



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

«07» листопада 2025

м. Черкаси

№ 1409

Про затвердження ТОВ «РЕФІТ-КО», ПП «КЛЕО і К» та громадянину Артеменку С. О. містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва по вул. Володимира Великого, 98 та вул. Володимира Великого, 102 у м. Черкаси

На підставі заяви товариства з обмеженою відповідальністю «РЕФІТ-КО», приватного підприємства «КЛЕО і К» та громадянина Артеменка Сергія Олексійовича від 26.09.2025 № 01-17/53244, витягів з Державного реєстру речових прав від 31.05.2023 № 334099671, від 14.06.2023 № 335570379 та № 335567183, 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 01.10.2025 № 445847676, 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 «РЕФІТ-КО», приватному підприємству «КЛЕО і К» та громадянину Артеменку Сергію Олексійовичу містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва багатоквартирного житлового комплексу (будинків) з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземним та напівпідземним паркінгом по вул. Володимира Великого, 98 та вул. Володимира Великого, 102 у м. Черкаси.

2. Скасувати накази департаменту архітектури та містобудування Черкаської міської ради від 04.09.2023 № 999 «Про затвердження ПП «КЛЕО і К» та громадянину Артеменку С. О. містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва по вул. Володимира Великого, 102», від 08.11.2023 № 1025 «Про внесення змін до наказу департаменту архітектури та містобудування від 04.09.2023 № 999 «Про затвердження ПП «КЛЕО і К» та громадянину Артеменку С. О. містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва по вул. Володимира Великого, 102»», від 17.07.2024 № 1167 «Про затвердження ТОВ «РЕФІТ-КО» та громадянину Артеменку С. О. містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва по вул. Володимира Великого, 98, 102».

3. Забудовнику:

3.1. Отримати вихідні дані на проєктування та замовити в організаціях, що мають на це відповідний кваліфікаційний сертифікат, розроблення проєкту будівництва багатоквартирного житлового комплексу (будинків) з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземним та напівпідземним паркінгом по вул. Володимира Великого, 98 та вул. Володимира Великого, 102 у м. Черкаси.

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

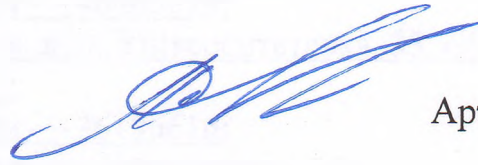
3.3. Укласти договір зі спеціалізованим підприємством на вивіз будівельних відходів та забезпечити його виконання.

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

3.5. У зв'язку з розміщенням об'єкта на магістральній вулиці погодити з головним архітектором міста містобудівне та архітектурне проєктне рішення відповідно до ст. 14 Закону України «Про архітектурну діяльність».

4. Контроль за виконанням наказу залишаю за собою.

Директор департаменту



Артур САВІН

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ департаменту архітектури та
містобудування від 04.10.2025 № 4409

Директор департаменту А. Савін Артур САВІН

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

**Будівництво багатоквартирного житлового комплексу (будинків) з
вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення,
підземним та напівпідземним паркінгом по вул. Володимира Великого, 98 та
вул. Володимира Великого, 102 у м. Черкаси**
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво: м. Черкаси, по вул. Володимира Великого, 98 та
вул. Володимира Великого, 102.
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. Товариство з обмеженою відповідальністю «РЕФІТ-КО»:
ідентифікаційний код юридичної особи — 40403879;
місцезнаходження — 18031, м. Черкаси, вул. Університетська, 33, офіс 41;
приватне підприємство «КЛЕО і К»:
ідентифікаційний код юридичної особи — 36196616;
місцезнаходження — 18001, м. Черкаси, вул. Митницька, 27;
Артеменко Сергій Олексійович:
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
($\approx 91\%$); територія громадських закладів ($\approx 9\%$).
Кадастрові номери земельних ділянок: 7110136700:03:028:0065;
7110136700:03:028:0103; 7110136700:03:028:0065; 7110136700:03:028:0035.
Цільове призначення земельних ділянок: 02.10 для будівництва і
обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-
розважальної та ринкової інфраструктури; 03.07 для будівництва та
обслуговування будівель торгівлі.
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 40 м (не більше 9 поверхів).
(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 вулиці Володимира Великого витримати відповідно до чинних державних будівельних норм (не менше 1,0 м).
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 комплексу (будинків) з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземним та напівпідземним паркінгом по вул. Володимира Великого, 98 та вул. Володимира Великого, 102 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.

Згідно з містобудівною документацією об'єкт будівництва розташований в межах охоронних зон археологічних досліджень, а саме: зона городища «Замкова гора»; зона пам'ятки археології «Середньовічні Черкаси»; зона рятівних археологічних досліджень; об'єднана зона охорони пам'яток археології; історико-археологічна зона «Стародавні Черкаси»; зона заповідної території «Черкаські берегові схили».

Згідно з обліковою документацією на режимоутворюючі об'єкти — зона пам'ятки археології місцевого значення «Городище XIV-XVII ст.», взята на державний облік рішенням виконкому Черкаської обласної ради народних депутатів від 26.06.1990 № 116 (реєстраційний номер 2217); територія пам'ятки археології місцевого значення «Культурний шар пізньосередньовічного міста (XIV-XVIII ст.)», взята на державний облік розпорядженням голови Черкаської обласної державної адміністрації від 12.03.1996 (реєстраційний номер 3966); частково в межах території пам'ятки археології місцевого значення «Могильник та поселення черняхівської культури», взятої на державний облік розпорядженням голови Черкаської обласної державної адміністрації від 12.03.1996 № 129 (реєстраційний номер 3961).

Будівельні роботи на території пам'ятки у межах зони охорони проводяться виключно за умови проведення попередніх археологічних розвідок та погодження проєктної документації згідно з Законом України «Про охорону культурної спадщини».

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

При проєктуванні врахувати властивість вказаної території — ділянка крутосхилів (ухил поверхні 15 % і більше), та передбачити заходи для запобігання зсуву ґрунту, укріплення схилів.

У зв'язку з розміщенням об'єкта будівництва на магістральній вулиці погодити з головним архітектором міста містобудівне та архітектурне проектне 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 та зону від виходів каналізаційного колектора глибокого залягання. Підключення до мереж здійснювати відповідно до технічних умов інженерних служб міста. 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.

(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.

Передбачити використання підземного простору для розміщення індивідуального автотранспорту та споруди подвійного призначення-укриття.

(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

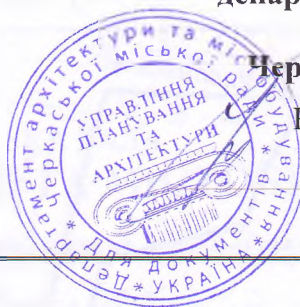
Виконавець
Сердюк Валентина

ВИТЯГ

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

06.10.2025 № 0417/53244
на № _____

Управління планування
та архітектури
департаменту архітектури
та містобудування
Черкаської міської ради



Начальник управління

Віталій ЧЕРНУХА

30 вересня 2025 р.

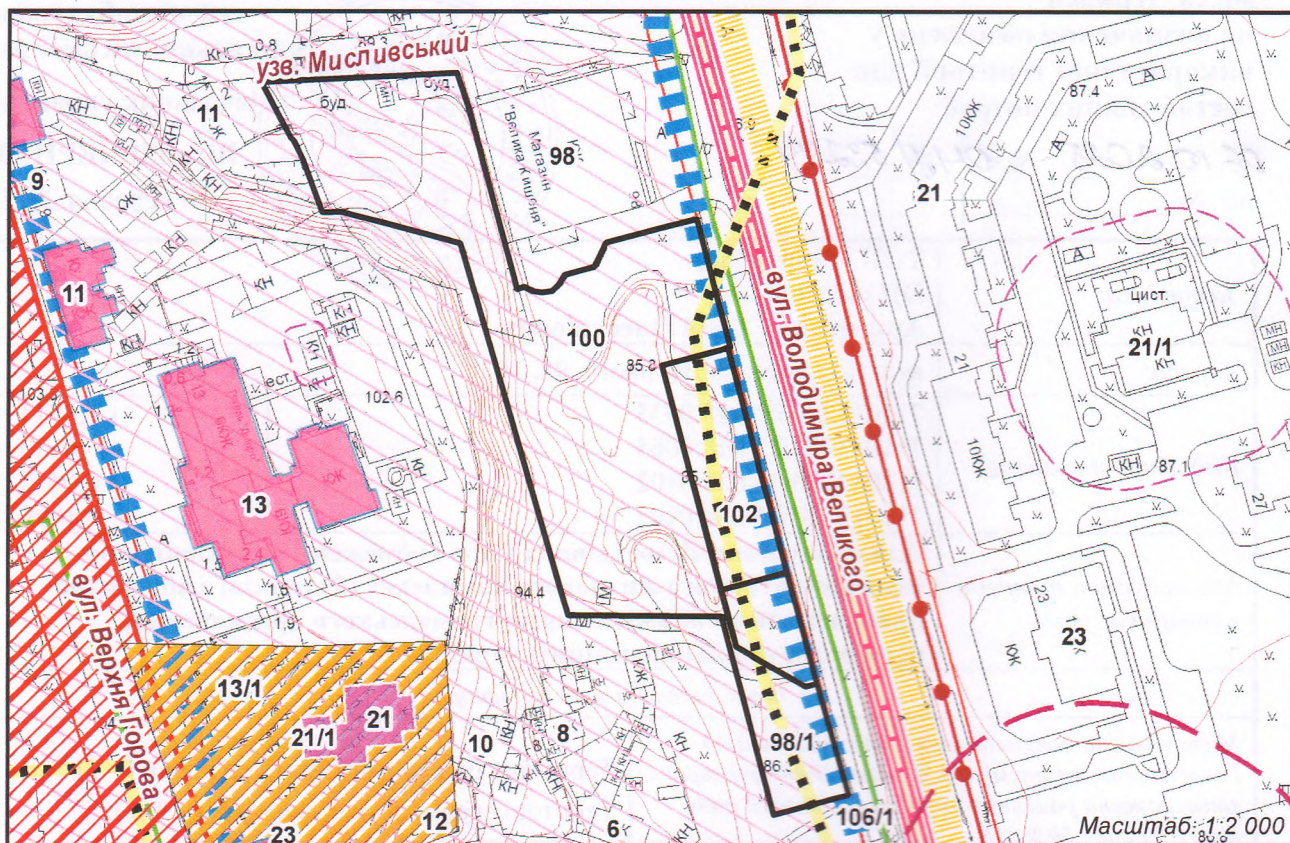
Замовники:	ТОВ «Рефіт-Ко», ПП «Клео і К», Артеменко Сергій Олексійович		
Адреса:	вул. Володимира Великого, 98, 102		
Кадастрові номери:	711013700:03:028:0035 711013700:03:028:0065 711013700:03:028:0102 711013700:03:028:0103	Площі:	0,0774 га 0,6630 га 0,0436 га 0,1099 га
Містобудівні потреби замовника:	Для отримання містобудівних умов і обмежень на будівництво багатоквартирного житлового комплексу (будинків) з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземним та напівпідземним паркінгами		
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 (≈ 91 %); Територія громадських закладів (≈ 9 %)	
Містобудівні обмеження			
– Реалізація містобудівної документації на частині земельної ділянки (≈ 9 %); – Зона регулювання забудови (застосовується при будівництві нових, реконструкції з розширенням існуючих будівель і споруд); – Зона городища «Замкова гора»; – Зона пам'ятки археології «Середньовічні Черкаси»; – Зона рятівних археологічних досліджень; – Об'єднана зона охорони пам'яток археології; – Історико-археологічна зона «Стародавні Черкаси»; – Зона заповідної території «Черкаські берегові схили».			
Вимоги до режиму використання			
– Коефіцієнт забезпечення машино-місць для постійного зберігання автомобілів – 1,0. – При будівництві нових, реконструкції з розширенням існуючих будівель і споруд обов'язкове проведення всебічних композиційних обґрунтувань рішень щодо поверховості, типу будинків, розміщення, функціонального призначення, композиційних зв'язків з історичним центром, які мають виконуватися в рамках передпроектних проробок чи містобудівного обґрунтування.			
Застереження			
– Охоронна зона навколо інженерних комунікацій, в тому числі від виходів каналізаційного колектору глибокого залягання; – В процесі здійснення заходів із проектування та будівництва необхідно врахувати нормативні розміри охоронних зон та обмежень у їх використанні, що встановлені чинним законодавством; – Ділянка крутосхилів (ухил поверхні 15 % і більше); – Необхідність проведення укріплення схилів та протизсувних заходів.			

Виконавець

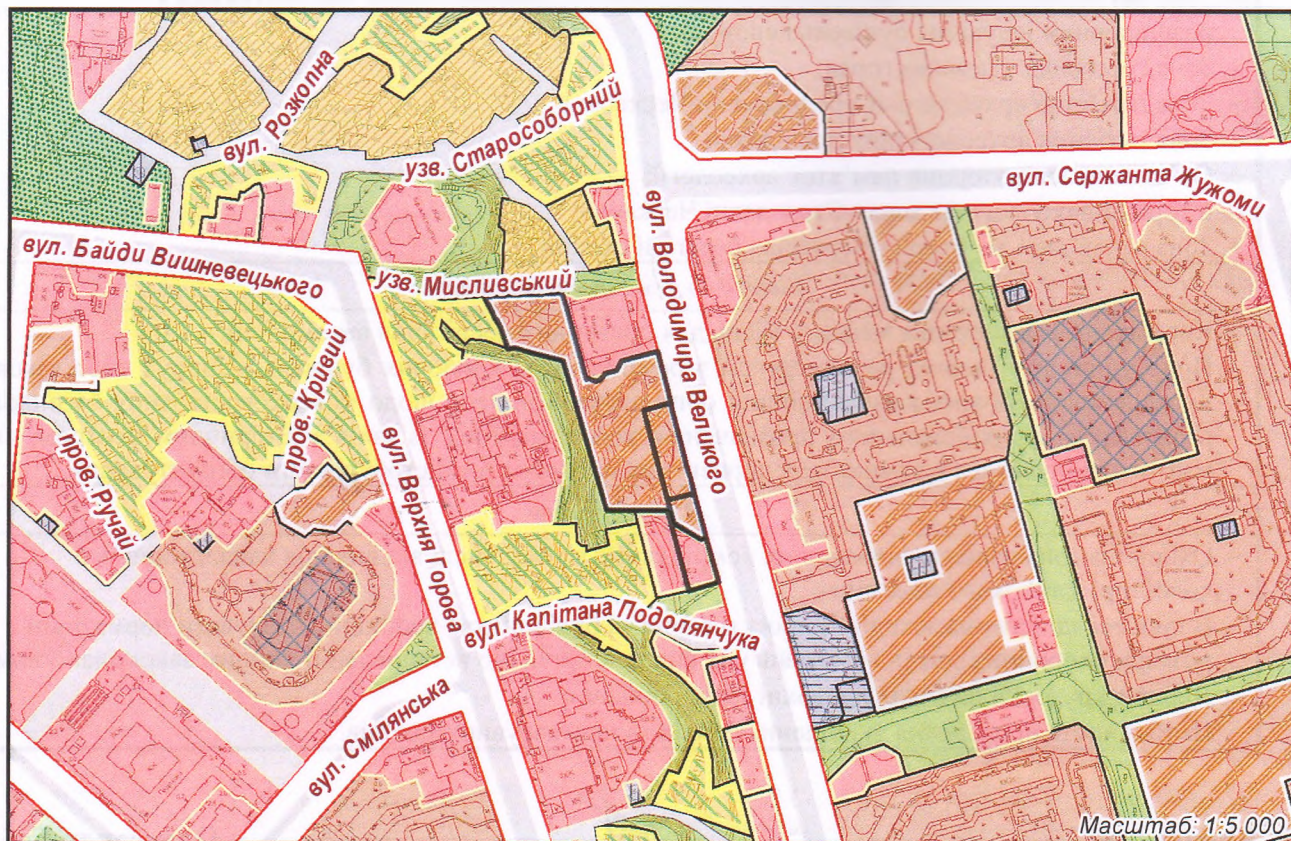
Олександр Габро



з плану міста Черкаси



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



ВІДДІЛ МІСТОБУДІВНОГО
КАДАСТРУ та ГІС

Виконавець

Олександр Габро



УКРАЇНА
ЧЕРКАСЬКА МІСЬКА РАДА
ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ ТА МІСТОБУДУВАННЯ
СЕКТОР ОХОРОНИ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

вул. Б. Вишневецького, 36, м. Черкаси, 18000, тел: 0472 36 20 38, e-mail: architecture@chmr.gov.ua
ЄДРПОУ 38715770

04.10.2025 № 04-17/53244
на № _____

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:	ТОВ «РЕФІТ-КО» ПП «КЛЕО і К» АРТЕМЕНКО Сергій Олексійович		
Адреса:	вул. Володимира Великого, 98, 102, м. Черкаси		
Кадастровий номер (у разі наявності):	7110136700:03:028:0035 7110136700:03:028:0065 7110136700:03:028:0102 7110136700:03:028:0103	Площа:	0,0774 га 0,6630 га 0,0436 га 0,1099 га
Потреби замовника:	Для отримання містобудівних умов і обмежень на будівництво багатоквартирного житлового комплексу (будинків) з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, підземним та напівпідземним паркінгами		
Режимоутворюючі об'єкти згідно з обліковою документацією		Містобудівні обмеження у сфері охорони культурної спадщини згідно з містобудівною документацією	
пам'ятки археології місцевого значення «Городище XIV–XVII ст. (взята на державний облік рішенням виконкому Черкаської обласної ради народних депутатів № 116 від 26.06.1990, реєстраційний номер 2217)		Зона городища «Замкова гора»	
У межах території пам'ятки археології місцевого значення «Культурний шар пізньосередньовічного міста (XIV–XVIII ст.)» (взята на державний облік розпорядженням голови Черкаської обласної державної адміністрації від 12.03.1996 № 129, реєстраційний номер 3966)		Зона пам'ятки археології «Середньовічні Черкаси»	

Частково у межах території пам'ятки археології місцевого значення «Могильник та поселення черняхівської культури» (взята на державний облік розпорядженням голови Черкаської обласної державної адміністрації від 12.03.1996 № 129, реєстраційний номер 3961)	
Частково у межах охоронної зони пам'ятки археології місцевого значення «Могильник та поселення черняхівської культури» (взята на державний облік розпорядженням голови Черкаської обласної державної адміністрації від 12.03.1996 № 129, реєстраційний номер 3961)	Об'єднана зона охорони пам'яток археології
	Зона рятівних археологічних досліджень
	Історико-археологічна зона «Стародавні Черкаси»
Вимоги щодо використання	
Відповідно до вимог пп. 3 ч. 3 ст. 14 ¹ , ч. 2 ст. 32 Закону України «Про охорону кул ь спадщини» земляні роботи на території пам'ятки, у межах зони охорони проводяться в за умови проведення попередніх археологічних розвідок.	

Завідувач сектору

Handwritten signature



Наталія ОСИП

Безоговоритого
Підпис
Інформація управління планування
та архітектури департаменту
архітектури та містобудування
В. В. Чернуха