



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

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

**Протокол №2
архітектурно-містобудівної ради
при управлінні містобудування та архітектури**

08.02.2019р.

м. Рівне

Присутні на засіданні члени архітектурно-містобудівної ради:

- Герман В.І. – голова архітектурно-містобудівної ради, заступник міського голови;
- Юрков А.З. – заступник голови архітектурно-містобудівної ради, начальник відділу генплану та розвитку міста управління містобудування та архітектури виконавчого комітету Рівненської міської ради;
- Підгайна О.В. – секретар архітектурно-містобудівної ради, головний спеціаліст Служби містобудівного кадастру управління містобудування та архітектури виконавчого комітету Рівненської міської ради;
- Дядюсь М.М. – заступник начальника управління державного архітектурно-будівельного контролю Рівненської міської ради;
- Котляров Д.А. – директор ТОВ «МОСТ»;
- Коханюк С.Р. – начальник сектору безпеки дорожнього руху управління патрульної поліції в місті Рівному Департаменту патрульної поліції;
- Кушнір С.О. – начальник Управління капітального будівництва виконавчого комітету Рівненської міської ради;
- Литвин О.К. – голова обласної організації спілки дизайнерів України, член РОО НСХУ;
- Мельник В.В. – заступник начальника Управління містобудування та архітектури виконавчого комітету Рівненської міської ради;
- Михайлишин О.Л. – доктор архітектури, професор, завідувач кафедри архітектури та середовищного дизайну Національного університету водного господарства та природокористування;
- Моніч А.О. – директор ТОВ «РЕНОМЕ-Євробуд»;
- Пасічник М.П. – голова РОО НСАУ, заслужений архітектор України, лауреат Державної премії в галузі архітектури;
- Патій Т.Я. – заступник начальника управління, начальник відділу державного нагляду та контролю Рівненського МРУ ГУ ДСНС України у Рівненській області;

- Чабак М.С. – голова правління ПАТ «Рівнеінвестпроект», член РОО НСАУ, заслужений архітектор України;
- Шолудько М.В. – доцент кафедри архітектури та середовищного дизайну Національного університету водного господарства та природокористування, головний архітектор ПП «Аркада», член РОО НСАУ, заслужений архітектор України, лауреат Державної премії в галузі архітектури.

Присутні на засіданні архітектурно-містобудівної ради:

- Гайдур В.І. – підприємець, замовник пропозицій щодо реконструкції нежитлового приміщення по вул. Сагайдачного, 1 у м. Рівному;
- Пророк В.С. – представник замовника по пропозиціям щодо реконструкції тамбура нежитлового приміщення (офісу) по вул. Соборна, 14а у м. Рівному.
- Шаховський В.О. – представник від ОСББ «Кавказьке» (вул. Кавказька, 6).

Порядок денний:

1. Розгляд передпроектних пропозицій паспорту опорядження фасаду з благоустроєм прилеглої території багатоквартирного житлового будинку по вул. Соборна, 14а у м. Рівному.
2. Розгляд пропозицій щодо реконструкції тамбура нежитлового приміщення (офісу) по вул. Соборна, 14а у м. Рівному.
3. Розгляд пропозицій щодо будівництва багатофункціонального комплексу з готелем, житловими приміщеннями та діловим центром по вул. Кавказька, 32б у м. Рівному.
4. Розгляд пропозицій щодо реконструкції нежитлового приміщення по вул. Сагайдачного, 1 у м. Рівному.

Виступ Котлярова Дмитра щодо регламенту архітектурно-містобудівної ради, а саме:

- від 10хв. доповідь;
- 10хв. – питання-відповідь;
- 10-15 хв. – обговорення.

Пропозиція Пасічника М.П. з пропозицією щодо перестановки місцями питання 3 та 4 порядку денного.

Голосували:

- «за» - 14 чол.;
- «проти» - 0 чол.;
- «утрималися» - 1 чол.

I. По першому питанню. Розглянули передпроектні пропозиції паспорту опорядження фасаду з благоустроєм прилеглої території багатоквартирного житлового будинку по вул. Соборна, 14а у м. Рівному.

Замовник - Батоврін Олександр Олегович

Виконавець - ФОП Ковтонюк Олександр Сергійович

Слухали: – Олександра Ковтонюка – архітектора.

Після слухання із запитаннями виступили:

Пасічник М.П. – щодо можливості рухатись сходами узимку.

Коханюк С.Р., Пасічник М.П. – щодо передбачених засобів пересування маломобільних груп населення.

Котляров Д.А. – щодо наявних та планових закслених балконів і кондиціонерів у будинку.

Після слухання із зауваженнями та пропозиціями виступили:

Михайлишин О.Л. – висловила, що не буде підтримувати дане питання.

Шолудько М.В. – зауважив, що винесеними на розгляд пропозиціями не вирішено питання щодо облаштування сходів, їх підігріву; потребує доопрацювання.

Пасічник М.П. – вважає необхідним доопрацювати сходову клітину, «сховати» її та не виставляти на показ, що вирішить багато питань.

Юрков А.З – запропонував розглянути на перспективу варіант усього першого поверху як не житлового.

Вирішили: *Повернути на доопрацювання передпроектні пропозиції паспорту опорядження фасаду з благоустроєм прилеглої території багатоквартирного житлового будинку по вул. Соборна, 14а у м. Рівному.*

Голосували:

- «за» - 12 чол.;
- «проти» - 0 чол.;
- «утрималися» - 3 чол.

II. По другому питанню. Розглянули пропозиції щодо реконструкції тамбура нежитлового приміщення (офісу) по вул. Соборна, 14а у м. Рівному.

Замовник – Пророк Тамара Іванівна

Виконавець – ФОП Бачунов Олег Володимирович

Слухали: Олега Бачунова – архітектора.

Після слухання із запитаннями виступили:

Михайлишин О.Л. – щодо доцільності узгодження підходів при реконструкції фасаду багатоквартирного житлового будинку по вул. Соборній, 14а з попередньою концепцією.

Коханюк С.Р., Пророк В.С. – щодо передбачених паркомісць та наявних існуючих.

Котляров Д.А. – щодо лінії регулювання забудови, яка співпадає з «червоною лінією».

Мельник В.В. – щодо ДБНа, яким керувалися при розробці проектної документації, та чи дотримано пожежні розриви при реконструкції тамбура між двома будівлями.

Після слухання із зауваженнями та пропозиціями виступили:

Чабак М.С. – зазначив про вищий рівень виконаної роботи та виправлення озвучених зауважень.

Котляров Д.А. – заплановані паркомісця є максимально незручно та небезпечно, тому запропонував переробити паркування у поздовжні.

Вирішили: *Рекомендувати управлінню містобудування та архітектури виконавчого комітету Рівненської міської ради видати містобудівні умови та обмеження реконструкції тамбура нежитлового приміщення (офісу) по вул. Соборна, 14а у м. Рівному із наступними зауваженнями:*

- *передбачити реконструкцію паркомісць у повздовжні врахувавши наявний виїзд з прибудинкової території на магістральну вулицю загальноміського значення.*

Голосували:

- «за» - 10 чол.;
- «проти» - 2 чол.;
- «утрималися» - 3 чол.

III. По третьому питанню. Розгляд пропозицій щодо реконструкції нежитлового приміщення по вул. Сагайдачного, 1 у м. Рівному.

Замовник – Гайдур Василь Іванович
Виконавець – ПМПФ «СпецРемБуд»

Слухали: Володимира Фоміна – архітектора ПМПФ «СпецРемБуд».

Після слухання з запитаннями доповідали:

Михайлишин О.Л. – щодо колористики, а саме цегляного стилю, та доцільності очищення фасаду та збереження первинного вигляду.

Шолудько М.В. – щодо стилю, в якому був побудований даний об'єкт, та стилю, що пропонується.

Чабак М.С. – щодо оформлення торців будівлі та їх масштабу, а також доцільності формування карнизів та бокових фронтонів.

Котляров Д.А. – щодо площі забудови; руху пішоходів від вул. Симона Петлюри у напрямку Драматичного театру через існуючу зелену зону з врахуванням проектної забудови.

Коханюк С.Р. – щодо призначення будівлі, передбачення паркомісць замість танцювального майданчика.

Пасічник М.П. – щодо варіантів робіт в історичному середовищі та відкритих терас з декоративною металевою огорожею.

Котляров Д.А. – щодо функціонального призначення будівлі та забезпечення її обслуговування.

Коханюк С.Р. – щодо безпечного заїзду/виїзду з прилеглої території будівлі запланованої до реконструкції.

Юрков А.З. – щодо розміщення парковок на пішохідній зоні та їх безпечності.

Ковальчук С.В. – щодо вирішення згідно генплану влаштування паркомісць та передбачення під'їзду до парковок через тротуар наражаючи на небезпеку мешканців міста; доцільності облаштування паркомісць у відповідності до правил дорожнього руху та державних будівельних норм.

Мельник В.В. – щодо реконструкції будівлі, що є пам'яткою місцевого значення; чи передбачено для пам'яток архітектури такий вид об'єкта будівництва як реконструкція.

Литвин О.К. – щодо літнього/зимового танцювального майданчика та виду його покриття.

Після слухання із зауваженнями та пропозиціями виступили:

Шолудько М.В. – зауважив, що будівля на вул. Сагайдачного, 1 являється пам'яткою архітектури місцевого значення та побудований на поч. ХХ ст. у стилі історизму з використанням елементів англійського романтизму і готики. Представлений підхід спотворює цей унікальний об'єкт з лаконічною архітектурою утворюючи псевдоархітектуру.

Михайлишин О.Л. – зауважила, що у м. Луцьку в Державному архіві Волинської області зберігаються обмірні креслення фасаду даного об'єкта приблизно 1911 року. Також наголосила, що видозміна даху – змінює об'єкт, що не допустимо та заборонено Законом України «Про охорону культурної спадщини». Як член консультативної ради при

Рівненському обласному управлінню культури та туризму уточнила, що даний проект через консультативну раду не проходив, отже порушена процедура. Висловила побоювання стосовно тераси, яка може бути засклена у подальшому, та перетворитись на контрастуючу прибудову до тильного фасаду даного об'єкту.

Пасічник М.П. – вважає недопустимим розміщення тераси, в майбутньому може бути засклена полікарбонатом; створити «відірване» архітектурного середовища даної історичної споруди; запропонував скористатись обмірними кресленнями наявними у м. Луцьку в Державному архіві Волинської області та привести будівлю до первинного виду.

Котляров Д.А. – висловив пропозицію відкоригувати назву об'єкта у частині «реконструкції нежитлових приміщень» з винесенням на розгляд як «реставрація будівлі»; вважає недопустимим розміщення парковки на місці існуючої зеленої зони у зв'язку із високим трафіком людей. Рішення генплану не вирішують наявних проблем і загострюють і так скалдну ситуацію.

Герман В.І. – звернув уваги доповідача на необхідність представлення документів, що підтверджують віднесення даної будівлі до пам'ятки архітектури, а також визначитись з правовим статусом даного об'єкта. Зауважив про доцільність повернення матеріалів на доопрацювання.

Коханюк С.Р. – зауважив про реальну потребу змін щодо цієї будівлі; зауважив, що з точки зору безпеки руху та враховуючи велику кількість пішоходів та великий трафік необхідно при проектуванні комерційних та офісних площ брати це до уваги.

Литвин О.К. – зауважив як член консультативної ради при Рівненському обласному управлінню культури та туризму про необхідність узгодження даного проекту через консультативну раду.

Чабак М.С. – вважає, що від такого рішення пам'ятка лише виграє, однак добудова явно дисонує.

Гайдур В.І. – погодився із зауваженнями по збереженню історичної пам'ятки; звернувся з проханням надати пропозиції по розміщенню паркомісць у центрі міста, а також зауважив про доцільність зменшення руху транспорту у цій частині міста та облаштування пішохідної зони з алеями, лавочками, вуличними світильниками та танцювального майданчика за власні кошти; запропонував надати йому в оренду земельну ділянку, де розміщена зелена зона, для облаштування там платного паркінга.

Вирішили: Повернути на доопрацювання пропозицій щодо реконструкції нежитлового приміщення по вул. Сагайдачного, 1 у м. Рівному із наступними зауваженнями:

- зберегти форму та силует даної будівлі;
- облаштування безпечних паркомісць;
- привести у відповідність до законодавчих норм назву проектної документації.

Голосували:

- «за» - 11 чол.
- «проти» - 0 чол.
- «утрималися» - 4 чол.

IV. По четвертому питанню. Розглянули пропозиції щодо будівництва багатофункціонального комплексу з готелем, житловими приміщеннями та діловим центром по вул. Кавказька, 326 у м. Рівному.

Замовник – Комунальне підприємство «Управління майновим комплексом».

Виконавець - ТОВ «ТОП ГП»

Слухали: Володимира Довгальця – архітектора ТОВ «ТОП ГП»

Після слухання з запитаннями доповідали:

Михайлишин О.Л. – щодо граничної висоти будівлі.

Шолудько М.В. Герман В.І. – щодо економічної доцільності будівництва будівлі такої висоти; інвестиційної угоди, якою передбачено певні зобов'язання.

Михайлишин О.Л. – щодо евакуації у випадку пожежі.

Герман В.І. – щодо доопрацювань, які архітектор мав виправити та повторно представити на розгляд архітектурно-містобудівної ради з подальшим зверненням до Управління містобудування та архітектури виконавчого комітету Рівненської міської ради за містобудівними умовами та обмеженнями по даному об'єкту, розробкою проектної документації, проходження експертизи та отримання дозволу на виконання будівельних робіт.

Шаховський В.О., Герман В.І. – щодо поверховості проектної будівлі; врахування розміщення земельної ділянки на Кавказькій, 326 вище, ніж ділянка на Кавказькій, 4; врахування допустимих навантажень на ландшафти при проектуванні даного будівництва; аварійного стану будівель прилеглих до об'єкту будівництва, а саме будинку за адресою Кавказька, 6 та будівлі Державного архіву Рівненської області; надання дозволу на будівництво; облаштування фотозони на місці існуючих контейнерів для сміття будинку по вул. Кавказька, 6 та проектних пропозицій по встановленню сміттєвих баків згідно норм; благоустрою прилеглої території за кошти інвестора; відстані від об'єкта будівництва до будинку за адресою Кавказька, 6; перенесення теплових труб для подальшого передбачення місць для висадки пасажирів.

Після слухання із зауваженнями та пропозиціями виступили:

Шолудько М.В. – зауважив, що будівництво такої високої будівлі порушує ансамбль існуючої забудови, при проектуванні нової будівлі необхідно рахуватися із ансамблем забудови; вважає, що оптимальне рішення по висоті проектної будівлі може бути на рівні висоти Рівненської облдержадміністрації.

Чабак М.С. – висловився, що зауваження та вимоги вказані на попередній архітектурно-містобудівній раді були враховані, та є інвестиційна доцільність, яку теж потрібно враховувати; будівництво об'єкту на даній території та проведення благоустрою забезпечить більш комфортне життя мешканців даного району.

Котлярів Д.А. – вважає більш доцільним виконати благоустрій території з дитячим майданчиком замість облаштування фотозони; висловив побажання, щоб архітектурно-містобудівна рада звернулась до координаційної ради з питань безпеки руху по перехрестю вул. Кавказька, Литовська та Набережна, з пропозицією передбачити реконструкцію даного перехрестя зважаючи на значний трафік, що згенерує будівля.

Коханюк С.Р. – переконаний, що проведення благоустрою даної території покращить ситуацію у частині безпеки даного кварталу; зауважив про важливість передбачених паркомісць.

Шолудько М.В. – висловив пропозицію для проектантів щодо зменшення висоти проектної будівлі.

Шаховський В.О. – за дорученням правління ОСББ «Кавказьке» запропонував відправити дане питання на доопрацювання із врахуванням зауваження щодо зменшення висотності будівлі та озвучених ним особисто зауважень. Озвучив думку мешканців будинку за адресою Кавказька, 6, що вони у кількості 103 чоловік категорично проти будь-якого будівництва за адресою Кавказька, 326, що може призвести до руйнації їхнього будинку. Висловив побажання врахувати думку громади та прийняти виважене рішення.

Герман В.І. – зауважив про відсутність обмежень згідно діючого зонування міста Рівного, затвердженого рішенням Рівненської міської ради, у даній зоні відсутні обмеження по

висоті та наголосив про рекомендаційний характер прийнятого на даному засіданні концептуального рішення по даному питанню. Рішення щодо видачі містобудівних умов та обмежень приймаються управлінням містобудування та архітектури виконавчого комітету Рівненської міської ради.

Вирішили: *Рекомендувати Управлінню містобудування та архітектури видати містобудівні умови і обмеження будівництва багатофункціонального комплексу з готелем, житловими приміщеннями та діловим центром по вул. Кавказька, 326 у м. Рівному із наступними зауваженнями:*

- виконати благоустрій території з дитячим майданчиком замість облаштування фотозони;
- запропонував не проводити будівництво в межах кварталу без узгодження загальної концепції розвитку території кварталу;
- архітектурно-містобудівній раді звернутись до координаційної ради з питань безпеки руху по перехрестю вул. Кавказька, Литовська та Набережна до координаційної ради з питань безпеки руху по перехрестю вул. Кавказька, Литовська та Набережна, з пропозицією передбачити реконструкцію даного перехрестя зважаючи на значний трафік, що згенерує будівля.

Голосували:

- «за» - 10 чол.;
- «проти» - 2 чол.;
- «утрималися» - 3 чол.

Пасічник М.П. (окрема думка) - назвав проект будівництва багатофункціонального комплексу з готелем, житловими приміщеннями та діловим центром по вул. Кавказька, 326 у м. Рівному архітектурним опортунізмом; архітектурно-містобудівна рада, яка прийняла таке рішення, - сплюндрувала мистецтво містобудування, що дуже прикро. Вважає, що є потенційна можливість зменшення висоти і збереження тієї ж самої площі, яка була безвідповідально заявлена. Якщо проаналізувати план, то є можливість зберегти площу, яку замовила Рівненська обласна рада, і зменшити висотність даної будівлі, при цьому підтримати традицію архітектурного ансамблю, яка була створена. Зауважив, що порушується просторова структура середовища як предмету естетичної діяльності; сьогодні є функціональність та економіка, але немає естетики та архітектури, що дуже прикро; немає інтеграції в контекст, хоча для цього є всі потенційні можливості. Приймавши дане рішення архітектурно-містобудівна рада цим самим принизила мистецтво містобудування.

Голова архітектурно-містобудівної ради



Герман В.І.

Протокол вела



Підгайна О.В.