ПРОТОКОЛ № 03/26

АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНОЇ РАДИ

м. Тернопіль 27.10.2026

ПРИСУТНІ ЧЛЕНИ РАДИ:

Вадим ЗАХАРЧУК - в.о. начальника управління містобудування, архітектури та кадастру – головного архітектора міста, заступник начальника управління, головуючий ради;

Марія СОЛОНІНА - начальник відділу містобудівного планування управління містобудування, архітектури та кадастру – заступник голови ради;

Леся БУДІЙ - заступник начальника відділу містобудівного планування управління містобудування, архітектури та кадастру – секретар ради;

Олег ГОЛОВЧАК - головний архітектор ТК ТВП «Тернопільархпроект», головний архітектор проектів, член Національної спілки архітекторів України;

Данило ЧЕПІЛЬ - лауреат державної премії України, викладач університету «Україна» член Національної спілки архітекторів України;

В'ячеслав МОКЛЯК - заступник начальника управління – начальник відділу експлуатації інженерно-транспортних споруд, управління житлово-комунального господарства, благоустрою та екології Тернопільської міської ради;

Василь БУДЗИК - головний архітектор проектів, член Національної спілки архітекторів України, член Ради директорів КБУ, керівник представництва КБУ в Тернопільській області;

Юрій ВЕРБОВЕЦЬКИЙ-керівник архітектурної майстерні ФОП Вербовецького Ю.В., головний архітектор проектів, віце-президент Національної спілки архітекторів України;

Олег ФАРИНА - директор ТОВ «Промбудпроект»»;

Євген ВАВРІН - головний архітектор проектів, член Національної спілки архітекторів України;

Микола ЛИСАК - головний фахівець відділу інженерно-технічних заходів управління організації заходів цивільного захисту ГУ ДСНС України у Тернопільській області ;

Олег МАТВІЇВ - заступник начальника відділу пожежної безпеки управління запобігання надзвичайним ситуаціям служби цивільного захисту ГУ ДСНС України у Тернопільській області;

Василь КУЗЮК - головний архітектор проектів;

Ігор П'ЯТКІВСЬКИЙ - заступник начальника управління – начальник відділу формування екологічної мережі, природних ресурсів, екологічного моніторингу та зав'язків з громадськістю, управління екології та природних ресурсів Тернопільської обласної державної адміністрації;

Марина ЯГОДИНСЬКА - директор обласної інспекції охорони пам'яток історії та культури Тернопільської обласної державної адміністрації;

Ольга БАРАБАШ - головний спеціаліст відділу охорони культурної спадщини управління культури Тернопільської обласної державної адміністрації.

Зареєстровано членів архітектурно-містобудівної ради - 15 осіб (з 19 осіб)

В засіданні приймають участь розробники проектної пропозиції, замовники та запрошені.
Зі вступним словом виступив Вадим Захарчук – в.о. начальника управління містобудування, архітектури та кадастру – головного архітектора міста, заступник начальника управління: ознайомив присутніх з порядком денним та регламентом роботи архітектурно-містобудівної ради; проінформував присутніх про те, що якщо під час засідання архітектурно-містобудівної ради прозвучить сигнал повітряної тривоги, засідання призупиняється, всі ідуть в укриття і після відміни повітряної тривоги - засідання ради продовжить свою роботу, згідно порядку денного.
Головуючий архітектурно-містобудівної ради запропонував наступний порядок розгляду:
для доповідача надати до 10 хвилин на представлення проектних матеріалів; на запитання та відповіді доповідача – до 2хв.; на обговорення питань порядку денного – до години часу.
Вадим Захарчук – в.о. начальника управління містобудування, архітектури та кадастру – головного архітектора міста, заступник начальника управління оголосив наступний порядок денний.

Порядок денний:

1.**Розгляд проектної пропозиції** *«Нове будівництво торгово - офісних будівель по вул. Текстильній, 28 в м. Тернополі».*

Розробник проекту: ГАП Будзик Василь Михайлович; ТОВ «Стилобат»;
Замовник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ДИВОСАД"

2.**Розгляд проектної пропозиції** *«Реконструкція ресторанно - готельного комплексу» за адресою вул. Богдана Хмельницького, 14 (А/Б)».*

Розробник проекту: студія дизайну «ПРОСТІР», архітектор Андрій Гнатюк
Замовник: Ярема Марія Андріївна.

3.**Розгляд проектної пропозиції** *«Будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано - прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом за адресою вул. Юрія Іллєнка, 3 в м. Тернополі».*

Розробник проекту: ГАП Дячок Юрій Васильович.
Замовник: ПРИВАТНИЙ ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД «ІНСТИТУТ ЕКОНОМІКИ І ПІДПРИЄМНИЦТВА»

Голосували щодо запропонованого регламенту та порядку денного засідання:
«за» - 15; «проти» - 0; «утримался» – 0.

Головуючий на засіданні архітектурно-містобудівної ради Вадим Захарчук наголосив на тому, що доповідачі, представляючи на розгляд проектні пропозиції першочергово мають доповідати

про земельну ділянку, на якій пропонується розташування проектних об'єктів: щодо площі земельної ділянки, її цільового, функціонального призначення, відповідності чинній містобудівній документації та на яких умовах перебуває (у власності чи користуванні) і після цього – архітектурні та планувальні ріщення.

1.По першому питанню порядку денного слухали доповідача ГАП Василя Будзика, який представив проектну пропозицію: «Нове будівництво торгово - офісних будівель по вул. Текстильній, 28 в м. Тернополі». Ознайомив присутніх з існуючою містобудівною ситуацією, місцем розташування земельних ділянок та об'єктів, розташованих на даних земельних ділянках за адресою вул. Текстильна, 28, які мають статус незавершеного будівництва. Зауважив, що намірами передбачається не їх реконструкція, а нове будівництво, оскільки об'єкти, які були придбані на аукціоні є недобудованими, отже не прийнятими в експлуатацію, тому в правовому полі, дані об'єкти не можуть підлягати реконструкції. Ознайомив з техніко-економічними показниками проектного об'єкту; представив його планувальне та об'ємне рішення – передбачається різна поверховість проектного об'єкту; зауважив щодо необхідності забезпечення достатньою кількістю паркомісць, тому проектом передбачено влаштування як підземного так і надземного паркінгу; зауважив, щодо етапності проектування та будівництва, перспектив тощо.

Виступили:

Вадим Захарчук - щодо умов використання земельних ділянок, відповідності цільового та функціонального призначення з/д містобудівній документації, відповідно до намірів.

Ігор Пятківський – щодо відсотка (площі) озеленення території будівництва; можливості відновлення озеленення; застосування вертикального озеленення.

Олег Головчак, Марія Солоніна – врахувати зауваження членів містобудівної ради що стосується озеленення території - в проекті благоустрою.

Микола Лисак, Олег Матвіїв – щодо потужності проектного об'єкту, обов'язковості передбачення укриття та розрахунку місць для укриття, дотримання обмежень щодо найбільшої площі поверху(протипожежного відсіку) згідно вимог чинних будівельних норм, зокрема ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»(зі змінами), ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі»(зі змінами).

Вадим Захарчук – узагальнив зауваження та пропозиції членів містобудівної ради.

Вирішили:

Проектну пропозицію «Нове будівництво торгово - офісних будівель по вул. Текстильній, 28 в м. Тернополі» взяти до відома, погодити з врахуванням зауважень та пропозицій членів архітектурно-містобудівної ради, зокрема що стосується: озеленення території, дотримання протипожежних вимог, подвійного використання паркінгу тощо.

Головуючий архітектурно-містобудівної ради поставив на голосування:

Голосували:

«за» - 15; «проти» - 0; «утрималися» – 0

Вадим Захарчук - головуючий архітектурно-містобудівної ради - представив друге питання порядку денного, попередньо звернувши увагу, що доповідач першочергово має доповісти про існуючу містобудівну ситуацію, відповідність намірів чинній містобудівній документації з врахуванням вимог історико-архітектурного опорного плану міста Тернополя.

2. По другому питанню порядку денного слухали архітектора студії дизайну «ПРОСТІР» - Андрія Гнатюка, який на розгляд містобудівної ради представив проектну пропозицію «Реконструкція ресторанно - готельного комплексу» за адресою вул. Богдана Хмельницького, 14(А/Б)». Ознайомив членів архітектурно-містобудівної ради з архітектурно-планувальним та об'ємним рішенням проектного об'єкту, з його ТЕП. Зазначив, що відповідно до побажання замовника ним розроблено ескізні рішення фасаду об'єкту реконструкції, яким передбачено

зміну типу огороджуючих конструкцій, надбудову додаткових поверхів для збільшення кількості готельних номерів.

Виступили:

Вадим Захарчук, Марія Солоніна, Василь Будзик – щодо місця розташування об'єкта реконструкції, наголосивши при цьому на невідповідність намірів забудови (Реконструкція ресторанно - готельного комплексу) цільовому призначенню земельних ділянок (Для будівництва та обслуговування об'єктів торгівлі) та чинній містобудівної документації – Плану зонування території міста Тернополя (із змінами) (зона Г-6 Торгівельна зона). Також, розробником ескізного проекту не враховано вимоги науково-проектної документації «Внесення змін до історико-архітектурного опорного плану м. Тернополя», так-як даний об'єкт розташований в межах історичного ареалу та знаходяться в комплексній охоронній зоні пам'яток історичного центру в межах історичного ареалу «Середмістя», де існує ряд істотних обмежень: щодо висоти об'єкта реконструкції, відстаней до суміжних об'єктів культурної спадщини, режимів використання в межах історичного ареалу тощо, недотримання яких може позначитися на пам'ятках архітектури місцевого значення (будівля Залізничного вокзалу ст. Тернопіль - охоронний номер 13, житловий будинок по вул. Богдана Хмельницького, 14 - охоронний номер 300).

Юрій Вербовецький, Юрій Дячок – щодо обмежень та умов, які встановлені в межах історичних ареалів населених місць; щодо умов проектування в межах історичного ареалу, якими визначено, що проектні пропозиції, які змінюють існуючий вигляд історичного середовища мають виконуватись на підставі історико архітектурних та містобудівних досліджень традиційного середовища, всебічного аналізу та оцінки культурного та візуального впливу на нього, та погоджуватися з центральним виконавчим органом охорони культурної спадщини України.

Юрій Вербовецький – щодо необхідності підготовки аналітичних матеріалів по даній реконструкції у співвідношенні з існуючими пам'ятками.

Данило Чепіль, Марія Солоніна, Василь Кузюк – щодо невідповідності відсотка забудови об'єкта реконструкції площі земельних ділянок; щодо планувальних рішень з врахуванням існуючої містобудівної ситуації.

Олег Головчак – наголосив про необхідність дотримання авторського права на об'єкт архітектури та отримання погодження нових проектних рішень з автором проекту даного об'єкту.

Олег Матвіїв, Микола Лисак – щодо відстаней до суміжних будівель, ступені вогнестійкості проектного та навколишніх об'єктів, необхідності дотримання нормативних протипожежних відстаней, необхідності забезпечення укриття, відповідно до вимог чинних будівельних норм та розрахунків та у відповідності з вимогами будівельних норм, що стосуються розміщення готелів (готельних приміщень) у будівлях іншого призначення.

Данило Чепіль, Марія Солоніна – щодо відповідності відсотка забудови до площі земельної ділянки під існуючим об'єктом реконструкції, щодо обмежень по висоті, площі забудови тощо.

Вадим Захарчук –узагальнив зауваження та пропозиції членів містобудівної ради.

Вирішили:

Проектну пропозицію «Реконструкція ресторанно - готельного комплексу» за адресою вул. Богдана Хмельницького, 14 (А/Б)», взяти до відома та рекомендувати доопрацювати її з врахуванням зауважень членів архітектурно-містобудівної ради, а саме:

- необхідності приведення намірів забудови земельних ділянок до їх цільового призначення та дозволених видів використання згідно чинної містобудівної документації – Плану зонування території міста Тернополя (із змінами);
- врахування всіх містобудівних та планувальних обмежень щодо території, яка знаходиться в комплексній охоронній зоні пам'яток історичного центру в межах історичного ареалу «Середмістя», в тому числі щодо обмеження висоти забудови об'єкту;
- визначити допустимий відсоток забудови об'єкта реконструкції відповідно до площі земельних ділянок відповідно до Державних будівельних норм;

- необхідності дотримання нормативних протипожежних відстаней, забезпечення укриття, відповідно до вимог чинних будівельних норм та розрахунків, що стосуються розміщення готелів (готельних приміщень) у будівлях іншого призначення;
- узгодити запропоновані проектні рішення з автором проекту даного об'єкту для дотримання авторського права на об'єкт архітектури.

Головуючий архітектурно-містобудівної ради поставив на голосування:
Голосували:
«за» - 15; «проти» - 0; «утримался» – 0

Вадим Захарчук - головуючий архітектурно-містобудівної ради - представив третє питання порядку денного. Наголосив, щоб доповідач попередньо надав інформацію по земельній ділянці: її цільове та функціональне призначення, відповідність вимогам містобудівної документації.

3. По третьому питанню порядку денного слухали ГАП Юрія Дячка, який представив проектну пропозицію: «Будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано - прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом за адресою вул. Юрія Іллєнка, 3 в м. Тернополі». Ознайомив присутніх з існуючою містобудівною ситуацією, місцем розташування земельної ділянки, яка знаходиться в житловому мікрорайоні «Північний»; доповів про її функціональне та цільове призначення, про передумови, які слугували при розробленні проектної пропозиції.

ГАП Юрій Дячок передав слово співавтору проектної пропозиції - Софія Дячок, яка продовжила доповідь, що стосується проектного об'єкта «Багатоквартирний житловий будинок з вбудовано - прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом за адресою вул. Юрія Іллєнка, 3 в м. Тернополі» щодо його об'ємно-планувального рішення, організації транспортно-пішохідного зв'язку, благоустрою території, наявності обмежень по використанню земельної ділянки, оскільки є існуючі інженерні комунікації (колектор).

Виступили:

Вадим Захарчук, Василь Будзик, Данило Чепіль, Марія Солоніна - щодо відповідності намірів вимогам чинної містобудівної документації, щодо поверховості проектного об'єкта, відсотка забудови.

Василь Будзик – щодо існуючих об'єктів на земельній ділянці, ситуації по вирішенню питання, що стосується підпірної стіни, яка проходить по межі земельної ділянки.

Вадим Захарчук узагальнив зауваження та пропозиції членів містобудівної ради.

Вирішили:

Проектну пропозицію «Будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано - прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом за адресою вул. Юрія Іллєнка, 3 в м. Тернополі» взяти до відома, погодити з врахуванням зауважень та пропозицій членів архітектурно-містобудівної ради.

Голосували:
«за» - 15; «проти» - 0; «утримался» – 0.

Головуючий містобудівної ради Вадим Захарчук завершив засідання архітектурно-містобудівної ради.

Головуючий ради **Вадим ЗАХАРЧУК**

Секретар ради **Леся БУДІЙ**

ТЕРНОПІЛЬСЬКА МІСЬКА РАДА
УПРАВЛІННЯ МІСТОБУДУВАННЯ АРХІТЕКТУРИ ТА КАДАСТРУ
УКРАЇНА