



**РІВНЕНСЬКА МІСЬКА РАДА  
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ  
УПРАВЛІННЯ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ**

вул. Казимира Любомирського, 6, м. Рівне, 33028, тел./факс (0362) 62-04-11,  
e-mail: umiarx@gmail.com, uma.amr.rivne@gmail.com, www.arhrv.gov.ua

---

Протокол №10  
архітектурно-містобудівної ради  
при управлінні містобудування та архітектури

15.09.2023р.

м. Рівне

**Присутні на засіданні члени архітектурно-містобудівної ради:**

Качмар В'ячеслав Максимович	заступник голови ради, заступник начальника управління містобудування та архітектури
Мельник Дмитро Володимирович	представник відділу запобігання надзвичайних ситуацій ГУ ДСНС України у Рівненській області
Стародуб Андрій Володимирович	начальник Управління державного архітектурно-будівельного контролю Рівненської міської ради (за посадою)
Пасічник Микола Петрович	заслужений архітектор України, лауреат Державної премії в галузі архітектури, член РОО НСАУ (за згодою)
Шевчук Андрій Арсенійович	начальник відділу планування та урбаністики управління містобудування та архітектури
Назаренко Катерина Юріївна	сертифікований архітектор з розроблення містобудівної документації та об'ємного проектування, член правління РОО НСАУ (за згодою)
Коханюк Сергій Ростиславович	начальник сектору безпеки дорожнього руху управління патрульної поліції в місті Рівному Департаменту патрульної поліції

Присутні громадяни (що записалися):

**Шумейко Т.П.**

**Слонець Б.**

## **Порядок денний :**

1. Розгляд передпроектних пропозицій «**Нове будівництво торгівельно-адміністративного центру на земельній ділянці з кадастровим номером 5610100000:01:055:0760 в м.Рівному, Рівненської міської територіальної громади**»;
2. Розгляд передпроектних пропозицій «**Нове будівництво будівлі готелю на земельній ділянці з кадастровим №:5610100000:01:034:0139 по вул. Київська в м. Рівне**» (повторно).;
3. Розгляд передпроектних пропозицій «**Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення на вул.Степана Бандери, 69 б в м. Рівне**».
4. Розгляд передпроектних пропозицій «**Нове будівництво адміністративно-офісної будівлі з торговими приміщеннями та підприємством харчування по вул. 16 Липня в м. Рівне**» (повторно).
5. Розгляд передпроектних пропозицій «**Нове будівництво офісної будівлі в районі вул. Дружби, на земельній ділянці з кадастровим номером 5610100000:01:013:0382**».

### **I. По першому питанню.**

Розгляд передпроектних пропозицій «**Нове будівництво торгівельно-адміністративного центру на земельній ділянці з кадастровим номером 5610100000:01:055:0760 в м.Рівному, Рівненської міської територіальної громади**».

*Доповідач – архітектор ЧЕРЕВАЧ ВЛАДИСТАВ АНАТОЛІЄВИЧ*

*Розробник – архітектор ЧЕРЕВАЧ ВЛАДИСТАВ АНАТОЛІЄВИЧ*

*Замовник – УШОМИРСЬКА ОЛЬГА ПЕТРІВНА*

Після доповіді із запитаннями та пропозиціями виступили:

Шевчук А.А. – вказав на невідповідність цільового призначення земельної ділянки намірам.

Качмар В.М. – питання стосовно наявності дозволу на блокування по межі земельної ділянки;

Шевчук А.А. – питання стосовно благоустрою, вказав на необхідність відокремлення пішохідної частини від проїзду, та необхідності формування дворового простору для передбачено квартирного будинку, необхідного озеленення та місць відпочинку;

Мельник Д.В. – вказав на потребі дотримання протипожежних відстаней від паркувальних місць до проектних будівель та споруд;

Пасічник М.П. – вказав на вдалих архітектурних рішеннях фасадів;

Шевчук А.А. – запропонував розробити варіант розміщення будівель по червоних лініях, з відокремленням зони проїзду, паркування, пішохідної прибудинкової зони та формуванням дворової напівприватної зони в кінці ділянки.

Назаренко К.Ю. – запропонувала розробити цілісне комплексне рішення для двох ділянок одразу;

Стародуб А. В. – вказав на потребі дотримання державних будівельних норм: нормативних евакуаційних шляхів, необхідних елементів благоустрою, та інше.

**Вирішили (винесено на голосування): ПОВЕРНУТИ НА ДООПРАЦЮВАННЯ передпроектні пропозиції «Нове будівництво торгівельно-адміністративного центру на**

земельній ділянці з кадастровим номером 5610100000:01:055:0760 в м.Рівному, Рівненської міської територіальної громади» з наступними умовами:

- необхідність зміни цільового призначення земельної ділянки відповідно до намірів забудови;
- отримати згоду на блокування по межі ділянки відповідно до вимог законодавства від власника земельної ділянки блокування;
- Рекомендація розробити та виносити цілісні передпроектні пропозиції забудови двох земельних ділянок;
- Розробити варіант розміщення забудови по межі червоної лінії, або з невеликим відступом для виокремлення дворової території в глибині ділянки;
- Дотриматися вимог пожежної безпеки, нормативних відстаней до паркувальних місць;
- Змінити планування та благоустрій території відповідно до норм ДБН з відокремленням фізично проїздів та паркомісць, пішохідної зони, дворового простору з необхідними параметрами озеленення та прибудинкових майданчиків.

**Голосували:**

- «за» - 6 чол.;
- «проти» - 0 чол.;
- «утрималися» - 0 чол.

**Рішення прийняте.**

## **II. По другому питанню.**

Розгляд передпроектних пропозицій «**Нове будівництво будівлі готелю на земельній ділянці з кадастровим №:5610100000:01:034:0139 по вул. Київська в м. Рівне**» (повторно).

*Доповідач – архітектор Шумейко Тарас Петрович*

*Розробник – ПП “Графіт Проджект”*

*Замовник – ТОВ "ГРАНТ МОДУЛЬ"*

Після доповіді із запитаннями та пропозиціями виступили:

Коханюк С.Р. – питання стосовно рішень організації руху.

*Відповідь доповідача – вказав, що всі паркувальні місця переміщені на земельну ділянку забудови та сусідню земельну ділянку згідно нотаріальної згоди власника. Проїзд – проектний дублер вулиці Київської облаштовується по території міста та земельній ділянці замовника з паркувальними місцями загального користування, що є понаднормовими та облаштовуватимуться згідно дозволу та погодженої схеми ОДР.*

Коханюк С.Р. – вказав на необхідність влаштування розвороту в кінці проектною стоянки. Нагадав про необхідність розробки схеми ОДР в складі робочого проекту на облаштування організації руху як в межах вулиці Київської так і в межах автостоянки та погодженні її у відділі патрульної поліції;

Шевчук А.А. – питання стосовно відстані від проектною забудови до існуючих меж проїзної частини вулиці Київської;

*Відповідь доповідача – вказав, що відстань становить близько 30,0м;*

Мельник Д.В. – питання щодо відстані до паркувальних місць та місця для пожежного проїзду;

Стародуб А.В. – вказав на законну процедуру та послідовність отримання дозволів та погодження проекту;

Пасічник М.П. – пропозиція більш глибокого відображення характерних елементів міста щодо фасадних рішень будівлі.

Пасічник М.П. – висловив пропозицію перенести сходово-коридорний блок приміщень до вулиці Київської, а приміщення для проживання орієнтувати на внутрішній простір, де більш тихо та чистіше повітря.

**Вирішили** (винесено на голосування): **РЕКОМЕНДУВАТИ** до подальшої розробки **передпроектні пропозиції** «Нове будівництво будівлі готелю на земельній ділянці з кадастровим №:5610100000:01:034:0139 по вул. Київська в м. Рівне» з наступними умовами:

- Дотриматися вимог пожежних норм;
- Розробити та погодити з відповідним відділом патрульної поліції проект організації дорожнього руху;
- Рекомендація зміни планувальних рішень відповідно озвученим пропозиціям
- Погодити граничні параметри у відповідності з параметрами визначеними в передпроектних пропозиціях: відсоток забудови – 39%. Гранична висота будівлі 14,0м в межах стін та 16,5м до гребеня даху для 20% забудови ділянки, для частини будівлі, що виступає акцентною домінантою 21,0м в межах стін – для 10% забудови ділянки, та– 24,0м в межах стін – для 9% забудови ділянки.

**Голосували:**

- «за» - 6 чол.;
- «проти» - 0 чол.;
- «утрималися» - 1 чол.

**Рішення прийняте.**

### **III. По третьому питанню.**

Розгляд передпроектних пропозицій «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення на вул. Степана Бандери, 69 б в м. Рівне.»

**Доповідач** – архітектор Довгалець Володимир Володимирович

**Розробник** – архітектор Довгалець Володимир Володимирович

**Замовник** – ТЗОВ " ЛЬВІВ -ІННОВАЦБУД"

Після доповіді із запитаннями та пропозиціями виступили:

Коханюк С.Р. – питання щодо облаштування заїздів до ділянки. Вказав на можливість зміни розміщення існуючого заїзду, та озвучив кілька інших варіантів можливої організації руху;

*Відповідь доповідача – вказав, що заплановано облаштування ще одного додаткового заїзду/виїзду з протилежного боку ділянки для зменшення навантаження на існуючий проїзд. Також додав, що задля усунення незручностей мешканців існуючого будинку, що розміщений вздовж існуючого проїзду також передбачається реконструкція існуючого проїзду/проходу на якому наразі відбувається також хаотичне паркування з розділенням руху транспорту, пішоходів та паркування, а саме найперше облаштуванням нерозривного тротуару перед фасадом будинку, виділення поздовжньої кишені для паркування, зміщення проїзду частково на земельну ділянку замовника та облаштування додаткових паркувальних місць загального користування з протилежного боку проїзду.*

Шевчук А.А. – питання можливості перенесення вїздів у паркінг на протилежний бік. Та запропонував облаштувати на існуючому проїзді засоби заспокоєння руху, щоб забезпечити сповільнений рух прибудинковим проїздом та стимулювати транспорт, що наразі заїжджає даним проїздом до забудови, що знаходиться в глибині масиву заїжджати іншим проїздом запланованим з зовні проектного комплексу.

Відповідь доповідача – вказав на те, що форма та поверховість будівлі підпорядковані потребі збереження нормативної інсоляції існуючої житлової забудови. Також вказав на неможливість облаштування заїзду до паркінгу з протилежного боку вищим рельєфом території.

Мельник Д.В. – вказав на потребу збільшення відступу місць пожежного проїзду вздовж 9 поверхової частини будівлі.

Коханюк С.Р. – питання стосовно кількості паркувальних місць в паркінгу та на відкритих стоянках, та їх розміщення.

Відповідь доповідача – вказав, що номативна кількість паркувальних місць забезпечена з певним надлишком. Вказав, що близько 60 паркомісць передбачено в паркінгу та близько 120 паркувальних місць ззовні комплексу, з яких близько 35 можливо облаштувати на територіях міста у форматі загального користування.

Коханюк С.Р. – питання стосовно відстані між проектною будівлею і існуючими будинками та проектним багоустроєм.

Відповідь доповідача – вказав на дотримання нормативних відстаней до існуючих будівель та споруд.

**Вирішили (винесено на голосування): РЕКОМЕНДУВАТИ до подальшої розробки передпроектні пропозиції «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення на вул. Степана Бандери, 69 б в м. Рівне.» з наступними умовами:**

- Дотриматися вимог пожежних норм. Розроблений проєкт подати на консультацію та погодження до відповідального відділу ДСНС у Рівненській області;
- В проєктній документації розробити згідно законодавства розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту;
- В проєктних рішеннях реконструкції існуючого проїзду окрім влаштування тротуару, виокремлення паркування передбачити засоби заспокоєння руху;
- Розробити оптимальну схему організації руху та погодити в відповідному відділі патрульної поліції;
- Погодити граничні параметри у відповідності з параметрами визначеними в передпроектних пропозиціях: відсоток забудови – 30%. Гранична висота будівлі - 15,0м в межах стін для 6% забудови ділянки, 25,0м в межах стін для 15% забудови ділянки, та 33,0м в межах стін для 9% забудови ділянки.

**Голосували:**



- «за» - 6 чол.;
- «проти» - 0 чол.;
- «утрималися» - 1 чол.

**Рішення прийняте.**

**IV-V.** Розгляд четвертого та п'ятого питання перенесено на наступну архітектурно-містобудівну раду.

Заступник начальника управління містобудування та архітектури, заступник голови ради

Протокол вів

 Качмар В.М.  
 Шевчук А.А.