

УКРАЇНА

**ЧЕРКАСЬКА МІСЬКА РАДА**

**ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ, МІСТОБУДУВАННЯ**

**ТА ІНСПЕКТУВАННЯ**

18000, м. Черкаси, вул. Б.Вишневецького, 36, тел: 36-20-38, 32-53-36, 36-05-72, факс (0472) 32-53-36,

**e-mail:** mvk.arhitek@ukr.net

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Н А К А З**

*“\_\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 м. Черкаси № \_\_\_\_\_\_\_*

Про надання ПАТ «Експоінвест»

містобудівних умов і обмежень

забудови земельної ділянки кварталу

між вулицями Михайла Грушевського,

Академіка Корольова, Оборонній,

Олени Теліги

На підставі заяви приватного акціонерного товариства «Експоінвест», договору суперфіція, зареєстрованого у міськрайонному управлінні Держкомзему в м. Черкаси та Черкаському районі Черкаської області від 20.10.2011 № 7110136700:05:010:0007:5:1, витяги з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 21.04.2015 № 36539835 та № 36537923, відповідно до ст. 29, ст. 40 Закону України „Про регулювання містобудівної діяльності”, рішення Черкаської міської ради від 24.09.2013 № 4-32 «Про внесення змін до Положення про департамент архітектури, містобудування та інспектування Черкаської міської ради», рішення виконавчого комітету Черкаської міської ради від 15.01.2015 № 38 «Про внесення змін до рішення виконавчого комітету Черкаської міської ради від 02.04.2013 № 383 «,Про затвердження реєстрів послуг, які надаються виконавчими органами Черкаської міської ради»

НАКАЗУЮ:

1. Надати приватному акціонерному товариству «Експоінвест» містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки кварталу між вулицями Михайла Грушевського, Академіка Корольова, Оборонній, Олени Теліги на будівництво житлового комплексу (додаються).

2. Забудовнику:

2.1. Отримати вихідні дані на проектування та замовити в організаціях, що мають на це відповідний кваліфікаційний сертифікат, розроблення проекту на будівництво житлового комплексу кварталу між вулицями Михайла Грушевського,

Академіка Корольова, Оборонній, Олени Теліги.

2.2. Розробити проект благоустрою та озеленення території, прилеглої земельної ділянки.

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

2.4. Звернутись до виконавчого комітету із заявою про укладання договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту та надати документи, що підтверджують вартість будівництва об'єкта, з техніко-економічними показниками, не пізніше 15 днів до введення об’єкта в експлуатацію.

          3. Департаменту архітектури, містобудування та інспектування визначити розмір пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту протягом

десяти робочих днів з дня реєстрації звернення замовника про укладення договору про пайову участь та доданих до нього документів, що підтверджують вартість будівництва об'єкта, з техніко-економічними показниками.

  4. Приватному акціонерному товариству «Експоінвест» укласти договір про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту з виконавчим комітетом не пізніше ніж через 15 робочих днів з дня реєстрації звернення про його укладення, але до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію, та до прийняття об’єкта будівництва в експлуатацію сплатити кошти для розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту. До пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту не залучаються замовники у разі будівництва об’єктів комплексної забудови територій, що здійснюється за результатами інвестиційних конкурсів або аукціонів.

5. Контроль за виконанням наказу залишаю за собою.

Директор департаменту А.О. Савін

Додаток

до наказу департаменту архітектури, містобудування та інспектування

від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_

**МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ**

**ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

**кварталу між вулицями Михайла Грушевського,**

**Академіка Корольова, Оборонній, Олени Теліги**

**І. Текстова частина.**

**Загальні дані:**

1. **Назва об’єкта будівництва** — будівництво житлового комплексу.
2. **Інформація про замовника** — приватне акціонерне товариство «Експоінвест»

ідентифікаційний код — 14199258;

юридична адреса: 18002, м. Черкаси, вул. Оборонна, 16.

1. **Наміри забудови** — будівництво житлового комплексу.

Проектування, будівництво та введення об’єктів в експлуатацію вести почергово відповідно до розробленої проектної документації. Після визначення черговості будівництва внести відповідні зміни в містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки.

1. **Адреса будівництва або місце розташування об’єкта** — м. Черкаси, між вулицями Михайла Грушевського,Академіка Корольова, Оборонній, Олени Теліги
2. **Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою**

- договір суперфіція, зареєстрований у міськрайонному управлінні Держкомзему в м. Черкаси та Черкаському районі Черкаської області від 20.10.2011 № 7110136700:05:010:0007:5:1, витяги з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 21.04.2015 № 36539835 та № 36537923.

1. **Площа земельної ділянки** — 5,2999 га.
2. **Цільове призначення земельної ділянки** — землі житлової та громадської забудови.

8. **Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності) —** згідно з детальним планом забудови, затвердженого рішенням виконавчого комітету Черкаської міської ради від 19.08.2016 № 1048 – територія багатоповерхової житлової забудови, торгівельний центр з підземним паркінгом.

9. **Функціональне призначення земельної ділянки: на період будівництва** – на період будівництва – до категорій земель, зайнятих поточним та відведені під майбутнє будівництво;

після завершення будівництва – до земель змішаного використання (землі комерційного використання, землі транспорту та зв’язку).

Внести зміни щодо функціонального призначення земельної ділянки у правовстановчі документи в порядку, передбаченому чинним законодавством.

10**. Основні техніко-економічні показники забудови земельної ділянки:**

площа ділянки під житловою забудовою — до 11000 кв.м;

площа ділянки під торгівельним центром — до 10500 кв.м;

кількість багатоповерхових будинків – 14, у т.ч.

16-поверхових – 1

9-поверхових – 13;

кількість квартир – до 970 шт;

кількість машино-місць у дворівневому підземному паркінгу – до 600;

кількість паркомісць для торгового центру – до 250.

**Містобудівні умови та обмеження:**

1. **Граничнодопустима висота будівель** — до 50 м;

2. **Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки** — до 30%;

3. **Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)** — відповідно до вимог ДБН та детального плану території.

1. **Відстані від об’єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови** — квартальна забудова.
2. **Планувальні обмеження (зони охорони пам’яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони)** — функціонально-планувальну та

архітектурно-просторову організацію території прийняти з урахуванням санітарно-гігієнічних, протипожежних, демографічних вимог;

* при визначенні черговості будівництва передбачити одночасне будівництво об’єктів соціальної інфраструктури з житловими будинками (розглянути можливість будівництво дошкільного навчального закладу із забезпеченням необхідною кількістю місць, відповідно до містобудівного розрахунку)
* урахувати 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».

6**.Мінімально допустимі відстані від об’єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд** — відповідно до вимог державних будівельних норм, санітарних та

протипожежних норм;

* врахувати функціональне призначення суміжних земельних ділянок та види використання об’єктів.

7. **Охоронювані зони інженерних комунікацій** —отримати необхідні технічні умови на приєднання житлового комплексу до міських інженерних мереж;

- розробити заходи щодо збереження безперебійного інженерного забезпечення прилеглої забудови

- передбачити розміщення спеціальних обслуговуючих об’єктів (ТП, ГРП та інш) для забезпечення функціонування житлового комплексу інженерними комунікаціями відповідно до ТУ, які нададуть відповідні інженерні служби міста.

8. **Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва» —**

використання земельної ділянки в частині вибору типу фундаментів, забезпечення заходів по їх гідроізоляції та інш. – на підставі звіту про інженерні геологічні вишукування.

Відповідно до рішення Черкаської міської ради від 07.06.2012 № 3-953 «Про створення міської геоінформаційної системи міста Черкаси «МГІС-Черкаси» після завершення будівельних робіт надати топографо-геодезичну зйомку із зазначенням об’єктів будівництва у відділ містобудівного кадастру та ГІС управління планування та архітектури департаменту архітектури, містобудування та інспектування Черкаської міської ради в електронному вигляді (електронна адреса e-mail: [MGIS.cherkasy@ukr.net](mailto:MGIS.cherkasy@ukr.net)), згідно з технічними вимогами:

формат − \*.dmf (Delta Digitals) та \*.pdf (Adobe Acrobat) векторний;

система координат − місцева (для міста Черкаси).

система висот − Балтійська.

відображення − пошарове, з окремими елементами в кольорі відповідно до «Класифікатора інформації, яка відображається на топографічних планах масштабів 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500», затвердженого наказом Держгеодезкартографії від 09.03.2000 № 25.

умовні позначення − згідно з «Умовні знаки для топографічних планів масштабів 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500», затверджених наказом Держгеодезкартографії від 03.08.2001 № 295.

9. **Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)** ― згідно з

“Правила благоустрою міста Черкаси”, затвердженими рішенням Черкаської міської ради від 11.11.2008 № 4-688 та згідно з рішенням Черкаської міської ради від 24.03.2011 № 2-303 “Про внесення змін до рішення Черкаської міської ради від 11.11.2008 № 4-688 “Правила благоустрою міста Черкаси” в складі проекту передбачити:

**розділом благоустрою території передбачити:**

- виконання комплексного благоустрою і впорядкування прилеглої території та використати досвід європейських країн в частині розпланування та озеленення території (газони, квітники, багаторічні насадження, тротуарні світильники, влаштування асфальтобетонного покриття та покриття із плит ФЕМ);

- дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих та запроектованих (або перспективних) будівель і споруд;

- розміщення набору функціонально необхідних малих архітектурних форм (урни, лавки та місця для відпочинку);

- передбачити майданчики спортивні, ігрові, для відпочинку, господарських цілей та складування сміття відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*;

- зовнішнє освітлення: встановити декоративні світильники, які б забезпечили нормативний рівень освітленості території;

- улаштування пониженого бортового каменю для забезпечення безперешкодного пересування маломобільних групп населення;

- вільні зони для під’їздів та проїздів автомобілів швидкої медичної допомоги, пожежної, рятувальної, аварійно-відновлювальної техніки тощо;

- у складі робочого проекту виконати демонстраційно-показовий матеріал 0,8х1,2 м (генплан, фасади) та надати в управління планування та архітектури

**В складі проекту передбачити:**

- влаштування пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, відповідного покриття підлог, додаткового освітлення у житлових будинках, об’єктах громадського призначення для користування мало мобільних груп населення;

- забезпечення кожної квартири багатоповерхового будинку парковочними місцями;

- паркінги, гостьові автостоянки у т.ч. для інваліді та місця відстою велосипедів відповідно до нормативів;

- зовнішнє опорядження (паспорт опорядження додатково погодити):

стіни фасаду, цоколь – відповідно до паспорта опорядження;

вікна ― металопластик, заповнений склопакетами;

двері – дерев’яні, металеві (вхідні),

- передбачити місця в будинках, які не порушують архітектурного вигляду будівлі, для розташування кондиціонерів, засобів супутникового зв'язку;

- у перших поверхах житлових будинків передбачити вбудовані нежитлові приміщення для розміщення в них об’єктів соціально-побутового призначення

- застосування енергозберігаючих технологій;

- проектними рішеннями передбачити улаштування ліфтів для обслуговування інвалідів у будівлях громадського призначення;

- забезпечити умови для комфортного перебування та безперешкодного пересування маломобільних групп населення (відповідно до вимог ДБН В.2.2-17:2006 «Будинки і споруди. Доступність будинків і споруд для маломобільних групп населення», та розділу 12 ДБН В.2.2-9-2009 “Громадські будинки та споруди. Основні положення”)

. - забезпечення технічних заходів цивільного захисту в частині систем оповіщення населення відповідно до ДСТУ Б А.2.2-7:2010 «Проектування. Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об’єктів. Основні положення».

10**. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв’язку** **―** в складі проекту розробити

транспортно-пішохідну схему та погодити її з ДАІ.

- передбачити під'їзд до об'єкта з вул. Михайла Грушевського, Академіка Корольова, Оборонній, Олени Теліги, з урахуванням безпеки дорожнього та пішохідного рухів.

11. **Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту** - розрахункову кількість машино-місць, місць для постійного та тимчасового зберігання автотранспорту визначити відповідно до ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень”. Передбачити влаштування окремих стоянок для автомобілів інвалідів в параметрах, що відповідають вимогам будівельних норм.

12. **Вимоги щодо охорони культурної спадщини** **―** відсутні.

13. **Інші вимоги до об’єктів будівництва, передбачені законодавством -**

відповідно до статті 40 Закону України „Про регулювання містобудівної діяльності” “Пайова участь у розвитку інфраструктури населеного пункту” та рішення Черкаської міської ради від 23.06.2011 № 2-621 звернутись до виконавчого комітету із заявою про укладання договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту та надати документи, що підтверджують вартість будівництва об'єкта, з техніко-економічними показниками, не пізніше 15 днів до введення об’єкта в експлуатацію.

Укласти договір про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту з виконавчим комітетом не пізніше ніж через 15 робочих днів з дня реєстрації звернення про його укладення, але до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію, та до прийняття об’єкта будівництва в експлуатацію сплатити кошти для розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту.

*Примітка:*До пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту не залучаються замовники у разі будівництва об’єктів комплексної забудови територій, що здійснюється за результатами інвестиційних конкурсів або аукціонів, об’єктів інженерної, транспортної інфраструктури, об’єктів енергетики, зв’язку та дорожнього господарства (крім об’єктів дорожнього сервісу).

**ІІ. Графічна частина.**

* + 1. Викопійовка з плану міста.
    2. Фрагмент детального плану території – 1 аркуш.

**Начальник управління**

**планування та архітектури департаменту**

**архітектури, містобудування**

**та інспектування Черкаської міської ради В.В. Чернуха**