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, код ЄДРПОУ 38715770

НАКАЗ

«23» червня 2025 м. Черкаси № 1354

Про затвердження ПП «Надія», ТОВ «Дружба +»,
громадянам Казаряну Ф. Т. та Барояну Е. Г.
містобудівних умов та обмежень для проєктування
об'єкта будівництва по вул. Гоголя, 204,
вул. Святотроїцькій, 82 у м. Черкаси

На підставі заяви приватного підприємства «Надія», товариства з обмеженою відповідальністю «Дружба +», громадян Казаряна Фрунзе Тельмановича та Барояна Едіка Грачіковича від 30.05.2025 № 01-17/28881, витягів з Державного реєстру речових прав від 06.05.2025 № 425658637, № 425658684, № 425661983, № 425662876, витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 21.12.2021 № 291539523 та від 02.08.2016 № 64876860, враховуючи Положення про департамент архітектури та містобудування Черкаської міської ради, затверджене рішенням Черкаської міської ради від 02.09.2021 № 9-22, відповідно до ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити приватному підприємству «Надія», товариству з обмеженою відповідальністю «Дружба +», громадянам Казаряну Фрунзе Тельмановичу та Барояну Едіку Грачіковичу містобудівні умови та обмеження для проєктування об'єкта будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом по вул. Гоголя, 204, вул. Святотроїцькій, 82 у м. Черкаси.

2. Забудовнику:

2.1. Внести зміни щодо цільового призначення земельної ділянки (кадастровий номер 7110136700:04:022:0097) у встановленому законодавством порядку.

2.2. Отримати вихідні дані на проєктування та замовити в організаціях, що мають на це відповідний кваліфікаційний сертифікат, розроблення проєкту будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом по вул. Гоголя, 204, вул. Святотроїцькій, 82 у м. Черкаси.

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

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

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

2.6. У зв'язку з розміщенням об'єкта будівництва в історичній частині міста погодити з головним архітектором міста містобудівне та архітектурне проєктне рішення відповідно до ст. 14 Закону України «Про архітектурну діяльність» та винести ескізний проєкт на розгляд архітектурно-містобудівної ради.

3. Контроль за виконанням наказу залишаю за собою.

Директор департаменту Артур САВІН

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ департаменту архітектури та
містобудування від 23.06.2025 №135

Директор департаменту _____ Артур САВІН

Містобудівні умови та обмеження для проєктування об'єкта будівництва
Будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом по вул. Гоголя, 204, вул. Святотроїцькій, 82 у м.Черкаси
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво: м. Черкаси, вул. Гоголя, 204, вул. Святотроїцька, 82.
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Приватне підприємство «Надія»:
Ідентифікаційний код юридичної особи — _____
місцезнаходження — 18002, м. Черкаси, вул. Остафія Дашковича, 27;
тел. — 068 103 65 52;
Товариство з обмеженою відповідальністю «Дружба +»:
Ідентифікаційний код юридичної особи — 40380527
місцезнаходження — 18006, м. Черкаси, бульв. Шевченка, 474, кв. 75;
Казарян Фрунзе Тельманович:

Бароян Едік Грачікович:

3. Згідно з містобудівною документацією — внесення змін до генерального плану міста Черкаси (Актуалізація), затвердженої рішенням Черкаської міської ради від 13.05.2021 № 5-318 — територія реконструкції та впорядкування садибної забудови.
Кадастрові номери земельних ділянок: 7110136700:04:022:0097; 7110136700:04:022:0095; 7110136700:04:022:0064.
Цільове призначення земельних ділянок: 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (7110136700:04:022:0095; 7110136700:04:022:0064); 02.01 для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (7110136700:04:022:0097).
Категорія земель — землі житлової та громадської забудови.
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

4. До 59,5 м.
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

5. До 30 % .
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

6. Витримати нормативну щільність населення відповідно до чинних державних будівельних норм.
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)

7. Відстань до червоної лінії по вул. Гоголя витримати відповідно до чинних державних будівельних норм.

Дотримати необхідні планувальні, санітарні, протипожежні відступи відповідно до вимог діючих державних 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».
(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проєктується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

8. Об'єкт будівництва потрапляє в межі зони регулювання забудови.

В проєктних пропозиціях на будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом по вул. Гоголя, 204, вул. Святотроїцькій, 82 провести всебічні композиційні обґрунтування рішень щодо поверховості об'єкта, типу будинку, розміщення, функціонального призначення, композиційних зв'язків з історичним центром, що передбачено в пояснюючій записці Плану зонування території міста Черкаси.

Частина земельної ділянки потрапляє в межі зони рятівних археологічних досліджень (≈ 41 %).

Робочою проєктною документацією передбачити проведення необхідних заходів, робіт та погоджень відповідно до чинного пам'яткоохоронного законодавства.

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

У зв'язку з розміщенням об'єкта будівництва в історичній частині міста вулиці погодити з головним архітектором міста містобудівне та архітектурне проєктне рішення об'єкта відповідно до ст.14 Закону України «Про архітектурну діяльність».
(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 охоронну зону існуючих інженерних мереж.
Підключення до мереж здійснювати відповідно до технічних умов інженерних служб міст.

Створити та забезпечити умови вільного безперебійного доступу для прокладання нових, реконструкції та експлуатації існуючих інженерних мереж.

Витримати нормативну кількість машино-місць для постійного зберігання автомобілів – коофіцієнт забезпечення машино-місць 1,0.

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

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

Розглянути можливість використання підземного простору як споруди подвійного призначення, а саме: для розміщення індивідуального автотранспорту та для укриття цивільного населення.

(вимоги щодо розроблення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (для об’єктів, визначених відповідно до частини десятої статті 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»)

Начальник управління
планування та архітектури Віталій ЧЕРНУХА

Виконавець
Сердюк Валентина

ВИТЯГ

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

23.06.2025 № 0417/28881

на № _____

Управління планування та архітектури департаменту архітектури та містобудування Черкаської міської ради

Начальник управління

Віталій ЧЕРНУХА

3 червня 2025 р.

Замовники:	**ПП «Надія», ТОВ «Дружба +», Казарян Фрунзе Тельманович, Бароян Едік Грачікович**		
Адреса:	вул. Гоголя, 202, 204		
Кадастрові номери:	7110136700:04:022:0064 7110136700:04:022:0095 7110136700:04:022:0097	*Площі:*	0,1000 га 0,0584 га 0,1704 га
Містобудівні потреби замовника:	**Для отримання містобудівних умов і обмежень на будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом**		
Функціональна зона території			
Містобудівна документація «Внесення змін до Генерального плану міста Черкаси (Актуалізація)», затверджена рішенням Черкаської міської ради від 13.05.2021 № 5-318	Територія реконструкції та впорядкування садибної забудови		
Містобудівні обмеження			
– Зона регулювання забудови (застосовується при будівництві нових, реконструкції з розширенням існуючих будівель і споруд); – Частина земельної ділянки потрапляє в зону рятівних археологічних досліджень (≈ 41 %).			
Вимоги до режиму використання			
– Коефіцієнт забезпечення машино-місць для постійного зберігання автомобілів – 1,0; – Використання підземного простору для розміщення індивідуального автотранспорту, що може використовуватися, як споруда подвійного призначення для укриття цивільного населення.			
Застереження			
– В процесі здійснення заходів із проєктування та будівництва необхідно врахувати нормативні розміри охоронних зон та обмежень у їх використанні, що встановленні чинним законодавством.			

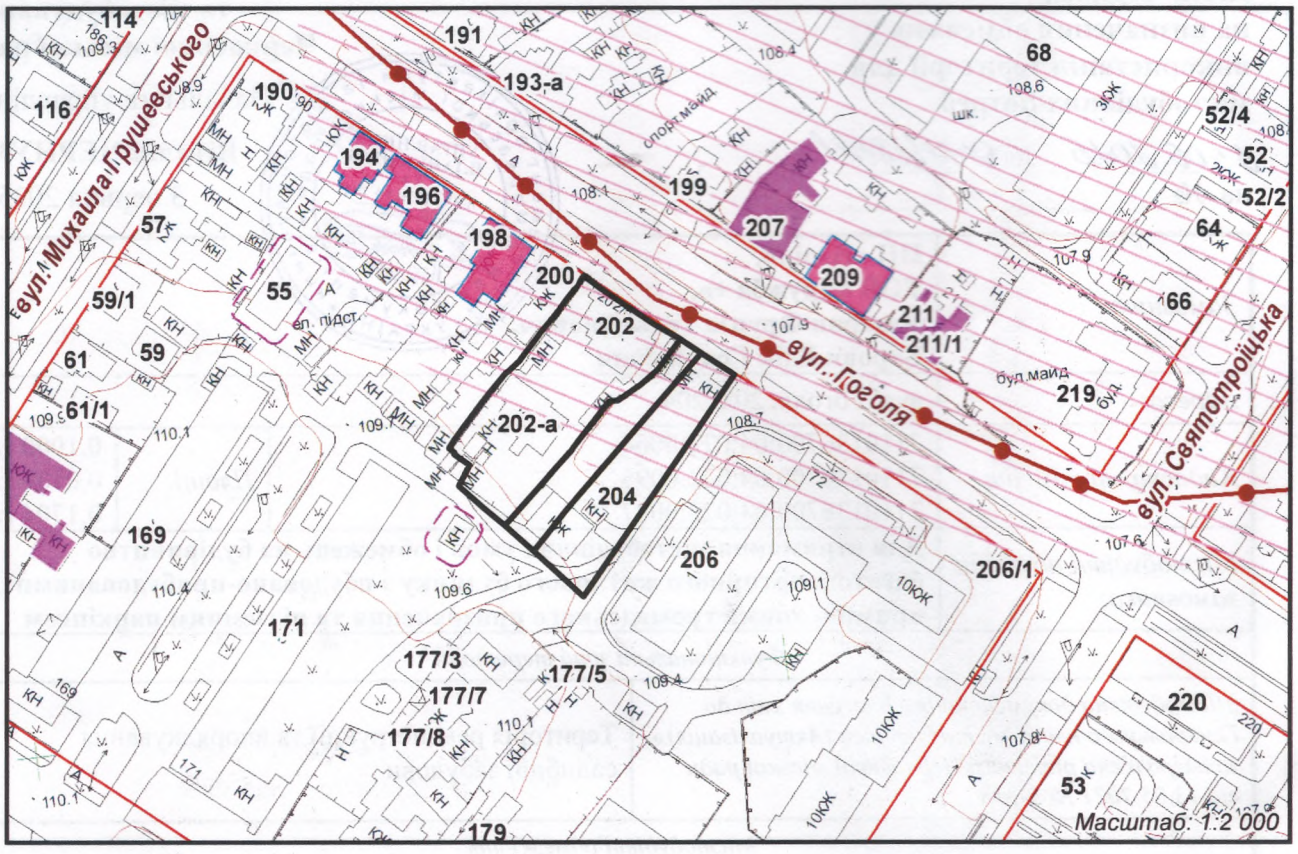
Виконавець **Олександр Габро**

03.06.2025

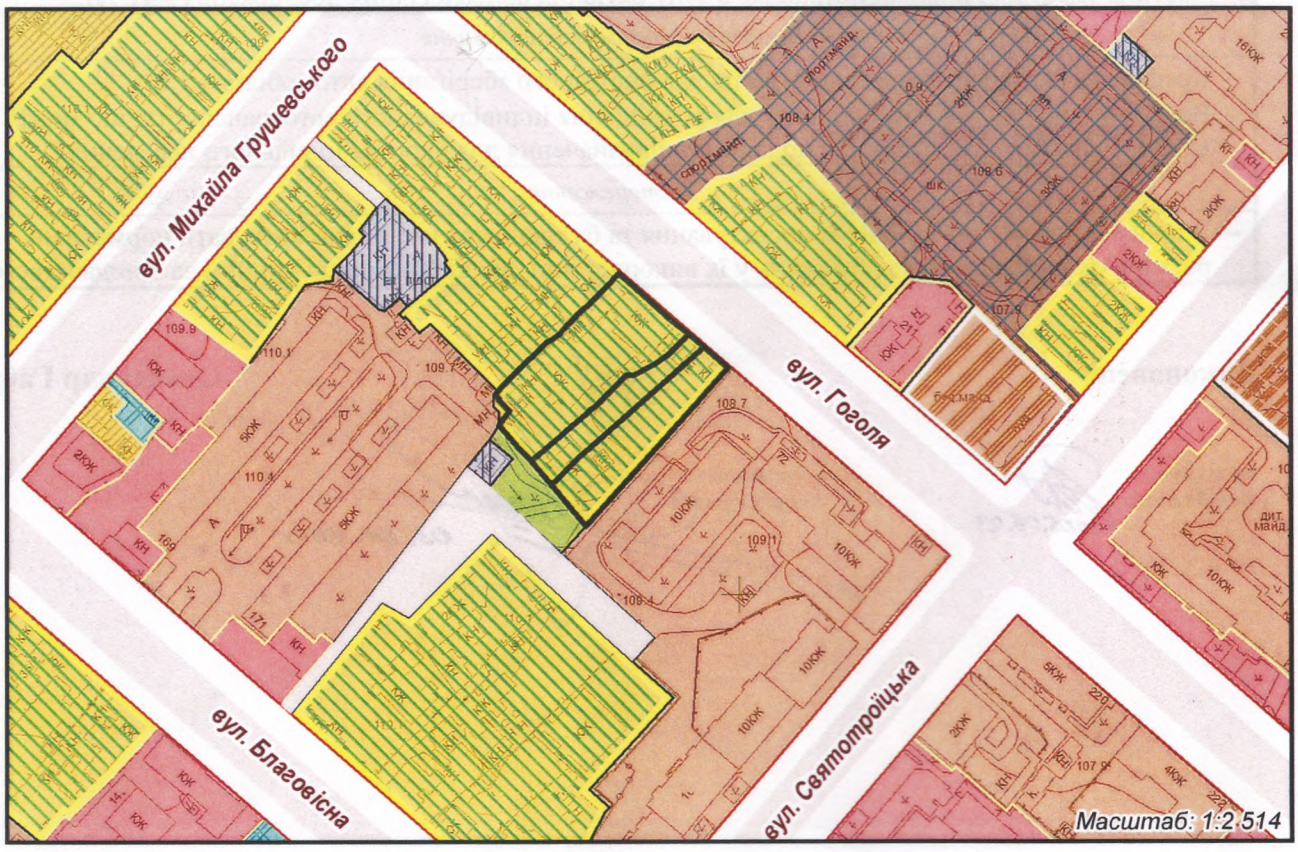
ВИКОПІЮВАННЯ

ГЕОПОРТАЛ

з плану міста Черкаси



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



ВІДДІЛ МІСТОБУДІВНОГО КАДАСТРУ та ГІС

Виконавець Олександр Габро

Витяг сформовано на підставі Закону України № 1423-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та перегуляції у сфері земельних відносин»

Положення містобудівної документації враховується відповідно до рішення Черкаської міської ради від 15.06.2021 № 6-37

Облікова документація розроблена Державним підприємством «Науково-дослідний центр «Охоронна археологічна служба України» Інституту археології Національної академії наук України, на замовлення Департаменту архітектури та містобудування Черкаської міської ради згідно договору № 17 від 17.10.2024, затверджена Управлінням культури та охорони культурної спадщини Черкаської обласної державної адміністрації від 19.02.2025

ІНФОРМАЦІЙНА

довідка з облікової документації об'єктів культурної спадщини,
що перебувають під охороною держави і знаходяться у адміністративних межах
Черкаської міської територіальної громади

Замовник:	**ПП «Надія», ТОВ «Дружба+», КАЗАРЯН Фрунзе Тельманович, БАРОЯН Едік Грачікович**		
Адреса:	вул. Гоголя, 202, 204, м. Черкаси		
Кадастровий номер (у разі наявності):	7110136700:04:022:0064 7110136700:04:022:0095 7110136700:04:022:0097	*Площа:*	0,1000 га 0,0584 га 0,1704 га
Потреби замовника:	**Для отримання містобудівних умов та обмежень на будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом**		

Режимоутворюючі об'єкти згідно з обліковою документацією	**Містобудівні обмеження згідно з містобудівною документацією**
Відсутні	Частина земельних ділянок потрапляють в зону рятівних археологічних досліджень (≈ 41 %)
Вимоги щодо використання	
Відсутні	

Завідувач сектору охорони культурної спадщини департаменту архітектури та містобудування Черкаської міської ради _____ Наталія ОСИПЕНКО

«04» червня 2025 року

(дата, підпис)