

## Протокол № 7 від 26.10.2023

### засідання архітектурно–містобудівної ради при управлінні містобудування та архітектури Ужгородської міської ради

#### Присутні члени ради:

1. Боршовський О.І. – начальник управління містобудування та архітектури, головний архітектор міста, голова ради;
2. Стричик О.Г. – заступник начальника управління містобудування та архітектури, заступник голови ради;
3. Заріцька В.С. – начальник відділу дизайну міського середовища управління містобудування та архітектури, секретар ради;
4. Бобрик М.Є. – архітектор, заступник голови Закарпатської обласної організації Національної спілки архітекторів України;
5. Броді І.С. – архітектор;
6. Віровбал В. Й. – архітектор, голова Закарпатської обласної організації Національної спілки архітекторів України;
7. Кіндрат О.О. - голова правління Українського союзу промисловців і підприємців;
8. Коломоець Л.В. - начальник відділу державного нагляду за дотриманням санітарного законодавства Ужгородського управління Головного управління Держспоживслужби в Закарпатській області;
9. Кузьма Б.І. - архітектор, голова Закарпатської організації Національної спілки художників України;
10. Митричко Р.С. – архітектор;
11. Приходько В.П. - голова комісії з питань інвестицій, транскордонного співробітництва та євроінтеграції Громадської ради при Закарпатській обласній військовій адміністрації;
12. Роман М.В. – депутат міської ради;
13. Сопко Т.Т. – заступник начальника управління, начальник відділу охорони культурної спадщини та музеїв департаменту культури ЗОВА;
14. Тулай М.М. - архітектор;
15. Чернобук А.Л.– начальник управління у справах культури, молоді та спорту, голова Органу з питань охорони культурної спадщини Ужгородської міської ради, депутат міської ради;
16. Шеба О.В. - архітектор;

**Відсутні члени ради:** Вдовина О.І., Гецько В.І., Глагола В.Я., Горьовий І.І., Пинзеник В.В., Сарваш П.О., Турянчик О.О., Федько Р.І., Шпонтан Ю.М.

**Запрошені:** Дрик М.В. – ГП, Могитич В.Б. – архітектор, реставратор, Куцов К.О., Качур В.М. - депутат.

#### Порядок денний

1. Розгляд проекту «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення з підземним паркінгом по вул. Закарпатській, 1 «д» в м. Ужгороді» (розробник ГП Дрик М.В.);
2. Розгляд концепції можливості влаштування ліфта в будівлі по вул. Театральній, 5-7 (розробник архітектор, реставратор Могитич В.Б.);
3. Розгляд проекту «Будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями нежитлового призначення з підземним паркінгом по вул. Юрія Гойди в м. Ужгороді» (розробник Митричко Р.С.).

#### Обговорення:

**1. Розгляд проекту «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення з підземним паркінгом по вул. Закарпатській, 1 «д» в м. Ужгороді» (розробник ГП Дрик М.В.).**

**Могитич В.Б. (архітектор, реставратор):** представив історичну довідку та обґрунтування по даному об'єкту. Повідомив, що відповідно до історико-архітектурного опорного плану м. Ужгород з визначенням зон охорони пам'яток та історичних ареалів, затвердженого наказом Мінкультури України 06.01.2016 №3, дана ділянка знаходиться за межами історичного ареалу, в зоні

регулювання забудови 1-ї категорії та на території зони охорони археологічного культурного шару 2-ї категорії. Функціональне призначення згідно детального плану території – багатоквартирна житлова забудова.

Зазначив, що дана територія формується як квартал нової забудови, оскільки включає нові житлові багатоквартирні будинки. Тому дана будівля не впливає на історичну архітектурну забудову і може мати місце для формування нової забудови.

**Дрик М.В. (ГП):** представив проєкт «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення з підземним паркінгом по вул. Закарпатській, 1 «д» в м. Ужгороді».

Територія для будівництва багатоквартирної житлової та громадської забудови на земельних ділянках з кадастровими номерами 2110100000:26:001:0286 (площа 0,057 га); 2110100000:26:001:0287 (площа 0,0567 га); 2110100000:26:001:0230 (площа 0,1412 га) – складається з трьох окремих ділянок. Четверта ділянка з кадастровим номером 2110100000:26:001:0248 (площа 0,3086 га) – на умовах земельного сервітуту для громадського простору та благоустрою.

За рівнем комфорту та соціальної спрямованості житловий будинок відносять до I-ї категорії. Передбачені проєктом функціональні зони: зона підземного паркінгу, зона нежитлових громадських приміщень, житлова зона, місця загального користування, зона технічних приміщень.

Проєктом передбачається будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та з вбудованим підземним паркінгом. Пропонується 12 поверхів та 1 технічний, з них: 1-й і 2-й поверх - комерційного призначення (ресторан), інші поверхи – квартири бізнес класу. Передбачено 2-х ярусний підземний паркінг (на 134 автомобілів), для наземних парковок – земельна ділянка за договором сервітуту. Проєктом планується домінування вертикальних елементів, озеленення та максимальне засклення. Від історичного ареалу даний об'єкт екранує зелена зона «Ротарі сквер». В будівлі передбачено облаштування атріуму, який буде створювати репліку квартальної забудови.

Планується влаштування громадського центру. Замовником планується оголосити конкурс на проєкт облаштування громадського простору та благоустрій частини «Ротарі скверу» за власні кошти.

В обговоренні прийняли участь всі присутні.

Зауваження членів ради:

**Броді І.С.:** зауважив, що будинки квартальної забудови з внутрішніми дворами в кварталі «Великий Галагов», запроектовані в свій час чеськими архітекторами таким чином, щоб в подальшому вони слугували показниками забудови даного кварталу. Тому, вважає недоречним будівництво такого об'єкту в даній частині міста, яка вже історично сформована; не зображено структурну забудову; необхідно опрацювати схему транспортного руху; доопрацювати під'їзди на територію.

**Стричик О.Г.:** вважає, що даний об'єкт має місце для його реалізації, будівля не спотворить дану територію. Підтримує облаштування благоустрою біля будівель студентських гуртожитків та частини Студентської набережної (до спортмайданчиків УжНУ), тому вважає за потрібне розробку схеми транспортно-пішогодного руху в цьому районі, а саме: від вул. Івана Франка до транспортного мосту Томаша Масарика.

**Кузьма Б.І.:** звернув увагу на необхідності розробки комплексної схеми транспортно-пішогодного руху даного мікрорайону від вул. Івана Франка до транспортного мосту Томаша Масарика (включаючи Студентську набережну, «Ротарі сквер»), щоб в подальшому не створити транспортний колапс.

**Боршовський О.І.:** запропонував не обмежувати облаштування благоустрою ділянками, які надані за договором сервітуту та включити в проєкт благоустрою територію «Ротарі скверу» і Студентську набережну, тобто розробити комплексний благоустрій даного мікрорайону.

**Шеба О.В.:** вважає за необхідне розробити комплексний благоустрій даного кварталу та схему транспортно-пішогодного руху в комплексі від вул. Івана Франка до транспортного мосту Томаша Масарика (включаючи Студентську набережну, «Ротарі сквер»), розглянувши варіант з подальшим знесенням старих (аварійних) будівель. Порадив проєктанту більш глибоко проаналізувати забудову даного кварталу до вул. Івана Франка. Запропонував, як варіант, взяти по договору

сервіту всю зелену зону, що знаходиться біля гуртожитків, оскільки на даний момент вбачається проблема в обслуговуванні території, що призначена під будівництво даного об'єкту.

**Митричко Р.С.:** підтримав будівництво даного об'єкта та рекомендував збільшити висотність, як домінанту розгортки набережної.

**Боршовський О.І.:** запропонував проголосувати за концептуальне розміщення даного об'єкту в таких параметрах на даній території.

**Приходько В.П.:** вважає, що будівництво даного об'єкту погіршить транспортну ситуацію, збільшить навантаження на інфраструктуру, екологію та екологічний стан «Ротарі скверу». Тому питання на голосування потрібно відкоригувати і запропонував такий варіант:

- будівництво об'єкту вважати доцільним і назрілим;
- поява об'єкта такого рівня започаткує перепланування цілого кварталу, виникає необхідність розробити план розвитку даного кварталу;
- рекомендувати проектанту з узгодженням із інвестором чітко вирішити в проекті питання транспортного обслуговування, розробити схему транспортно-пішохідного руху, а також розглянути варіант щодо можливості взяти згідно договору сервіту зелену зону біля гуртожитків, оскільки це дасть можливість в подальшому розширити будівництво об'єктів такого рівня в даному кварталі;
- не допустити транспортне обслуговування багатоквартирного житлового будинку за рахунок «Ротарі скверу»;
- визначити термін, протягом якого проектанту доопрацювати всі зауваження та пропозиції.

Запропонував міській раді організувати заходи щодо напрацювання по функціонуванню мостового переходу.

**Качур В.М. (депутат):** звернув увагу на необхідності розробки схеми транспортно-пішохідного руху в цьому районі міста.

**Боршовський О.І.:** підтримав зауваження Приходька В.П. та запропонував проголосувати за наступні доопрацювання та зауваження, а саме:

- будівництво даного об'єкту вважати доцільним і назрілим;
- розробити план розвитку даного кварталу в комплексі від вул. Івана Франка до транспортного мосту Томаша Масарика (включаючи Студентську набережну, «Ротарі сквер»);
- розробити комплексний благоустрій території (включаючи зелену зону гуртожитку, частину «Ротарі скверу»);
- розробити комплексну схему транспортно-пішохідного руху від вул. Івана Франка до транспортного мосту Томаша Масарика (включаючи Студентську набережну, «Ротарі сквер») та не допустити транспортне обслуговування за рахунок «Ротарі скверу»;
- автору проекту в місячний термін опрацювати всі пропозиції та зауваження. Доопрацьований проект повторно подати на розгляд засідання архітектурно-містобудівної ради. В разі доопрацювання в коротші строки, засідання архітектурно-містобудівної ради відбудеться у відповідний термін.

Голосування: за – 15, проти – 0, утрималось – 0.

**Вирішили:** будівництво даного об'єкту вважати доцільним і назрілим; розробити план розвитку даного кварталу в комплексі від вул. Івана Франка до транспортного мосту Томаша Масарика (включаючи Студентську набережну, «Ротарі сквер»); розробити комплексний благоустрій території (включаючи зелену зону гуртожитків, частину «Ротарі скверу»); розробити схему транспортно-пішохідного руху в комплексі від вул. Івана Франка до транспортного мосту Томаша Масарика (включаючи Студентську набережну, «Ротарі сквер») та не допустити транспортне обслуговування за рахунок «Ротарі скверу»; автору проекту в місячний термін опрацювати всі пропозиції та зауваження. Доопрацьований проект повторно подати на розгляд засідання архітектурно-містобудівної ради. В разі доопрацювання в коротші строки, засідання архітектурно-містобудівної ради відбудеться у відповідний термін.

**2. Розгляд концепції можливості влаштування ліфта в будівлі по вул. Театральній, 5-7 (розробник архітектор, реставратор Могитич В.Б.).**

**Могитич В.Б. (архітектор, реставратор):** представив історичну довідку по даному об'єкту. Повідомив, що історично склалось так, що в будівлях за даною адресою було два окремих входи:

один – центральний, другий – зі сторони пасажу. В процесі будівництва (реконструкції) один вхід (зі сторони пасажу) забудували. Тому виникла необхідність вирішення даної проблеми, а саме запропоновано влаштувати зі сторони пасажу легкий сходовий марш, а на головному фасаді (зі сторони пл. Театральної) – скляний легкий ліфт.

В обговоренні прийняли участь всі присутні.

Зауваження членів ради:

**Стричик О.Г., Броді І.С.:** запропонували варіант – влаштування одномаршевої сходової клітки вздовж стіни у пасажі (оскільки забіжні сходи не відповідають ДБН).

**Боршовський О.І.:** підтримав дану пропозицію і вважає даний варіант цікавою ідеєю.

**Броді І.С.:** рекомендував перенести ліфт ближче до будівлі «Корони», щоб не звужувати і так вузький та проблемний пасаж. Таким чином, можна буде чітко відділити два різних стилі будівель за даною адресою. Вважає непоганою ідеєю влаштування ліфта з металевими деталями з легких конструкцій.

**Бобрик М.Є., Кузьма Б.І.:** запропонували влаштувати сходову клітку в комплексі зі скляним ліфтом.

**Боршовський О.І.:** додав, що дана конструкція не буде зачіпати земельну ділянку, оскільки буде кріпитись до фасаду та запропонував підтримати варіант щодо влаштування ліфта ближче до будівлі «Корони».

Голосування: за – 13, проти – 0, утрималось – 0 (Роман М.В., Чернобук А.Л. – не голосували).

**Вирішили:** схвалити проєкт, прийняти за основу з врахуванням всіх зауважень та пропозицій.

**3. Розгляд проєкту «Будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями нежитлового призначення по вул. Юрія Гойди в м. Ужгороді» (розробник Митричко Р.С.).**

**Митричко Р.С. (ГАП)** представив проєкт будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями нежитлового призначення по вул. Юрія Гойди в м. Ужгороді.

Проєктом передбачено будівництво багатоквартирного будинку з вбудованою громадською функцією та підземним паркінгом. Планується блокування будівлі до торцевої частини громадської будівлі по вул. Юрія Гойди, 8 та передбачено технічний «колодязь» для вікон санвузлів, про що погоджено із балансоутримувачем будівлі. Від будівлі дерев'яної церкви передбачено відступ - 9 м, від будівлі по вул. Собранецькій, 39 – 15 м.

Також передбачено концепцію розвитку забудови внутрішньо дворового простору кварталу та прилеглої території із проєктованою будівлею.

Звернув увагу на те, що з вулиць дана будівля не проглядається, а також не впливає візуально на цей квартал. Вхід до будівлі з вул. Юрія Гойди. Місце для паркінгу – підземне із ліфтом.

В обговоренні прийняли участь всі присутні.

Зауваження членів ради:

**Броді І.С.:** запропонував будівництво будівлі без підземного паркінгу; поставити будинок на колони; обмежити поверховість будівлі, а саме передбачити 4-х поверхову будівлю з елітним житлом.

**Стричик О.Г.:** вважає недоцільним будівництво підземного паркінгу та вважає за потрібне посадити будинок на колони, передбачити експлуатований дах для озеленення та панорамного майданчика.

**Боршовський О.І.** - запропонував схвалити проєкт, прийняти за основу з врахуванням всіх зауважень та пропозицій.

Голосування: за – 10, проти – 0, утрималось – 3 (Митричко Р.С., Роман М.В., Чернобук А.Л. – не голосували).

**Вирішили:** схвалити проєкт, прийняти за основу з врахуванням всіх зауважень та пропозицій.

Голова архітектурно-містобудівної ради

Олег БОРШОВСЬКИЙ

Секретар архітектурно-містобудівної ради

Віра ЗАРІЦЬКА