



ЗАТВЕРДЖЕНО

Юридична особа УСАТІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
ОДЕСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ Відділ
містобудування, будівництва та архітектури,
державної архітектурно-будівельної інспекції
(04377888)

(найменування уповноваженого органу містобудування та архітектури)

Наказ № 13 від 17.09.2026

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

Статус документа: Діючий

Реєстраційний номер ЄДЕССБ MU01:7477-2459-3653-5320

Реєстраційний номер A3987477245936535318 від 16.09.2026

Нове будівництво будівлі громадського дозвілля з комерційними приміщеннями за адресою: Одеська область,
Одеський район, Усатівська територіальна громада, с. Міжлиманське, провулок Дорожній, 5-Б

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво, Одеська обл., Одеський район, Усатівська територіальна громада, с. Міжлиманське, провулок
Дорожній, 5-Б

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. ЧЕПЕЛЬ ІРИНА ЮРІЇВНА (3305711821) паспорт: КМ858378 виданий Біляївським РВ ГУ ДМС України в Одеській обл.
14.09.2013 , тел.: +38(063)-242-91-09 , email: iriks32@ukr.net

(інформація про замовників)

3. Перелік містобудівної документації на територію об'єкта будівництва

Реєстраційний номер	Назва документа	Дата документа	Статус документа
103/Р-У	Генеральний план населеного пункту (Рішення Про затвердження генерального плану)	14.09.2006	

3.1. Визначення відповідності цільового та функціонального призначення на основі містобудівної документації

Кадастровий номер (Назва документа, що посвідчує право власності або користування)	Площа, га	Цільове призначення	Тип визначення функціонального призначення	Функціональне призначення	Ознака відповідності	Містобудівна документація
Кадастровий номер 5121080300:03:001:1407	0.1	03.15 Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	Власне значення	Землі житлової та громадської забудови (сельбищна територія)	відповідає	Генеральний план населеного пункту 103/Р-У

4. Відсутні

(інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна)

Містобудівні умови та обмеження:

1. 16 м

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. 61.5 %

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. (проектується нежитловий об'єкт, тому вимога до щільності населення в межах житлової одиниці не застосовується)

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

4. відстань від об'єкта до меж земельної ділянки: 3 м

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

5. - інше - відстань від об'єкта до меж земельної ділянки - 3 м

(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. охоронні зони відсутні

- 0 м

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

7.

(Вимоги щодо розроблення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (ІТЗ ЦЗ))

Начальник відділу містобудування, будівництва
та архітектури, ДАБІ

(посада)

(підпис)

Годловська Наталія Сергіївна

(прізвище, ім'я, по батькові)

Документ створено в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.

Дата створення: 17.09.2026



Містобудівні умови та обмеження

Реєстраційний номер

MU01:7477-2459-3653-5320

Редакція документа

№ 1 від 16.09.2026

Статус документа

Діючий

Дата формування до підпису

17.09.2026

Перелік підписантів

- Годловська Наталія Сергіївна ,Начальник відділу містобудування, будівництва та архітектури, ДАБІ



ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ

Село Усатове Одеського району Одеської області, Україна
двадцять першого червня дві тисячі двадцять п'ятого року.

Ми, громадяни: ГАЛАТ АНТОНІНА ВІКТОРІВНА, (реєстраційний номер облікової картки платника податків 2271401823), місце проживання зареєстровано за адресою: Одеська область, Одеський район, село Міжлиманське, провулок Дорожній, будинок 5, названа у подальшому "ПРОДАВЕЦЬ" з однієї сторони та ЧЕПЕЛЬ ІРИНА ЮРІЇВНА, (реєстраційний номер облікової картки платника податків 3305711821), місце проживання зареєстровано за адресою: місто Одеса, вулиця Сахарова Академіка, будинок 24, квартира 185, названа у подальшому "ПОКУПЕЦЬ", з іншої сторони, далі разом "СТОРОНИ", попередньо ознайомлені з вимогами чинного законодавства щодо недійсності угод і розуміючи значення своїх дій, склали цей договір про таке:

1. ПРОДАВЕЦЬ – гр. ГАЛАТ АНТОНІНА ВІКТОРІВНА передає у власність (продає), а ПОКУПЕЦЬ – гр. ЧЕПЕЛЬ ІРИНА ЮРІЇВНА приймає у власність (купує) належну ПРОДАВЦЮ на праві власності земельну ділянку, площею 0,1 га, (у тому числі за земельними угіддями: малоповерхова забудова – 0,1 га), розташовану за адресою: Одеська область, Одеський район, село Міжлиманське, провулок Дорожній, земельна ділянка 5-Б (п'ять-Б), і сплачує за неї грошову суму у порядку та на умовах, передбачених цим договором.

Цільове призначення земельної ділянки – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

Кадастровий номер земельної ділянки: 5121080300:03:001:1407.

2. Вказана земельна ділянка належить ПРОДАВЦЮ на праві власності, що підтверджується інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за № 432360652 від 21.06.2025 року.

Право власності ПРОДАВЦЯ на вказану земельну ділянку зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 05.05.2025 року за № 59776613, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 3135358751210.

3. Продаж за домовленістю СТОРІН вчинено за 273 800,00 (двісті сімдесят три тисячі вісімсот) гривень, 00 копійок, які ПРОДАВЕЦЬ отримав від ПОКУПЦЯ повністю до підписання вказаного договору відповідно до чинного законодавства. Розрахунок за продане майно зроблено з ПРОДАВЦЕМ повністю, у зв'язку з чим він не має до ПОКУПЦЯ ніяких матеріальних претензій.

4. Вартість земельної ділянки складає 273 770,00 (двісті сімдесят три тисячі сімсот сімдесят) гривень, 00 копійок, згідно Висновку з звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки, пароль пошуку звіту про оцінку: ОИЮГЛГ815805, виданим ФОП Рогачко С.П. 12.06.2025 року.

5. ПОКУПЕЦЬ нотаріусом ознайомлений із заявою ПРОДАВЦЯ про те, що відчужувана земельна ділянка не є об'єктом спільної сумісної власності та є особистою приватною власністю ПРОДАВЦЯ, оскільки на час її набуття (як і на день підписання цього договору) ПРОДАВЕЦЬ не одружений та ні з ким не проживає однією сім'єю без укладення шлюбу.

Цей договір укладається за згодою чоловіка ПОКУПЦЯ – ЧЕПЕЛЬ ЯРОСЛАВА ОЛЕКСАНДРОВИЧА, що підтверджується заявою, справжність підпису на якій, засвідчено Гуменюком А.М., приватним нотаріусом Одеського районного нотаріального округу Одеської області 21.06.2025 року, за реєстровим № 1123.



НТХ
022917

6. ПРОДАВЕЦЬ передав, а ПОКУПЕЦЬ прийняв вказану земельну ділянку в стані придатному для її використання за цільовим призначенням. Разом з земельною ділянкою передано технічну документацію на вказану земельну ділянку; СТОРОНИ усвідомлюють, що цим підтверджено передачу предмету договору.

7. ПРОДАВЕЦЬ стверджує, що на момент підписання цього договору будь-які обтяження щодо земельної ділянки (заборона, арешт, іпотека, податкова застава тощо) відсутні, відносно неї не укладено будь-яких договорів з відчуження чи користування з іншими особами, не є спільною сумісною власністю подружжя, шлюбний договір відносно неї не укладався, судового спору щодо неї, а також прав у третіх осіб немає; обмеження (обтяження) на використання земельної ділянки та земельні сервітути як постійні, так і строкові, щодо зазначеної земельної ділянки не встановлені.

8. Права та обов'язки ПРОДАВЦЯ:

8.1. Обов'язки ПРОДАВЦЯ:

- передати земельну ділянку ПОКУПЦЮ у стані, придатному для її використання за цільовим призначенням;
- попередити ПОКУПЦЯ про всі відомі йому недоліки проданої земельної ділянки;
- попередити ПОКУПЦЯ про всі права третіх осіб на земельну ділянку;
- надати ПОКУПЦЮ всі документи необхідні для укладення цього Договору, державної реєстрації переходу права власності до ПОКУПЦЯ на зазначену земельну ділянку та нести повну відповідальність за їх достовірність;
- надати ПОКУПЦЮ документи (квитанції, тощо), що підтверджують витрати ПРОДАВЦЯ на утримання зазначеної земельної ділянки та довідку про відсутність заборгованості по земельному податку.

8.2. Права ПРОДАВЦЯ:

- вимагати прийняття земельної ділянки ПОКУПЦЕМ у стані, що відповідає умовам цього Договору.

8.3. Інші права та обов'язки, передбачені Цивільним та Земельним кодексами України.

9. Права та обов'язки ПОКУПЦЯ:

9.1. Обов'язки ПОКУПЦЯ:

- забезпечувати використання земельної ділянки за цільовим призначенням, дотримуватись встановлених обмежень у використанні земельної ділянки та додержуватись вимог законодавства про охорону довкілля правил добросусідства, не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- прийняти земельну ділянку у стані, придатному для її використання за цільовим призначенням;
- з моменту переходу права власності на зазначену земельну ділянку до ПОКУПЦЯ, всі витрати на утримання земельної ділянки, в тому числі щодо сплати земельного податку, здійснюються ПОКУПЦЕМ за власний рахунок в повному обсязі, а також ПОКУПЕЦЬ несе повну відповідальність за утримання зазначеної земельної ділянки та своєчасну і повну сплату земельного податку, тощо.

9.2. Права ПОКУПЦЯ:

- вимагати від ПРОДАВЦЯ передачі земельної ділянки на умовах та в строки, передбачених цим Договором;
- вимагати від ПРОДАВЦЯ документи (квитанції, тощо), що підтверджують витрати ПРОДАВЦЯ на утримання зазначеної земельної ділянки та довідку про відсутність заборгованості по земельному податку;
- вимагати розірвання договору купівлі-продажу, якщо він не знав і не міг знати про права третіх осіб на земельну ділянку; у разі вилучення за рішенням суду земельної ділянки на користь третьої особи на підставах, що виникли до продажу, має право



вимагати від ПРОДАВЦЯ відшкодування завданих йому збитків, якщо він не знав або не міг знати про наявність таких підстав;

- після набуття права власності на земельну ділянку: самостійно господарювати на землі, має право власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію; використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі; на відшкодування збитків у випадках передбачених чинним законодавством; споруджувати будівлі та споруди з урахуванням цільового призначення земельної ділянки.

9.3. Інші права та обов'язки, передбачені Цивільним та Земельним кодексами України.

10. Відсутність заборони відчуження або арешту щодо предмету цього Договору та відсутність обтяження цього нерухомого майна іпотекою перевірено за відомостями, що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Відсутність податкової застави перевірено за відомостями, що містяться у Державному реєстрі обтяжень рухомого майна.

Згідно Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-9966245232025 від 09.06.2025 року, відомості про обмеження у використанні земельної ділянки не зареєстровані.

Факт застосування санкцій, передбачених Законом України «Про санкції», рішення про застосування яких прийняте Радою національної безпеки і оборони України та введено в дію указом Президента України, до фізичних або юридичних осіб, що звернулися за вчиненням нотаріальної дії, перевірено 21.06.2025 року за відомостями, що містяться у рішеннях Ради національної безпеки і оборони України, введених в дію Указами Президента України.

11. Відчужувана земельна ділянка оглянута ПОКУПЦЕМ. Недоліки або дефекти, що перешкождали б її використанню за цільовим призначенням, на момент огляду виявлені не були. Претензій до ПРОДАВЦЯ щодо якісних характеристик відчужуваної земельної ділянки ПОКУПЕЦЬ не має.

12. СТОРОНИ свідчать, що на відчужуваній земельній ділянці відсутні будь-які будівлі та споруди, будівництво не розпочиналось.

13. СТОРОНИ, стверджують, що вільно володіють українською мовою, та однаково розуміють значення і умови цього договору та його правові наслідки, їх волевиявлення є вільним і відповідає їх внутрішній волі і дійсним намірам; договір, що укладається, не має характеру фіктивного та удаваного правочину і спрямоване на реальне настання правових наслідків, що в ньому обумовлені; проект цього договору складений нотаріусом з урахуванням умов, визначених СТОРОНАМИ, та умов, які є обов'язковими, ними прочитаний, зрозумілий, схвалений.

14. СТОРОНИ свідчать, що вони всі разом і кожен окремо в даний момент жодною мірою ні законом чи іншим нормативним актом, ні судовим рішенням, ні іншим способом не обмежені в праві укладати та виконувати цей чи подібні договори. Необхідність дотримання встановлених законодавством процедур і правил не розглядаються СТОРОНАМИ як обмеження їх прав за умови їх добросовісного і своєчасного виконання.

15. Витрати, пов'язані з нотаріальним оформленням цього договору, сплачує ПОКУПЕЦЬ.

16. Право власності на земельну ділянку відповідно до ст. 125 Земельного кодексу України виникає з моменту державної реєстрації цього права.



НТХ
022918

17. Зобов'язання за даним договором СТОРОНАМИ виконані, ніяких інших зобов'язань ніж ті, що вказані в цьому договорі немає.

Ст.ст. 182, 203, 334, 640, 657, 659, 668, 680, 681 Цивільного кодексу України, ст.ст. 79-81, 90, 91, 98, 99, 110, 111, 120, 125, 126, 132, 140, 151, 210, 211 Земельного кодексу України, п.п. 162.1 ст. 162, ст. 163, п.п. 164.2 ст. 164, ст. 168, ст. 171, ст. 172, ст. 176, п. 16¹ підрозділ 10 розділу XX Податкового кодексу України, ст.ст. 59, 65 Сімейного кодексу України, ст. 27 Закону України «Про нотаріат», ст.ст. 3, 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», постанову Правління Національного банку України від 29.12.2017 р. № 148 «Про затвердження Положення про ведення касових операцій у національній валюті в Україні», нам, СТОРОНАМ, нотаріусом роз'яснено, та їх зміст нам зрозумілий.

Цей договір складено у двох примірниках, один з яких призначається для зберігання у приватного нотаріуса, а інший видається ПОКУПЦЮ.

ПІДПИСИ:

ПРОДАВЕЦЬ

Галат Антоніні Вікторівна

ПОКУПЕЦЬ

М.См. Селець Тина Юріївна

Село Усатове, Одеський район, Одеська область, Україна двадцять першого червня дві тисячі двадцять п'ятого року.

Цей договір посвідчено мною, Гуменюком А.М., приватним нотаріусом Одеського районного нотаріального округу Одеської області.

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи сторін встановлено, їх дієздатність, а також належність Галат Антоніні Вікторівні земельної ділянки перевірено.

Відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України право власності на земельну ділянку підлягає державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Зареєстровано в реєстрі за № *1124*.

ПРИВАТНИЙ НОТАРІУС

А.М. ГУМЕНЮК

Всього *2* примірники, пронумеровано
і скріплено печаткою

Приватний нотаріус

ВИТЯГ

з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 432362418
Дата, час формування: 21.06.2025 14:34:37
Витяг сформовано: Приватний нотаріус Гуменюк А.М., Одеський районний нотаріальний округ, Одеська обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 67574859, дата і час реєстрації заяви: 21.06.2025 14:24:26

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3135358751210
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 5121080300:03:001:1407
Опис об'єкта: Площа (га): 0.1
Ціна нерухомого майна, встановлена у договорі: 273 800,00

Актуальна інформація про речове право

Номер відомостей про речове право: 60415231

Тип речового права: право власності
Дата, час державної реєстрації: 21.06.2025 14:24:26
Державний реєстратор: приватний нотаріус Гуменюк Андрій Миколайович, Одеський районний нотаріальний округ, Одеська обл.
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 79551290 від 21.06.2025 14:31:38, приватний нотаріус Гуменюк Андрій Миколайович, Одеський районний нотаріальний округ, Одеська обл.
Документи, подані для державної реєстрації: договір купівлі-продажу, серія та номер: 1124, виданий 21.06.2025, видавник: Гуменюк А.М., приватний нотаріус Одеського районного нотаріального округу Одеської області
Ціна нерухомого майна, встановлена у договорі: 273800,00
Власники: Чепель Ірина Юріївна, реєстраційний номер облікової картки платника податків: 3305711821, країна громадянства: Україна

Витяг сформував: Гуменюк А.М.

Підпис:



МП





УКРАЇНА
УСАТІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА ОДЕСЬКОГО РАЙОНУ
ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВІДДІЛ МІСТОБУДУВАННЯ, БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ,
ДЕРЖАВНОЇ АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНОЇ ІНСПЕКЦІЇ
67663 с. Усатове, Одеський район, Одеська обл., провулок Урядовий, 63
тел.7013087, email: Usatove-mistobyd@ukr.net

УСАТІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА * УСАТІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА * УСАТІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА * УСАТІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА * УСАТІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА * УСАТІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА * УСАТІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА * УСАТІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА

НАКАЗ

17.09.2026

с. Усатове

№ 13

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва – «Нове будівництво будівлі громадського дозвілля з комерційними приміщеннями за адресою: Одеська область, Одеський район, Усатівська територіальна громада, с. Міжлиманське, провулок Дорожній, 5-Б».

Відповідно до пункту 3 розділу II «Порядок ведення реєстру містобудівних умов та обмежень» затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31.05.2017 №135, з метою доступу користувачів до даних Реєстру містобудівних умов та обмежень

НАКАЗУЮ

1. Затвердити містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва – «Нове будівництво будівлі громадського дозвілля з комерційними приміщеннями за адресою: Одеська область, Одеський район, Усатівська територіальна громада, с. Міжлиманське, провулок Дорожній, 5-Б».

2. Розмістити містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва на сайті Усатівської сільської ради Одеського району Одеської області - «Нове будівництво будівлі громадського дозвілля з комерційними приміщеннями за адресою: Одеська область, Одеський район, Усатівська територіальна громада, с. Міжлиманське, провулок Дорожній, 5-Б».

3. Контроль за виконання даного наказу залишаю за собою.

Начальник відділу



Наталія Годловська



Замовник: гр. Чепель Ірина Юрівна

Одеська область, Одеський район, Усатівська сільська рада,
с. Міжлиманське, пров. Дорожній, 5-Б

Схема генерального плану(М 1:500)	Стадія	Аркушів	Аркуш
	П	1	

Схема генерального плану(М 1:500)			
-----------------------------------	--	--	--