ЗАТВЕРДЖЕНО

УПРАВЛІННЯ АРХІТЕКТУРИ, РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН МІСТА ВИКОНАВЧОГО КОМІТЕТУ СМІЛЯНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (34690653)

(найменування уповноваженого органу містобудування та архітектури)

Наказ № 33-у від 28.09.2023

**Містобудівні умови та обмеження**
**для проектування об’єкта будівництва**

Статус документа: Діючий

Реєстраційний номер ЄДЕССБ MU01:0190-8407-6069-8556

Реєстраційний номер A3200190840743921338 від 28.09.2023

Нове будівництво трьох багатоквартирних зблокованих житлових будинків з вбудованими гаражами по вулиці Мічуріна в м. Сміла, Смілянської територіальної громади, Черкаського району, Черкаської області.

(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Нове будівництво, 20701, Черкаська обл., Черкаський район, Смілянська територіальна громада, м. Сміла (станом на 01.01.2021), вулиця Мічуріна, 31

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ "ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ" "СМІЛА-ЖИТЛОБУД" (43555921) , тел.: +38(063)-318-02-77

(інформація про замовників)

3. Кадастровий номер: 7110500000:02:003:0645. Площа: 0.4675 га. Цільове призначення: 02.02 Для колективного житлового будівництва 02.02 Для колективного житлового будівництва.
Функціональне призначення: Територія блокованої житлової забудови згідно документу: Про затвердження детального плану території, обмеженої вулицею Незалежності, Мічуріна, Ротондівською та Набережною у м. Сміла Черкаської області" , Територія житлової забудови: садибної згідно документу: Про

затвердження Генерального плану та Плану зонування території міста Сміла Черкаської області , Територія житлової забудови: садибної забудови (зона садибної забудови) Ж-1, пЖ-1. Переважні види використання: 1. одноквартирні житлові будинки до 3 поверхів без урахування мансарди, включно з ділянками; 2. зблоковані одноквартирні житлові будинки 1-3 поверхові на суміжних земельних ділянках. Супутні види використання: 1. окремі будівлі, вбудовані чи прибудовані об’єкти повсякденного обслуговування населення (магазини, аптеки, перукарні та ін.); 2. тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності; 3. зелені насадження обмеженого користування; 4. елементи благоустрою; 5. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення; 6. споруди комунально-інженерної інфраструктури призначені для обслуговування даної зони; 7. автостоянки, підземні гаражі; 8. інші об’єкти, пов’язані з експлуатацією і обслуговуванням цієї зони. На присадибних ділянках дозволяється вирощування квітів, фруктів, овочів, розведення птиці, індивідуальна трудова діяльність, що не створює негативного впливу на навколишнє середовище. згідно документу: Про затвердження Генерального плану та Плану зонування території міста Сміла Черкаської області
Ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної ділянки: відповідає
Документ на земельну ділянку: рішення органу місцевого самоврядування, Про передачу ОК "ЖБК "Сміла-житлобуд" земельної ділянки зі зміною цільового призначення у власність на вул. Мічуріна, 31 №22-102/VIII від 26.08.2021

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні, документ на земельну ділянку)

4. Реєстраційний номер: 2493905971080 - Назва: земельна ділянка - Площа: 4675 кв.м. - Адреса: Черкаська обл., Черкаський район, Смілянська територіальна громада, м. Сміла (станом на 01.01.2021), вулиця Мічуріна, 31
Реєстраційний номер: 904421571105 - Назва: Частина майнового комплексу нежитлових будівель - Площа: 464.8 кв.м. - Адреса: Черкаська обл., Черкаський район, Смілянська територіальна громада, м. Сміла (станом на 01.01.2021), вулиця Мічуріна, 31

(інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна)

**Містобудівні умови та обмеження:**

1. 9 м

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. 60 %

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. 90 осіб/га

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. до існуючих інженерних мереж: 0 Забезпечити нормативні відстані від проектної забудови до проєктних інженерних мереж та комунікацій відповідно до чинних державних будівельних норм ( Додаток И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій").
   до існуючих будинків та споруд: 0 Дотримуватися необхідних планувальних, санітарних, протипожежних вимог відповідно до чинних державних будівельних норм; врахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів будівель та приміщень, що оточують місце реконструкції згідно зі ст. 5 Закону України «Про основи містобудування».
   відстань від об'єкта до меж земельної ділянки: 2 м Мінімальна проєктна відстань від проектного об'єкту будівництва до меж земельної ділянкиї.
   до червоних ліній: 5 м Мінімальна проєктна відстань від проєктного об'єкту до червоних ліній вул. Мічуріна
   до ліній регулювання забудови: 5 м Мінімальна проєктна відстань від об'єкта проєктування до лінії регулювання забудови по вул. Мічуріна. (лінія регулювання забудови співпадає з червоними лініями вул. Мічуріна).
   до червоних ліній: 5 м Мінімальна проєктна відстань від проєктного об'єкту до червоних ліній вул. Набережної.
   до ліній регулювання забудови: 5 м Мінімальна проєктна відстань від об'єкта проєктування до лінії регулювання забудови по вул. Набережна. (лінія регулювання забудови співпадає з червоними лініями вул. Набережна).

---

(мінімально допустимі відстані від об’єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. - інше - Передбачити при плануванні забудови територій комплекс заходів щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобульних груп населення відповідно до частини 10-1 статті 2 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності". - 0 м
   - зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання - Відповідно до «Зон охорони пам’яток культурної спадщини м. Сміла Черкаської області», затверджених наказом № 171 від 03.03.2021 Міністерства культури та інформаційної політики України» об’єкт потрапляє в межі зони охорони археологічного культурного шару "Територія Сміли доби пізнього середньовіччя". Всі будівельні, шляхові і земляні роботи, посадка дерев проводяться тільки з дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини у супроводі суворого археологічного нагляду. До початку крупних земляних або будівельних робіт на територіях зон охорони археологічного культурного шару повинні проводитись археологічні дослідження відповідно до планів розміщення будівництва. По завершенні археологічних досліджень виявлені й залишені на місці фрагменти стародавніх будівель і споруд підлягають охороні, консервації або музеєфікації як нерухомі памятки культурної спадщини. У разі їх відсутності повністю вивчені ділянки архітектурного культурного шару за рішенням державних органів охорони культурної спадщини виключаються зі складу зон охорони археологічного культурного шару (відповідно до "Зони охорони памяток культурної спалщини м. Сміла Черкаської області", затверджених наказом № 171 від 03.03.2021 Міністерства культури та інформаційної політики України»". - 4675 м²

- інше - На частині земельної ділянки встановлено обмеження - зона підтоплення та зона затоплення. - 1307 м²
- інше - На частині земельної ділянки встановлено обмеження - червоні лінії вул. Мічуріна. - 18 м²
- інше - Розробити розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту відповідно до частини 10 статті 31 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення вимог цивільного захисту під час планування та забудови територій. - 0 м²
- інше - На частині земельної ділянки встановлено обмеження - червоні лінії вул. Набережна. - 109 м²

(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)

6. Відсутні

(охоронні зони об’єктів транспорту, зв’язку, інженерних комунікацій, відстані від об’єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

| Начальник управління - головний архітектор міста | | БРАУНЕР СЕРГІЙ МИКОЛАЙОВИЧ |
|---|---|---|
| (посада) | (підпис) | (прізвище, ім'я, по батькові) |

Документ створено в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.
Дата створення: 28.09.2023

Додаток
Тип документа: Топооснова

# Викопіювання з топографо-геодезичного плану М 1:2000

Ділянка забудови

Інв. № ор. | Підпис і дата | Зам. інв.№

Додаток
Тип документа: Містобудівна документація

| | |
|---|---|
| **ВИТЯГ з містобудівної документації Смілянської територіальної громади м. Сміла Черкаського району Черкаської області з визначенням обмежень у використанні території для містобудівних потреб « 11 » серпня 2023 р. № 127** | **Управління архітектури, регулювання забудови та земельних відносин міста виконавчого комітету Смілянської міської ради**<br><br>**Начальник**<br><br>**Сергій БРАУНЕР** |
| Замовник: | Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Сміла-Житлобуд» |
| **Інформація про містобудівну документацію** | |
| Територія, на яку розроблено містобудівну документацію | Місце знаходження: вул. Мічуріна, 31, місто Сміла, Смілянська територіальна громада, Черкаський район, Черкаська область, Україна |
| Кадастровий номер: | 7110500000:02:003:0645 |
| Площа: | 0,4675 га |
| Цільове призначення земельної ділянки (існуюче): | 02.02 Для колективного житлового будівництва |
| Дата, назва органу та номер рішення про затвердження містобудівної документації (Генеральний план та План зонування території міста, детальний план території) | Рішення Смілянської міської ради від 10.11.2021 № 30-1/VIII «Про затвердження Генерального плану та Плану зонування території міста».<br>Рішення Смілянської міської ради від 25.10.2018 № 79-4/VII «Про затвердження детального плану території, обмеженої вулицею Незалежності, Мічуріна, Ротондівською та Набережною у м. Сміла Черкаської області». |
| Функціональна зона | Генеральний план: **Територія житлової забудови: садибної** |
| | План зонування території: **Житлова забудова: садибна забудова (зона садибної забудови) Ж-1, пЖ-1.**<br>***Переважні види використання:***<br>1. одноквартирні житлові будинки до 3 поверхів без урахування мансарди, включно з ділянками;<br>2. зблоковані одноквартирні житлові будинки 1-3 поверхові на суміжних земельних ділянках.<br>***Супутні види використання:***<br>1. окремі будівлі, вбудовані чи прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування населення (магазини, аптеки, перукарні та ін.);<br>2. тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;<br>3. зелені насадження обмеженого користування;<br>4. елементи благоустрою;<br>5. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;<br>6. споруди комунально-інженерної інфраструктури призначені для обслуговування даної зони;<br>7. автостоянки, підземні гаражі;<br>8. інші об'єкти, пов'язані з експлуатацією і обслуговуванням цієї зони.<br>На присадибних ділянках дозволяється вирощування квітів, фруктів, овочів, розведення птиці, індивідуальна трудова діяльність, що не створює негативного впливу на навколишнє середовище. |
| | Детальний план території: **Територія блокованої житлової забудови.** |
| | Код згідно з Класифікатором видів функціонального призначення та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок: |

| | | |
|---|---|---|
| | **10100.0 - територія житлової забудови** | |
| | Переважні види цільового використання земельних ділянок | Супутні види цільового використання земельних ділянок |
| | 02.01; 02.03; 02.04; 02.10, 08.01. | 02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 03.06; 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14; 04.10; 05.01; 07.02; 07.03; 07.04; 07.07; 11.04; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02. |
| Посилання на сайт, на якому відображена містобудівна документація | https://smila-rada.gov.ua/ | |

**Містобудівні обмеження**

1. Червоні лінії вул. Мічуріна та вул. Набережної.
2. Зона підтоплення, що вимагають пониження рівня грунтових вод більше ніж на 0,5 м.
3. Зона затоплення паводковими та повеневими водами більше 0,5 м при 1% забезпеченості.
4. Зона охорони археологічного культурного шару «Територія Сміли доби пізнього середньовіччя»:

– всі будівельні, шляхові і земляні роботи, посадка дерев проводяться тільки з дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини у супроводі суворого археологічного нагляду;
– до початку крупних земляних або будівельних робіт на територіях зон охорони археологічного культурного шару повинні проводитись археологічні дослідження відповідно до планів розміщення будівництва;
– по завершенні археологічних досліджень виявлені й залишені на місці фрагменти стародавніх будівель і споруд підлягають охороні, консервації або музеєфікації як нерухомі пам'ятки культурної спадщини. У разі їх відсутності повністю вивчені ділянки археологічного культурного шару за рішенням державних органів охорони культурної спадщини виключаються зі складу зон охорони археологічного культурного шару (відповідно до «Зони охорони пам`яток культурної спадщини м. Сміла Черкаської області», затверджених наказом № 171 від 03.03.2021 Міністерства культури та інформаційної політики України).

**Застереження**

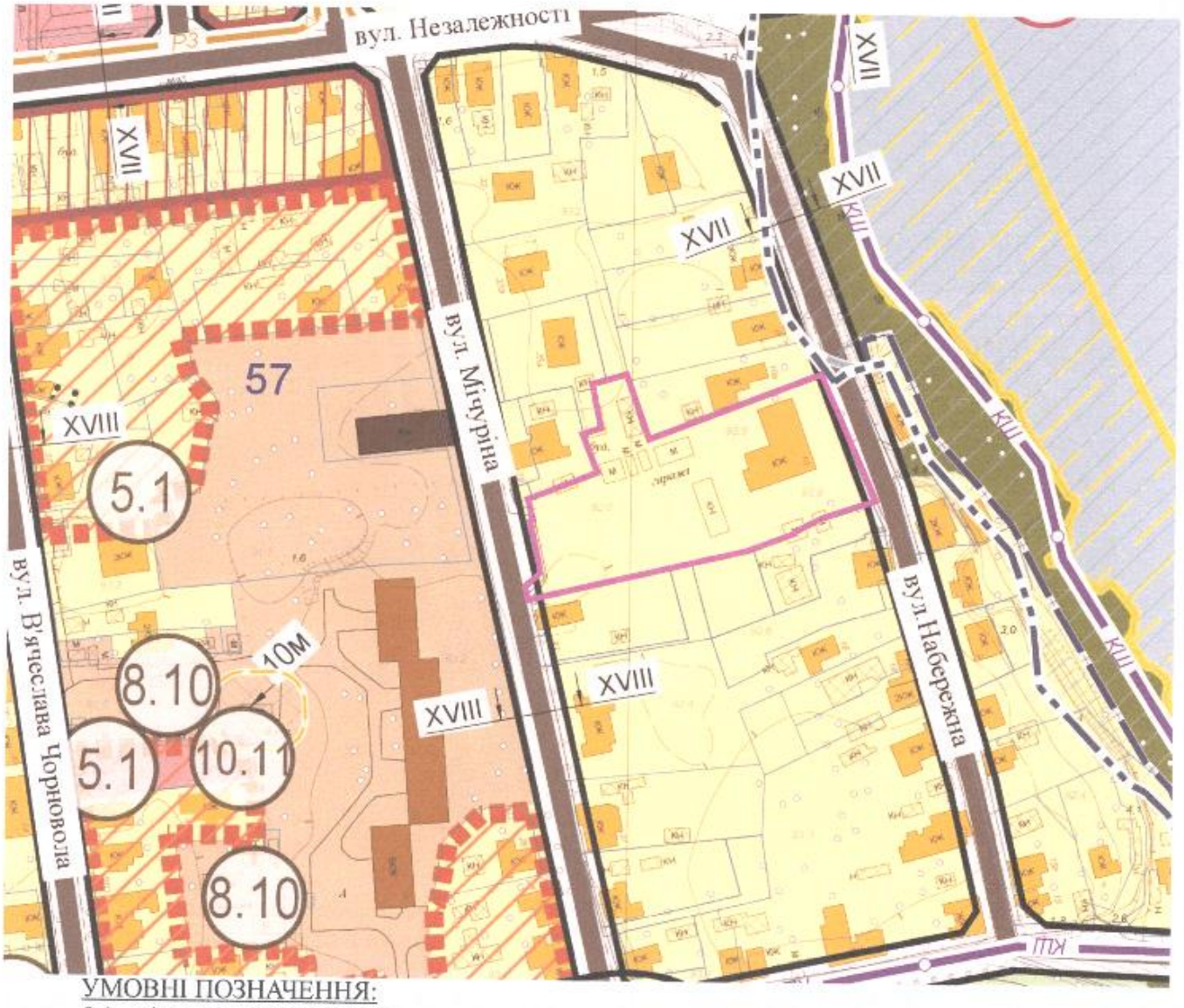
- В процесі здійснення заходів із землеустрою необхідно урахувати нормативні розміри охоронних зон та обмежень у їх використані, що встановлені чинним законодавством та повідомити про такі обмеження замовника і балансоутримувача інженерних мереж, інформацію про це зазначити у документації із землеустрою;
- Відповідно до ст. 28 Закону України «Про землеустрій» розробник документації із землеустрою несе відповідальність за достовірність, якість і безпеку заходів, передбачених цією документацією.

Додатки:

Додаток № 1 - Фрагмент з Генерального плану міста. Ф А-4 на 1 арк. в 1 прим.
Додаток № 2 - Фрагмент з Плану зонування території міста. Ф А-4 на 1 арк. в 1 прим.
Додаток № 3 – Викопіювання з топографо-геодезичного плану міста. Ф А-4 на 1 арк. в 1 прим.
Додаток № 4 – Фрагмент з Зони охорони пам`яток культурної спадщини. Основне креслення. Ф А-4 на 1 арк. в 1 прим.
Додаток № 5 – Фрагмент з ДПТ обмеженого вулицями Незалежності, Мічуріна, Ротондівською та Набережною у м. Сміла Черкаської області. Проектний план поєднаний зі схемою прогнозованих планувальних обмежень. Ф А-4 на 1 арк. в 1 прим.

*Додаток № 1*
*до витягу з містобудівної*
*документації від 11.08.2023 № 127*

**Фрагмент з Генерального плану міста**
**М 1:2000**




УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:
5.1 - підприємства торгівлі;
8.10 - гаражі;
10.11 - трансформаторна підстанція;

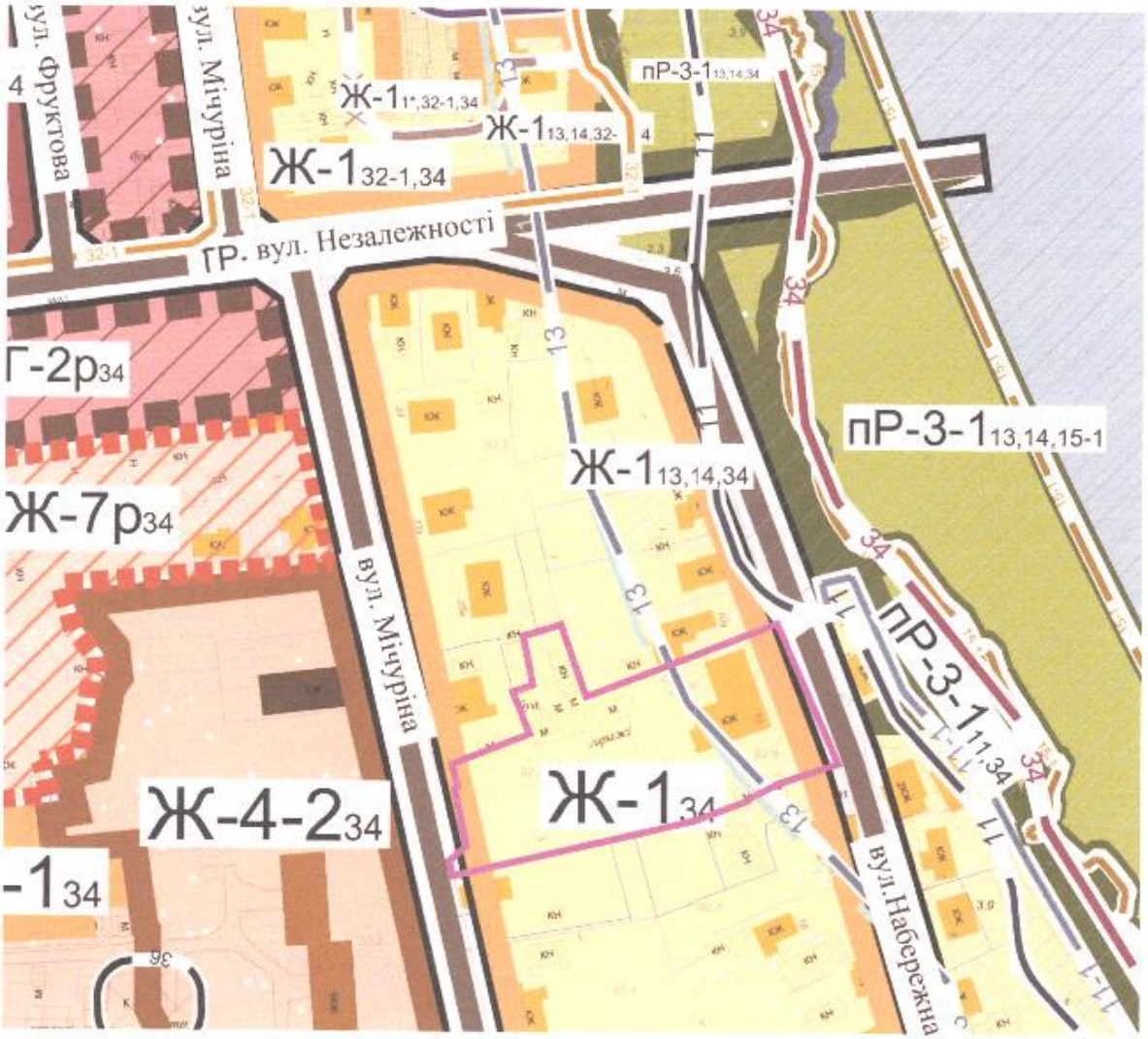
ТЕРИТОРІЇ:
житлової забудови: садибної ;
житлової забудови: багатоквартирної;
житлової забудови: реконструкція під багатоквартирну забудову;
громадської забудови: громадських центрів (закладів освіти, культури, торгівлі, харчування та ін.);
ландшафтно-рекреаційної та озелененої: зелених насаджень загального користування;

ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ:

ПРИБЕРЕЖНИХ ЗАХИСНИХ СМУГ:
водних об`єктів (з урахуванням існуючої забудови);
водних об`єктів (відповідно до затвердженої технічної документації);
місце розміщення об`єкта.

*Додаток № 2*
*до витягу з містобудівної*
*документації від 11.08.2023 № 127*

**Фрагмент з Плану зонування території міста.**
**М 1:2000**



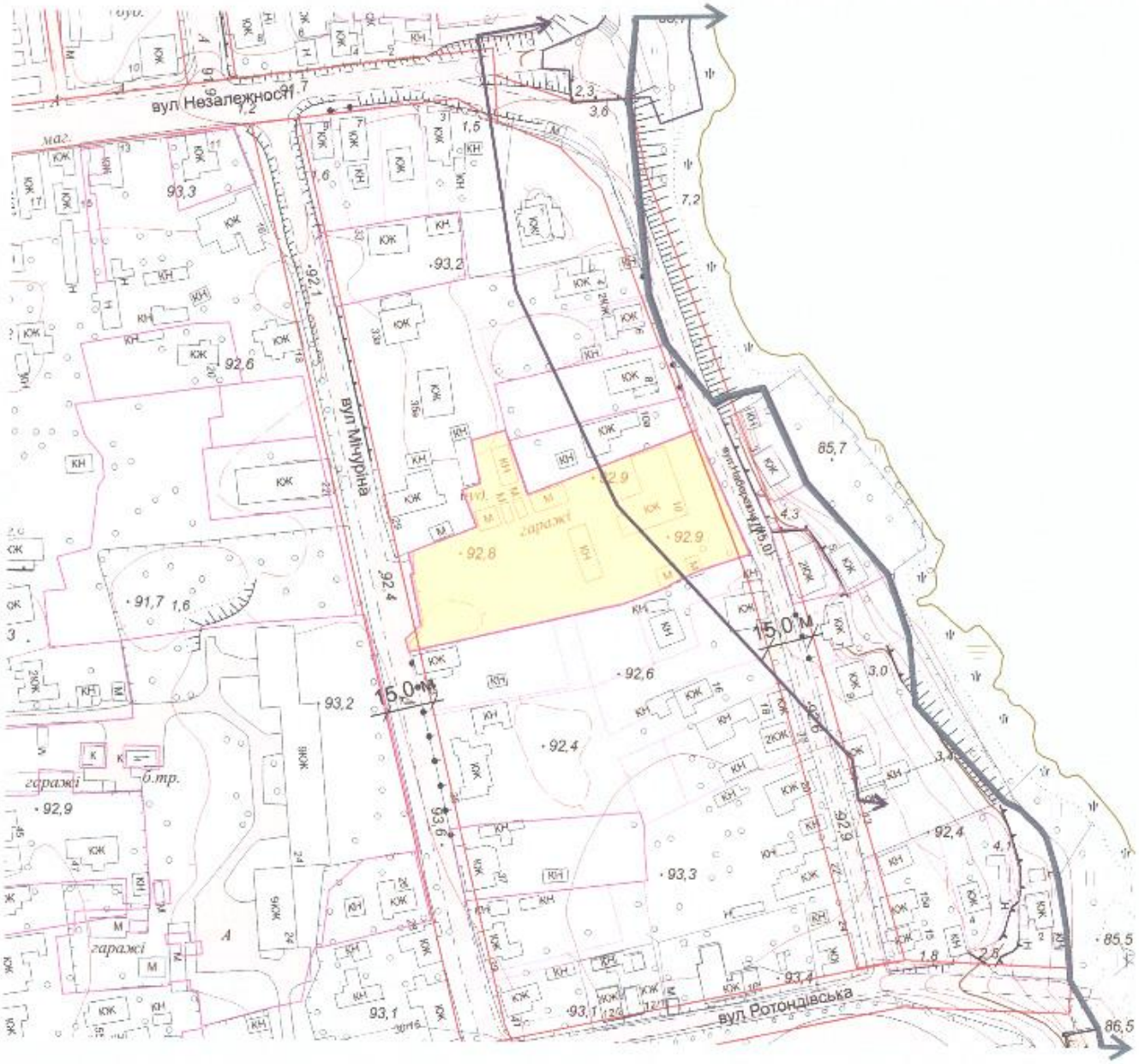

Умовні позначення:
Ж-1 - житлова зона: зона садибної забудови;
Ж-4-2 - житлова зона: зона багатоквартирної житлової забудови (9 поверхів);
пЖ-7р - житлова зона: зона реконструкції під житлову багатоквартирну забудову (змішана поверховість);
пР-3-1 - ландшафтно-рекреаційні зони: зона розміщення парків, скверів, бульварів, міських лісів (проектна
- місце розміщення об`єкта.

Індексація планувальних обмежень:

| ІНДЕКС ОБМЕЖЕННЯ | УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ: ВИЗНАЧЕНІ ГЕНЕРАЛЬНИМ ПЛАНОМ | УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ: ЗАПРОПОНОВАНІ ДО СКОРОЧЕННЯ* | ПЛАНУВАЛЬНІ ТА ІНШІ ОБМЕЖЕННЯ |
|---|---|---|---|
| 1 | | | **САНІТАРНО-ЗАХИСНІ ЗОНИ** промислових підприємств II-V класу шкідливості, обєктів, що потребують встановлення СЗЗ 500-15м, комунальних та складських територій та об'єктів, а також об'єктів транспортної інфраструктури |
| 11 | | | **ПРИБЕРЕЖНИХ ЗАХИСНИХ СМУГ** |
| 13 | | | **ЗОНИ ПІДТОПЛЕННЯ**, що вимагають пониження рівня грунтових вод більше ніж на 0,5 м |
| 14 | | | **ЗОНИ ЗАТОПЛЕННЯ** паводковими та повеневими водами більше 0,5 м при 1% забезпеченості |
| 15-1 | | | **ЗОНА ТЕРИТОРІЙ, ЩО ПОТРЕБУЮТЬ ПІДСИПКИ** |
| 32-1 | | | Обмеження на територіях **ЗОН РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ** (висота нових або реконструйованих будівель і споруд до 9 м) |
| 34 | | | Обмеження на територіях **ЗОН ОХОРОНЮВАНОГО АРХЕОЛОГІЧНОГО КУЛЬТУРНОГО ШАРУ** |
| 36 | | | **ОХОРОННІ та САНІТАРНО-ЗАХИСНІ ЗОНИ** від інженерних мереж та споруд |

*Додаток № 3*
*до витягу з містобудівної*
*документації від 11.08.2023 № 127*

**Викопіювання з топографо-геодезичного плану міста**
**М 1:2000**

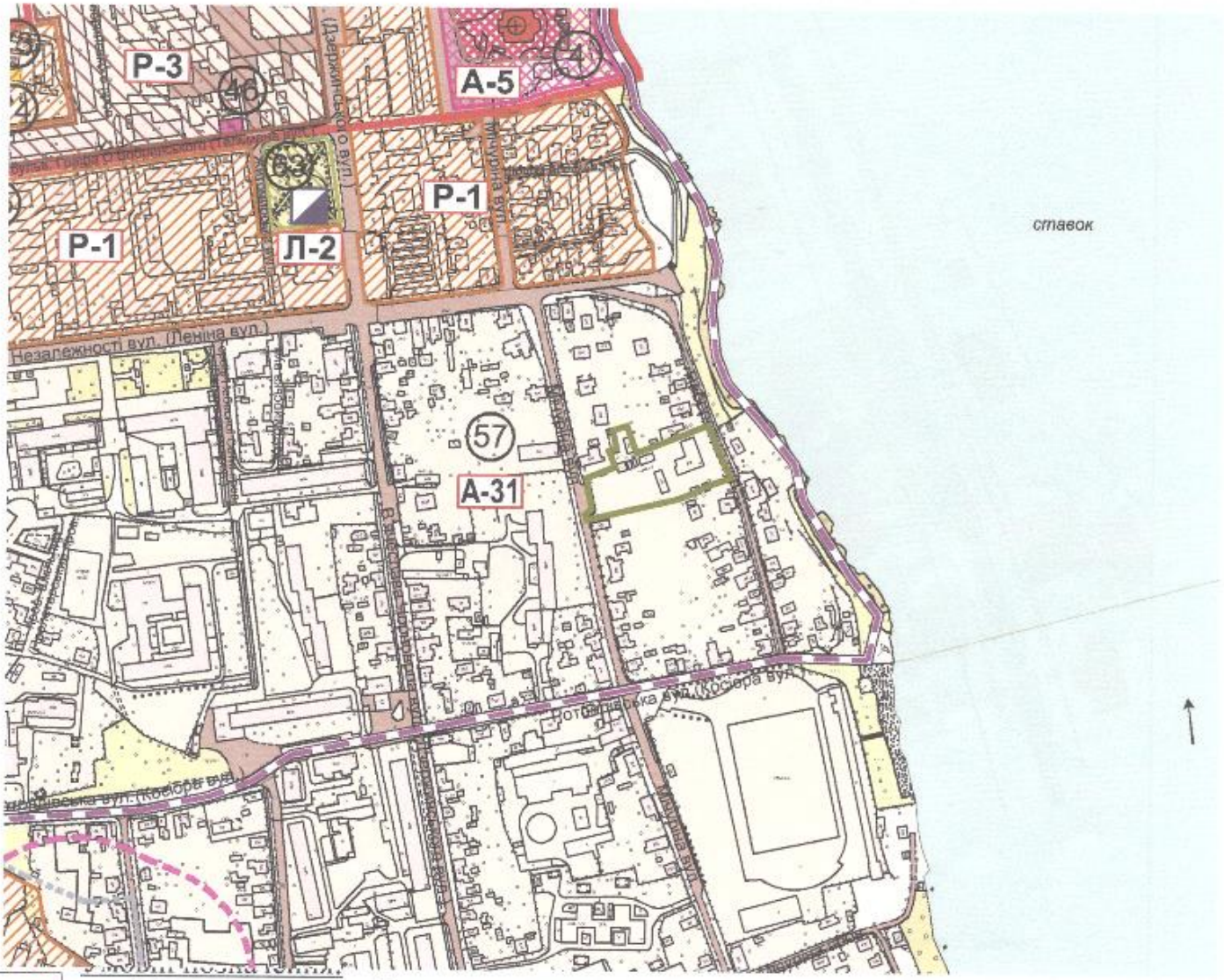



Умовні позначення:
- межі земельної ділянки
- 15,0 м — ширина червоних ліній
- червоні лінії
- прибережно-захисна смуга навколо водосховища р. Тясмин
- зона підтоплення та зона затоплення

Обмеження:
- червоні лінії вул. Мічуріна та вул. Набережної
- зона підтоплення та зона затоплення - частина земельної ділянки
- зона охоронни археологічного культурного шару - вся земельна ділянка

*Додаток № 4*
*до витягу з містобудівної*
*документації від 11.08.2023 № 127*

Фрагмент з Зони охорони пам`яток культурної спадщини. Основне креслення.
М 1:5000




межі історичних ареалів;

комплексні охоронні зони пам`яток культурної спадщини (окрім пам`яток археології) (обмеження висоти нових або реконструйованих будівель і споруд до 9 м від рівня денної поверхні до гребеню даху);

зони регулювання забудови (обмеження висоти нових або реконструйованих будівель і споруд до 12 м від рівня денної поверхні до гребеню даху);

зони регулювання забудови (обмеження висоти нових або реконструйованих будівель і споруд до 9 м від рівня денної поверхні до гребеню даху);

межі зон охорони археологічного культурного шару;

А-9 номери охоронних зон пам`яток культурної спадщини;

Р-7 номери зон регулювання забудови;

місце розміщення об`єкту.

*Додаток № 5*
*до витягу з містобудівної*
*документації від 11.08.2023 № 127*

# Фрагмент з ДПТ

Детальний план території , обмеженої вулицями Незалежності, Мічуріна, Ротондівською та Набережною у м. Сміла Черкаської області.

Проектний план поєднаний зі схемою прогнозованих планувальних обмежень

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

ІСНУЮЧІ:

межі :
- межі відведених земельних ділянок
- межі земель загального користування
- межі території розробки
- межі прибережних смуг

території :
- території вулично-дорожної мережі
- територія озеленення

будівлі та споруди :
- існуючі капітальні
- існуючі тимчасові

вулиці та дороги :
- вулиці
- під'їздні дороги

інженерні мережі :
- водопостачання
- водовідведення (каналізація)
- електропостачання
- газопостачання

планувальні обмеження :
- охоронна зона мереж
- приватні ділянки
- землі загального користування

ПРОЕКТ

межі :
- межі відведених земельних ділянок
- межі земель загального користування
- межі території розробки
- межі прибережних смуг

території :
- території вулично-дорожної мережі
- територія озеленення

будівлі та споруди :
- проектні капітальні
- існуючі тимчасові (демонтаж)

вулиці та дороги :
- вулиці
- під'їздні дороги

інженерні мережі :
- лінія електропередач
- водопостачання (демонтаж)
- водовідведення (демонтаж)
- газопостачання (демонтаж)

планувальні обмеження :
- охоронна зона мереж
- приватні ділянки
- землі загального користування

ЕКСПЛІКАЦІЯ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД

| № | Найменування | Кіль кість | Примітка |
|---|---|---|---|
| 1. | Блокований будинок з приквартирними ділянками | 3 | проект 8,4,2 квартирні |
| 2. | Господарська будівля | 4 | існуючі |
| 3. | Садибний житловий будинок | 5 | існуючі |
| 4. | Майданчик для паркування авто | 1 | проект |
| | | | |

Додаток
Наказ про затвердження №33-у від 28.09.2023

СМІЛЯНСЬКА МІСЬКА РАДА
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ
**УПРАВЛІННЯ АРХІТЕКТУРИ, РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН МІСТА**
20701, м. Сміла, Черкаської обл., вул. Незалежності,буд. 37, тел. 2-47-97, 2-05-98.

# Н А К А З

«28» вересня 2023 № 33-у

Про видачу містобудівних умов і обмежень
для проектування об'єкта будівництва

Відповідно до п.п. 9 п. «а» ч. 1 ст. 31 Закону України від 21.05.1997 № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні», ч. 6 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI, розглянувши звернення обслуговуючого кооперативу «Житлово-будівельний кооператив» «Сміла-Житлобуд» про видачу містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва від 21.09.2023 року АМ01:6568-9528-5559-4752 сформованої в ЄДЕССБ

**Н А К А З У Ю:**

1. Видати містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва – «Нове будівництво трьох багатоквартирних зблокованих житлових будинків з вбудованими гаражами по вул. Мічуріна, 31 в м. Сміла, Смілянської територіальної громади, Черкаського району, Черкаської області».
2. Відділу планування, регулювання забудови та містобудівного кадастру (Кучерук Т.П.) занести дані про видачу містобудівних умов до реєстру.
3. Контроль за виконанням даного наказу залишаю за собою.

Начальник управління Сергій БРАУНЕР

Тетяна КУЧЕРУК