



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ИНСТИТУТ «КРЫМГИИНТИЗ»
295022, г. Симферополь, ул. Глинки,
68, Республика Крым,
тел. (0652) 55-04-00, моб. +7 978
8158159.



№ ST.RU.0001.
A0001731

Юго-западный комплексный отдел (ЮЗКО), г. Евпатория, ул. Токарева, 9а, тел/факс (06569) 432-49,
e-mail: uzko@krgiintiz.ru

СРО Ассоциация «Объединение градостроительных проектных организаций» (СРО-П-196-14022018) –
рег. № 116 от 29.06.2018 г.

Регистрационный номер записи в едином реестре СРО НОПРИЗ – рег. № П-196-009102169394-0125

Заказчик: Фирманюк А.И.

Материалы

подтверждающие наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, город Евпатория, ул. 9 Мая - проспект Победы, кадастровый номер 90:18:010144:299

12/27-23-ТЭО

Инв. №подл.	Подп. и дата	Зам. инв. №



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ИНСТИТУТ «КРЫМГИИНТИЗ»
295022, г. Симферополь, ул. Глинки, 68,
Республика Крым,
тел. (0652) 55-04-00, моб. +7 978 8158159.
E-mail: info@krgiintiz.ru



№ ST.RU.0001.
A0001731

Юго-западный комплексный отдел (ЮЗКО), г. Евпатория, ул. Токарева, 9а, тел/факс (06569) 432-49,
e-mail: uzko@krgiintiz.ru

СРО Ассоциация «Объединение градостроительных проектных организаций» (СРО-П-196-14022018) –
рег. № 116 от 29.06.2018 г.

Регистрационный номер записи в едином реестре СРО НОПРИЗ – рег. № П-196-009102169394-0125

Заказчик: Фирманюк А.И.

Материалы

подтверждающие наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, город Евпатория, ул. 9 Мая - проспект Победы, кадастровый номер 90:18:010144:299

12/27-23-ТЭО

Начальник отдела

Шумило В.П.

Зам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. №подп.	

Содержание

1	Исходные данные.....	4
1.1	Общие сведения. Местоположение объекта.....	4
1.2	Существующее использование территории.....	5
1.3	Анализ существующего землепользования.....	5
1.3.1	Информация о земельных участках и ОКС, имеющих общие границы с рассматриваемым участком.....	6
1.4	Описание участка в соответствии с Генеральным планом муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым и Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым..	8
1.5	Организация земельного участка	13
2	Возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке в части предельных размеров земельных участков, отступов от границ земельных участков, коэффициента застройки участка, коэффициента плотности застройки земельного участка, этажности	14
2.1	Материалы, подтверждающие наличие у земельного участка отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	14
3	Возможность размещения на земельном участке планируемого объекта капитального строительства с параметрами (площадь застройки, количество этажей, вместимость), не оказывающего негативного воздействия на окружающую среду.....	17
3.2	Мероприятия по выполнению работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства.....	18
3.3	Заключение о соответствии требованиям технических регламентов при наличии отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	18
3.3.1	Соответствие требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория.....	18
3.3.2	Соответствие требованиям «Технического регламента о безопасности зданий и сооружений».....	21
4	Выводы.....	25
5	Список нормативной правовой базы:	26
6	Фотоматериалы.....	28
7	Приложения.....	30
8	Графическая часть	61

Инв. № дубл.	5 Список нормативной правовой базы: 26				
	6 Фотоматериалы..... 28				
	7 Приложения..... 30				
	8 Графическая часть 61				
Подп. и дата					
Инв. № подл	Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата
	Нач.ЮЗКО	Шумило В.П.			10.23
	Составитель	Юзефович И.Г.			10.23

12/27-23-ТЭО -С				
Материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Р Ф, Р К, г. Евпатория, у л. 9 Мая – пр. Победы, кад. номер 90:18:010144:299				
Содержание				

Статья	Лист	Листов
ТЭО	1	2

Содержание графической части

Лист	Наименование	Примечание
1.	Схема расположения участка на карте г.Евпатория	62.
2.	Схема современного землепользования.	63.
3.	Фрагмент карты функциональных зон Генерального плана городского округа Евпатория	64.
4.	Фрагмент карты градостроительного зонирования (ПЗЗ)	65.
5.	Топографический план земельного участка	66.
6.	План организации земельного участка	67.

Используемые сокращения**РК** – Республика Крым.**СП** – свод правил (актуализированная редакция СНиП).**ФЗ** – Федеральный закон.**ГрК РФ** - Градостроительный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 28 апреля 2023 года)**ЕГРН** - Единый государственный реестр недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.**ГЕНПЛАН** - «Генеральный план муниципального образования городской округ Евпатория», утвержденный решением Евпаторийского городского совета 02.11.2018 г. №1-81/1 с изменениями, внесенными и утвержденными решением Евпаторийского городского совета от 25.09.2020 г. № 2-21/5.**ПЗЗ** - «Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория», утвержденные решением Евпаторийского городского совета от 22.02.2019 г. №1-86/2, с изменениями, утвержденными решением Евпаторийского городского совета от 17.02.2023 г. № 2-65/5.**ПКК** - Публичная кадастровая карта, <http://roscadastr.com/map>.**ОКС** - объект капитального строительства.**ЗУ** - земельный участок.**кад. №** - кадастровый номер.**ВРИЗУ** – вид разрешенного использования земельного участка.**кол-во** - количество.**чел.** - человек.**РНГП РК** Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

Лист

12/27-23-ТЭО-С

2

Изм Кол. № докум. Подп. Дата

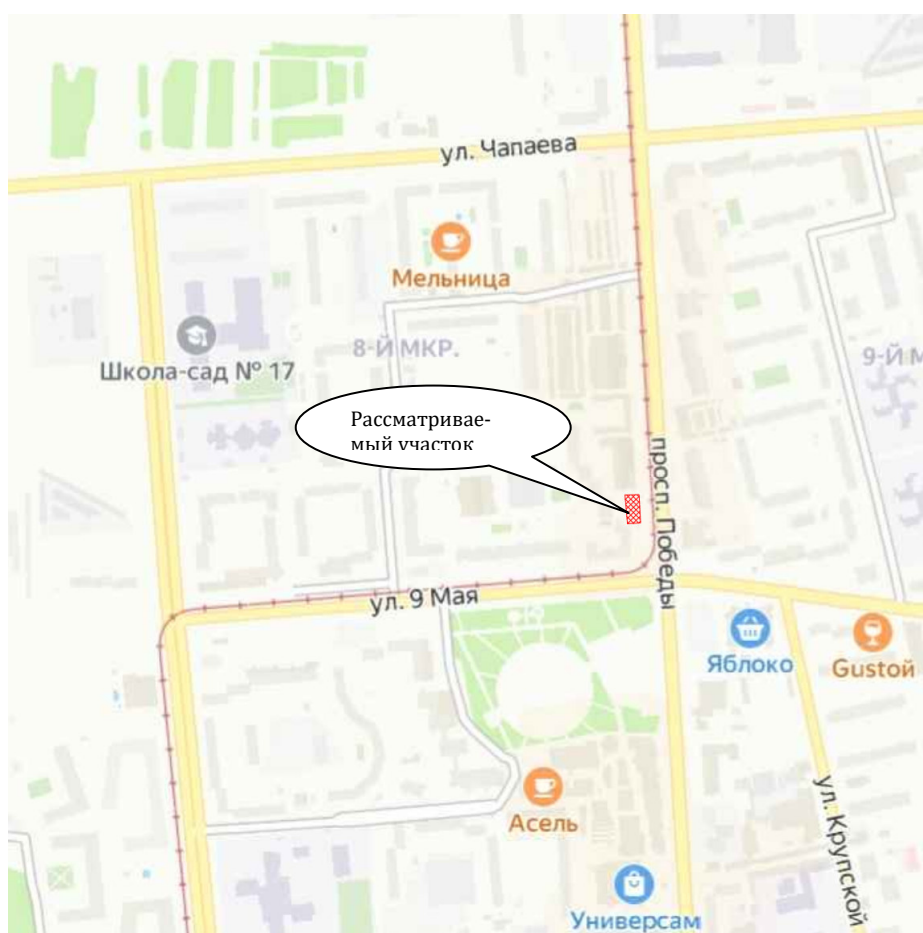
1 Исходные данные

1.1 Общие сведения. Местоположение объекта

Целью данного технического обследования является выявление данных, подтверждающих наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

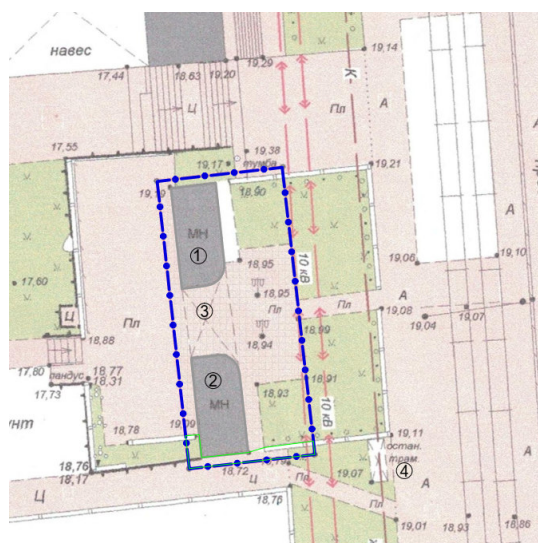
Техническое обследование включает в себя текстовую часть, графическую часть.

Согласно **ПЧК**, земельный участок (далее по тексту **ЗУ**) с кадастровым номером (далее по тексту **кад. №** 90:18:010144:299), расположенный по адресу: РК, г. Евпатория, ул. 9 Мая - проспект Победы, имеет вид разрешенного использования (далее по тексту **ВРИЗУ** РНГП **РК**) - «Предпринимательство».



Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.										
Инв. № подл.						12/27-23-ТЭО -ТЧ						
	Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата							
	Нач.ЮЗКО		Шумило В.П.		10.23							
	Составитель		Юзефович И.Г.		10.23							
						Материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Р К, г. Евпатория, ул. 9 Мая – пр. Победы, кад. номер 90:18:010144:299						
						Текстовая часть						
						<table><tr><td>Статья</td><td>Лист</td><td>Листов</td></tr><tr><td>ТЭО</td><td>1</td><td>40</td></tr></table> 	Статья	Лист	Листов	ТЭО	1	40
Статья	Лист	Листов										
ТЭО	1	40										

1.2 Существующее использование территории



На участке расположены два нежилых строения - торговые комплексы с кад. № 90:18:010144:402 и 90:18:010144:403

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	ед.изм.	кол-во	%
1	Площадь участка	м²	254	100
2	Площадь застройки	м²	90,3	36
3	Общая площадь зданий	м²	59,1	
4	Площадь покрытий	м²	117,9	46
5	Площадь озеленения	м²	46,4	18

Поз	Наименование	Площадь застройки, м²	Общая площадь, м²	этажность
1	Торговый комплекс	30,6	29,5	1
2	Торговый комплекс	30,6	29,6	1
3	Навес	29,1	-	1
4	Павильон остановки трамвая			

1.3 Анализ существующего землепользования

Рассматриваемый земельный участок, расположенный по адресу: РК, г. Евпатория, ул. 9 Мая - проспект Победы, находится в аренде у гр. Фирманюк А.И. согласно выписки из ЕГРН, выданной на основании договора купли-продажи торговых комплексов и передачи (уступки) прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 59/1-п.

Кадастровый номер земельного участка: 90:18:010144:299.

Площадь земельного участка: 254 м².

Границы участка обозначены в Кадастровой выписке о земельном участке, выданном Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым «22» января 2016 г. № 90-02/2016-19085.

Категория земель - земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования земельного участка – «Предпринимательство».

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата
------	------	----------	-------	------

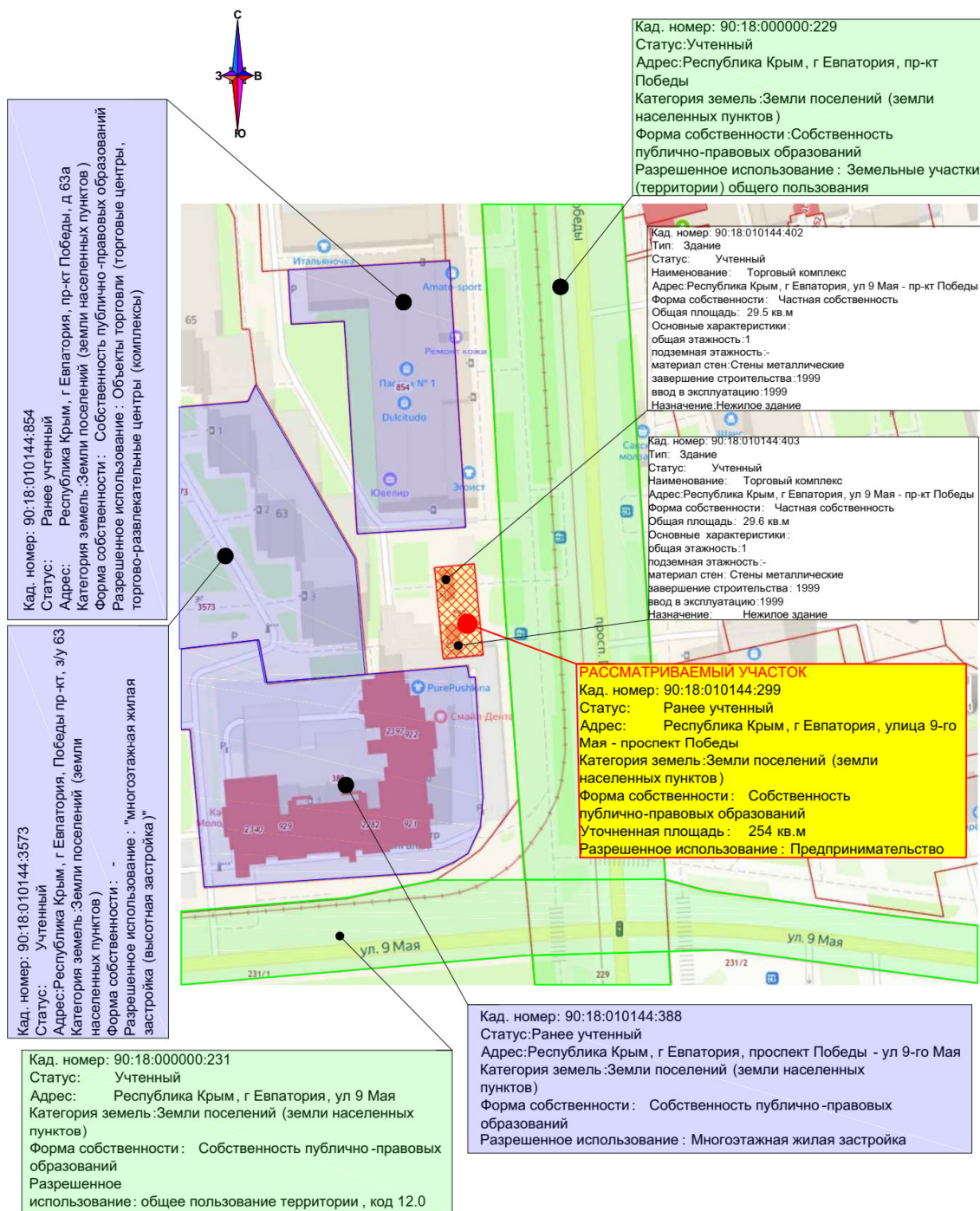
12/27-23-ТЭО-ТЧ

Лист

2

Инв. № дубл.	Подп. и дата	1.3.1 Информация о земельных участках и ОКС, имеющих общие границы с рассматриваемым участком Рассматриваемый земельный участок граничит: - С севера, юга и запада - с муниципальные земли, не состоящие на кадастровом учете; - С востока - пр. Победы.					
Инв. № подл						12/27-23-ТЭО-ТЧ	Лист
	Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата		3

Схема современного землепользования на основании данных ПМК.



Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм. Кол. № докум. Подп. Дата

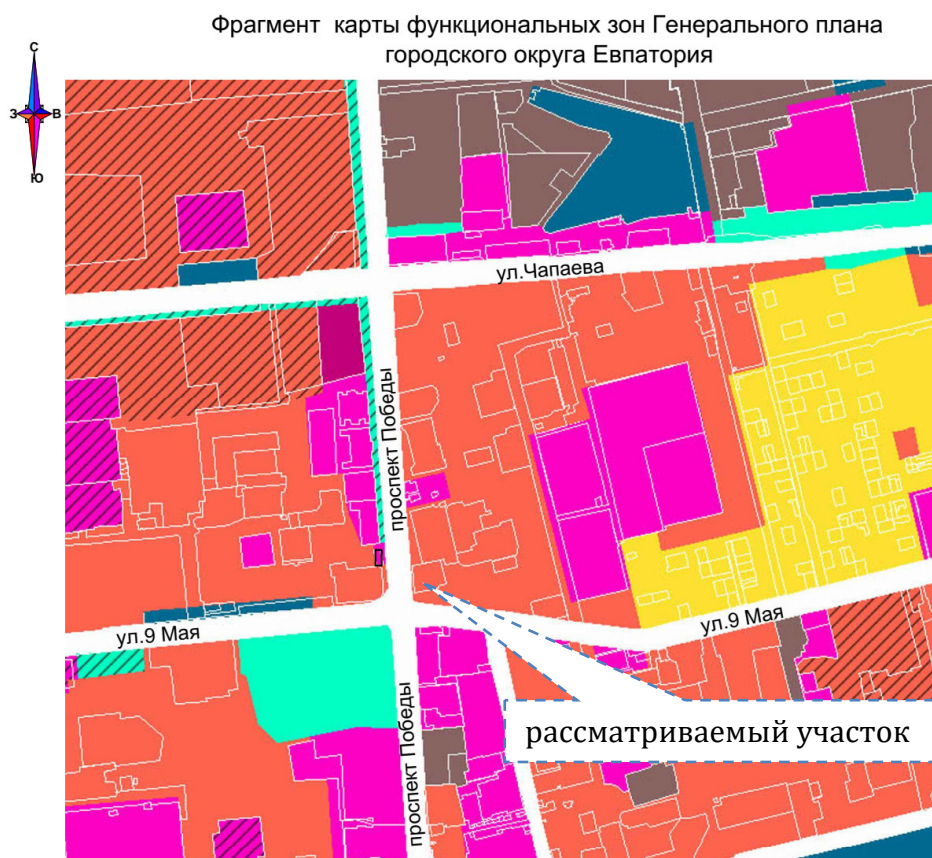
12/27-23-ТЭО-ТЧ

Лист

4

1.4 Описание участка в соответствии с Генеральным планом муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым и Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым

В соответствии с **ГЕНПЛАНОМ**, участок с кадастровым номером 90:18:010144:299, расположен в зоне общественно - деловой застройки города (выкопировка из карты функциональных зон прилагается).



Функциональные зоны:

сущ.	планир.			
		жилые зоны		зона инженерной инфраструктуры
		зона застройки индивидуальными жилыми домами		зона транспортной инфраструктуры
		зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)		подзона улично-дорожной сети
		зона смешанной и общественно-деловой застройки		
		общественно-деловые зоны		
		производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, научно-производственные зоны		
		зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)		

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/27-23-ТЭО-ТЧ

Лист

5



- | | |
|------|--|
| Ж-2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами |
| Ж-3 | Зона застройки жилыми домами смешанной этажности |
| ОД-1 | Зона смешанной и общественно - деловой застройки |
| ОД-2 | Общественно-деловая зона |
| ЛН-1 | Производственная и коммунально-складская зона |
| Т-1 | Зона объектов транспортной инфраструктуры |
| Т-2 | Зона улично-дорожной сети |
| И | Зона объектов инженерной инфраструктуры |
| Р-3 | Зона озелененных территорий общего пользования |

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.

Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/27-23-TЭ0-ТЧ

Согласно Статье 42 регламента ПЗЗ, Зона общественно - деловой застройки (ОД-2) предполагает следующие виды разрешённого и условно разрешенного использования:

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка** 3.1 Коммунальное обслуживание 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг 3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.2.2 Оказание социальной помощи населению 3.2.3 Оказание услуг связи 3.2.4 Общежития 3.3 Бытовое обслуживание 3.4 Здравоохранение 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание 3.5. Образование и просвещение 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование 3.6 Культурное развитие 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности 3.6.2 Парки культуры и отдыха 3.6.3 Цирки и зверинцы 3.8 Общественное управление 3.8.1 Государственное управление 3.8.2 Представительская деятельность 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.2 Проведение научных исследований 4.0. Предпринимательство 4.1 Деловое управление 4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) 4.3. Рынки 4.4 Магазины 4.5 Банковская и страховая деятельность 4.6 Общественное питание 4.7 Гостиничное обслуживание 4.8 Развлечения 4.9.2 Стоянка транспортных средств 4.10 Выставочно-ярмарочная деятельность 5.1 Спорт 5.1.1 Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.3 Площадки для занятий спортом 5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом 5.1.5 Водный спорт	2.1 Для индивидуального жилищного строительства 2.7.1 Хранение автотранспорта 2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд 3.2.1 Дома социального обслуживания 3.7 Религиозное использование 3.7.1 Осуществление религиозных обрядов 3.7.2 Религиозное управление и образование 5.0 Отдых (рекреация) 5.1.7 Спортивные базы	4.9 Служебные гаражи

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/27-23-ТЭО-ТЧ

Лист

7

5.1.6 Авиационный спорт
 5.2.1 Туристическое обслуживание
 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка
 9.2 Курортная деятельность
 9.3 Историко-культурная деятельность
 12.0 Земельные участки (территории)
 общего пользования
 12.0.1 Улично-дорожная сеть
 12.0.2 Благоустройство территории

*** При условии наличия жилого дома в реестре многоквартирных жилых домов, утвержденного постановлением администрации города Евпатория Республики Крым от 21.12.2020 № 2290-п, с учетом его актуальной редакции.*

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства приведены в таблице 42-1

Фрагмент таблицы 42-1

Код	Наименование вида разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства						
		S _{min} га	S _{max} га	Отступ _{min} М	Этаж _{max} надземных, ед.	K _{з min}	K _{з max}	K _{пз max}
4.0	Предпринимательство	0,05		3	8	0,25	0,80 (1)	2,4 (3,0)
4.1	Деловое управление	0,1		3	8	0,25	0,80 (1)	2,4 (3,0)
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	0,1		3	5	0,25	0,80 (1)	2,4 (3,0)
4.3	Рынки	0,1		3	3	0,25	0,80 (1)	2,4 (3,0)
4.4	Магазины	0,05		3	3	0,25	0,80 (1)	2,4 (3,0)

В таблице № 42-1 используются следующие сокращения:

- 1) S_{min} - предельные минимальные размеры земельных участков;
- 2) S_{max} - предельные максимальные размеры земельных участков;
- 3) Отступ_{min} - минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (за исключением границ земельных участков по красной линии застройки)
- 4) Этаж_{max} надземных - предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений, включая мансардный;
- 5) K_{з min} – минимальный коэффициент застройки земельного участка, без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов;
- 6) K_{з max} – максимальный коэффициент застройки земельного участка, без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов (в скобках указан максимальный коэффициент застройки земельного участка в условиях реконструкции).
- 7) K_{пз max} – Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка
- 8) «—» - параметр не подлежит установлению

Инв. № дубл.
 Подп. и дата
 Инв. № подл.

Изм. Кол. № докум. Подп. Дата

12/27-23-ТЭО-ТЧ

Лист

8

Статья 59 регламента **ПЗЗ** определяет следующие предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства :

- ✓ От красной линии улиц: для видов разрешенного использования «Предпринимательство»...5 м;
- ✓ От красной линии проездов – не менее 3; от красной линии, ограничивающей иные территории общего пользования – 0 м.

1. Допускается устанавливать размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков и больше установленных градостроительным регламентом максимальных размеров земельных участков, в случае:

- формирования земельного участка (регистрация права на земельный участок) на основании документов, подтверждающих наличие ранее возникших прав на объекты недвижимого имущества и необходимых для государственной регистрации, перечень которых утвержден постановлением Совета министров Республики Крым от 11.08.2014 г. №264;
- формирования (предоставления) земельного участка на основании неисполненного решения органа местного самоуправления, органа исполнительной власти о даче разрешения на разработку проекта землеустройства по отводу земельного участка, технической документации по землеустройству относительно установления (восстановления) границ земельного участка в натуре (на местности), принятого с 14.10.2008 г. по 21.03.2014 г., в соответствии с которым не утверждена документация по землеустройству (в случае завершения оформления прав на земельный участок, начатого до вступления в силу Федерального конституционного закона, осуществляется на основании, в порядке, установленном постановлением Совета министров Республик Крым от 02.09.2014 г. №313);
- формирования (предоставления) земельного участка при наличии на земельном участке жилого дома, принадлежащего на праве собственности и который невозможно сформировать с соблюдением предельных размеров, установленных градостроительным регламентом;
- формирования (предоставления) земельного участка, на котором расположены постройки, возведенные самовольно до 18 марта 2014 года, в отношении которых выданы заключения о возможности признания их объектами индивидуального жилищного строительства в порядке, предусмотренном постановлением Совета министров Республики Крым от 12.05.2015 г. №252 «Об утверждении Порядка предоставления земельного участка гражданам, на котором расположена постройка, возведенная самовольно до 18 марта 2014 года, и выдачи заключения о возможности признания ее объектом индивидуального жилищного строительства.

2. При условии соблюдения требований строительных норм и технических регламентов допускается устанавливать виды разрешенного использования земельным участкам, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков в случаях:

- если участок образован до 18 марта 2014 года и на данном участке расположен объект недвижимости, право собственности на который зарегистрировано в установленном порядке до 18 марта 2014 года;
- в случае если земельный участок образован после 18 марта 2014 года на основании документов, подтверждающих наличие ранее возникших прав на объект недвижимого иму-

Инв. № дубл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/27-23-ТЭО-ТЧ

Лист

9

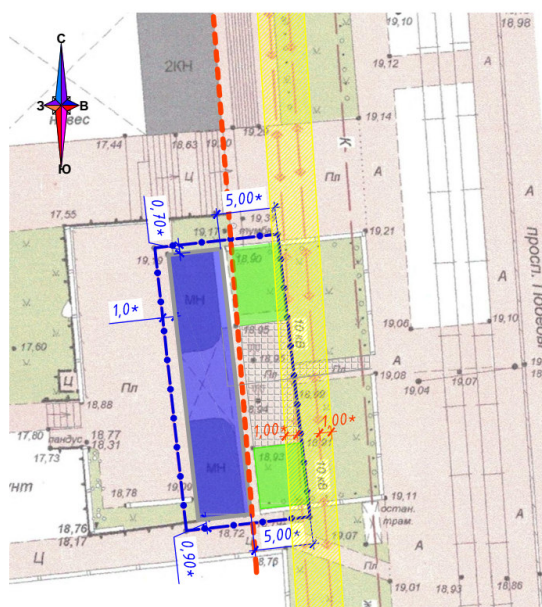
щества и необходимых для государственной регистрации, перечень которых утвержден постановлением Совета министров Республики Крым от 11.08.2017 г. № 264.

3. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

4. Размеры земельных участков, образуемых в результате раздела ранее сформированного земельного участка, должны соответствовать требованиям, указанным в градостроительных регламентах.

5. Установленные настоящими Правилами минимальные размеры земельных участков не распространяются на земельные участки, образуемые в результате объединения и перераспределения.

1.5 Организация земельного участка



Освоение участка с кад. № 90:18:010144:299 предполагает реконструкцию торгового комплекса и благоустройство прилегающей территории

условные обозначения	
	граница участка
	линия застройки
	торговый комплекс после реконструкции
	охранная зона кабеля 10 кВ
	твёрдые покрытия
	расстояние от строения до границ участка

При этом расстояние от границы участка до предполагаемого реконструированного объекта:

- с юга-0,9 м
- с севера- 0,7 м
- с запада- 1,0 м
- с востока- 5,0 м

Проектируемые расстояния не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, т.к. строительство и ввод в эксплуатацию существующего торгового комплекса было осуществлено в 1999 г. (согласно технического паспорта на торговый комплекс и данных ПКК предоставленных заказчиком), т.е. строительство было произведено до принятия действующих норм.

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/27-23-ТЭО-ТЧ

Лист

10

2 Возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке в части предельных размеров земельных участков, отступов от границ земельных участков, коэффициента застройки участка, коэффициента плотности застройки земельного участка, этажности

2.1 Материалы, подтверждающие наличие у земельного участка отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Эффективное использованию данного земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства (далее по тексту - **ОКС**) не возможно по следующим причинам:

Требования регламента ПЗЗ	Фактические данные	Причина невозможности выполнения
Минимальный размер земельных участков - 0,05 га;	Площадь участка, согласно кадастровой выписки - 254±6 м ²	Согласно кадастровой выписке, участок кад. № 90:18:010144:299 был сформирован 04.08.2011 г. (предыдущий кад. номер: 0110900000:01:044:0008). согласно ст.59.1 регламента ПЗЗ: 1. Допускается устанавливать размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков и больше установленных градостроительным регламентов максимальных размеров земельных участков, в случае: - формирования земельного участка (регистрация права на земельный участок) на основании документов, подтверждающих наличие ранее возникших прав на объекты недвижимого имущества и необходимых для государственной регистрации, перечень которых утвержден постановлением Совета министров Республики Крым от 11.08.2014 г. № 264; Согласно п.1 данного Постановления: <i>Документами, подтверждающими наличие ранее возникших прав на объекты недвижимого имущества и необходимых для государственной регистрации, являются изданные (выданные) в установленном порядке на территории Респуб-</i>

Инв. № дубл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/27-23-ТЭО-ТЧ

Лист

11

		лики Крым до 16 марта 2014 года: ... 9) договор аренды земли (земельного участка); ... Заказчиком предоставлены документы, свидетельствующие о том, что : ЗУ с кад. № 90:18:010144:299 согласно кадастровой выписке, был сформирован 04.08.2011 г. (предыдущий кад. номер: 0110900000:01:044:0008). Копии документов прилагаются (см.12/27-23-ТЭО.П,л.5)
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий Отступ min -3,0 м -минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства.-3 м	Расстояние от наружной грани объектов , расположенных на участке до границы 0÷1,0 м	Строительство и ввод в эксплуатацию торгового комплекса было осуществлено в 1999 г. (согласно технического паспорта на торговый комплекс и данных ПКК предоставленных заказчиком), т.е. строительство было произведено до принятия действующих норм. Копии документов прилагаются (см.12/27-23-ТЭО.П,л.13,16,18,26,29)
Этаж тах надземных, ед.- 3 эт.	2 этажа	Условие выполняется
Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз max) - 0,8	Площадь участка 254 м², площадь застройки - 150 м² Коэффициент застройки 0,6	Условие выполняется
Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4	Общая площадь здания 250 м² Коэффициент плотности застройки 1,0	Условие выполняется
Км/м min – расчётный минимальный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв.м. расчетной площади здания - 0,4		Согласно п.4.1.5 «Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым»(далее- РНГП РК) и примечания 1 к п.10 ст.59.1 регламента ПЗЗ: <i>В целях обеспечения объектов капитального строительства не указанными в региональных нормативах градостроительного проектирования машино-местами необходимо руководствоваться требованиями, указанными в Приложении "Ж" СП 42.13330.2016 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-</i>

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл

Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/27-23-ТЭО-ТЧ

Лист

12

		89*", утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 года N 1034/пр. Указанные требования обязательны для исполнения, за исключением отдельно стоящих магазинов шаговой доступности, встроенно-пристроенных и встроенных в жилые здания учреждений, организаций и предприятий обслуживания населения шаговой доступности, расположенных внутри жилых кварталов и реализующих товары или оказывающие услуги ежедневного спроса (в случае если общая площадь такого объекта капитального строительства (встроенного, пристроенного и встроенно-пристроенного помещения) не более 400 кв. м общей площади, которая (площадь отдельно стоящего объекта капитального строительства) включает в себя помещения для временного хранения продукции и иные вспомогательные помещения), указанные объекты (помещения) могут не обеспечиваться необходимым количеством машино-мест.
Коз min – расчетный минимальный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке 20%	Пл. участка 254 м ² Пл. озеленения 38 м ² Процент озеленения-15	Участок был сформирован 04.08.2011 г., до принятия действующих норм. Площадь озеленения может быть увеличена за счет прилегающего с юга участка озеленения.

Расположение и объёмно-пространственное решение планируемого строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства в части:

- ✓ предельного количества этажей,
- ✓ коэффициента застройки,
- ✓ коэффициента плотности застройки,
- ✓ предельной высоты зданий, строений, сооружений,

но не соответствует в части

- ✓ минимального размера земельного участка;
- ✓ минимальных отступов от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство;
- ✓ расчётного минимального коэффициента обеспеченности ОКС нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест.

Инв. № дубл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/27-23-ТЭО-ТЧ

Лист

13

3 Возможность размещения на земельном участке планируемого объекта капитального строительства с параметрами (площадь застройки, количество этажей, вместимость), не оказывающего негативного воздействия на окружающую среду

Предполагается реконструкция торгового комплекса, заключающаяся в увеличении размеров здания с сохранением существующих фундаментов, увеличении этажности до 2-х этажей и благоустройство территории участка.

Проведение данных работ необходимо для улучшения облика данного участка.

После окончания строительства и благоустройства территории не нарушаются границы участка и расстояния от здания до границ участка.

Данные отступы обусловлены исторически сложившейся плотной застройкой.

Коэффициент застройки - 0,6; коэффициент плотности застройки – 1,0.

3.1 Границы охранных, санитарно-защитных зон, иных зон с особыми условиями использования территорий

Проектируемый ОКС - торговый комплекс не имеет вредных производств, загрязняющих окружающую среду, вредных выбросов, загрязняющих атмосферу, не имеет особого режима использования, не оказывает вредного воздействия (химического, биологического, физического) на человека и окружающую среду, поэтому устанавливать санитарные разрывы не требуется.

Строительство объекта по своему назначению и масштабам не приведет к существенным изменениям климата на данной территории.

Земельный участок расположен вне границ:

- водоохранных зон поверхностных водных объектов;
- особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значений;
- лесного фонда;
- санитарно-защитных зон кладбищ, полигонов ТБО, объектов мест захоронения животных, павших от сибирской язвы, скотомогильников, биотермических ям;
- объектов культурного наследия;

Другие зоны с особыми условиями использования территорий на земельном участке не выявлены.

Особо охраняемые территории федерального, регионального и местного значения в

площадь земельного участка для вида разрешённого использования «Предпринимательство», код 4.0, должна составлять 500 кв.м. (табл.42-1 регламента ПЗЗ). Площадь рассматриваемого участка 254 м².

Однако, согласно ст. 59 «Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» регламента ПЗЗ:

1. Допускается устанавливать размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков и больше установленных градостроительным регламентом максимальных размеров земельных участков, в случае:
 - формирования земельного участка (регистрация права на земельный участок) на основании документов, подтверждающих наличие ранее возникших прав на объекты недвижимого имущества и необходимых для государственной регистрации, перечень которых утвержден постановлением Совета министров Республики Крым от 11.08.2014 г. № 264;
2. При условии соблюдения требований строительных норм и технических регламентов допускается устанавливать виды разрешенного использования земельным участкам, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков в случаях:
 - если участок образован до 18 марта 2014 года и на данном участке расположен объект недвижимости, право собственности на который зарегистрировано в установленном порядке до 18 марта 2014 года;

Согласно п.1 данного Постановления :

Документами, подтверждающими наличие ранее возникших прав на объекты недвижимого имущества и необходимых для государственной регистрации, являются изданные (выданные) в установленном порядке на территории Республики Крым до 16 марта 2014 года: ...5)свидетельство о праве собственности на недвижимое имущество;...

Заказчиком предоставлены документы, свидетельствующие о том, был сформирован 04.08.2011 г. (предыдущий кад. номер: 0110900000:01:044:0008), т.е. до 16.03.2014 г.

Согласно п.8 статьи 36 «Градостроительный регламент» ГрК РФ и п.3 статье 59 ПЗЗ:

- 3.Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры, и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Проектируемый ОКС – торговый комплекс за пределы линии сложившейся существующей застройки не выходит (см. графическую часть), не создает угрозы и опасности для жизни или здоровью человека, окружающей среде и объектов культурного наследия.

Инв. № дубл.						Лист
Подп. и дата						12/27-23-ТЭО-ТЧ
Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата	12/27-23-ТЭО-ТЧ	16

зования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры, и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Проектируемый ОКС – торговый комплекс за пределы линии сложившейся существующей застройки не выходит (см. графическую часть), не создает угрозы и опасности для жизни или здоровью человека, окружающей среде и объектов культурного наследия.

Согласно статьи 38 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» ГрК РФ

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;*
- 2) минимальные отступы, от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;*
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;*
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;*

1.2. Наряду с указанными в пунктах 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Проектируемый торговый комплекс соответствует предельным параметрам разрешённого строительства в части предельного количества этажей, коэффициента застройки, коэффициента плотности застройки, предельной высоты зданий, строений, сооружений, но не соответствует в части минимального размера земельного участка и в части минимальных отступов от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство. Коэффициент застройки земельного участка K_z - 0,6; коэффициент плотности застройки – 1,0.

Согласно статье 40 «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» ГрК РФ:

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

Проектируемый ОКС - торговый комплекс не превышает предельные параметры разрешенного строительства в части предельного количества этажей, в части коэффициента застройки, коэффициента плотности застройки, предельной высоты здания. Также земель-

Инв. № дубл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/27-23-ТЭО-ТЧ

Лист

17

ный участок, на котором планируется завершение строительства, не входит в границы территорий исторических поселений федерального или регионального значения, то есть отсутствуют памятники истории и культуры, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия. Поэтому требования к архитектурному решению объекта капитального строительства не предъявляются.

3.3.2 Соответствие требованиям «Технического регламента о безопасности зданий и сооружений»

В соответствии со статьей 5 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений (с изменениями на 2 июля 2013 г.)»:

Статья 5. Обеспечение соответствия безопасности зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и с сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса) требованиям настоящего Федерального закона

1. *Безопасность зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса) обеспечивается посредством установления соответствующих требованиям безопасности проектных значений параметров зданий и сооружений и качественных характеристик в течение всего жизненного цикла здания или сооружения, реализации указанных значений и характеристик в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта (далее также - строительство) и поддержания состояния таких параметров и характеристик на требуемом уровне в процессе эксплуатации, консервации и сноса.*

Безопасность проектируемого торгового комплекса в процессе эксплуатации будет обеспечена за счет соблюдения требований Федерального закона №384-ФЗ и требований стандартов, сводов и правил указанных в статье 6 настоящего Федерального закона (ГОСТ 31937-2011; СП 14.13330.2018; СП 42.13330.2016; СП 52.13330.2016; СП 60.13330.2020; СП 63.13330.2018; и т.д.)

Статья 7. Требования механической безопасности.

Строительные конструкции и основание здания или сооружения должны, обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений в результате:

- 1) разрушения отдельных несущих строительных конструкций или их частей;
- 2) разрушения всего здания, сооружения или их части;
- 3) деформации недопустимой величины строительных конструкций, основания здания или сооружения и геологических массивов прилегающей территории;
- 4) повреждения части здания или сооружения, сетей инженерно-технического обеспечения или систем инженерно-технического обеспечения в результате деформации, перемещений либо

Инв. № дубл.	<u>Статья 7. Требования механической безопасности.</u>				
	Строительные конструкции и основание здания или сооружения должны, обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникло угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений в результате: 1) разрушения отдельных несущих строительных конструкций или их частей; 2) разрушения всего здания, сооружения или их части; 3) деформации недопустимой величины строительных конструкций, основания здания или сооружения и геологических массивов прилегающей территории; 4) повреждения части здания или сооружения, сетей инженерно-технического обеспечения или систем инженерно-технического обеспечения в результате деформации, перемещений либо				
Подп. и дата					
Инв. № подл.					
Инв. № подл.					12/27-23-ТЭО-ТЧ
Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
					18

производственных зданий и сооружений;

2) *качество воды, используемой в качестве питьевой и для хозяйственно-бытовых нужд;*

- Водоснабжение проектируемого объекта – от городской сети водоснабжения.
- Качество воды, используемое для хозяйственно-бытовых нужд - допустимое.

3) *инсоляция и солнцезащита помещений жилых, общественных и производственных зданий;*

- Продолжительность инсоляции и солнцезащита помещений обеспечена планировкой, требуемая СНиПом.
- Продолжительность инсоляции в здании должно быть обеспечено.

4) *естественное и искусственное освещение помещений;*

- естественное освещение должно быть запроектировано во всех помещениях
- отношение площади световых проемов к площади пола должно соответствовать требованиям СП 55.13330.2016;
- искусственное освещение санузла - 50 Лк

5) *защита от шума в помещениях жилых и общественных зданий и в рабочих зонах производственных зданий и сооружений;*

- притворы окон должны быть уплотнены упругими прокладками,
- стыки всех элементов должны быть заделаны наглухо, исключая возможность образования сквозных трещин, щелей и т.д.,
- конструктивные элементы полов должны быть отделены от всех других элементов здания прокладками.

6) *микроклимат помещений;*

- Необходимо обеспечить микроклимат помещений

7) *регулирование влажности на поверхности и внутри строительных конструкций;*

- во избежание воздействия атмосферной влаги должна быть предусмотрена водонепроницаемая наружная поверхность стен, гидроизоляция кровли и водоотвод;
- во избежание образования конденсата на внутренней поверхности стен (влаги от водяного пара внутреннего воздуха) должна быть предусмотрена пароизоляция и теплоизоляция наружных стен, естественная вентиляция, правильный выбор слоев и правильная последовательность слоев в ограждающей конструкции;
- должны быть предусмотрены меры во избежание образования протечек и образования конденсата на поверхности трубопроводов сетей холодного и горячего водоснабжения, отопления, канализации

8) *уровень вибрации в помещениях жилых и общественных зданий и уровень технологической вибрации в рабочих зонах производственных зданий и сооружений;*

- Уровень вибрации от внешних источников (от автотранспорта)- не значительный. Максимальный уровень звука проникающего шума должен быть не более 55дБА

9) *уровень напряженности электромагнитного поля в помещениях жилых и общественных зданий и в рабочих зонах производственных зданий и сооружений, а также на прилегающих территории;*

- Уровень напряженности электромагнитного поля в помещениях и на прилегающей территории - допустимый.
- Напряженность электрической составляющей не превышает $E=500В/м$

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/27-23-ТЭО-ТЧ

Лист

20

ях;

10) уровень ионизирующего излучения в помещениях жилых и общественных зданий и в рабочих зонах производственных зданий и сооружений, а также на прилегающих территориях.

- Безопасный уровень ионизирующего излучения в здании и прилегающей территории соблюден при выборе места строительства, материалов и изделий.
- Радиационный фон в норме, что соответствует 8-12 мкР/ч (улица).

Статья 11. Требования безопасности для пользователей зданиями и сооружениями

Здание или сооружение должно быть спроектировано и построено, а территория, необходимая для использования здания или сооружения, должна быть благоустроена таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения не возникало угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям - пользователям зданиями и сооружениями в результате скольжения, падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, а также вследствие взрыва.

Во всех помещениях должны быть предусмотрены:

- полы с нескользким покрытием, не имеющие перепадов высот и порогов;
- уклон лестниц и пандусов, ширина проступей и высота ступеней на лестницах, высота подъема по одному непрерывному лестничному маршу и пандусу должны соответствовать нормативным требованиям, предъявляемым к путям эвакуации. Недопустимо применение ступеней разной высоты в пределах одного лестничного марша.
- перила и поручни на ограждениях лестниц, пандусов и лестничных площадок должны быть непрерывными.

Для предотвращения поражения людей электрическим током должны быть предусмотрены меры по обеспечению безопасности электроустановок.

Для предотвращения наступления несчастных случаев и нанесения травм людям в результате взрывов, должны быть предусмотрены меры, в том числе:

- соблюдение правил безопасности устройства систем отопления, горячего водоснабжения,
- регулирование температуры нагрева и давления в системах горячего водоснабжения и отопления.

Для обеспечения безопасности в аварийных ситуациях в проектной документации должно быть предусмотрено аварийное освещение.

Благоустройство территории должно предусматривать наличие дорожек, обеспечивающих проходы по прилегающей территории, обеспечена деятельность подразделений МЧС.

Статья 12. Требования доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения

Окончание строительства торгового комплекса и благоустройство территории улучшит эстетический вид участка, расположенного на пересечении двух магистральных улиц города.

5 Список нормативной правовой базы:

I. Федеральные нормативные правовые акты.

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ.
3. Федеральный закон Российской Федерации от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
4. Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
5. Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
6. Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
7. Постановление Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 года N 985 Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации
8. Постановление Правительства Российской Федерации от 11 августа 2014 г. N 790 "Об утверждении федеральной целевой программы "Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя до 2025 года" (с изменениями и дополнениями)
9. Методические рекомендации субъектам Российской Федерации и органам местного самоуправления по развитию сети организаций культуры и обеспеченности населения услугами организаций культуры, утвержденные распоряжением Министерства культуры Российской Федерации от 2 августа 2017 года N Р-965

II. Нормативные правовые акты Республики Крым

1. Закон Республики Крым от 06 июня 2014 г. № 15-ЗРК «Об установлении границ муниципальных образований и статусе муниципальных образований в Республике Крым».
2. Закон Республики Крым от 06 июня 2014 г. № 18-ЗРК «Об административно-территориальном устройстве Республики Крым».
3. Закон Республики Крым от 21 августа 2014 г. № 54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым».
4. Закон Республики Крым от 16 января 2015 г. № 67-ЗРК/2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым».
5. Закон Республики Крым от 16 января 2015 г. № 68-ЗРК/2015 «О видах объектов регионального и местного значения, подлежащих отображению на схеме территориального планирования Республики Крым и в документах территориального планирования муниципальных образований Республики Крым».

Инв. № дубл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/27-23-ТЭО-ТЧ

Лист

23

6. Закон Республики Крым от 28 января 2015 г. 76-ЗРК/2015 «О курортах, природных лечебных ресурсах и лечебно-оздоровительных местностях Республики Крым».
7. Закон Республики Крым от 09 января 2017 г. № 352-ЗРК/2017 «О стратегии социально-экономического развития Республики Крым до 2030 г.».
8. Постановление Совета министров Республики Крым от 26 апреля 2016 г. № 171 «Об утверждении региональных нормативы градостроительного проектирования Республики Крым».
9. Постановление Совета министров Республики Крым от 24 января 2017 г. № 18 «Об установлении нормативов минимальной обеспеченности населения Республики Крым площадью торговых объектов».

II. Муниципальные нормативные правовые акты муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым

1. Устав муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым.
2. Решение Евпаторийского городского совета №2-21/5 от 25.09.2020 «О Внесении и утверждении изменений в Генеральный план муниципального образования городской округ Евпатория, утверждённый Решением Евпаторийского городского совета 02.11.2018 1-81/1.
3. Решение Евпаторийского городского совета от 31.08.2023 г № 2-71/6 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория, утвержденных решением Евпаторийского городского совета от 22.02.2019 №1-86/2, с изменениями утвержденными решениями Евпаторийского городского совета от 26.08.2022 №2-56/4, от 17.02.2023 № 2-65/5 и от 11.08.2023 № 2-70/4»

IV. Своды правил по проектированию и строительству.

1. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
2. «Классификатор видов разрешенного использования земельных участков», утвержден Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (с изменениями на 23 июня 2022 года).
3. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (далее - СанПиН 2.1.4.1110-02);
4. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» ред. от 25.04.14 (далее-СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
5. СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 3,

Инв. № дубл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/27-23-ТЭО-ТЧ

Лист

24

6 Фотоматериалы



Вид со стороны пр.Победы

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/27-23-ТЭО -Ф

Материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, расположенного по адресу: РФ, РК, г. Евпатория, ул. 9 Мая – пр. Победы, кад. номер 90:18:010144:299

фотоматериалы

Статья	Лист	Листов
ТЭО	1	2





Вид со стороны прилегающей жилой застройки

Инв. № дубл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/22-23-ТЭО-Ф

7 Приложения

№ Листа	Наименование	Прим.
2	Копия выписки из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах от 25.10.2023 г. № 9102169394-20231025-1517	2 стр
4	Кадастровая съемка на топографической основе масштаба 1:500 с координатами поворотных точек границ участка	
5	Кадастровая выписка о земельном участке, выд. Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым «22» января 2016 г. № 90-02/2016-19085	4 стр
9	Договор аренды земельного участка № 59/1-п, от 20.11.2015 г. (1-й и последний лист)	2 стр
11	Договор купли-продажи торговых комплексов и передачи (уступки) прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 59/1-п от 23.07.2021 г. между гр. Шмаглий Р. И. и гр. Фирманюк А.И.	2 стр.
13	Копия технического паспорта на торговый комплекс, выд. ФЛП Литкевич Л.А. 04.03.2014 г.	18 стр

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/27-23-ТЭО -П

Материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, расположенного по адресу: РФ, РК, г. Евпатория, ул. 9 Мая – пр. Победы, кад. номер 90:18:010144:299

Приложения

Статья	Лист	Листов
ТЭО	1	31





АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – ОБЩЕРОССИЙСКОЕ МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

9102169394-20231025-1517

(регистрационный номер выписки)

25.10.2023

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

Общество с ограниченной ответственностью "ИНСТИТУТ "КРЫМГИИНТИЗ"

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1159102054253

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:		
1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	9102169394
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью "ИНСТИТУТ "КРЫМГИИНТИЗ"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО "ИНСТИТУТ "КРЫМГИИНТИЗ"
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	295022, Россия, Республика Крым, г.Симферополь, г.Симферополь, ул.Глинки, дом 68
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация "Объединение градостроительных проектных организаций" (СРО-П-196-14022018)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-196-009102169394-0125
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	29.06.2018
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	
2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:		
2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 29.06.2018	Да, 24.08.2023	Нет

1



Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/27-23-ТЭО-П

Лист

4

3. Компенсационный фонд возмещения вреда		
3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	
4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств		
4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	29.06.2018
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	
5. Фактический совокупный размер обязательств		
5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	Нет

Руководитель аппарата



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ И
ПРОЕКТИРОВЩИКОВ» «НОПРИЗ»

СЕРТИФИКАТ 13 17 e5 86 00 55 af 51 88 40 b6 b9 68 a2 20 6a 90

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 22.11.2022 ПО 22.11.2023

А.О. Кожуховский

2



Инв. № дубл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

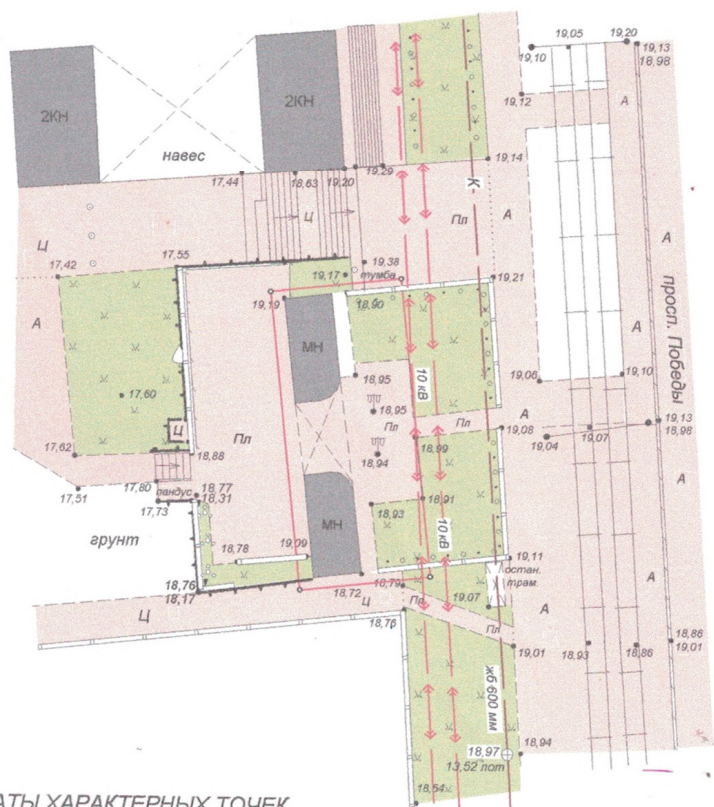
Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/27-23-ТЭО-П

Лист

5

КАДАСТРОВАЯ СЪЕМКА
НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ ОСНОВЕ МАСШТАБА 1:500
земельного участка по адресу: Российская Федерация
Республика Крым, г. Евпатория, ул. 9 мая - просп. Победы
кадастровый номер: 90:18:010144:299



КООРДИНАТЫ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК
ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (СК-63, зона 4)
площадь земельного участка - 254 кв.м

№	X	Y	Длина
1	4 999 001.01	4 366 506.87	10.58
2	4 999 002.18	4 366 517.39	24.01
3	4 998 978.32	4 366 520.03	10.57
4	4 998 977.15	4 366 509.52	24.01
1	4 999 001.01	4 366 506.87	



- граница земельного участка,
согласно данных ЕГРН

Индивидуальный предприниматель
кадастровый инженер:



Б.А. Мышонков

15.03.2023г.

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл

Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/27-23-ТЭО-П

Лист

6

Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым

(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

"22" января 2016 г. № 90-02/2016-19085

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

1	Кадастровый номер:	90:18:010144:299	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
4	Номер кадастрового квартала:	90:18:010144				
5	Предельные номера: 01 0900000:01-044:0008	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 04.08.2011			
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 90:18:010144:403, 90:18:010144:402					
9	Адрес (описание местоположения): Республика Крым, г. Евпатория, улица 9-го Мая - проспект Победы					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Предпринимательство					
12	Площадь: 254 +/- 6 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: —					
14	Система координат: СК кадастрового округа, зона I					
15	Сведения о правах: —					
16	Особые отметки: —					
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные					
18	Дополнительные сведения:					
18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: —					
18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Лизанец Олег Анатольевич, 82-14-48, ИП Лизанец О. А., 13.08.2015 г.					

(подпись)	Оле́ксандр К. И.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



КОПИЯ
ВЕРНА

Инв. № дубл.	Инв. № подл.	Подп. и дата

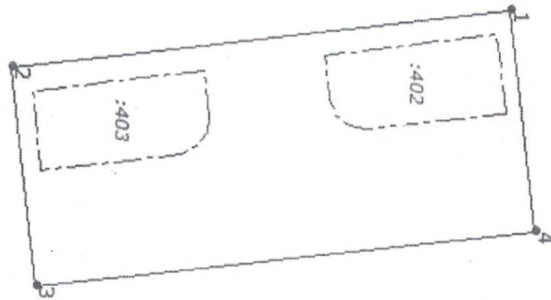
Дата	Подп.	№ докум.	Кол.	Изм.

"22" января 2016 г. № 90-02/2016-19085

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

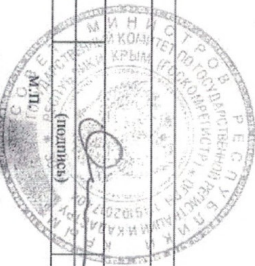
КВ.2

1	Кадастровый номер:	90:18:010144:299	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
4	План (чертеж, схема) земельного участка					



5 Масштаб 1:300

Г. Специалист	Олейник К.И.
(подпись)	(инициал, фамилия)



Инв. № дубл.	Подп. и дата	Инв. № подл.
--------------	--------------	--------------

Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

12/27-23-ТЭО-П

"22" января 2016 г. № 90-02/2016-19085

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.5

1		2		3	4
Кадастровый номер: 90:18:010144:299		Лист № 3		Всего листов: 4	
Описание местоположения границ земельного участка		Кадастровые номера смежных участков		Особые отметки	
4	5	6		7	
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности
1	2	3	4	5	6
1	1	4	83° 39'	10.58	В восточном направлении
2	2	1	353° 40'	24.01	В северном направлении
3	3	2	263° 39'	10.57	В западном направлении
4	4	3	173° 41'	24.01	В южном направлении

Г.А. Олейник (полное наименование должности)

Олейник К.И. (подпись)

Олейник К.И. (инициалы, фамилия)



КОПИЯ
ВЕРНА

Инв. № дубл.	Подп. и дата	Инв. № подл.
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата
------	------	----------	-------	------

12/27-23-ТЭО-П

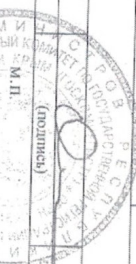
№ 22 января 2016 г. № 90-02/2016-19085

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.6

1		2		3	4
Кадастровый номер: 90:18:010144:299		Лист № 4		Всего листов: 4	
4	Описание поворотных точек границы земельного участка	Координаты		Описание закрепления на местности	
		Номер точки	X Y		
1		1	4999001.01 4366506.87	4	5
2		2	4998977.15 4366509.52		0.10
3		3	4998978.32 4366520.03		0.10
4		4	4999002.18 4366517.39		0.10

Г.С. Стационарист
(подпись, наименование должности)



Олейник К.И.
(инициалы, фамилия)

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 58/1-1

от 20.11 2015 г.

г. Евпатория

Департамент имущественных и земельных отношений администрации города Евпатории Республики Крым (далее - ДИЗО), ОГРН 1149102178180, ИНН 9110087191, КПП 911001001, в лице начальника Скарбенчук Марии Анатольевны, действующей на основании Положения о департаменте имущественных и земельных отношений администрации города Евпатории Республики Крым, утвержденного решением Евпаторийского городского совета от 26.06.2015г. №1-22/15, и именуемый в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны,

и общество с ограниченной ответственностью «Родник», ОГРН 1149102037765, ИНН 9110001589, КПП 911001001, юридический адрес: Российская Федерация, Республика Крым, город Евпатория, Межквартальный проезд, д. 6, в лице директора Михаила Антоновича Фирманюка, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

руководствуясь ст.ст. 22, 39.6, 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления», Конституцией Республики Крым, Законом Республики Крым от 21.08.2014 №54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», ст.ст. 2, 3, 5, 13 Закона Республики Крым от 31.07.2014 № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым», Законом Республики Крым от 15.01.2015 № 66-ЗРК «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений», постановлением Совета министров Республики Крым от 02.09.2014 №313 «Об утверждении Порядка переоформления прав или завершения оформления прав на земельные участки на территории Республики Крым», постановлением Совета министров Республики Крым от 12.11.2014 № 450 «О плате за земельные участки, которые расположены на территории Республики Крым», постановлением Совета министров Республики Крым от 31.12.2014 №685 «О внесении изменений в постановление Совета министров Республики Крым от 12 ноября 2014 года № 450», постановлением Совета министров Республики Крым от 19.05.2015 № 276 «О внесении изменений в постановление Совета министров Республики Крым от 12 ноября 2014 года № 450», Уставом муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование земельный участок (далее - Участок) общей площадью 254,00 кв.м. (двести пятьдесят четыре квадратных метра) из земель, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка – предпринимательство, код 4.0, кадастровый номер земельного участка 90:18:010144:299, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, город Евпатория, ул. 9 Мая - проспект Победы, для обслуживания двух зданий торгового комплекса принадлежащих Арендатору на праве собственности, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права от 26.08.2015 № 90-90/016-90/016/929/2015-148/1 и от 26.08.2015 № 90-90/016-90/016/929/2015-149/1.

1.2. Границы Участка обозначены в кадастровой выписке о земельном участке от 26.08.2015 № 90-02/2015-277780, копия которого является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение 1).

Инв. № дубл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/27-23-ТЭО-П

Лист

11

Юридические адреса сторон

Арендодатель
 Департамент имущественных и
 земельных отношений администрации
 города Евпатории Республики Крым
 ул. Демышева, д. 134
 г. Евпатория, Республика Крым

ОГРН 1149102178180,
 ИНН 9110087191,
 КПП 911001001

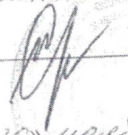
Арендатор
 Общество с ограниченной
 ответственностью «Родник»

Межквартирный проезд, 6,
 г. Евпатория, Республика Крым

ОГРН 1149102037765,
 ИНН 9110001589,
 КПП 911001001

Подписи сторон

Арендодатель:


 «20» ноября 2015 г.

Арендатор:



 «11» декабря 2015 г.

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/27-23-ТЭО-П

Лист

12

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ТОРГОВЫХ КОМПЛЕКСОВ
И ПЕРЕДАЧИ (УСТУПКИ) ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА №№59/1-п**

Республика Крым, г.Евпатория

23.07.2021г.

Мы, нижеподписавшиеся,

Гражданин России **Шмаглый Руслан Игоревич**, 02.03.1983 года рождения, место рождения гор.Евпатория, паспорт гражданина Российской Федерации 39 14 561289, выданный Федеральной Миграционной Службой от 19.07.2014 года, код подразделения 900-003, зарегистрированный по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, проезд Перовской, дом 18, именуемый в дальнейшем «**Продавец**»

Гражданка **Фирманюк Анна Ивановна**, дата рождения 23.10.1957 г., место рождения: гор. Евпатория Крымской обл., гражданство Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации серия, номер 80 14 960215, выданный Федеральной миграционной службой 17.04.2014 г., код подразделения 900-003, зарегистрированная и проживающая по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, город Евпатория, улица Малиновая, дом 71, именуемая в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны,

вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. **Продавец продал, а Покупатель приобрел** в собственность и оплатил в соответствии с условиями настоящего договора **торговые комплексы расположенные по адресу : Республика Крым, город Евпатория, ул.9 Мая-пр-кт Победы, кадастровый номер 90:18:010144:403 и 90:18:010144:402.**

Указанные **Торговые комплексы** принадлежат продавцу на праве собственности, на основании договора купли-продажи торговых комплексов и передачи (уступки) прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №59/1-п от 19.04.2021.Акт приема передачи от 19.04.2021г, что подтверждается Выпиской из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 90:18:010144:403-91/017/2021-2, 90:18:010144:402-91/017/2021-2, от 17.05.2021года.Вышеуказанне торговые комплексы расположены на **земельном участке площадью 254 кв.м., кадастровый номер 90:18:010144:299, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования–предпринимательство, по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, ул. 9 мая-пр-кт Победы,** (далее - «**земельный участок**»).

По настоящему договору в соответствии с пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса России Продавец передает все права и обязанности, принадлежащие ему по договору аренды земельного участка №59/1-п от 20.11.2015года, зарегистрированного Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 17.05.2021 года номер регистрации 90:18:010144:299-91/017/2021-3,

(далее - «**договор аренды**»)), Покупателю, в свою очередь Покупатель принимает все права и обязанности по указанному договору аренды. Передача земельного участка осуществляется по акту-приема –передачи земельного участка, являющемуся неотъемлемой частью Договора. **Права и обязанности по договору аренды передаются Покупателю безвозмездно, на весь срок, указанный в договоре аренды.**

3. Стороны пришли к соглашению, что торговые комплексы продаются за **20 000,00 (двадцать тысяч) рублей.** Соглашение о цене является существенным условием Договора. Указанная стоимость торговых комплексов является окончательной и изменению не подлежит.

4. Расчет между сторонами был произведен полностью до подписания настоящего Договора и подачи заявления на его регистрацию в Государственный Комитет по государственной регистрации и кадастру, Республики Крым.

5.Стороны договорились, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ право залога у **Продавца** на вышеуказанные объекты не возникает.

Инв. № дубл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/27-23-ТЭО-П

Лист

13

2

3

6. Супруга Продавца **Шмаглий Ольга Ярославовна**, согласно с продажей вышеуказанных объектов недвижимости которые приобретены ими в совместном браке, согласие удостоверено Шендрик С.А., нотариусом Евпаторийского городского нотариального округа 15 июля 2021 года, реестр №82/192-/82-2021-1-1799.

7. Покупатель удовлетворен качественным состоянием покупаемых торговых комплексов, установленного путем его осмотра на месте перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, а также препятствий для использования.

8. До подписания Договора торговые комплексы никому не проданы, не подарены, не заложены, не обременены правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоят.

9. С содержанием статей 131,167,209,223,549-557 Гражданского кодекса РФ, статей 22,37,41,42,43 Земельного кодекса РФ, статей 34,35 Семейного кодекса РФ Стороны ознакомлены.

10. Ответственность и права Сторон, не оговоренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11. Покупатель в соответствии со ст.551 Гражданского кодекса РФ приобретает право собственности на торговые комплексы с момента государственной регистрации перехода права собственности на них. Стороны пришли к соглашению о том, что все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на отчуждаемые торговые комплексы, несет Покупатель.

12. С момента государственной регистрации перехода права собственности Покупатель самостоятельно несет бремя содержания торговых комплексов.

13. Продавец подтверждает, что не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть данного договора, а также, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключить настоящий договор на крайне невыгодных для себя условиях.

14. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до подписания Договора.

15. Стороны Договора пришли к соглашению о том, что настоящий Договор имеет силу передаточного акта отчуждаемых торговых комплексов, и с момента подписания Договора обязанность Продавца по передаче Покупателю торговых комплексов считается исполненной. В свою очередь Покупатель, подписывая настоящий договор подтверждает, что принял торговые комплексы.

16. Настоящий договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную силу, один из которых хранится в делах Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, и по одному экземпляру предназначено для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

Продавец:

Шмаглий Роман Игоревич

Покупатель:

Ирина Анна Ивановна

гор
Ми
ад
«А

Ев
Рс
17
Ф
«Д
де
по
1'

п
з
Е
т
1
1
1

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/27-23-ТЭО-П

Лист

14

АВТОНОМНАЯ РЕСПУБЛИКА КРЫМ

г.Симферополь

ФЛП ЛИТКЕВИЧ Л.А.(субъект хозяйствования)

АР Крым

Инвентаризационное дело № 36-ю

Район _____

Реестровый № _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
НА ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКСпо улице 9-го Мая - пр-т Победыгород(пгт.,село) ЕвпаторияЗаказчик технической инвентаризации или
уполномоченное им лицо (фамилия, имя, отчество
физ.лица или наименование юридического лица)ООО "Родник"Место проживания, серия и номер паспорта
физического лица или местонахождение, код
ЕГРПОУ юридического лицаАР Крым, г.Евпатория, проезд Межквартальный, 613779410Паспорт изготовлен
по состоянию на
"04" 03 2014г.Исполнитель Литкевич Л.А.
Квалификационный сертификат АЕ №001760Руководитель субъекта
хозяйствованияФЛП Литкевич Л.А. ЛиткевичКОПИЯ
ВЕРНА

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/27-23-ТЭО-П

Лист

15

СВОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ АКТ ПО ДОМОВЛАДЕНИЮ №

Форма № 5

Улица, переулок, площадь 9-го Мая - пр-т Победы
Принадлежащему

г. Евпатория
р-н

Стоимость строений и сооружений

№ п-п	Литер по плану	Наименование строений и сооружений	№№ оцен. актов	Регистрац. Текущих изменений " 04 " Марта 2014 г.		Регистрац. Текущих изменений " " " 200 г.		Регистрац. Текущих изменений " " " 200 г.	
				восстанов. стоимость в грн.	действит. стоимость в грн.	восстанов. стоимость в грн.	действит. стоимость в грн.	восстанов. стоимость в грн.	действит. стоимость в грн.
1	А	Торговый комплекс							
2	Б	Торговый комплекс							
3	В	Навес							
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
31									
32									
33									
34									
35									
36									
37									
38									
39									
40									
41									
42									
43									
44									
45									
46									
47									
48									
Регистрац. Текущих изменений " 04 " Марта 2014 г.				Общая восстановительная стоимость (прописью)					
				Общая действительная стоимость (прописью)					
				Составил _____ Директор _____					

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм. Кол. № докум. Подп. Дата

12/27-23-ТЭО-П

Лист

16

Инв. № подл

Х. Описание конструктивных элементов строения и определение износа

№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Подробное описание основных элементов строения (материал, конструкция, отделка, система и пр.)	Описание технического состояния элементов	Удельный вес % от всего строения	Тепловая нагрузка к удельному весу в %	Скорость износа удельный вес	Возраст % износа	Удельный вес с поправкой	Средний % износа
1	Фундаменты	Бетон		5	6	7	8	9	10
2	Стены и перегородки	Металлические							
3	Перекрытия (покрытия)	Деревянные							
4	Кровли	Металлические							
5	Полы	Деревянные							
6	Проемы	ПНХ							
7	Отделочные работы								
8	Внутренние сантехнические устройства								
9	Внутреннее электрическое устройство	электричество, слаботочные устройства							
10	Прочие работы								
11									
12									
13									
14									
Всего									

КОПИЯ
ВЕРНА

Инв. № дубл.	Подп. и дата	Инв. № подл.

Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/27-23-ТЭО-П

ОЦЕНОЧНЫЙ АКТ № 2 _____

КОЛИЧЕСТВО ЭТАЖЕЙ

天 二

Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/27-23-ТЭО-П

Х. Описание конструктивных элементов строения и определение износа

№№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Пояснение описания основных элементов строения (материал, конструкция, отделка, система и пр.)	Описание текущего состояния элементов	Удельный вес % от всего строения	Поражен к ущербу, в %	Скорректир Удельный вес	% износа	Удельный вес с поправкой	Средний % износа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	Бетон							
2	Стены и перегородки	Металлические							
3	Перекрытия (покрытия)	Деревянное							
4	Кровли	Металлическая							
5	Полы	Деревянные							
6	Проемы	ПВХ							
7	Отделочные работы								
8	Внутренние сантехнические устройства								
9	Внутреннее электрическое устройство	электричество, силовые устройства							
10	Прочие работы								
11									
12									
13									
14									
Всего									

КОПИЯ
ВЕРДИ
[Подпись]

Инв. № дубл.	Подп. и дата	Инв. № подл.

Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/27-23-ТЭО-П

ON LYN HHHH OHHH

на славословие стрелков и пилотов/парашютистов, воюющих в небе. На
9-го Мая — пр-т Победы.

And, we

JIA, HE

不=

Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/27-23-ТЭО-П

7
КОПИЯ
ВЕРНА

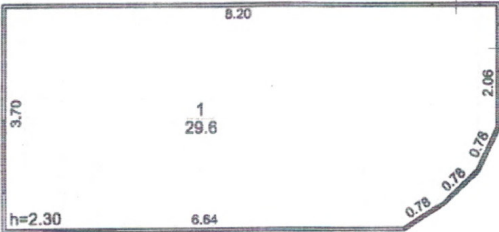
12/27-23-ТЭО-П

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

на строение лит." А "

по улице 9-го Мая - пр. Победы дом № _____ кв. № _____
гор.(пгт) г. Евпатория _____

1-й этаж



Б. Техническое описание и оценка существующих строений

Техническое описание констр. элементов

№ м

Степень износа

масштаб 1:100

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл

Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/27-23-ТЭО-П

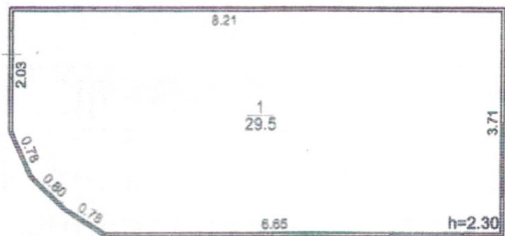
Лист

24

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

на строение лит. " Б "
по улице 9-го Мая - пр. Победы дом № _____ кв. № _____
гор.(пгт) г. Евпатория _____

1-й этаж



масштаб 1:100

КОПИЯ
ВЕРНА

Инв. № дубл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл	

Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

12/27-23-ТЭО-П

University of Pennsylvania

в том числе предназначенная под помещение (кв. м)

Включать наименование группы помещений: (гостиница, дачный-дворовый-домик, просвещение, культуры, здравоохранения, физкультуры и спорта, научный, искусства, развлечения и досуга, торговли, общественного питания, промышленности, транспорта, коммунально-бытовых, материально-технического снабжения, и пр.

"04" Март 2014 г.

ИНВ. № подп

Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

12/27-23-ТЭО-П

внутренняя площадь к плану строения литеры "Б" _____
по улице 9-го Мая – пр-т Победы г. Енапотория

наименование помещения

в том числе предназначенная под помещение (ка. м)																												
Жилая квартира												Общественный					Вписать наименование группы помещений (гостиница, админ.-управленческая, просвещение, культура, здравоохранения, физкультуры и спорт, научные, искусства, связи, кредитования и поставок, торговли, общественного питания, промышленности, транспорта, коммунально-бытовых, материально-технического снабжения, и пр.											
												Торговый павильон																

КОПИЯ
ВЕР

ТМ 14.05.2014

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл

Изм Кол. № докум. Подп. Дата

12/27-23-ТЭО-П

Лист

27

Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 1 раздела 1		Выдано листов раздела 1: 1		Всего листов выписки: 3	
06.08.2021г.					
Кадастровый номер:	90:18:010144:403				
Номер кадастрового квартала:	90:18:010144				
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2015				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют				
Местоположение:	Республика Крым, г. Евпатория, ул. 9 Мая - пр-кт Победы				
Площадь, м ² :	29,6				
Назначение:	Нежилое				
Наименование:	Торговый комплекс				
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0				
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1999				
Год завершения строительства:	1999				
Кадастровая стоимость, руб.:	164776,97				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	90:18:010144:299				
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют				
Виды разрешенного использования:	нежилое				
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (иные этажа), отсутствуют.				
Получатель выписки:	Фирманюк Анна Ивановна				

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	А.Н. Доронин

КОПИЯ
ВЕРНА

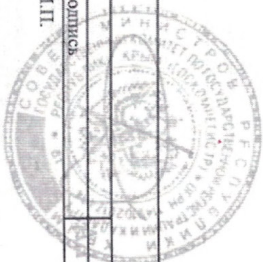
12/27-23-ТЭО-П

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
06.08.2021г.			
Кадастровый номер: 90:18:010144:403			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Фирма Анна Иванова, 23.10.1957, гор. Евпатория Крымской обл., Российская Федерация, СНИЛС 183-062-502 48 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 80 14 №960215, выдан 17.04.2014, Федеральной миграционной службой
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 90:18:010144:403-91/013/2021-4 05.08.2021 14:02:41
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи торговых комплексов и передачи (уступки) прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №№ 59/1-п, выдан 23.07.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Акт приема-передачи, выдан 23.07.2021 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
6	Заявление в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	М.П.	Дорошенко	инициалы, фамилия
-----------------------------	-------------------------------	---------	------	-----------	-------------------



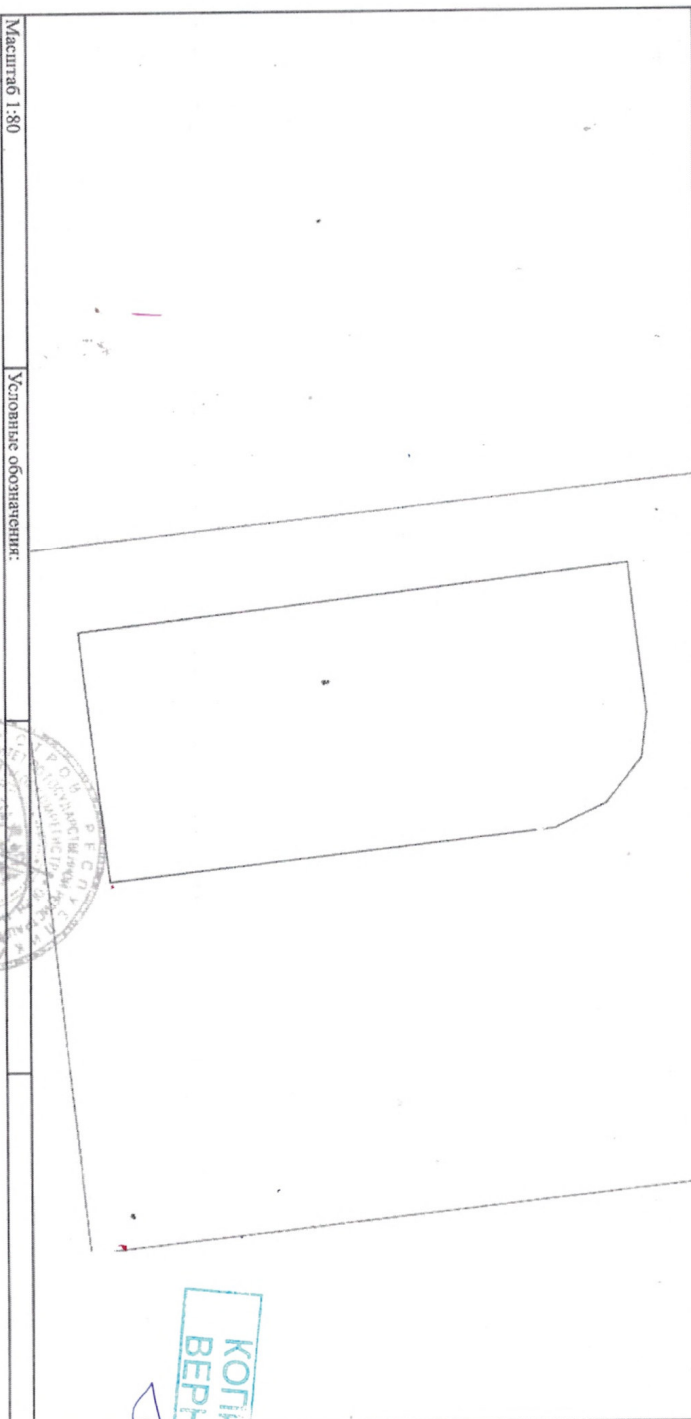
12/27-23-ТЭО-П

Раздел 4 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

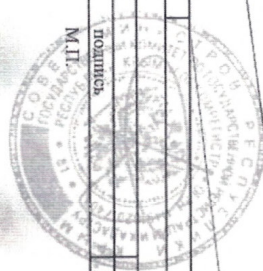
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
06.08.2021г.			
Кадастровый номер:		90:18:010144:403	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



КОПИЯ
ВЕРНА

Масштаб 1:80	Условные обозначения:
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
подпись	
М.П. _____	
Ин. Дорога инициалы, фамилия	



Инв. № дубл.	Подп. и дата	Инв. № подл.
--------------	--------------	--------------

Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

12/27-23-ТЭО-П

Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым
полное наименование органа регистрации прав

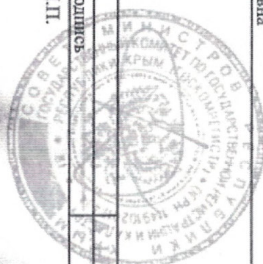
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 1 раздела 1		Вид объекта недвижимости		Земельный участок	
Лист № 1 раздела 1		Вид объекта недвижимости		Земельный участок	
Кадастровый номер:	06.08.2021г.	90:18:010144:402	90:18:010144	02.07.2015	Иной номер Лист Б 04.03.2014 ФЛП ЛИТКЕВИЧ Л.А. (субъект хозяйствования) г.Симферополь
Номер кадастрового квартала:	90:18:010144	90:18:010144	02.07.2015	Иной номер Лист Б 04.03.2014 ФЛП ЛИТКЕВИЧ Л.А. (субъект хозяйствования) г.Симферополь	Республика Крым, г.Евпатория, ул.9 Мая - пр-кт Победы
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2015	Иной номер Лист Б 04.03.2014 ФЛП ЛИТКЕВИЧ Л.А. (субъект хозяйствования) г.Симферополь	Республика Крым, г.Евпатория, ул.9 Мая - пр-кт Победы	29.5	Нежилое
Местоположение:	29.5	Нежилое	Торговый комплекс	1, в том числе подземных 0	1999
Площадь, м2:	1999	164220.29	90:18:010144:299	данные отсутствуют	нежилое
Назначение:	Торговый комплекс	1, в том числе подземных 0	1999	данные отсутствуют	нежилое
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0	1999	данные отсутствуют	данные отсутствуют	нежилое
Пол ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1999	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	нежилое
Пол завершения строительства:	164220.29	90:18:010144:299	данные отсутствуют	данные отсутствуют	нежилое
Кадастровая стоимость, руб:	90:18:010144:299	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	нежилое
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	нежилое
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	нежилое
Вид разрешенного использования:	нежилое	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	нежилое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	нежилое
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	нежилое
Получатель выписки:	Фирманюк Анна Ивановна	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	нежилое

Государственный регистратор		полное наименование должности	
подпись	М.П.	подпись	М.П.



**КОПИЯ
ВЕРНА**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
06.08.2021г.			
Кадастровый номер: 90:18:010144:402			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Фирманюк Анна Ивановна, 23.10.1957, гор. Евпатория Крымской обл., Российская Федерация, СНИЛС 183-062-502 48 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 80 14 №960215, выдан 17.04.2014, Федеральной миграционной службой
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 90:18:010144:402-91/013/2021-4 05.08.2021 14:02:41
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи торговых комплексов и передачи (уступки) прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №№ 59/1-ч, выдан 23.07.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Акт приема-передачи, выдан 23.07.2021 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
6	Заявление в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-----------------------------	-------------------------------	---------	-------------------

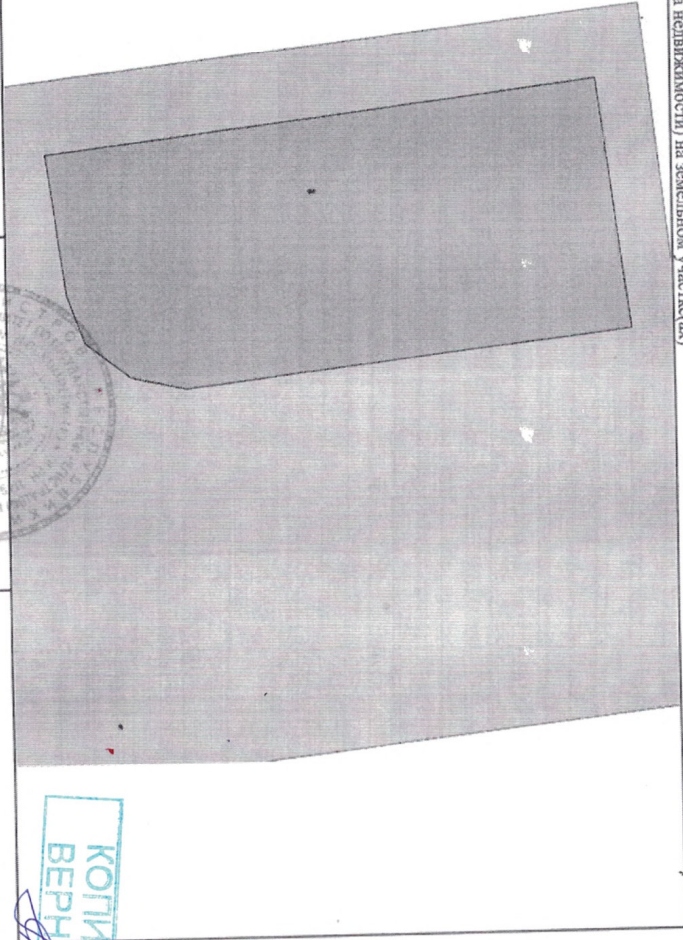
М.П.

Дороговцев

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
06.08.2021г.			
Кадастровый номер:		90-18-010144-402	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			



КОПИЯ
ВЕРНА

Масштаб 1:80	Условные обозначения:
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
подпись	
М.П.	
И.Дорожников, фамилия	

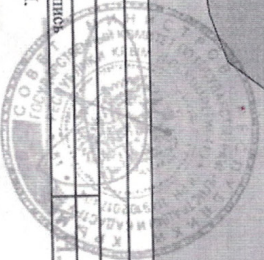


Схема современного землепользования.



Кад. номер: 90:18:000000:229
Статус: Учетный
Адрес: Республика Крым, г. Евпатория, пр-кт Победы
Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)
Форма собственности: Собственность публично-правовых образований
Разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования

Кад. номер: 90:18:010144:402
Тип: Здание
Статус: Учетный
Наименование: Торговый комплекс
Адрес: Республика Крым, г. Евпатория, ул. 9 Мая - пр-кт Победы
Форма собственности: Частная собственность
Общая площадь: 29.5 кв.м
Основные характеристики:
общая этажность: 1
подземная этажность: -
материал стен: Стены металлические
завершение строительства: 1999
ввод в эксплуатацию: 1999
Назначение: Нежилое здание

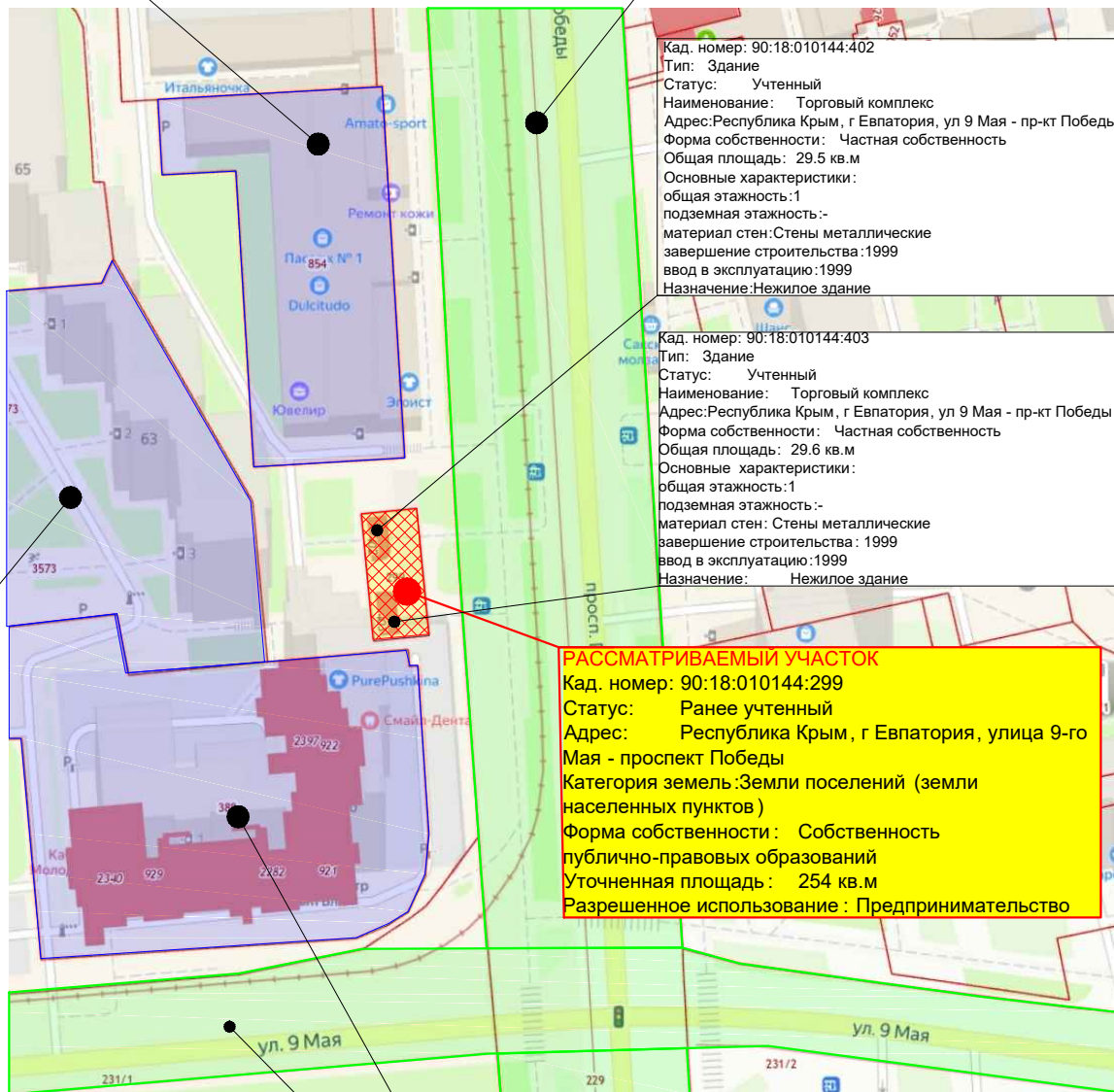
Кад. номер: 90:18:010144:403
Тип: Здание
Статус: Учетный
Наименование: Торговый комплекс
Адрес: Республика Крым, г. Евпатория, ул. 9 Мая - пр-кт Победы
Форма собственности: Частная собственность
Общая площадь: 29.6 кв.м
Основные характеристики:
общая этажность: 1
подземная этажность: -
материал стен: Стены металлические
завершение строительства: 1999
ввод в эксплуатацию: 1999
Назначение: Нежилое здание

РАССМАТРИВАЕМЫЙ УЧАСТОК
Кад. номер: 90:18:010144:299
Статус: Ранее учетный
Адрес: Республика Крым, г. Евпатория, улица 9-го Мая - проспект Победы
Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)
Форма собственности: Собственность публично-правовых образований
Уточненная площадь: 254 кв.м
Разрешенное использование: Предпринимательство

Кад. номер: 90:18:010144:388
Статус: Ранее учетный
Адрес: Республика Крым, г. Евпатория, проспект Победы - ул. 9-го Мая
Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)
Форма собственности: Собственность публично-правовых образований
Разрешенное использование: Многоэтажная жилая застройка

Кад. номер: 90:18:010144:854
Статус: Ранее учетный
Адрес: Республика Крым, г. Евпатория, пр-кт Победы, д. 63а
Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)
Форма собственности: Собственность публично-правовых образований
Разрешенное использование: Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))

Кад. номер: 90:18:010144:3573
Статус: Учетный
Адрес: Республика Крым, г. Евпатория, Победы пр-кт, з/у 63
Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)
Форма собственности: Собственность публично-правовых образований
Разрешенное использование: "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)"



Кад. номер: 90:18:000000:231
Статус: Учетный
Адрес: Республика Крым, г. Евпатория, ул. 9 Мая
Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)
Форма собственности: Собственность публично-правовых образований
Разрешенное использование: общее пользование территории, код 12.0

Фирманюк А.И.

12/27-23-ТЭО.ГЧ

Земельный участок по адресу: Республика Крым, город Евпатория, ул. 9 Мая - проспект Победы, кадастровый номер 90:18:010144:299

Изм.	К.-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Нач. ЮЗКО		Шумило В.П.			10.23
Разработ		Юзефович И.Г.			10.23

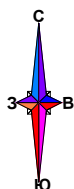
Материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Схема современного землепользования.

Стадия	Лист	Листов
ТЭО	2	



Фрагмент карты функциональных зон Генерального плана городского округа Евпатория



Функциональные зоны:

сущ.	планир.				
		жилые зоны			зона инженерной инфраструктуры
		зона застройки индивидуальными жилыми домами			зона транспортной инфраструктуры
		зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)			подзона улично-дорожной сети
		зона смешанной и общественно-деловой застройки			
		общественно-деловые зоны			
		производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, научно- производственные зоны			
		зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)			

Фирманюк А.И.

12/27-23-ТЭО.ГЧ

Земельный участок по адресу: Республика Крым, город Евпатория,
ул. 9 Мая – проспект Победы, кадастровый номер 90:18:010144:299

Изм.	К.-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Нач. ЮЗКО		Шумило В.П.			10.23
Разработ		Юзефович И.Г.			10.23

Материалы подтверждающие наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства,

Фрагмент карты функциональных
зон Генерального плана городского
округа Евпатория

Стадия	Лист	Листов
ТЭО	3	



Фрагмент карты градостроительного зонирования (ПЗЗ)



Территориальные зоны:

Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
Ж-3	Зона застройки жилыми домами смешанной этажности
ОД-1	Зона смешанной и общественно - деловой застройки
ОД-2	Общественно-деловая зона
П-1	Производственная и коммунально-складская зона
Т-1	Зона объектов транспортной инфраструктуры
Т-2	Зона улично-дорожной сети
И	Зона объектов инженерной инфраструктуры
Р-3	Зона озелененных территорий общего пользования

Фирманюк А.И.

12/27-23-ТЭО.ГЧ

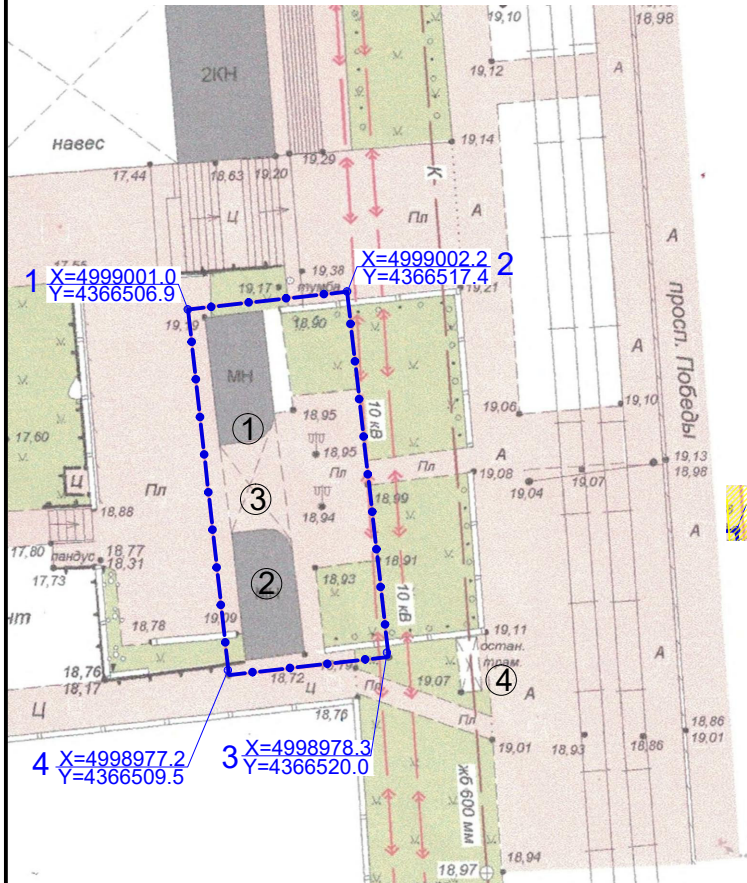
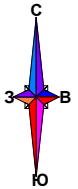
Земельный участок по адресу: Республика Крым, город Евпатория,
ул. 9 Мая – проспект Победы, кадастровый номер 90:18:010144:299

Изм.	К.-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.	Стадия	Лист	Листов
Нач. ЮЗКО		Шумило В.П.			10.23	Фрагмент карты градостроительного зонирования (ПЗЗ)	ТЭО	4	
Разработ		Юзефович И.Г.			10.23				



Топографический план земельного участка М 1:500

63



условные обозначения	
	граница участка
	торгово-развлекательный комплекс
	торгово-развлекательный комплекс
	существующие твердые покрытия
	координаты точек поворота границы участка

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	ед.изм.	кол-во
1	Площадь участка	м²	254
2	Площадь застройки	м²	90.3
3	Общая площадь зданий	м²	59.1

ЭКСПЛИКАЦИЯ

№ по генплану	Данные из публичной кадастровой карты				этажность		площадь застройки, м²	общая площадь, м²
	наименование	юридический адрес	кад.№	назначение	всего	подземных		
1	Торговый комплекс	г Евпатория, ул 9 Мая – пр.Победы	90-18-010144-402	Нежилое здание	1	0	30,6	29,5
2	Торговый комплекс	г Евпатория, ул 9 Мая – пр.Победы	90-18-010144-403	Нежилое здание	1	0	30,6	29,6
3	Навес	г Евпатория, ул 9 Мая – пр.Победы	-	навес			29,1	
4	Павильон остановки трамвая							

Фирманюк А.И.

12/27-23- ТЭО.ГЧ

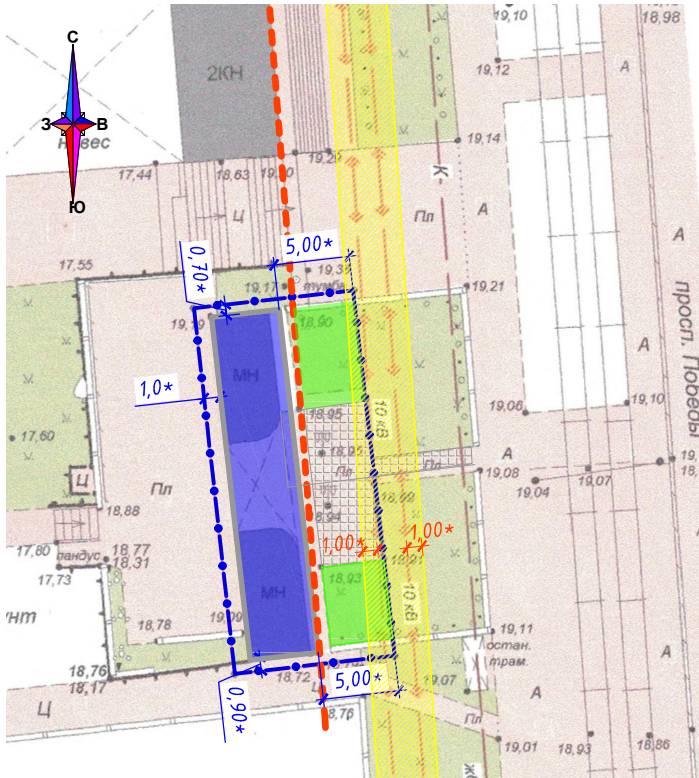
Земельный участок по адресу: Республика Крым, город Евпатория, ул. 9 Мая – проспект Победы, кадастровый номер 90-18-010144-299

Изм.	К.-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Нач. ЮЗКО		Шумило В.П.			10.23	ТЭО	5	
Разработ		Юзефович И.Г.			10.23			

Топографический план земельного участка



План организации земельного участка
М 1:500



условные обозначения	
	граница участка
	линия застройки
	торговый комплекс после реконструкции
	охранная зона кабеля 10 кВ
	твёрдые покрытия
	расстояние от строения до границ участка

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ГЕНПЛАНУ

№ п/п	Наименование	ед.изм.	кол-во	%
1	Площадь участка	м²	254	100
2	Площадь застройки	м²	103	41
3	Площадь покрытий	м²	102.2	40.2
4	Площадь озеленения	м²	48.8	19.2

Фирманюк А.И.

12/27-23-ТЭО.ГЧ

Земельный участок по адресу: Республика Крым, город Евпатория,
ул. 9 Мая – проспект Победы, кадастровый номер 90:18:010144:299

Изм.	К.-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства,	Стадия	Лист	Листов
Нач.	ЮЗКО	Шумило В.П.			10.23		ТЭО	6	
Разработ	Юзефович И.Г.				10.23	План организации земельного участка			