ЗАТВЕРДЖЕНО

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

(найменування уповноваженого органу містобудування та архітектури)

Наказ № 13-у від 30.05.2023

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

Статус документа: Діючий

Реєстраційний номер ЄДЕССБ MU01:3231-7530-8335-7179

Реєстраційний номер A3113231753074968569 від 30.05.2023

Нове будівництво торговельно-офісного комплексу по вул. 40-річчя Перемоги в м.Сміла, Смілянської територіальної громади, Черкаського району, Черкаської області

(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Нове будівництво, Черкаська обл., Черкаський район, Смілянська територіальна громада, м. Сміла (станом на 01.01.2021) , Черкаська обл, Черкаський район, Смілянська територіальна громада, м.Сміла, вул. 40-річчя Перемоги

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФЕНИКС 25" (44247434) , тел.: +38(067)-470-30-23

(інформація про замовників)

3. Кадастровий номер: 7110500000:09:004:0283. Площа: 0.4056 га. Цільове призначення: 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.
Функціональне призначення: Територія громадської забудови: громадських центрів (закладів освіти, культури, торгівлі, харчування та ін.) згідно документу: Про затвердження Генерального плану та Плану зонування території міста Сміла

Черкаської області , Громадські зони Г-2, пГ-2. Переважні види використання: 1. будинки для органів управління; 2. будинки для громадських організацій; 3. будинки інформаційних центрів; 4. будинки для кредитування, страхування та комерційного призначення, банки і банківські сховища; 5. відділення зв’язку (пошта, телеграф, телефонні станції, об’єкти радіомовлення та телебачення); 6. будинки для підприємств роздрібної торгівлі; 7. будинки для підприємств громадського харчування; 8. будинки для комерційних видів використання; 9. будинки готельних підприємств, мотелів; 10. комплексні підприємства побутового обслуговування (майстерні, пральні, хімчистки); 11. житлово-експлуатаційні заклади. Супутні види використання: 1. багатоквартирні житлові будинки; 2. лікувально-профілактичні заклади; 3. санітарно-профілактичні заклади; 4. аптечні заклади; 5. відкриті фізкультурно-спортивні споруди. Будинки та криті споруди; 6. фізкультурно-спортивні та фізкультурно-оздоровчі комплекси; 7. будинки дозвілля (клуби, центри культури і дозвілля та ін.); 8. видовищні будинки (театри, концертні зали, кінотеатри, цирки та ін.); 9. культові будинки, споруди та комплекси; 10. багатофункціональні будинки та комплекси, що включають приміщення різного призначення; 11. тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності; 12. автостоянки, підземні гаражі при громадських будівлях; 13. зелені насадження загального та обмеженого користування; 14. елементи благоустрою; 15. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення; 16. споруди комунально-інженерної інфраструктури призначені для обслуговування даної зони; 17. громадські вбиральні; 18. інші об’єкти, пов’язані з експлуатацією і обслуговуванням цієї зони. згідно документу: Про затвердження Генерального плану та Плану зонування території міста Сміла Черкаської області , проектна територія торговельно-розважального центру згідно документу: Про розроблення детального плану території, обмеженої вулицями 40-річчя Перемоги, Богдана Хмельницького, Кармелюка та лінією житлової забудови вздовж вул. Богдана Хмельницького
Ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної ділянки: відповідає
Документ на земельну ділянку: договір оренди землі, №б/н від 01.02.2023

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

4. Реєстраційний номер: 2385105371105 - Назва: земельна ділянка - Площа: 4056 кв.м. - Адреса: Черкаська обл., Черкаський район, Смілянська територіальна громада, м. Сміла (станом на 01.01.2021), вулиця 40-річчя Перемоги, -

(інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна)

**Містобудівні умови та обмеження:**

1. 15 м

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. 70 %

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Не вимагається

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

4. до існуючих інженерних мереж: 5 м Мінімальна відстань від проектного об'єкту будівництва до водопроводу.
до існуючих інженерних мереж: У випадку заміни, прокладання елементів інженерних комунікацій, підключення до інженерних мереж здійснювати відповідно до ТУ, які надають відповідні власники чи балансоутримувачі мереж. Створити та забезпечити умови вільного безперешкодного доступу при прокладанні нових, реконструкції та експлуатації існуючих інженерних мереж, які можуть знаходитися в межах території проведення будівництва.
відстань від об'єкта до меж земельної ділянки: 1 м Мінімальна відстань від проектуємого об'єкту до межі земельної ділянки.
до існуючих інженерних мереж: 2 м Мінімальна відстань від проектного об'єкту будівництва до газопроводу низького тиску.
до ліній регулювання забудови: 38 м Об'єкт будівництва, що проєктується, розмістити по лінії регулювання забудови вул. Богдана Хмельницького.
до червоних ліній: 44 м Відстань від об'єкта, що проєктується до червоних ліній вул. Богдана Хмельницького.
до існуючих будинків та споруд: Забезпечити нормативні відстані між проектною забудовою до існуючих будівель та споруд. Дотримуватись необхідних планувальних, санітарних, протипожежних вимог відповідно до чинних державних будівельних норм (ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", ДСП 173-96 "Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів"), врахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів будівель та споруд, що оточують місце будівництва згідно зі ст. 5 Закону України “Про основи містобудування”.
до існуючих інженерних мереж: 7 м Мінімальна відстань від проектного об'єкту будівництва до газопроводу високого тиску.
до існуючих інженерних мереж: 0.6 м Мінімальна відстань від проектного об'єкту будівництва до підземної кабельної лінії електропередачі 0,4 кВ.

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

5. - санітарно-захисна зона - На територію забудови встановлена існуюча санітарно-захисна зона промислових підприємств II-V класу шкідливості, об'єктів, що потребують встановлення СЗЗ 500-15м, комунальних та складських територій та об'єктів, а також об'єктів транспортної інфраструктури (від автозаправної станції, санітарно-захисна зона 50м). - 997 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. об’єктів існуючих інженерних мереж
- охоронна зона електрокабелю 0,4 кВ. - 66 м²

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

Документ створено в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.
Дата створення: 30.05.2023

Додаток
Тип документа: Містобудівна документація

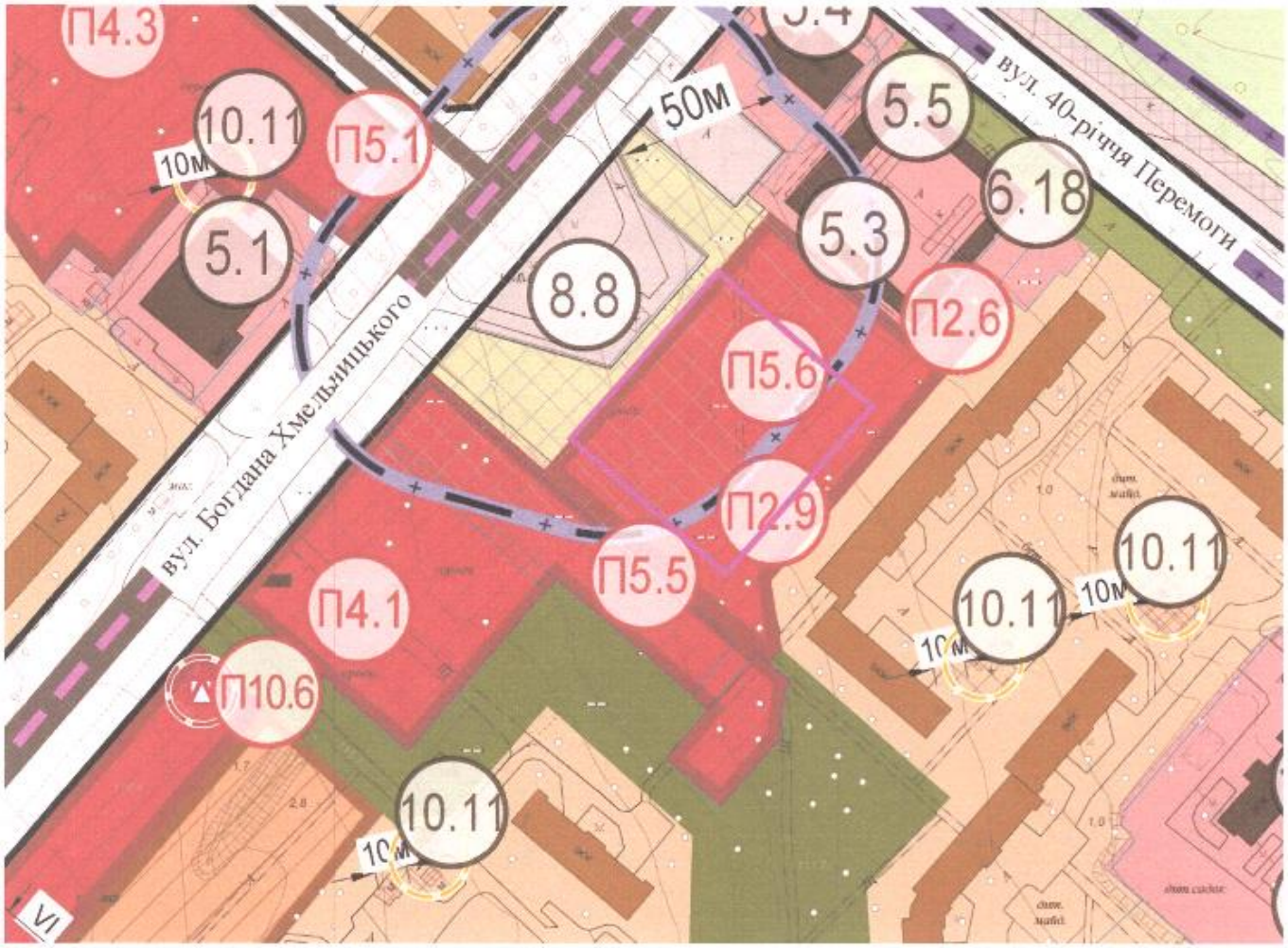
| | |
|---|---|
| **ВИТЯГ з містобудівної документації Смілянської територіальної громади м. Сміла Черкаського району Черкаської області з визначенням обмежень у використанні території для містобудівних потреб « 29» травня 2023 р. № 58** | **Управління архітектури, регулювання забудови та земельних відносин міста виконавчого комітету Смілянської міської ради**<br><br>**Начальник**<br><br>**Сергій БРАУЦЕР** |
| Замовник: | ТОВ «ФЕНИКС 25» |
| **Інформація про містобудівну документацію** | |
| Територія, на яку розроблено містобудівну документацію | Місце знаходження: вул. 40-річчя Перемоги, місто Сміла, Смілянська територіальна громада, Черкаський район, Черкаська область, Україна |
| Кадастровий номер: | 7110500000:09:004:0283 |
| Площа: | 0,4056 га |
| Цільове призначення земельної ділянки (існуюче): | 03.07. – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі |
| 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 27.04.2015 № 67-2/VI «Про затвердження детального плану території, обмеженої вулицями 40-річчя Перемоги, Богдана Хмельницького, Кармелюка та лінією існуючої житлової забудови вздовж вулиці Богдана Хмельницького». |
| Функціональна зона | Генеральний план: **Територія громадської забудови: громадських центів (закладів освіти, культури, торгівлі, харчування та їн.)** |
| | План зонування території: **Громадські зони Г-2, пГ-2.**<br>***Переважні види використання:***<br>1. будинки для органів управління;<br>2. будинки для громадських організацій;<br>3. будинки інформаційних центрів;<br>4. будинки для кредитування, страхування та комерційного призначення, банки і банківські сховища;<br>5. відділення зв'язку (пошта, телеграф, телефонні станції, об`єкти радіомовлення та телебачення);<br>6. будинки для підприємств роздрібної торгівлі;<br>7. будинки для підприємств громадського харчування;<br>8. будинки для комерційних видів використання;<br>9. будинки готельних підприємств, мотелів;<br>10. комплексні підприємства побутового обслуговування (майстерні, пральні, хімчистки);<br>11. житлово-експлуатаційні заклади.<br>***Супутні види використання:***<br>1. багатоквартирні житлові будинки;<br>2. лікувально-профілактичні заклади;<br>3. санітарно-профілактичні заклади;<br>4. аптечні заклади;<br>5. відкриті фізкультурно-спортивні споруди. Будинки та криті споруди;<br>6. фізкультурно-спортивні та фізкультурно-оздоровчі комплекси;<br>7. будинки дозвілля (клуби, центри культури і дозвілля та ін.);<br>8. видовищні будинки (театри, концертні зали, кінотеатри, цирки та ін.);<br>9. культові будинки, споруди та комплекси; |

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">10. багатофункціональні будинки та комплекси, що включають приміщення різного призначення;<br>11. тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;<br>12. автостоянки, підземні гаражі при громадських будівлях;<br>13. зелені насадження загального та обмеженого користування;<br>14. елементи благоустрою;<br>15. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;<br>16. споруди комунально-інженерної інфраструктури призначені для обслуговування даної зони;<br>17. громадські вбиральні;<br>18. інші об'єкти, пов'язані з експлуатацією і обслуговуванням цієї зони.</td></tr>
<tr><td rowspan="4"></td><td colspan="2">Детальний план території: Територія торгівельно-розважального центру (проектна).</td></tr>
<tr><td colspan="2">Код згідно з Класифікатором видів функціонального призначення та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок:</td></tr>
<tr><td colspan="2">10200.0 - територія громадської забудови</td></tr>
<tr><td>Переважні види цільового використання земельних ділянок</td><td>Супутні види цільового використання земельних ділянок</td></tr>
<tr><td></td><td>03.01; 03.02; 03.03; 03.05; 03.06; 03.10; 03.11; 03.14; 08.01.</td><td>03.07; 03.08; 03.09; 03.12; 03.13; 03.18; 03.20; 04.10; 05.01; 07.02; 07.07; 08.02; 11.04; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02.</td></tr>
<tr><td>Посилання на сайт, на якому відображена містобудівна документація</td><td colspan="2">https://smila-rada.gov.ua/</td></tr>
<tr><td colspan="3">Містобудівні обмеження</td></tr>
<tr><td colspan="3">Охоронна зона – електрокабеля 0,4 кВ.<br>Санітарно-захисна зона від автозаправної станції.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Застереження</td></tr>
<tr><td colspan="3">- 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;<br>- Відповідно до ст. 28 Закону України «Про землеустрій» розробник документації із землеустрою несе відповідальність за достовірність, якість і безпеку заходів, передбачених цією документацією.</td></tr>
</table>

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 Детального плану території. Основне креслення. Ескіз забудови. А-4 на 1 арк. в 1 прим.

*Додаток № 1*
*до витягу з містобудівної*
*документації від 29.05.2023 № 58*

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




**Експлікація:**
5.1 - підприємства торгівлі;
5.3 - ринкові комплекси;
5.4 - підприємства харчування (заклади ресторанного господарства);
5.5 - майстерні побутового обслуговування;
6.18 - відділення та філії банківських установ;
8.8 - автозаправні станції;
10.11 - трансформаторна підстанція;
**Експлікація проектна:**
П2.6 - амбулаторії сімейної медицини;
П2.9 - аптеки;
П4.1 - культова споруда;
П4.3 - культурно-дозвіллєвий комплекс;
П5.1 - підприємства торгівлі;
П5.5 - заклади побутового господарства;
П 5.6 - заклади комерційної діяльності;
П10.6 - трансформаторні підстанції;
**Умовні позначення:**
**ТЕРИТОРІЇ:**
житлової забудови: багатоквартирної;
громадської забудови: громадських центрів (закладів освіти, культури, торгівлі, харчування та ін.);
громадської забудови: реконструкція під громадську забудову;
комунально-складської: інженерних споруд;
комунально-складської: підприємства для обслуговування та зберігання транспортних засобів;
ландшафтно-рекреаційної та озелененої: зелених насаджень загального користування;
**ПЛАНУВАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ:**
САНІТАРНО-ЗАХИСНИХ ЗОН:
виробничих, комунально-складських та транспортних підприємств;
ОХОРОННИХ ЗОН:
об'єктів електромережі (ЛЕП, ТП, ЕП);
місце розміщення об'єкту;

*Додаток № 2*
*до витягу з містобудівної*
*документації від 29.05.2023 № 58*

Фрагмент з Плану зонування території міста.
М 1:2000

Умовні позначення:

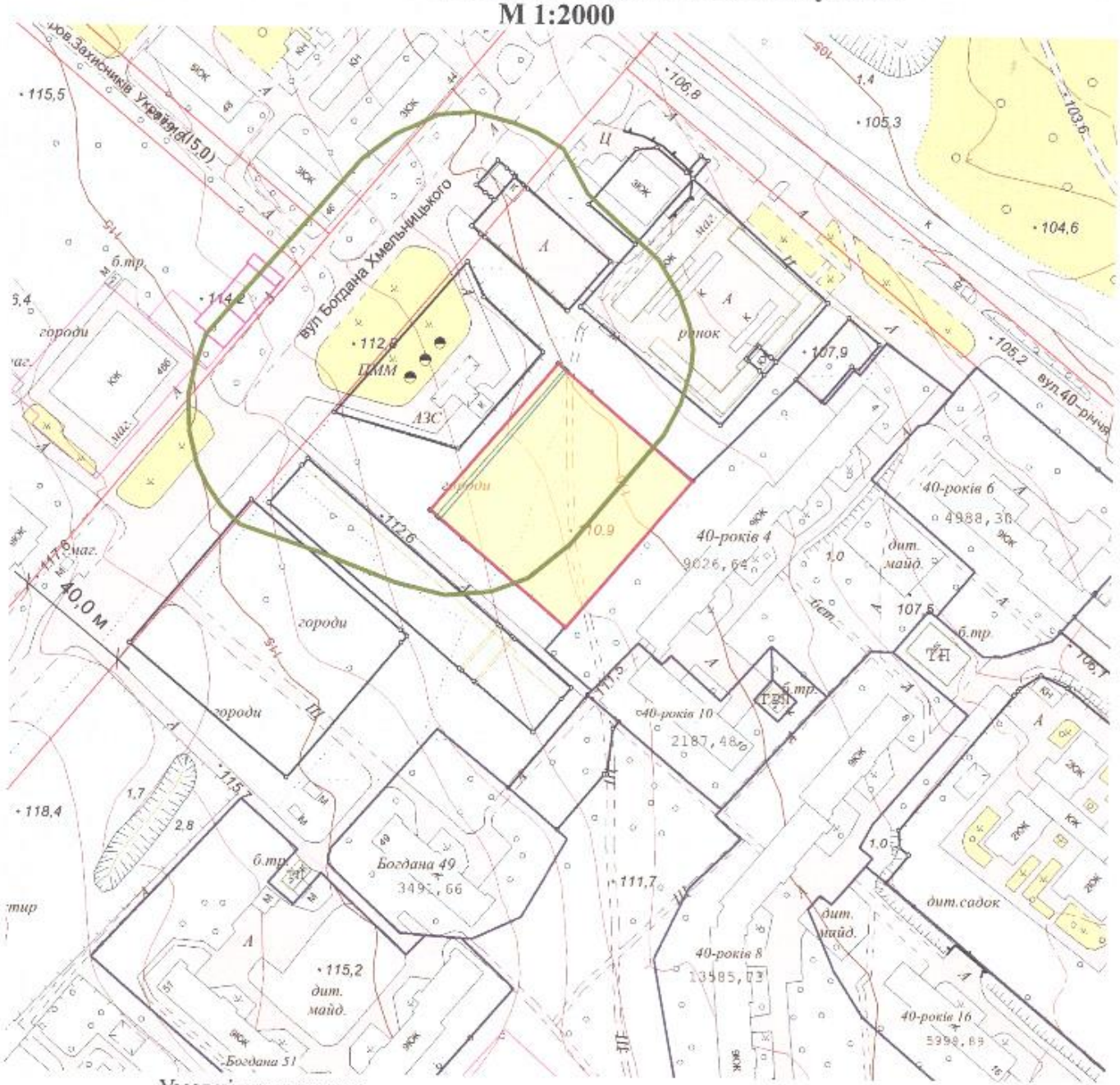
- Ж-4-2 - житлові зони: зона багатоквартирної житлової забудови (9 поверхів);
- Г-2 - громадські зони: громадська зона;
- пГ-2 - громадські зони: громадська зона (проектна);
- пГ-4-4 - громадські зони: культурна та спортивна зона (розміщення культових та обрядових споруд);
- Г-6 - громадські зони: торговельна зона;
- пР-3-1 - ландшафтно-рекреаційні зони: зона розміщення парків, скверів, бульварів, міських лісів (проекті
- пС-4 - спеціальні зони: зона озеленення спеціального призначення (проектна);
- ТР-1-3 - зони транспортної інфраструктури: зони транспортної інфраструктури населеного пункту;
- ТР-2 - зони транспортної інфраструктури: зона транспортної інфраструктури;
- - 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, об'єктів, що потребують встановлення СЗЗ 500-15м, комунальних та складських територій та об'єктів, а також об'єктів транспортної інфраструктури |
| 36 | | | **ОХОРОННІ та САНІТАРНО-ЗАХИСНІ ЗОНИ** від інженерних мереж та споруд |

*Додаток № 3*
*до витягу з містобудівної*
*документації від 29.05.2023 № 58*

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




Умовні позначення:
- територія земельної ділянки
- 40,0 м — ширина червоних ліній
- червоні лінії
- санітарно-захисна зона від автозаправної станції
- охоронна зона вздовж електрокабеля 0,4 кВ

Обмеження:
- санітарно-захисна зона від автозаправної станції
- охоронна зона вздовж електрокабеля 0,4 кВ

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ – ОСНОВНЕ КРЕСЛЕННЯ. ЕСКІЗ ЗАБУДОВИ

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

***Додаток № 4***
***до витягу з містобудівної***
***документації від 29.05.2023 № 58***

## БАЛАНС ТЕРИТОРІЇ

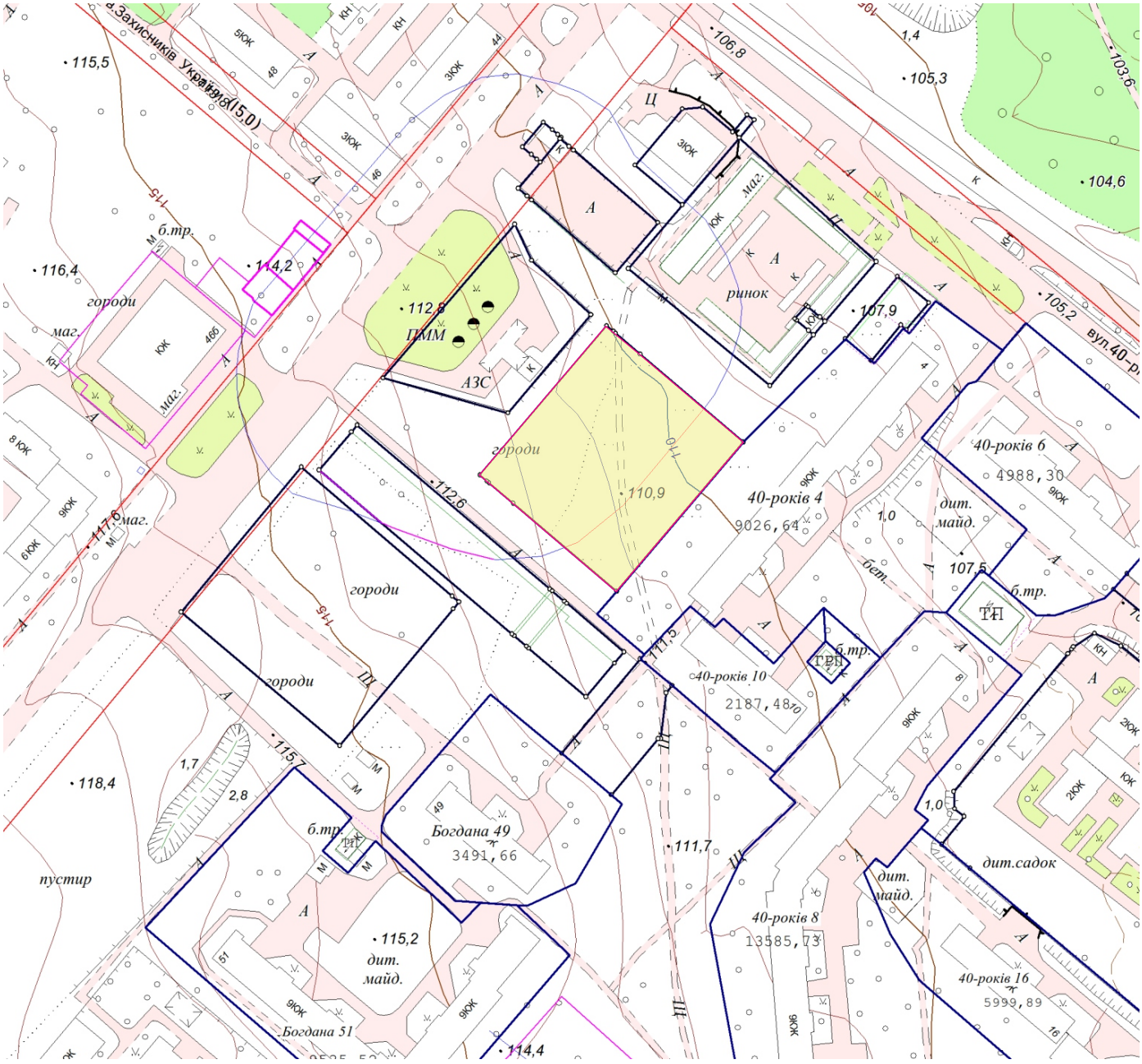
| | |
|---|---|
| 1. Площа земельних ділянок | 9,2000 га |
| у тому числі: | |
| - Площа ділянок під багатоповерхову багатоквартирну житлову забудову | 2,9670 га |
| - Площа ділянок під закладами охорони здоров'я | 0,0396 га |
| - Площа ділянок під забудову торгівельно-розважальним центром | 0,7500 га |
| - Площа ділянок під об'єктами спорту інфраструктури | 3,7000 га |
| - Площа ділянок під магазином | 0,0849 га |
| - інші території і території загальноміського значення житлової | 1,0000 га |
| - Площа ділянок під будівництво будинків-вихователів комплексу (один сталий тип: 1 будинок, будинок подовжений, 3 будинок, подвійна секція) | 0,4400 га |
| 2. Площа території для умовно сільського призначення | 0,4500 га |

## ЕКСПЛІКАЦІЯ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД

| № по плану | Найменування | Поверховість | Загальна площа, м² |
|---|---|---|---|
| 1 | Будинок-вихователів комплекс | 3 | 6500 |
| 2 | Торгівельно-розважальний центр | 4 | 7500 |
| 3 | Торгівельно-побутовий центр "Оріхок" | 2-3 | 2840 |
| 4 | Ринковий комплекс "Барабан" | 1 | 3565 |
| 5 | Аптека в комплексі з амбулаторією сімейної медицини | 2 | 849 |
| 6 | Оздоровчо-розважальний комплекс | 3 | 7800 |
| 7 | Дошкільний навчальний заклад - ДНЗ на 320 місць | 2 | 11830 |
| 8 | Спортивно-оздоровчий центр | 1 | 2570 |
| 9 | Продуктовий магазин АТБ | 1 | 2144 |
| 10 | Автозаправочна станція (АЗС) | 1 | 2160 |
| 11 | десять секцій 9-ти поверхових ж/б з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціально-побутового призначення | 9 | 9880 |
| 12 | десять секцій 5-ти поверхових ж/б з вбудовано-прибудованими приміщеннями торгівельно-побутового призначення | 9 | 19790 |
| 13 | Електрична трансформаторна підстанція | 1 | 90 |
| 14 | Нежитлова будівля шиномонтажу з кімнатою відпочинку для співробітників | 1 | 180 |
| 15 | Ринок МАФ (група 10) | 1 | 2379 |
| | | | |

Додаток
Тип документа: Топооснова

Викопіювання з топографо-геодезичного плану міста
М 1:2000




Умовні позначення:

- місце розміщення об`єкта будівництва

СМІЛЯНСЬКА МІСЬКА РАДА
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ
**УПРАВЛІННЯ АРХІТЕКТУРИ, РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН МІСТА**
20701, м. Сміла, Черкаської обл., бульв. графа О.Бобринського,2, тел. 2-47-97, 2-05-98.

# Н А К А З

«30» травня 2023 № 13-у

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

Відповідно до ч. 6 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI, наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31.05.2017 №135 «Про затвердження Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень» та розглянувши заяву товариства з обмеженою відповідальністю «ФЕНИКС 25» про видачу містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва від 26 травня 2023 року

**Н А К А З У Ю:**

1. Видати містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва – нове будівництво торговельно-офісного комплексу по вул. 40-річчя Перемоги 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.

**Підстава:** заява ТОВ «ФЕНИКС 25» про видачу містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва від 26.05.2023, генеральний план міста Сміла Черкаської області, затверджений рішенням Смілянської міської ради від 10.11.2021 № 30-1/VIII, План зонування території м. Сміла Черкаської області, затверджений рішенням Смілянської міської ради від 10.11.2021 № 30-1/VIII.

Начальник управління
архітектури, регулювання забудови
та земельних відносин міста Сергій БРАУНЕР