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

«12» серпня 2026 м. Черкаси № 1557

Про затвердження громадянам Смаляній О.В та Смаляному М.В. містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва по вул. Гоголя, 295, 297 в м. Черкаси

На підставі заяви громадян Смаляної Оксани Вікторівни та Смаляного Максима Васильовича від 15.07.2026 № 01-17/44164, витягів з Державного реєстру речових прав від 24.02.2021 № 245828338, від 30.05.2024 № 380876101, інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та реєстру прав власності на неруцхоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна від 05.06.2026 № 480570290, враховуючи Положення про департамент архітектури та містобудування Черкаської міської ради, затверджене рішенням Черкаської міської ради від 18.12.2025 № 91-54, відповідно до ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити громадянам Смаляній Оксані Вікторівні та Смаляному Максиму Васильовичу містобудівні умови та обмеження для проєктування об'єкта будівництва, а саме: реконструкція офісних приміщень та житлового будинку з добудовою та надбудовою під магазин та офісні приміщення по вул. Гоголя, 295, 297 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 реконструкції офісних приміщень та житлового будинку з добудовою та надбудовою під магазин та офісні приміщення по вул. Гоголя, 295, 297 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 в історичній 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 12.08.2026 № 1557
Директор департаменту _____ Артур САВІН

Містобудівні умови та обмеження для проєктування
об'єкта будівництва
реконструкція офісних приміщень та житлового будинку з добудовою та надбудовою під магазин та офісні приміщення
по вул. Гоголя, 295, 297 в м. Черкаси
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція: м. Черкаси, вул. Гоголя, 295, 297.
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. Смаляна Оксана Вікторівна:

Смаляний Максим Васильович:

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 громадських закладів (54 %), територія реконструкції та впорядкування садибної забудови (46 %).
Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер — 7110136400:02:002:0058, 7110136400:02:002:0059, 7110136400:02:002:0095, 7110136400:02:002:0132): 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 15,0 м.
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)
5. До 65 %.
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)
6. Не застосовується.
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)

7. Відстань до червоної лінії по вул. Гоголя – 2,0 м, у разі розміщення вхідних груп зі сторони червоної лінії необхідно витримати відступ на розмір найбільшого елемента (вхідних дверей, ґанку, вхідного майданчика, піддашка. Також дозволяється заглиблювати в площину фасаду вхідні групи на розмір вказаних вище елементів.).

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 реконструкції згідно зі статтею 5 Закону України «Про основи містобудування».

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 потрапляє в межі зони регулювання забудови. В проектних пропозиціях на реконструкцію офісних приміщень та житлового будинку з добудовою та надбудовою під магазин та офісні приміщення по вул. Гоголя, 295, 297 в м. Черкаси провести всебічні композиційні обґрунтування рішень щодо типу будівництва, розміщення, функціонального призначення, композиційних зв'язків з історичним центром. Об'єкт реконструкції потрапляє в зону пам'ятки археології «Середньовічні Черкаси» та в зону рятівних археологічних досліджень. Відповідно до Інформаційної довідки з облікової документації об'єктів культурної спадщини, що перебувають під охороною держави і знаходяться у адміністративних межах Черкаської міської територіальної громади від 21.07.2026 № 01-17/44164-кс, будівля, що підлягає реконструкції розташована в межах охоронної зони пам'ятки археології місцевого значення «Культурний шар пізньосередньовічного міста XIV-XVIII ст. ст.», внесена до Державного реєстру нерухомих пам'яток України наказом Міністерства культури України від 03.03.2026 № 328, державний охоронний номер – 4633-Чк та в межах охоронної зони щойно виявленого об'єкта культурної спадщини за видом «архітектура» - «Житловий будинок старовіра Яковлєва», поч. XX ст., вул. Небесної Сотні (кол. Леніна), 57, ріг вул. Гоголя, внесена до переліку щойно виявлених об'єктів культурної спадщини наказом Служби охорони культурної спадщини Черкаської обласної державної адміністрації від 23.11.2010 № 10/03-21

Відповідно до вимог ч. 2 ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» (далі - Закон) земляні роботи у межах зони охорони можутьпроводяться виключно **за умови проведення попередніх археологічних розвідок**. У межах зон охорони забороняється проведення робіт з нового будівництва на відстані, меншій за суму подвійної висоти пам'ятки, що охороняється, та висоти запланованої новобудови;

Згідно ч. 4 ст. 24 Закону забороняється змінювати призначення пам'ятки, її частин та елементів, робити написи, позначки на ній, на її території та **в її охоронній зоні без дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини.**

Враховуючи вимоги пам'яткоохоронного законодавства та зважаючи, що земельна ділянка розташована у межах охоронної зони пам'ятки культурної

спадщини місцевого значення за видом «археологія», будівельні роботи можливо проводити виключно після проведення попередніх археологічних розвідок та отримання наукового висновку за результатами проведення попередніх археологічних досліджень земельних ділянок із зазначенням інформації щодо площі розповсюдження, потужності та особливостей археологічного культурного шару на вказаних земельних ділянках, або його відсутності, рекомендацій щодо порядку, характеру та обсягів пам'яткоохоронних заходів, які мають передувати земляним/будівельним роботам.

Також враховуючи, що земельні ділянки знаходяться в охоронній зоні щойно виявленого об'єкта культурної спадщини за видом «архітектура», перед початком будівельних робіт необхідно отримати дозвіл органу охорони культурної спадщини (Управління культури та охорони культурної спадщини Черкаської обласної державної адміністрації) на їх проведення.

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

У зв'язку з розміщенням об'єкта в історичній 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 наявність існуючих інженерних мереж та нормативні розміри охоронних зон і обмежень у їх використанні, що встановлені чинним законодавством.

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, що знаходяться в межах зазначеної території.

(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.

(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 Раїса Єпік

ВИТЯГ

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

12.08.2026 № 01-17/44164

на № _____

Управління планування та архітектури департаменту архітектури та містобудування Черкаської міської ради

Начальник управління

Віталій ЧЕРНУХА

20 липня 2026 р.

Замовники:	**Смаляна Оксана Вікторівна** **Смаляний Максим Васильович**		
Адреса:	вул. Гоголя, 295, 297		
Кадастрові номери:	7110136400:02:002:0058 7110136400:02:002:0059 7110136400:02:002:0095 7110136400:02:002:0132	*Площі:*	0,0523 га 0,0003 га 0,0833 га 0,0178 га
Містобудівні потреби замовника:	**Для отримання містобудівних умов і обмежень на реконструкцію офісних приміщень та житлового будинку з добудовою та надбудовою, під магазин та офісні приміщення**		
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 громадських закладів (≈ 54 %); Територія реконструкції та впорядкування садибної забудови (≈ 46 %)		
Містобудівні обмеження			
– Зона регулювання забудови (застосовується при будівництві нових, реконструкції з розширенням існуючих будівель і споруд). – Зона пам'ятки археології «Середньовічні Черкаси». – Зона рятівних археологічних досліджень.			
Вимоги до режиму використання			
– В процесі здійснення будівництва необхідно врахувати протипожежні та санітарно-гігієнічні розриви від існуючих будівель і споруд. – У разі розміщення вхідних груп зі сторони червоних ліній необхідно витримати відступ на розмір найбільшого елемента (вхідних дверей, ґанку, вхідного майданчика, піддашка). Також дозволяється заглиблювати в площину фасаду вхідні групи на розмір вказаних вище елементів.			
Застереження			
– Рекомендація щодо врахування законних інтересів суміжних землекористувачів. – В процесі здійснення заходів із проєктування та будівництва необхідно врахувати нормативні розміри охоронних зон та обмежень у їх використанні, що встановленні чинним законодавством. – Рекомендація при опорядженні фасаду будівлі врахувати «Дизайн-код фасадів міста Черкаси».			

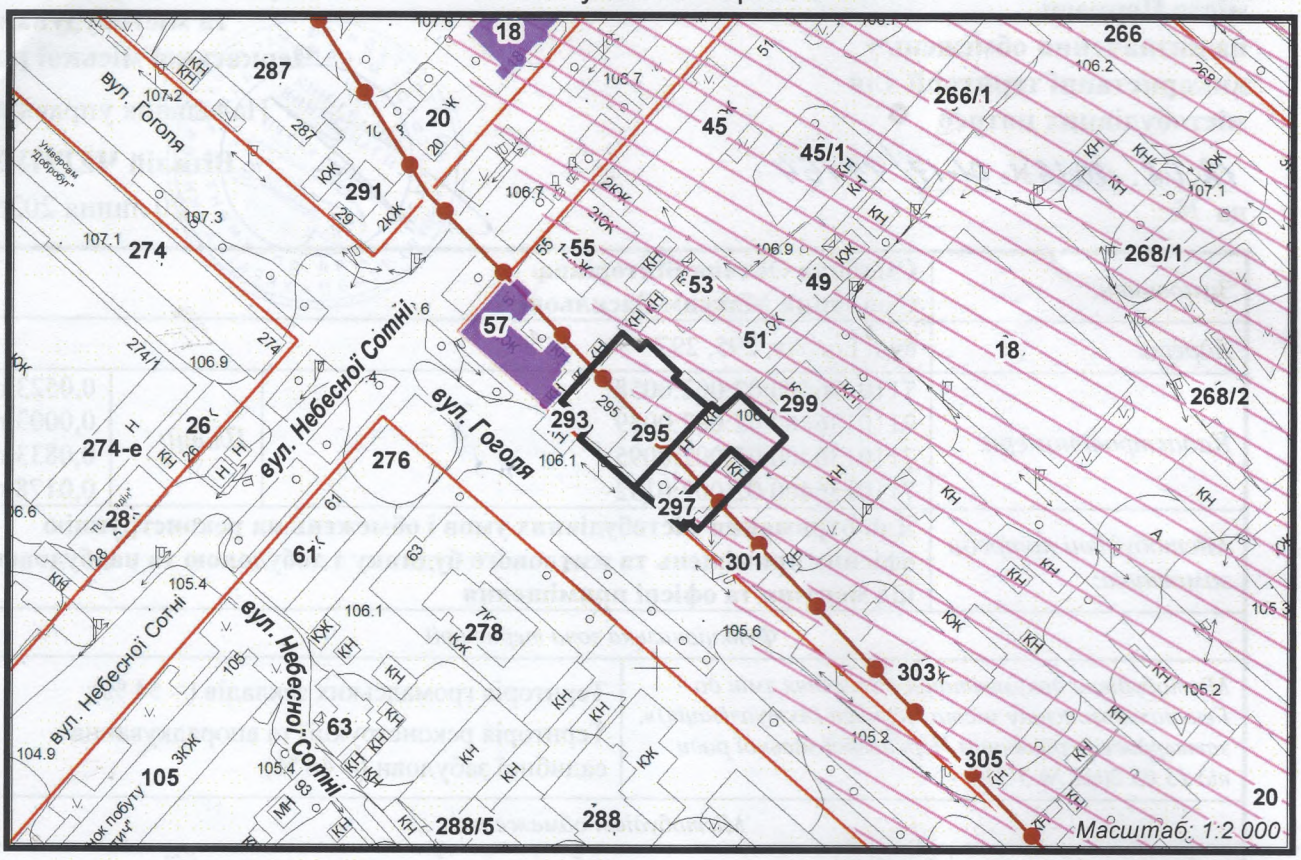
Виконавець **Олена Стрижак**

20.07.2026

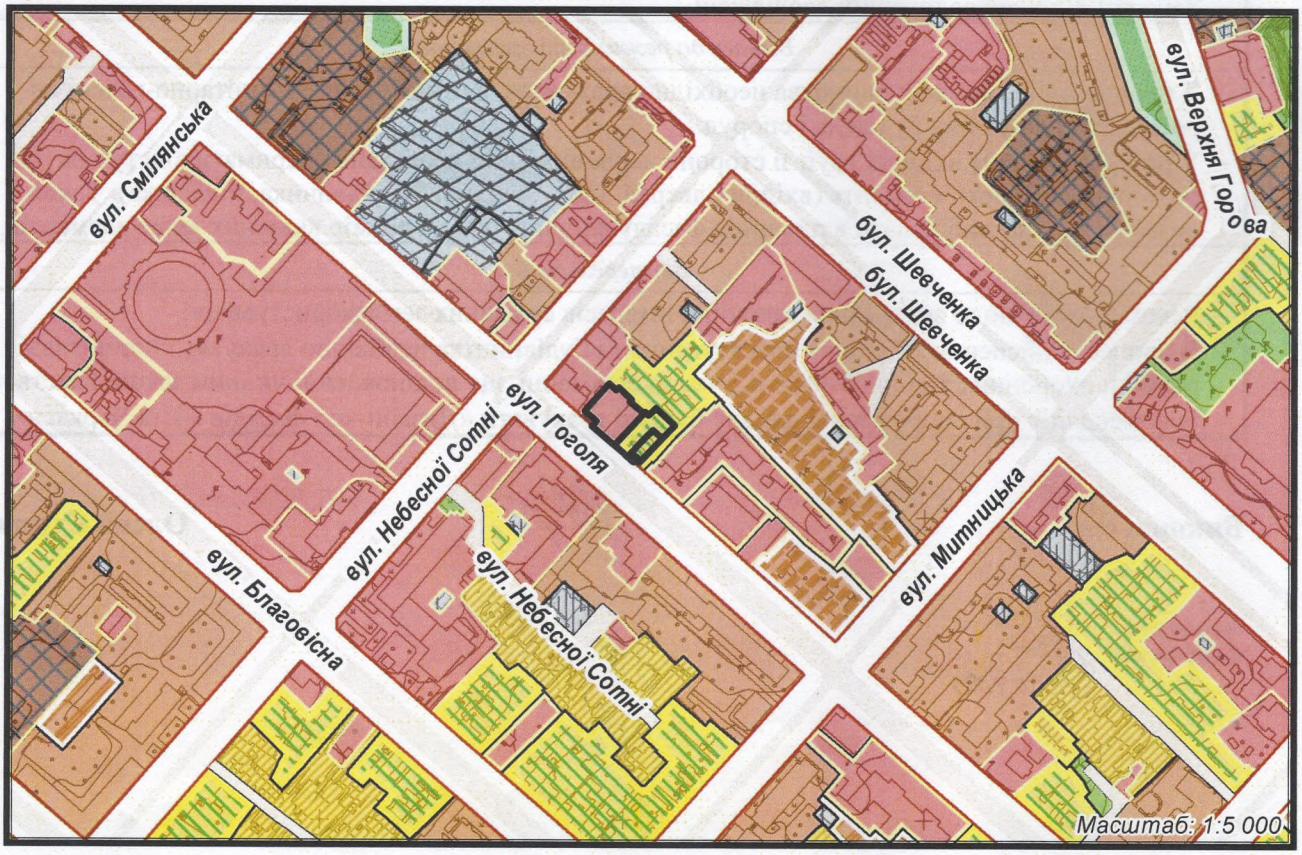
ВИКОПІЮВАННЯ

ГЕОПОРТАЛ

з плану міста Черкаси



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



ВІДДІЛ МІСТОБУДІВНОГО КАДАСТРУ та ГІС

Виконавець Олена СТРИЖАК

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

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

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

21.07.2026 № 01-17/44164-КС
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:	**СМАЛЯНА Оксана Вікторівна** **СМАЛЯНИЙ Максим Васильович**		
Адреса:	вул. Гоголя, 295, 297, м. Черкаси		
Кадастровий номер (у разі наявності):	7110136400:02:002:0058 7110136400:02:002:0059 7110136400:02:002:0095 7110136400:02:002:0132	*Площа:*	0,0523 га 0,0003 га 0,0833 га 0,0178 га
Потреби замовника:	**Для отримання містобудівних і обмежень на реконструкцію офісних приміщень та житлового будинку з добудовою та надбудовою, під магазин та офісні приміщення**		

Режимоутворюючі об'єкти згідно з обліковою документацією	**Містобудівні обмеження у сфері охорони культурної спадщини згідно з містобудівною документацією**
	Зона пам'ятки археології «Середньовічні Черкаси»
У межах охоронної зони пам'ятки археології місцевого значення «Культурний шар пізньосередньовічного міста XIV-XVIII ст. ст.», внесена до Державного реєстру нерухомих пам'яток України наказом Міністерства культури України від 03.03.2026 № 328, державний охоронний номер – 4633-Чк	Зона рятівних археологічних досліджень
У межах охоронної зони щойно виявленого об'єкта культурної спадщини за видом «архітектура» - «Житловий будинок старовіра Яковлєва», поч. XX ст., вул. Небесної Сотні (кол. Леніна), 57, ріг вул. Гоголя, внесена до переліку щойно виявлених об'єктів культурної спадщини наказом Служби охорони	

культурної спадщини Черкаської обласної державної адміністрації від 23.11.2010 № 10/03-21	

Вимоги щодо використання

Відповідно до вимог ч. 2 ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» (далі - Закон) земляні роботи у межах зони охорони можутьпроводяться виключно **за умови проведення попередніх археологічних розвідок**. У межах зон охорони забороняється проведення робіт з нового будівництва на відстані, меншій за суму подвійної висоти пам'ятки, що охороняється, та висоти запланованої новобудови;

Згідно ч. 4 ст. 24 Закону забороняється змінювати призначення пам'ятки, її частин та елементів, робити написи, позначки на ній, на її території та **в її охоронній зоні без дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини.**

Враховуючи вимоги пам'яткоохоронного законодавства та зважаючи, що земельна ділянка розташована у межах охоронної зони пам'ятки культурної спадщини місцевого значення за видом «археологія», будівельні роботи можливо проводити виключно після проведення попередніх археологіних розвідок та отримання наукового висновку за результатами проведення попередніх археологічних досліджень земельних ділянок із зазначенням інформації щодо площі розповсюдження, потужності та особливостей археологічного культурного шару на вказаних земельних ділянках, або його відсутності, рекомендацій щодо порядку, характеру та пам'яткоохоронних заходів, які мають передувати земляним/будівельним роботам.

Також враховуючи, що земельні ділянки знаходяться в охоронній зоні щойно виявленого культурної спадщини за видом «архітектура», перед початком будівельних робіт не отримати дозвіл органу охорони культурної спадщини (Управління культури та культурної спадщини Черкаської обласної державної адміністрації) на їх проведення.

Всього прошито аркушів
Начальник управління планування та архітектури департаменту архітектури та містобудування
Віталій ЧЕРНУХА

Завідувач сектору Наталія ОСИП

Сектор охорони культурної спадщини Департаменту архітектури та містобудування Черкаської міської ради
Для документів