



ЗАТВЕРДЖЕНО

Юридична особа УПРАВЛІННЯ
МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ
ВИКОНАВЧОГО КОМІТЕТУ РІВНЕНСЬКОЇ
МІСЬКОЇ РАДИ (02499015)

(найменування уповноваженого органу містобудування та
архітектури)

Наказ № 131/М від 26.11.2025

**Містобудівні умови та обмеження
для проектування об'єкта будівництва**

Статус документа: Діючий

Реєстраційний номер ЄДЕССБ MU01:4202-4670-5976-2342

Реєстраційний номер 131/М від 26.11.2025

Реконструкція квартири №18 в житловому будинку під магазин на просп. Миру, 17 в м.
Рівному, Рівненської територіальної громади, Рівненського району, Рівненської області

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція, Рівненська обл., Рівненський район, Рівненська територіальна громада, м.
Рівне (станом на 01.01.2021), проспект Миру, 17 , кв./оф. 18

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Жильчук Зоряна Володимирівна

(інформація про замовників)

3.
Функціональне призначення: "Ж-7" – зона змішаної житлової забудови, "ТР-2" – зона вулиць,
майданів, доріг згідно документу: Рішення Рівненської міської ради Про затвердження
оновленого (уточненого) плану зонування території міста Рівного
Ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної
ділянки: не зазначено
Підстава відсутності документу на земельну ділянку: Реконструкція об'єктів будівництва без
зміни зовнішніх геометричних розмірів їхніх фундаментів у плані

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній
документації на місцевому рівні, документ на земельну ділянку)

4. Реєстраційний номер: 721138656101 - Назва: квартира - Площа: 45.4 кв.м. - Адреса: Рівненська
обл., Рівненський район, Рівненська територіальна громада, м. Рівне (станом на 01.01.2021),
проспект Миру, 17, кв.18

(інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна)

Містобудівні умови та обмеження:

1. 19.5 м (17,0 м - в межах стін, 19,5 м - по верх/гребінь покрівлі (орієнтовно 5 поверхів + мансарда))

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. (Для будинків висотою 10 та більше поверхів - 20%, 8-9 поверхів - 25%, 6-7 поверхів - 30%, 4-5 поверхів - 35% (не забудовується))

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. (Не визначається)

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. до червоних ліній: За умов відсутності сформованої лінії забудови в межах вулиці дозволяється розміщувати будівлі з приміщеннями громадського призначення в межах першого поверху по червоній лінії, без можливості влаштування сходів чи пандуса в межах червоних ліній. За умов необхідності влаштування сходів та пандуса будівлю слід заглиблювати відносно червоної лінії/лінії забудови на ширину найбільш виступаючого габариту конструкцій сходів, пандуса, конструктивної підпірної стінки. При розміщенні об'єктів громадського призначення в межах житлових будинків вхід або при наявності нормативної можливості під'їзд для клієнтів чи доставки товарів слід розміщувати з зовнішнього боку будівлі, не перериваючи тротуар чи велодоріжку. При реконструкції приміщень першого/цокольного поверхів з влаштуванням виходів з таких приміщень безпосередньо назовні за умови розміщення фасаду будинку по межі пішохідної зони тротуару/велодоріжки міських вулиць конструкцію сходів, пандуса, підйомника слід розміщувати за рахунок внутрішнього простору будинку (при можливості забезпечення конструктивної безпеки несучих конструкцій будівлі) або поза зоною розрахункової нормативної пішохідної зони тротуару/велодоріжки. За умов реконструкції житлових приміщень, що знаходяться на перших поверхах житлових будинків, під громадські або шляхом влаштування входів, піднятих вище рівня мощення тротуару вхідних площадок, терас, заскленого тамбуру, навісу, сходів з житлових чи громадських приміщень (з будь-якого поверху), безпосередньо на вулицю забороняється влаштування та розміщення таких і будь-яких інших елементів та конструкцій в межах нормативної пішохідної зони тротуару, велодоріжки (перспективного її місця розміщення), посадкового майданчику зупинки громадського транспорту. За умов будівництва нових та реконструкції існуючих житлових або громадських приміщень, що розміщуються в межах перших поверхів будинків з влаштуванням безпосереднього виходу на вулицю, об'ємно просторові габарити зовнішніх елементів фасаду, навісу, сходів, пандуса, лінії вивісок, тощо повинні враховувати параметри сусідніх об'єктів, навколишній контекст та формуватися в єдину впорядковану композиційно узгоджену структуру в межах будинку, кварталу чи навіть вулиці. За умов реконструкції житлових приміщень, що знаходяться на перших поверхах житлових будинків під громадські, забороняється заощення водонепроникним покриттям зеленої зони перед/в межах фасаду приміщень будівлі на ширину понад 50%. За умов будівництва нових та реконструкції існуючих житлових або громадських приміщень, що розміщуються в межах перших поверхів будинків з влаштуванням безпосереднього виходу на вулицю, забороняється влаштування паркувальних місць в межах пішохідної зони тротуару, велодоріжки (перспективного її місця розміщення), шляхом викривлення траєкторії тротуару, велодоріжки, шляхом знищення повнорозмірних зелених насаджень чи за умов, що заїзд до даних паркувальних місць потребує позовжнього руху тротуаром.

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. - інженерно-геологічні фактори - Будинок, в якому розташований об'єкт, що реконструюється, розміщений в зонах підвищеного залягання ґрунтових вод 1-3 м. - м
- інше - Будинок, в якому розташований об'єкт, що реконструюється, частково розміщений в межах червоних ліній. В проектній документації на будівництво розробити розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (для об'єктів, визначених відповідно до частини десятої статті 31 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності"). Архітектурно-планувальні рішення виконати відповідно до розглянутих та затверджених рішень (з врахуванням рекомендацій) архітектурно-містобудівною радою при управлінні містобудування та архітектури від 03.10.2025 протокол № 9. Врахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок, приміщень та будівель, що оточують місце будівництва, згідно із статтею 5 Закону України "Про основи містобудування". Під'їзд до об'єкта запроектувати з урахуванням існуючої пішохідно-транспортної схеми обслуговування будівлі, не порушуючи умов експлуатації прилеглої території. - м

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

6. згідно містобудівної документації
- Прийняти згідно з Законом України "Про правовий режим охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів", ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" (додатки Ж.3, И.1, И.2), "Правилами охорони електричних мереж", затвердженими Постановою КМ України від 27.12.2022 №1455, профільною нормативною документацією. - м

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

виконуючий обов'язки начальника
управління - головного архітектора
міста
(посада)

(підпис)

Качмар В'ячеслав Максимович
(прізвище, ім'я, по батькові)

Документ створено в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.
Дата створення: 26.11.2025