



ЗАКАРПАТСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
ЗАКАРПАТСЬКА ОБЛАСНА ВІЙСЬКОВА АДМІНІСТРАЦІЯ
УПРАВЛІННЯ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ

пл. Народна, 4, м. Ужгород, 88008, тел./факс: (0312) 61-53-51
e-mail: oblarch@carpathia.gov.ua, zakarpatoblarch@ukr.net, код ЄДРПОУ 35663526

№ _____

На № _____ від _____

Протокол № 1
засідання архітектурно-містобудівної ради

м. Ужгород

28 січня 2026 року

ПРИСУТНІ:

Члени архітектурно-містобудівної ради: Пігуляк М. М. – голова ради, Микитин Р. А. – заступник голови ради, Бабинець В.В. – секретар ради, Романець М.І., Денис Г. М., Лалакулич В.П., Маргітич І.І., Тур С.Є., Заяць Р.В.

ЗАПРОШЕНІ:

Ганзел Д.В. - головний архітектор Сюртівської ТГ;
Морданинець А.В. - головний Полянської сільської ТГ;
Гурин В.П. - архітектор, ФОП;
Зазулич С.І. - архітектор, ФОП;

ПИТАННЯ ДЛЯ РОЗГЛЯДУ НА ПОРЯДКУ ДЕННОМУ:

1. «Детальний план території «Визначення планувальної організації та розвитку території, уточнення положень генерального плану с. Поляна, в межах вул. Курортна-Бічна, вул. Курортна, вул. Європейська»;

2. «Детальний план території щодо зміни цільового призначення земельних ділянок для будівництва житлової та громадської забудови в урочищі Чонкаш, квартал К-39, с. Сторожниця, Холмківської сільської ради Ужгородського району Закарпатської області»;

3. «Детальний план території для розміщення та експлуатації основних підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств, що пов'язані з користуванням надрами, а саме для промислової розробки родовища піску в межах земельних ділянок приватної власності з кадастровими номерами: 2124886900:02:001:0201, 2124886900:10:014:0059, 2124886900:10:014:0005, загальною орієнтовною площею 10,0341 га, які розташовані за межами населених пунктів на території Сюртівської сільської ради Ужгородського району, Закарпатської області».

Голова Ради Пігуляк М.М. ознайомив присутніх з вимогами п. 4.5. Наказу Мінрегіону України від 07.07.2011 № 108 «Про затвердження Типового

положення про архітектурно-містобудівні ради (Члени Ради не можуть брати участь в обговоренні і голосуванні щодо проєктів, авторами яких є їх близькі родичі, а також у випадках, коли проєкти розробляються працівниками проєктної установи, у якій вони працюють). Присутні члени ради ознайомились з даною нормою законодавства підписами.

РОЗГЛЯНУЛИ:

ПИТАННЯ 1.

1. «Детальний план території «Визначення планувальної організації та розвитку території, уточнення положень генерального плану с. Поляна, в межах вул. Курортна-Бічна, вул. Курортна, вул. Європейська».

Замовник: Полянська сільська рада

Проектна організація: ФОП Зазулич С.І.

ГАП: ФОП Зазулич С.І.

Доповідачі: ФОП Зазулич С.І.

Основні вихідні дані та дозвільні документи на проєктування:

- Рішення 38 сесії 8 скликання Полянської сільської ради № 1514 від 22.08.2025 «Про надання дозволу на розробку детального плану території села Поляна»; Завдання на розроблення проєкту містобудівної документації «Детальний план території «Визначення планувальної організації та розвитку території, уточнення положень генерального плану с. Поляна, в межах вул. Курортна-Бічна, вул. Курортна, вул. Європейська»;

- Протокол громадських слухань щодо розгляду та врахування пропозицій громадськості в проєкті містобудівної «Детальний план території «Визначення планувальної організації та розвитку території, уточнення положень генерального плану с. Поляна, в межах вул. Курортна-Бічна, вул. Курортна, вул. Європейська»;

- Повідомлення про оприлюднення проєкту документа державного планування та звіту про стратегічну екологічну оцінку від 15.10.2024 р.

В ОБГОВОРЕННІ ВЗЯЛИ УЧАСТЬ:

Пігуляк М. М., Денис Г.М., Лалакулич В.П.

Пігуляк М.М. - зазначив, що на земельних ділянках в даному детальному плані передбачено зміну цільового призначення. Але, відповідно до пункту 28 постанови КМУ від 31 грудня 2024 р. № 1557 у разі коли відповідно до розділу V положень Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” детальним планом території передбачається визначення функціонального призначення території та на цій території було визначено функціональне призначення території чинною містобудівною документацією, зміна функціонального призначення території допускається лише за умови дотримання положень додатків 58-60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051, в частині незмінності підгрупи функціонального призначення території. Також пунктом 6³ прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено, що до 1 січня 2028 року функціональне призначення території може визначатися

детальним планом території. Тому, вважаю за доцільне звернутись за окремою думкою до представника ГУ Держгеокадастру у Закарпатській області, члена містобудівної ради.

Згідно п. 5.13. наказу 07.07.2011 № 108 «Про затвердження Типового положення про архітектурно-містобудівні ради» член ради не надав окрему думку у 5 денний строк.

Голова ради Пігуляк М.М. поставив вищезазначене зауваження на голосування.

Голосування за зауваження:

Пігуляк М. М. – за, Бабинець В.В. – за, Микитин Р. А. – за, Лалакулич В.П. – за, Денис Г. М. – утр, Романець М.І. – за, Маргітич І.І. – утр, Тур С.Є. – утр., Заяць Р.В.- за.

Результати голосування: за – 6; проти – 0; утримались – 3. **Зауваження прийнято.**

Голова Ради виніс пропозицію рішення архітектурно-містобудівної ради на голосування:

1. ПРОЄКТ РІШЕННЯ:

У відповідності до статті 20 Закону України „Про регулювання містобудівної діяльності” пропонувати Полянській сільській раді Мукачівського району врахувати результати розгляду архітектурно-містобудівною радою при управлінні містобудування та архітектури облдержадміністрації при затвердженні «Детального плану території «Визначення планувальної організації та розвитку території, уточнення положень генерального плану с. Поляна, в межах вул. Курортна-Бічна, вул. Курортна, вул. Європейська» та пропонувати надати управлінню містобудування та архітектури облдержадміністрації довідку щодо виконання даного зауваження. Після затвердження даного проекту містобудівної документації подати її для розміщення до Державного земельного та містобудівного кадастрів.

Голосування:

Пігуляк М. М. – за, Бабинець В.В. – за, Микитин Р. А. – за, Лалакулич В.П. – за, Денис Г. М. – за, Романець М.І. – за, Маргітич І.І. – за, Тур С.Є. – за., Заяць Р.В.-з а.

Результати голосування: за – 9; проти – 0; утримались – 0. **Рішення прийнято більшістю.**

ПИТАННЯ 2.

«Детальний план території щодо зміни цільового призначення земельних ділянок для будівництва житлової та громадської забудови в урочищі

Чонкаш, квартал К-39, с.Сторожниця, Холмківської сільської ради Ужгородського району Закарпатської області».

Замовник: Холмківська сільська рада Ужгородського району
Проектна організація: ФОП Гурин В.П.
ГАП: Гурин В.П.
Доповідачі: Гурин В.П.

Основні вихідні дані та дозвільні документи на проектування:

- Рішення 56 сесії 8 скликання Холмківської сільської ради № 2492/VIII-2025 від 06 жовтня 2025 «Про надання дозволу на розробку детального плану території щодо зміни цільового призначення земельних ділянок для будівництва житлової та громадської забудови».
- Завдання на розроблення проекту містобудівної документації «Детальний план території щодо зміни цільового призначення земельних ділянок для будівництва житлової та громадської забудови в урочищі Чонкаш, квартал К-39, с.Сторожниця, Холмківської сільської ради Ужгородського району Закарпатської області»;
- Протокол громадських слухань щодо розгляду та врахування пропозицій громадськості в проекті містобудівної документації Детальний план території щодо зміни цільового призначення земельних ділянок для будівництва житлової та громадської забудови в урочищі Чонкаш, квартал К-39, с.Сторожниця, Холмківської сільської ради Ужгородського району Закарпатської області»;
- Повідомлення про оприлюднення проекту документа державного планування та звіту про стратегічну екологічну оцінку від 03.12.2025 р.

В ОБГОВОРЕННІ ВЗЯЛИ УЧАСТЬ:

Пігуляк М. М., Лалакулич В.П., Микитин Р.А.

Лалакулич В.П.- зазначив, розроблений детальний план території кварталу К-39 в урочищі "Чонкаш" с. Сторожниця щодо зміни цільового призначення земельних ділянок для будівництва житлової та громадської забудови суперечить вимогам ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" Зміна 1. Зокрема,проектне рішення детального плану території кварталу К-39 передбачає розміщення індивідуальної житлової забудови (садибна забудова) та багатоквартирної житлової забудови висотою 3 поверхи. Разом з тим, багатоквартирна житлова забудова у проєктованому кварталі розташована та межує з обидвох сторін із садибною житловою забудовою. У відповідності до п. 6.1.30 ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" Зміна 1 (надалі - ДБН), розміщення багатоквартирних (секційних) будинків у межах кварталів садибної забудови не допускається. Згідно п.6.1.29 ДБН, зони садибної забудови мають формуватися за принципами мікрорайонування окремими чи зблокованими житловими будинками з присадибними ділянками. Поверховість будинків у межах територій садибної забудови не може перевищувати 3-х поверхів (без урахування мансарди).

Разом з тим, відповідно до абз.2 Примітки 1 п.6.1.22 ДБН, допускається розташування багатоквартирних житлових будинків суміжно з кварталами садибної забудови, з розташуванням на відстані від фасадів багатоквартирних житлових будинків (до 3 поверхів в даному випадку) до меж земельних ділянок садибної забудови не менше 10 м - для забезпечення проїзду для пожежних машин. В даному випадку запроєктовано квартал змішаної житлової забудови К-39 - поєднаний садибною та багатоквартирною забудовою, що не відповідає та порушує вимоги ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій".

Гурин В.П. – зауважив, що на даний час територія проектування покрита чинною містобудівною документацією «Генеральний план с. Сторожниця», у відповідності до якої проєктовані ділянки віднесені до житлового району «Чонкаш», квартал К-39, без конкретних характеристик щодо забудови (у відповідності до умовних позначень «Генерального плану с. Сторожниця»).

Окрім цього на даний час, деякі із земельних ділянок мають цільове використання «для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд», що передбачає розміщення садибної забудови.

Беручи до уваги вищесказане, та керуючись п.6.1.16.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», а саме «У разі розміщення багатоквартирних житлових будинків поверховістю від 4 до 8 поверхів суміжно з кварталами та всередині кварталів садибної забудови, що зберігається, відстань від фасадів багатоквартирного будинку, що зводиться, до меж земельних ділянок садибних будинків слід приймати не менше ніж 15 м, а до стіни найближчого садибного будинку – не менше висоти будинку, що зводиться, для багатоквартирних будинків до 3 поверхів відстань від фасадів до меж земельних ділянок – не менше ніж 10 м для забезпечення проїзду пожежних машин».

В даному проєкті запроєктовано житловий будинок до 3-ох поверхів із врахуванням вищенаведених відстаней.

Голова ради Пігуляк М.М. поставив дане питання на голосування.

Голосування:

Пігуляк М. М. – за, Бабинець В.В. – утр, Микитин Р. А. – утр, Лалакулич В.П. – за, Денис Г. М. – проти, Романець М.І. – утр, Маргітич І.І. – проти, Тур С.Є. – утримався., Заяць Р.В.- утр.

Результати голосування: за – 2; проти – 2; утримались – 5.

Зауваження не прийнято (згідно п 5.9. Типового положення про архітектурно-містобудівні ради).

Пігуляк М.М. - зазначив, що відповідно до пункту 28 постанови КМУ від 31 грудня 2024 р. № 1557 у разі коли відповідно до розділу V положень Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” детальним планом території передбачається визначення функціонального призначення території та на цій території було визначено функціональне призначення території чинною містобудівною документацією, зміна функціонального призначення території

допускається лише за умови дотримання положень додатків 58-60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051, в частині незмінності підгрупи функціонального призначення території. Але, пунктом 6³ прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено, що до 1 січня 2028 року функціональне призначення території може визначатися детальним планом території. Тому, вважаю за доцільне звернутись за окремою думкою до представника ГУ Держгеокадастру у Закарпатській області, члена містобудівної ради.

Згідно п. 5.13. наказу 07.07.2011 № 108 «Про затвердження Типового положення про архітектурно-містобудівні ради» член ради не надав окрему думку у 5 денний строк.

Голова Ради виніс пропозицію рішення архітектурно-містобудівної ради на голосування:

2. ПРОЄКТ РІШЕННЯ:

У відповідності до статті 20 Закону України „Про регулювання містобудівної діяльності” пропонувати Холмківській сільській раді Ужгородського району врахувати результати розгляду архітектурно-містобудівною радою при управлінні містобудування та архітектури облдержадміністрації при затвердженні «Детального плану території щодо зміни цільового призначення земельних ділянок для будівництва житлової та громадської забудови в урочищі Чонкаш, квартал К-39, с.Сторожниця, Холмківської сільської ради Ужгородського району Закарпатської області» та пропонувати надати управлінню містобудування та архітектури облдержадміністрації довідку щодо виконання даного зауваження. Після затвердження даного проекту містобудівної документації подати її для розміщення до Державного земельного та містобудівного кадастрів.

Голосування:

Пігуляк М. М. – за, Бабинець В.В. – за, Микитин Р. А. – за, Лалакулич В.П. – за, Денис Г. М. – за, Романець М.І. – за, Маргітич І.І. – за, Тур С.Є. – за., Заяць Р.В. – за.

Результати голосування: за – 9; проти – 0; утримались – 0. **Рішення прийнято більшістю.**

РОЗГЛЯНУЛИ:

ПИТАННЯ 3.

«Детальний план території для розміщення та експлуатації основних підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств, що пов'язані з користуванням надрами, а саме для промислової розробки родовища піску в межах земельних ділянок приватної власності з кадастровими номерами: 2124886900:02:001:0201, 2124886900:10:014:0059, 2124886900:10:014:0005,

загальною орієнтовною площею 10,0341 га, які розташовані за межами населених пунктів на території Сюртівської сільської ради Ужгородського району, Закарпатської області».

Замовник: Сюртівська сільська рада
Проектна організація: ФОП Зазулич С.І.
ГАП: ФОП Зазулич С.І.
Доповідачі: ФОП Зазулич С.І.

Основні вихідні дані та дозвільні документи на проектування:

Рішення 14 сесії 8 скликання Сюртівської сільської ради № 703-14/2024 від 21.11.2024 «Про надання дозволу на розроблення містобудівної документації детального плану території для розміщення та експлуатації основних підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств, що пов'язані з користуванням надрами в межах земельних ділянок 3 кскастровими номерами: 2124886900:02:001:0201, 2124886900:10:014:0059, 2124886900:10:014:0005»;

- Протокол громадських слухань щодо розгляду та врахування пропозицій громадськості в проекті містобудівної «Про надання дозволу на розроблення містобудівної документації детального плану території для розміщення та експлуатації основних підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств, що пов'язані з користуванням надрами в межах земельних ділянок 3 кадастровими номерами: 2124886900:02:001:0201, 2124886900:10:014:0059, 2124886900:10:014:0005»;

- Повідомлення про оприлюднення проекту документа державного планування та звіту про стратегічну екологічну оцінку від 04.11.2025 р.

В ОБГОВОРЕННІ ВЗЯЛИ УЧАСТЬ:

Пігуляк М. М., Денис Г.М., Лалакулич В.П.

Пігуляк М.М. - зазначив, що до цього проекту відсутні зауваження членів містобудівної ради.

Голова ради Пігуляк М.М. поставив вищезазначене зауваження на голосування.

Голосування за зауваження:

Пігуляк М. М. – за, Бабинець В.В. – за, Микитин Р. А. – за, Лалакулич В.П. – за, Денис Г. М. – за, Романець М.І. – за, Маргітич І.І. – за, Тур С.Є. – за, Заяць Р.В.- за.

Результати голосування: за – 9; проти – 0; утримались – 0. **Зауваження прийнято.**

Голова Ради виніс пропозицію рішення архітектурно-містобудівної ради на голосування:

3. ПРОЄКТ РІШЕННЯ:

У відповідності до статті 20 Закону України „Про регулювання містобудівної діяльності” пропонувати Сюртівській сільській раді Ужгородського району врахувати результати розгляду архітектурно-містобудівною радою при управлінні містобудування та архітектури облдержадміністрації при затвердженні «Детального плану території для розміщення та експлуатації основних підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств, що пов’язані з користуванням надрами, а саме для промислової розробки родовища піску в межах земельних ділянок приватної власності з кадастровими номерами: 2124886900:02:001:0201, 2124886900:10:014:0059, 2124886900:10:014:0005, загальною орієнтовною площею 10,0341 га, які розташовані за межами населених пунктів на території Сюртівської сільської ради Ужгородського району, Закарпатської області» та пропонувати надати управлінню містобудування та архітектури облдержадміністрації довідку щодо виконання даного зауваження. Після затвердження даного проекту містобудівної документації подати її для розміщення до Державного земельного та містобудівного кадастрів.

Голосування:

Пігуляк М. М. – за, Бабинець В.В. – за, Микитин Р. А. – за, Лалакулич В.П. – за, Денис Г. М. – за, Романець М.І. – за, Маргітич І.І. – за, Тур С.Є. – за., Заяць Р.В.-з а.

Результати голосування: за – 9; проти – 0; утримались – 0. **Рішення прийнято більшістю.**

АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНА РАДА ВИРІШИЛА:

Питання 1. У відповідності до статті 20 Закону України „Про регулювання містобудівної діяльності” пропонувати Полянській сільській раді Мукачівського району врахувати результати розгляду архітектурно-містобудівною радою при управлінні містобудування та архітектури облдержадміністрації при затвердженні «Детальний план території «Визначення планувальної організації та розвитку території, уточнення положень генерального плану с. Поляна, в межах вул. Курортна-Бічна, вул. Курортна, вул. Європейська». Після затвердження даного проекту містобудівної документації подати її для розміщення до Державного земельного та містобудівного кадастрів.

Питання 2. У відповідності до статті 20 Закону України „Про регулювання містобудівної діяльності” пропонувати Холмківській сільській раді Ужгородського району врахувати результати розгляду архітектурно-містобудівною радою при управлінні містобудування та архітектури облдержадміністрації при затвердженні «Детального плану території щодо зміни цільового призначення земельних ділянок для будівництва житлової та громадської забудови в урочищі Чонкаш, квартал К-39, с. Сторожниця, Холмківської сільської ради Ужгородського району Закарпатської області» та пропонувати надати управлінню містобудування та архітектури облдержадміністрації довідку щодо виконання даного зауваження. Після

затвердження даного проекту містобудівної документації подати її для розміщення до Державного земельного та містобудівного кадастрів.

Питання 3. У відповідності до статті 20 Закону України „Про регулювання містобудівної діяльності” пропонувати Сюртівській сільській раді Ужгородського району врахувати результати розгляду архітектурно-містобудівною радою при управлінні містобудування та архітектури облдержадміністрації при затвердженні «Детального плану території для розміщення та експлуатації основних підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств, що пов’язані з користуванням надрами, а саме для промислової розробки родовища піску в межах земельних ділянок приватної власності з кадастровими номерами: 2124886900:02:001:0201, 2124886900:10:014:0059, 2124886900:10:014:0005, загальною орієнтовною площею 10,0341 га, які розташовані за межами населених пунктів на території Сюртівської сільської ради Ужгородського району, Закарпатської області». Після затвердження даного проекту містобудівної документації подати її для розміщення до Державного земельного та містобудівного кадастрів.

Голова

Микола ПІГУЛЯК

Секретар

Володимир БАБИНЕЦЬ