

---

**СРО Союз «СПБ», реестровый номер 527**  
**СРО АС «ИНЖГЕОТЕХ», реестровый номер 258**

**Заказчик: Коваль М. А.**

**Обосновывающие материалы**  
**для предоставления разрешения на условно**  
**разрешенный вид использования земельного участка**  
**по адресу:**

**Республика Крым, городской округ Евпатория,**  
**пгт. Заозерное, ул. имени Олега Кошевого, з/у 1Б,**  
**кадастровый номер 90:18:020107:1298.**

**№ 143-10-23**

**И.о. директора:**

**В.В. Исанина**

**Главный инженер проекта:**

**В.В. Исанина**

**Главный архитектор проекта:**

**В.Н. Прокопенко**

**Заказ: № 143-10-23**

**СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ:**

И. о. директора  
ООО «КРЫМ-ПРОЕКТ»: \_\_\_\_\_ Исанина В.В.  
подпись

Главный инженер проекта: \_\_\_\_\_ Исанина В.В.  
подпись

Главный архитектор проекта: \_\_\_\_\_ Прокопенко В.Н.  
подпись

Архитектор: \_\_\_\_\_ Чертова И.В.  
подпись

ООО "КРЫМ-ПРОЕКТ"

Обосновывающие материалы  
для предоставления разрешения на условно  
разрешенный вид использования земельного  
участка по адресу:  
Республика Крым, городской округ Евпатория,  
пгт. Заозерное, ул. имени Олега Кошевого,  
з/у 1Б, кадастровый номер 90:18:020107:1298.



## Текстовая часть.

### 1. Общие данные.

Основанием для разработки «Обосновывающие материалы для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, пгт. Заозерное, ул. имени Олега Кошевого, з/у 1Б, кадастровый номер 90:18:020107:1298» является:

- заказ №143-10-23.

Объект расположен в III-Б климатическом районе (СП 131.13330.2020 Свод правил. «Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99\*»).

Расчетная зимняя температура наружного воздуха:  $-16^{\circ}\text{C}$ ;  
(СП 131.13330.2020).

Характеристика района строительства:

- Нормативная снеговая нагрузка по I району  $S/o = 0,50$  кПа  
(СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85\*» (с Изменениями N 1, 2, 3));
- Нормативная ветровая нагрузка по III району  $W/o = 0,38$  кПа  
(СП 20.13330.2016);
- сейсмичность - 7 баллов по СП 14.13330.2018. «Свод правил. Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81\*» (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 24.05.2018 N 309/пр).
- степень огнестойкости зданий - III (СП 2.13330.2012).

Класс конструктивной пожарной опасности С1.

### 2. Существующее положение.

Существующий земельный участок расположен по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, пгт. Заозерное, ул. имени Олега Кошевого, з/у 1Б, свободен от застройки. Смотри Приложение А.

Кадастровый номер земельного участка 90:18:020107:1298.

Вид разрешенного использования рассматриваемого участка с кадастровым номером 90:18:020107:1298 по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, пгт. Заозерное, ул. имени Олега Кошевого, з/у 1Б, на данный момент:

- основной вид разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства (ПЗЗ код 2.1).

Согласовано				
Взам.инв.№				
Подпись и дата				
Инв.№ подл.				

143-10-23 - ПЗ

Изм.	К.-во	Лист	№докум.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
						Пояснительная записка.	ПД	1	10
Разработ.				Чертова				ООО " КРЫМ-ПРОЕКТ " г. Евпатория	
Проверил				Исанина					
Н.контр.				Исанина					
ГИП				Исанина					

Участок с кадастровым номером 90:18:020107:1298, площадью 318,0+/-6,0 м<sup>2</sup>, (согласно публичной кадастровой карте Евпатории) ограничен: с северо-запада - участок с кадастровым номером 90:18:020107:892; с юго-запада - участок с кадастровым номером 90:18:020107:150; с северо-востока - участок с кадастровым номером 90:18:000000:921 и ул. имени Олега Кошевого; с юго-востока - ул. Аллея Дружбы.

### Технико-экономические показатели участка

№ п/п	Наименование	Ед. измер.	Количество	Примечание
1	Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:18:020107:1298 в границах отвода	м <sup>2</sup>	318,0+/-6,0	
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	101,20	
3	Площадь твердых покрытий	м <sup>2</sup>	152,80	
4	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	64,00	

### **3. Проектные предложения.**

На рассматриваемом земельном участке планируется строительство одноэтажного нежилого здания - продуктового магазина. Смотри фрагмент карты градостроительного зонирования лист ГЧ-1 и генплан участка лист ГЧ-2.

#### **Информация о видах разрешенного использования земельного участка.**

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория» (далее - ПЗЗ), утвержденными решением Евпаторийского городского совета Республики Крым от 28.01.2022г. №2-41/7, земельный участок с кадастровым номером 90:18:020107:1298, расположенный по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, пгт. Заозерное, ул. имени Олега Кошевого, з/у 1Б расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

На данный момент основной вид разрешенного использования участка - индивидуальное жилищное строительство (ПЗЗ код 2.1).

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	К.-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата

143-10-23 - ПЗ

Лист

2

## Информация о видах разрешенного использования согласно ПЗЗ.

### Основные виды разрешенного использования:

#### **Для зоны Ж-1:**

- для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) -  

**для рассматриваемого участка  
с кадастровым номером 90:18:020107:1298  
по ул. им. Олега Кошевого, з/у 1Б;**
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1);
- среднеэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.5);
- коммунальное обслуживание (код 3.1);
- предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1);
- стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1);
- объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1);
- парки культуры и отдыха (код 3.6.2);
- гостиничное обслуживание (код 4.7);
- обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2);
- площадки для занятий спортом (код 5.1.3);
- обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3);
- историко-культурная деятельность (код 9.3);
- земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0);
- улично-дорожная сеть (код 12.0.1);
- благоустройство территории (код 12.0.2).

### Условно разрешенные виды использования:

#### **Для зоны Ж-1:**

- блокированная жилая застройка (код 2.3);
- хранение автотранспорта (код 2.7.1);
- размещение гаражей для собственных нужд (код 2.7.2);
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (код 3.1.2);
- социальное обслуживание (код 3.2);
- дома социального обслуживания (код 3.2.1);
- оказание социальной помощи населению (код 3.2.2);
- оказание услуг связи (код 3.2.3);
- общежития (код 3.2.4);
- бытовое обслуживание (код 3.3);
- религиозное использование (код 3.7);
- осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1);
- религиозное управление и образование (код 3.7.2);

Согласовано

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

143-10-23 - ПЗ

Лист

3

Изм.	К.-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата

- амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1);
- деловое управление (код 4.1);
- рынки (код 4.3);
- **магазины (код 4.4) -**

**предполагается для рассматриваемого участка  
с кадастровым номером 90:18:020107:1298 по  
ул. им. Олега Кошевого, з/у 1Б;**

- общественное питание (код 4.6);
- туристическое обслуживание (код 5.2.1);
- недропользование (код 6.1).

Вспомогательные виды использования:

**Для зоны Ж-1:**

- не установлено.

Основной вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 90:18:020107:1298, площадью 318,0+/-6,0 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, пгт. Заозерное, ул. имени Олега Кошевого, з/у 1Б - индивидуальное жилищное строительство (ПЗЗ код 2.1).

**Индивидуальное жилищное строительство (ПЗЗ код 2.1)**

включает в себя:

Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.

Минимальный размер земельного участка - 0,05 га.

Максимальный размер земельного участка - 0,08 га (за исключением случаев, предусмотренных Законом РФ от 15.01.1993 № 4301-1 (ред. от 30.12.2020);

Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 3 м (2 м для хозяйств. и вспом. построек); от красной линии проездов - не менее 3 м.

Максимальное количество этажей - 3.

Параметры застройки:

Минимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) - не подлежит установлению;

Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) - 0,5;

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) - 1,0.

Согласовано				
	Взам.инв.№			
	Подпись и дата			
	Инв.№ подл.			

Изм.	К.-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	-------	------	--------	---------	------

## Магазины (ПЗЗ код 4.4)

включает в себя:

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.

Минимальный размер земельного участка - 0,03 га.

Максимальный размер земельного участка - не подлежит установлению;

Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 3 м; от красной линии проездов - не менее 3 м.

Максимальная этажность - 3.

Параметры застройки:

Минимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) - 0,25.

Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) - 0,8 (1).

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) - 2,4 (3,0).

### **Обосновывающие материалы на получение условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 90:18:020107:1298:**

**- возможность размещения на земельном участке планируемого объекта капитального строительства с параметрами (площадь застройки, количество этажей, вместимость), не оказывающего негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами, законодательство Российской Федерации для соответствующей территориальной зоны**

На земельном участке с кадастровым номером 90:18:020107:1298 предполагается строительство одноэтажного нежилого здания (продуктового магазина) со следующими параметрами

Площадь участка:	318,00 ± 6,0 кв.м
Площадь застройки:	101,2 кв.м
Максимальное количество надземных этажей:	1
Коэффициент застройки земельного участка (Кз):	0,32
Коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз):	0,32

Согласовано				
Взам.инв.№				
Подпись и дата				
Инв.№ подл.				

143-10-23 - ПЗ

Лист

4

Изм.	К.-во	Лист	№док.	Подпись	Дата				





### Проезды автотранспортных средств.

Парковка для автомобилей расположена по ул. Аллея Дружбы, смотри лист ГЧ-2 .

Подъезд пожарных автомашин обеспечен со стороны улицы Аллея Дружбы и улицы имени Олега Кошевого, что удовлетворяет требованиям - пункта 8.1 б) СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты". Редакция - Приказ МЧС РФ от 14.02.2020 N 89.

В соответствии с п. 4.12 СП 4.13130.2013 противопожарные расстояния между общественными зданиями и сооружениями не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), при суммарной площади в пределах периметра застройки, не превышающей допустимую площадь этажа в пределах пожарного отсека, принимаемую по СП 2.13130 для здания или сооружения с минимальными значениями допустимой площади, и худшими показателями степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности. Общая площадь застройки в границах смежных участков не превышает допустимую площадь этажа в пределах пожарного отсека равную 20 000 м.

В части подъезда пожарных автомашин на участке с кадастровым номером 90:18:020107:1298 нежилое здание (продуктовый магазин) соответствует требованиям Федерального закона №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

### Инженерно-техническое обеспечение.

Участок обеспечен сетями инженерного обеспечения: электроснабжением. Электроснабжение производится на основании договора энергоснабжения №043699 от 15.02.2021г., заключенного с Евпаторийским РЭС Государственного унитарного предприятия Республики Крым «Крымэнерго». Также имеется техническая возможность подключения к сетям инженерного обеспечения: водоснабжение, водоотведение, газоснабжение.

Согласно сведения публичной кадастровой карты, земельный участок с кадастровым номером 90:18:020107:1298 расположен в третьем поясе зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения: водозабора АО "МДМЦ "ЧАЙКА" (участок недр месторождения "Чайка-1" с расположенными на нем скважинами №№ 6262, 6339), расположенного в пгт. Заозерное городской округ Евпатория Республики Крым (реестровый номер 90:18-6.372) и в третьем поясе зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения: скважины № 6253 филиала ФБЛПУ "Санаторий "Днепр" ФНС России" санатория-профилактория "Маяк" (реестровый номер 90:00-6.830).

Согласовано

Интв.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№			

Изм.	К.-во	Лист	№доку	Подпись	Дата	143-10-23 - ПЗ	Лист
							6



#### 4. Выводы.

Требования технических регламентов Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009 N 384-ФЗ (последняя редакция) и №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" при реализации проектных предложений на земельном участке с кадастровым номером 90:18:020107:1298 соблюдаются.

Проанализировав градостроительную ситуацию в части отклонений от предельно-допустимых параметров застройки установлено, что при данных показателях планируемый к размещению объект капитального строительства не окажет негативного воздействия на окружающую среду, не ухудшаются условия инсоляции и освещенности помещений, существующих объектов коммунальных служб, при соблюдении требований технического регламента о требованиях пожарной безопасности планируемый объект не ухудшит противопожарные характеристики соседних земельных участков и расположенных на них объектов коммунальных служб.

Права граждан, проживающих на соседних домовладениях, а также права иных субъектов, граничащих с рассматриваемым участком и планируемым объектом капитального строительства, не будут нарушены.

Изменение основного вида разрешенного использования - индивидуальное жилищное строительство (ПЗЗ код 2.1) на условно разрешенный вид использования земельного участка - магазины (ПЗЗ, код 4.4) возможно.

**Главный инженер проекта**

**В.В. Исанина**

Согласовано						
	Изм.	К.-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

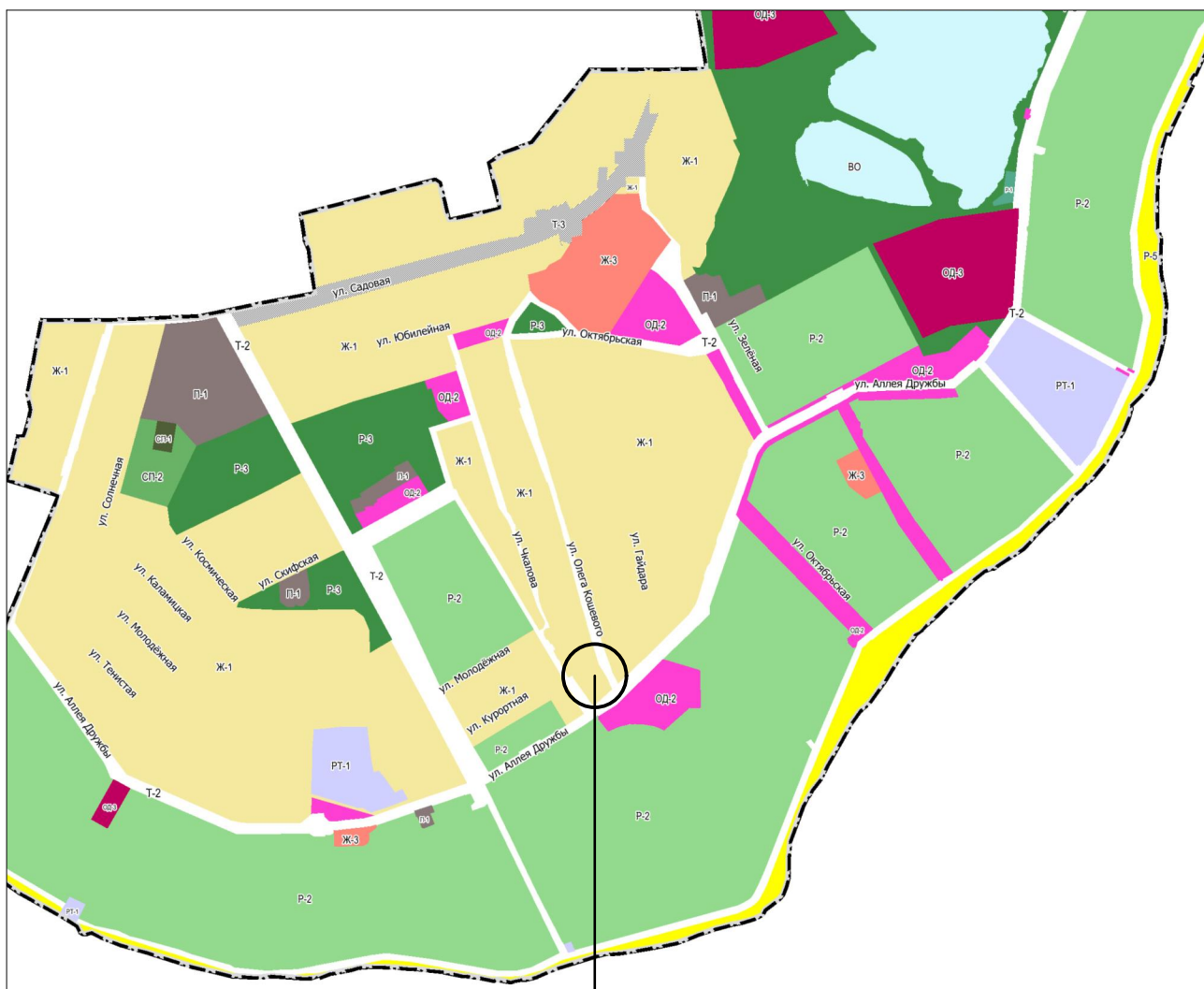
143-10-23 - ПЗ

Лист

8



## Фрагмент карты градостроительного зонирования



г. Евпатория, пгт. Заозерное,  
ул. имени Олега Кошевого, з/у 1Б

- Ж-1      Зоны застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж-2      Зоны 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
- ОД-3      Зона исторической застройки

Согласовано


Взам. инв. №

Подпись и дата

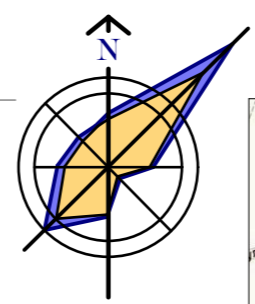
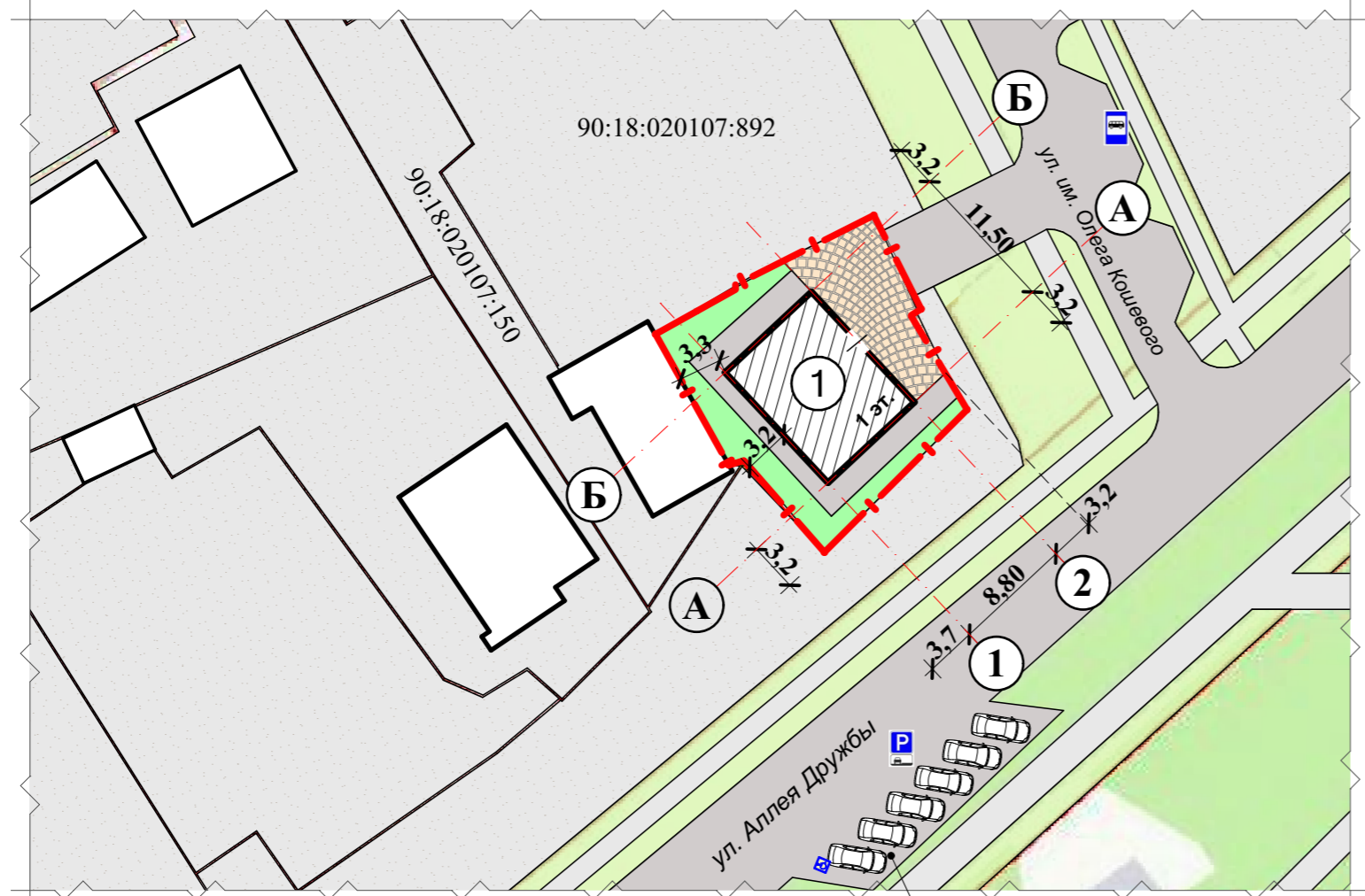
Инв. № подл.

143-10-23 - ГЧ

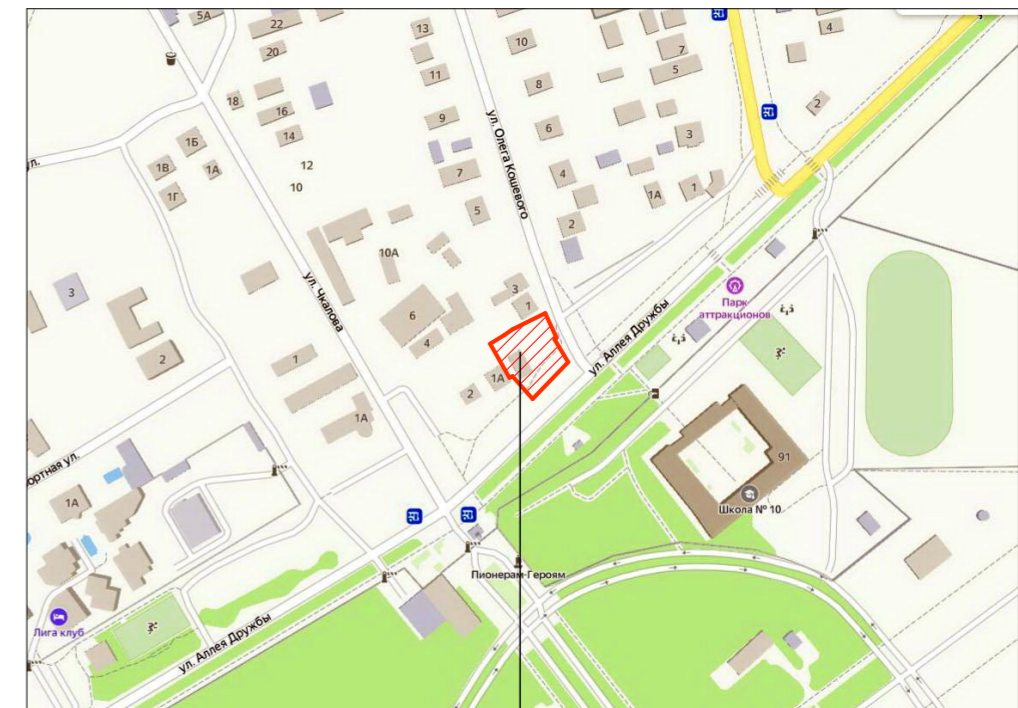
Обосновывающие материалы для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, пгт. Заозерное, ул. имени Олега Кошевого, з/у 1Б, кадастровый номер 90:18:020107:1298.

Изм.	К-во.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
						Разработал			
						Чертова			
						Проверил			
						Исанина			
						Н.контр.			
						Исанина			
						ГИП			
Фрагмент карты градостроительного зонирования							ПД	1	2
Фрагмент карты градостроительного зонирования							ООО " КРЫМ-ПРОЕКТ " г. Евпатория		

Генплан участка. М 1 : 500.



Ситуационная схема:



пгт. Заозерное,  
ул. имени Олега Кошевого, з/у 1Б

Условные обозначения:

- Границы участка с кадастровым номером 90:18:020107:1298, площадь 318,00+/-6,0 м<sup>2</sup>
- Продуктовый магазин
- Существующие здания и сооружения
- Асфальтобетонное покрытие - существующее
- Покрытие из тротуарных плиток - проектируемое
- Озеленение - проектируемое / существующее.

Фрагмент кадастровой карты:



участок с кадастровым номером 90:18:020107:1298

Экспликация зданий и сооружений

Обозначение на плане	Наименование	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Примечание
1	Продовольственный магазин	101,20	проектируемый

Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

№ п/п	Наименование	Ед. измер.	Количество	Примечание
1	Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:18:020107:1298 в границах отвода	м <sup>2</sup>	318,00	
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	101,20	
3	Площадь твердых покрытий	м <sup>2</sup>	152,80	
4	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	64,00	
5	Этажность		1	
6	Коэффициент застройки (Кз)		0,32	максимальный (Кз) – 0,8 (1)
7	Коэффициент плотности застройки (Кпз)		0,32	максимальный (Кпз) – 2,4 (3,0)

143-10-23 - ГЧ					
Обосновывающие материалы для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, пгт. Заозерное, ул. имени Олега Кошевого, з/у 1Б, кадастровый номер 90:18:020107:1298.					
Изм.	К-во.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Чертова				
Проверил	Исанина				
Н.контр.	Исанина				
ГИП	Исанина				
				Стадия	Лист
				ПД	2
				Листов	
Ситуационная схема. Генплан М 1 : 500.				ООО " КРЫМ-ПРОЕКТ " г. Евпатория	

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата.

Инв. № подл.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Фотоматериалы.

Фасад со стороны ул. имени Олега Кошевого



участок с кадастровым номером 90:18:020107:1298

Фасад со стороны ул. Аллея Дружбы



Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	К.-во	Лист	№ док	Подпись	Дата

143-10-23 -ПЗ