



ЗАТВЕРДЖЕНО

Юридична особа ФОНТАНСЬКА СІЛЬСЬКА
РАДА ОДЕСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ
ОБЛАСТІ Відділ містобудування та
архітектури виконавчого органу
Фонтанської сільської ради Одеського
району Одеської області (04379746)

(найменування уповноваженого органу містобудування та
архітектури)

Наказ № 13-09/086-Н/25 від 29.08.2025

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

Статус документа: Підтверджено наявність документу

Реєстраційний номер ЄДЕССБ MU01:9716-4116-9897-1785 Редакція № 2

Реєстраційний номер K-69 від 30.08.2018

Багатофункціональний житловий комплекс за адресою: Одеська область, Лиманський район,
с. Крижанівка, вул. Паустовського, 36

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво, Одеська обл., Одеський район, Фонтанська територіальна громада, с.
Крижанівка (станом на 01.01.2021) , вулиця Паустовського, 36

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФАМІЛІЯ ДЕВЕЛОПМЕНТ" (45802936)

(інформація про замовників)

3. Кадастровий номер: 5122783200:01:001:0080. Площа: 5.5372 га. Цільове призначення: 02.07
Для іншої житлової забудови.
Функціональне призначення:
Ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної
ділянки: відповідає
Документ на земельну ділянку: Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно
про реєстрацію права власності, Витяг з Державного реєстру речових прав №435102171 від
11.07.2025

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

4. Відсутні

(інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна)

Містобудівні умови та обмеження:

1. 58 м

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. (Відповідно до показників діючої містобудівної документації)

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. 292 осіб/га

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

4. відстань від об'єкта до меж земельної ділянки: Згідно додатку : Скан-копія МУО
до ліній регулювання забудови: Згідно додатку : Скан-копія МУО
до червоних ліній: Згідно додатку : Скан-копія МУО
до існуючих будинків та споруд: Згідно додатку : Скан-копія МУО
до існуючих інженерних мереж: Згідно додатку : Скан-копія МУО

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

5. - інше - Згідно додатку : Скан-копія МУО - 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

- Згідно додатку : Скан-копія МУО - 0 м

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

Примітка -

Внесення змін до містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва - "Багатофункціональний житловий комплекс за адресою: Одеська область, Лиманський район, с. Крижанівка, вул. Паустовського, 36" від 30.08.2018 № К-69, що затвердженні Наказом відділу містобудування та архітектури Лиманської районної державної адміністрації Одеської області від 30.08.2018 № 1116/01-34/69, наявність яких підтверджено відділом містобудування та архітектури виконавчого органу Фонтанської сільською радою Одеського району Одеської області відповідно до вимог підпункту 1) пункту 8 постанови Кабінету Міністрів України від 23.06.2021 №681 "Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва", керуючись листом с додатками Одеської районної державної адміністрації від 14.08.2025 № 4853/02-25/25/3, виконано згідно заяви ТОВ «ФАМІЛІЯ ДЕВЕЛОПМЕНТ» від 20.08.2025 вих.№ 20/08/25 про внесення змін до відомостей Реєстру будівельної діяльності ЄДЕССБ у зв'язку із переходом права користування земельною ділянкою з кадастровим номером 5122783200:01:001:0080.

головний спеціаліст відділу
містобудування та архітектури
виконавчого органу Фонтанської
сільської ради Одеського району
Одеської області

(посада)

(підпис)

Корольова Ілона Ігорівна

(прізвище, ім'я, по батькові)

Документ створено в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.

Дата створення: 29.08.2025



Містобудівні умови та обмеження

Реєстраційний номер	MU01:9716-4116-9897-1785
Редакція документа	№ 2 від 29.08.2025
Статус документа	Підтверджено наявність документа
Дата формування до підпису	29.08.2025

Перелік підписантів

1. Корольова Ілона Ігорівна ,головний спеціаліст відділу містобудування та архітектури виконавчого органу Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
“ФАМІЛІЯ ДЕВЕЛОПМЕНТ”**

Код ЄДРПОУ: 45802936
65009, Україна, Одеська обл., місто Одеса, Фонтанська Дорога, будинок, 11, кабінет, 209

20 серпня 2025 року
Вих. № 20/08/25
097/522023

Фонтанська сільська рада
Одеського району Одеської області
67571, Одеська обл., Одеський р-н.,
с. Фонтанка, вул. Степна, 4

Просимо внести зміни до відомостей реєстру будівельної діяльності щодо містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва № К-69 від 30.08.2018 року; Наказ № 1116/01-34/69 від 30.08.2018 року щодо будівництва об'єкта “Багатофункціональний житловий комплекс, за адресою: Одеська область, Одеський район, село Крижанівка, вул. Паустовського, 36”, щодо замовника будівництва, у зв'язку з переходом до ТОВ “ФАМІЛІЯ ДЕВЕЛОПМЕНТ” (код ЄДРПОУ: 45802936), права користування земельною ділянкою, кадастровий номер: 5122783200:01:001:0080, розташованої у Одеська обл., Одеський р-н, Фонтанська територіальна громада, с. Крижанівка, вул. Паустовського, 36; площа земельної ділянки: 5.5325 га. Цільове призначення: для іншої житлової забудови, вид використання: для проектування будівництва та експлуатації комплексу висотних житлових будинків з об'єктами соціального призначення;

Додатки:

- копія містобудівних умов та обмежень № К-69 від 30.08.2018 року, видані відділом містобудування та архітектури Лиманської районної державної адміністрації наказ № 1116/01-34/69 від 30.08.2018 року;
- копія витягу з реєстру речових прав на нерухоме майно щодо реєстрації права користування земельною ділянкою за ТОВ “ФАМІЛІЯ ДЕВЕЛОПМЕНТ”;
- копія виписки з ЄДРПОУ ТОВ “ФАМІЛІЯ ДЕВЕЛОПМЕНТ”.

З повагою,
Директор



БЛАЖКО Іван

20/08/25

ВИТЯГ

з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 435102171
 Дата, час формування: 11.07.2025 13:30:55
 Витяг сформовано: Капашник Дмитро Сергійович, Виконавчий комітет Південниської міської ради Одеського району Одеської області, Одеська обл.
 Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 67899522, дата і час реєстрації заявки: 11.07.2025 13:26:06
Актуальна інформація про об'єкт речових прав
 Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 369157851227
 Тип об'єкта: земельна ділянка
 Кадастровий номер: 5122783200.01:001.0080
 Опис об'єкта: Площа (га): 5,5372. Дата державної реєстрації земельної ділянки: 15.07.2009, орган, що здійснив державну реєстрацію земельної ділянки: Комінтернівський районний відділ Одеської регіональної філії ДП "Центр ДЗК"
 Цільове призначення: для іншої житлової забудови, від використання, для проєктування, будівництва та експлуатації комплексу висотних житлових будинків з об'єктами соціального призначення
 Адреса: Одеська обл., Лиманський р., с. Крижанівка

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 9439446
 Дата, час державної реєстрації: 21.04.2015 11:27:25
 Державний реєстратор: Гриб Максим Петрович, Комінтернівське районне управління юстиції, Одеська обл.
 Документи, подані для державної реєстрації: договір оренди земельної ділянки, серія та номер: реєстр. №040952400018 від 15.07.2009р., виданий 21.04.2009, видавник: Крижанівська сільська рада та Приватне підприємство "Світком Плюс", додаткова угода до договору оренди земельної ділянки від 21.04.2009 р., серія та номер: б/н, виданий 19.11.2014, видавник: Крижанівська сільська рада Комінтернівського району Одеської області та ПП "СВІТКОМ ПЛЮС"; договір купівлі-продажу, серія та номер: 2167, виданий 03.10.2016, видавник: приватний нотаріус Кіриас І.В.; Додаткова угода до Договору оренди земельної ділянки від 21.04.2009, серія та номер: б/н, виданий 29.06.2017, видавник: Крижанівська сільська рада Лиманського району Одеської області; Додаткова угода, серія та номер: б/н, виданий 02.07.2018, видавник: Крижанівська сільська рада Лиманського району Одеської області; рішення органу місцевого самоврядування, Витяг, серія та номер: 724-УП, виданий 09.08.2018, видавник: Крижанівська сільська рада Лиманського району Одеської області; договір купівлі-продажу, серія та номер: 404, виданий 03.07.2025, видавник: Гусєва А.І., приватний нотаріус Одеського міського нотаріального округу
 Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 20824935 від 22.04.2015 08:56:29, Гриб Максим Петрович, Комінтернівське районне управління юстиції, Одеська обл.
 Вид іншого речового права: право оренди земельної ділянки
 Зміст, характеристика іншого речового права: Строк дії: 49 років з дня державної реєстрації
 Відомості про суб'єкта іншого речового права: Орендар: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФАМІЛІЯ ДЕВЕЛОПМЕНТ", код ЄДРПОУ: 45802936
 Орган місцевого самоврядування, Орендодавець: ФОНТАНСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА ОДЕСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ, код ЄДРПОУ: 04379746, країна реєстрації: Україна
 Опис об'єкта іншого речового права: Орендодавець надає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 5,5372га, для іншої житлової забудови (від використання, для проєктування, будівництва та експлуатації комплексу висотних житлових будинків з об'єктами соціального призначення)

Витяг сформував:



ЗГІДНО
З ОРИГІНАЛОМ



Директор

Біляшкова І. П.



ВИПИСКА
з Єдиного державного реєстру юридичних осіб,
фізичних осіб-підприємців та громадських формувань

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФАМІЛІЯ ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

Ідентифікаційний код юридичної особи:
45802936

Місцезнаходження юридичної особи:
Україна, 65009, Одеська обл., місто Одеса, Фонтанська дорога, будинок
11, кабінет 209

*Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-
підприємців та громадських формувань:*
26.05.2025, 1005561070001086579

*Прізвище, ім'я та по батькові осіб, які мають право вчиняти юридичні дії від імені юридичної
особи без довіреності, у тому числі підписувати договори, та наявність обмежень щодо
представництва від імені юридичної особи:*
БЛАЖКО Іван Петрович, директор, 13.05.2025 – керівник

*Відомості, отримані в порядку інформаційної взаємодії між Єдиним державним реєстром
юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань та інформаційними
системами державних органів:*
14.05.2025, ДЕРЖАВНА СЛУЖБА СТАТИСТИКИ УКРАЇНИ, 37507880

13.05.2025, 155325104057, ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДПС В ОДЕСЬКІЙ ОБЛАСТІ,
ОДЕСЬКА ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА ІНСПЕКЦІЯ, 44069166, (дані про взяття на
облік як платника податків)

13.05.2025, 10000003050017, ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДПС В ОДЕСЬКІЙ ОБЛАСТІ,
ОДЕСЬКА ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА ІНСПЕКЦІЯ, 44069166, (дані про взяття на
облік як платника єдиного внеску)

Види економічної діяльності:

- 41.10 Організація будівництва будівель (основний)
- 41.20 Будівництво житлових і нежитлових будівель
- 46.49 Оптова торгівля іншими видами господарського призначення
- 46.72 Оптова торгівля металевими рудами

**ЗГІДНО
З ОРИГІНАЛОМ**

Директор



Блажко І.П.

46.73 Оптова торгівля деревиною, будівельними матеріалами та санітарно-технічним обладнанням
46.74 Оптова торгівля залізними виробами, водопровідним і опалювальним устаткуванням і приладдям до нього
46.90 Неспеціалізована оптова торгівля
68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна
68.31 Агентства нерухомості
70.22 Консультування з питань комерційної діяльності й керування
71.11 Діяльність у сфері архітектури
71.12 Діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консультування в цих сферах

Назви органів управління юридичної особи:

Загальні збори учасників
Директор

Запис про перебування юридичної особи в процесі припинення:
Відомості відсутні

Вид установчого документа:

Статут

Інформація для здійснення зв'язку:

+38 (067) -556-79-18

Номер, дата та час формування виписки:

19794532203, 26.05.2025 10:42:32

Приватний нотаріус Гусєва А.І.

ЗГІДНО
ОРИГІНАЛОМ

Гусєва А.І.

Директор



Боніко Іван
Петрович



ОДЕСЬКА РАЙОННА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
ОДЕСЬКА РАЙОННА ВІЙСЬКОВА АДМІНІСТРАЦІЯ

проспект Шевченка, 4, м.Одеса, 65032, тел: (048) 705 54 45
E-mail: od.rda@od.gov.ua веб-сайт: <https://odrda.od.gov.ua/> Код ЄДРПОУ 44010662

від _____ 20__ р. № _____

на № _____ від _____ 20__ р.

Фонтанська сільська рада

На ваш лист від 08.08.2025 №272/25 надаємо копію містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва «Багатофункціональний житловий комплекс за адресою: Одеська область, Лиманський район, с. Крижанівка, вул. Паустовського, 36» від 30.08.2018 №К-69, виданих відділом містобудування та архітектури Лиманської районної державної адміністрації (наказ про затвердження від 30.08.2018 №1116/01-34/69).

Разом з тим інформуєм, відповідно до підпункту 1) пункту 8 постанови Кабінету Міністрів України від 23.06.2021 №681 «Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» забезпечення внесення до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва містобудівних умов та обмежень, будівельних паспортів, які видані до запровадження такої електронної системи, було доручено органам місцевого самоврядування.

Додаток: на 2 арк. в 1 прим.

Заступник голови (начальника)

Андрій ТИМЧЕНКО

Володимир ТЕТЮХІН 7055425



СЕД АСКОД Одеська районна державна адміністрація
ДОКУМЕНТ № 4853/02-25/25/3 від 14.08.2025
Сертифікат
5E984D526F82F38F040000008CD43501D147AE05
Підписувач ТИМЧЕНКО АНДРІЙ ВАСИЛЬОВИЧ
Дійсний з 02.12.2024 14:17:48 по 02.12.2025
23:59:59



УКРАЇНА
ЛИМАНСЬКА РАЙОННА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВІДДІЛ МІСТОБУДУВАННЯ та АРХІТЕКТУРИ

67500 СМТ ДОБРОСЛАВ ПР.40-РІЧЧЯ ВИЗВОЛЕННЯ ТЕЛ.9-11-86 , 9-14-81

№ К-69 ВІД "30" 08 2018 Р

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ відділу містобудування та
архітектури Лиманської районної
державної адміністрації

(найменування уповноваженого органу містобудування та
архітектури)

«30» 08 2018 року № 1116/61-34/69

Містобудівні умови та обмеження
для проектування об'єкта будівництва
Багатофункціональний житловий комплекс за адресою: Одеська область,
Лиманський район, с. Крижанівка,
вул. Паустовського, 36
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво, вул. Паустовського, 36, с. Крижанівка, Лиманський район,
Одеська область (кадастровий номер земельної ділянки 5122783200:01:001:0080);
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"НЬЮБУДКОМПАНІ"

Ідентифікаційний код юридичної особи 40853838;

Місце знаходження: 65009, Одеська область, місто Одеса, ВУЛИЦЯ
АКАДЕМІЧНА, будинок 26;

Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та
фізичних осіб-підприємців про проведення державної реєстрації: 26.09.2016,
1 556 102 0000 059989;
(інформація про замовника)

3. Цільове призначення – 5122783200:01:001:0080 для іншої житлової забудови,
вид використання: для проектування будівництва та експлуатації комплексу
висотних житлових будинків з об'єктами соціального призначення-відповідає
містобудівній документації проекту внесення змін в детальний план території

села Крижанівка Крижанівської сільської ради Лиманського району Одеської області в межах кварталу 3', затвердженого рішенням Крижанівської сільської ради від 22.12.2017 № 555-VII;

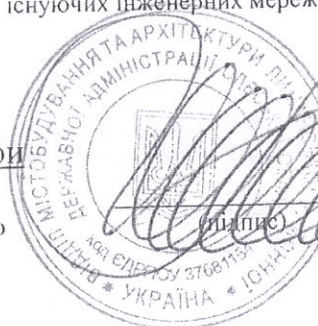
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. 58,0 м
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)
2. Відповідно до показників діючої містобудівної документації
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)
3. 292 чол./га;
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))
4. від червоних ліній відповідно до графічної частини затвердженої містобудівної документації проекту внесення змін в детальний план території села Крижанівка Крижанівської сільської ради Лиманського району Одеської області в межах кварталу 3' та відповідно до п.3.13 ДБН 360-92** (Відстань між житловими будинками, житловими і громадськими, а також між виробничими будинками треба приймати на основі розрахунків інсоляції і освітленості відповідно до норм (розділ 10), протипожежних вимог, крім того, і від гаражів (додаток 3.1). Між довгими сторонами житлових будинків заввишки в 4 поверхи і більше - 20 м);
(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)
5. Відповідно до п. 7.43 ДБН 360-92** «ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА МІСЬКИХ І СІЛЬСЬКИХ ПОСЕЛЕНЬ» таблиця 7.4б врахувати потреби особистого, гостьового та технологічного транспорту для обслуговування та експлуатації будівлі відповідно до розрахунків та державних будівельних норм, 10 % обладнати з урахуванням для МГН та під'їзди для технологічного транспорту, виключаючи можливість зберігання транспорту у непристосованих місцях (тротуарах, газонах, тощо).
(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. Відповідно до додатку 8.1 ДБН 360-92**; інженерні комунікації підвести відповідно до ТУ, в разі необхідності перенесення інженерних мереж – отримати ТУ у відповідних експлуатуючих організаціях;
(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

В.о. начальника відділу
містобудування та архітектури
райдержадміністрації

(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)



Н.О. Новікова
(П.І.Б.)



УКРАЇНА
ФОНТАНСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
ОДЕСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВІДДІЛ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ

67571, вул. Стенна 4, с. Фонтанка, Одеський район, Одеська область
тел.: (048) 753-65-94. E-mail: 04379746@mail.gov.ua, код ЄДРПОУ: 04379746

НАКАЗ

від 29 серпня 2025 р.

№ 13-09/086-Н/25

Про внесення змін до містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва

Відповідно до ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», керуючись Постановами Кабінету Міністрів України від 01.07.2020 №559 «Про реалізацію експериментального проекту щодо запровадження першої черги Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» та від 23.06.2021 №681 «Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва», розглянувши заяву з додатками ТОВ «ФАМІЛІЯ ДЕВЕЛОПМЕНТ» від 20.08.2025 вих.№ 20/08/25 про внесення змін до відомостей Реєстру будівельної діяльності ЄДЕССБ у зв'язку із переходом права користування земельною ділянкою з кадастровим номером 5122783200:01:001:0080, що надійшла до відділу містобудування та архітектури виконавчого органу Фонтанської сільської ради Одеського району Одеської області з автоматизованої системи контролю і організації діловодства (АСКОД) 25.08.2025р., вх.№670/01/03.1-09/25, враховуючи лист Одеської районної державної адміністрації від 14.08.2025 № 4853/02-25/25/3.

НАКАЗУЮ:

1. Внести зміни до містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва – «Багатофункціональний житловий комплекс з адресою: Одеська область, Лиманський район, с. Крижанівка, вул. Паустовського, 36» від 30.08.2018р. № К-69, що затверджені Наказом відділу містобудування та архітектури Лиманської районної державної адміністрації Одеської області від 30.08.2018р. № 1116/01-34/69, реєстраційний номер в ЄДЕССБ: MU01:9716-4116-9897-1785.
2. Зміни внести виключно у розділі, що містять інформацію про замовника.
3. Інші розділи містобудівних умов та обмежень залишити без змін.
4. Забезпечити внесення відомостей про зміни до містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва до Будівельного реєстру ЄДЕССБ.
5. Контроль за виконанням залишаю за собою.

В.о. начальника відділу
містобудування та архітектури

Ілона КОРОЛЬОВА