



ЗАТВЕРДЖЕНО

Юридична особа ВІДДІЛ АРХІТЕКТУРИ,  
ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО  
ГОСПОДАРСТВА ТА КАПІТАЛЬНОГО  
БУДІВНИЦТВА ПОЛЯНСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ  
РАДИ МУКАЧІВСЬКОГО РАЙОНУ  
ЗАКАРПАТСЬКОЇ ОБЛАСТІ (44095950)

(найменування уповноваженого органу містобудування та  
архітектури)

Наказ № 105/01-07 від 12.08.2025

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

Статус документа: Діючий

Реєстраційний номер ЄДЕССБ MU01:3410-7467-1134-4230 Редакція № 2

Реєстраційний номер A3463410746694567012 від 30.09.2024

Нове будівництво готельно-рекреаційного комплексу в урочищі "Ведмежа" с. Поляна,  
Мукачівського району, Закарпатської області

(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Нове будівництво, Закарпатська обл., Мукачівський район, Полянська територіальна громада,  
с. Поляна (станом на 01.01.2021) , урочище "Ведмежа"

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АПАРТЕЛЬ ІНВЕСТ" (45812340) , тел.:  
+38(096)-426-76-55

(інформація про замовників)

3. Кадастровий номер: 2124084400:08:001:0580. Площа: 10.7126 га. Цільове призначення: 07.01  
Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення.  
Функціональне призначення: К (зони курортів), Г-б (торгівельні зони) згідно документу: Про  
затвердження детального плану території села Поляна  
Ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної  
ділянки: відповідає  
Документ на земельну ділянку: Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно  
про реєстрацію іншого речового права, Витяг з Державного реєстру речових прав  
№436976438 від 25.07.2025 , договір про право забудови земельної ділянки (договір  
суперфіцію), договір про встановлення права користування земельною ділянкою для забудови  
(суперфіцію) №956 від 25.07.2025

---

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні, документ на земельну ділянку)

#### 4. Відсутні

---

(інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна)

##### **Містобудівні умови та обмеження:**

1. 58 м ( Висотність визначається вимогами затвердженої містобудівної документації -детальний план території"Визначення планувальної організації та розвитку території, уточнення положень генерального плану с. Поляна, урочище "Ведмежа"; Врахувати вимоги ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-41:2019 «Висотні будівлі. Основні положення», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» та за результатами інсоляційного розрахунку, нормативних побутових і протипожежних розривів. )

---

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. 45 % ( Відсоток забудови земельної ділянки, розміщення об'єкта проєктування та проїздів визначити з урахуванням затверджених проектних рішень ДПТ, положень ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-41:2019 «Висотні будівлі. Основні положення», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» та за результатами інсоляційного розрахунку, нормативних побутових та протипожежних розривів. При розрахунку відсотку забудови земельної ділянки врахувати розміщення автостоянок (згідно з розрахунком необхідної кількості машиномісць), території зелених насаджень загального користування, в межах відведеної земельної ділянки. )

---

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Не вимагається (Для даного об'єкта будівництва максимально-допустима щільність населення в межах житлової забудови – не регламентується. Врахувати вимоги п. 6.1.35, табл. 6.1, табл. 6.6, додатку В.1 (довідковий) ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» )

---

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. до червоних ліній: Об'єкт розмістити в межах відведеної земельної ділянки за межами червоної лінії вулиці, з урахуванням санітарних та протипожежних розривів згідно п.15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", ДБН В.1.1-7:2016 "Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги"

до існуючих інженерних мереж: При виконанні проектних робіт врахувати санітарно охоронні зони наявних інженерних мереж та комунікацій, їх охоронні зони та нормативні відстані до них згідно додатків И.1 та И.2, розділу 11 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України № 173 від 19.06.1996 зі змінами та доповненнями. За необхідності винесення інженерних мереж за межі забудови, отримати технічні умови та погодити з відповідними інженерними службами. Розробити заходи щодо збереження безперебійного інженерного забезпечення прилеглих будівель і споруд. відстань від об'єкта до меж земельної ділянки: Забезпечити розміщення об'єкта та можливість в подальшому його обслуговування в межах власної земельної ділянки. Проектом визначити місця для паркування автотранспорту з урахуванням функціонального використання приміщень будівлі відповідно до вимог п. 10.8.3 та табл. 10.6, п. 10.8.10 та табл. 10.7 ДБН Б.2.2-12:2019 , з врахуванням існуючих транспортних та пішохідних потоків відповідно до вимог ДБН В.2.3-15:2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» та місця для паркування велосипедів.

до існуючих будинків та споруд: Вимоги до проїздів для пожежних автомобілів - згідно розділу 15.3 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».Мінімально допустимі відстані - згідно вимог розділу 15.2 табл. 15.2, п. 6.1.21 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» з врахуванням ступеню вогнестійкості прилеглої забудови та відповідно до ДБН В.1.1-17:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», п. 6.1.20, п. 6.1.40 ДБН Б.2.2-12:2019 із визначенням нормативної інсоляції та освітленості приміщень об'єкта будівництва та приміщень будівель на суміжних ділянках, забезпечити дотримання санітарних розривів та протипожежних відстаней до існуючих будинків та споруд відповідно до функціонального призначення суміжних будівель, державних будівельних норм та нормативно-правових актів, не порушуючи межі земельної ділянки.

---

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. - інше - Передбачити виконання вимог діючих ДБН та нормативно-правових актів, ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.-12:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-9:2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення.», ДБН В.1.2-14:2018 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд», об'єкт має бути запроєктований із урахуванням сейсмічності району згідно з ДБН В.1.1-12:2014 (зі змінами) з урахуванням сейсмічної інтенсивності, ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.1.1-46:2017 «Інженерний захист територій, будівель і споруд від зсувів та обвалів» та вимоги ДБН В.1.2-4:2019 "Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)". Проектною документацією передбачити виконання заходів з енергозбереження з врахуванням вимог ДБН В.2.26-31:2016 «Теплова ізоляція будівель» та відповідних діючих нормативно-правових актів. Проектом передбачити пандуси та забезпечити повний комплекс умов для можливості обслуговування маломобільних груп населення згідно з ДБН В.2.2-40:2018 «Будинки і споруди. Інклюзивність будівель і споруд» При проєктуванні будівель врахувати проєктні санітарно-захисні зони. - 0 м
- інше - Згідно відомостей витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку щодо обмеження у використанні земельної ділянки: охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи. Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки: Закон Постанова КМУ "Про затвердження правил охорони електричних мереж" №1455 27.12.2022. Строк дії обмеження: безстроково. - 155 м<sup>2</sup>

---

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

6. згідно містобудівної документації
- Охоронна зона лісу. Санітарно-захисна зона - відповідно до вимог п. 15.2.4 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» відстань від будинків, будівель і споруд сільських населених пунктів, а також від меж ділянок дачних поселень та садової забудови до лісових ділянок повинна бути 20, 50 та 100 м - відповідно до дерев листяного, змішаного та хвойного лісу. - 20 м
- згідно містобудівної документації
- Прибережні захисні смуги - враховуючи розміщення земельної ділянки, вздовж потічку - дотримуватись вимог, передбачених ст.ст. 88-89 Водного кодексу України. 60-61 Земельного кодексу України та Детальний план території "Визначення планувальної організації та розвитку території, уточнення положень генерального плану с. Поляна, урочище "Ведмежа" - 25 м
- згідно містобудівної документації
- Охоронна зона ТП - від огорожі. Закон Постанова КМУ від 04.03.1997р. №209 «Про затвердження правил охорони електричних мереж» 04.03.1997 - 4 м
- об'єктів інженерних комунікацій
- Згідно відомостей витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку щодо обмеження у використанні земельної ділянки: охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи. Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки: Закон Постанова КМУ "Про затвердження правил охорони електричних мереж" №1455 27.12.2022. Строк дії обмеження: безстроково. - 155 м<sup>2</sup>

---

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проєктується, до існуючих інженерних мереж)

## Перелік документів, які втрачають чинність

№	Реєстраційний номер документа, що втрачає чинність	Редакція
1	MU01:3410-7467-1134-4230	1

Головний спеціаліст, в.о. начальника

(посада)

МОРДАНИНЕЦЬ АНАТОЛІЙ ВАСИЛЬОВИЧ

(підпис)

(прізвище, ім'я, по батькові)

Документ створено в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.

Дата створення: 12.08.2025



## Містобудівні умови та обмеження

Реєстраційний номер	MU01:3410-7467-1134-4230
Редакція документа	№ 2 від 5.08.2025
Статус документа	Діючий
Дата формування до підпису	12.08.2025

## Перелік підписантів

- МОРДАНИНЕЦЬ АНАТОЛІЙ ВАСИЛЬОВИЧ ,Головний спеціаліст, в.о. начальника





**ПОЛЯНСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА МУКАЧІВСЬКОГО РАЙОНУ  
ЗАКАРПАТСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**ВІДДІЛ АРХІТЕКТУРИ, ЖИТЛОВО – КОМУНАЛЬНОГО  
ГОСПОДАРСТВА ТА КАПІТАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА**

вул. Духновича, 63, с.Поляна, 89313

E-mail: [arh@polyanska-gromada.gov.ua](mailto:arh@polyanska-gromada.gov.ua) код ЄДРПОУ 44095950

12.08.2025 р.

№ 105/01-07

**НАКАЗ**

**Про затвердження внесення змін в  
містобудівні умови та обмеження  
забудови земельної ділянки  
МУ01:3410-7467-1134-4230**

Відповідно до Законів України "Про місцеві державні адміністрації", "Про регулювання містобудівної діяльності", Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31 травня 2017 року № 135, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 09 червня 2017 року № 714/30582 та розглянувши заяву, номер: **ZM01:8272-5535-7230-4206** від **30.07.2025** року від **ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АПАРТЕЛЬ ІНВЕСТ»** (45812340) на внесення змін в містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки, для проектування об'єкта: **«Нове будівництво готельно-рекреаційного комплексу в урочищі "Ведмежа" с. Поляна, Мукачівського району, Закарпатської області»**

**НАКАЗУЮ:**

1. Затвердити внесення змін в містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки для проектування об'єкта будівництва: **«Нове будівництво готельно-рекреаційного комплексу в урочищі "Ведмежа" с. Поляна, Мукачівського району, Закарпатської області»** надані ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АПАРТЕЛЬ ІНВЕСТ» (45812340) у особі Калинюка Ю.Ю. Реєстраційний номер: **МУ01:3410-7467-1134-4230** від **01.10.2024** року.

2. Внести відомості про зміни в містобудівні умови та обмеження до Єдиної Державної електронної системи у сфері будівництва.

3. Контроль за виконанням даного наказу залишаю за собою.

**В.о. начальника відділу**



**Анатолій МОРДАНИНЕЦЬ**

с. Поляна

# Топографо-геодезичне викопіювання

1:2000



