Такий звіт формально відповідає структурі статті 11 Закону, але не дає ні замовнику, ні громаді, ні органам, що здійснюють консультації, відповіді на головне питання — що саме зміниться на цій ділянці і як цього не допустити, якщо зміна негативна.

Цей звіт побудовано інакше. Предмет оцінки — конкретна територія площею 30,9916 га на межі садибної забудови кварталу вул. Букової та лісового масиву в північно-східній частині Ужгорода, а також безпосередньо прилеглі до неї землі. Усі вихідні дані, що використані у звіті, прив'язані до цієї території:

- відомості Державного земельного кадастру щодо конкретних земельних ділянок (кадастрові номери, площі, цільове призначення, речові права);
- відповіді 14 органів державної влади, органів місцевого самоврядування та експлуатуючих організацій на запити вихідних даних і на заяву про визначення обсягу СЕО — кожна вимога з цих листів відстежена окремо і показано, де і як вона врахована (таблиця врахування зауважень та розділи 1–9);
- викопіювання з чинного Генерального плану м. Ужгород (рішення від 04.06.2004 № 313) та зі схеми планувальних обмежень проєкту оновленого

генерального плану — з аналізом того, які саме обмеження накладаються на територію проєктування;
- дані дистанційного зондування та кліматичного реаналізу для кола площею близько 1 км² з центром у кварталі вул. Букової (48,6471° пн. ш., 22,2719° сх. д.): температура, опади, вологість, вітер, сонячна радіація, якість повітря (ECMWF ERA5-Land, ERA5, Copernicus CAMS), землекористування і забудова оточення (векторні дані OpenStreetMap), рельєф і поздовжній профіль території — оброблені в аналітичному сервісі archiMap 30.10.2026 і перекладені та адаптовані для цього звіту;
- дані Історико-архітектурного опорного плану м. Ужгород, приаеродромної території аеродрому «Ужгород», паспорта ризиків та схем цивільного захисту, надані профільними органами.

Такий підхід дозволяє оцінювати не абстрактне «довкілля», а реальні параметри: середньорічний рівень шуму від Об'їзної дороги, концентрації дрібнодисперсного пилу, перепад висот у межах території, частку лісового покриву в оточенні, кількість і поверховість будівель довкола. Там, де вихідних даних бракує, звіт прямо про це говорить і пропонує консервативне (обережне) припущення, яке перевіряється на наступних стадіях — це чесніше і безпечніше для довкілля, ніж заповнювати прогалини загальними фразами.

Принципова позиція розробника, покладена в основу ДПТ і цього звіту: **ліс навколо кварталу вул. Букової залишається лісом**. Детальний план не вилучає лісові землі, не змінює їх цільового призначення і не припиняє прав лісокористувача. Усі рішення щодо межі «місто–ліс» спрямовані на те, щоб ліс був збережений, захищений від стихійного антропогенного тиску і при цьому став упорядкованою, доступною і безпечною частиною міського середовища. Будь-які зміни землекористування на землях лісогосподарського призначення можливі лише у встановленому Земельним кодексом України та Лісовим кодексом України порядку за рішеннями уповноважених органів — ця теза послідовно проведена через усі розділи звіту.

Загальні відомості

Таблиця В.1. Загальні відомості про документ державного планування

Показник	Відомості
Документ державного планування	Внесення змін до детального плану території, обмеженої вулицями Лісною, Собранецькою, Об'їзною дорогою та територією лісів, у місті Ужгород Закарпатської області
Вид ДДП	Містобудівна документація на місцевому рівні — детальний план території (внесення змін)
Реєстраційний номер у Містобудівному кадастрі	BL01:1101-2454-8489-3813; версія № 1; дата створення проєкту 13.08.2026
Підстава для розроблення	Рішення LXXXI сесії VIII скликання Ужгородської міської ради від 25.06.2026 № 2819 (BF01:2769-6396-6609-1661) «Про внесення змін до детального плану території, обмеженої вулицями Лісною, Собранецькою, Об'їзною дорогою та територією лісів»; звернення ОК «Вулиця Букова, міста Ужгород»
Завдання на розроблення	BJ01:5989-3249-2655-1398
Замовник	Управління містобудування та архітектури Ужгородської міської ради (код ЄДРПОУ 41284929)

Показник	Відомості
Розробник ДПТ та Звіту про СЕО	ФОП Приходько Є. М.; головний архітектор проєкту — Приходько Євгеній Мирославович, кваліфікаційні сертифікати АА № 005157 (розроблення містобудівної документації), АА № 005206
Інженер-землевпорядник	Ляховець Петро Васильович, кваліфікаційний сертифікат № 010405
Код КАТОТТГ	UA21100230010016545 — Закарпатська обл., Ужгородський р-н, Ужгородська ТГ, м. Ужгород
Площа території проєктування	30,9916 га (масштаб графічних матеріалів 1:1000)
Строки	Внесення змін — 2026 р.; короткостроковий період — до 2028 р.; середньостроковий — до 2030 р.; етапність: I етап — до 3 років, II етап — 3 роки і більше
Заява про визначення обсягу СЕО	Від 28.09.2026, реєстраційний номер справи в Єдиному реєстрі СЕО № 28-09-38489-26
Зауваження і пропозиції до заяви	Департамент екології та природних ресурсів Закарпатської ОДА (ОВА), лист від 15.10.2026 № 02.01-04/1525; департамент охорони здоров'я Закарпатської ОДА (ОВА), лист від 01.10.2026 № 176/06-3/6

Нормативно-правова основа

Звіт розроблено з урахуванням вимог:

- Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» від 20.03.2018 № 2354-VIII;
- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI (зокрема статей 16-1, 19);
- Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища»;
- Закону України «Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року» від 28.02.2019 № 2697-VIII;
- Земельного кодексу України (статті 20, 60, 84, 149, 207), Лісового кодексу України (зокрема статті 57), Водного кодексу України (статті 79, 87, 88), Кодексу цивільного захисту України;
- законів України «Про природно-заповідний фонд України», «Про екологічну мережу України», «Про рослинний світ», «Про тваринний світ», «Про охорону атмосферного повітря», «Про управління відходами», «Про охорону культурної спадщини», «Про землеустрій», «Про систему громадського здоров'я»;
- Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926 (зі змінами);
- Порядку здійснення моніторингу наслідків виконання документа державного планування для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2020 № 1272;
- Порядку визначення втрат лісогосподарського виробництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 09.06.2023 № 588;
- постанов Кабінету Міністрів України від 23.12.2021 № 1427 (приаеродромні території), від 24.06.2022 № 722, від 27.12.2022 № 1455 (Правила охорони електричних мереж), від 08.05.1996 № 486 (водоохоронні зони);

- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»;
- ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту», ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту», ДСТУ 9360:2026, ДБН Б.1.1-5:2007;
- ДБН В.1.1-12:2025 «Будівництво у сейсмічних районах. Основні положення» (чинні з 01.07.2026), ДБН В.1.1-25:2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення», ДБН В.1.1-46:2017 «Інженерний захист територій, будівель і споруд від зсувів та обвалів»;
- ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДСТУ 8767:2018;
- Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (ДСП 173-96) зі змінами, внесеними наказом МОЗ України від 13.01.2026 № 40;
- Державних санітарних норм допустимих рівнів шуму в приміщеннях і на територіях житлової та громадської забудови, затверджених наказом МОЗ України від 22.02.2019 № 463.

Етапи здійснення СЕО

Таблиця В.2. Етапи стратегічної екологічної оцінки ДПТ

Етап	Зміст	Стан
1	Визначення обсягу СЕО: підготовка та оприлюднення заяви (28.09.2026, справа № 28-09-38489-26), розгляд зауважень і пропозицій уповноважених органів	Виконано: отримано листи департаменту екології та природних ресурсів і департаменту охорони здоров'я Закарпатської ОДА (ОВА)
2	Збір вихідних даних: запити до 18 органів і організацій (вересень 2026), аналіз відповідей, дані ДЗК, генерального плану, ІАОП, кліматичний і просторовий аналіз оточення	Виконано; відповіді 5 адресатів очікуються (розд. 8.6)
3	Складання Звіту про СЕО з урахуванням отриманих зауважень і пропозицій	Виконано (ця редакція)
4	Громадське обговорення (громадські слухання) проєкту ДПТ та Звіту про СЕО — 30 днів, з правом кожного ознайомитися з матеріалами і подати пропозиції та зауваження; консультації з органами за статтею 13 Закону через Єдиний реєстр СЕО	Після оприлюднення
5	Урахування результатів громадського обговорення та консультацій, підготовка довідки про громадське обговорення і консультації	Після завершення процедур
6	Інформування про затвердження ДПТ (стаття 16 Закону)	Після затвердження
7	Моніторинг наслідків виконання ДПТ для довкілля (розд. 9)	Протягом реалізації ДПТ

Громадське обговорення: ознайомлення, пропозиції та зауваження

Проєкт ДПТ разом зі Звітом про СЕО виноситься на громадське обговорення (громадські слухання), яке триватиме **30 днів** з дня їх оприлюднення (стаття 12 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку»; стаття 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»). Повідомлення про початок громадського обговорення, проєкт ДПТ і цей звіт оприлюднюються на офіційному вебсайті Ужгородської міської ради та в Єдиному реєстрі стратегічної екологічної оцінки; з матеріалами також можна ознайомитися в Управлінні містобудування та архітектури Ужгородської міської ради (88000, м. Ужгород, пл. Поштова, 3).

Протягом усього строку громадського обговорення **кожен** — мешканці кварталу вул. Букової і мікрорайону Червениця, власники та користувачі земельних ділянок, громадські об'єднання, юридичні особи, органи влади — має право ознайомитися з проєктом ДПТ і Звітом про СЕО та подати свої пропозиції і зауваження. Пропозиції та зауваження подаються в письмовій формі (у тому числі в електронному вигляді) до замовника — Управління містобудування та архітектури Ужгородської міської ради — із зазначенням прізвища, імені, по батькові та адреси особи (найменування і місцезнаходження юридичної особи). Пропозиції, подані після встановленого строку або анонімно, розгляду не підлягають.

Усі отримані пропозиції і зауваження розглядаються замовником і розробником, а результати їх урахування (з обґрунтуванням прийняття або відхилення) відображаються в довідці про громадське обговорення та консультації, яка оприлюднюється разом із затвердженим ДПТ. Розробник вважає громадське обговорення не формальністю, а важливою частиною роботи: саме мешканці найкраще знають, де на узліссі звалища, які стежки небезпечні, де після злив стоїть вода, — і такі пропозиції будуть враховані в остаточній редакції ДПТ.

ВРАХУВАННЯ ЗАУВАЖЕНЬ І ПРОПОЗИЦІЙ, ОТРИМАНИХ ПІД ЧАС ВИЗНАЧЕННЯ ОБСЯГУ СЕО ТА ЗБОРУ ВИХІДНИХ ДАНИХ

Зауваження та пропозиції, отримані під час визначення обсягу СЕО від органів, визначених статтею 10 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку», підлягають розгляду й урахуванню під час підготовки Звіту про СЕО. Крім того, у таблиці наведено всі змістовні вимоги, отримані у відповідях на запити вихідних даних, що надсилалися від імені замовника у вересні 2026 року, — оскільки вони прямо стосуються стану довкілля та обмежень у використанні території і мають бути враховані в проєктних рішеннях.

Окремо звертаємо увагу на позицію ДП «Ліси України» щодо того, що лісокористувач не надавав згод на розроблення ДПТ. Розроблення ДПТ на території міста здійснюється на підставі рішення міської ради від 25.06.2026 № 2819 і затвердженого завдання (стаття 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Порядок № 926); законодавство не вимагає згоди землекористувача на розроблення містобудівної документації — для органів і підприємств встановлено обов'язок надати вихідні дані на запит. Водночас зауваження лісокористувача враховано повністю: права постійного користування зберігаються, цільове призначення лісової ділянки проєктом не змінюється, а будь-які зміни можливі виключно у порядку, визначеному законом.

Таблиця В.3. Врахування зауважень і пропозицій

№	Зауваження / пропозиція (суть)	Врахування у Звіті про СЕО
Департамент екології та природних ресурсів Закарпатської ОДА (ОВА), лист від 15.10.2026 № 02.01-04/1525 (на заяву № 28-09-38489-26)		
1	Доповнити інформацію про відповідність ДПТ положенням генерального плану з зазначенням рішення про його затвердження та іншим документам державного планування	Враховано — п. 1.5 (рішення Ужгородської міської ради від 04.06.2004 № 313, рис. 1.2), п. 1.6, табл. 1.2
2	Доповнити інформацію, якою мірою ДПТ визначає умови для реалізації видів діяльності, що підлягають ОВД	Враховано — п. 1.7: ДПТ не створює рамки для діяльності, що підлягає ОВД
3	Передбачити ймовірні наслідки для ґрунтів, атмосферного повітря, водних ресурсів, фауни, флори, біорізноманіття, землі (у т. ч. вилучення, зміна цільового призначення), кліматичних факторів	Враховано — розділ 6 (табл. 6.1, пп. 6.2–6.9), розділ 8 (альтернативи)
4	Заходи щодо збереження територій та об'єктів ПЗФ (Перелік на 01.01.2026), екомережі (рішення облради від 10.07.2014 № 1033, райради від 09.12.2011 № 199)	Враховано — п. 2.7, розділ 4, п. 7.1. Об'єкти ПЗФ у зоні впливу відсутні; лісовий масив розглядається як потенційний елемент екомережі
5	Заходи щодо водоохоронних зон і прибережних захисних смуг (ст. 88 ВКУ), недопущення погіршення їх стану	Враховано — пп. 2.6, 7.4
6	Уникнення фрагментації природних ділянок; максимальне збереження ґрунтового і рослинного покриву	Враховано — п. 7.1, табл. 7.1
7	Дотримання вимог ч. 1 ст. 13 Закону про СЕО	Враховано — етапи СЕО (табл. В.2), п. 8.6
Департамент екології та природних ресурсів Закарпатської ОДА (ОВА) — відповідь на запит вихідних даних		

№	Зауваження / пропозиція (суть)	Врахування у Звіті про СЕО
8	Віднесення до ПЗФ, екомережі, Смарагдової мережі — поза компетенцією; проєктів створення об'єктів ПЗФ місцевого значення станом на 01.10.2026 не надходило; нагадано про схеми екомережі області та району	Враховано — п. 2.7: територія не є об'єктом ПЗФ, не зарезервована для заповідання, не входить до Смарагдової мережі
Департамент охорони здоров'я Закарпатської ОДА (ОВА), лист від 01.10.2026 № 176/06-3/6 (на заяву)		
9	Об'єкти, що підлягають ОВД, не передбачаються; врахувати ДБН Б.2.2-12:2019 і ДСП 173-96 зі змінами (наказ МОЗ від 13.01.2026 № 40) щодо СЗЗ і планувальних розривів	Враховано — пп. 1.7, 7.5
10	Забезпечення інженерними мережами (питна вода, відведення стоків на КОС м. Ужгорода); відведення та очищення зливових стоків	Враховано — п. 7.4
11	Планувальні розриви між будинками; зелені зони, парки, сквери, алейні посадки; стоянки з твердим покриттям, збором зливових вод і нафтопродуктів	Враховано — пп. 7.1, 7.4, 7.5
12	Розрахунок акустичного навантаження від транспортного шуму	Враховано — п. 2.4 (оцінка фону 62 дБ), п. 7.5; розрахунок у складі ДПТ
13	Поводження з будівельними відходами; контейнерні майданчики ТПВ з вивезенням на полігон	Враховано — п. 7.6
14	Моніторинговий лабораторний контроль повітря, вод, ґрунтів, шуму	Враховано — розділ 9
Державна екологічна інспекція у Закарпатській області		
15	Дотримання природоохоронного законодавства; мінімізація видалення зелених і лісових насаджень; перевірка ПЗФ та екомережі; недопущення забруднення і несанкціонованих звалищ; збирання і очищення поверхневого стоку; режими водоохоронних зон; ОВД і СЕО	Враховано — обрана альтернатива А1 без видалення лісу під забудову (розд. 8); пп. 2.7, 7.1, 7.4, 7.6; СЕО здійснюється цим звітом
ГУ Держпродспоживслужби в Закарпатській області		
16	Скотомогильників, біотермічних ям, сибірковиразкових поховань у радіусі 2 км немає; потужностей операторів ринку немає; врахувати п. 4.2 ДСП 173-96 (заборона житлово-громадських об'єктів на землях міських лісів, крім об'єктів відпочинку і спорту) та п. 7.1 (комплексна інженерна інфраструктура)	Враховано — п. 2.10; розділ 8: обрана альтернатива не передбачає житлових чи громадських об'єктів на лісових землях; пп. 7.4, 7.9
Департамент культури Закарпатської ОДА (ОВА), вх. від 02.10.2026 № 3809		
17	Територія в межах зони охорони археологічного культурного шару I категорії довкола «Поселення багатошарового» (III–IV, VIII–IX, XI–XIII ст.); межі за описом; земляні роботи — з дозволу та під наглядом археолога; археологічна експертиза; розкопки до будівництва за кошти ПКД; відобразити межі та режими	Враховано — пп. 2.11, 7.7; межі й режим відображаються на кресленнях ДПТ як планувальне обмеження
Державіаслужба, лист від 05.10.2026 № 1.19-4492-26		
18	Територія в межах приаеродромної території та обмежувальних поверхонь аеродрому «Ужгород»; повітряний простір класу D (CTR); до затвердження обмежень діють Порядок 1 (ПКМУ № 1427) і ПКМУ № 722; об'єкти висотою ≥ 45 м над перевищенням аеродрому (117,0 м) — погодження через ЄДЕССБ	Враховано — п. 2.2 (відмітки рельєфу 131,4–161,9 м), п. 7.8: контрольна відмітка 162,0 м БСВ для верху будівель

№	Зауваження / пропозиція (суть)	Врахування у Звіті про СЕО
ГУ ДСНС України у Закарпатській області (вх. від 08.10.2026 № 3819; лист від 13.10.2026) та департамент цивільного захисту та оборонної роботи Закарпатської ОДА (ОВА) (листи від 01.10.2026 № 01-10/956, від 02.10.2026 № 01-10/965)		
19	І група ЦЗ; зони можливих руйнувань, радіоактивного і хімічного забруднення; зсуви за Паспортом безпеки; підтоплення (ДБН В.1.1-25:2009); сейсмічність 7 балів (ДБН 2014) / 7–8 балів (ДБН 2025)	Враховано — пп. 2.2, 2.12, 7.3, 7.10; розбіжності розв'язано консервативно: зсувна небезпека на схилах понад 15 %, сейсмічність 8 балів за чинними ДБН В.1.1-12:2025
20	ОПН 3 класу — АЗС № 06/019 ПАТ «Укрнафта» до 50 м; у межах ДПТ ОПН немає; захисних споруд немає; джерел протипожежного водопостачання немає	Враховано — пп. 2.12, 7.2, 7.10
21	Вимоги до ПРУ/СПП (Кз 1000, група П-1), евакуації, оповіщення, зонування НС, пожежної безпеки; розділ ІТЗ ЦЗ за Порядком № 926, ДБН Б.1.1-5:2007, ДБН В.1.2-4:2019, ДСТУ 9360:2026	Враховано — п. 7.10; розділ ІТЗ ЦЗ розробляється у складі ДПТ
Басейнове управління водних ресурсів річки Тиса, лист від 09.10.2026 № 06/1036		
22	Водні об'єкти — за актами інвентаризації 2021 р.; ПЗС у межах міста — з урахуванням містобудівної документації, ст. 79, 87, 88 ВКУ, ст. 60 ЗКУ; ПКМУ № 486; карти FloodUZH; План управління басейном Дунаю 2025–2030 (розпорядження КМУ № 1347-р)	Враховано — пп. 1.6, 2.6, 7.4
ПрАТ «Закарпаттяобленерго», лист від 14.10.2026 № 154-25/10554		
23	Дані не надано (обмежений доступ під час воєнного стану); нагадано про охоронні зони ПЛ 2–40 м, КЛ 0,6–1,0 м (ПКМУ № 1455)	Враховано — п. 7.9: мережі і охоронні зони — за топографо-геодезичним зніманням
ДП «Ліси України», філія «Карпатський лісовий офіс»		
24	Правовий статус ділянки 2110100000:47:001:0007 (73,4112 га, 09.01, державна власність, постійне користування ДП); згод не надавали; зміна цільового призначення або використання — лише після вилучення у встановленому законом порядку; запит містив лише завдання	Враховано — п. 1.3: площу 73,4112 га прийнято як правильну; права користування зберігаються; цільове призначення не змінюється; згода на розроблення МД законом не вимагається; матеріали лісовпорядкування повторно запитано
Військова частина — землекористувач ділянки 2110100000:48:001:0014, лист від 12.10.2026		
25	Відобразити ділянку в межах за правовстановлюючими документами; не порушувати право користування; не розміщувати сторонніх об'єктів; зміна функціонального призначення — лише після попереднього опрацювання; надати графічні матеріали; повідомити про результати	Враховано повністю — п. 1.3: межі, цільове призначення, права та режим зберігаються без змін, проєктні рішення на ділянці відсутні; графічні матеріали надаються адресату
Департамент економічного та регіонального розвитку Закарпатської ОДА (ОВА), лист від 13.10.2026 № 04.2-03/871; Закарпатська ОДА (ОВА), лист від 16.10.2026 № 06-17/14364		
26	Врахувати Стратегію розвитку області до 2027 р. (№ 1216), План заходів на 2026–2027 рр. (№ 1553), Програму СЕР на 2026 р. (№ 850); державних і регіональних інтересів за Схемою планування області (№ 731) не передбачено; врахувати чинний генплан	Враховано — пп. 1.5, 1.6, розділ 5

РОЗДІЛ 1. ЗМІСТ ТА ОСНОВНІ ЦІЛІ ДОКУМЕНТА ДЕРЖАВНОГО ПЛАНУВАННЯ, ЙОГО ЗВ'ЯЗОК З ІНШИМИ ДОКУМЕНТАМИ ДЕРЖАВНОГО ПЛАНУВАННЯ

1.1. Мета, завдання та основні цілі ДПТ

Внесення змін до ДПТ здійснюється з метою уточнення положень Генерального плану м. Ужгород, визначення планувальної організації і функціонального призначення території на межі садибної забудови та лісового масиву, параметрів забудови, режимів і обмежень у використанні територій – за пріоритету збереження лісу.

Відповідно до пункту 10 завдання на розроблення містобудівної документації ДПТ має передбачити:

- всебічний розвиток лісових територій навколо житлової забудови з можливістю їх інтеграції у міське середовище – формування просторів із збереженням лісового середовища;
- створення буферної (захисної) зони навколо житлової забудови, розташованої у лісовому оточенні, з метою захисту території об'єкта лісового фонду від негативного антропогенного впливу, а також забезпечення пожежної безпеки житлової забудови;
- уточнення функціонального зонування території, меж земельних ділянок, режимів та обмежень у використанні територій, у тому числі щодо земель лісогосподарського призначення;
- планувальну організацію вулично-дорожньої мережі з урахуванням вулиць Лісної, Собранецької та Об'їзної дороги: уточнення червоних ліній, поперечних профілів, місць примикань, організації руху;
- безбар'єрність та інклюзивність просторів;
- озеленення та природоорієнтовані рішення з управління дощовими водами, збереження існуючих дерев і деревостану, використання місцевих видів рослин, формування безперервних зелених коридорів між лісовим масивом і внутрішньоквартальними просторами;
- інженерне забезпечення території, розвиток мереж зовнішнього освітлення та дощової каналізації;
- обмеження висотності та параметрів забудови, збереження характеру середовища на межі з лісовим масивом, панорамних і видових розкриттів;
- урахування вимог цивільного захисту, у тому числі забезпечення населення захисними спорудами (укриттями).

Етапність реалізації проєктних рішень визначена завданням:

- **І етап (перша черга) – до 3 років:** формування буферної (захисної) зони на межі житлової забудови та лісових територій, впорядкування меж землекористування, пішохідні та протипожежні проїзди, елементи благоустрою, першочергові інженерні мережі;
- **ІІ етап (розрахунковий період) – 3 роки і більше:** комплексний розвиток та інтеграція лісових територій, формування просторів, реконструкція та розвиток вулично-дорожньої мережі, повне інженерне забезпечення території.

1.2. Місце розташування та межі території

Територія проєктування розташована у північно-східній частині м. Ужгорода, у мікрорайоні Червениця, у передгірній зоні на межі сельбищної території міста та лісового масиву. Межі території: з північного заходу – вулиця

Лісна; з південного заходу — вулиця Собранецька; з південного сходу — Об'їзна дорога (у складі автомобільної дороги державного значення М-08); з північного сходу — територія лісів (землі лісогосподарського призначення). Площа території детального плану — 30,9916 га.

Ядро території становить сформований квартал садибної житлової забудови по вул. Буковій, що історично склався у лісовому оточенні і з усіх боків контактує з деревостаном. Саме ця просторова особливість — житло «всередині» лісу — визначає ключові екологічні питання ДПТ: тиск мешканців на узлісся, пожежну безпеку, управління стоком на схилах і необхідність чіткої, юридично та фізично визначеної межі між містом і лісом.

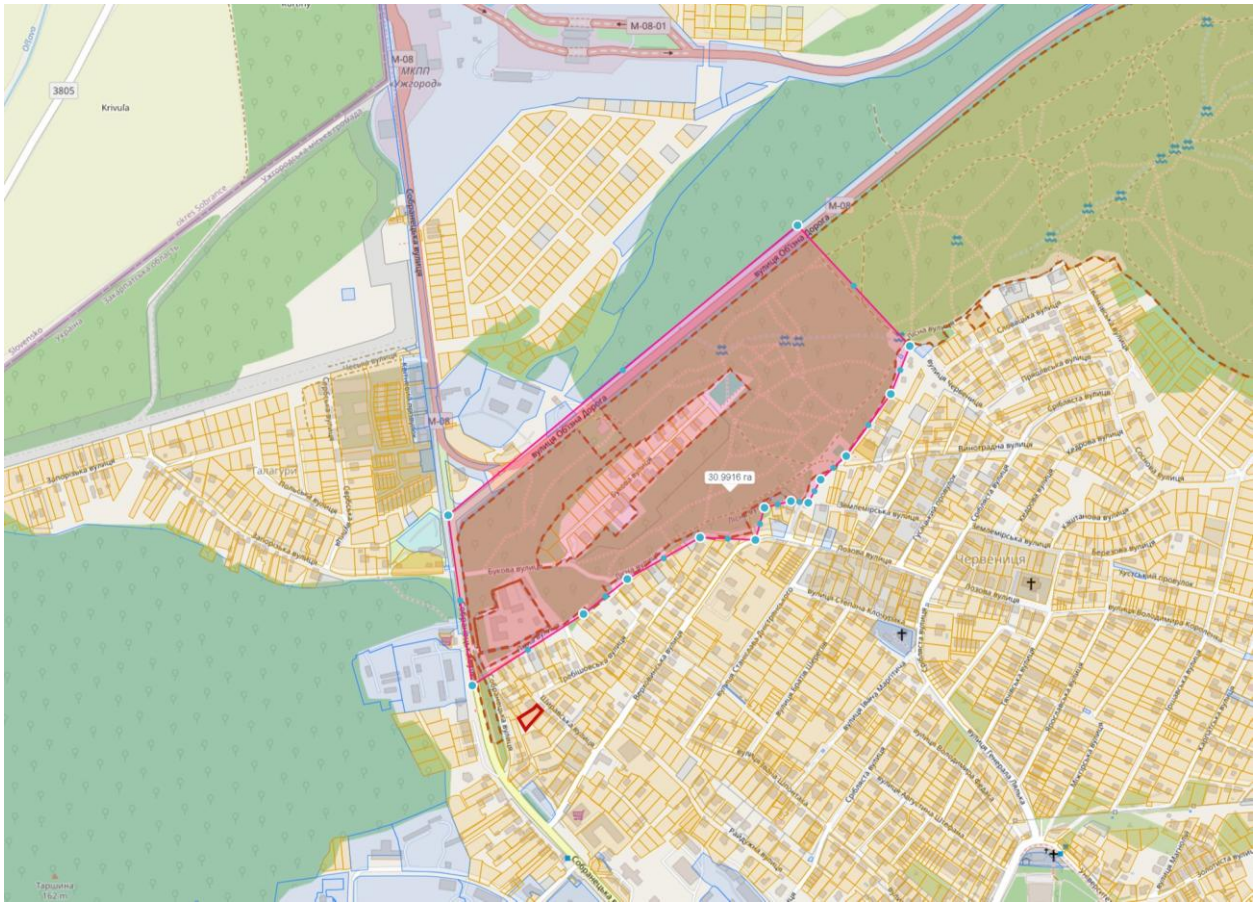


Рис. 1.1. Схема розташування території детального плану (межа — 30,9916 га) у планувальній структурі міста

За даними Містобудівного кадастру та публічної кадастрової карти; додаток 1 до завдання на розроблення МД

Як видно зі схеми (рис. 1.1), територія займає вузьку смугу між магістральною Об'їзною дорогою М-08 (з виходом на міжнародний пункт пропуску «Ужгород» на державному кордоні зі Словацькою Республікою) та садибною забудовою мікрорайону Червениця. Квартал вул. Букової має вигляд витягнутого «острова» забудови, оточеного лісом. Південно-західну частину території займає ділянка спеціального призначення. Із північного сходу до території прилягає великий лісовий масив, що простягається вгору схилом до вул. Червениця і далі.

Відповідно до пункту 6 завдання додатково опрацьовується частина прилеглої території для розкриття повноти просторового проєктування та ув'язки з суміжною містобудівною документацією — насамперед прилегла до кварталу частина лісової ділянки (до межі вул. Червениця) та профілі вулиць Собранецької і Об'їзної дороги.

1.3. Земельні ділянки в межах та поблизу території

За даними Державного земельного кадастру безпосередньо до території ДПТ прилягає земельна ділянка лісогосподарського призначення з кадастровим номером 2110100000:47:001:0007 площею 73,4112 га, цільове призначення — 09.01 «Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг», категорія — землі лісогосподарського призначення, форма власності — державна (Закарпатська ОДА), перебуває в постійному користуванні ДП «Ліси України» (запис від 08.11.2022 № 48402536). Опрацьовується частина цієї ділянки, що прилягає до території ДПТ, — до межі вул. Червениця. Проєктом цільове призначення та права користування ділянкою не змінюються; на прилеглій до кварталу частині встановлюється режим буферної (захисної) зони.

Також поблизу території розташована земельна ділянка державної власності з кадастровим номером 2110100000:48:001:0014 площею 1,0329 га (код цільового призначення 15.01, землі оборони), що перебуває в постійному користуванні військової частини. Проєктом відображається лише існуюча межа цієї ділянки; її межі, цільове призначення, права та режим використання зберігаються без змін.

Площа лісової ділянки уточнена: у заяві про визначення обсягу СЕО, у завданні та в запитах вихідних даних помилково зазначено 73,4026 га; правильною є площа **73,4112 га** — за відомостями ДЗК і листом ДП «Ліси України». Аналогічно площа ділянки оборонного призначення за ДЗК становить 1,0329 га (у завданні — 1,0303 га). Ці уточнення враховуються в усіх матеріалах ДПТ.

Щодо ділянки оборонного призначення звіт свідомо обмежується мінімально необхідними відомостями. Проєктом зберігаються її межі за правовстановлюючими документами, цільове призначення, речові права та режим використання; на ній не передбачаються жодні проєктні рішення, траси інженерних мереж чи сторонні об'єкти, як і просив землекористувач. Детальніші відомості з міркувань безпеки в умовах воєнного стану у відкритих матеріалах не наводяться.

1.4. Основні проєктні рішення

1.4.1. Збереження і інтеграція лісу

Основою проєктної концепції є збереження лісового масиву як лісу, що використовується за своїм призначенням, і його інтеграція в систему озеленення міста. Ліс навколо кварталу вул. Букової — звичайний міський ліс: він не має природоохоронного статусу, не входить до Смарагдової мережі і не пропонується до заповідання. Водночас саме тому, що це ліс у місті, він виконує надзвичайно важливі для мешканців функції — кліматичну (охолодження і зволоження повітря влітку), пило- та шумозахисну щодо Об'їзної дороги, протиерозійну на схилах, рекреаційну і естетичну.

Реальна проблема цього лісу — не загроза забудови, а занедбаність. На узліссі накопичилися стихійні звалища побутових і будівельних відходів, сухостій і порубкові залишки, сформувалася густа мережа стихійних стежок, де витоптано підріст і підлісок, з'явилися рудеральні та інвазійні види. Такий стан одночасно погіршує якість лісу і підвищує ризики — пожежні, санітарні, травматичні. Тому ДПТ пропонує не «консервувати» існуючий стан, а впорядкувати межу міста і лісу так, щоб ліс став доглянутим, безпечним і доступним, зберігши при цьому своє лісове середовище.

1.4.2. Буферна (захисна) зона

Для захисту лісу від антропогенного впливу навколо кварталу вул. Букової формується буферна (захисна) зона на прилеглих лісових землях площею **не більше 3,25 га**. Буферна зона — це смуга узлісся, у межах якої встановлюється особливий режим: санітарний догляд і прибирання, формування стійкого узлісся з місцевих чагарників і дерев, мінералізовані протипожежні смуги, упорядковані входи до лісу і пішохідні маршрути, заборона складування, самовільних огороджень «у ліс» і розміщення будь-яких споруд, крім протипожежних та рекреаційно-інформаційних.

Буферна зона встановлюється як режим використання і планувальне обмеження. Її формування не потребує зміни цільового призначення лісової ділянки: відповідно до частини десятої статті 20 Земельного кодексу України включення земельної ділянки до певної функціональної зони не тягне за собою обов'язковості зміни виду її цільового призначення. Лісогосподарські, санітарні та протипожежні заходи в межах буферної зони виконуються лісокористувачем або за погодженням з ним.

Подальший розвиток буферної території розглянуто в розділі 8 у складі виправданих альтернатив. Якщо уповноважені органи у встановленому законом порядку ухвалять рішення щодо частини цієї території (до 3,25 га) — зокрема з урахуванням раніше прийнятих рішень і виданих дозволів на розроблення документації із землеустрою, — її використання можливе за аналогією з існуючим мікрорайоном вул. Букової (садибна забудова) за екологічних умов, визначених у п. 7.11. Сам детальний план таких рішень не приймає і не замінює передбачених законом процедур.

1.4.3. Планувальна організація, вулиці, інженерне забезпечення

ДПТ уточнює червоні лінії вулиць Лісної, Собранецької та Об'їзної дороги, поперечні профілі, місця примикань і пішохідні зв'язки; формує систему протипожежних проїздів і під'їздів до межі лісу з майданчиками для розвороту техніки; передбачає мережі зовнішнього освітлення, дощової каналізації з природоорієнтованими елементами (дощові сади, інфільтраційні траншеї, ретенційні ємності), водопостачання з пожежними гідрантами, водовідведення на очисні споруди міста.

Параметри забудови на межі з лісом обмежуються: садибна забудова до двох поверхів (з мансардою), максимальний відсоток забудови і непроникних поверхонь ділянки, лінії регулювання забудови з відступом від узлісся, збереження існуючих дерев на ділянках. Для всіх об'єктів встановлюється умова перевірки абсолютної відмітки верху відносно обмежень приаеродромної території (п. 7.8).

1.4.4. Цивільний захист

ДПТ включає розділ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту», що визначає потребу у захисних спорудах (найпростіших укриттях, спорудах подвійного призначення) для мешканців кварталу, шляхи евакуації, засоби оповіщення та протипожежне водопостачання — з урахуванням вимог, наданих ГУ ДСНС та департаментом цивільного захисту Закарпатської ОДА (ОВА).

1.5. Відповідність Генеральному плану м. Ужгород

Чинним документом містобудівної документації вищого рівня є Генеральний план м. Ужгород, затверджений рішенням Ужгородської міської ради XXIX сесії IV скликання від 04.06.2004 № 313 «Про генеральний план міста». Генеральний план визначав стратегію розвитку міста на період з 2004 по 2026 рік; до затвердження

нового генерального плану він залишається чинним і є основою для розроблення ДПТ.



Рис. 1.2. Викопіювання з Генерального плану м. Ужгород (2004) на район території проєктування

Зелений колір – території лісів і зелених насаджень; світлий растр – садибна житлова забудова; транспортна розв'язка Собранецька – Об'їзна дорога (М-08)

На викопіюванні з генерального плану (рис. 1.2) територія між Об'їзною дорогою та вулицею Лісовою/Лозовою показана переважно як територія лісів і зелених насаджень, у межах якої виділено витягнутий контур кварталу (з позначкою проєктних об'єктів). Уздовж вулиць Лісової, Лозової, Виноградної, Берегівської та Верховинської сформована садибна забудова мікрорайону Червениця. На перетині Собранецької та Об'їзної дороги запроєктовано транспортну розв'язку; південно-західніше розташовані території виробничого та комунального призначення (позиції 178, 179).

Висновок щодо відповідності. Обрана альтернатива (А1) повністю відповідає генеральному плану: ліс зберігається як ліс, садибна забудова кварталу вул. Букової – у її сформованих межах, буферна (захисна) зона встановлюється як режим використання лісових земель без зміни їх функціонального призначення. Використання частини лісових земель під забудову (альтернатива А2, розділ 8) на сьогодні генеральному плану не відповідає і може розглядатися лише після внесення змін до генеральної планової документації з окремою СЕО.

Планувальні обмеження за проєктом оновленого генерального плану

Довідково враховано схему планувальних обмежень проєкту оновленого генерального плану м. Ужгород (розрахунковий період до 2041 р.), який на дату складання звіту не затверджений (рис. 1.3, 1.4). Схема дозволяє побачити, які саме обмеження накладаються на територію проєктування:



Рис. 1.3. Фрагмент схеми планувальних обмежень проєкту генерального плану м. Ужгород на район території проєктування

Довідковий матеріал; проєкт генерального плану не затверджений

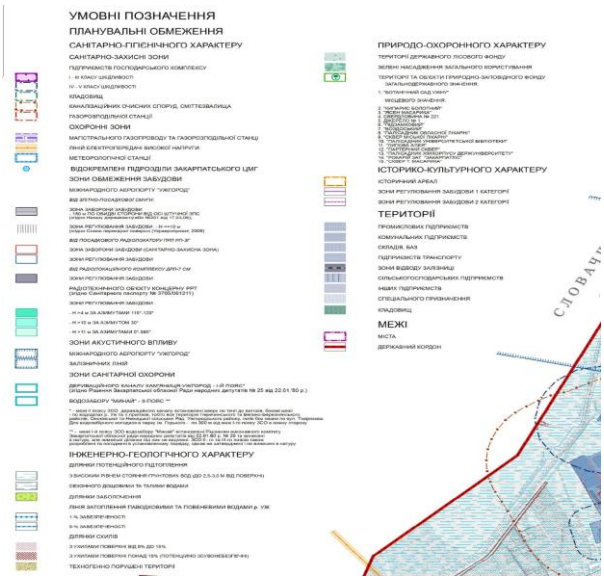


Рис. 1.4. Умовні позначення до схеми планувальних обмежень

Таблиця 1.1. Аналіз планувальних обмежень на території проєктування (за рис. 1.3–1.4)

Обмеження	Прояв на території / поруч	Врахування в ДПТ
Ділянки схилів з ухилом 8–15 % (рожевий растр)	Значна частина лісових схилів уздовж вул. Букової та Лозової	Забудова — лише за інженерно-геологічними вишукуваннями; протиерозійні заходи (п. 7.3)
Ділянки схилів з ухилом понад 15 %, потенційно зсувонебезпечні (бордовий растр)	Смуги вздовж Об'їзної дороги, укоси та яри на північ від кварталу	Нова забудова і відсипання не допускаються; збереження лісового покриву як протизсувного чинника (п. 7.3)
Території державного лісового фонду (світло-зелений)	Лісовий масив довкола кварталу вул. Букової	Зберігаються; буферна (захисна) зона як режим (п. 1.4.2)
Санітарно-захисна зона IV–V класу (синій пунктир з хрестиками)	Довкола об'єктів поблизу розв'язки Собранецька — Об'їзна (позиції 1.16, 5.10, 5.115, у т. ч. АЗС)	Житло та місця масового перебування людей у межах СЗЗ не розміщуються (п. 7.2, 7.5)
Зони обмеження забудови аеропорту «Ужгород»	Уся територія — у межах приаеродромної території	Контроль абсолютної відмітки верху об'єктів (п. 7.8)
Об'єкти ПЗФ, зони охорони пам'яток	Об'єктів ПЗФ у межах і поруч немає; історичний ареал не зачіпає території	Археологічна зона — за листом департаменту культури (п. 7.7)

1.6. Зв'язок з іншими документами державного планування

Таблиця 1.2. Співвідношення ДПТ з іншими документами державного планування

Документ	Реквізити	Зв'язок з ДПТ
Схема планування території Закарпатської області	Рішення обласної ради від 17.05.2013 № 731	Державних і регіональних інтересів на території не передбачено (лист ОДА від 16.10.2026 № 06-17/14364)
Стратегія розвитку Закарпатської області до 2027 року	Рішення обласної ради від 19.12.2024 № 1216	ДПТ відповідає цілям збереження довкілля і якості життя
План заходів з реалізації Стратегії на 2026–2027 роки	Рішення обласної ради від 19.03.2026 № 1553	Суперечностей немає
Програма соціально-економічного розвитку області на 2026 рік	Розпорядження ОДА від 10.12.2025 № 850	Суперечностей немає; інвестпроєктів на території немає
Схема екомережі Закарпатської області / Ужгородського району	Рішення облради від 10.07.2014 № 1033; райради від 09.12.2011 № 199	Ліс розглядається як потенційний елемент екомережі; ДПТ запобігає його фрагментації
Генеральний план м. Ужгород	Рішення міської ради від 04.06.2004 № 313	Обрана альтернатива відповідає (п. 1.5)
Історико-архітектурний опорний план м. Ужгород	Наказ Мінкультури від 06.01.2016 № 3; наказ департаменту культури ОДА від 14.01.2021 № 7	Зона охорони археологічного культурного шару I категорії (п. 7.7)
План зонування території м. Ужгород	Скасований судом, нечинний	Параметри забудови визначаються безпосередньо в ДПТ

Документ	Реквізити	Зв'язок з ДПТ
План управління річковим басейном Дунаю на 2025–2030 роки	Розпорядження КМУ від 31.12.2024 № 1347-р	Управління поверхневим стоком (п. 7.4)
Плани управління ризиками затоплення	Розпорядження КМУ від 08.10.2022 № 895-р; ПКМУ від 04.04.2018 № 247	За картами FloodUZH територія поза зонами затоплення

1.7. Якою мірою ДПТ визначає умови для діяльності, що підлягає ОВД

ДПТ не передбачає розміщення об'єктів і видів діяльності, які відповідно до статті 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» підлягають оцінці впливу на довкілля, і не встановлює рамок для їх подальшого розміщення (що підтверджує і лист департаменту охорони здоров'я Закарпатської ОДА (ОВА)). Проєктні рішення стосуються садибної забудови в існуючих межах, вулиць місцевого значення, благоустрою, інженерних мереж локального значення та заходів з упорядкування узлісся.

Якщо на подальших стадіях у межах окремих процедур виникнуть питання рубок лісу, які за критеріями Закону «Про оцінку впливу на довкілля» підлягають ОВД, така оцінка здійснюється в установленому порядку незалежно від ДПТ.

1.8. Характеристика сформованого середовища та проєктних показників

Для оцінки масштабу проєктних рішень використано аналіз сформованого середовища в колі площею близько 1 км² з центром у кварталі вул. Букової (детально — п. 2.8). У цьому оточенні нараховується 402 будівлі, з них 182 ідентифіковані як житлові (решта — без визначеного в даних призначення, переважно господарські та допоміжні споруди садиб); 90,5 % будівель мають 2–2,5 поверху, жодна будівля не перевищує 29 м. Середня щільність населення оточення за даними глобальних наборів даних про розселення становить близько 2 782 осіб/км², що відповідає садибній забудові середньої щільності.

Проєктні показники ДПТ (баланс території, кількість земельних ділянок, чисельність населення, щільність і поверховість забудови, забезпеченість об'єктами обслуговування, озелененими територіями та місцями паркування) визначаються в пояснювальній записці ДПТ за формою ДБН Б.1.1-14:2021 для I та II етапів реалізації. Для цілей СЕО принципово важливо, що обрана альтернатива не збільшує площу забудованих територій за рахунок лісу, а приріст навантаження на довкілля обмежується ущільненням існуючої садибної забудови в межах сформованого кварталу та облаштуванням інженерної і протипожежної інфраструктури.

РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОТОЧНОГО СТАНУ ДОВКІЛЛЯ, У ТОМУ ЧИСЛІ ЗДОРОВ'Я НАСЕЛЕННЯ, ТА ПРОГНОЗНІ ЗМІНИ ЦЬОГО СТАНУ, ЯКЩО ДОКУМЕНТ ДЕРЖАВНОГО ПЛАНУВАННЯ НЕ БУДЕ ЗАТВЕРДЖЕНО

2.1. Загальна характеристика та джерела даних

Поточний стан довкілля охарактеризовано на трьох рівнях: (1) безпосередньо територія ДПТ; (2) її найближче оточення — коло площею 0,998 км² (діаметр ≈ 1,1 км) з центром у кварталі вул. Букової, координати центру 48,6471° пн. ш., 22,2719° сх. д. (48°38′49,5″ пн. ш., 22°16′18,8″ сх. д.); (3) місто Ужгород і Закарпатська область — лише там, де це необхідно для порівняння.

Для другого рівня використано результати контекстного аналізу території, виконаного 30.10.2026 в аналітичному сервісі archiMap. Сервіс агрегує відкриті наукові та картографічні дані: кліматичний реаналіз ECMWF ERA5-Land та ERA5 (температура, вологість, опади, вітер, сонячна радіація), реаналіз якості повітря Copernicus Atmosphere Monitoring Service (CAMS), векторні дані про забудову, дороги і землекористування (OpenStreetMap), цифрову модель рельєфу та моделі транспортного шуму. Ці дані є модельними (реаналіз), а не результатами інструментальних вимірювань на місці; вони добре описують фон і сезонні закономірності, але не замінюють лабораторного контролю, який передбачено програмою моніторингу (розділ 9). Числові значення наведено без змін, графіки перекладено українською мовою та перебудовано для цього звіту.

Таблиця 2.1. Ключові показники території та оточення (коло ≈ 1 км²)

Показник	Значення	Коментар для СЕО
Частка озеленених і лісових територій	37 %	Висока для міської території; ліс — 97,8 % озеленення
Частка забудови і доріг	17 %	Низька щільність; садибна забудова
Середня тривалість сонячного освітлення (ясне небо)	7,5 год/добу	Сприятливі інсоляційні умови
Середній коефіцієнт відкритості неба (SVF)	89 %	Добре провітрювання, відсутність «каньйонів»
Середній ухил поверхні	4,8° (≈ 8,4 %)	Місцями схили понад 15 % (п. 2.2)
Середній рівень транспортного шуму	62 дБ	Перевищує нормативи для житлової території поблизу М-08 (п. 2.4)
Середня щільність населення	≈ 2 782 особи/км²	Садибна забудова середньої щільності
Частка території в межах 5 хв пішої доступності	10 %	Слабка пішохідна зв'язність, переважно автомобільний доступ
Загроза затоплення	Відсутня	Узгоджується з картами FloodUZH БУВР Тиси
Зупинки громадського транспорту в межах 10 хв пішки	Відсутні	Чинник автомобільної залежності (п. 2.8)

2.2. Рельєф, геологічна будова, інженерно-геологічні умови

Територія розташована у передгір'ї Вулканічних Карпат, на схилах південно-західної та південної експозиції, що знижуються до долини р. Уж. Поздовжній профіль, побудований через територію від забудови на захід від вул.

Собранецької до лісового масиву на північному сході (довжина 1 107 м), показує перепад висот 30,5 м: від 131,4 м (найнижча точка в пониженні біля вул. Собранецької) до 161,9 м (найвища точка у лісовому масиві). Від Об'їзної дороги поверхня піднімається уступом, далі — пологий схил з окремими крутішими ділянками, на вершині — плато лісового масиву (рис. 2.1).



Рис. 2.1. Поздовжній профіль рельєфу А–А′ через територію (1 107 м)

Темно-сірий — рельєф; на смузі під профілем: світло-сірий — забудова, сірий — дороги, зелений — озеленення/ліс. Найвища відмітка 161,9 м, найнижча 131,4 м, перепад 30,5 м

Середній ухил оточення становить 4,8°, однак за схемою планувальних обмежень проєкту генерального плану на території є ділянки з ухилом 8–15 % та понад 15 %, причому останні кваліфікуються як потенційно зсувонебезпечні (табл. 1.1). Вони приурочені до укосів уздовж Об'їзної дороги та ярів і улоговин стоку на лісових схилах.

Відомості про зсувну небезпеку в листах органів цивільного захисту суперечливі: департамент цивільного захисту Закарпатської ОДА (ОВА) в одному місці зазначає, що небезпечних геологічних процесів не зареєстровано, а в іншому — що за Паспортом безпеки область належить до зони екзогенних геологічних процесів (зсувів). У звіті прийнято консервативний підхід: **на схилах з ухилом понад 15 % зсувна небезпека вважається наявною**, а лісовий покрив розглядається як головний природний чинник їх стійкості.

Сейсмічність: департамент цивільного захисту наводить 7 балів за ДБН В.1.1-12:2014, ГУ ДСНС — 7–8 балів за ДБН В.1.1-12:2025 (шкала MSK-64, карти ЗСР-2004 А, В, С). Оскільки з 01.07.2026 чинною є редакція 2025 року, для планувальних рішень прийнято консервативне значення **8 балів**, що уточнюється за додатком А ДБН В.1.1-12:2025 та інженерно-геологічними вишукуваннями. Рівень ґрунтових вод — 3–4 м, нормативна глибина промерзання — 80 см (лист ГУ ДСНС).

Важливе для приаеродромних обмежень спостереження: максимальна відмітка рельєфу в оточенні (161,9 м) практично збігається з контрольною відміткою 162,0 м БСВ (перевищення аеродрому «Ужгород» 117,0 м + 45 м). Тобто навіть будинок заввишки один-два поверхи у найвищих точках території може перетнути цю відмітку, тому перевірка абсолютної відмітки верху є обов'язковою для кожного об'єкта (п. 7.8).

2.3. Клімат і мікроклімат

Клімат території помірно континентальний, м'який, достатньо зволожений, із вираженим впливом Карпат, які захищають Закарпатську низовину від холодних північних і східних мас повітря. Нижче наведено кліматичні показники для центру території за даними реаналізу ERA5-Land (багаторічні середні) у порівнянні з нормативними даними, наданими ГУ ДСНС.

Температура повітря

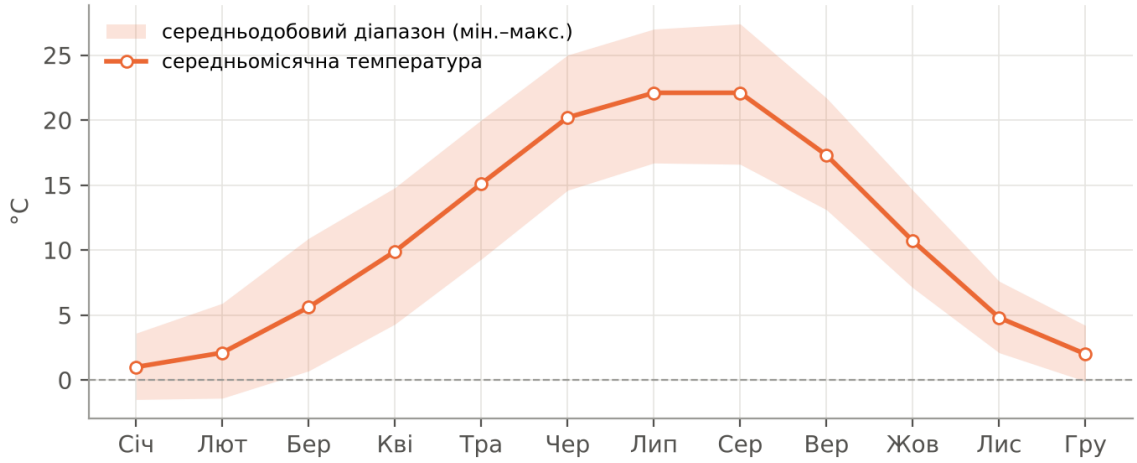


Рис. 2.2. Річний хід температури повітря

Лінія — середньомісячна температура; заливка — діапазон між середньодобовими мінімумом і максимумом. Джерело: ECMWF ERA5-Land

Таблиця 2.2. Температура повітря, °C

Показник	Січ	Лют	Бер	Кві	Тра	Чер	Лип	Сер	Вер	Жов	Лис	Гру
Середня	1,0	2,1	5,6	9,9	15,1	20,2	22,1	22,1	17,3	10,7	4,8	2,0
Сер. макс.	3,6	5,9	10,9	14,8	20,0	25,0	27,0	27,4	21,7	14,6	7,6	4,2
Сер. мін.	−1,5	−1,4	0,7	4,3	9,3	14,6	16,7	16,6	13,1	7,1	2,1	−0,1

Середньорічна температура становить 11,1 °C; найтепліший місяць — серпень (середній максимум 27,4 °C), найхолодніший — січень (середній мінімум −1,5 °C); річна амплітуда середніх екстремумів — 28,8 °C. Абсолютні екстремуми за даними ГУ ДСНС: +40 °C і −30 °C. Це один з найтепліших кліматів в Україні, що зумовлює тривалий вегетаційний період і високу продуктивність широколистяних лісів, але водночас — високе теплове навантаження влітку.

Тепловий комфорт



Рис. 2.3. Розподіл годин року за умовами теплового комфорту на відкритому повітрі

Джерело: ERA5-Land; частка екстремальної спеки ≥ 32 °C — залишок до 100 %, ≈ 6 %

Лише 40 % годин року є комфортними (9–26 °C); найкомфортніший місяць — травень (84 % годин), найменш комфортний — січень (5 %). У червні–серпні 50–57 % годин припадає на спекотні та дуже спекотні умови, з них 10–19 % — на екстремальну спеку понад 32 °C. Це прямий аргумент на користь збереження лісу: деревостан знижує температуру поверхні та повітря на прилеглій території на кілька градусів, а буферна зона з доглянутим узліссям і пішохідними маршрутами в тіні стає найдоступнішим «кліматичним укриттям» для мешканців кварталу.

Атмосферні опади та сніговий покрив

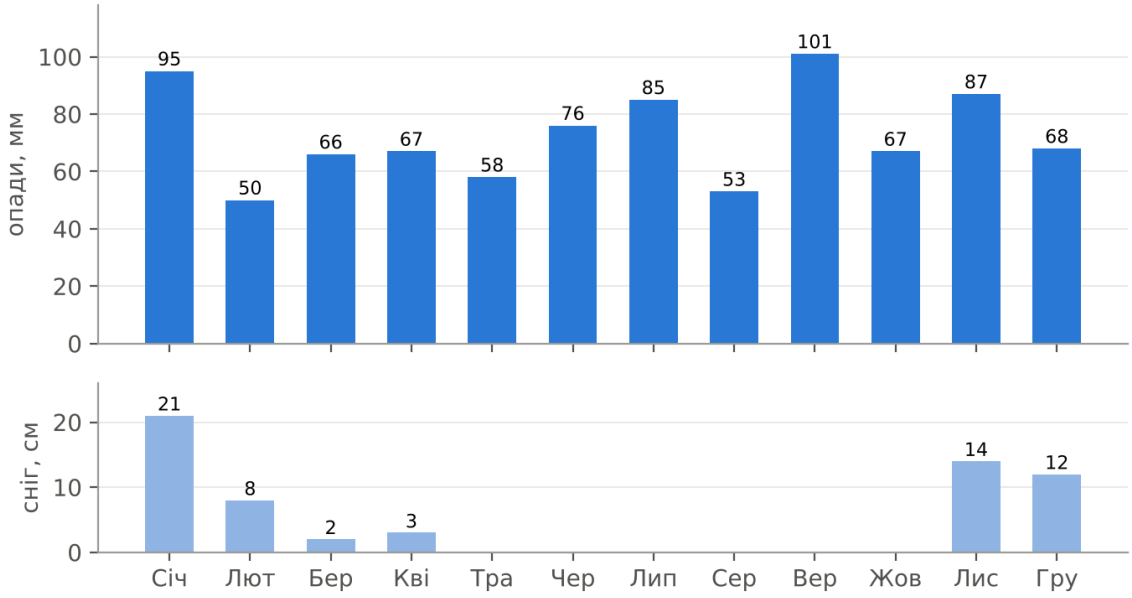


Рис. 2.4. Річний хід опадів (мм) і снігопадів (см)
Джерело: ERA5-Land

Річна сума опадів — 872 мм, що є високим показником для рівнинної частини України. Опади розподілені відносно рівномірно, з максимумами у вересні (101 мм), січні (95 мм), листопаді (87 мм) і липні (85 мм). Сумарний снігопад за сезон — 59 см, з максимумом у січні (21 см); сніговий покрив нестійкий (середня висота 12 см, максимальна 35 см — за даними ГУ ДСНС). Для ДПТ це означає: значні обсяги дощового стоку з покрівель і доріг на схилах, ризик ерозії та локального підтоплення поверхневими і талими водами, на який вказує ГУ ДСНС. Природоорієнтоване управління дощовими водами (п. 7.4) є не декоративним, а необхідним рішенням.

Вологість повітря

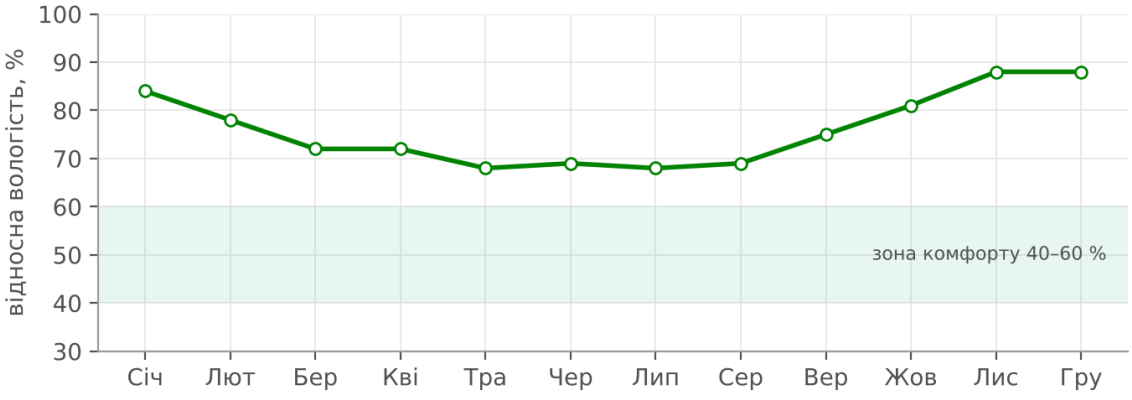


Рис. 2.5. Річний хід відносної вологості повітря
Джерело: ERA5-Land

Таблиця 2.3. Вологість повітря

Показник	Січ	Лют	Бер	Кві	Тра	Чер	Лип	Сер	Вер	Жов	Лис	Гру
Відносна, %	84	78	72	72	68	69	68	69	75	81	88	88
Абсолютна, г/м³	4,4	4,3	5,1	6,7	8,8	12,0	13,2	13,4	11,0	7,9	5,9	4,9

Середньорічна відносна вологість — 76 %, з мінімумом у липні (68 %) та максимумом у листопаді–грудні (88 %). Висока вологість у холодний період сприяє туманам і накопиченню забруднювачів у приземному шарі за штилю, а в теплий період поєднання тепла і вологи створює відчуття задухи — що знову підкреслює значення лісу для мікроклімату.

Вітровий режим

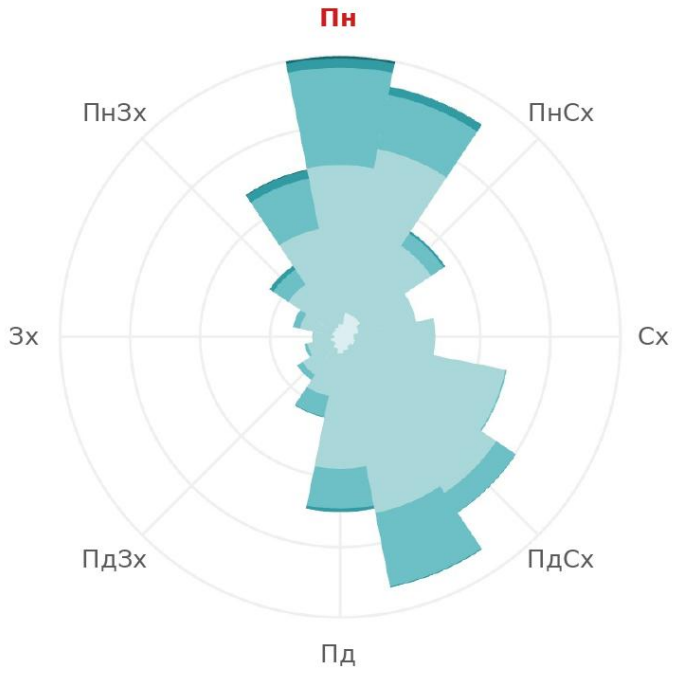


Рис. 2.6. Річна роза вітрів

Джерело: ERA5. Відтінки — градації швидкості: 0–1, 1–3, 3–5, 5–7, понад 7 м/с (від світлого до темного)

Таблиця 2.4. Характеристики вітрового режиму

Показник	Значення
Переважаючий напрям (рік)	Північний (Пн); другий максимум — південно-східний (ПдСх)
Середня швидкість	2,1 м/с
Повторюваність штилів	3 %

Показник	Значення
Максимальна повторюваність за напрямом	12,7 %
Весна	Пн-ПнСх, 2,4 м/с
Літо	Пн, 2,1 м/с
Осінь	Пн-ПнСх, 2,1 м/с
Зима	Пд-ПдСх, 1,9 м/с

Вітровий режим слабкий: середня швидкість 2,1 м/с. За даними реаналізу переважають північні вітри (з боку лісового масиву) та південно-східні взимку. ГУ ДСНС за даними метеостанції наводить переважаючий північно-західний напрям; розбіжність пояснюється різною просторовою роздільністю (комірка реаналізу проти точки метеостанції) та орографічним впливом долини р. Уж. Для планувальних рішень важливо, що в обох випадках переважають вітри з боку лісу та заходу, тобто з боку чистих територій, а викиди від Об'їзної дороги та АЗС у теплий період сносяться переважно в бік, протилежний кварталу. Водночас слабкі вітри та штилі в холодний період погіршують розсіювання викидів від пічного опалення та транспорту.

Сонячна радіація та інсоляція

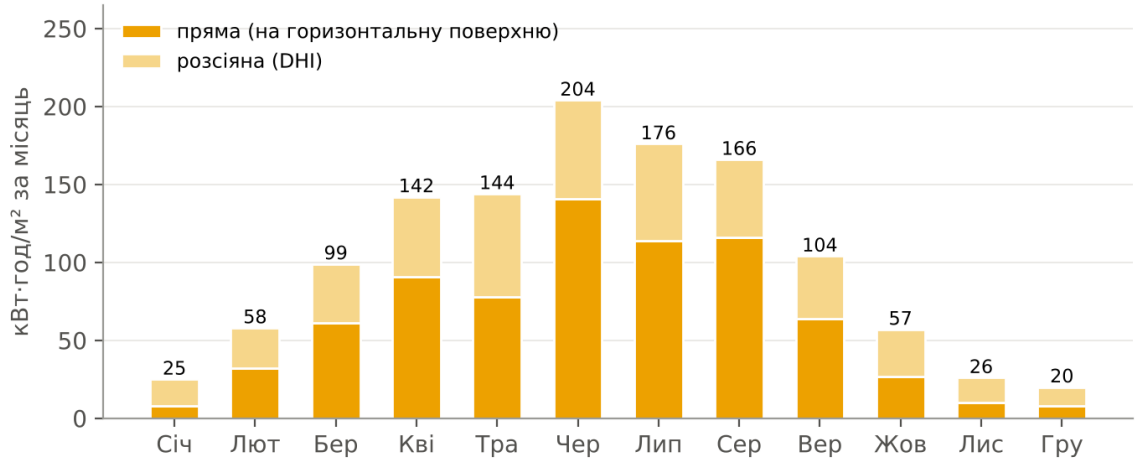


Рис. 2.7. Місячні суми сумарної сонячної радіації на горизонтальну поверхню (GHI), кВт·год/м²

Джерело: ERA5. Річна сума GHI — 1 221 кВт·год/м²; DNI — 1 388 кВт·год/м²; частка розсіяної радіації — 38 %

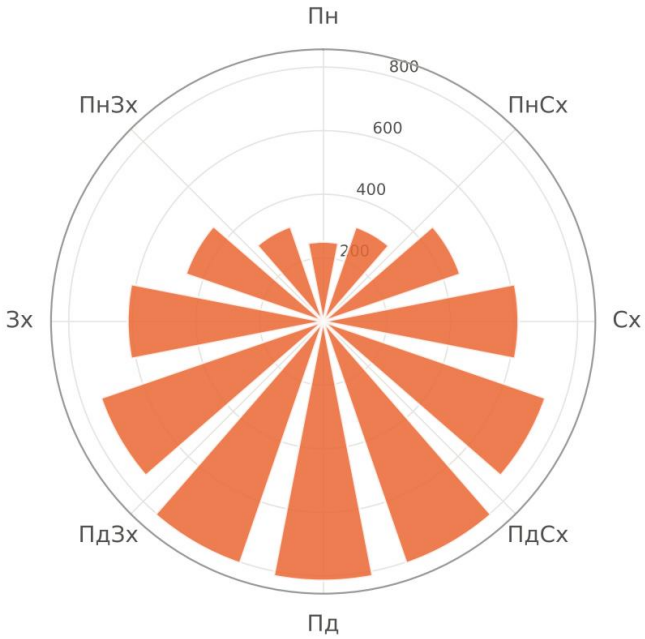


Рис. 2.8. Роза радіації на вертикальні поверхні за орієнтацією, кВт·год/м² за рік
Максимум — південна орієнтація (815), мінімум — північна (251); співвідношення ×3,2

Таблиця 2.5. Геометрія сонця для території

Показник	Літнє сонцестояння	Рівнодення	Зимове сонцестояння
Висота сонця опівдні	65°	41°	18°
Тривалість дня	16 год 00 хв	12 год 00 хв	8 год 10 хв

Річна сума сумарної радіації 1 221 кВт·год/м² відповідає найвищим показникам для заходу України і робить територію сприятливою для пасивного використання сонячної енергії та фотоелектричних установок на покрівлях садиб (це позитивний кліматичний чинник ДПТ, що не потребує додаткових земель). Південні фасади отримують у 3,2 раза більше радіації, ніж північні. Низька висота сонця взимку (18°) означає, що для ділянок на північних схилах і безпосередньо біля узлісся затінення лісом є відчутним — тому лінії регулювання забудови з відступом від узлісся корисні не лише з протипожежних, а й з інсоляційних міркувань.

2.4. Атмосферне повітря та акустичний режим

Стаціонарних джерел викидів забруднюючих речовин у межах території немає. Основними джерелами є автомобільний транспорт на Об'їзній дорозі (М-08) — транзитна магістраль до пункту пропуску на кордоні зі Словаччиною зі значною часткою вантажного транспорту — та на вул. Собранецькій, а також локально АЗС № 06/019 (випаровування нафтопродуктів) та пічне опалення садиб у холодний період.

Таблиця 2.6. Фонові концентрації забруднюючих речовин (середньорічні, CAMS) та порівняння з нормативами

Речовина	Концентрація, мкг/м³	Рекомендація ВООЗ 2021, мкг/м³	Гранична величина ЄС, мкг/м³	Оцінка

Речовина	Концентрація, мкг/м³	Рекомендація ВООЗ 2021, мкг/м³	Гранична величина ЄС, мкг/м³	Оцінка
PM2,5	9,0	5	25 (з 2030 р. — 10)	Нижче граничних величин ЄС; вище рекомендованого рівня ВООЗ
PM10	11,1	15	40 (з 2030 р. — 20)	Нижче всіх нормативів
NO_2	4,1	10	40 (з 2030 р. — 20)	Низький фон
Днів із середньодобовою PM2,5 > 15	37 з 365	≤ 3–4 днів на рік	—	Епізоди зимового і весняного забруднення

Фоновий стан повітря загалом сприятливий: понад 86 % днів року належать до категорій «добре» та «задовільно». Підвищення концентрацій дрібнодисперсного пилу припадає на лютий–березень та грудень (пічне опалення, весняні пилові епізоди, штильова погода), коли середньомісячні значення PM2,5 сягають 10–14 мкг/м³. Важливо, що значення CAMS характеризують фон на комірці розміром кілька кілометрів і не відображають локального максимуму безпосередньо біля проїзної частини М-08, де концентрації NO_2 і PM будуть вищими. Тому програма моніторингу передбачає інструментальні виміри на межі житлової забудови з боку Об'їзної дороги.

Акустичний режим. Середній модельний рівень транспортного шуму на території становить 62 дБ. Відповідно до Державних санітарних норм допустимих рівнів шуму (наказ МОЗ від 22.02.2019 № 463) для територій, безпосередньо прилеглих до житлових будинків, допустимий еквівалентний рівень становить 55 дБА вдень і 45 дБА вночі. Отже, у смузі вздовж Об'їзної дороги нормативи перевищуються, і це є однією з реальних проблем території для здоров'я мешканців. Лісовий масив між дорогою та кварталом частково виконує роль шумозахисного екрана; ДПТ передбачає його збереження і посилення багаторядними шумозахисними насадженнями та розрахунок акустичного навантаження (вимога департаменту охорони здоров'я ОДА).

2.5. Ґрунти

На території поширені буроземні (бурі гірсько-лісові) ґрунти на делювіальних відкладах, на схилах — змиті різновиди, у пониженнях — намиті. Під лісом ґрунти мають добре розвинену лісову підстилку, яка є головним захистом від площинної ерозії на схилах. Ці ґрунти чутливі до ущільнення та витоптування: на стихійних стежках і біля звалищ підстилка знищена, ґрунт ущільнений, з'являються промоїни.

Даних про хімічне забруднення ґрунтів у межах території немає. Потенційні локальні осередки — колишні стихійні звалища, узбіччя Об'їзної дороги (важкі метали, нафтопродукти) та прилегла до АЗС смуга. Програма моніторингу передбачає фонове обстеження ґрунтів до початку робіт (розділ 9).

2.6. Водні ресурси та гідрологічні умови

Постійних поверхневих водних об'єктів (річок, ставків) у межах території немає; аналіз землекористування оточення фіксує лише штучну водойму площею 27 м² (басейн). Поверхневий стік зі схилів формується по улоговинах і ярах, частина з яких може мати тимчасові водотоки в період сніготанення і злив. Їх наявність і статус визначаються за актами інвентаризації водних об'єктів 2021 року (лист БУВР р. Тиса) та топографо-геодезичним зніманням. Для виявлених

водотоків встановлюються прибережні захисні смуги відповідно до статей 87, 88 Водного кодексу України та статті 60 Земельного кодексу України.

Територія не входить до зон можливого затоплення паводковими водами р. Уж (карти загроз і ризиків затоплення FloodUZH; аналіз archiMap також не фіксує загрози затоплення). Можливе підтоплення поверхневими і талими водами в пониженнях рельєфу біля вул. Собранецької (лист ГУ ДСНС) — враховується заходами за ДБН В.1.1-25:2009. Ґрунтові води залягають на глибині 3–4 м.

Господарсько-питне водопостачання та водовідведення кварталу забезпечується від мереж КП «Водоканал м. Ужгорода»; дані про потужності та точки підключення запитано, відповідь не надійшла. Неорганізований дощовий стік з покрівель, проїздів і майданчиків на схилах зараз скидається на рельєф, що посилює ерозію та підтоплення нижче розташованих садиб.

2.7. Ліс, рослинний світ, біорізноманіття

Лісовий масив належить до типових для передгір'я Ужгородщини широколистяних лісів. Основні лісоутворювальні породи — бук лісовий, дуб скельний і дуб звичайний, граб звичайний; домішки — клен, явір, черешня, липа, у підліску — ліщина, бузина, глід. Склад наведено узагальнено і уточнюється за матеріалами лісовпорядкування, які повторно запитано в ДП «Ліси України».

У колі ≈ 1 км² довкола кварталу озеленені території займають 0,378 км² (37 % площі), з них **97,8 % — лісові насадження** (0,370 км²) і лише 2,2 % — трав'яні ділянки (8 470 м²). Тобто це не парк і не сквер, а саме ліс, що щільно оточує забудову. Для міської території це винятково висока частка лісового покриву, яка формує ідентичність мікрорайону і є його головним екологічним ресурсом.

Фауна типова для приміських листяних лісів: птахи лісових і узлісних угідь (дятли, синиці, дрозди, сойка, зяблик), дрібні ссавці (білка, їжак, мишоподібні гризуни), рукокрилі, що використовують дупла старих дерев, плазуни і земноводні у вологих місцях. Узлісся як екотон (перехідна зона між лісом і відкритими територіями) має найбільше видове різноманіття і водночас найбільше страждає від антропогенного тиску.

Стан лісу. Ліс у цілому зберігає лісове середовище, але має ознаки антропогенної деградації на узліссі: стихійні звалища побутових і будівельних відходів, захаращення сухостоєм і порубковими залишками, густа мережа стихійних стежок з витоптаним підростом, поширення рудеральних та інвазійних видів (видовий склад уточнюється обстеженням). У багатьох місцях узлісся занедбане і перебуває у незадовільному санітарному стані. Саме ці ділянки є пріоритетом для заходів I етапу ДПТ.

Природоохоронний статус

За листом департаменту екології та природних ресурсів Закарпатської ОДА (ОВА) та Переліком об'єктів ПЗФ Закарпатської області станом на 01.01.2026: територія та прилеглий лісовий масив не є об'єктами природно-заповідного фонду, не є територіями, зарезервованими для заповідання, і не входять до Смарагдової мережі; проєктів землеустрою щодо створення об'єктів ПЗФ місцевого значення станом на 01.10.2026 не надходило. Лісовий масив як земля лісогосподарського призначення розглядається як потенційна складова регіональної екологічної мережі (рішення облради від 10.07.2014 № 1033), і вплив ДПТ на нього оцінено саме з цієї позиції — з акцентом на недопущення фрагментації.

2.8. Землекористування та сформоване середовище оточення

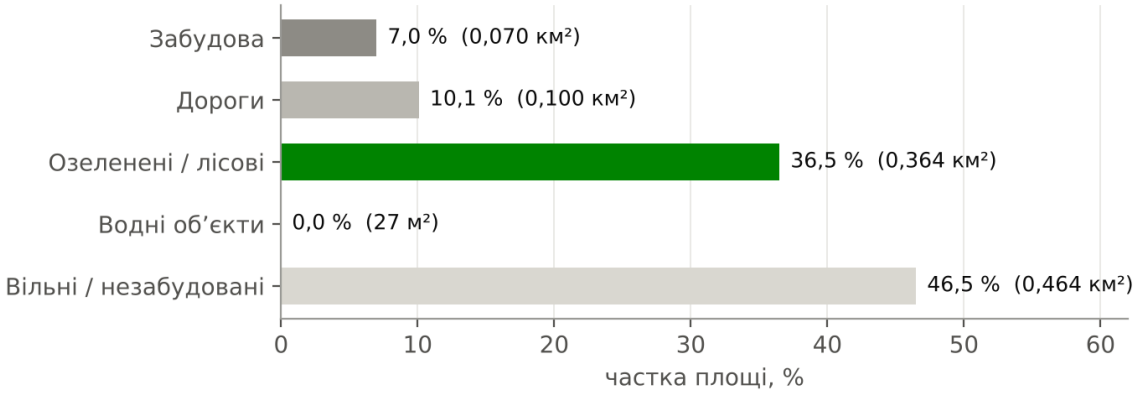


Рис. 2.9. Структура землекористування в колі ≈ 1 км² довкола кварталу вул. Букової
Джерело: OpenStreetMap, обробка archiMap. «Вільні / незабудовані» — території без визначеного покриву (присадибні ділянки, городи, луки, пустирі)

Структура землекористування оточення: забудова — 7,0 % (0,070 км²), дороги — 10,1 % (0,100 км²), озеленені та лісові території — 36,5 % (0,364 км²), водні об'єкти — практично відсутні, вільні від забудови території (присадибні ділянки, городи, луки) — 46,5 % (0,464 км²). Транспортна мережа займає 0,101 км², з них 30,2 % — магістральна дорога (Об'їзна, М-08) і 69,8 % — вулиці місцевого значення.

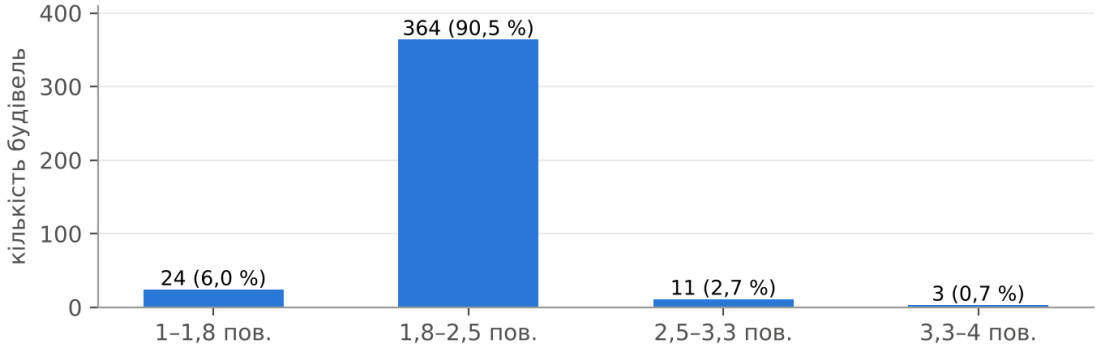


Рис. 2.10. Розподіл будівель оточення за поверховістю (402 будівлі)
Джерело: OpenStreetMap, обробка archiMap

Таблиця 2.7. Характеристика забудови оточення

Показник	Значення
Кількість будівель	402
Житлові	182 (45,3 %)
Комерційні	6 (1,5 %)
Інфраструктурні / паркінги	по 1 (0,2 %)
Без визначеного призначення (господарські, допоміжні)	212 (52,7 %)
Поверховість 1,8–2,5 поверху	364 будівлі (90,5 %)
Висота будівель	усі до 29 м
Площа забудови (плями) 20–371 м²	366 будівель (91,0 %)
Площа забудови понад 724 м²	10 будівель (2,5 %)
Об'єкти обслуговування	7: дозвілля — 5, культовий — 1, обслуговування автомобілів — 1

Оточення — однорідна садибна забудова висотою 2–2,5 поверху з невеликими будинками (91 % будівель мають площу забудови до 371 м²), що органічно вписується в ландшафт. Це підтверджує правильність обмеження висотності на межі з лісом: будь-яка багатоповерхова забудова стала б тут чужорідною і створила б зовсім інший рівень навантаження на ліс.

Соціальна інфраструктура в пішохідній доступності слабка: у межах 15 хвилин пішки доступні лише 4 з 9 типів послуг (10 об'єктів): 7 об'єктів дозвілля (найближчий — 2 хв), 1 медичний (15 хв), 1 ресторан (6 хв), 1 кафе (9 хв); закладів освіти, торгівлі, культури, адміністративних послуг немає; зупинок громадського транспорту в межах 10 хвилин пішки немає. Наслідок для довкілля — висока автомобільна залежність мешканців, а отже, додаткові викиди і шум. ДПТ відповідає на це пішохідними зв'язками з мікрорайоном Червениця та організацією безпечних пішохідних маршрутів, у тому числі через ліс.

2.9. Поводження з відходами

Збирання твердих побутових відходів у кварталі вул. Букової не має облаштованої системи контейнерних майданчиків, що є однією з причин стихійних звалищ на узліссі. Вивезення ТПВ у місті здійснюється на полігон за схемою санітарного очищення. Окрему проблему становлять будівельні відходи від індивідуального будівництва, які скидаються в ліс.

2.10. Здоров'я населення та соціальні умови

Офіційної статистики захворюваності на рівні мікрорайону немає (департамент охорони здоров'я таких даних не надав). Умови проживання в кварталі загалом сприятливі для здоров'я: лісове оточення, низька щільність забудови, добрі інсоляція і провітрювання. Чинники ризику для здоров'я, характерні саме для цієї території:

- транспортний шум понад 55 дБА у смузі вздовж Об'їзної дороги (п. 2.4);
- епізоди підвищеного вмісту PM2,5 взимку (37 днів на рік понад 15 мкг/м³);
- теплове навантаження влітку (до 19 % годин серпня — понад 32 °C);
- пожежна небезпека на межі ліс–забудова;
- санітарно-епідемічні ризики біля стихійних звалищ (гризуни, іксодові кліщі на захаращених узліссях);
- травматизм на неупорядкованих стежках на крутих схилах;
- віддаленість медичного закладу (15 хв пішки) і відсутність громадського транспорту.

За листом ГУ Держпродспоживслужби в межах ДПТ і в радіусі 2 км немає скотомогильників, біотермічних ям і сибірковиразкових поховань, а також зареєстрованих потужностей операторів ринку харчових продуктів.

2.11. Об'єкти культурної спадщини

За листом департаменту культури Закарпатської ОДА (ОВА) територія розташована в межах зони охорони археологічного культурного шару I категорії довкола пам'ятки археології «Поселення багатошарове» (III–IV, VIII–IX, XI–XIII ст.), визначеної Історико-архітектурним опорним планом м. Ужгород. Межа зони проходить від перехрестя вулиць Запорізької і Собранецької на захід по вул. Запорізькій до ґрунтової дороги, далі на північ до 133-ї горизонталі, уздовж неї на північний схід до траси E58 (M-08), трасою на південний схід, перпендикуляром до 135-ї горизонталі, уздовж неї на південний захід до ґрунтової дороги, нею на захід до вул. Собранецької і по Собранецькій на північ.

Наявність археологічного культурного шару означає, що будь-які земляні роботи (траншеї мереж, фундаменти, планування) можуть зачепити пам'ятку. Тому режим зони — обов'язкова умова реалізації ДПТ (п. 7.7).

2.12. Техногенні ризики і цивільний захист

За даними ГУ ДСНС і департаменту цивільного захисту Закарпатської ОДА (ОВА): м. Ужгород віднесено до I групи цивільного захисту (постанова КМУ від 28.02.2025 № 218-1); територія знаходиться в зоні можливих значних (сильних) руйнувань, можливого сильного радіоактивного і хімічного забруднення; у радіусі 4 000 м є суб'єкти господарювання, віднесені до категорій ЦЗ. Території катастрофічного затоплення не загрожують. У межах ДПТ потенційно небезпечних об'єктів немає; найближчий — АЗС № 06/019 ПАТ «Укрнафта» (ОПН 3 класу) на відстані до 50 м від меж території. Захисних споруд цивільного захисту в межах території немає. Джерел зовнішнього протипожежного водопостачання немає. Найближчі пожежно-рятувальні підрозділи — 3 ДПРЧ (вул. Болгарська, 2) і 4 ДПРЧ (вул. Кармелюка, 12).

Фактично для території діють загальноміські обмеження (I група ЦЗ, приаеродромна територія, особливий режим повітряного простору в 25-кілометровій прикордонній зоні), які не обмежують садибну забудову, а єдиним локальним техногенним обмеженням є АЗС поблизу розв'язки — воно враховане в проєктних рішеннях.

2.13. Прогноз змін стану довкілля, якщо ДПТ не буде затверджено (нульовий сценарій)

Таблиця 2.8. Прогноз за нульовим сценарієм (А0)

Компонент	1 рік	3–5 років	10–15 років
Ліс, узлісся	Триває накопичення відходів і захаращення	Розширення мережі стихійних стежок, поширення інвазійних видів, самовільні «прирізки» садиб до лісу	Деградація узлісся, втрата підросту, юридична невизначеність межі «місто–ліс»
Пожежна безпека	Ризик загорянь сухостою	Зростання ризику через кліматичні тренди (спека, посухи)	Висока ймовірність пожежі з переходом на забудову
Ґрунти, схили	Змив на стежках	Прогресування ерозії, промоїни	Ризик активізації зсувів на схилах понад 15 %
Води	Неорганізований стік	Посилення підтоплення нижчих садиб	Хронічне підтоплення понижень
Повітря, шум	Без змін	Зростання трафіку М-08	Погіршення акустичного режиму
Культурна спадщина	Ризик пошкодження шару при індивідуальних роботах	—	Можлива втрата археологічних об'єктів
Здоров'я	Без змін	Помірне погіршення (шум, кліщі, травми)	Погіршення умов проживання

Висновок. Нульовий сценарій не є екологічно нейтральним: «нічого не робити» означає консервувати й посилювати деградацію узлісся та ризики для населення. Затвердження ДПТ з обраною альтернативою А1 дає правову і планувальну основу для зупинення цих процесів.

РОЗДІЛ 3. ХАРАКТЕРИСТИКА СТАНУ ДОВКІЛЛЯ, УМОВ ЖИТТЄДІЯЛЬНОСТІ НАСЕЛЕННЯ ТА СТАНУ ЙОГО ЗДОРОВ'Я НА ТЕРИТОРІЯХ, ЯКІ ЙМОВІРНО ЗАЗНАЮТЬ ВПЛИВУ

Зону ймовірного впливу ДПТ визначено з урахуванням масштабу проєктних рішень, рельєфу (напрямків стоку), вітрового режиму та функціональних зв'язків території. Вона охоплює: територію ДПТ (30,9916 га); прилеглу частину лісової ділянки 2110100000:47:001:0007 до вул. Червениця, зокрема смугу буферної (захисної) зони площею до 3,25 га; придорожні смуги Об'їзної дороги та вул. Собранецької; нижчі за рельєфом садиби мікрорайону Червениця, що приймають поверхневий стік.

Таблиця 3.1. Особливо чутливі ділянки в зоні впливу

Ділянка	Чутливість	Стан	Чинник впливу ДПТ
Схили з ухилом понад 15 %	Зсуви, ерозія	Під лісом — стійкі; на стежках — промоїни	Земляні роботи, стік з покрівель і доріг
Узлісся (смуга 20–50 м)	Найбільше біорізноманіття, екотон	Занедбане, звалища, витоптування	Режим буферної зони, доступ, протипожежні смуги
Улоговини стоку, тимчасові водотоки	Ерозія, якість вод	Неорганізований стік	Дощова каналізація, ретенція
Зона охорони археологічного шару I категорії	Незворотна втрата спадщини	Не досліджена	Земляні роботи
Смуга вздовж М-08	Шум, викиди	62 дБ, перевищення нормативів	Розміщення житла, шумозахисне озеленення
Смуга до 50 м від АЗС	Пожежна і вибухова небезпека	ОПН 3 класу	Протипожежні розриви

Умови життєдіяльності населення в зоні впливу загалом сприятливі. Обмежувальними чинниками є неповна інженерна інфраструктура, неорганізований стік, транспортний шум і пожежні ризики на межі з лісом, а також слабка забезпеченість послугами в пішохідній доступності. Ділянка оборонного призначення в зону впливу проєктних рішень не потрапляє.

РОЗДІЛ 4. ЕКОЛОГІЧНІ ПРОБЛЕМИ, У ТОМУ ЧИСЛІ РИЗИКИ ВПЛИВУ НА ЗДОРОВ'Я НАСЕЛЕННЯ, ЯКІ СТОСУЮТЬСЯ ДОКУМЕНТА ДЕРЖАВНОГО ПЛАНУВАННЯ, ЗОКРЕМА ЩОДО ТЕРИТОРІЙ З ПРИРОДООХОРОННИМ СТАТУСОМ

Аналіз поточного стану довкілля (розділ 2), листів органів влади та планувальних обмежень дозволяє виділити такі екологічні проблеми, що безпосередньо стосуються ДПТ. Для кожної проблеми визначено джерело, значущість і те, чи може ДПТ на неї вплинути. Принципово, що більшість проблем території є наслідком саме відсутності впорядкованої межі між містом і лісом, тобто ДПТ є інструментом їх розв'язання, а не джерелом.

Таблиця 4.1. Екологічні проблеми території

№	Проблема	Джерело / причина	Значущість	Роль ДПТ
1	Антропогенна деградація узлісся: звалища, захаращення, витоптування, інвазійні види	Відсутність режиму і меж, неорганізований доступ, відсутність системи збору відходів	Висока	Розв'язує: буферна зона, санітарні заходи, контейнерні майданчики
2	Пожежна небезпека на межі ліс–забудова	Горючі накопичення, відсутність протипожежних розривів, проїздів, гідрантів; спека	Висока	Розв'язує: розриви, проїзди, водопостачання (п. 7.2)
3	Зсувна та ерозійна небезпека	Схили 8–15 % і понад 15 %, неорганізований стік, стежки	Середня	Зменшує: заборона забудови на крутих схилах, дренаж, протиерозійні заходи
4	Неорганізований дощовий стік, підтоплення понижень	Високі опади (872 мм), відсутність дощової каналізації	Середня	Розв'язує: природоорієнтоване управління стоком
5	Транспортний шум і викиди від М-08	Транзитний рух до пункту пропуску	Середня (локально висока)	Зменшує: шумозахисне озеленення, розміщення забудови
6	Ризики від ОПН (АЗС)	АЗС № 06/019 до 50 м	Низька–середня	Враховує: розриви
7	Ризик втрати археологічної спадщини	Земляні роботи в зоні охорони шару I категорії	Висока (незворотність)	Запобігає: режим зони, нагляд археолога
8	Ризики НС воєнного характеру, відсутність укриттів	I група ЦЗ, відсутність захисних споруд	Висока	Розв'язує: розділ ІТЗ ЦЗ
9	Тиск на лісові землі, самовільне зайняття	Невизначеність межі, попит на ділянки	Середня	Запобігає: фіксація межі та режиму; зміни лише за законом
10	Автомобільна залежність, слабка доступність послуг	Відсутність громадського транспорту і пішохідних зв'язків	Середня	Зменшує: пішохідні зв'язки, безбар'єрність

4.1. Території з природоохоронним статусом

У межах території ДПТ та в зоні її ймовірного впливу відсутні території та об'єкти природно-заповідного фонду, території, зарезервовані для заповідання, території Смарагдової мережі та водно-болотні угіддя міжнародного значення. Найближчі об'єкти ПЗФ м. Ужгорода (ботанічний сад, парки-пам'ятки садово-

паркового мистецтва, ботанічні пам'ятки природи) розташовані в історичній частині міста і впливу ДПТ не зазнають.

Лісовий масив, що оточує квартал, є землями лісогосподарського призначення і потенційною складовою регіональної екологічної мережі. Тому головним екологічним критерієм оцінки рішень ДПТ прийнято **збереження цілісності лісового масиву та його зв'язку з іншими природними територіями** (недопущення фрагментації), а не лише збереження площі.

4.2. Ризики для здоров'я населення

Ризики для здоров'я, що стосуються ДПТ: (1) перевищення нормативів шуму вздовж М-08; (2) епізоди забруднення повітря PM2,5 взимку; (3) теплове навантаження влітку; (4) пожежна небезпека; (5) кліщові інфекції та гризуни біля звалищ; (6) травматизм на неупорядкованих стежках; (7) ризики НС воєнного характеру. Жоден з цих ризиків не посилюється обраною альтернативою, а більшість — зменшується (розділ 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

Нижче наведено зобов'язання, які мають пряме відношення до території і рішень ДПТ, та способи їх урахування. Загальні декларації, що не стосуються території, свідомо не наводяться.

Таблиця 5.1. Зобов'язання у сфері охорони довкілля та їх урахування

Рівень	Зобов'язання	Як враховано в ДПТ
Міжнародний	Конвенція про охорону дикої флори і фауни та природних середовищ існування в Європі (Берн, 1979; ратифікована 1996)	Збереження лісових оселищ і узлісся як екотону; недопущення фрагментації
Міжнародний	Конвенція про біологічне різноманіття (ратифікована 1994)	Пріоритет збереження лісу; озеленення місцевими видами; боротьба з інвазійними видами
Міжнародний	Паризька угода (ратифікована Законом від 14.07.2016 № 1469-VIII)	Збереження поглинача вуглецю; адаптація до спеки та злив природоорієнтованими рішеннями
Міжнародний	Протокол про СЕО до Конвенції Еспо (ратифікований Законом від 01.07.2015 № 562-VIII); Директива 2001/42/ЄС	Процедура СЕО, оцінка альтернатив, громадська участь
ЄС (Угода про асоціацію)	Водна рамкова директива 2000/60/ЄС; Директива 2007/60/ЄС про оцінку і управління ризиками затоплення	План управління басейном Дунаю; карти FloodUZH; управління стоком
ЄС	Нова Лісова стратегія ЄС до 2030 р. (COM(2021) 572); Стратегія біорізноманіття ЄС до 2030 р.	Мультифункціональна роль міських і приміських лісів; озеленення міст
ЄС / ВООЗ	Директива (ЄС) 2024/2881 про якість атмосферного повітря; Настанови ВООЗ щодо якості повітря (2021); Настанови ВООЗ щодо шуму навколишнього середовища (2018)	Оцінка фону PM2,5, PM10, NO_2 і шуму; шумозахисне озеленення; моніторинг
Державний	Закон «Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року»	Інтеграція екологічних вимог у містобудування, збереження лісистості, зниження ризиків для здоров'я
Державний	Лісовий, Земельний, Водний кодекси; закони про ПЗФ, екомережу, рослинний і тваринний світ, охорону повітря, відходи, культурну спадщину	Розділ 7; зміни землекористування лісових земель — лише у встановленому законом порядку
Державний	ДСП 173-96 (зі змінами 2026 р.); ДБН Б.2.2-12:2019; ДСН рівнів шуму (наказ МОЗ № 463)	Санітарні розриви, СЗЗ, нормативи шуму, заборона житла на землях міських лісів (п. 4.2 ДСП 173-96)
Регіональний	Стратегія розвитку Закарпатської області до 2027 р. (№ 1216); схема екомережі області (№ 1033)	Збереження природного каркасу; суперечностей немає
Місцевий	Генеральний план м. Ужгород (№ 313 від 04.06.2004)	Ліси і зелені насадження зберігаються

Способи урахування зобов'язань при підготовці ДПТ: вибір альтернативи, що не зменшує площу лісу; встановлення режимів і обмежень на кресленнях ДПТ; включення природоохоронних заходів до складу проєктних рішень І етапу;

програма моніторингу з індикаторами, що дозволяють перевірити виконання зобов'язань.

РОЗДІЛ 6. ОПИС НАСЛІДКІВ ДЛЯ ДОВКІЛЛЯ, У ТОМУ ЧИСЛІ ДЛЯ ЗДОРОВ'Я НАСЕЛЕННЯ, У ТОМУ ЧИСЛІ ВТОРИННИХ, КУМУЛЯТИВНИХ, СИНЕРГІЧНИХ, КОРОТКО-, СЕРЕДНЬО- ТА ДОВГОСТРОКОВИХ, ПОСТІЙНИХ І ТИМЧАСОВИХ, ПОЗИТИВНИХ І НЕГАТИВНИХ НАСЛІДКІВ

Наслідки оцінено для трьох альтернатив, детально описаних у розділі 8: **A0** — нульовий сценарій (ДПТ не затверджується); **A1** — обрана: збереження лісу і режим буферної (захисної) зони без зміни цільового призначення; **A2** — використання частини лісових земель (до 3,25 га) під садибну забудову після прийняття рішень у встановленому законом порядку.

Часові горизонти: К — короткостроковий (1 рік, 2027 р.); С — середньостроковий (3–5 років, 2028–2031 рр.); Д — довгостроковий (10–15 років). Позначення: «++» — істотний позитивний; «+» — позитивний; «0» — нейтральний або незначний; «−» — негативний помірний; «−−» — негативний істотний.

Таблиця 6.1. Матриця наслідків «компонент × альтернатива»

Компонент	A0	A1 (обрана)	A2
Ліс, рослинний світ	− / − / −−: деградація узлісся, самовільне зайняття	0 / + / ++: санітарні заходи, оздоровлення узлісся; площа лісу зберігається	−− (К–Д): незворотна втрата до 3,25 га лісового покриву (≈ 4,4 % ділянки)
Тваринний світ, біорізноманіття	− / − / −−	0 (фактор турботи під час робіт) / + / ++	− / − / −: зсув узлісся вглиб масиву, «ефект краю», шум, світло
Фрагментація, екомережа	− (стихійні стежки)	+ (концентрація потоків на маршрутах)	− (локальне звуження масиву без розриву зв'язності)
Ґрунти	− / − / −− (ерозія)	0 / + / + (рекультивація, протиерозійні заходи)	−− (К): зняття, ущільнення, герметизація; − (С–Д)
Схили, геологічне середовище	− (неорганізований стік)	+ (заборона забудови на крутих схилах)	− (додаткове навантаження; лише за вишукуваннями)
Поверхневі води, стік	−	+ (ретенція, інфільтрація)	− (більше непроникних поверхонь)
Атмосферне повітря	0 / −	+ (пилозахисне озеленення)	0 / − (пил під час будівництва)
Шум	− (М-08)	+ (шумозахисні насадження)	− (К: будівельний шум); 0 (Д)
Клімат, вуглець	− (деградація зменшує поглинання)	+ (збереження поглинача, охолодження)	− (втрата запасу вуглецю у фітомасі й ґрунті)
Відходи	−− (звалища)	++ (ліквідація звалищ, контейнерні майданчики)	− (К: будівельні відходи); 0 (С–Д)
Пожежна безпека	−−	++ (розриви, проїзди, гідранти, догляд)	+/− (нова межа, але забудова ближче до лісу)
Культурна спадщина	− (неконтрольовані роботи)	+ (режим зони, нагляд археолога)	− (більший обсяг земляних робіт)
Ландшафт	−	+	− (урбанізація узлісся)
Здоров'я населення	−	++ (менші пожежні, санітарні ризики; рекреація)	0 / + (житло) і − (менший природний буфер)
Соціально-економічні чинники	0	+ (рекреаційна цінність, безпека)	+ (ділянки) / − (втрати лісогосподарського виробництва, що відшкодовуються)

6.1. Ліс, рослинний і тваринний світ

Для обраної альтернативи А1 наслідки для лісу оцінюються як позитивні. Площа лісових земель і лісового покриву не зменшується. У короткостроковій перспективі можливі локальні тимчасові впливи під час санітарних заходів, прибирання звалищ і влаштування протипожежних смуг (видалення сухостою, захаращення, інвазійних видів) — ці роботи виконуються лісокористувачем або за погодженням з ним, поза періодом розмноження тварин. У середньо- і довгостроковій перспективі ефект позитивний: узлісся оздоровлюється, відновлюються підріст і підлісок, відвідувачі концентруються на облаштованих маршрутах, зникає мережа стихійних стежок.

Для тваринного світу А1 означає зменшення чинника турботи на більшій частині узлісся при збереженні його на впорядкованих маршрутах. Старі дуплисті дерева зберігаються як оселища рукокрилих і птахів-дуплогніздників.

6.2. Ґрунти та геологічне середовище

Нова забудова на схилах понад 15 % не допускається, що виключає найбільш небезпечні впливи на геологічне середовище. Земляні роботи для мереж і проїздів мають локальний тимчасовий характер; родючий шар знімається і використовується повторно. Рекультивація колишніх звалищ і закриття стихійних стежок поступово відновлює лісову підстилку та знижує ерозію. Залишковий вплив — незначний.

6.3. Водні ресурси

Влаштування дощової каналізації з природоорієнтованими елементами (дощові сади, інфільтраційні траншеї, ретенційні ємності) замінює неорганізований скид стоку на рельєф, зменшує пікові витрати і підтоплення понижень, а очищення стоку з проїздів і стоянок від завислих речовин і нафтопродуктів поліпшує якість вод, що надходять у басейн р. Уж. Скидів неочищених стоків ДПТ не передбачає; господарсько-побутові стоки відводяться на очисні споруди міста.

6.4. Атмосферне повітря, шум, клімат

ДПТ не створює нових стаціонарних джерел викидів. Збереження лісу між Об'їзною дорогою і кварталом та посилення його шумо- і пилозахисними насадженнями зменшують вплив транспорту на житлову забудову. Тимчасові впливи (пил, шум будівельної техніки) мають короткостроковий локальний характер і мінімізуються організаційними заходами.

Щодо кліматичних чинників: збереження лісового масиву підтримує поглинання вуглецю і охолоджувальний ефект, критичний з огляду на те, що 15–19 % годин липня–серпня припадає на спеку понад 32 °C. Можливість встановлення фотоелектричних систем на покрівлях садиб (1 221 кВт·год/м² на рік) дозволяє частково заміщувати пічне опалення і викопне паливо, зменшуючи зимові епізоди забруднення PM2,5.

6.5. Відходи

Облаштування контейнерних майданчиків і ліквідація стихійних звалищ на узліссі — один з найвідчутніших позитивних наслідків ДПТ для довкілля і здоров'я мешканців. Будівельні відходи під час реалізації ДПТ підлягають роздільному збиранню і вивезенню відповідно до Закону «Про управління відходами».

6.6. Пожежна безпека та ризики НС

Формування протипожежних розривів, проїздів, майданчиків для розвороту техніки, мережі пожежних гідрантів і регулярного догляду за буферною смугою переводить територію зі стану неконтрольованого ризику в стан керованої пожежної безпеки. Розділ ІТЗ ЦЗ забезпечує мешканців укриттями і шляхами евакуації. Це істотний позитивний наслідок для здоров'я і безпеки населення.

6.7. Культурна спадщина

Запровадження режиму зони охорони археологічного культурного шару I категорії на кресленнях ДПТ і в умовах реалізації перетворює ризик випадкового знищення пам'ятки на можливість її дослідження. Залишковий ризик пов'язаний з порушенням режиму окремими забудовниками і контролюється органом охорони культурної спадщини.

6.8. Здоров'я населення

Сукупно для населення кварталу і прилеглих вулиць наслідки А1 позитивні: зменшуються пожежні та санітарно-епідемічні ризики, ризики травматизму; з'являються безпечні пішохідні маршрути і доступ до рекреації в лісі; зменшується шум від М-08; з'являються укриття. Негативних наслідків для здоров'я, що перевищують допустимі рівні, не очікується.

6.9. Вторинні, кумулятивні та синергічні наслідки

- **Вторинні:** упорядкування доступу зменшує ймовірність пожеж від необережного поводження з вогнем, а отже — ризик втрати деревостану і викидів від горіння; ліквідація звалищ зменшує чисельність гризунів і кліщів.
- **Кумулятивні:** А1 разом з іншими заходами з озеленення міста посилює зелений каркас Ужгорода. Для А2 кумулятивним ризиком є поступове «просування» забудови в ліс на інших узліссях міста, тому для неї визначено умову остаточної фіксації нової межі «місто–ліс» (п. 7.11).
- **Синергічні:** поєднання буферної зони, протипожежних проїздів, водопостачання і природоорієнтованого дренажу дає більший сумарний ефект для безпеки та екосистем, ніж кожен захід окремо.
- **Постійні:** позитивна зміна режиму використання узлісся (А1); **тимчасові:** шум, пил, санітарні рубки, розчищення звалищ на період робіт.

РОЗДІЛ 7. ЗАХОДИ, ЩО ПЕРЕДБАЧАЄТЬСЯ ВЖИТИ ДЛЯ ЗАПОБІГАННЯ, ЗМЕНШЕННЯ ТА ПОМ'ЯКШЕННЯ НЕГАТИВНИХ НАСЛІДКІВ ВИКОНАННЯ ДОКУМЕНТА ДЕРЖАВНОГО ПЛАНУВАННЯ

Заходи цього розділу є водночас природоохоронними заходами ДПТ (розділ «Охорона навколишнього природного середовища» за пунктом 18 завдання). Вони сформульовані як конкретні умови реалізації проєктних рішень, а не як побажання, і розподілені за етапами реалізації ДПТ (табл. 7.1).

7.1. Охорона лісу, рослинного і тваринного світу, ґрунтів

- Буферна (захисна) зона площею не більше 3,25 га на прилеглих лісових землях з режимом: догляд за узліссям і санітарні заходи; формування стійкого узлісся з місцевих чагарників і дерев; мінералізовані протипожежні смуги; заборона складування, самовільних огороджень, розміщення споруд, крім протипожежних і рекреаційно-інформаційних. Режим погоджується з постійним лісокористувачем; цільове призначення не змінюється.
- Санітарне оздоровлення узлісся: ліквідація стихійних звалищ з рекультивацією; прибирання захаращеності; видалення інвазійних видів; закриття і ренатуралізація стихійних стежок.
- Облаштування мінімально необхідної мережі пішохідних маршрутів у лісі з природними покриттями, інформаційними знаками, місцями відпочинку на узліссі — для концентрації рекреаційних потоків і зменшення витоптування.
- Компенсаційне озеленення і насадження лише місцевими видами (бук лісовий, дуб скельний і звичайний, граб, клен, липа, черешня; узлісні чагарники — ліщина, глід, бузина, шипшина); інвазійні та чужорідні види не використовуються.
- Максимальне збереження ґрунтового і рослинного покриву: зняття і повторне використання родючого шару; робота техніки в межах визначених коридорів; захист кореневої зони дерев на будівельних майданчиках; збереження існуючих дерев на присадибних ділянках.
- Санітарні рубки і розчищення не виконуються з 1 квітня по 15 червня (період масового розмноження тварин, стаття 39 Закону «Про тваринний світ»); перед роботами — огляд дуплистих дерев на наявність рукокрилих.
- Недопущення фрагментації: масив зберігається цілісним; нові проїзди вглиб лісу не прокладаються, крім протипожежних; зелені коридори між лісом і внутрішньоквартальними просторами.

7.2. Пожежна безпека на межі ліс–забудова

- Протипожежні відстані від забудови до лісового масиву — за розділом 15 ДБН Б.2.2-12:2019 і ДБН В.1.1-7:2016; буферна смуга утримується без горючих накопичень.
- Протипожежні проїзди і під'їзди — за ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В.2.3-5:2018, ДСТУ 8767:2018, з кільцюванням або майданчиками для розвороту пожежної техніки.
- Зовнішнє протипожежне водопостачання — пожежні гідранти на мережі водопроводу (ДБН В.2.5-74:2013) та/або пожежні резервуари, оскільки зараз джерела на території відсутні.
- Інформаційні знаки, заборона вогнищ поза облаштованими місцями, сезонні обмеження доступу в періоди надзвичайної пожежної небезпеки.

- Урахування протипожежних і санітарних розривів від АЗС № 06/019 (ОПН 3 класу): житло і місця масового перебування людей у межах нормативних розривів не розміщуються.

7.3. Схили, геологічні ризики, сейсмічність

- На ділянках з ухилом понад 15 % — заборона нової забудови, відсипань і підрізання схилів; на ділянках 8–15 % — забудова лише за результатами інженерно-геологічних вишукувань з протизсувними заходами за ДБН В.1.1-46:2017.
- Збереження лісового покриву на крутих схилах як основного протизсувного чинника.
- Сейсмостійке проєктування за ДБН В.1.1-12:2025 з вихідною сейсмічністю 8 балів до її уточнення.
- Протиерозійні заходи на маршрутах: сходи, водовідвідні лотки, гасителі енергії потоку, задернування укосів.

7.4. Охорона вод та управління дощовим стоком

- Природоорієнтоване управління дощовими водами: дощові сади, біоплато, інфільтраційні траншеї, водопроникні покриття пішохідних доріжок, ретенційні ємності; максимальне утримання стоку на ділянці.
- Майданчики для тимчасового зберігання автомобілів — з твердим покриттям, збором і очищенням дощових вод від завислих речовин і нафтопродуктів до скиду (вимога департаменту охорони здоров'я ОДА).
- Централізоване відведення господарсько-побутових стоків на очисні споруди м. Ужгорода; заборона вигребів і скидів на рельєф.
- Встановлення прибережних захисних смуг для виявлених водотоків за статтями 87, 88 ВКУ, статтею 60 ЗКУ, постановою КМУ № 486; заходи інженерного захисту від підтоплення за ДБН В.1.1-25:2009.

7.5. Атмосферне повітря, шум, санітарні умови

- Багаторядні шумо- і пилозахисні насадження з місцевих дерев і чагарників уздовж Об'їзної дороги на межі лісу і забудови.
- Розрахунок акустичного навантаження від транспорту в складі ДПТ; розміщення житла з дотриманням нормативів (наказ МОЗ № 463: 55 дБА вдень, 45 дБА вночі на прилеглій території).
- Санітарно-захисні зони і розриви — за ДСП 173-96 (зі змінами за наказом МОЗ від 13.01.2026 № 40) і ДБН Б.2.2-12:2019.
- Рекомендація щодо переходу садиб з пічного опалення на теплові насоси, електроопалення та сонячні системи для зменшення зимових епізодів забруднення PM2,5.
- Організаційні заходи під час будівництва: зволоження, укриття сипких матеріалів, обмеження роботи техніки в нічний час.

7.6. Поводження з відходами

- Контейнерні майданчики для ТПВ з роздільним збиранням і регулярним вивезенням на полігон за схемою санітарного очищення міста.
- Будівельні відходи і відходи розчищення узлісся — відповідно до Закону «Про управління відходами»; розміщення їх у лісі та на узліссі заборонено.
- Ліквідація існуючих стихійних звалищ як захід I етапу.

7.7. Охорона культурної спадщини

- Відображення на кресленнях ДПТ меж і режимів зони охорони археологічного культурного шару I категорії за описом департаменту культури.
- Будівельні та земляні роботи — лише з дозволу органу охорони культурної спадщини і під наглядом археолога.
- Обов'язкова археологічна експертиза (візуальне обстеження або шурфування); до початку будівництва — археологічні розкопки з передбаченням коштів у проєктно-кошторисній документації.
- Охорона, консервація або музеєфікація виявлених об'єктів.

7.8. Обмеження висотності та приаеродромна територія

- На межі з лісом — садибна забудова до двох поверхів (з мансардою); гранична висотність встановлюється ДПТ.
- Для кожного об'єкта — перевірка абсолютної відмітки верху: якщо вона досягає **162,0 м БСВ** (117,0 м + 45 м) і вище, висновок щодо граничної висоти отримується через ЄДЕССБ (ПКМУ від 23.06.2021 № 681; Порядок 1 і ПКМУ від 24.06.2022 № 722 — до затвердження обмежень за Порядком 2, ПКМУ від 23.12.2021 № 1427). З огляду на максимальну відмітку рельєфу 161,9 м перевірка обов'язкова навіть для малоповерхових будинків у верхній частині території.

7.9. Інженерні мережі та охоронні зони

- Охоронні зони електричних мереж (ПЛ — 2–40 м залежно від напруги, КЛ — 0,6–1,0 м) відображаються за топографо-геодезичним зніманням (ПКМУ від 27.12.2022 № 1455).
- Охоронні зони газорозподільних мереж — за топографо-геодезичним зніманням.
- Комплексне інженерне забезпечення (п. 7.1 ДСП 173-96): водопостачання, водовідведення, дощова каналізація, електропостачання, зовнішнє освітлення з обмеженням світлового забруднення в бік лісу (спрямовані світильники теплого спектра).

7.10. Цивільний захист

- Розділ ІТЗ ЦЗ — за Порядком № 926, ДБН Б.1.1-5:2007, ДБН В.1.2-4:2019, ДБН В.2.2-5:2023, ДСТУ 9360:2026.
- Захисні споруди: ПРУ і споруди подвійного призначення — Кз 1000, група П-1, механічна вентиляція, очищення не менше 0,8, протиповітряні вибухові пристрої, готовність не пізніше 24 год (ПКМУ від 10.03.2017 № 138; наказ МВС від 09.07.2018 № 579); урахування Стратегії розвитку фонду захисних споруд до 2034 р. (розпорядження КМУ від 04.03.2025 № 183-р).
- Евакуація — за ПКМУ № 841 і Планом евакуації громади; оповіщення — за ПКМУ від 27.09.2017 № 733 з підключенням до місцевої автоматизованої системи централізованого оповіщення.
- Поводження з вибухонебезпечними предметами під час земляних робіт — за ПКМУ від 11.12.1999 № 2294.

7.11. Екологічні умови для альтернативи А2 (у разі прийняття рішень уповноваженими органами)

Якщо у встановленому законом порядку буде ухвалено рішення щодо використання частини буферної території під садибну забудову, освоєння можливе лише за таких умов:

- площа — не більше 3,25 га; конфігурація — суцільна смуга вздовж існуючого кварталу без врізок вглиб масиву;
- попереднє обстеження деревостану; збереження цінних старих дерев бука і дуба у складі садиб і зелених зон;
- компенсаційне лісовідновлення або залісення площею не менше вилученої — за погодженням з органами лісового господарства;
- відшкодування втрат лісогосподарського виробництва за ПКМУ від 09.06.2023 № 588 (ст. 207 ЗКУ);
- обмеження параметрів забудови: висота до двох поверхів, максимальний відсоток забудови і непроникних поверхонь, обов'язкова ретенція дощових вод на ділянці;
- нова нормативна протипожежна смуга в межах ділянок, що освоюються, а не за рахунок подальшого лісу;
- попереднє археологічне дослідження всієї площі;
- закріплення нової межі «місто–ліс» як остаточної в містобудівній документації.

Таблиця 7.1. Зведений перелік природоохоронних заходів за етапами реалізації

Захід	Етап	Відповідальні
Ліквідація стихійних звалищ, рекультивація	I (до 3 років)	Міська рада, лісокористувач
Формування буферної (захисної) зони, протипожежні смуги, санітарні заходи	I	Лісокористувач / за погодженням
Протипожежні проїзди, майданчики розвороту, гідранти	I	Міська рада, замовники будівництва
Пішохідні маршрути, інформаційні знаки, місця відпочинку	I–II	Міська рада, лісокористувач
Контейнерні майданчики ТПВ	I	Міська рада, ОСББ / ОК
Дощова каналізація з природоорієнтованими елементами	I–II	Міська рада, КП «Водоканал»
Шумозахисні насадження вздовж М-08	II	Міська рада, Служба відновлення
Археологічна експертиза і нагляд	Постійно	Замовники робіт, орган охорони КС
Захисні споруди, оповіщення	I–II	Міська рада, ДСНС
Моніторинг (розділ 9)	Постійно	Міська рада, профільні органи

РОЗДІЛ 8. ОБҐРУНТУВАННЯ ВИБОРУ ВИПРАВДАНИХ АЛЬТЕРНАТИВ, ЩО РОЗГЛЯДАЛИСЯ, ОПИС СПОСОБУ, В ЯКИЙ ЗДІЙСНЮВАЛАСЯ СТРАТЕГІЧНА ЕКОЛОГІЧНА ОЦІНКА, У ТОМУ ЧИСЛІ БУДЬ-ЯКІ УСКЛАДНЕННЯ

Виправдані альтернативи сформульовано так, щоб вони відображали реальні варіанти розвитку території, які обговорюються громадою, замовником і землекористувачами, а не формальний вибір між «хорошим» і «поганим» варіантом. Кожна альтернатива оцінена за однаковими критеріями.

8.1. Альтернатива А0 — нульовий сценарій

Зміни до ДПТ не затверджуються, територія розвивається стихійно. Наслідки описано в п. 2.13: деградація узлісся триватиме, пожежні та ерозійні ризики зростатимуть, межа «місто–ліс» залишиться юридично і фізично невизначеною. Альтернатива відхилена як така, що не досягає цілей сталого розвитку і не знижує наявних ризиків.

8.2. Альтернатива А1 — збереження лісу з режимом буферної зони (обрана)

Ліс залишається землями лісогосподарського призначення (код 09.01) у постійному користуванні ДП «Ліси України». Буферна (захисна) зона площею до 3,25 га встановлюється як режим використання і планувальне обмеження; лісогосподарські, санітарні та протипожежні заходи в ній здійснює лісокористувач або за погодженням з ним. Ліс інтегрується в міське середовище через упорядковані входи, маршрути і місця відпочинку на узліссі.

Альтернатива сумісна з чинним генеральним планом, з частиною десятою статті 20 Земельного кодексу України, з пунктом 4.2 ДСП 173-96 (житлових чи громадських об'єктів на лісових землях не передбачається) і повністю зберігає права постійного лісокористувача. Екологічні наслідки — від нейтральних до позитивних (табл. 6.1).

8.3. Альтернатива А2 — використання частини лісових земель (до 3,25 га) у встановленому законом порядку

Альтернатива передбачає, що за умови прийняття уповноваженими органами рішень у встановленому законом порядку частина буферної території площею не більше 3,25 га, прилеглої до кварталу вул. Букової, може бути використана для індивідуальної садибної забудови аналогічно існуючому мікрорайону — у тому числі в межах раніше прийнятих рішень і виданих дозволів на розроблення документації із землеустрою (їх наявність, чинність і зміст перевіряються замовником). Альтернатива розглядається нейтрально, як одна з можливих, з об'єктивним описом наслідків і передумов.

Законна послідовність для А2 включає: (1) відповідність генеральній плановій документації — на сьогодні генеральний план визначає територію як ліси і зелені насадження, тому потрібне внесення змін з окремою СЕО; (2) перевірку допустимості зміни цільового призначення земельної лісової ділянки для відповідної мети за частиною дев'ятою статті 20 ЗКУ в чинній редакції; (3) вилучення ділянки з постійного користування — рішенням Кабінету Міністрів України (частина дев'ята статті 149 ЗКУ) за письмовою згодою землекористувача або в судовому порядку (частина друга статті 149 ЗКУ), з погодженням зміни цільового призначення за частиною сьомою статті 20 ЗКУ; (4) проєкт землеустрою щодо відведення з розрахунком втрат лісогосподарського

виробництва (ПКМУ від 09.06.2023 № 588); (5) одночасне вирішення питання про збереження або вирубування дерев (стаття 57 Лісового кодексу України); (6) державну реєстрацію змін; (7) лише після цього — містобудівні умови, проєктування і будівництво за умовами п. 7.11.

Позитивні наслідки А2: чітка фізична межа забудови; задоволення житлових потреб у межах сформованого мікрорайону; надходження коштів відшкодування втрат лісогосподарського виробництва, що спрямовуються на відтворення лісів. Негативні наслідки: незворотна втрата до 3,25 га лісового покриву (≈ 4,4 % ділянки 73,4112 га) і відповідних ґрунтів; втрата запасу вуглецю; зсув узлісся вглиб масиву; зростання непроникних поверхонь і стоку на схилах; більший обсяг археологічних робіт; кумулятивний ризик для інших узлісь міста.

Таблиця 8.1. Порівняння альтернатив

Критерій	A0	A1	A2
Збереження площі лісу	Так, але з деградацією	Так	Ні (до −3,25 га)
Санітарне оздоровлення узлісся	Ні	Так	Частково
Пожежна безпека на межі ліс–забудова	Низька	Висока	Середня / висока за умов п. 7.11
Відповідність чинному генплану	—	Так	Ні (потрібні зміни)
Відповідність п. 4.2 ДСП 173-96	—	Так	Лише після виведення з лісових земель
Правова складність	—	Низька	Висока
Зворотність наслідків	Зворотні	Зворотні, позитивні	Незворотні
Загальна екологічна оцінка	Негативна	Позитивна	Помірно негативна (з мінімізацією)

8.4. Обґрунтування вибору

Обрано альтернативу **A1** як збалансовану: пріоритет збереження і розвитку лісу, а будь-які зміни землекористування — лише окремою законною процедурою. ДПТ фіксує, що в разі прийняття уповноваженими органами рішень у встановленому порядку освоєння буферної території має відбуватися за екологічними умовами п. 7.11 і з окремою оцінкою.

8.5. Європейський досвід інтеграції міських лісів

Підхід, за якого ліс у межах міста не «огороджується» від мешканців і не віддається під забудову, а стає керованою частиною міського середовища з буферними узліссями, впорядкованим доступом і договірним режимом між містом і лісокористувачем, є усталеною європейською практикою. Наведені приклади є аналогами підходу, а не нормативними вимогами.

- **Сонський ліс (Forêt de Soignes / Zoniënwoud), Брюссель.** Приміський буковий масив площею 4 421 га, яким спільно управляють три регіони Бельгії. З 2017 року п'ять лісових резерватів масиву включено до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО у складі об'єкта «Давні та первісні букові ліси Карпат та інших регіонів Європи» — того самого, до якого належать карпатські букові праліси Закарпаття. Довкола резерватів встановлено буферну зону, що практично збігається з периметром лісу, а межа «місто–ліс» керується зонуванням режимів, а не забудовою.

- **Міський ліс Франкфурта-на-Майні (Stadtwald).** Близько 5 800 га лісу, що належить місту понад 650 років, сертифікований за FSC і PEFC, є частиною «Зеленого поясу» міста; рекреаційне навантаження концентрується на понад 250 км облаштованих доріжок, що знижує стихійний тиск на ліс.
- **Братиславський лісопарк (Bratislavský lesopark).** Найближчий до Ужгорода центральноєвропейський аналог передгірного міського лісу з переважанням бука (близько 3 000 га, лісистість ≈ 96 %). Міська організація управляє ним з пріоритетом рекреації та охорони природи; у 2019 році безвтручальні «зони спокою» розширено з 4 до 54 % площі, а договір міста з державним лісовим підприємством запровадив особливий режим на частині державних лісів у місті без зміни форми власності — модель, що прямо відповідає альтернативі А1.
- **Інші приклади:** Груневальд (Берлін), Віденський ліс (біосферний резерват), Центральний парк Гельсінкі, ліси Стокгольма, парк Тіволі–Рожник (Любляна), приміські ліси Кошиць. Спільні принципи — зелені клини і пояси, регульований доступ, буферні узлісся, пріоритет рекреаційних і екосистемних функцій над деревинними.

Політичні рамки цього підходу закріплено в Новій лісовій стратегії ЄС до 2030 року (COM(2021) 572), яка визнає мультифункціональну роль лісів і потенціал розширення деревного покриву насамперед у міських і приміських зонах, та в Настановах ФАО з міського і приміського лісівництва (FAO Forestry Paper № 178, 2016), що розглядають приміські ліси як «міст» між містом і природними територіями. Міжнародна практика управління зоною контакту лісу і забудови (wildland–urban interface) передбачає ті самі елементи, що закладено в ДПТ: зменшення горючого матеріалу в буферній смузі, протипожежні розриви, доступ для техніки, джерела води та регулювання поведінки відвідувачів.

Чому це позитивно для Ужгорода: інтеграція лісу в місто з упорядкованою межею знижує стихійний тиск і оздоровлює узлісся, підвищує пожежну безпеку, створює доступну рекреацію без додаткових витрат землі, допомагає адаптації до спеки та злив і зберігає біорізноманіття. Ліс, яким користуються і про який дбають, захищений краще, ніж ліс, від якого місто «відвернулося».

8.6. Спосіб здійснення СЕО та ускладнення

СЕО виконано паралельно з розробленням ДПТ і на всіх етапах впливала на проєктні рішення: аналіз планувальних обмежень і листів органів визначив межі буферної зони, параметри забудови, систему протипожежних проїздів і природоорієнтований дренаж. Етапи наведено в табл. В.2. Методи: аналіз вихідних даних (ДЗК, публічна кадастрова карта, листи органів, генеральний план 2004 р., проєкт оновленого генерального плану, ІАОП); картографічне накладання обмежень; аналіз кліматичних і просторових даних оточення (ERA5-Land, ERA5, CAMS, OpenStreetMap — сервіс archiMap); експертна матриця впливів; порівняння альтернатив; аналіз європейської практики.

Ускладнення (недостатність інформації):

- не надійшли відповіді від КП «Міжнародний аеропорт «Ужгород», Закарпатської філії ТОВ «Газорозподільні мережі України», КП «Водоканал м. Ужгорода», Служби відновлення та розвитку інфраструктури у Закарпатській області (дорога М-08) та ГУ Держгеокадастру у Закарпатській області;
- ПрАТ «Закарпаттяобленерго» відмовило в наданні даних (обмежений доступ під час воєнного стану, постанова НКРЕКП від 26.03.2022 № 349);
- ДП «Ліси України» не надало таксаційних матеріалів лісовпорядкування;

- відсутні інструментальні дані щодо шуму, повітря і ґрунтів на рівні території та медична статистика на рівні мікрорайону; дані реаналізу мають модельний характер;
- розбіжності у вихідних даних щодо сейсмічності, зсувної небезпеки і переважаючого напрямку вітру.

Як подолано: використано ДЗК, публічну кадастрову карту і топографо-геодезичне знімання; застосовано консервативні припущення (8 балів сейсмічності; зсувна небезпека на схилах понад 15 %; контрольна відмітка 162,0 м БСВ); запроваджено програму моніторингу для отримання фонових даних; матеріали лісовпорядкування повторно запитано. Відповіді, що надійдуть до затвердження ДПТ, будуть враховані в ДПТ і в довідці про громадське обговорення та консультації. Тексти нормативних актів, на які спирається аналіз альтернативи А2 (зокрема чинна редакція частини дев'ятої статті 20 ЗКУ), підлягають звірці з офіційною редакцією на дату затвердження.

РОЗДІЛ 9. ЗАХОДИ, ПЕРЕДБАЧЕНІ ДЛЯ ЗДІЙСНЕННЯ МОНІТОРИНГУ НАСЛІДКІВ ВИКОНАННЯ ДОКУМЕНТА ДЕРЖАВНОГО ПЛАНУВАННЯ ДЛЯ ДОВКІЛЛЯ, У ТОМУ ЧИСЛІ ДЛЯ ЗДОРОВ'Я НАСЕЛЕННЯ

Моніторинг здійснюється відповідно до статті 16 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» та Порядку, затвердженого постановою КМУ від 16.12.2020 № 1272. Індикатори обрано так, щоб їх можна було виміряти простими засобами і щоб вони прямо відповідали проблемам території (розділ 4). Для частини індикаторів першим кроком є отримання фонових даних до початку робіт.

Таблиця 9.1. Програма моніторингу

Компонент	Індикатор	Періодичність	Відповідальні
Ліс	Площа лісового покриву (га); санітарний стан узлісся (частка сухостою, захаращеність); частка інвазійних видів	Щорічно (візуально); раз на 5 років — інструментально	ДП «Ліси України», УМА міськради
Відходи	Кількість і площа стихійних звалищ; обсяги вивезених відходів	Двічі на рік	Міська рада, лісокористувач
Пожежна безпека	Кількість загорянь на узліссі; стан протипожежних смуг і проїздів; справність гідрантів	Щорічно перед пожежонебезпечним сезоном	ГУ ДСНС, міська рада, лісокористувач
Схили	Ознаки зсувних та ерозійних процесів (тріщини, зсуви, промоїни)	Щорічно і після екстремальних злив	Міська рада; інженерно-геологічний нагляд
Води	Випадки підтоплення; якість дощового стоку з майданчиків (завислі речовини, нафтопродукти)	Щорічно / за подіями	Міська рада, КП «Водоканал», БУВР р. Тиса
Повітря, шум	Еквівалентні рівні шуму вдень і вночі на межі забудови вздовж М-08; NO_2, PM10, PM2,5	Фон до реалізації; далі раз на 3 роки	Міська рада, ГУ Держпродспоживслужби
Ґрунти	Важкі метали, нафтопродукти біля доріг і колишніх звалищ	Фон до реалізації; далі раз на 5 років	Міська рада
Культурна спадщина	Кількість земляних робіт з дозволом і наглядом археолога; виявлені знахідки	За фактом робіт	Орган охорони культурної спадщини
Здоров'я	Звернення щодо шуму, кліщів, травм; захворюваність за даними закладів охорони здоров'я	Щорічно	Департамент охорони здоров'я, міська рада
Землекористування	Відсутність самовільного зайняття лісових земель; відповідність будь-яких змін ЦП законній процедурі	Щорічно	Міська рада, Держгеокадастр, Держекоінспекція

Результати моніторингу оприлюднюються на офіційному вебсайті Ужгородської міської ради. У разі виявлення не передбачених звітом негативних наслідків вживаються заходи з їх усунення, а за потреби ініціюється внесення змін до ДПТ.

РОЗДІЛ 10. ОПИС ЙМОВІРНИХ ТРАНСКОРДОННИХ НАСЛІДКІВ ДЛЯ ДОВКІЛЛЯ, У ТОМУ ЧИСЛІ ДЛЯ ЗДОРОВ'Я НАСЕЛЕННЯ (ЗА НАЯВНОСТІ)

Територія розташована поблизу державного кордону зі Словацькою Республікою (пункт пропуску «Ужгород — Вишнє Нємецьке» на автодорозі М-08). Проте ДПТ має локальний масштаб (30,9916 га і буферний режим на прилеглих лісових землях до 3,25 га), не передбачає об'єктів зі значними викидами, скидами чи ризиками великих аварій, не змінює гідрологічного режиму транскордонних водотоків і не впливає на транскордонні міграційні шляхи тварин. Поверхневий стік з території після природоорієнтованої ретенції і очищення надходить у басейн р. Уж без значущого впливу на якість вод. Переважаючі вітри (Пн, ПдСх) не спрямовують потенційні викиди з території в бік Словаччини.

Значних транскордонних наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, **не очікується**; підстав для повідомлення зачепленої держави за статтею 14 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» немає. Остаточне рішення щодо необхідності транскордонних консультацій ухвалює центральний орган виконавчої влади у сфері охорони навколишнього природного середовища за результатами консультацій.

РОЗДІЛ 11. РЕЗЮМЕ НЕТЕХНІЧНОГО ХАРАКТЕРУ, РОЗРАХОВАНЕ НА ШИРОКУ АУДИТОРІЮ

Що планується

Ужгородська міська рада (рішення від 25.06.2026 № 2819) ініціювала зміни до детального плану території площею близько 31 га між вулицями Лісною, Собранецькою, Об'їзною дорогою і лісом. Тут, у лісовому оточенні, розташований квартал приватних будинків по вул. Буковій. Мета змін — зберегти ліс і впорядкувати межу між будинками та лісом.

Який стан території зараз

Ліс — звичайний міський, без статусу заповідного, не входить до Смарагдової мережі; він займає понад третину площі довкола кварталу. Клімат теплий і вологий (11 °C в середньому за рік, 872 мм опадів), повітря загалом чисте, але взимку бувають епізоди пилу, а вздовж Об'їзної дороги — шумно (близько 62 дБ). Узлісся в багатьох місцях занедбане: звалища, сухостій, витоптані стежки. Немає протипожежних проїздів і гідрантів. На крутих схилах можливі зсуви. Під землею — давнє археологічне поселення.

Що буде, якщо нічого не робити

Узлісся деградуватиме далі, ризики пожеж, ерозії, підтоплення і самовільного зайняття лісу зростатимуть.

Які варіанти розглядалися

- A0 — нічого не змінювати;
- A1 — зберегти ліс як ліс і встановити вздовж кварталу захисну смугу до 3,25 га без зміни статусу землі: догляд, прибирання, протипожежні смуги, упорядковані стежки;
- A2 — використати частину лісу (до 3,25 га) під садиби, як у сусідньому кварталі; це можливо лише за рішеннями уповноважених органів (у т. ч. Кабінету Міністрів України) у встановленому законом порядку, з компенсацією і зміною генплану.

Що обрано

Варіант A1: він зберігає ліс, покращує його стан, знижує пожежні ризики і відповідає чинним документам. Права ДП «Ліси України» і ділянка оборонного призначення залишаються без змін. Детальний план не змінює власності чи користування землею.

Основні заходи

Прибирання звалищ і догляд за узліссям; висадження місцевих порід дерев; протипожежні смуги, проїзди і гідранти; облаштовані пішохідні маршрути; дощові сади і вбирання дощової води; заборона забудови на крутих схилах; шумозахисні насадження вздовж Об'їзної; археологічний нагляд при земляних роботах; обмеження висоти будинків з урахуванням аеропорту; укриття і оповіщення.

Моніторинг і вплив на сусідні держави

Щороку спостерігатимуть за станом лісу, звалищами, пожежами, зсувами, шумом і стоком. Впливу на Словаччину не очікується.

Як взяти участь

Проєкт ДПТ і цей звіт будуть доступні для ознайомлення всім охочим під час громадського обговорення (громадських слухань), яке триватиме **30 днів** з дня оприлюднення — на сайті Ужгородської міської ради, у Єдиному реєстрі СЕО та в Управлінні містобудування та архітектури Ужгородської міської ради (пл. Поштова, 3). Кожен має право подати свої пропозиції та зауваження письмово (зокрема електронною поштою) із зазначенням свого прізвища, імені та адреси. Усі пропозиції будуть розглянуті, а результати їх урахування — оприлюднені.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку» від 20.03.2018 № 2354-VIII. — zakon.rada.gov.ua.
2. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI.
3. Земельний кодекс України; Лісовий кодекс України; Водний кодекс України; Кодекс цивільного захисту України.
4. Постанова КМУ від 01.09.2021 № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації».
5. Постанова КМУ від 16.12.2020 № 1272 «Про затвердження Порядку здійснення моніторингу наслідків виконання документа державного планування для довкілля…».
6. Постанова КМУ від 09.06.2023 № 588 «Про затвердження Порядку визначення втрат лісогосподарського виробництва».
7. Постанови КМУ від 23.12.2021 № 1427, від 24.06.2022 № 722, від 23.06.2021 № 681, від 27.12.2022 № 1455, від 08.05.1996 № 486.
8. ДБН Б.2.2-12:2019; ДБН Б.1.1-14:2021; ДБН В.1.2-4:2019; ДБН В.2.2-5:2023; ДБН В.1.1-12:2025; ДБН В.1.1-25:2009; ДБН В.1.1-46:2017; ДБН В.1.1-7:2016; ДБН В.2.5-74:2013; ДСТУ 9360:2026; ДСТУ 8767:2018. — e-construction.gov.ua.
9. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів (ДСП 173-96) зі змінами (наказ МОЗ від 13.01.2026 № 40).
10. Державні санітарні норми допустимих рівнів шуму в приміщеннях і на територіях житлової та громадської забудови (наказ МОЗ від 22.02.2019 № 463).
11. Рішення Ужгородської міської ради від 04.06.2004 № 313 «Про генеральний план міста»; Генеральний план м. Ужгород.
12. Рішення Ужгородської міської ради від 25.06.2026 № 2819; завдання на розроблення МД BJ01:5989-3249-2655-1398.
13. Заява про визначення обсягу СЕО від 28.09.2026 № 28-09-38489-26 (Єдина екологічна платформа «ЕкоСистема»).
14. Листи: департаменту екології та природних ресурсів Закарпатської ОДА (ОВА) від 15.10.2026 № 02.01-04/1525; департаменту охорони здоров'я від 01.10.2026 № 176/06-3/6; департаменту культури (вх. від 02.10.2026 № 3809); департаменту цивільного захисту від 01.10.2026 № 01-10/956 і від 02.10.2026 № 01-10/965; ГУ ДСНС у Закарпатській області; Державіаслужби від 05.10.2026 № 1.19-4492-26; БУВР р. Тиса від 09.10.2026 № 06/1036; ПрАТ «Закарпаттяобленерго» від 14.10.2026 № 154-25/10554; ДП «Ліси України»; Держекоінспекції; ГУ Держпродспоживслужби; департаменту економічного та регіонального розвитку від 13.10.2026 № 04.2-03/871; Закарпатської ОДА (ОВА) від 16.10.2026 № 06-17/14364.
15. Відомості Державного земельного кадастру щодо ділянок 2110100000:47:001:0007, 2110100000:48:001:0014 (map.land.gov.ua).
16. Copernicus Climate Change Service: ERA5-Land, ERA5 hourly data; Copernicus Atmosphere Monitoring Service (CAMS) reanalysis. Обробка: archiMap, контекстний аналіз території, 30.10.2026.
17. OpenStreetMap contributors. Дані про будівлі, дороги, землекористування (ліцензія ODbL).
18. БУВР р. Тиса. Карти загроз і ризиків затоплення FloodUZH; План управління річковим басейном Дунаю 2025–2030 (суббасейн Тиси).
19. European Commission. New EU Forest Strategy for 2030, COM(2021) 572.
20. FAO. Guidelines on urban and peri-urban forestry. FAO Forestry Paper No. 178. Rome, 2016.

21. UNESCO World Heritage Centre. Ancient and Primeval Beech Forests of the Carpathians and Other Regions of Europe.
22. WHO global air quality guidelines (2021); WHO Environmental Noise Guidelines for the European Region (2018).

УЖГОРОД

детальний план території

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

ПН

роза вітрів міста Ужгород

тепла пора

холодна пора

М06 Київ – Чоп
Мукачево/Перечин

М06 Обїзна дорога міста Ужгорода

вулиця Собранецька

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

ІСНУЮЧЕ ВИКОРИСТАННЯ

ТРАНСПОРТНІ ЗВ'ЯЗКИ / TRANSPORT NETWORKS
- МАГІСТРАЛЬНА ВУЛИЦЯ
- ЖИТЛОВА ВУЛИЦЯ

ІНЖЕНЕРНІ МЕРЕЖІ / ENGENERING NETWORKS
- МАГІСТРАЛЬНІ ЛІНІЇ ЕЛЕКТРОПЕРЕДАЧ
- ВОДОПРОВІД
- КАНАЛІЗАЦІЙНИЙ КОЛЕКТОР
- ДОЩОВА КАНАЛІЗАЦІЯ
- ГАЗОПРОВОДИ
- ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНІ ЛІНІЇ

ІНЖЕНЕРНІ ОБ'ЄКТИ / INFENGENERING OBJECTS
- КОМПЛЕКСНА ТРАНСФОРМАТОРНА ПІДСТАНЦІЯ (КТП)
- ГАЗОРОЗПОДІЛЬЧИЙ ПУНКТ (ГРП)

ПРИМІТКА/УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ
- ПОЗНАЧЕННЯ ВІДСУТНЄ НА КРЕСЛЕНІ зокрема позначення підземних для збереження структури, проте не відображені на виконаних кресленнях

ПЛАНУВАЛЬНІ ЕЛЕМЕНТИ / PLANING ELEMENTS
- території територіальних громад
- території, на яку розроблено детальний план території

ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ / USAGE
- 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
- земельні ділянки

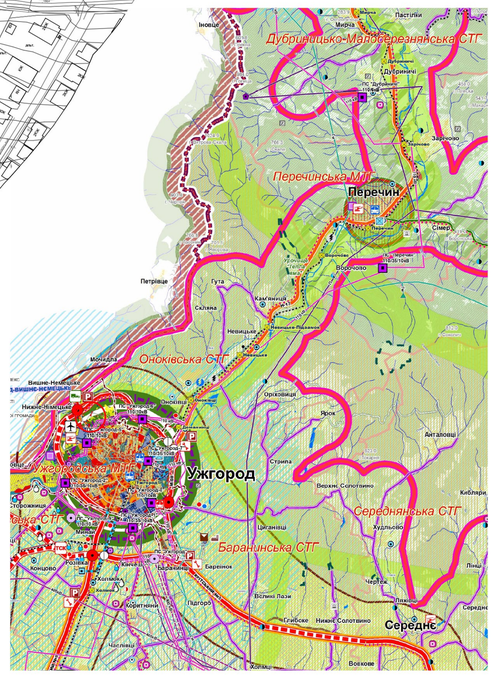
ОБМЕЖЕННЯ / RESTRICTIONS
- території в червоних лініях

ОХОРОННІ ЗОНИ
- охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту
- охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку
- охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта електрозв'язку
- 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-ЗАХИСНІ ЗОНИ
- санітарно-захисна зона навколо об'єкта
- санітарно-захисна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту
- санітарно-захисна зона навколо (вздовж) об'єкта електрозв'язку
- санітарно-захисна зона навколо (вздовж) 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



містобудівна частина

Зам. інв. номеру	Підпис і дата	Інв. номер	Розробив	МР157	Дата
			Архітектор		

073-Букова ВЗ/2026 BL01:1101-2454-8489-3813

«Внесення змін до детального плану території, обмеженої вулицями Лісною, Собранецькою, Об'їзною дорогою та територією лісів, у місті Ужгород Закарпатської області»

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

Стадія	Аркуш	Аркушів
ДПТ	МБ1	7

Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту. Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель

Архітектор Приходько Євгеній

УЖГОРОД

детальний план території

містобудівна частина

Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель
масштаб 1:2000

ПН

роза вітрів
міста Ужгород

тепла пора

холодна пора

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

ПРОЕКТНЕ ВИКОРИСТАННЯ

ПЛАНУВАЛЬНІ ЕЛЕМЕНТИ/ PLANING ELEMENTS

- території територіальних громад
- територія, на яку розроблено детальний план території

ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ/ЗОНУВАННЯ

- 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 (вздовж) об'єкта транспорту
- охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку
- охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта електрозв'язку
- 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-ЗАХИСНІ ЗОНИ

- санітарно-захисна зона навколо об'єкта
- санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту
- санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку
- санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи
- санітарно-захисні смуги навколо інженерних комунікацій
- санітарно-захисна смуга навколо промислового об'єкта

ІНЖЕНЕРНІ МЕРЕЖІ/ENGENERING NETWORKS

- МАГІСТРАЛЬНІ ЛІНІЇ ЕЛЕКТРОПЕРЕДАЧ
- ВОДОПРОВІД
- КАНАЛІЗАЦІЙНІ МЕРЕЖІ
- ДОЩОВА КАНАЛІЗАЦІЯ
- ГАЗОПРОВОДИ
- ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНІ ЛІНІЇ

ІНЖЕНЕРНІ ОБ'ЄКТИ/INF ENGENERING OBJECTS

- КОМПЛЕКСНА ТРАНСФОРМАТОРНА ПІДСТАНЦІЯ (КТП)
- ГАЗОРОЗПОДІЛЬЧИЙ ПУНКТ (ГРП)

ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

- ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ З ПУБЛІЧНОЇ КАДАСТРОВОЇ КАРТИ
- ЗМІНА ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

ПРИМІТКА УМОВИХ ПОЗАНЧЕНЬ

- ПОЗНАЧЕННЯ ВІДСУТНЄ НА КРЕСЛЕНІ /ПРОЕКТНЕ РІШЕННЯ НЕ ПЕРЕДБАЧАЄТЬСЯ закреслені позначення передбачені для збереження структури, проте не відображені на виконаних кресленнях

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

Зм.	Кіл.	№ докум.	Підпис	Дата	073-Букова ВЗ/2026
Розробив					BL01:1101-2454-8489-3813
Перевірив					«Внесення змін до детального плану території, обмеженої вулицями Лісною, Собранецькою, Об'їзною дорогою та територією лісів, у місті Ужгород Закарпатської області»
Архітектор					ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

Стадія	Аркуш	Аркушів
ДПТ	МБ2	7

Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель

Архітектор Приходько Євгеній

Інв. № | Підпис і дата | Змін. інв. номеру

УЖГОРОД

детальний план території

містобудівна частина

План функціонального зонування території
масштаб 1:2000

ПН

роза вітрів
міста Ужгород

тепла пора

холодна пора

М06 Київ - Чоп
Мукачево/Перечин

ТР-2

М08 Обїзна дорога міста Ужгорода

вулиця Собранецька

Л

Р-1

Ж-1

СП-3

ІНЖЕНЕРНІ МЕРЕЖІ/ENGENERING NETWORKS

- МАГІСТРАЛЬНІ ЛІНІЇ ЕЛЕКТРОПЕРЕДАЧ
- ВОДОПРОВІД
- КАНАЛІЗ
- ДОЩОВА КАНАЛІЗАЦІЯ
- ГАЗОПРОВОДИ
- ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНІ ЛІНІЇ

ІНЖЕНЕРНІ ОБ'ЄКТИ/LINE ENGENERING OBJECTS

- КОМПЛЕКСНА ТРАНСФОРМАТОРНА ПІДСТАНЦІЯ (КТП)
- ГАЗОРОЗПОДІЛЬНИЙ ПУНКТ (ГРП)

ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

- ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ З ПУБЛІЧНОЇ КАДАСТРОВОЇ КАРТИ
- ЗМІНА ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

ПРИМІТКА УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

ПОЗНАЧЕННЯ ВІДСУТНЕ НА КРЕСЛЕНІ
В ПРОЕКТНЕ РІШЕННЯ НЕ ПЕРЕДБАЧАЄТЬСЯ
окреслені позначення передбачені
для збереження структури,
проте на відображені на графічних креслениках

ПРОЕКТНЕ ВИКОРИСТАННЯ

ПЛАНУВАЛЬНІ ЕЛЕМЕНТИ/PLANING ELEMENTS

- території територіальних громад
- території, на яку розроблено детальний план території

ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ/ЗОНИ

- території житлової забудови
- території житлової садибної забудови
- території житлової багатоквартирної забудови
- території громадської забудови
- території промислових підприємств
- території автомобільного транспорту
- озеленені території

ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ/LANDUSE

- земельні ділянки

ОБМЕЖЕННЯ/RESTRICTIONS

- території з особливими умовами

ОХОРОННІ ЗОНИ

- охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту
- охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку
- охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку
- 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-ЗАХИСНІ ЗОНИ

- санітарно-захисна зона навколо об'єкта
- санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту
- санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку
- санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи
- санітарно-захисні смуги навколо інженерних комунікацій
- санітарно-захисна смуга навколо промислового об'єкта

ПРИБЕРЕЖНО ЗАХИСНІ СМУГИ

- прибережна захисна смуга

СЕЛЬБИЩНІ ТЕРИТОРІЇ

території житлової забудови	Ж	10100.0
території житлової багатоквартирної забудови	Ж-3	10101.0
території житлової садибної забудови	Ж-1	10102.0
території дачної забудови	ЖД	10103.0
території громадської забудови	Г	10200.0
території адміністративно-офісної забудови	Г-1	10201.0
території закладів освіти	Г-2	10202.0
території закладів охорони здоров'я та соціального захисту	Г-3	10203.0
території закладів культури та дозвілля	Г-4	10204.0
території закладів культури та мистецтва	Г-4.1	10204.1 підзона
території культових закладів	Г-4.2	10204.2 підзона
території розважальних комплексів та закладів	Г-4.3	10204.3 підзона
території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування	Г-5	10205.0
території багатофункціональних центрів	Г-6	10206.0
території спортивних закладів	Г-7	10207.0

ВИРОБНИЧІ ТЕРИТОРІЇ

території вулиць та доріг	ТР-2	20606.0
території спецпризначення	СП-3	20700.0

ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

ліси	Л	40200.0

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

Змін.	Кіл.	№ докум.	Підпис	Дата
Розробив		Ліцензія АР №5157		
Архітектор				

073-Букова ВЗ/2026 BL01:1101-2454-8489-3813

«Внесення змін до детального плану території, обмеженої вулицями Лісною, Собранецькою, Об'їзною дорогою та територією лісів, у місті Ужгород Закарпатської області»

Стадія	Аркуш	Аркушів
ДПТ	МБЗ	7

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

План функціонального зонування території

Архітектор Приходько Євгеній

Інв. номер | Підпис і дата | Змін. інв. номеру

УЖГОРОД

детальний план території

містобудівна частина

Схема транспортної мобільності та інфраструктури. План червоних ліній.Креслення поперечних профілів вулиць
масштаб 1:2000

ПН

роза вітрів
міста Ужгород

тепла пора

холодна пора

МРЛ Київ – Чоп
Мукачево / Перечин

40.0
10.0
20.0
35.0

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

ПРОЕКТНЕ ВИКОРИСТАННЯ

ПЛАНУВАЛЬНІ ЕЛЕМЕНТИ/ PLANING ELEMENTS
- території територіальних громад
- територія, на яку розроблено детальний план території

ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ/ЗОНИ
- 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 (вздовж) об'єкта транспорту
- охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку
- охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта електропостачання
- 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-ЗАХИСНІ ЗОНИ
- санітарно-захисна зона навколо об'єкта
- санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту
- санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта електропостачання
- санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи
- санітарно-захисні смуги навколо інженерних комунікацій
- санітарно-захисна смуга навколо промислового об'єкта

ПРИБЕРЕЖНО ЗАХИСНІ СМУГИ
- прибережна захисна смуга

ІНЖЕНЕРНІ МЕРЕЖІ/ENGENERING NETWORKS
- МАГІСТРАЛЬНІ ЛІНІЇ ЕЛЕКТРОПЕРЕДАЧ
- ВОДОПРОВІД
- КАНАЛІЗАЦІЙНІ МЕРЕЖІ
- ДОЩОВА КАНАЛІЗАЦІЯ
- ГАЗОПРОВОДИ
- ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНІ ЛІНІЇ

ІНЖЕНЕРНІ ОБ'ЄКТИ/INF ENGENERING OBJECTS
- КОМПЛЕКСНА ТРАНСФОРМАТОРНА ПІДСТАНЦІЯ (КТП)
- ГАЗОРОЗПОДІЛЬЧИЙ ПУНКТ (ГРП)

ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ
- ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ З ПУБЛІЧНОЇ КАДАСТРОВОЇ КАРТИ
- ЗМІНА ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

ПРИМІТКА УМОВНИХ ПОЗАНЧЕНЬ
- ПОЗНАЧЕННЯ ВІДСУТНЄ НА КРЕСЛЕНІ /ПРОЕКТНЕ РІШЕННЯ НЕ ПЕРЕДБАЧАЄТЬСЯ закреслені позначення передбачені для збереження структури, проте не відображені на виконаних кресленнях

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата
Архітектор			Реєстраційний № 5157		

073-Букова ВЗ/2026 BL01:1101-2454-8489-3813

«Внесення змін до детального плану території, обмеженої вулицями Лісною, Собранецькою, Об'їзною дорогою та територією лісів, у місті Ужгород Закарпатської області»

Стадія	Аркуш	Аркушів
ДПТ	МБ4	7

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

Схема транспортної мобільності та інфраструктури. План червоних ліній.Креслення поперечних профілів вулиць

Архітектор Приходько Євгеній

Зам. інв. номер | Підпис і дата | Інв. номер

УЖГОРОД

детальний план території

містобудівна частина

Схема інженерного забезпечення території,Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування.
масштаб 1:2000

ПН

роза вітрів
міста Ужгород

тепла пора

холодна пора

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

ІНЖЕНЕРНІ МЕРЕЖІ/ENGENERING NETWORKS
- МАГІСТРАЛЬНІ ЛІНІЇ ЕЛЕКТРОПЕРЕДАЧ
- ВОДОПРОВІД
- КАНАЛІЗАЦІЯ (ЗАГАЛЬНОСПЛАВНА)
- ДОЩОВА КАНАЛІЗАЦІЯ
- ГАЗОПРОВОДИ
- ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНІ ЛІНІЇ

ІНЖЕНЕРНІ ОБ'ЄКТИ/LINE ENGENERING OBJECTS
- КОМПЛЕКСНА ТРАНСФОРМАТОРНА ПІДСТАНЦІЯ (КТП)
- ГАЗОРОЗПОДІЛЬНИЙ ПУНКТ (ГРП)

ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ
- ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ З ПУБЛІЧНОЮ КАДАСТРОВОЇ КАРТИ
- ЗМІНА ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

ПРИМІТКА УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ
- ПОЗНАЧЕННЯ ВІДСУТНЕ НА КРЕСЛЕНІ ПРОЕКТНЕ РІШЕННЯ НЕ ПЕРЕДБАЧАЄТЬСЯ
- окреслення позначення передбачені для збереження структури
- проте на відображені на графічних креслениках

ПРОЕКТНЕ ВИКОРИСТАННЯ

ПЛАНУВАЛЬНІ ЕЛЕМЕНТИ/PLANING ELEMENTS
- території територіальних громад
- територія, на яку розроблено детальний план території

ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ/LAND USE
- 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 (вздовж) об'єкта транспорту
- охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку
- охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку
- 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-ЗАХИСНІ ЗОНИ
- санітарно-захисна зона навколо об'єкта
- санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту
- санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку
- санітарно-захисна зона навколо (уздовж) 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

необхідна щорічна розчистка лісу

М06 Київ – Мукачево / Пер.

М08 Обїзна дорога міста Ужгорода

вулиця Собранецька

143.40
143.36
141.00
140.08
136.40
136.40
129.80
129.80
170.25
171.13
143.70
143.63
142.00
141.98
131.30
131.30
146.30
145.26
163.80
163.80

Зм. інв. номеру | Підпис і дата | Інв. номер

містобудівна частина

		073-Букова ВЗ/2026	BL01:1101-2454-8489-3813
		«Внесення змін до детального плану території, обмеженої вулицями Лісною, Собранецькою, Об'їзною дорогою та територією лісів, у місті Ужгород Закарпатської області»	
Зм.	Кіл.уч.	№ докум.	Підпис	Дата	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ	Стадія	Аркуш	Аркушів
Архітектор						ДПТ	М65	7
					Схема інженерного забезпечення території,Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування.	Архітектор Приходько Євгеній		