



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"КАДАСТР ПЛЮС"

297412, Республика Крым, город Евпатория, проспект Ленина д.51/50, пом.12

тел.: +7 (978) 400-44-00 ; +7 (978) 400-40-00

E-mail : pu_bti@mail.ru

Проект обоснования на отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства, для объекта с кадастровым номером
90:18:010144:1882

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

10-06-25-ПО

Директор:

Фроликова Е.А.

Главный архитектор проекта:

Тихонков В.А.

Разработал:

Титенко Н.В.

2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

1	Текстовая часть	
1.1.	Введение	
1.2.	Характеристика территории в период подготовки градостроительного обоснования.	
1.2.1	Местоположение объекта	
1.2.2	Анализ существующего землепользования	
1.3	Обоснование о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства	
1.4	Заключение	
	Приложение № 1 «Документы»	

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

10-06-25-ПО

Изм. Кол. № докум. Подп. Дата

ГАП	Тихонков.В.А.
Разработал	Титенко Н.В.

Содержание тома

Стадия Лист Листов

П



ООО "КАДАСТР ПЛЮС"
http://кадастрплюс.рф

- и иных действующих нормативных документов

Материалы по обоснованию проекта подготовлены в виде пояснительной записки.

- Выписка из ЕГРН на земельный участок 90:18:010144:1969 от 18.06.2025г.

- Выписка из ЕГРН на объект незавершенного строительства
90:18:010144:1882 от 01.06.2020г.

- Правоустанавливающие документы на земельный участок «договор аренды земельного участка №106-н от 15.08.2018г. , г. Евпатория»

Цель работы : получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, для объекта с кадастровым номером 90:18:010144:1882 ,который располагается на земельном участке с кадастровым номером 90:18:010144:1969. Адрес земельного участка : Республика Крым, г Евпатория, ул.9Мая, возле дома №96.

1.2.1 Местоположение объекта

Земельный участок

1. Договор аренды земельного участка №321-н от 07.09.2016г.
заключенный до 07.09.2019г.

Зарегистрированным от 28.08.2018

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Категория земель: земли населенных пунктов: Вид разрешенного использования земельного участка — предпринимательство, код 4.0 Кадастровый №90:18:010143:1969, расположенный по адресу: РФ,РК,г. Евпатория, ул. 9 Мая, возле дома №96 Зарегистрированным от 28.08.2018				
			10-06-25-ПО				
Изм.	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата			

Зарегистрированным от 21.08.2020

Зарегистрированным от 16.12.2020

5. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного

Инв. № дубл.	Подп. и дата	Категория земель: земли населенных пунктов:				
		Вид разрешенного использования земельного участка — Предпринимательство, код 4.0				
Инв. № подл		Кадастровый №90:18:010143:1969, расположенный по адресу:РФ,РК,г. Евпатория, ул. 9 Мая, возле дома №96				
		Зарегистрированным от 16.12.2020				
5. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного						
Инв. № подл		Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата
Лист						

Инв. № дубл.	Подп. и дата	28.08.2018 по 15.08.2026					Инв. № подл.	
		Кадастровый №90:18:010143:1969, расположенный по адре- су:РФ,РК,г. Евпатория, ул. 9 Мая, возле дома №96						
		7. Декларация о начале выполнения строительных работ от 21.06.2012 №08312103045						
							10-06-25-ПО	Лист
Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата				

Здание №1

Объект незавершенного строительства

1. Договор купли-продажи Объекта незавершенного строительства от 04.09.2018г.
2. Договор купли-продажи доли в праве на объект незавершенного строительства от 19.05.2020 г.
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 30.05.2025 №КУВИ-001/2025-115138162

Кадастровый номер: 90:18:010144:1882

Условный номер 90-90/090-000000002032388-000

Местоположение: Республика Крым, г. Евпатория, ул. 9 Мая, возле
дома №96

Площадь: 300кв.м

Степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 10

Проектируемое назначение: Нежилое

Кадастровая стоимость,руб: 769683,42

Правообладатель: Любченко Нина Владимировна

Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:

1) Общая долевая собственность, 1/2

90:18:010144:1882-90/090/2020-6

от 01.06.2020 17:22:47

2) Общая долевая собственность, 1/2

90:18:010144:1882-90/090/2018-3

OT 10.09.2018 15:25:25

3) Декларация о начале выполнения строительных работ от 21.06.2012
№08312103045 (переданная заказчиком)

10-06-25-ПО

Лист

100

ИНВ. № двбл.

Полп. и дата

ИНВ. № ПОЛП

ИЗМ

Кол.

№ докум.

Подп.

Дата

Здание №2

Магазин

- 1. Разрешение на строительство от 17.07.2024г. Министерством
Жилищной политики и государственного строительного надзора РК
- 2. Разрешение на ввод от 21.03.2025 Министерством Жилищной
политики и государственного строительного надзора РК
- 3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от
09.04.2025 №КУВИ-001/2025-8639791

Кадастровый номер: 90:18:010144:4042

Местоположение:Республика Крым, г. Евпатория, ул. 9 Мая, возле
дома №96

Площадь: 152,3кв.м

Назначение: Нежилое

Наименование: Магазин

Количество этажей,в том числе подземных: 2, в том числе подземных 0

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах ко-торых
расположен объект недвижимости: 90:18:010144:1969

Кадастровая стоимость,руб: не определена

Правообладатель: Любченко Нина Владимировна

Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
90:18:010144:4042-91/022/2025- 1

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

Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

10-06-25-ПО				
-------------	--	--	--	--

Земельный участок граничит (смотреть приложение 1):

- С юга – граничит с земельным участком (кад номером 90:18:000000:231 (Разрешенное использование: общее пользование территории, код 12.0);
- С юго-запада – граничит с участком кад. номером 90:18:010144:1614 (Разрешенное использование: Земельные участки (территории) общего пользования);
- С севера – располагается участок кад. номером 90:18:010144:2874 (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6);
- Со стороны востока участок не граничит с зарегистрированным участком.

Согласно «правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория, утвержденные решением Евпаторийского городского совета от 22.02.2019г. №1-86/2, с изменениями от 14.02.2025г. №3-8/1 и от 04.04.2025 №3-10/8»

Земельный участок располагается в подзоне Ж-3.1 - Зона застройки жилыми домами смешанной этажности в границах.

Выкопировка из правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория для зоны Ж-3.1.

- Виды разрешенного использования.

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

Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

10-06-25-ПО

Код. Основные виды разрешённого использования	Код. Условно разрешённые виды использования	Код. Вспомогательные виды использования
2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.3 Блокированная жилая застройка 2.5 Среднеэтажная жилая застройка 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.7. Обслуживание жилой застройки 2.7.1 Хранение автотранспорта 3.1 Коммунальное обслуживание 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг 3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.2.4 Общежития 3.3 Бытовое обслуживание 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 3.8 Общественное управление 3.8.1 Государственное управление 3.8.2 Представительская деятельность <u>4.0 Предпринимательство*</u> 4.9.2 Стоянка транспортных средств	2.1 Для индивидуального жилищного строительства 3.2 Социальное обслуживание 3.2.1 Дома социального обслуживания 3.2.2 Оказание социальной помощи населению 3.2.3 Оказание услуг связи 3.7 Религиозное использование 3.7.1 Осуществление религиозных обрядов 3.7.2 Религиозное управление и образование 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание 4.1. Деловое управление 4.3 Рынки 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание 4.7 Гостиничное обслуживание 4.9 Служебные гаражи 4.9.1 Объекты дорожного сервиса 4.9.1.1 Заправка транспортных средств 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.3 Автомобильные мойки 4.9.1.4 Ремонт автомобилей 5.1 Спорт 5.2.1 Туристическое обслуживание 6.9 Склад	не установлено

5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.3 Площадки для занятий спортом 8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка 9.3 Историко-культурная деятельность 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования 12.0.1 Улично-дорожная сеть 12.0.2 Благоустройство территории 14.0 Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе		
--	--	--

Согласно выписке из ЕГРН - вид разрешенного использования предпринимательство (код 4.0) (см. Приложение 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.	Kз min	Kотн	Kисп
3.8.1	Государственное управление	0,1	-	3	8	0,25	0,80 (1)	2,4 (2,6)
3.8.2	Представительская деятельность	0,1	-	3	8	0,25	0,80 (1)	2,4 (2,6)
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	0,1	-	3	5	0,25	0,70 (0,80)	2,0 (2,4)
4.0	<u>Предпринимательство</u>	0,05	-	3	8	0,25	0,80 (1)	2,4 (2,6)

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл

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

10-06-25-ПО

Лист

Коэффициент плотность застройки – 0,98 (по ПЗЗ max 2,4).

Этажность: 2 этажа.

Этажность: 2 этажа

Правообладатель: Любченко Н.В

Лист

Собственником земельного участка и объектов на нем, Любченко Нина Владимировна, принято решение о необходимости завершения строительства объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 90:18:010144:1882, возведённого в рамках ранее выданной декларации о начале выполнения строительных работ от 21.06.2012 №08312103045.

При этом, в настоящее время объект незавершённого строительства с кадастровым номером 90:18:010144:1882, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 90:18:010144:1969, имеет отступы от границ земельного участка в следующих размерах:

- с северной стороны ЗУ - 0 м
- с восточной стороны - 24,50 м
- с южной стороны - 3,5 м
- с западной стороны - 0 м.

Указанные отступы не соответствуют параметрам, установленным действующими на территории города Евпатории Правилами землепользования и застройки.

Инв. № дубл.	Подп. и дата	Инв. № подл.						10-06-25-ПО	Лист	
			Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата			

Указанные отступы не соответствуют параметрам, установленным действующими на территории города Евпатории Правилами землепользования и застройки.

Технико-экономические показатели земельного участка кадастровый номер 90:18:010144:1969.

Площадь земельного участка 767 м2.

Площадь застройки – 388,00 м2.

Коэффициент застройки – 0,51 (по ПЗЗ max 0,8)

Коэффициент плотность застройки – 0,7 (по ПЗЗ max 2,4)

Площадь покрытий дорог и тротуаров – 299,44 м2.

Площадь озеленения – 78,76 м².

На земельном участке предусмотрены объекты благоустройства:

- озелененная территория
- тротуары
- асфальтовое покрытие проезда

Вокруг здания предусмотрены пешеходные дорожки, на прилегающей территории расположена площадка для разгрузки, проезды для пожарных машин.

На прилегающей к зданию территории отсутствуют объекты, для которых необходимы особые требования инсоляций, что позволяет сократить размеры минимальных отступов от границы земельного участка с целью размещения объекта капитального строительства. Также сокращение границ не нарушает охранные зоны инженерных коммуникаций.

Инв. № дубл.	Подп. и дата	участка с целью размещения объекта капитального строительства. Также сокращение границ не нарушает охранные зоны инженерных коммуникаций.					Лист	
Инв. № подл							10-06-25-ПО	
		Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата		

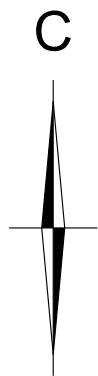
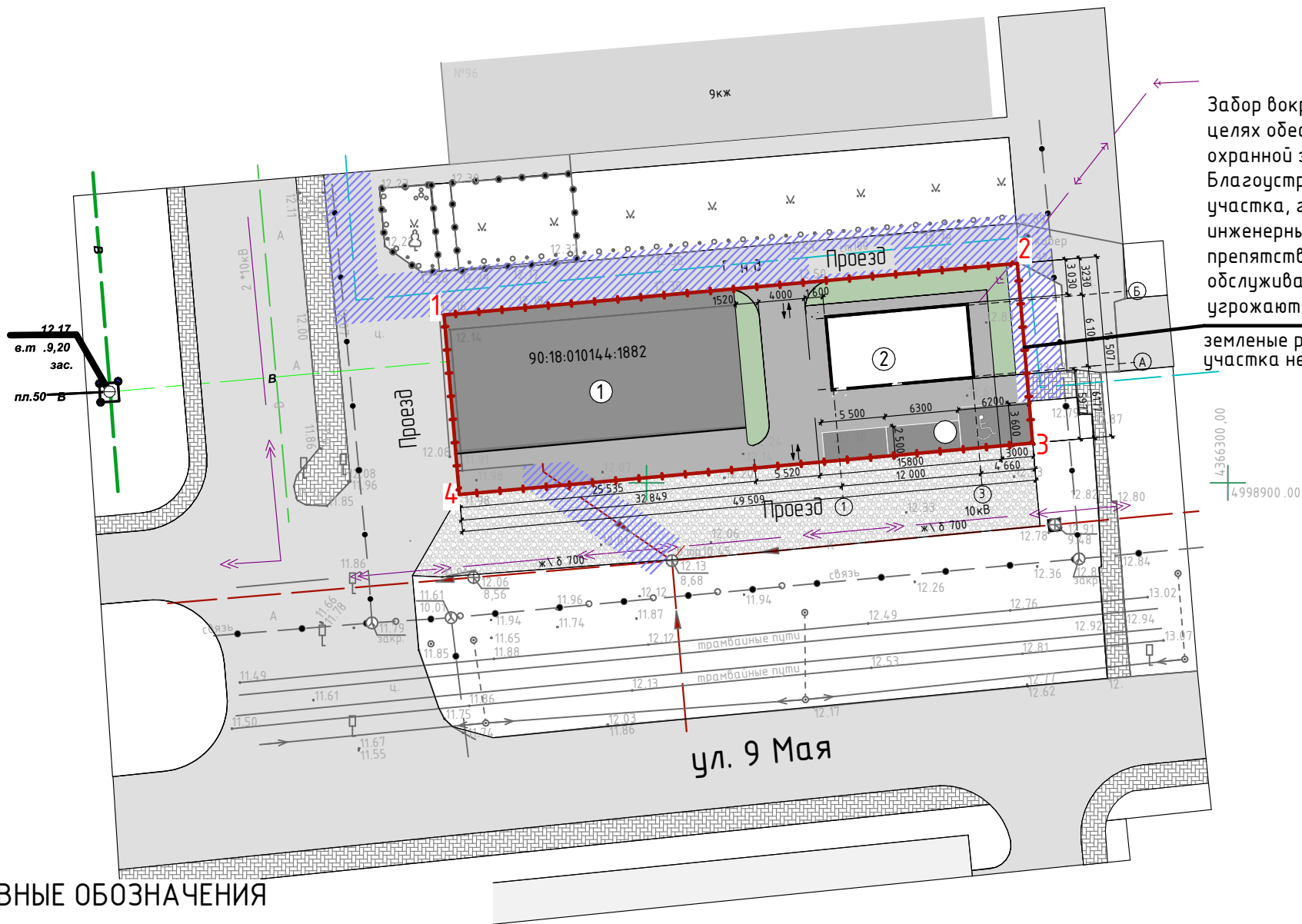


СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М 1:500



Забор вокруг участка не предусмотрен ,в целях обеспечения безопасности охранной зоны инж. сетей . Благоустройство в тех местах участка, где попадает охранная зона инженерных сетей, не создают препятствия для обслуживания инженерных сетей и не угрожают их целостности .

земленные работы в этой части участка не предусмотрены

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница участка
- озеленение
- Существующее асфальтобетонное покрытие
- Существующее щебеночное покрытие
- проектируемое асфальтобетонное покрытие
- Основное здание (магазин)
- машиноместо (расчетное кол-во 3 шт. из них 1 для МГН)
- охраная зона инженерных сетей
- въезд- выезд

1,2,3,4 - точки границ земельного участка

СПИСОК ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ поз.	Координата X	Ед.имз
1	4 998 914,44	4 366 232,59
2	4 998 918,88	4 366 281,89
3	4 998 903,43	4 366 283,21
4	4 998 899,00	4 366 233,90
1	4 998 914,44	4 366 232,59

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ поз.	Наименование	Кол-во	Ед.имз
Участок			
1	Площадь земельного участка	767,00	М²
2	Асфальтобетонное покрытие	223,37	М²
3	Площадь озеленения(Поз.)	78,76	М²
4	Козф. озеленения*	0,20	
5	Плиточное покрытие	76,07	М²
Объект незавершенного строительства			
6	Площадь застройки	300,00	М²
7	Этажность	2	шт.
Магазин			
8	Площадь застройки	88,80	М²
9	Этажность	2	шт.
10	Общая площадь здания	146,4	М²
11	Строительный объем	677,04	М³
Общие показатели			
12	Общая площадь застройки(Пз)	388,80	М²
13	Козэффициент застройки (Кз)	0,51	

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ поз.	Наименование	Кол-во	Ед.имз
1	Объект незавершенного строительства	300,00	М²
2	Основное зданиеМагазин	88,80	М²

						10-06-25-ПО		
						Обоснование на отклонение от предельных параметров разре-шенного строительства		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
Разработал	Тименко Н.В.						П	Листов
ГИП	Тихонков В.А.					Схема планировочной организации земельного участка М 1:500		

1.5. Заключение

В целях максимально рационального использования данной территории с учётом градостроительных норм, а также с целью возможности завершения строительства объекта незавершённого строительства с кадастровым номером 90:18:010144:1882 и ввода его в эксплуатацию, просим установить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части минимальных отступов от границ земельного участка для объекта незавершённого строительства с кадастровым номером 90:18:010144:1882 и установить от границы земельного участка следующие параметры отступов:

- с севера – с 3 метров до 0 метров;
- с юга – с 5 метров до 3,5 метра;
- с запада – с 3 метров до 0 метров;
- с востока – с 3 метров до 3 метров.

Инв. № дубл.	Подп. и дата	Инв. № подл.						10-06-25-ПО	Лист
			Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата		

Приложенные № 1

Список приложенных документов.

1. Выкопировка из Генерального плана города Евпатории
2. Схема существующего землепользования
3. Договор аренды земельного участка №321-н от 07.09.2016г., заключенный до 07.09.2019г.
4. Договор аренды земельного участка, сформированного в порядке перераспределения из земель, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Евпатория Республика Крым №106-н от 15.08.2018г.
5. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 15.08.2018г. №106-н от 27.07.2020г.
6. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 15.08.2018г. №106-н от 13.11.2020г. заключенный до 15.08.2023г.
7. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 15.08.2018г. №106-н от 28.04.2022г. заключенный до 15.08.2026г.
8. Выписка из Единого Государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.05.2025г.
9. Договор купли-продажи Объекта незавершенного строительства от 04.09.2018г.
10. Договор купли-продажи доли в праве на объект незавершенного строительства от 19.05.2020 г.
11. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 30.05.2025 №КУВИ-001/2025-115138162
12. Разрешение на строительство от 17.07.2024г. Министерством Жилищной политики и государственного строительного надзора РК

Инв. № докл.	Подп. и дата	10. Договор купли-продажи доли в праве на объект незавершенного строительства от 19.05.2020 г.				
		11. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 30.05.2025 №КУВИ-001/2025-115138162				
Инв. № подл		12. Разрешение на строительство от 17.07.2024г. Министерством Жилищной политики и государственного строительного надзора РК				
		10-06-25-ПО				
Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата		

13. Разрешение на ввод от 21.03.2025 Министерством Жилищной политики и государственного строительного надзора РК

14. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 09.04.2025 №КУВИ-001/2025-8639791

15. Декларация о начале выполнения строительных работ от 21.06.2012 №08312103045

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

Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

10-06-25-ПО

Выкопировка из Генерального плана города Евпатории.

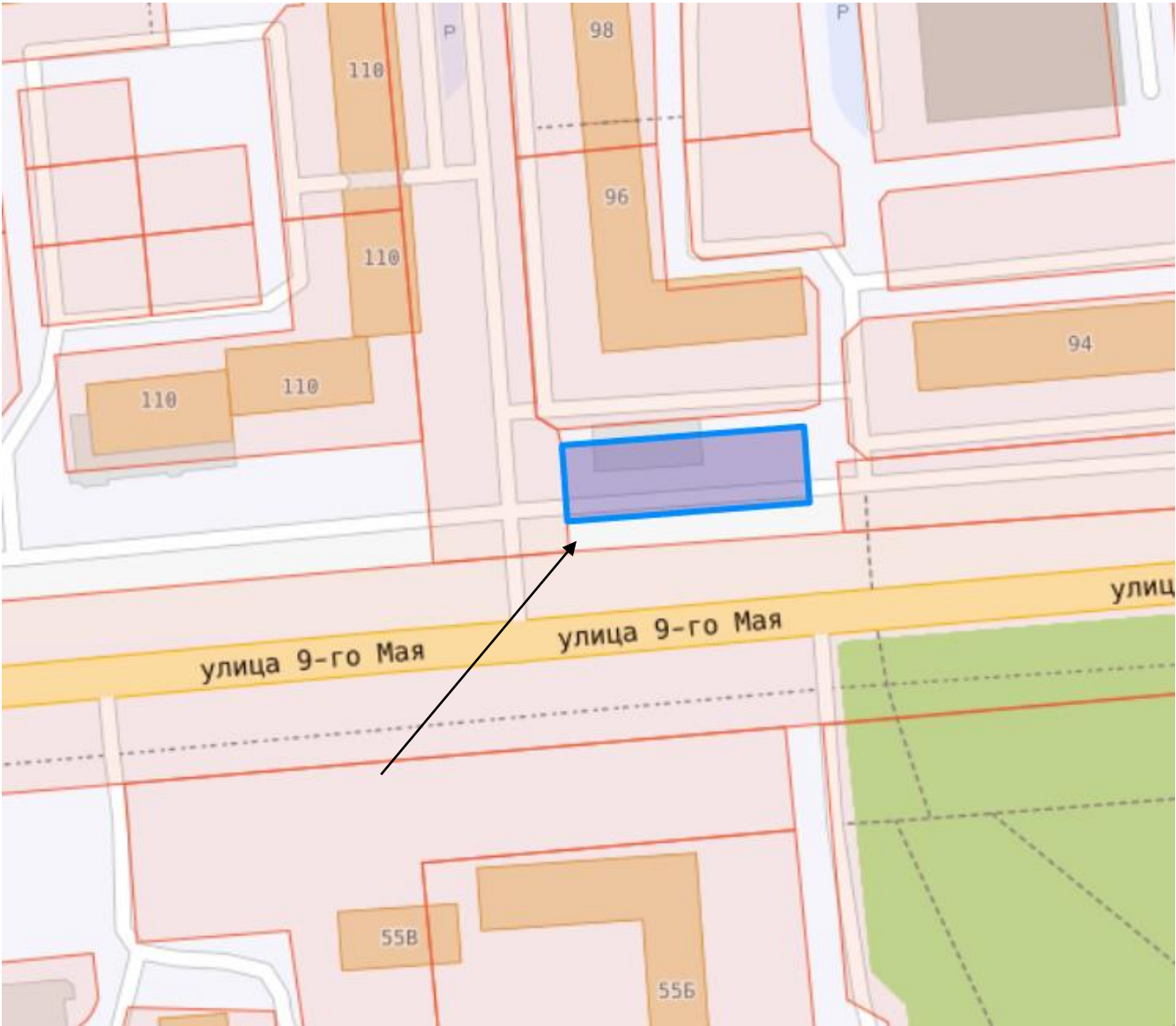


Инв. № дубл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл	

Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

10-06-25-ПО

Схема существующего землепользования



Кадастровый номер земельного участка
90:18:010144:1969

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

Изм	Кол.	№ докум.	Подп.	Дата

10-06-25-ПО