

Протокол № 4 від 04.07.2024

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. Келемен І.І. – 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. Вдовина О.І. – архітектор;
7. Гецько В.І. - архітектор;
8. Кіндрат О.О. - голова правління Українського союзу промисловців і підприємців;
9. Митричко Р.С. – архітектор;
10. Сопко Т.Т. – заступник начальника управління, начальник відділу охорони культурної спадщини та музеїв департаменту культури ЗОВА;
11. Тулай М.М. – архітектор;
12. Чернобук А.Л. - начальник управління у справах культури, молоді та спорту, голова Органу з питань охорони культурної спадщини Ужгородської міської ради, депутат міської ради;
13. Шеба О.В. - архітектор;
14. Федько Р.І. – провідний інспектор відділу запобігання надзвичайним ситуаціям Ужгородського ГУ ДСНС України у Закарпатській області, майор служби цивільного захисту.

Відсутні члени ради: Віровбал В.Й., Глагола В.Я., Горьовий І.І., Коломоєць Л.В., Кузьма Б.І., Пинзеник В.В., Приходько В.П., Роман М.В., Сарваш П.О., Турянчик О.О., Шпонтан Ю.М.

Присутні: Приходько Є.М - ГАП (відеозв'язок), Антонов Р.

Порядок денний

1. Внесення змін до ДПТ території, обмеженої вулицями Вілмоша Ковача, Марії Заньковецької, Іштвана Сечені, Капушанською» (розробник – архітектор Приходько Є.);
2. Внесення змін до ДПТ території, обмеженої Словянською набережною, площею Богдана Хмельницького, вулицями Дмитра Донського, Вілмоша Ковача, Володимирською, проспектом Свободи, вулицями Капушанською, Лайоша Кошута, Леоніда Говорова» (розробник – архітектор Приходько Є.);
3. Внесення змін до ДПТ території, обмеженої вулицями Робочою, Руською, Мукачівською та Івана Анкудінова» (розробник – архітектор Приходько Є.);
4. Робочий проект «Реконструкція власних приміщень 1, 2 з розширенням за рахунок влаштування підвальних приміщень по вул. Михайла Лучкая, 3 (розробник ГПП Ольховик О.І.);
5. Проектна пропозиція «Перспектива забудови кварталу по вул. Марії Заньковецької» (розробник – ФОП Антонов Р.Є.);
6. «Концепція реконструкції житлового будинку по вул. Собранецькій, 37» (розробник ГАП – Тулай М.М.).

Виступив: Боршовський О.І. ознайомив присутніх з порядком денним та запропонував перейти до обговорення.

Обговорення:

1. Розгляд проекту «Внесення змін до ДПТ території, обмеженої вулицями Вілмоша Ковача, Марії Заньковецької, Іштвана Сечені, Капушанською» (розробник – архітектор Приходько Є.)
Доповідач Приходько Є.: ознайомив присутніх з даним ДПТ та озвучив основні зміни.

Повідомив, що значний громадський розвиток мікрорайону «Білочка» в останні 7-10 років показав, що саме санація та реконструкція промислових та закинутих об'єктів приносить найбільший та найперспективніший розвиток для містобудівної ситуації в місті. Відсутність концептуальної складової у розвитку благоустрою та розроблених програм сталого благоустрою території приводить до ситуації, яка на разі склалась на місцевості, значний попит – породжує потужне використання території, а не якісність міської інфраструктури, яке навіть не помічається населенням. Саме через це, перш за все, потреба закладалась в проектуванні сталого міського середовища навколо громадського центру.

Перетворення території колишнього кладовища на меморіальний парк, дозволить оживити простір та допоможе відновити розірвані зв'язки між поліцентрами міста (мікрорайон «Білочка» - Словянська набережна). А перетворення парку на прилеглий території в якісне середовище з якісним благоустроєм, дасть можливість функціонування великого зеленого простору (хоч і колишнього кладовища, проте на сьогодні меморіального парку) в майже центрі міста.

В обговоренні прийняли участь всі присутні.

Пропозиції та зауваження членів ради:

Боршовський О.І.: звернув увагу на те, що необхідно в ДПТ чітко зазначити всі плановані зміни. Також, вважає, що доцільно пробити проїзд з вул. Іштвана Сечені до вул. Капушанська.

Приходько Є.: погодився з пропозицією Боршовського О.І. та зауважив, що це дасть можливість відділити громадську та багатоповерхову забудову від приватної.

Митрично Р.М.: попросив у розробника повідомити, що планується розмістити на місці ресторану «Honey»?

Приходько Є.: уточнив, що на цій території планується будівництво багатоповерхових об'єктів (планована поверховість – вище 12 поверхів).

Митричко Р.М.: погодився, що є доречним, якщо в даному кварталі з'явиться забудова такого рівня.

Шеба О.В.: вважає за доцільне підтримати даний ДПТ, за умови його доопрацювання, а саме: пробити проїзд з вул. Іштвана Сечені до вул. Капушанська.

Боршовський О.І.: запропонував проєкт внесення змін до ДПТ прийняти за основу, доопрацювати в робочому порядку з врахуванням запропонованих зауважень, пропозицій та подати на громадське обговорення.

Голосування: за – 14, проти – 0, утримались – 0.

Вирішили: проєкт «Внесення змін до ДПТ території, обмеженої вулицями Вілмоша Ковача, Марії Заньковецької, Іштвана Сечені, Капушанською» прийняти за основу, доопрацювати в робочому порядку з врахуванням запропонованих зауважень, пропозицій та подати на громадське обговорення.

2. Розгляд проєкту «Внесення змін до ДПТ території, обмеженої Слов'янською набережною, площею Богдана Хмельницького, вулицями Дмитра Донського, Вілмоша Ковача, Володимирською, проспектом Свободи, вулицями Капушанською, Лайоша Кошута, Леоніда Говорова» (розробник – архітектор Приходько Є.)

Доповідач Приходько Є.: ознайомив присутніх з даним ДПТ та озвучив основні зміни.

Даним ДПТ передбачено максимальне відтворення реальності, яка склалась на території, оскільки більшість земельних ділянок мають дуже різне цільове призначення та функціональне використання. ДПТ передбачено проєктне жорстке і структуроване регулювання функціонального і цільового призначення згідно з містобудівною політикою міста.

На плані накладені всі існуючі та проєктні обмеження, від існуючої до перспективної забудови. Проєктом передбачається ущільнення та санація забудови на територіях, які використовуються всупереч концепції сталого розвитку міста. Максимально якісне збалансоване та раціональне використання є концептуальною ідеєю просторового розвитку міста, що відображено в проєктній містобудівній документації.

Насичення території об'єктами сельбищної та громадської інфраструктури з розвитком інженерних та інфраструктурних комунікацій дозволить перетворити проєктну територію в частину потужної сталої моделі міста.

Багатоквартирне будівництво, що передбачається на території, не передбачає створення доміант чи погіршення екологічної та містобудівної якості території і гармонічно впишеться в існуючу квартирну забудову. Перетворення території колишнього кладовища на меморіальний парк, дозволить оживити простір та допоможе відновити розірвані зв'язки між поліцентрами міста (мікрорайон «Білочка» - Слов'янська набережна).

В обговоренні прийняли участь всі присутні.

Пропозиції та зауваження членів ради:

Боршовський О.І.: звернувся до розробника із запитанням про те, чи нанесена на ДПТ територія під майбутній ресторан «McDonald's»?

Приходько Є.: повідомив, що територія під даний ресторан та транспортна розв'язка будуть нанесені на цьому ДПТ після їх затвердження.

Вдовина О.І.: зауважила, що не коректно оформленні умовні позначення в ДПТ, а також попросила розробника уточнити, що саме позначено червоним та білим кольором на даному ДПТ.

Приходько Є.: пояснив, що червоним кольором зазначено існуючі громадські будівлі, білі плями – максимальна площа житлової забудови.

Вдовина О.І.: вважає за необхідне, чітко фіксувати всі плановані зміни в ДПТ, про що зазначати та конкретизувати в умовних позначеннях.

Бобрик М.Є.: звернулася із запитанням до розробника про те, чи на куті вул. Миколи Некрасова (вул. Володимира Ладижця) – Слов'янської наб. передбачено багатоквартирну житлову забудову та її плановану поверховість?

Приходько Є.: повідомив, що передбачено багатоквартирну житлову забудову, планована поверховість – 4-5 поверхів: ближче до ДП «БУВР Тиси» - 5 поверхів, далі – 4 поверхи.

Шеба О.В.: додав, що на місці будівлі «Червоного хреста» (біля ДП «БУВР Тиси») нанесено 5-ти поверхову будівлю. Тому виникає питання, яким чином буде витримано відсоток забудови та всі необхідні відстані до сусідніх ділянок.

Приходько Є.: уточнив, що розрахунок робився максимальний відсоток відповідно до ДБН Б.2.2.-12:2019.

Митричко Р.М.: додав, що наявні ДПТ – це фактаж, на який наноситься і висвітлюється побажання забудовника. Вважає за необхідне, визначити порядок подачі графічних матеріалів (пропозиції членів ради); на чорно-білій підоснові нанести всі наявні та плановані будівлі.

Також зазначив, що даним ДПТ формується набережна; відбувається ущільнення кварталів, але таким чином відбувається утиск існуючої індивідуальної забудови; необхідно звернути увагу на мережі.

Броді І.С.: додав, що потрібно на рівні ескізу задати лінію забудови (по набережній); висота забудови – не передбачена; вважає за необхідне збереження частини (пару кварталів) індивідуальної забудови, які залишаться недоторканими.

Приходько Є.: уточнив, що 3 (три) історичні квартали залишаються суто індивідуальними, садибна забудова (вул. Миколи Некрасова, вул. Леоніда Говорова); всі існуючі будинки оцифровані, нанесені та збережені; є квартал, який визначений згідно ІАОП – пам'яткою містобудування.

Броді І.С.: додав, що необхідно визначити чітку межу в ДПТ кварталу, який визначений згідно ІАОП – пам'яткою містобудування.

Вдовина О.І.: звернула увагу на те, що не проведений чіткий аналіз території, а саме: не визначена цінна забудова, малоцінна забудова, а також, де є можливість внести зміни. Вважає за необхідне, провести такий аналіз і визначити чітко по зонам.

Боршовський О.І.: запропонував проєкт внесення змін до ДПТ прийняти за основу, доопрацювати в робочому порядку з врахуванням запропонованих зауважень, пропозицій та подати на громадське обговорення.

Голосування: за – 14, проти – 0, утримались – 0.

Вирішили: проєкт «Внесення змін до ДПТ території, обмеженої Слов'янською набережною, площею Богдана Хмельницького, вулицями Дмитра Донського, Вілмоша Ковача, Володимирською, проспектом Свободи, вулицями Капушанською, Лайоша Кошута, Леоніда Говорова» прийняти за основу, доопрацювати в робочому порядку з врахуванням запропонованих зауважень, пропозицій та подати на громадське обговорення.

3. Розгляд проекту «Внесення змін до ДПТ території, обмеженої вулицями Робочою, Руською, Мукачівською та Івана Анкудінова» (розробник – архітектор Приходько Є.)

Доповідач Приходько Є.: ознайомив присутніх з даним ДПТ та озвучив основні зміни.

Повідомив, що розірване середовище міста між периферією та центром призводить до того, що територія, на якій здійснюють проектування, хоч і використовується багато років, як інвестиційно приваблива, проте зазнала значної деградації, як вуличної мережі, так і житлового фонду.

Саме тому, проектом передбачається якісний розвиток вуличної мережі, для сполучення промислової периферії та міського центру. Такі території завжди будуть розвиватися, як промислова, так і центральна частини міста, кожна з них буде хотіти забрати більшу частину для свого функціонування та обслуговування.

Проектування цієї частини міста завжди повинно передбачати суміщення цього балансу з м'яким переходом висотності забудови від нижчої до вищої, і навпаки. Саме тому, проектом передбачено насичення простору громадськими та квартирними об'єктами рівномірно на всій території кварталу.

В обговоренні прийняли участь всі присутні.

Пропозиції та зауваження членів ради:

Боршовський О.І.: звернувся до доповідача із запитанням, чи враховано в даному ДПТ, що певна територія підпадає в режим забудови 1-ї та 2-ї категорії?

Приходько Є.: повідомив, що враховано, оскільки всі території були проаналізовані, що відображено ВПЗ.

Боршовський О.І.: додав, що розробнику ДПТ потрібно уточнити в керівництва УжНУ їхнє бачення щодо подальших планованих дій з проведення комплексу будівельно-ремонтних дій студентського центру дозвілля «Ювентус» (по вул. Мукачівській).

Вдовина О.І.: звернула увагу на те, що цей проект не містить жодних проектних пропозицій (за винятком, розміщення поодинокі громадської будівлі посеред індивідуальної забудови), фактично є фіксацією існуючого стану):

- необхідно визначити проектне призначення внутрішньо-квартальної території, зважаючи на фізичний стан забудови, її історико-архітектурну цінність та інше;
- необхідно намітити на перспективу влаштування хоча б пішохідного шляху між вулицями мукачівською та Руською;
- креслення проектного плану виконано некоректно, умовні позначення зон не завжди співпадають з кресленням, увесь блок позначок явно не прив'язаний до даного креслення і взагалі є невдалий, креслення важко читати;
- визначити порядок подачі графічних матеріалів.

Тулай М.М.: доповнив, що:

- для кращого сприйняття території для якої визначений детальний план необхідно або взагалі не затоновувати кольорами суміжні території, які не входять в межі проектування і об'єкти на них, або приглушувати їх заливкою з напівпрозорою штриховкою і графічним виділенням меж проектування, шляхом графічного нанесення меж проектування;
- виробнича територія на перехресті вул. Руської та вул. Робочої враховуючи наявний у глибині її забудови багатоквартирний житловий будинок не передбачає потенційну зміну функціонального призначення, як території багатоквартирної житлової забудови, а також на різних кресленнях кутова будівля має різні існуючі призначення – дець громадська будівля, а дець багатоквартирний житловий будинок;
- виробнича територія на перехресті вул. Мукачівської та вул. Робочої в представлених матеріалах має різні призначення. В останньому варіанті – проєктована територія громадської забудови, а на іншому кресленні – проєктована територія багато квартирної житлової забудови;
- потрібно перевірити проєктовану територію багатоквартирної житлової забудови на вул. Руській та конкретно пляму забудови на ній на предмет дотримання вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» в частині необхідних відстаней від садибної забудови;
- потрібно перевірити проєктовану територію багатоквартирної житлової забудови на вул. Руській та конкретно пляму забудови на ній на предмет дотримання вимог ДБН Б.2.2-

12:2019 «Планування і забудова територій» в частині необхідних відстаней від садибної забудови.

Боршовський О.І.: Запропонував проєкт внесення змін до ДПТ прийняти за основу, доопрацювати в робочому порядку з врахуванням запропонованих зауважень, пропозицій та подати на громадське обговорення.

Голосування: за – 14, проти – 0, утримались – 0.

Вирішили: проєкт «Внесення змін до ДПТ території, обмеженої вулицями Робочою, Руською, Мукачівською та Івана Анкудінова» прийняти за основу, доопрацювати в робочому порядку з врахуванням запропонованих зауважень, пропозицій та подати на громадське обговорення.

4. Робочий проєкт «Реконструкція власних приміщень 1, 2 з розширенням за рахунок влаштування підвальних приміщень по вул. Михайла Лучкая, 3 (розробник ГП Ольховик О.І.)
Боршовський О.І.: повідомив, що даний паспорт опорядження фасаду був розглянутий 27.03.2024 на засіданні Органу з питань охорони культурної спадщини Ужгородської міської ради. У результаті розгляду, розробнику було рекомендовано доопрацювати проєкт із врахуванням зауважень: встановити над вікнами першого поверху та входами у приміщення тентові навіси (маркізи), однакові за розмірами, формою та стилем (системний підхід); вивіски суб'єктів господарювання, які виконані у вигляді бокового кронштейну, розмістити на головному фасаді на одному рівні не вище першого поверху. Також даний проєкт був розглянутий 22.04.2024 на засіданні архітектурно-містобудівної ради при управлінні містобудування та архітектури Ужгородської міської ради, де було запропоновано розробнику доопрацювати проєкт із врахуванням цих зауважень та повторно подати на розгляд архітектурно-містобудівної ради.

Також додав, що об'єкт реконструкції – власні нежитлові приміщення 1, 2 у складі двоповерхової будівлі. 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 будівля знаходиться на території історичного ареалу міста в зоні регулювання забудови 2-ї категорії. Реконструкція полягає в розширенні приміщення 1,2 за рахунок підвальних приміщень та влаштування 2 окремих нежитлових приміщень в об'ємі існуючих власних підвальних приміщень. Реконструкцією не передбачено втручання в будь-які конструктивні елементи будівлі. Проєктом визначено на фасаді місця для вивісок.

В обговоренні прийняли участь всі присутні.

Зауваження та пропозиції відсутні.

Боршовський О.І.: запропонував схвалити проєкт опорядження фасаду, прийняти за основу.

Голосування: за – 14, проти – 0, утримались – 0.

Вирішили: схвалити проєкт опорядження фасаду, прийняти за основу.

5. Проєктна пропозиція «Перспектива забудови кварталу по вул. Марії Заньковецької» (розробник – ФОП Антонов Р.Є.)

Доповідач Антонов Р.: доповів, що пропонується проведення реконструкцію будівлі пл вул. Марії Заньковецької, 66А з 2-х до 3-х поверхів (відповідно до наданих МУО). На першому поверсі – торгові приміщення, на другому та третьому поверхах – передбачено комерційні та офісні приміщення.

Врегулювання пішохідного трафіку, паркування авто та озеленення планується в рамках розробки проєкту комплексного благоустрою, відповідно до технічних умов на розробку проєкту благоустрою.

В обговоренні прийняли участь всі присутні.

Пропозиції та зауваження членів ради:

Чернобук А.Л.: звернула увагу на те, що по вул. Марії Заньковецької знаходиться будівля клініки «Центр ортопедії і реабілітації», біля якої ширина тротуару не дає можливості повноцінного доступу до будівлі. Виникає потреба, по можливості, передбачити ширший прохід до будівлі.

Вдовина О.І.: зауважила, що не нанесено червону лінію забудови, оскільки є необхідність її дотримуватись. Щодо реконструкції будівлі (на куті вул. Поповича), то вона можлива, за умови нанесення червоної лінії.

Також додала, що забудова по вул. Марії Заньковецької дозволяє багатоквартирну забудову, тому є недоречним обмежувати її 3-х поверховою забудовою.

Митричко Р.М.: звернув увагу на те, що варто відкоригувати назву даного проєкту, оскільки мова йде про дві реконструйовані будівлі; додав, що доречно нанести червоні лінії; варто збільшити висотність, але виникає проблема з паркомісцями.

Антонов Р.: уточнив, що проблему з паркомісцями потрібно вирішувати в рамках проєкту комплексного благоустрою.

Боршовський О.І.: підсумував вищесказане і узагальнив пропозиції та зауваження, а саме:

- 1) нанести червоні лінії;
- 2) відкоригувати назву проєкту;
- 3) опрацювати благоустрій території (передбачити паркомісця, проходи, заїзди, виїзди).

Запропонував доопрацювати даний проєкт із врахуванням всіх зауважень та пропозицій і повторно подати на розгляд архітектурно-містобудівної ради.

Голосування: за – 13, проти – 0, утримались – 0 (Чернобук А.Л. – не голосувала)

Вирішили: доопрацювати проєкт із врахуванням всіх зауважень та пропозицій і повторно подати на розгляд архітектурно-містобудівної ради.

6. «Концепція реконструкції житлового будинку по вул. Собранецькій, 37» (розробник – архітектор Тулай М.)

Доповідач Тулай М.: повідомив, що концепцією передбачено розширення частини існуючої будівлі житлового будинку за адресою: вул. Собранецька, 37, кв. 2 в сторону будівлі на суміжній земельній ділянці за адресою: вул. Собранецька, 39 з блокуванням до неї, а саме:

- розміщення торцевої стіни запланованої прибудови до квартири, безпосередньо на спільній межі ділянки з північно-західної сторони з блокуванням до існуючої будівлі на суміжній ділянці та утепленням простору між суміжними стінами;

- влаштування світлової кишені на всю висоту запланованої прибудови, розміром 2,0 м на 2, 5 м для доступу природного освітлення в тій частині торцевого фасаду суміжної будівлі, де розміщені вікна коридорів;

- влаштування вікон та дверей (входу) на стіні торцевого фасаду запланованої прибудови, яка розміщена безпосередньо на спільній межі земельних ділянок з північно-західної сторони з боку вул. Собранецької за умови отримання згоди власника суміжної земельної ділянки чи оформлення від власника цієї земельної ділянки земельного сервітуту з правом на відповідне будівництво.

Також, концепцією передбачено розширення частини існуючої будівлі житлового будинку №37, кв. 2, вздовж спільної межі із земельною ділянкою за адресою: вул. Собранецька, 37, кв. 1 із частковим розміщенням запланованої прибудови безпосередньо на межі земельних ділянок, за умови отримання згоди від власника суміжної земельної ділянки.

Призначення будівлі – житловий будинок з комерційними приміщеннями на 1-му поверсі. Планується влаштування підземного паркінгу під всією плямою забудови.

На розгляд архітектурно-містобудівної ради винесене питання відповідності таких намірів та відповідно проєктних рішень ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» чи інших державних будівельних норм, що регулюють порушені питання.

Сопко Т.Т.: проінформував, що відповідно до історико-архітектурного опорного плану м. Ужгород з визначенням зон охорони пам'яток та історичних ареалів, затвердженого наказом Мінікультури України 06.01.2016 № 3, будинок по вул. Собранецькій, 27 розташований на території історичного ареалу міста, історичний об'єкт місцевого значення ох. № 125 (ріш. Закарпатського облвиконкому 06.01.1970 № 12). На даний час поданий в списки для зняття його зі статусу пам'ятки. Поки будівля визначена - як пам'ятка історії місцевого значення, то є доцільним відкоригувати назву проєкта, а саме: проведення реставрації будинку, а не реконструкції.

Митричко Р.М.: також погодився, що необхідно відкоригувати назву проєкта; передбачити влаштування наземних парковок для комерційних приміщень; блокування відповідає пожежним нормам.

Вдовина О.І.: зауважила, що лінія забудови не витримана.

Митричко Р.М.: додав, що потрібно витримати історично визначену і сформовану лінію забудови.

Боршовський О.І.: підтримав розширення частини існуючої будівлі житлового будинку за адресою: вул. Собранецька, 37, кв. 2 в сторону будівлі на суміжній земельній ділянці за адресою: вул. Собранецька, 39 з блокуванням до неї, за умови отримання належним чином оформленого погодження (згоди) власника цієї будівлі та дотримання норм ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та інших будівельних норм, що регулюють дане питання, і запропонував перейти до голосування.

Голосування: за – 11, проти – 0, утримались – 1 (Чернобук А.Л., Фетько Р.І., Тулай М.В. – не голосували).

Вирішили: підтримати розширення частини існуючої будівлі житлового будинку за адресою: вул. Собранецька, 37, кв. 2 в сторону будівлі на суміжній земельній ділянці за адресою: вул. Собранецька, 39 з блокуванням до неї, за умови отримання належним чином оформленого погодження (згоди) власника цієї будівлі та дотримання норм ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та інших будівельних норм.

Голова архітектурно-містобудівної ради

Олег БОРШОВСЬКИЙ

Секретар архітектурно-містобудівної ради

Віра ЗАРІЦЬКА