

Протокол № 6 від 12.09.2024

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

Присутні члени ради:

1. Келемен І.І. – заступник начальника управління містобудування та архітектури, заступник голови ради (головуючий на засіданні);
2. Боршовський О.І. – начальник управління містобудування та архітектури, головний архітектор міста, голова 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. Гецько В.І. - архітектор;
6. Коломоець Л.В. - начальник відділу державного нагляду за дотриманням санітарного законодавства Ужгородського управління Головного управління Держспоживслужби в Закарпатській області;
7. Пинзеник В.В. – керуючий справами виконкому;
8. Приходько В.П. - - голова комісії з питань інвестицій, транскордонного співробітництва та євроінтеграції Громадської ради при Закарпатській обласній військовій адміністрації;
9. Роман М.В. - депутат міської ради;
10. Тулай М.М. – архітектор;
11. Чернобук А.Л. - начальник управління у справах культури, молоді та спорту, голова Органу з питань охорони культурної спадщини Ужгородської міської ради, депутат міської ради.
12. Шеба О.В. - архітектор;
13. Федько Р.І. – провідний інспектор відділу запобігання надзвичайним ситуаціям Ужгородського ГУ ДСНС України у Закарпатській області, майор служби цивільного захисту.

Відсутні члени ради: Броді І.С., Вдовина О.І., Віровбал В.Й., Глагола В.Я., Горьовий І.І., Кіндрат О.О., Кузьма Б.І., Митричко Р.С., Сарваш П.О., Сопко Т.Т., Турянчик О.О., Шпонтант Ю.М.

Присутні: Клименко Юлія (архітектор) – доповідач; Тесленко Іван (головний інженер); Антонов Р.Є. (архітектор) – доповідач; Штефаньо В.П. – депутат міської ради, замовник; Коваль Олександра (представник замовника); Лисенко Григорій (архітектор) – доповідач (відеозв'язок); Приходько Є.М. (архітектор) – доповідач.

Порядок денний

1. Розгляд ескізного проєкту «Реконструкція багатоквартирного житлового будинку з розширенням по Православній наб., 8 у м. Ужгороді» (розробник творча архітектурна майстерня «Лофт бюро»);
2. Проектна пропозиція «Реконструкція власного приміщення кафе по вул. Духновича, 16 в м. Ужгороді» (розробник – ФОП Антонов Р.Є.);
3. Проектна пропозиція «Реконструкція з розширенням власних нежитлових приміщень під торгово-офісні приміщення по вул. Марії Заньковецької, 66А в м. Ужгороді» (розробник – ФОП Антонов Р.Є.);
4. Передпроектна пропозиція «Нове будівництво багатоквартирного житлового комплексу з об'єктами торгово-розважальної, ринкової інфраструктури та вбудовано-прибудованим закладом дошкільної освіти за адресою: м. Ужгород, вул. Василя Гаджеги, 1» (розробник – ТОВ «Архівольт проєкт»);
5. Розгляд проєкту «Детальний план території, обмеженої вулицями Михайла Грушевського, Олександра Попадинця, Мора Йокаї та Марії Заньковецької» (замовник - управління містобудування та архітектури, розробник – архітектор Приходько Є.М.).

Виступив: Келемен І.І., який ознайомив присутніх з порядком денним та запропонував перейти до обговорення.

Обговорення:

1. Розгляд ескізного проєкту «Реконструкція багатоквартирного житлового будинку з розширенням по Православній наб., 8 у м. Ужгороді» (розробник творча архітектурна майстерня «Лофт бюро»)

Келемен І.І.: нагадав присутнім, що даний ескізний проєкт розглядався на засіданні архітектурно-містобудівної ради 22.04.2024, де було надано зауваження і пропозиції, та запропоновано доопрацювати розробникам даний ескізний проєкт.

Доповідач Клименко Юлія (архітектор): представила проєкт «Реконструкція багатоквартирного житлового будинку з розширенням по Православна наб., 8 у м. Ужгороді».

Ділянка знаходиться в зоні Ж 5 - змішана багатоквартирна житлова та громадська забудова. Ділянка знаходиться в комплексній охоронній зоні центральної частини міста в межах історичного ареалу. Будинок має статус рядової історичної забудови.

Земельної ділянка довга вузька розвинута вглиб затиснута сусідніми будівлями складна для організацій архітектурних рішень.

Ділянка обмежена: північний захід - громадський будинок (Православна набережна, 7), північний схід - водоохоронна зона річки Уж (Православна набережна), південний захід - загальноосвітня школа № 9 та площа Петефі, південний схід - багатоквартирний житловий будинок (Православна набережна, 9).

Ділянка має 3 під'їзди: з Православної набережної, з сусідньої ділянки будинку №7 та з території ЗОШ № 9.

Так як, ділянка розташовується в історичному центрі міста, намагалися максимально зберегти візуальне сприйняття історично сформованої фронтальної забудови Православної набережної.

Проектована реконструкція з розширенням проводиться за допомогою облаштування нового об'єму у внутрішньому дворі.

Фасад існуючої будівлі № 8 залишається без змін, в існуючій геометрії, ухилах даху, тобто відмітка низу даху по лінії Православної набережної не змінюється.

Добудовані об'єми вирішуються уступами з подальшим зростанням висотності вглиб ділянки, щоб забезпечити незмінним сприйняття фронтальної забудови вулиці.

Передбачено відновлення малюнку вікон на історичному фасаді згідно композиційних правил арх. 1930рр, існуючий вхід в будинок залишається, реставруються двері та облаштовується наскрізний прохід у двір.

Нова будівля розташована вглибині ділянки, поєднана з чинним будинок № 8 – підземним паркінгом. Виконана за усіма містобудівними вимогами по висотності, не впливає на історичний вигляд Православної набережної, проглядається тільки з протилежного берега, розроблена в стилістиці місцевих дахів, не перекриває основні доміанти історичної частин міста.

Рушійною ідеєю проєкту стало влаштування двору між двома об'ємами з озелененням, майданчика для дітей з місцем відпочинку та дозвілля.

Планування квартир виконано таким чином, що всі помешкання забезпечені балконами, з продуманим озелененням - це додасть естетики фасаду, а також унеможливить скління і знищення архітектурного образу запроєктованої будівлі. Житлові квартири першого поверху нової частини будівлі мають невеликі подвір'я з можливістю влаштувати озеленення.

Паркінг облаштований в межах всієї ділянки, розрахований на 8 паркомісць, може використовуватись - як бомбосховище. Також, в підземній частині розташовані всі технічні приміщення для інженерії.

В новобудові осучаснили вигляд даху, розвинули його на 2 поверхи. Оздоблення даху метал, що з часом посивіє і не буде контрастувати з загальною масою дахів прилеглих будинків.

Конструктивна схема колони - монолітний залізобетонний каркас, покриття - монолітне залізобетонне, покрівля плоска фальцева, енергозберігаючі технології - енергозберігаючі вікна, вентиляований фасад, фундамент пальовис, підсилення підпірними стінами враховуючи близьке протікання річки. Розробляються заходи по відведенню води згідно геології, дзеркало води на відмітці 107 і 2. Згідно містобудівних умов гранична допустима висотність будинку 20,5 м по проєкту, верхня конструктивна відмітка 18, 590 м, висота поверхів житлової частини 2 700, висота поверхні громадського громадської будівлі 2 700, висота паркінгу 2400 мм. Ухил рампи паркінгу 18 відсотків.

Існуюча будівля після реконструкції стає громадського призначення: кафе, спортивні зали, офіси.

По висновку попередньої містобудівної ради було надано 2 питання на доопрацювання:

1) Зробити додаткові ракурси (фото) з протилежного боку річки та оцінити чи зміниться архітектурний образ набережної лінії. Як видно, візуально з ракурсу прямо навпроти – реконструкція не впливає на візуальне сприйняття лінії забудови. Враховуючи дерева, які ростуть по передньому краю набережної – вони абсолютно перебивають візуально частину будинків Православної набережної. Фото з мосту та площі Шандора Петефі – дає розуміння, що верхніх поверхів реконструйованої будівлі не видно.

2) По питанню кількості паркомісць – подано матеріали на отримання технічних умов від Управління житлово-комунального господарства ДМІ. Планується влаштувати паркінг на 8 паркомісць, в разі необхідності використовувати парковку на вулиці, яка розміщена навпроти будинку по Православній набережній, 8.

В обговоренні прийняли участь всі присутні.

Пропозиції та зауваження членів ради:

Шеба О.В.: уточнив у доповідачки про кількість квартир.

Клименко Юлія (архітектор): повідомила, що запроектовано 18 квартир.

Фетько Р.І.: зазначив, що всі під'їзди та заїзди до будинків мають відповідати нормам протипожежної безпеки.

Клименко Юлія (архітектор): нагадала, що ділянка має 3 під'їзди: 1 - з Православної набережної, і 2 доступні - із сусідньої ділянки будинку № 7 та з території ЗОШ № 9.

Келемен І.І.: запропонував схвалити проєкт, прийняти за основу з врахуванням всіх зауважень та пропозицій, подати на розгляд засідання консультативної ради ЗОВА.

Голосування: за – 13, проти – 0, утримались – 0.

Вирішили: схвалити проєкт, прийняти за основу з врахуванням всіх зауважень та пропозицій, подати на розгляд засідання консультативної ради ЗОВА.

2. Проєктна пропозиція «Реконструкція власного приміщення кафе по вул. Духновича, 16 в м. Ужгороді» (розробник – ФОП Антонов Р.Є.).

Доповідач Антонов Р.Є.: ознайомив присутніх з даною проєктною пропозицією та озвучив основні проєктні рішення.

Цим проєктом запроектовано реконструкцію та перепланування власного приміщення кафе. Приміщення складається із залу кафе, санвузла, приміщення кухні та допоміжних приміщень.

Реконструкцією передбачається демонтаж перегородок для організації загального залу кафе, частковий демонтаж перегородок для перепланування приміщення кухні, а також перепланування приміщення санвузла з дотриманням інклюзивних норм для відвідувачів.

По фасаді зі сторони вул. Олександра Духновича передбачається демонтаж підвіконних частин стін для влаштування вітрин, заміна існуючих дверних та віконних конструкцій на нові з відновленням геометрії історичного фасаду одним кольором для завершеного загального вигляду фасаду будівлі.

Зовнішнє опорядження фасадів – тиньк декоративний камінцевий на силіконовій основі білого кольору. Цоколь головного фасаду оздоблений тиньком декоративним темно-сірого кольору з імітацією гранітного каменя (відповідно до проєкту існуюче оздоблення зберігається).

Сходи, які дотичні до фасаду в критичному стані, тому планується отримати технічні умови в ДМІ на благоустрій прилеглої території, для подальшого їх ремонту та облаштування під інклюзивні умови.

В обговоренні прийняли участь всі присутні.

Пропозиції та зауваження членів ради:

Боршовський О.І.: уточнив у доповідача чи розроблена історична довідка по даному будинку, оскільки 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 розташований в історичному ареалі міста, на території пам'ятки містобудування місцевого значення - Комплекс Замкової гори, XVI-XIX ст., охоронний № 1-3к. На підставі даної історичної довідки можна зробити висновки щодо подальших дій, тобто чи це реконструкція або реставрація.

Антонов Р.Є.: повідомив, що історична довідка по даному об'єкту не розроблялась.

Боршовський О.І.: звернув увагу на те, чи погоджено питання проведення даної реконструкції із власниками квартир на другому поверсі.

Штефаньо В.П.: (депутат міської ради, замовник): додав, що власники квартири на другому поверсі проти проведення будь-яких робіт по ремонту фасаду на другому поверсі, оскільки вони не планують нічого змінювати і їх влаштує існуючий стан фасаду.

Чернобук А.Л.: зауважила, що об'єкт реконструкції розташований в історичному ареалі міста, на території пам'ятки містобудування місцевого значення, тому будь які зміни в конфігурації елементів фасаду не дозволені, а також для проведення оздоблювальних робіт фасаду необхідно отримати висновок відповідного органу з питань охорони культурної спадщини.

Боршовський О.І.: звернув увагу на те, що проектною пропозицією передбачено влаштування сонячних панелей на даху будинку, тому виникає необхідність доопрацювання видових точок. Оскільки є ухил даху, вважає за краще ставити на даху фальцовану бляху.

Антонов Р.Є.: додав, що є пропозиція відновити первісну оригінальну форму вікон.

Келемен І.І.: запропонував замовнику і розробнику замовити історичну довідку по даному будинку, повторно подати проектну пропозицію на розгляд архітектурно-містобудівної ради та на розгляд органу з питань охорони культурної спадщини Ужгородської міської ради.

Голосування: за – 13, проти – 0, утримались – 0.

Вирішили: замовнику і розробнику замовити історичну довідку по даному будинку, повторно подати проектну пропозицію на розгляд архітектурно-містобудівної ради та на розгляд органу з питань охорони культурної спадщини Ужгородської міської ради.

3. Проектна пропозиція «Реконструкція з розширенням власних нежитлових приміщень під торгово-офісні приміщення по вул. Марії Заньковецької, 66А в м. Ужгороді» (розробник – ФОП Антонов Р.Є.).

Доповідач Антонов Р.Є.: нагадав присутнім, що дана проектна пропозиція вже була представлена на розгляд засідання архітектурно-містобудівної ради 04.07.2024 та додав, що пропонується проведення реконструкції будівлі по 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 проекту комплексного благоустрою, відповідно до технічних умов на розробку проекту благоустрою.

Також звернув увагу на те, що враховані всі зауваження та пропозиції членів ради, які були надані на попередньому розгляді даного проекту, а саме: нанесено червоні лінії; відкориговано назву проекту; опрацьовано благоустрій території (передбачено паркомісця, проходи, заїзди, виїзди).

Звернув увагу на те, що фасад 1-го поверху заглибили на 1 м від червоної лінії для збільшення пішохідного простору.

В обговоренні прийняли участь всі присутні.

Пропозиції та зауваження членів ради:

Приходько В.П.: вніс пропозицію щодо зміни схеми паркування по вул. Марії Заньковецької, а саме: не «ялинкою», а застосовувати паралельне паркування.

Боршовський О.І.: підтримав пропозицію щодо схеми паркування і вважає за необхідне її більш детально розглянути.

Шеба О.В.: звернув увагу на питання щодо обслуговування будівлі, а також щодо доступу до самої будівлі. Додав, що необхідно узгодити питання із сусідніми ділянками - щодо їх власників, призначення та використання.

Келемен І.І.: запропонував схвалити проект, прийняти за основу з врахуванням всіх зауважень та пропозицій, доопрацювати в робочому порядку схему паркування та узгодити питання із сусідніми земельними ділянками.

Голосування: за – 11, проти – 0, утримались – 2.

Вирішили: схвалити проєкт, прийняти за основу з врахуванням всіх зауважень та пропозицій, доопрацювати в робочому порядку схему паркування та узгодити питання із сусідніми земельними ділянками.

4. Передпроектна пропозиція «Нове будівництво багатоквартирного житлового комплексу з об'єктами торгово-розважальної, ринкової інфраструктури та вбудовано-прибудованим закладом дошкільної освіти за адресою: м. Ужгород, вул. Василя Гаджеги, 1» (розробник – ТОВ «Архівольт проєкт»).

Виступила Коваль Олександра (представник замовника): ознайомила присутніх із даною передпроектною пропозицією та озвучила основні проєктні рішення.

Доповів (відеозв'язок) Лисенко Григорій (архітектор): Даним проєктом запроектовано 10 житлових будинків, 1 комерційна секція, паркінг, а саме:

- Секції 1, 2, 4, 5, 6, 10 – багатоквартирне житло з комерційними приміщеннями на 1-му поверсі;
- Секції 3, 8, 9 – багатоквартирне житло;
- Секція 7 – багатоквартирне житло з вбудовано-прибудованим закладом дошкільної освіти;
- Секція 2 – комерційні приміщення;
- Підземний паркінг, поділений на пожежні відсіки; відсік паркінгу у 1 черзі 1 пускового комплексу.

Проєктом пропонується поділ на 5 черг будівництва. Кожна черга є відокремленою частиною об'єкта будівництва, що самостійно функціонує і має незалежний від інженерних мереж. Кожна секція – окремий пусковий комплекс.

● I черга будівництва включає в себе:

o 1 пусковий комплекс - Секція 2 та підземний паркінг – споруду подвійного призначення із захисними властивостями протирадіаційного укриття

o 2 пусковий комплекс – Секція 3 та підземний паркінг

o 3 пусковий комплекс – Секція 2' із комерційними приміщеннями

o черга передбачає демонтаж будівель наявних на ділянці опрацювання.

● II черга будівництва – Секція 4 та підземний паркінг. Включає в себе багатоквартирне житло з підземним паркінгом, вбудованою комерцією на першому поверсі.

● III черга будівництва – Секції 1 та 5, підземний паркінг. Включає в себе багатоквартирне житло (9-14 пов.). Черга передбачає демонтаж будівель наявних на ділянці опрацювання.

● VI черга будівництва - Секція 6, 10, підземний паркінг. Включає в себе окремостоячі багатоквартирні житлові будинки точкового типу (14 пов.) з вбудованою комерцією на перших поверхах. Черга передбачає демонтаж будівель наявних на ділянці опрацювання.

● V черга будівництва - Секція 7, 8, 9, підземний паркінг. Включає в себе багатоквартирне житло із вбудовано-прибудованими комерційними приміщеннями закладом соціального забезпечення – вбудовано-прибудованим закладом дошкільної освіти короткотривалого перебування (до 4 годин).

Установа розрахована на 60 дітей (4 групи). Приміщення закладу є окремим протипожежним відсіком та ізольоване від житлової частини протипожежним перекриттям 1-го типу. V черга передбачає демонтаж будівель наявних на ділянці опрацювання.

Місця в дошкільних закладах забезпечуються вбудовано-прибудованим закладом дошкільної освіти на території проєктованого комплексу. Кількість місць у проєктованому дитячому садку – 60.

Торгово-побутове обслуговування буде здійснюватись від об'єктів проєктованих в середині комплексу, а саме: продуктового магазину, ресторану, кондитерської, аптеки, салону краси, зоомагазину та інших громадських закладів.

Для обслуговування мешканців комплексу передбачається стоянка для тимчасового зберігання автомобілів 83 машиномісця та для постійного зберігання автомобілів 460 машиномісць, які розташовуються у підземному паркінгу.

В обговоренні прийняли участь всі присутні.

Пропозиції та зауваження членів ради:

Фетько Р.І.: зазначив, що всі під'їзди та заїзди до будинків мають відповідати нормам протипожежної безпеки.

Коваль Олександра (представник замовника): уточнила, що всі мощення зроблені так, щоб по ним могла проїхати пожежна техніка та витримати їх навантаження.

Додала, що основні акценти зроблені на благоустрій території, а саме: паркінг, внутрішній двір, зона відпочинку дітей. Також, при плануванні дитячого майданчику виникла проблема з існуючим на цій ділянці колектором. Є необхідність в подальшому його переносу, дане питання узгоджене із власниками суміжних ділянок.

Гецько В.І., Бобрик М.Є.: звернули увагу на те, що необхідно розробити розгортку вулиць Володимирська та Василя Гаджеги.

Келемен І.І.: запропонував розробнику доопрацювати передпроектну пропозицію, а саме розробити розгортку вулиць Володимирська і Василя Гаджеги, повторно подати на розгляд архітектурно-містобудівної ради.

Голосування: за – 10, проти – 0, утримались – 3.

Вирішили: доопрацювати передпроектну пропозицію, а саме розробити розгортку вулиць Володимирська і Василя Гаджеги, повторно подати на розгляд архітектурно-містобудівної ради.

5. Розгляд проєкту «Детальний план території, обмеженої вулицями Михайла Грушевського, Олександра Попадинця, Мора Йокаї та Марії Заньковецької» (замовник - управління містобудування та архітектури, розробник – архітектор Приходько Є.М.).

Виступив Приходько Є.М.: ознайомив присутніх з даним проєктом ДПТ. Озвучив всі проєктні рішення та планувальні обмеження, які діють на територію планування.

Представив проєктну пропозицію щодо реконструкції, зі санацією території колишньої міської тепломережі, яка у свій час була продана з аукціону. Запропонував концепцію розвитку території зі значними відступами від планованої забудови. Пропонується будівництво 2-х блокованих багатоквартирних житлових будинків із підземним паркінгом, які гармонійно впишуться в територію прилеглої забудови, оскільки планується значний відступ від існуючої індивідуальної забудови.

Також, проаналізовано існуючу територію на наявність закинутих та дизгармонійних об'єктів. На їх місці пропонується якісний розвиток території з обмеженою каскадною поверховістю. Запропоновано існуючу парковку використовувати, як паркінг, обмежити будь яке встановлення на її території тимчасових споруд.

В обговоренні прийняли участь всі присутні.

Пропозиції та зауваження членів ради:

Келемен І.І.: запропонував проєкт «Детальний план території, обмеженої вулицями Михайла Грушевського, Олександра Попадинця, Мора Йокаї та Марії Заньковецької» схвалити, прийняти за основу.

Голосування: за – 10, проти – 0, утримались – 3.

Вирішили: проєкт «Детальний план території, обмеженої вулицями Михайла Грушевського, Олександра Попадинця, Мора Йокаї та Марії Заньковецької» схвалити, прийняти за основу.

Заступник голови архітектурно-містобудівної ради

Ігор КЕЛЕМЕН

Секретар архітектурно-містобудівної ради

Віра ЗАРІЦЬКА