



УКРАЇНА  
ЧЕРКАСЬКА МІСЬКА РАДА  
ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

вул. Байди Вишневецького, 36, м. Черкаси, 18000, тел: 0472 36 20 38, 54 01 12,  
e-mail: [architecture@chmr.gov.ua](mailto:architecture@chmr.gov.ua), код ЄДРПОУ 38715770

НАКАЗ

«11» листопада 2024

м. Черкаси

№ 1611

Про затвердження ПП «Камелот-Н» та ПП «Камелот-В» містобудівних умов і обмежень для проектування об'єкта будівництва по вул. Князя Ольгерда, 15, 15/1 в м. Черкаси

На підставі заяви приватних підприємств «Камелот-Н» та «Камелот-В» від 01.11.2024 № 01-17/64727, враховуючи витяги з Державного реєстру речових прав від 17.09.2024 № 395299696, 395295180, 395297625, інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна від 06.07.2020 № 215082723, 215082571, 215082342 № 366732743, відповідно до Положення про департамент архітектури та містобудування Черкаської міської ради, затвердженого рішенням Черкаської міської ради від 02.09.2021 № 9-22, ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»,  
НАКАЗУЮ:

1. Затвердити приватним підприємствам «Камелот-Н» та «Камелот-В» містобудівні умови і обмеження для проектування об'єкта будівництва – апартаменту по вул. Князя Ольгерда, 15, 15/1 в м. Черкаси (додаються).

2. Забудовнику:

2.1. Отримати вихідні дані на проектування та замовити в організаціях, що мають на це відповідний кваліфікаційний сертифікат, розроблення проекту будівництва апартаменту по вул. Князя Ольгерда, 15, 15/1 в м. Черкаси.

2.2. Розробити та виконати проєкт благоустрою та озеленення території, прилеглої земельної ділянки.

2.3. Укласти договір зі спеціалізованим підприємством на вивіз будівельних відходів та забезпечити його виконання.

2.4. Забезпечити умови для комфортного перебування та безперешкодного пересування маломобільних груп населення відповідно до чинних державних будівельних норм.



2.5. У зв'язку з розміщенням об'єкту будівництва на магістральній вулиці міста, погодити з головним архітектором міста містобудівне та архітектурне проектне рішення об'єкту, відповідно до ст. 14 Закону України «Про архітектурну діяльність».

3. Контроль за виконанням наказу залишаю за собою.

Заступник директора департаменту –  
начальник управління юридичного  
забезпечення

Віктор ПАНЧЕНКО

- Загальні дані:
1. Місце будівництва: м. Черкаси, вул. Князя Ольгерда, 15, 15/1  
(адреса будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
  2. Органічне підприємство «Камелот-Н»  
ЄДРПОУ: 34257687  
Місцезнаходження: м. Черкаси, вул. Князя Ольгерда, 1
  3. Проектне підприємство «Камелот-В»  
ЄДРПОУ: 34257687  
Місцезнаходження: м. Черкаси, вул. Князя Ольгерда, 1  
ЄДРПОУ: 34257687
  4. Місце будівництва: м. Черкаси, вул. Князя Ольгерда, 15, 15/1  
(адреса будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)



ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ департаменту архітектури та

містобудування від Н. Н. Додик № 1221

Заступник директора департаменту –

начальник управління юридичного забезпечення

Віктор ПАНЧЕНКО

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

**будівництво апарт-готелю**  
**по вул. Князя Ольгерда, 15, 15/1 в м. Черкаси**  
(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Нове будівництво; м. Черкаси, вул. Князя Ольгерда, 15, 15/1  
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. Приватне підприємство «Камелот-Н»  
ЄДРПОУ: 34257687  
місцезнаходження: м. Черкаси, вул. Князя Ольгерда, 1  
Приватне підприємство «Камелот-В»  
ЄДРПОУ: 38764786  
місцезнаходження: м. Черкаси, вул. Князя Ольгерда, 1  
068-770-58-34  
(інформація про замовника)
3. Згідно з генеральним планом міста Черкаси, затвердженим рішенням Черкаської міської ради від 13.05.2021 № 5-318 — територія громадських закладів (39%), територія пляжу (61%), територія вулично-дорожньої мережі (<1%).

Цільове призначення земельних ділянок – для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, категорія земель - землі водного фонду (кадастрові номери 7110136700:03:027:0042, 7110136700:03:027:0083, 7110136700:03:027:0084), землі житлової та громадської забудови, 03.08 – для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування (кадастрові номери: 7110136700:03:027:0082, 7110136700:03:027:0043, 7110136700:03:027:0044).

Будівництво вести на території громадських закладів, поза межами прибережнозахисної смуги.

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

**Містобудівні умови та обмеження:**

4. До 30 м  
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)
5. До 11 %



(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

6. Не розраховується

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

7. Відстань до «червоної» лінії по вул. Князя Ольгерда - відповідно до вимог чинних державних будівельних норм, але не менше 1,0 м; відстань від існуючих будівель – дотриматись необхідних планувальних, санітарних, гігієнічних, протипожежних вимог відповідно до чинних будівельних норм.

Врахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів суміжних земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва згідно зі статтею 5 Закону України «Про основи містобудування».

Забезпечити умови для комфортного перебування та безперешкодного пересування маломобільних груп населення відповідно до чинних державних будівельних норм.

У зв'язку з розміщенням об'єкту будівництва на магістральній вулиці міста, погодити з головним архітектором міста містобудівне та архітектурне проектне рішення об'єкту, відповідно до ст. 14 Закону України «Про архітектурну діяльність». При опорядженні фасаду будівлі врахувати «Дизайн-код фасадів міста Черкаси».

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

8. Об'єкт будівництва потрапляє в межі зони регулювання забудови. В проектних пропозиціях будівництва апарт-готелю по вул. Князя Ольгерда, 15, 15/1 провести всебічні композиційні обґрунтування рішень щодо поверховості, типу будинків, розміщення, функціонального призначення, композиційних зв'язків з історичним центром, які мають виконуватися в рамках проектних проробок чи містобудівного (історико-містобудівного) обґрунтування, що передбачено в пояснюючій записці Плану зонування території міста Черкаси.

Земельні ділянки, на яких планується будівництво, потрапляють в межі зони археологічних досліджень, об'єднаної зони охорони пам'яток археології, зони охорони городища «Замкова гора», зону заповідної території «Черкаські берегові схили». Проектною документацією передбачити і забезпечити проведення відповідних заходів та отримання необхідних погоджувальних документів для будівництва, відповідно до вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Земельні ділянки розташовані в водоохоронній зоні та прибережній захисній смузі. Врахувати вимоги п. 4 ст. 89 Водного кодексу України, ст. 60-61 Земельного кодексу України. Забезпечити безперешкодний доступ громадян до узбережжя водних об'єктів для загального водокористування відповідно до ст. 88 Водного кодексу України. Врахувати наявність підтоплених територій з підвищеним рівнем ґрунтових вод (0,5 – 3,0 м), передбачити застосування необхідних заходів проти підтоплення.

Під час розроблення проектної документації використати проектні рішення проекту «Реконструкція вул. Гагаріна від узвозу Остріжний до автостради Н-16, м. Черкаси» в частині розміщення велосипедних доріжок та проекту «Детальний



план території набережної від вул. Сержанта Жужоми до автодороги Н-16 в місті Черкаси» в частині пішохідних зв'язків по береговій лінії.

(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)

9. Врахувати наявність інженерних мереж та охоронні зони навколо них. Підключення до мереж здійснювати відповідно до ТУ, які нададуть відповідні інженерні служби міста. Створити та забезпечити умови вільного безперешкодного доступу для прокладання нових, реконструкції та експлуатації існуючих інженерних мереж, що знаходяться в межах зазначеної території та в безпосередній близькості до ділянок.

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

10. Під час проектування об'єкта будівництва врахувати вимоги п.10 ст. 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» в частині розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту.

(вимоги щодо розроблення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту)

Начальник управління  
планування та архітектури

Виконавець Єпик Раїса



Віталій ЧЕРНУХА

Олександр Габри



# ВИТЯГ

з містобудівної документації  
міста Черкаси  
на визначення обмежень у  
використанні території для  
містобудівних потреб

ч.ч. 2024

№ 0118/64724

на № \_\_\_\_\_

Управління планування  
та архітектури  
департаменту архітектури  
та містобудування  
Черкаської міської ради

Начальник управління

Віталій ЧЕРНУХА

6 листопада 2024 р.



Замовники:	ПП «Камелот-В», ПП «Камелот-Н»		
Адреса:	вул. Князя Ольгерда, 15		
Кадастрові номери:	7110136700:03:027:0042; 7110136700:03:027:0082; 7110136700:03:027:0043; 7110136700:03:027:0083; 7110136700:03:027:0044; 7110136700:03:027:0084	Площі:	0,6385 га; 0,3399 га; 0,3438 га; 0,0024 га; 0,0300 га; 1,0437 га
Містобудівні потреби замовника:	Для отримання містобудівних умов і обмежень на проектування будівництва апарт готелю		
<i>Функціональна зона території</i>			
Містобудівна документація «Внесення змін до Генерального плану міста Черкаси (Актуалізація)», затверджена рішенням Черкаської міської ради від 13.05.2021 № 5-318	Територія пляжу (≈ 61 %); Територія громадських закладів (≈ 39 %); Територія вулично-дорожньої мережі (≈ <1 %).		
<i>Містобудівні обмеження</i>			
– Реалізація містобудівної документації на частині земельної ділянки (≈ 61 %); – Охоронна зона навколо інженерних комунікацій; – Зона регулювання забудови (застосовується при будівництві нових, реконструкції з розширенням існуючих будівель і споруд); – Зона городища «Замкова гора»; – Об'єднана зона охорони пам'яток археології; – Зона заповідної території «Черкаські берегові схили»; – Зона рятівних археологічних досліджень; – Водоохоронна зона; – Прибережна захисна смуга.			
<i>Вимоги до режиму використання</i>			
– Відповідно до п. 4 ст. 89 Водного кодексу України у прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах забороняється будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, навігаційного призначення, гідрометричних та лінійних, а також інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій, майданчиків для занять спортом на відкритому повітрі, об'єктів фізичної культури і спорту, які не є об'єктами нерухомості), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів.			
<i>Застереження</i>			
– Заборона на проведення будівельних робіт без відповідних заходів передбачених чинним пам'яткоохоронним законодавством. – Підтоплені території з підвищеним рівнем ґрунтових вод (0,5 – 3,0 м), необхідність заходів проти підтоплення ґрунтовими водами. – Рекомендація при опорядженні фасаду будівлі врахувати «Дизайн-код фасадів міста Черкаси».			
Відповідність намірів містобудівній документації	Містобудівні потреби не відповідають (≈ 61 %), відповідають (≈ 39 %) діючій містобудівній документації міста Черкаси		

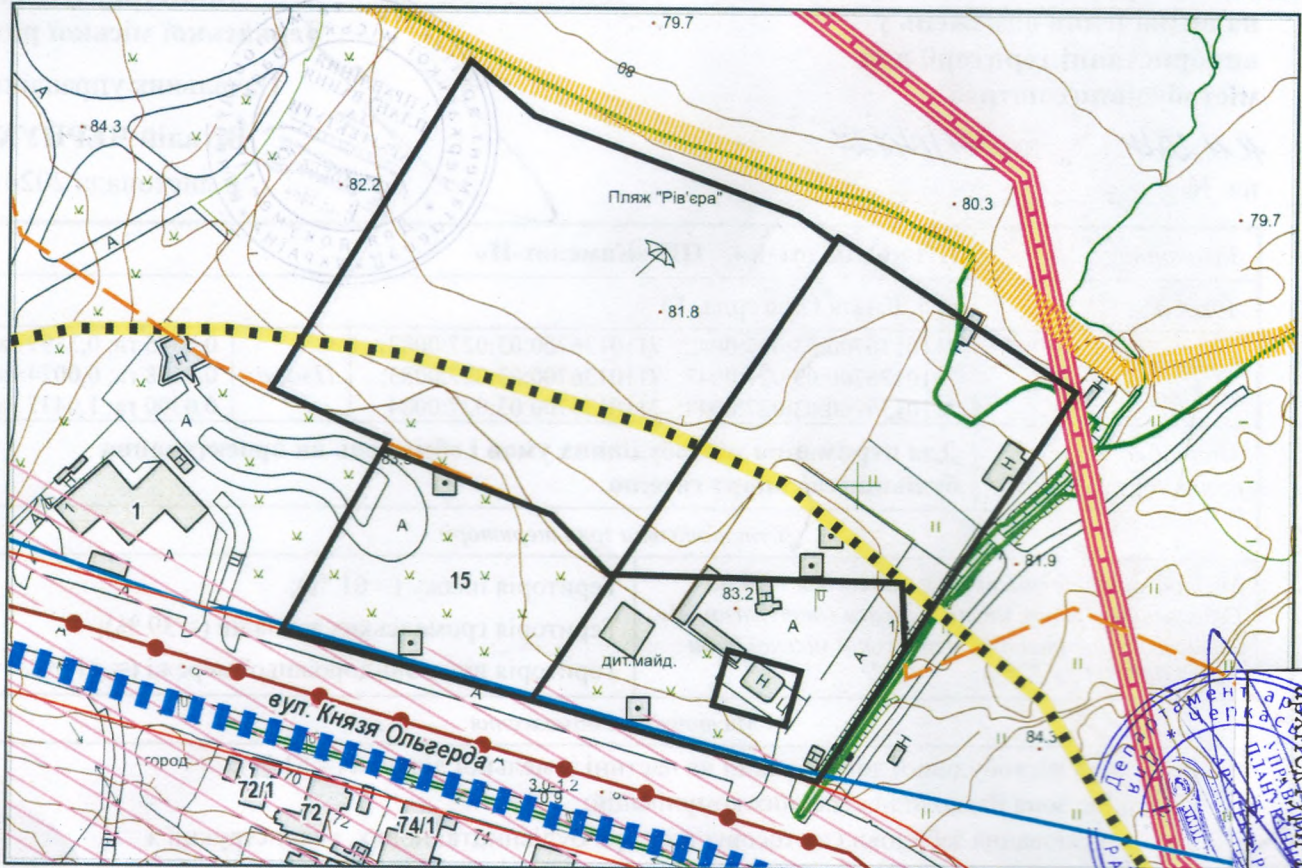
Виконавець

Олександр Габро

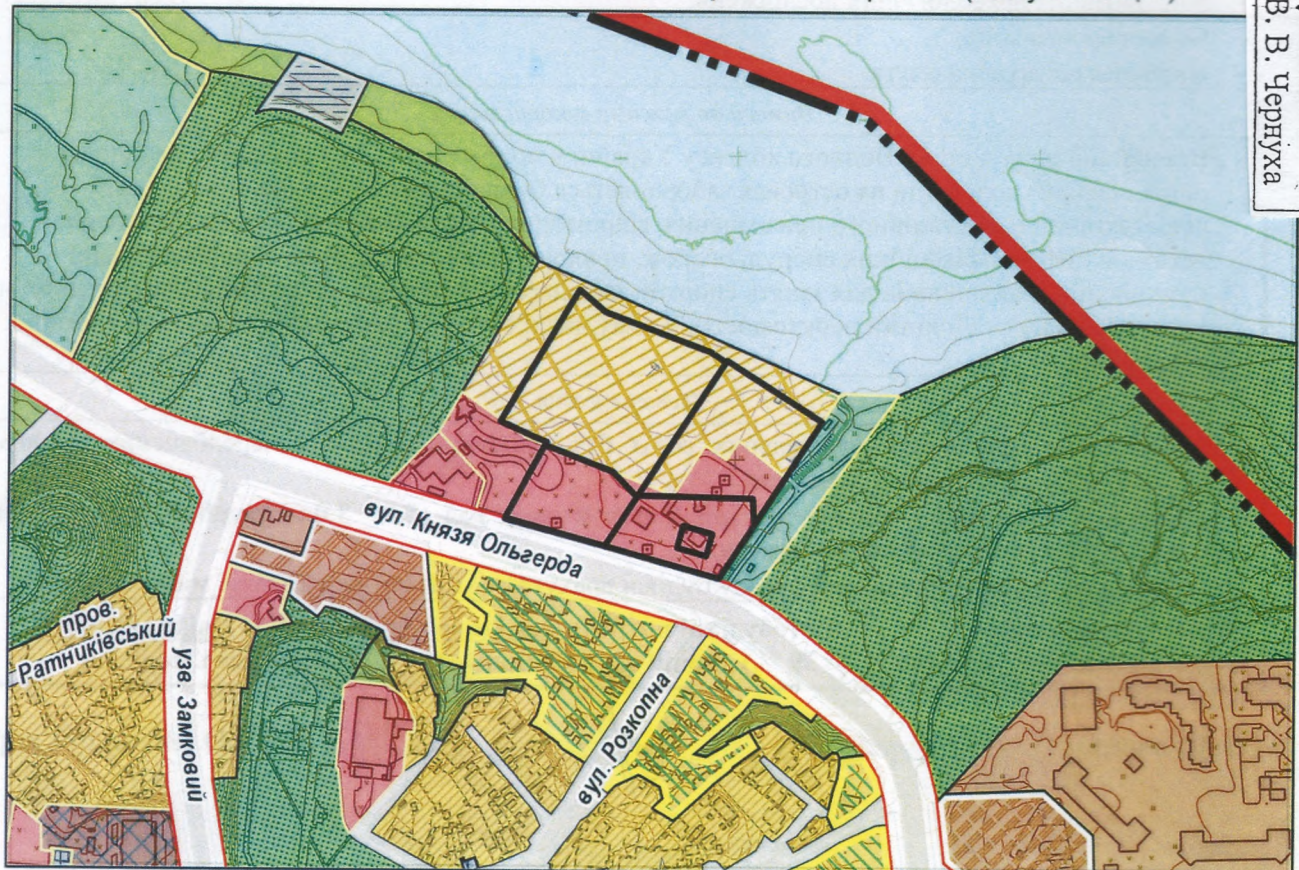


# ВИКОПЮВАННЯ

з плану міста Черкаси



з містобудівної документації  
"Внесення змін до генерального плану міста Черкаси (Актуалізація)"



Масштаб: 1:5 000

ВІДДІЛ МІСТОБУДІВНОГО  
КАДАСТРУ та ГІС

Виконавець

Олександр Габро

Всього прошило шість аркушів  
Начальник управління планування  
та архітектури департаменту  
дехіструкції та містобудування  
В. В. Чернуха