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

«20» жовтня 2026 м. Черкаси № 1591

Про затвердження ТОВ «Аудиторська компанія» містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва по вул. Князя Ольгерда в м. Черкаси

На підставі заяви товариства з обмеженою відповідальністю «Аудиторська компанія» від 29.09.2026 № 01-17/59690, витягу з Державного реєстру речових прав від 24.11.2025 № 453386185, 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 товариству з обмеженою відповідальністю «Аудиторська компанія» містобудівні умови та обмеження для проєктування об'єкта будівництва гідротехнічних споруд, інженерно-технічних споруд, майданчиків для занять спортом на відкритому повітрі, об'єктів фізичної культури і спорту, які не є об'єктами нерухомості по вул. Князя Ольгерда (кадастровий номер земельної ділянки 7110136700:03:004:0356) 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 гідротехнічних споруд, інженерно-технічних споруд, майданчиків для занять спортом на відкритому повітрі, об'єктів фізичної культури і спорту, які не є об'єктами нерухомості по вул. Князя Ольгерда 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 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 20.10.2026 № 1591

Директор департаменту _____ Артур САВІН

Містобудівні умови та обмеження для проєктування об'єкта будівництва

Будівництво гідротехнічних споруд, інженерно-технічних споруд, майданчиків для занять спортом на відкритому повітрі, об'єктів фізичної культури і спорту, які не є об'єктами нерухомості по вул. Князя Ольгерда в м. Черкаси

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво: м. Черкаси, вул. Князя Ольгерда.
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська компанія»: ідентифікаційний код юридичної особи — 40647789; місцезнаходження – 18001, м. Черкаси, вул. Праведниці Шулежко, 100, оф. 1; тел. — 067 640 03 02;
(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 пляжів.

Цільове призначення земельної ділянки: кадастровий номер 7110136700:03:004:0356 — 10.08 для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей.

Категорія земель — землі водного фонду.
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

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

5. До 50 %.
(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. Князя Ольгерда 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. Земельна ділянка, на якій планується будівництво гідротехнічних споруд, інженерно-технічних споруд, майданчиків для занять спортом на відкритому повітрі, об'єктів фізичної культури і спорту, які не є об'єктами нерухомості, по вул. Князя Ольгерда, розташована в межах зони регулювання забудови, об'єднаної зони охорони пам'яток археології, заповідної території «Черкаські берегові схили», прибережної захисної смуги, водоохоронної зони.

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.

Відповідно до інформаційної довідки сектору охорони культурної спадщини від 17.08.2026 № 01-17/50737-кс об'єкт розташований у межах:

зони пам'ятки археології місцевого значення «Поселення доби бронзи», внесеної до Державного реєстру нерухомих пам'яток України від 03.03.2026 № 328, державний охоронний номер — 4618-Чк;

заповідної території «Черкаські берегові схили» (оголошена рішенням Виконавчого комітету Черкаської обласної ради народних депутатів від 29.03.1991 № 64).

Вимоги щодо використання:

Відповідно до вимог ч. 2 ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» (далі - Закон) земляні роботи у межах зони охорони проводяться виключно **за умови проведення попередніх археологічних розвідок**.

Враховуючи, що земельна ділянка розташована у межах охоронної зони пам'ятки археології місцевого значення, необхідно забезпечити дотримання вимог законодавства у сфері охорони культурної спадщини, зокрема, **у разі проведення земляних робіт,** провести попередні археологічні розвідки та **отримати відповідний висновок/погодження органу охорони культурної спадщини.**

Керуючись статтею 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини» якщо під час проведення будь-яких земляних робіт буде виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини, на території якого проводяться земляні роботи (орган охорони культурної спадщини обласної державної адміністрації або виконавчого комітету Черкаської міської ради).

Земельна ділянка науково досліджена Державним підприємством «Науково-дослідний центр «Охоронна археологічна служба України» Інституту археології Національної академії наук України» про що отриманий висновок за результатами наукового археологічного дослідження від 09.10.2024 № 76-в/22-24.

Необхідно розробити проєкт Оцінки впливу на довкілля та погодити його відповідно до вимог Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» (далі Закон) — відповідно до ст. 3 Закону будівництво гірдротехнічних споруд відносяться до видів планованої діяльності та об'єктів, які можуть мати значний вплив на довкілля і підлягають оцінці впливу на довкілля.

При проєктуванні в'їздів/виїздів з території врахувати проєкт «Реконструкція вул. Князя Ольгерда (колишня вул. Гагаріна) від узвозу Остріжний до автостради Н-16, м. Черкаси».

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

Передбачити проведення необхідних заходів проти підтоплення грунтовими водами — на земельній ділянці наявні підтоплені території з підвищеним рівнем грунтових вод (0,5 – 3,0 м).

У зв'язку з розміщенням об'єкта на магістральній вулиці 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 охоронну зону існуючих інженерних мереж.

При проєктуванні та будівництві необхідно врахувати нормативні розміри охоронних зон та 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
Сердюк Валентина

ВИТЯГ

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

20.10.2026 № 01-17/59690

на № _____

Управління планування та архітектури департаменту архітектури та містобудування Черкаської міської ради

Начальник управління

Віталій ЧЕРНУХА

15 жовтня 2026 р.

Замовник:	**ТОВ «Аудиторська компанія»**		
Адреса:	вул. Князя Ольгерда, (перспективний № 3-б)		
Кадастровий номер:	7110136700:03:004:0356	*Площа:*	0,4000 га
Містобудівні потреби замовника:	**Для отримання містобудівних умов і обмежень на будівництво гідротехнічних споруд, інженерно-технічних споруд, майданчиків для занять спортом на відкритому повітрі, об'єктів фізичної культури і спорту, які не є об'єктами нерухомості**		
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 пляжів		
Містобудівні обмеження			
– Зона регулювання забудови (застосовується при будівництві нових, реконструкції з розширенням існуючих будівель і споруд); – Об'єднана зона охорони пам'яток археології; – Заповідна територія «Черкаські берегові схили»; – Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (водопровід, каналізація); – Прибережна захисна смуга; – Водоохоронна зона.			
Вимоги до режиму використання			
– 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. – При проектуванні в'їздів/виїздів з території врахувати проєкт «Реконструкція вул. Гагаріна від узвозу Остріжний до автостради Н-16, м. Черкаси».			
Застереження			
– Підтоплені території з підвищеним рівнем ґрунтових вод (0,5 – 3,0 м), необхідність заходів проти підтоплення ґрунтовими водами. – 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»

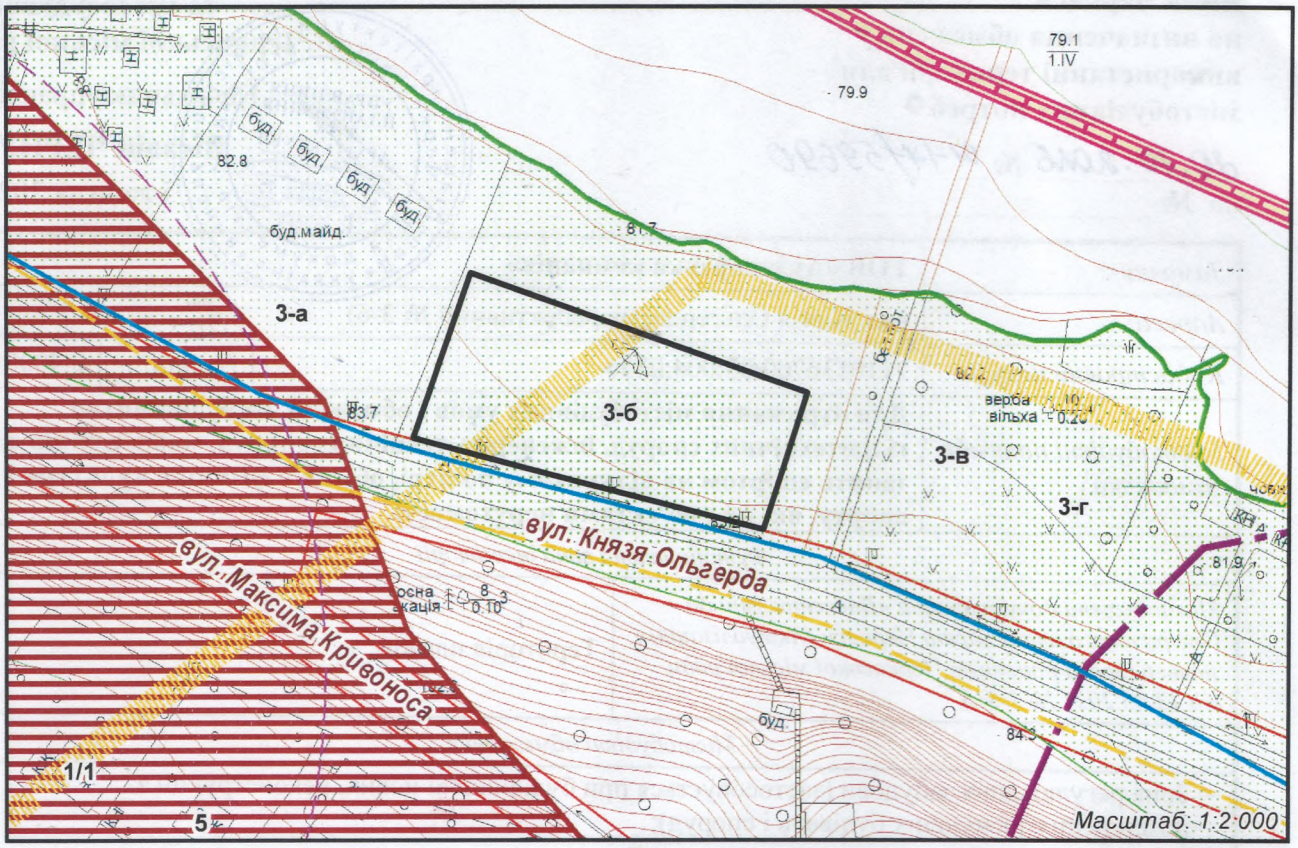
Положення містобудівної документації враховуються відповідно до рішення Черкаської міської ради від 15.06.2021 № 6-37

02.10.2026

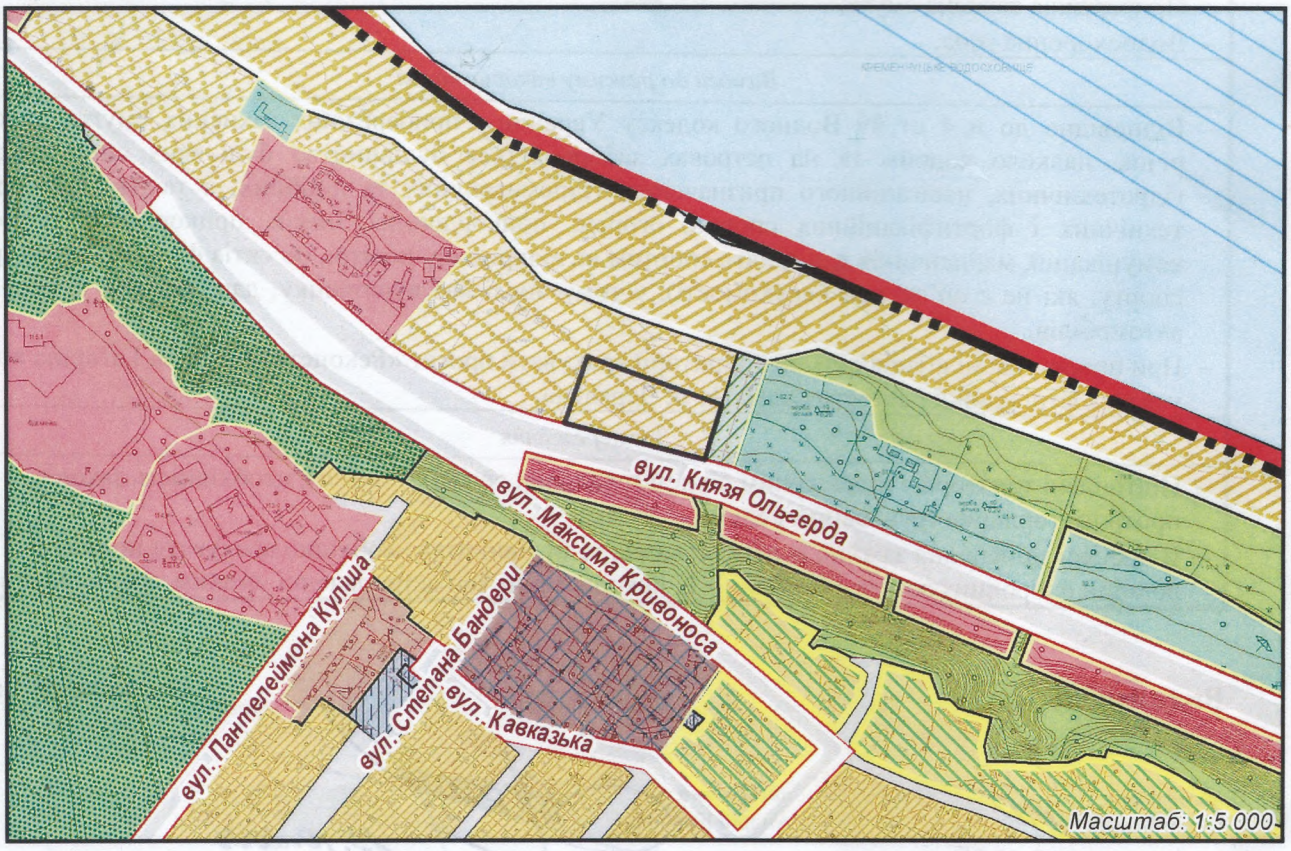
ВИКОПІЮВАННЯ

ГЕОПОРТАЛ

з плану міста Черкаси



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



ВІДДІЛ МІСТОБУДІВНОГО КАДАСТРУ та ГІС

Виконавець Олександр Габро

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

17.08.2026 № 01-17/50737-ЕС
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 «Аудиторська компанія»**		
Адреса:	вул. Князя Ольгерда (біля ділянки № 3-а), м. Черкаси0,4000 га		
Кадастровий номер (у разі наявності):	7110136700:03:004:0356	*Площа:*	
Потреби замовника:	**Для отримання містобудівних умов і обмежень на будівництво гідротехнічних споруд (підпірна стінка) та інших спортивних та рекреаційних споруд, що використовуються для облаштування пляжів, інженерно-технічних споруд, майданчиків для занять спортом на відкритому повітрі, які не є об'єктами нерухомості**		

Режимоутворюючі об'єкти згідно з обліковою документацією	**Містобудівні обмеження у сфері охорони культурної спадщини згідно з містобудівною документацією**
У межах охоронної зони пам'ятки археології місцевого значення «Поселення доби бронзи», внесена до Державного реєстру нерухомих пам'яток України від 03.03.2026 № 328, державний охоронний номер - 4618-Чк	Об'єднана зона охорони пам'яток археології
У межах заповідної території «Черкаські берегові схили» (оголошена рішенням Виконавчого комітету Черкаської обласної ради народних депутатів від 29.03.1991 № 64)	Заповідна територія «Черкаські берегові схили»

Вимоги щодо використання

Відповідно до вимог ч. 2 ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» (далі - Закон) земляні роботи у межах зони охорони проводяться виключно **за умови проведення попередніх археологічних розвідок**.

Враховуючи, що земельна ділянка розташована у межах охоронної зони пам'ятки археології місцевого значення, необхідно забезпечити дотримання вимог законодавства у сфері охорони

культурної спадщини, зокрема, **у разі проведення земляних робіт,** провести попередні археологічні розвідки та **отримати відповідний висновок/погодження органу охорони культурної спадщини.**

Керуючись статтею 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини» якщо під час проведення будь-яких земляних робіт буде виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини, на території якого проводяться земляні роботи (орган охорони культурної спадщини обласної державної адміністрації або виконавчого комітету Черкаської міської ради).

Земельна ділянка науково досліджена Державним підприємством «Науково-дослідний центр «Охоронна археологічна служба України» Інституту археології Національної академії наук України» про що отриманий висновок за результатами наукового археологічного дослідження від 09.10.2024 № 76-в/22-24.

Завідувач сектору Наталія ОСИПЕНК

Начальник управління планування
та архітектури департаменту
архітектури та містобудування
В. В. Чернуха