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

«19» листопада 2026 м. Черкаси № 1601

Про затвердження ТОВ «Сіті груп. Нерухомість та наукові розробки» містобудівних умов та обмежень для проєктування об'єкта будівництва по вул. Гоголя, 1 в м. Черкаси

На підставі заяви товариства з обмеженою відповідальністю «Сіті груп. Нерухомість та наукові розробки» від 19.10.2026 № 01-04/63283, витягу з Державного реєстру речових прав від 29.04.2025 № 424487622, 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 «Сіті груп. Нерухомість та наукові розробки» містобудівні умови та обмеження для проєктування об'єкта будівництва тренажерного залу по вул. Гоголя, 1 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 проєкта будівництва тренажерного залу по вул. Гоголя, 1 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 історичних ареалах 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 19.11.2026 № 1601
Директор департаменту _____ Артур САВІН

Містобудівні умови та обмеження для проєктування об'єкта будівництва
Будівництво тренажерного залу по вул. Гоголя, 1 в м. Черкаси
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво: м. Черкаси, вул. Гоголя, 1.
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. Товариство з обмеженою відповідальністю «Сіті груп. Нерухомість та наукові розробки»: ідентифікаційний код юридичної особи — 45562836; місцезнаходження — 18001, м. Черкаси, вул. Байди Вишневецького, 42; тел. — 099 561 65 54.
(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 спортивних установ. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 7110136700:04:002:0111) — 07.02 для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту. Категорія земель — землі рекреаційного призначення.
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

4. До 8 м.
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)
5. До 10 %.
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)
6. Не розраховується.
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)
7. Відстань до червоної лінії — внутрішньоквартальна забудова.
Дотримати необхідні планувальні, санітарні, протипожежні вимоги 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 тренажерного залу по вул. Гоголя, 1 в м. Черкаси розташована в межах зони заповідної території «Черкаські берегові схили».
Відповідно до інформаційної довідки сектору охорони культурної спадщини від 21.10.2026 № 01-04/63283-кс об'єкт розташований у межах заповідної території «Черкаські берегові схили» (оголошена рішенням Виконавчого комітету Черкаської обласної ради народних депутатів від 29.03.1991 № 64) та за межами території пам'яток культурної спадщини і їх охоронних зон.
Вимоги щодо використання:

Необхідність проведення археологічних вишукувань у межах території пам'яток та їх охоронних зонах регламентуються пп. 3 п. 3 ст. 14^1 , п.2. ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» (далі - Закон), де зазначено, що земляні роботи на території пам'ятки, у межах зони охорони проводяться виключно за умови проведення попередніх археологічних розвідок.

Земельна ділянка знаходиться за межами територій пам'яток археології та їх охоронних зон, відповідно до чинного пам'яткоохоронного законодавства проведення попередніх археологічних розвідок не потребується.

Керуючись статтею 36 Закону 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).

Частина земельної ділянки потрапляє в санітарно-захисну зону від комунально-складських підприємств — 50 м (≈ 18 %). Відповідно до п. 5.10 ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови» у санітарно-захисних зонах не допускається розміщення спортивних споруд.

Будівництво тренажерного залу проводити поза межами санітарно-захисної зони.

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 історичних ареалах 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 врахувати нормативні розміри охоронних зон 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.

(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

19.11.2026 № 01-04/63283

на № _____

Управління планування та архітектури департаменту архітектури та містобудування Черкаської міської ради

Начальник управління

Віталій ЧЕРНУХА

21 жовтня 2026 р.

Замовник:	**ТОВ «Сіті груп. Нерухомість та наукові розробки»**		
Адреса:	вул. Гоголя, 1 (перспективна адреса вул. Курортна, 4)		
Кадастровий номер:	7110136700:04:002:0111	*Площа:*	2,5318 га
Містобудівні потреби замовника:	**Для отримання містобудівних умов і обмежень на будівництво тренажерного залу в м. Черкаси, вул. Гоголя, 1**		
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 спортивних установ		
Містобудівні обмеження			
– Частина земельної ділянки в санітарно-захисній зоні від комунально-складських підприємств – 50 м (≈ 18 %); – Заповідна територія «Черкаські берегові схили».			
Вимоги до режиму використання			
– Будівництво тренажерного залу проводити поза межами санітарно-захисної зони.			
Застереження			
– Відповідно до п. 5.10 ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови» у санітарно-захисних зонах не можна допускати розміщення спортивних споруд. – 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»

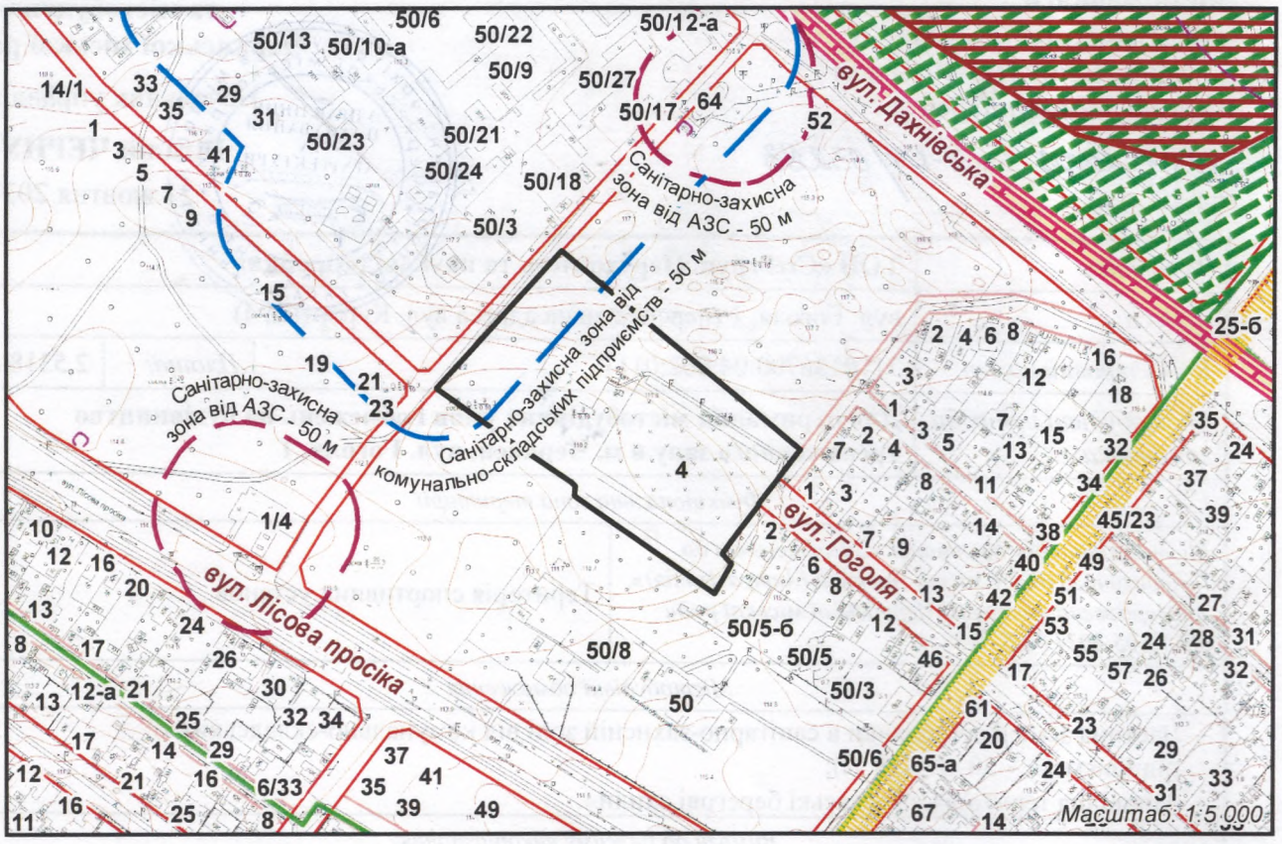
Положення містобудівної документації враховуються відповідно до рішення Черкаської міської ради від 15.06.2021 № 6-37

21.10.2026

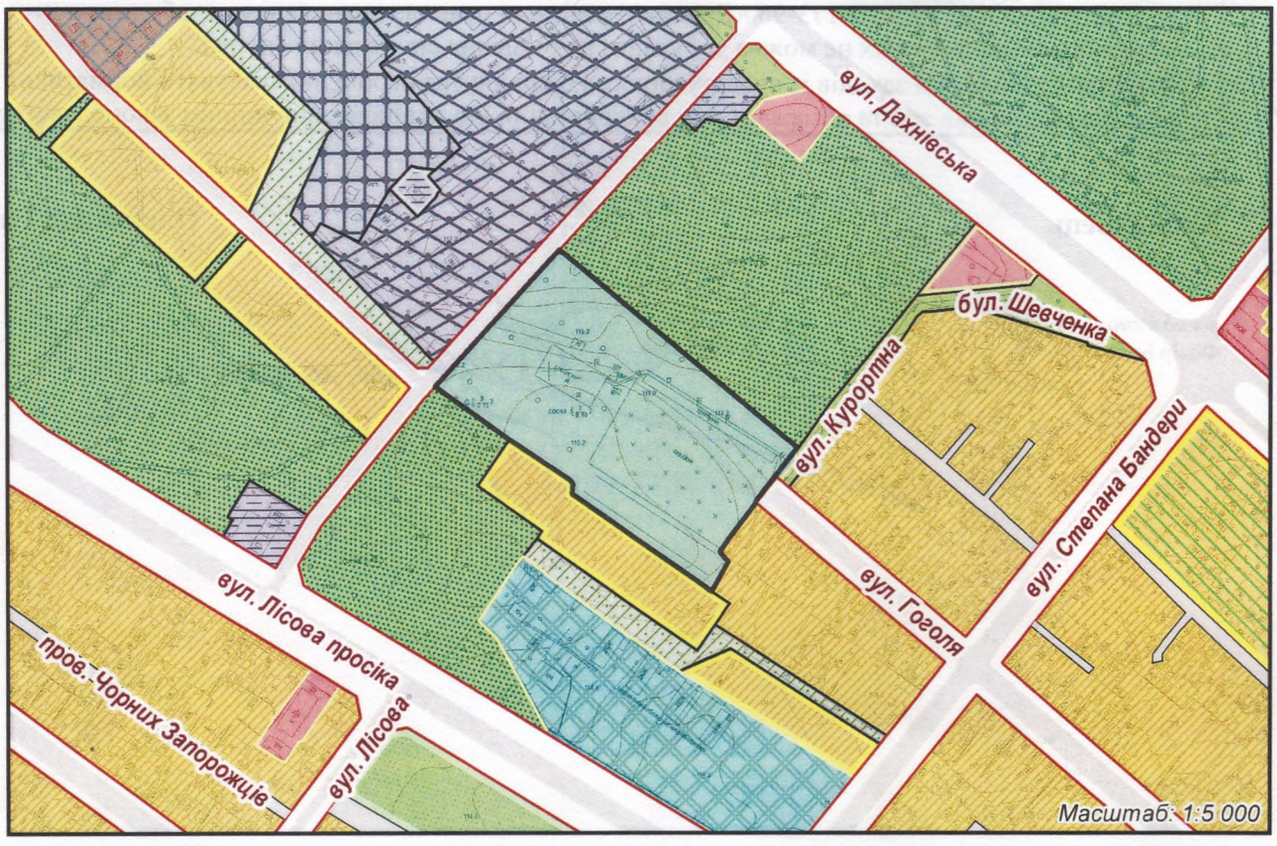
ВИКОПІЮВАННЯ

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

21.10.2026 № 01-04/63283-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:	**ТОВ «Сіті груп. Нерухомість та наукові розробки»**		
Адреса:	вул. Гоголя, 1 (перспективна адреса вул. Курортна, 4), м. Черкаси		
Кадастровий номер (у разі наявності):	7110136700:04:002:0111	*Площа:*	2,5318 га
Потреби замовника:	**Для отримання містобудівних умов і обмежень на будівництво тренажерного залу**		

Режимоутворюючі об'єкти згідно з обліковою документацією	**Містобудівні обмеження у сфері охорони культурної спадщини згідно з містобудівною документацією**
У межах заповідної території «Черкаські берегові схили» (оголошена рішенням Виконавчого комітету Черкаської обласної ради народних депутатів від 29.03.1991 № 64)	Зона заповідної території «Черкаські берегові схили»
За межами території пам'яток культурної спадщини та їх охоронних зон	

Вимоги щодо використання

Необхідність проведення археологічних вишукувань у межах території пам'яток та їх охоронних зонах регламентуються пп. 3 п. 3 ст. 14^1 , п.2. ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» (далі - Закон), де зазначено, що земляні роботи на території пам'ятки, у межах зони охорони проводяться виключно за умови проведення попередніх археологічних розвідок.

Земельна ділянка знаходиться за межами територій пам'яток археології та їх охоронних зон, відповідно до чинного пам'яткоохоронного законодавства проведення попередніх археологічних розвідок не потребується.

Керуючись статтею 36 Закону 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).

Завідувач сектору Наталія ОСИПЕНКО

Всього прошито 5 (п'ять) аркушів
Начальник управління планування
та архітектури департаменту
архітектури та містобудування
В. В. Чернуха