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

«26» червня 2025 м. Черкаси № 1358

Про затвердження ТОВ «Єврокомфорт+» містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва по вул. Надпільній, 222 в м. Черкаси

На підставі заяви товариства з обмеженою відповідальністю «Єврокомфорт+» від 29.05.2025 № 01-17/28409, 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 03.06.2025 № 429768554, 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 товариству з обмеженою відповідальністю «Єврокомфорт+» містобудівні умови та обмеження для проєктування об'єкта будівництва, а саме: будівництво багатоквартирного житлового комплексу з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями по вул. Надпільній, 222 в м. Черкаси (додаються).

2. Забудовнику:

2.1. Отримати вихідні дані на проєктування та замовити в організаціях, що мають на це відповідний кваліфікаційний сертифікат, розроблення проєкту будівництва багатоквартирного житлового комплексу з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями по вул. Надпільній, 222 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'єкта на магістральній вулиці та центральній частині міста погодити з головним архітектором міста містобудівне та архітектурне проєктне рішення відповідно до ст. 14 Закону України «Про архітектурну діяльність».

3. Контроль за виконанням наказу залишаю за собою.

Директор департаменту Артур САВІН

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ департаменту архітектури та
містобудування від 26.06.2025 № 1558

Директор департаменту _____ Артур САВІН

Містобудівні умови та обмеження для проєктування об'єкта будівництва
Будівництво багатоквартирного житлового комплексу з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями по вул. Надпільній, 222 в м. Черкаси
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво: м.Черкаси, вул. Надпільна, 222.
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. Товариство з обмеженою відповідальністю «Єврокомфорт+»:
ідентифікаційний код юридичної особи — 40504722;
місцезнаходження — 18002, м. Черкаси, вул. Хрещатик, 193/2;
тел. — 097 714 24 11.
(інформація про замовника)
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 багатоквартирної забудови (≈ 95 %); територія громадських закладів (≈ 12 %); територія зелених насаджень спеціального призначення (≈ 3 %); територія об'єктів інженерної інфраструктури (≈ 2 %).
Будівництво вести на території багатоквартирної забудови.

Цільове призначення земельних ділянок (кадастрові номери — 7110136700:04:060:0005): 02.03 – для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку.
Категорія земель — землі житлової та громадської забудови.
Вид використання — під нежитлові будівлі для комерційного використання.
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

4. До 34 м.
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)
5. До 35 %.
(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. Байди Вишневецького витримати відповідно до чинних державних будівельних норм. Дотримати необхідні планувальні, санітарні, протипожежні відступи від існуючих будівель і споруд 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 проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

8. Під час проєктування об'єкта будівництва багатоквартирного житлового комплексу з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями по вул. Надпільній, 222 врахувати санітарно-захисну зону від території спеціального призначення – 50 м (≈ 44 %). Відповідно до п. 14.2.5 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та п. 5.10 ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови» розміщення будинків та прибудинкових територій не допускається у межах санітарно-захисних зон.

   Частина земельної ділянки потрапляє в шумозахисну зону від залізниці (≈ 16 %).

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

   У зв'язку з розміщенням об'єкта на магістральній вулиці та центральній частині міста погодити з головним архітектором міста містобудівне та архітектурне проєктне рішення 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 охоронні зони існуючих інженерних мереж.

   Підключення до мереж здійснювати відповідно до технічних умов інженерних служб місСтворити та забезпечити умови вільного безперебійного доступу для прокладання нових, реконструкції та експлуатації існуючих інженерних мереж, що знаходяться в межах зазначеної території.

   Передбачити розміщення спеціальних обслуговуючих об'єктів (ТП, ГРП та інш.) для забезпечення функціонування житлового будинку інженерними комунікаціями відповідно до ТУ, які надають відповідні інженерні служби міста.

   Витримати нормативну кількість машино-місць для постійного зберігання автомобілів. Коефіцієнт забезпечення машино-місць 0,8.

   (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 для розміщення індивідуального автотранспорту та споруди подвійного призначення 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

26.06.2025 №01-17/28409

на № _____

Управління планування та архітектури департаменту архітектури та містобудування Черкаської міської ради

Начальник управління

Віталій ЧЕРНУХА

3 червня 2025 р.

Замовник:	**ТОВ «Єврокомфорт+»**		
Адреса:	вул. Надпільна, 222 (перспективна адреса вул. Байди Вишневецького, 80, 82)		
Кадастровий номер:	7110136700:04:060:0005	*Площа:*	1,0075 га
Містобудівні потреби замовника:	**Для отримання містобудівних умов і обмежень на будівництво багатоквартирного комплексу з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями по вул. Надпільна, 222**		
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 багатоквартирної забудови (≈ 95 %); Територія зелених насаджень спеціального призначення (≈ 3 %); Території об'єктів інженерної інфраструктури (≈ 2 %).		
Містобудівні обмеження			
– Реалізація містобудівної документації на частині земельної ділянки (≈ 44 %); – Частина земельної ділянки в санітарно-захисних зонах від території спеціального призначення – 50 м (≈ 44 %); – Частина земельної ділянки в шумозахисній зоні від залізниці (≈ 16 %).			
Вимоги до режиму використання			
– Коефіцієнт забезпечення машино-місць для постійного зберігання автомобілів – 0,8.			
Застереження			
– Відповідно до п. 14.2.5 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» розміщення будинків не допускається у межах санітарно-захисних зон. – Відповідно до п. 5.10 ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови» у санітарно-захисних зонах не можна допускати розміщення житлових будинків з придомовими територіями. – 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**

Витяг сформовано на підставі Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»

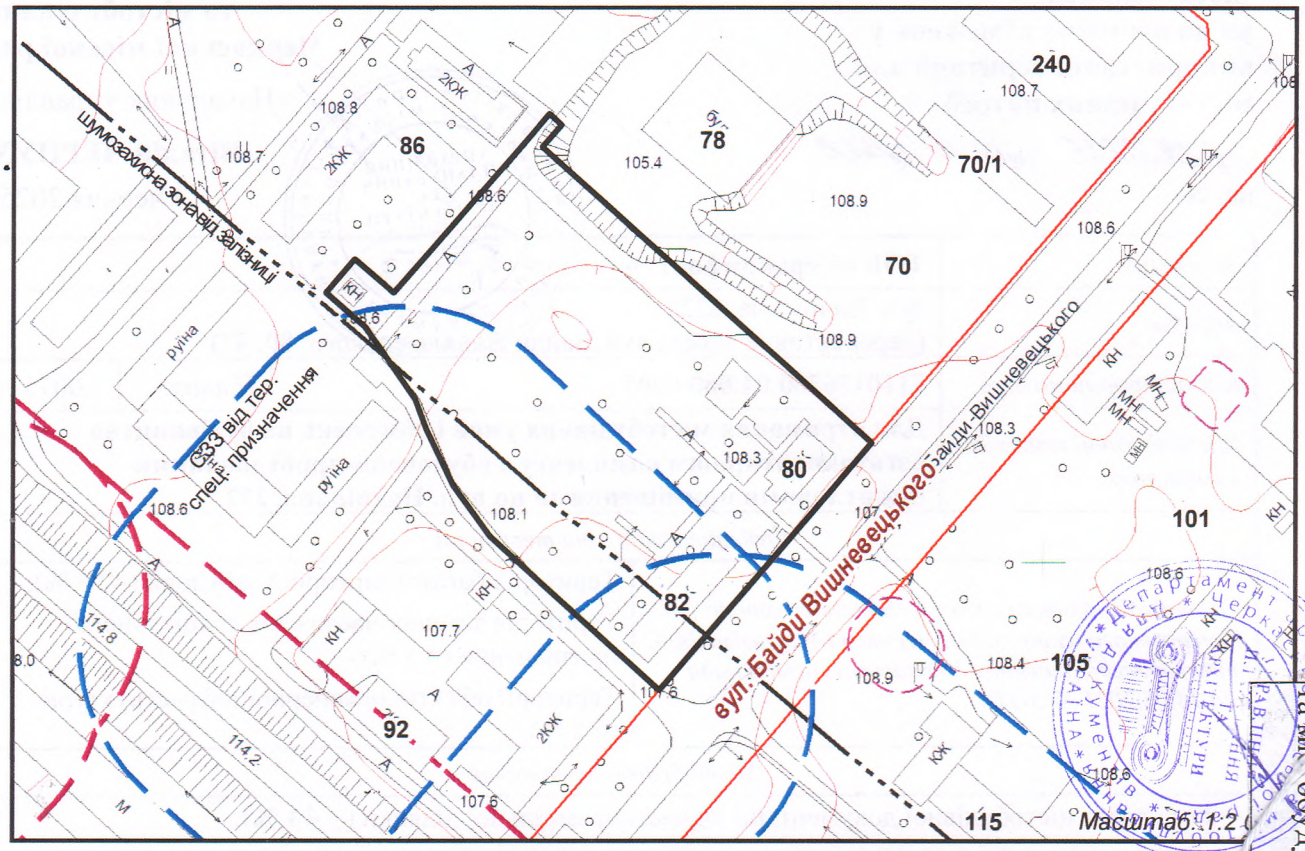
Положення містобудівної документації враховуються відповідно до рішення Черкаської міської ради від 15.06.2021 № 6-37

02.06.2025

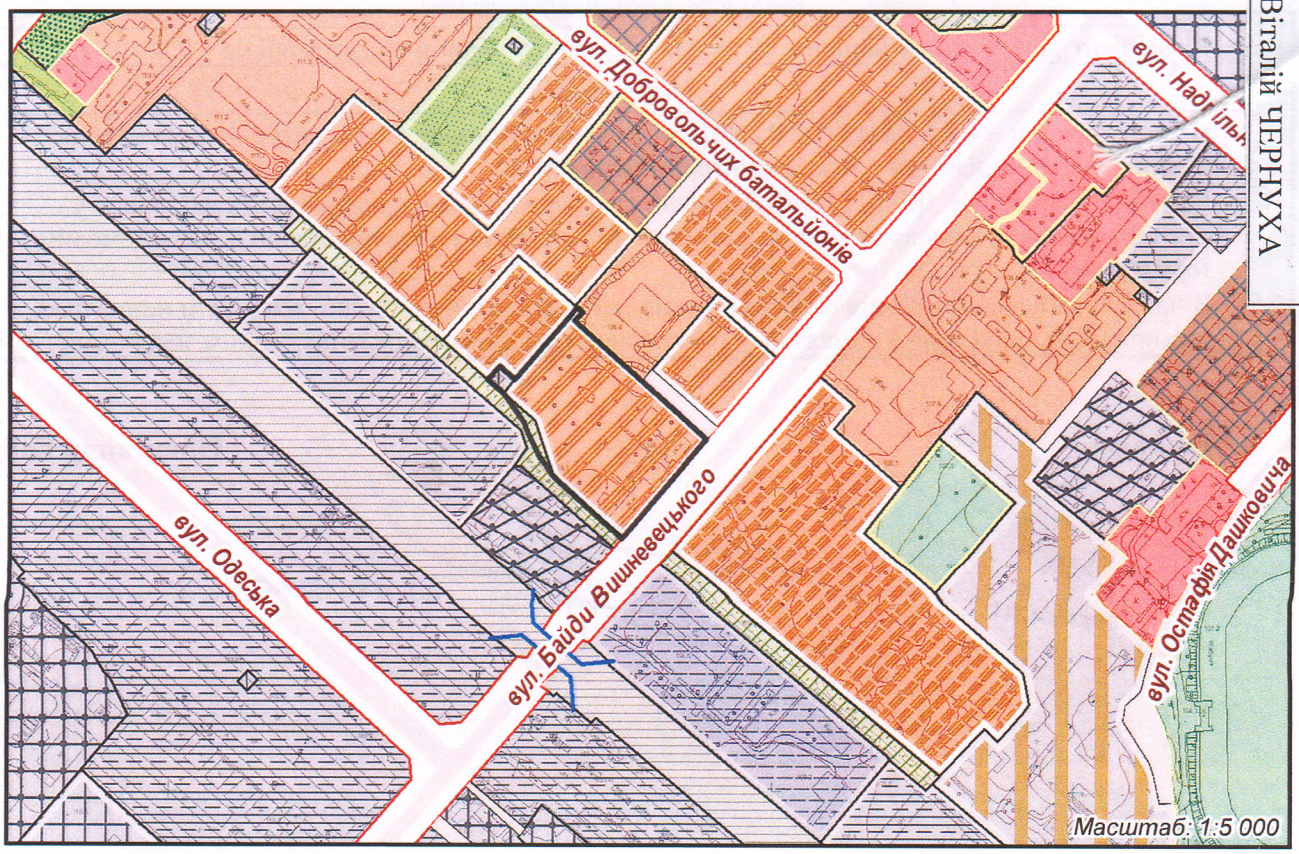
ВИКОПІЮВАННЯ

ГЕОПОРТАЛ

з плану міста Черкаси



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



Начальник управління планування та архітектури департаменту архітектури та містобудування
Віталій ЧЕРНУХА

ВІДДІЛ МІСТОБУДІВНОГО КАДАСТРУ та ГІС

Виконавець Олександр Габро