

Протокол № 4 від 04.03.2021

засідання архітектурно-містобудівної ради при управлінні містобудування та архітектури Ужгородської міської ради

Присутні члени ради:

Боршовський О. І. - начальник управління містобудування та архітектури, головний архітектор міста, голова ради;
Каліновська О.Є. - начальник відділу регулювання забудови управління містобудування та архітектури, заступник голови ради;
Стричик О.Г. - начальник відділу дизайну міського середовища управління містобудування та архітектури, секретар ради;
Борець В.О. - заступник міського голови;
Гецько В.І. - архітектор;
Куцов К. О. - головний спеціаліст відділу охорони культурної спадщини управління охорони культурної спадщини, правового супроводу, організаційної та кадрової роботи департаменту культури ЗОДА;
Кіндрат О.О. - голова правління Українського союзу промисловців і підприємців;
Митричко Р.С. - архітектор;
Сарваш П.О. - архітектор;
Сопко Т.Т. - начальник відділу охорони культурної спадщини департаменту культури Закарпатської облдержадміністрації;
Тулай М. М. - архітектор;
Шеба О.В. - архітектор.

Відсутні: Шпонтан Ю. М., Кузьма Б.І., Вдовина О.І., Гуцалюк В.В., Ганзел В.Й., Броді І.С., Петрецький В.В., Коломоєць Л.В.

Запрошені: Ольховик О.І. - ГП, Тегзе І.І. – ГП, директор ТОВ «Вертикаль-Проект», забудовник - Фаркаш С.В., Бабіч С.Л. - мешканка по вул. Собранецькій, 92.

Порядок денний:

1. Розгляд проекту «Будівництво багатоквартирного житлового комплексу з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури по вул. Собранецькій № 90 (замовник - Фаркаш С.В., розробник – ТОВ «Вертикаль-Проект»).
2. Розгляд питання щодо ремонту будівлі по вул. Михайла Лучкая № 13.
3. Розгляд проекту «Паспорт опорядження фасадів адмінбудівлі по вул. Собранецькій № 46» (замовник – Шимон В.М., розробник – ФОП Ольховик О.І.).
4. Розгляд проекту «Будівництво торгово-житлового комплексу по вул. Радіщева, 7» (замовник - Свида М.М., розробник – ФОП Ольховик О.І.)
5. Розгляд концепції розміщення магазину «АТБ» на пл. Георгія Кірпи (замовник - Валерій Клименков, архітектор Сергій Дербін (м. Дніпро)

Слухали.

1. Розгляд проекту «Будівництво багатоквартирного житлового комплексу з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури по вул. Собранецькій № 90 (замовник - Фаркаш С.В., розробник – ТОВ «Вертикаль-Проект»).

Боршовський О.І. поінформував про резонанс навколо проекту будівництва, скарги представника мешканців прилеглої забудови - Бабіч С.Л. щодо незгоди будівництва багатоповерхового багатоквартирного торгово-житлового комплексу, запропонував обговорити з проектантами, замовником та скаржником основні проектні архітектурні рішення та можливі ризики при будівництві.

Ольховик О.І., Тегзе І.І. – проектувальники, представили проектні архітектурні рішення та генплан об'єкта, доповіли, що проект розроблено відповідно до містобудівних умов та обмежень від 10.02.2020 № 12/03-01/20 наданих управлінням містобудування та архітектури Ужгородської міської ради, а саме: запроектовано 5-ти поверховий 38-ми (однокімнатні) квартирний будинок, на 1 та частково 2 поверхах комерційні заклади та парковочні місця, витримані максимальні абсолютні висотні відмітки 17.5 м. можливої забудови, забезпечені інсоляція приміщень, санітарні, протипожежні розриви до існуючої 2-3 поверхової забудови. Перепад рельєфу у 10 м використаний для влаштування паркінгу та благоустрою, передбачено влаштування підпірних стін для протизсувних заходів, під'їздів транспорту

проїзду до сусідніх будинків та обслуговування будівлі, розміщення майданчиків дитячих, відпочинку, відходів ТПВ. По проекту отримано позитивний висновок експертизи.

В обговоренні прийняли участь всі присутні: наголосили про складний рельєф ділянки та відповідальне місце розміщення, проєктований будинок – домінуючий, формує забудову вулиці, передбачений відступ від лінії червоної/регулювання забудови вглиб ділянки, схвалили вдаль використання перепаду рельєфу для влаштування паркінгу та проїздів, благоустрою.

Зауваження членів ради Борець В.О., Шеба О.В., Сарваш П.О., Митричко Р.С., Гецько В.І., Куцов К.О., Сопко Т.Т., Каліновська О.Є., Тулай М.М.:

1) містобудівні умови та обмеження від 10.02.2020 № 12/03-01/20 надані для проєктування торгово-житлового комплексу, а не багатоквартирного житлового будинку, цільове призначення земельної ділянки – для іншої комерційної діяльності; некоректні ТЕП - площа забудови рахується під колонами-опорами 1 поверху, перевищені граничні параметри забудови земельної ділянки при будівництві 5 поверхового багатоквартирного житлового будинку - у 45% згідно п.6.1.14. ДБН Б.2.2-12.2019;

2) об'єкт проєктування розташований на території 2 зони регулювання забудови відповідно ІАОП, необхідно зберегти традиційний характер забудови, не закривати видові точки на пам'ятки архітектури, проєкт погодити з органом охорони культурної спадщини;

3) проєкт подається на експертизу після розгляду концепції архітектурно-містобудівною радою та схвалення архітектурних та містобудівних проєктних рішень щодо відповідності МУО, а не навпаки.

Бабіч С.Л. виступила щодо заборони та збір підписів проти будівництва 5-ти поверхової будівлі багатоквартирного торгово-житлового комплексу.

Фаркаш С.В. підкреслив що будівництво заплановано в межах приватної земельної ділянки, навколо об'єкту будівництва пам'ятки культурної спадщини відсутні.

Пропозиції членів ради:

- доопрацювати проєкт та привести у відповідність до МУО від 10.02.2020 № 12/03-01/20, а саме – запроектувати об'єкт будівництва Торгово-житловий комплекс, з відповідним відсотком житлових квартир та комерційних приміщень, або змінити функціональне призначення земельної ділянки для розміщення багатоквартирного будинку та звернутися до управління для внесення змін у МУО від 10.02.2020 № 12/03-01/20 щодо намірів будівництва багатоквартирного житлового комплексу з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури замість торгово-житлового комплексу;

- передбачити градацію верхніх поверхів та здвинути за лінію головного фасаду;

- замовнику та автору проєкту представити на наступне засідання презентаційні матеріали, розгортки торгово-житлового комплексу по вулиці Собранецькій та по рельєфу для можливості підтвердження правильності прийнятих проєктних архітектурних рішень.

Голосування: за – 11, проти – 0, утрималось – 1.

Вирішили: - замовнику та автору доопрацювати проєкт торгово-житлового комплексу відповідно до містобудівних умов та обмежень від 10.02.2020 № 12/03-01/20;

- представити на наступне засідання презентаційні матеріали, розгортки торгово-житлового комплексу по вулиці Собранецькій та по рельєфу.

2. Розгляд питання щодо ремонту будівлі по вул. Михайла Лучкая 13.

Боршовський О.І. Враховуючи резонанс навколо ремонту будинку по вул. Лучкая 13, розташованого на території історичного ареалу міста та пам'ятки містобудування місцевого значення - Комплексу Замкової гори XVI-XIX ст., охоронний № 1-3к, віднесеного до цінної історичної забудови, з метою інформування громадськості та зняття напруги, ознайомив членів ради з проєктом листа від міськвиконкому за підписом заступника міського голови Борця В.О. на адресу забудовника Фаркаш С.В. щодо необхідності замовником:

- отримання позитивного висновку Органу з питань охорони культурної спадщини Ужгородської міської ради щодо проведення ремонту фасадів будинку, у тому числі проти аварійних робіт із заміни покрівлі даху, ринв та водостічних труб, тощо;

- виготовлення паспорту опорядження (оздоблення) фасадів будівлі в цілому, який подати на розгляд архітектурно-містобудівної ради при управлінні містобудування та архітектури Ужгородської міської ради, погодження з управлінням містобудування та архітектури Ужгородської міської ради та Департаментом культури Закарпатської облдержадміністрації;

- всі оздоблювальні та опоряджувальні роботи виконувати з дотриманням погоджених проектних рішень.

Забудовник Фаркаш С.В. зауважив, що всі ремонтні роботи будуть проведені за погодженням з Органами охорони культурної спадщини, архітекторами та фахівцями, запросив долучитися всіх, хто має бажання у реалізації якісного ремонту - реставрації. Запевнив, що будівля залишиться без надбудов і змін.

Голосування: за – 12, проти – 0, утрималось – 0.

Вирішили: схвалити текст листа (додається).

3. Розгляд проекту «Паспорт опорядження фасадів адмінбудівлі по вул. Собранецькій № 46» (замовник – Шимон В.М., розробник – ФОП Ольховик О.І.).

Ольховик О.І. - проектувальник представив проект.

Пропозиції членів ради: схвалити, погодити проект паспорта опорядження фасадів адмінбудівлі по вул. Собранецькій № 46, систематизувати місця та дизайн розміщення вивісок на фасаді.

Голосування: за – 12, проти – 0, утрималось – 0.

Вирішили: схвалити та погодити проект «Паспорт опорядження фасадів адмінбудівлі по вул. Собранецькій № 46».

4. Розгляд проекту «Будівництво торгово-житлового комплексу по вул. Радіщева, 7» (замовник - Свида М.М., розробник – ФОП Ольховик О.І.)

Ольховик О.І. - проектувальник представили проект, доповів про проектні рішення.

Зауваження членів ради Шеба О.В., Сарваш П.О., Митричко Р.С., Каліновська О.Є., Гецько В.І., Тулай М.М.: - проект не відповідає МУО № 8/03-06/21 від 15.02.2021, необхідно зміна МУО або функціонального призначення земельної ділянки;

- відсутній ситуаційний план, переріз по вулицях, проїздах;

- не надані ТЕП – кількість квартир, розрахункові площі озеленення, парковок, майданчиків обслуговування;

- не відповідає ДБН розміщення відкритих стоянок всередині житлового кварталу, передбачити підземні/напів підземні стоянки з благоустроєм на озелененому даху;

- доопрацювати фасади, передбачити та систематизувати перспективне засклення балконів.

Пропозиції членів ради:

- доопрацювати проект відповідно до затвердженого детального плану території, проект привести у відповідність до МУО № 8/03-06/21 від 15.02.2021;

- подати на засідання архітектурно-містобудівної ради, представити презентаційні матеріали та розгортки по вулицях Радіщева та Володимирська.

Голосування: за – 12, проти – 0, утрималось – 0.

Вирішили: - замовнику та автору проекту доопрацювати проект відповідно до містобудівних умов та обмежень від № 8/03-06/21 від 15.02.2021 або внести зміни щодо функціонального призначення території; подати на засідання архітектурно-містобудівної ради, представити презентаційні матеріали, розгортки по вулицях.

5. Розгляд концепції розміщення магазину «АТБ» на пл. Георгія Кірпи

(замовник - Валерій Клименков, архітектор Сергій Дербін (м. Дніпро).

Автор - архітектор **Сергій Дербін** та представник замовника – власника земельної ділянки по вул. Залізничній **Валерій Клименков** - представили 2 варіанти розміщення магазину «АТБ»: 1 - ангар по затвердженому бук-бренду торгової марки «АТБ»; 2 – інтегрована прямокутна в плані, з напівкруглим дахом та скляним фасадом сучасна будівля напроти вокзалу.

В обговоренні прийняли участь всі присутні: площа - візитка міста, 2 вокзали, місце відповідальне. Заперечили 1 варіант – ангар по затвердженому бук-бренду торгової марки «АТБ», 2 варіант кращий, але спонтанний, не враховує складність містобудівного середовища, погіршує його.

Зауваження членів ради Борець В.О., Шеба О.В., Сарваш П.О., Митричко Р.С., Каліновська О.Є., Тулай М.М., Гецько В.І.: Завдання покращити та створити комфортний громадський простір. Магазин необхідно інтегрувати в архітектурне середовище, сформувати концепцію перспективного комплексного розвитку площі, врахувати транспортні магістральні вулиці, пішохідні напрямки та лінію забудови, розташування 2-х вокзалів, озеленення.

Голосування: за – 12, проти – 0, утрималось – 0.

Вирішили: відхилити 2 варіанти концепції розміщення магазину «АТБ».

Рекомендувати замовнику провести замовлений конкурс на кращий проект перспективного комплексного розвитку площі Георгія Кірпи з розміщенням магазину;
- автору розробити концепцію розміщення магазину «АТБ» з інтеграцією в архітектурне середовище та подати варіанти на засідання архітектурно-містобудівної ради.

Голова архітектурно-містобудівної ради

Боршовський О. І.

Секретар архітектурно-містобудівної ради

Стричик О.Г.