

УКРАЇНА

**ЧЕРКАСЬКА МІСЬКА РАДА**

**ДЕПАРТАМЕНТ АРХІТЕКТУРИ, МІСТОБУДУВАННЯ**

**ТА ІНСПЕКТУВАННЯ**

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

**Н А К А З**

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

Про надання ТОВ «МІКАТ-НАФТА»

містобудівних умов і обмежень забудови

земельної ділянки по вул. Віталія Вергая

(Маршала Батицького) та вул. Григорія Сковороди

Розглянувши заяву товариства з обмеженою відповідальністю «МІКАТ-НАФТА», договір оренди землі, зареєстрований в Черкаській регіональній філії ДП «Центр ДЗК при Державному комітеті України по земельних ресурсах» від 31.08.2004 № 838, 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 15.01.2016 № 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 товариству з обмеженою відповідальністю «МІКАТ-НАФТА» містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки по вул. Віталія Вергая (Маршала Батицького) та вул. Григорія Сковороди на будівництво житлово-громадського 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 житлово-громадського комплексу по вул. Віталія Вергая (Маршала Батицького) та вул. Григорія Сковороди

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. Товариству з обмеженою відповідальністю «МІКАТ-НАФТА» 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.

6. Контроль за виконанням наказу залишаю за собою.

Директора департамент А.О. Савін

Додаток

до наказу департаменту архітектури, містобудування та інспектування

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

**МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ**

**ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

**по вул. Віталія Вергая (Маршала Батицького)**

**та вул. Григорія Сковороди**

**І. Текстова частина.**

**Загальні дані:**

1. **Назва об’єкта будівництва** — будівництво житлово-громадського комплексу.
2. **Інформація про замовника** — товариство з обмеженою відповідальністю «МІКАТ-НАФТА» ідентифікаційний номер – 31546510,

місце знаходження – м. Черкаси, вул. Благовісна, 195, кім. 212.

1. **Наміри забудови** — будівництво житлово-громадського комплексу, а саме:

* 9-ти поверхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями комерційного використання;
* малоповерхових зблокованих житлових будинків (таунхауси);
* торгово-розважального центру з підземним та надземним паркінгом;
* 5-ти поверхового паркінгу на 300 машиномісць.

Проектування, будівництво та прийняття об’єктів в експлуатацію вести почергово, по об’єктно відповідно до розробленої проектної документації.

1. **Адреса будівництва або місце розташування об’єкта** — м. Черкаси, вул. Віталія Вергая (Маршала Батицького) та вул. Григорія Сковороди.
2. **Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою -** договір оренди землі, зареєстрований в Черкаській регіональній філії ДП «Центр ДЗК при Державному комітеті України по земельних ресурсах» від 31.08.2004 № 838.
3. **Площа земельної ділянки** — 13324 кв.м.
4. **Цільове призначення земельної ділянки** — землі промисловості, транспорту, зв’язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

До введення об’єкту до експлуатації внести зміни до договору оренди землі в частині цільового призначення земельної ділянки (змінити на землі житлової та громадської забудови в порядку встановленому законодавством).

**8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності)**

згідно з генеральним планом забудови міста, затвердженим рішенням Черкаської міської ради від 29.12.2011 № 3-505 — торговельно-розважальний комплекс (42%), територія багатоповерхової житлової забудови (27%), територія зелений насаджень загального користування (31%);

згідно з Планом зонування території міста Черкаси, затвердженим рішенням Черкаської міської ради від 04.12.2014 № 2-513 – об’єкт будівництва потрапляє у функціональну зону: Г-1 (42%) – ділова зона, Ж-4 (27%) – зона змішаної багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови. Р-3п (31%) - перспективна рекреаційна зона озеленених територій загального використання.

**9. Функціональне призначення земельної ділянки:**  землі комерційного використання.

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

9-ти поверховий житловий будинок:

площа забудови – до 750 кв.м;

загальна площа – до 4100 кв.м;

кількість квартир: 68, у тому числі: однокімнатних – 52

двокімнатних - 16

площа вбудовано-прибудованих приміщень – до 400 кв.м

поверховість – 9;

малоповерховий блокований житловий будинок (таунхауси):

площа квартир – до 900 кв.м;

загальна площа – до 900 кв.м,

кількість квартир – 6;

поверховість - 2;

торгово-розважальний центр:

площа забудови – до 1600 кв.м;

загальна площа – до 7000 кв.м;

поверховість – 4;

паркінг:

площа забудови – до 3050 кв.м;

кількість паркомісць – до 300.

поверховість – 5.

**Містобудівні умови та обмеження:**

1. **Граничнодопустима висота будівель** — житлових будинків до 36 м;

**2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки** — до 49 %;

**3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови**) — 350 чол/га;

**4. Відстані від об’єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови** — по вул. Віталія Вергая (Маршала Батицького) – 3,0 м та по вул. Григорія Сковороди – 5,0 м.

1. **Планувальні обмеження (зони охорони пам’яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги,**

**санітарно-захисні та інші охоронювані зони)** — 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»;

1. **Мінімально допустимі відстані від об’єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд** — відповідно до вимог ДБН 360-92\*\* дотриматись необхідних

планувальних, санітарних, протипожежних відступів від існуючих будівель і споруд;

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

- розміщення паркувальних майданчиків передбачити згідно з вимогами ДержСАНП і Н та ДБН 360-92\*\*.

**7. Охоронювані зони інженерних комунікацій** —отримати необхідні технічні умови на приєднання об’єктів до міських інженерних мереж;

- розробити заходи щодо збереження безперебійного інженерного забезпечення прилеглої забудови;

- в разі необхідності передбачити розміщення спеціальних обслуговуючих об’єктів (ТП, ГРП та інш) для забезпечення функціонування житлово-громадського 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 фундаменту, 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 благоустрію та впорядкування прилеглої території і використати досвід європейських країн в частині розпланування та озеленення території (газони, квітники, багаторічні насадження, тротуарні світильники, влаштування асфальтобетонного покриття і покриття із плит ФЕМ);

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

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

- 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;

- розташування реклами згідно з Порядком розміщення зовнішньої реклами в м. Черкаси, затвердженим рішенням виконавчого комітету від 17.06.2009 № 752 зі змінами від 03.07.2012 № 968;

В складі проекту передбачити:

- зовнішнє опорядження (паспорт опорядження додатково погодити):

стіни фасаду, цоколь – відповідно до паспорта опорядження;

вікна ― металопластик, заповнений склопакетами;

двері – дерев’яні, металеві (вхідні),

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

- застосування енергозберігаючих технологій;

- забезпечення умов 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»;

. у складі робочого проекту виконати демонстраційно-показовий матеріал кварталу забудови (генплан, фасади) та надати до управління планування та архітектури.

**10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв’язку** **―** передбачити під'їзд до

об'єкта з вул. Віталія Вергая (Маршала Батицького) та вул. Григорія Сковороди з урахуванням безпеки дорожнього та пішохідного рухів.

Пропонуємо розглянути пропозицію взяти участь у будівництві дороги по вул. Григорія Сковороди.

**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 будівництво підземного паркінгу.

**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. У разі будівництва об’єктів соціальної інфраструктури забудовник не залучається до пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту.

**ІІ. Графічна частина.**

1. Фрагмент топо плану міста М 1:2000 — 1 аркуш.
2. Фрагмент генплану міста М 1:5000 — 1 аркуш.
3. Фрагмент плану зонування території міста Черкаси 1:5000 – 1 аркуш.

**Заступник начальника управління планування**

**та архітектури департаменту**

**архітектури, містобудування**

**та інспектування Черкаської міської ради Р.В. Єпік**