ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕСТВЕННОСТЬЮ
«КРЫМ-ПРОЕКТ»

СРО Союз «СПБ», реестровый номер 527

Заказчик: Зайцев П. Д.

Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010132:618, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Профсоюзная, д. 17/64.

Пояснительная записка.
34.1-04-26-ПЗ

И.о. директора: **В.В. Исанина**

Главный инженер проекта: **В.В. Исанина**

2026

Справка ГИПа

Проектная документация разработана в соответствии с техническими регламентами, государственными нормами, условиями; соответствует требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации.

Главный инженер проекта: Исанина В.В.

Согласовано:

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	К.-во	Лист	№док.	Подпись	Дата	34.1-04-26	Лист 1

Заказ: № 34.1-04-26

СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ:

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

Главный инженер проекта: _____ Исанина В.В.
подпись

Архитектор: _____ Чертова И.В.
подпись

ООО «КРЫМ-ПРОЕКТ»	Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010132:618, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Профсоюзная, д. 17/64.
	Лист 1

Обозначение	Наименование	Лист
	Титульный лист	
	Выписка из реестра членов саморегулируемой организации	
34.1-04-26 - С	Содержание	2
	Текстовая часть:	
34.1-04-26 - ПЗ	Пояснительная записка:	3 - 12
	Графическая часть:	
34.1-04-26 - ГЧ-1	Фрагмент карты градостроительного зонирования.	13
34.1-04-26 - ГЧ-2	Фрагмент карты зон с особыми условиями.	14
34.1-04-26 - ГЧ-3	Существующий генплан земельного участка. М 1:250. Ситуационная схема.	15
34.1-04-26 - ГЧ-4	Проектируемый генплан земельного участка. М 1:250.	16
34.1-04-26 - ГЧ-5	Фасад в осях 1 - 4.	17
34.1-04-26 - ГЧ-6	Фасад в осях 4 - 1.	18
34.1-04-26 - ГЧ-7	Фасад в осях Г- А. Фасад в осях А- Г.	19
34.1-04-26 - ГЧ-8	План кровли.	20
ПРИЛОЖЕНИЕ А	Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости.	21

Согласовано

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

						34.1-04-26 - С
Изм.	К.-во	Лист	№док.	Подпись	Дата	
Разработал		Чертова				Содержание.
Н.контр.		Исанина				
Проверил		Исанина				
ГИП		Исанина				

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

ООО «КРЫМ-ПРОЕКТ» г. Евпатория

1. Общие данные.

Основанием для разработки «Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010132:618, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Профсоюзная, д. 17/64» является:

- договор № 34.1-04-26.

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°С;
(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.

Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Профсоюзная, д. 17/64, с кадастровым номером 90:18:010132:618, в собственности у Зайцева Петра Дмитриевича.

На земельном участке располагается одноэтажный жилой дом.

Жилой дом построен и введён в эксплуатацию в 1904 году, до принятия ПЗЗ г. Евпатории, конструктивная схема здания - каменная.

Размеры в плане: 10,50 х 4,80 м, высотой 2,80 м.

Вид разрешенного использования рассматриваемого участка по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Профсоюзная, д. 17/64 на данный момент:

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

Согласно карты градостроительного зонирования города Евпатории, участок расположен в зоне застройки малоэтажными жилыми домами Ж-2, подзона Ж-2.1 в границах г. Евпатория.
Смотри фрагмент карты градостроительного зонирования лист ГЧ-1 и генплан участка лист ГЧ-3.

Информация о правообладателях смежных земельных участков.

Участок с кадастровым номером 90:18:010132:618, площадью 270,0 ±6,0 м², (согласно публичной кадастровой карте Евпатории) ограничен:

с юга - участок с кадастровым номером 90:18:010132:102 и участок с кадастровым номером 90:18:010132:553;

с севера - участок с кадастровым номером 90:18:010132:2256 и участок с кадастровым номером 90:18:010132:72;

с запада- улица Вити Коробкова;

с востока - улица Профсоюзная.

3. Проектные предложения.

Проектом предполагается обосновать отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010132:618, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Профсоюзная, д. 17/64.

Предполагается выполнить строительство двухэтажного жилого дома, размерами в осях 17,35 х 8,18 м.
Смотри генплан, лист ГЧ-4 и фасады, листы ГЧ-5 - ГЧ-7.

Технико-экономические показатели участка

№ п/п	Наименование	Ед. измер.	Коли-чество	Примечание
1	Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:18:010132:618 в границах отвода	м²	270,00 ± 6,0	
2	Площадь застройки	м²	138,70	
3	Площадь твердых покрытий	м²	120,30	

Согласовано

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Информация о видах разрешенного использования земельного участка.

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория» (далее - ПЗЗ), утвержденные решением Евпаторийского городского совета от 22.02.2019г. №1-86/2, с изменениями от 16.03.2026г. № 3-26/2, земельный участок с кадастровым номером 90:18:010132:618, расположенный по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Профсоюзная, д. 17/64, на данный момент имеет вид разрешенного использования участка:

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

Информация о градостроительных регламентах.

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования городского округ Евпатория, утвержденного решением Евпаторийского городского совета от от 02.11.2018 №1-81/1, с изменениями утвержденными решением Евпаторийского городского совета от 28.04.2023 №2-67/6 «Об утверждении генерального плана муниципального образования городского округа Евпатория» и планом градостроительного зонирования города Евпатория, земельный участок, площадью 270,0 ±6,0 кв.м. по ул. Профсоюзная, д. 17/64, расположен в общественно-деловой зоне Ж-2, подзона Ж-2.1 - зона застройки малоэтажными жилыми домами в границах г. Евпатория.

Информация о видах разрешенного использования согласно ПЗЗ.

Основные виды разрешенного использования:

Для зоны Ж-2:

2.1 Для индивидуального жилищного строительства

- **для рассматриваемого участка с кадастровым номером 90:18:010132:618 по ул. Профсоюзная, д. 17/64;**

2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
2.3 Блокированная жилая застройка;
2.5 Среднеэтажная жилая застройка **;
3.1 Коммунальное обслуживание;
3.1.1 Предоставление коммунальных услуг ;
3.3 Бытовое обслуживание;
3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание;
3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование;
3.6 Культурное развитие;

3.8.1 Государственное управление;
4.0 Предпринимательство*;
4.9.2 Стоянка транспортных средств;
5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях;
5.1.3 Площадки для занятий спортом;
8.0 Обеспечение обороны и безопасности;
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.

Условно разрешенные виды использования:

Для зоны Ж-2:

2.5 Среднеэтажная жилая застройка;
2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
2.7. Обслуживание жилой застройки;
2.7.1 Хранение автотранспорта;
2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд;
3.2 Социальное обслуживание;
3.2.1 Дома социального обслуживания;
3.2.2 Оказание социальной помощи населению;
3.2.3 Оказание услуг связи;
3.2.4 Общежития;
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;
5.2.1. Туристическое обслуживание.

Вспомогательные виды использования:

Для зоны Ж-2:

4.9 Служебные гаражи.

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

Основной вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 90:18:010132:618, площадью 270,0 м², расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Профсоюзная, д. 17/64 - для индивидуального жилищного строительства (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;
Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн) - 0,6;
Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп) - 1,0.

Таким образом, возможно предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

1) 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:

- минимальный размер земельного участка согласно ПЗЗ - 0,05 га
  размер участка с кадастровым номером 90:18:010132:618 - 0,027 га - не соответствует ПЗЗ;

- максимальный размер земельных участков - 0,08 га,

размер участка с кадастровым номером 90:18:010132:618 - 0,027 га - соответствует ПЗЗ;

- минимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) - не подлежит установлению,

для данного участка Кз = 0,51 - соответствует ПЗЗ;

- расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн) - 0,6 max,

для данного участка Котн = 0,51 - соответствует ПЗЗ;

- расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп) - 1,0,

для данного участка Кисп = 1,0 - соответствует ПЗЗ;

- 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. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.

Отступы для жилого дома с реконструкцией и надстройкой второго этажа:

- с севера - 3,0 м - соответствует ПЗЗ;
- с востока - 4,0 м - соответствует ПЗЗ;
- с запада - 0,0 м - не соответствует ПЗЗ;
- с юга - 1,0 м - не соответствует ПЗЗ.

- максимальное количество этажей - 3.

Реконструируемый жилой дом - трёхэтажный, что соответствует ПЗЗ.

2) 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.

Площадь застройки земельного участка - 138,70 м²;
Количество этажей - 2.

Параметры данного строительства не будут оказывать негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами, законодательством Российской Федерации для соответствующей территориальной зоны, согласно

- СП 4.13330.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

- 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-противоэпидемиологических (профилактических) мероприятий»;

- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 № 7-ФЗ (последняя редакция).

Проектируемый жилой дом не должен нарушать требований по строительным конструкциям и должен отвечать требованиям Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 N 384-ФЗ (последняя редакция) статьям:

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;

Статья 7. Требования механической безопасности;

Статья 8. Требования пожарной безопасности;

Статья 10. Требования безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях.

3) Возможность обеспечения объекта капитального строительства системами социального (для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания (проезды, стоянки, автотранспортных средств) и инженерно-технического обеспечения:

Земельный участок с кадастровым номером 90:18:010132:618 расположен в зоне существующей застройки.

Земельный участок обеспечен сетями инженерного обеспечения:

- электроснабжением, Государственное унитарное предприятие Республики Крым «КРЫМЭНЭНЕРГО» г. Евпатория;
- газом, Государственное унитарное предприятие Республики Крым «Крымгазсети» г. Евпатория;
- водоснабжением и водоотведением, ГУП РК «Вода Крыма» г. Евпатория.

Подъезд пожарной техники обеспечивается со стороны улицы Вити Коробкова с западной части участка и улицы Профсоюзная с восточной части участка.

4) Границы охранных, санитарно-защитных зон, иных зон с особыми условиями использования территорий (в случае необходимости установления указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации):

Границы охранных и санитарно-защитных зон определены:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- СП 51.13330.2011 «Защита от шума» (изм. от 31.05.2022г);
- СП 51.13330.2011 «Защита от шума» (изм. от 31.05.2022г);
- СП 4.13330.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (изм. от 15 июня 2022 г. N 610);
- 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-противоэпидемиологических (профилактических) мероприятий».

На земельном участке с кадастровым номером 90:18:010132:618 отсутствуют охранные зоны инженерных сетей. Смотри лист ГЧ-2.

Иные зоны с особыми условиями использования территорий - отсутствуют.

Нормируемые санитарные разрывы на участке с кадастровым номером 90:18:010132:618 соблюдены в соответствии с требованиями:

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

5) Информация, свидетельствующая о том, что в результате реализации запрашиваемого разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке не будут нарушены права и интересы правообладателей смежных земельных участков и объектов капитального строительства, иных физических и юридических лиц.

Учитывая существующую сложившуюся застройку, расположение и объемно-пространственные решения проектируемого жилого дома не будут нарушать прав и интересов правообладателей смежных земельных участков и объектов капитального строительства, иных физических и юридических лиц и будут **соответствовать** предельным параметрам разрешенного строительства в части максимального размера земельного участка, в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений; **не будут соответствовать** в части минимальных отступов от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Таким образом, возможно получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства в части уменьшения минимальных отступов для здания:

с юга - с 3,00 м до 1,00 м;
с запада - с 3,00 м до 0,0 м.

Согласовано

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Выводы.

Проектируемый жилой дом, расположенный по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Профсоюзная, д. 17/64, не будет нарушать облик сложившейся застройки, будет соответствовать требованиям 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 условии отклонения от предельных параметров в части:

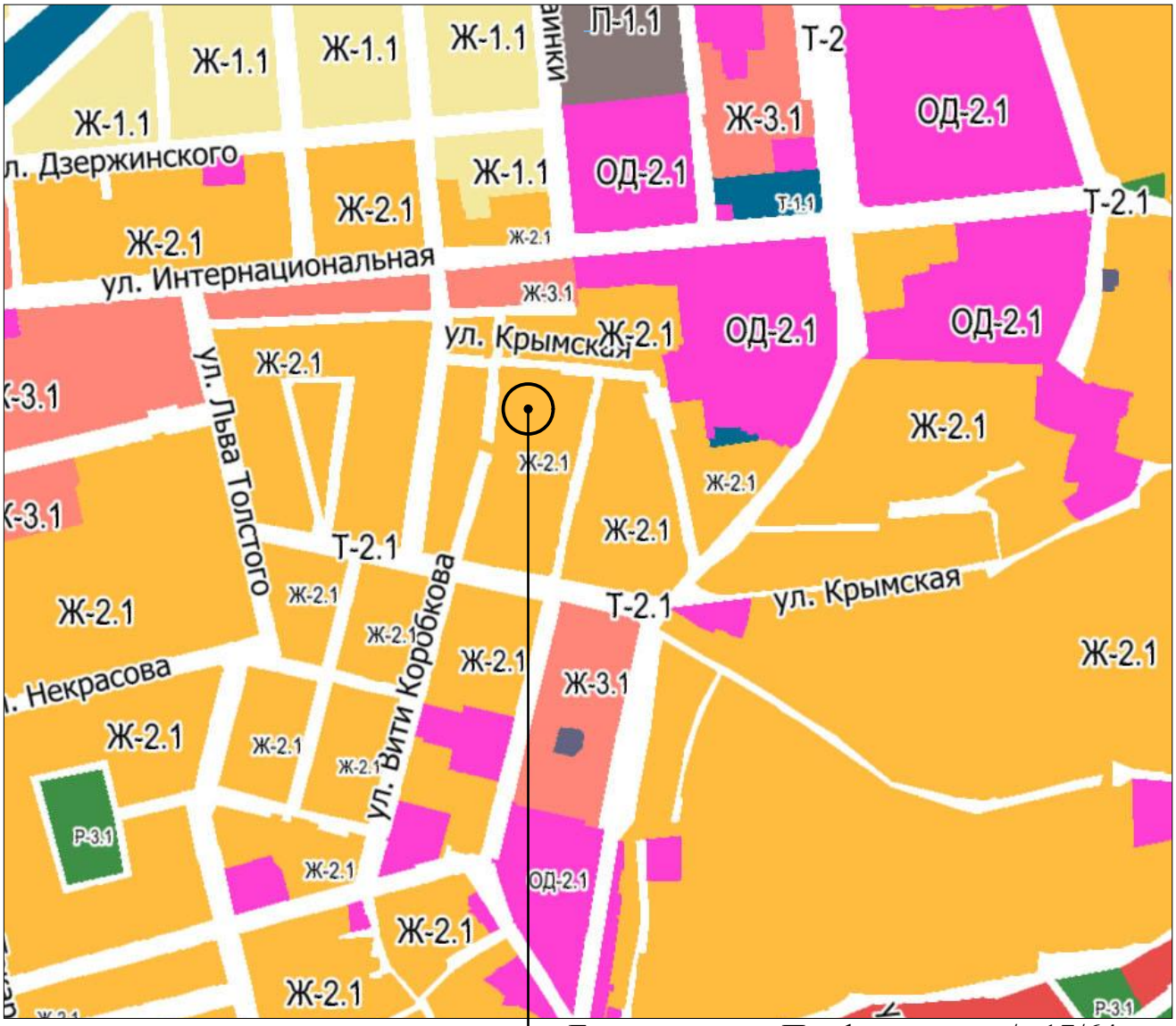
1. Минимальные отступы от границ участка возможно сократить:

   с юга - с 3,00 м до 1,00 м;
   с запада - с 3,00 м до 0,0 м.

2. Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн) - 0,51 (максимальный (Котн) - 0,6).

3. Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп) - 1,0 - (максимальный (Кисп) - 1,0).

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



г. Евпатория, ул. Профсоюзная, з/у 17/64

Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами (подзоны: Ж-1.1, Ж-1.2, Ж-1.3, Ж-1.4)
Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (подзоны: Ж-2.1, Ж-2.4)
Ж-3	Зона застройки жилыми домами смешанной этажности (подзоны: Ж-3.1, Ж-3.2, Ж-3.3, Ж-3.4)
Ж-4	Зона застройки жилыми домами смешанной этажности регионального значения
ОД-1	Зона смешанной и общественно - деловой застройки
ОД-2	Общественно-деловая зона (подзоны: ОД-2.1, ОД-2.2, ОД-2.3, ОД-2.4)
ОД-3	Зона исторической застройки
И-1	Зона перспективного развития комплексной жилой и туристско-рекреационной застройки
И-2	Зона объектов перспективного развития многоквартирной жилой застройки городских территорий

П-1	Производственная и коммунально-складская зона (подзоны: П-1.1, П-1.2, П-1.3, П-1.4)
Т-1	Зона объектов транспортной инфраструктуры (подзоны: Т-1.1, Т-1.2, Т-1.3)
Т-2	Зона улично-дорожной сети (подзоны: Т-2.1, Т-2.2, Т-2.3, Т-2.4)
Т-3	Зона перспективной улично-дорожной сети (подзоны: Т-3.1, Т-3.2)
ИН-1	Зона объектов инженерной инфраструктуры (подзоны: ИН-1.1, ИН-1.3, ИН-1.4)
СХ-1	Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ (подзоны: СХ-1.1, СХ-1.2, СХ-1.4)
Р-1	Зона рекреационного назначения (подзоны: Р-1.1, Р-1.2, Р-1.4)
Р-2	Зона объектов санаторно-курортного назначения (подзоны: Р-2.1, Р-2.2)

Согласовано

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	К-во.	Лист	№док.	Подпись	Дата
Разработал		Чертова			
Проверил		Исанина			
Н.контр.		Исанина			
ГИП		Исанина			

34.1-04-26 - ГЧ

Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010132:618, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Профсоюзная, з/у 17/64.

Стадия	Лист	Листов
П	1	

Фрагмент карты градостроительного зонирования

ООО «КРЫМ-ПРОЕКТ» г. Евпатория



Территориальные зоны:

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами (подзоны: Ж-1.1, Ж-1.2, Ж-1.3, Ж-1.4)
- Зона застройки малоэтажными жилыми домами (подзоны: Ж-2.1, Ж-2.4)
- Зона застройки жилыми домами смешанной этажности (подзоны: Ж-3.1, Ж-3.2, Ж-3.3, Ж-3.4)
- Зона застройки жилыми домами смешанной этажности регионального значения
- Зона застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами регионального значения
- Зона смешанной и общественно - деловой застройки
- Общественно-деловая зона (подзоны: ОД-2.1, ОД-2.2, ОД-2.3, ОД-2.4)
- Зона исторической застройки
- Зона религиозного использования
- Зона перспективного развития комплексной жилой и туристско-рекреационной застройки
- Зона объектов перспективного развития многоквартирн жилой застройки городских территорий

Границы зон с особыми условиями использования территорий:

- охранная зона инженерных коммуникаций
- санитарный разрыв магистральных трубопроводов углеводородного сырья
- водоохранная зона
- прибрежная защитная полоса
- береговая полоса
- санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
- первый пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
- второй пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
- третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения

Согласовано

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	К-во.	Лист	№док.	Подпись	Дата
Разработал		Чертова			
Проверил		Исанина			
Н.контр.		Исанина			
ГИП		Исанина			

34.1-04-26 - ГЧ

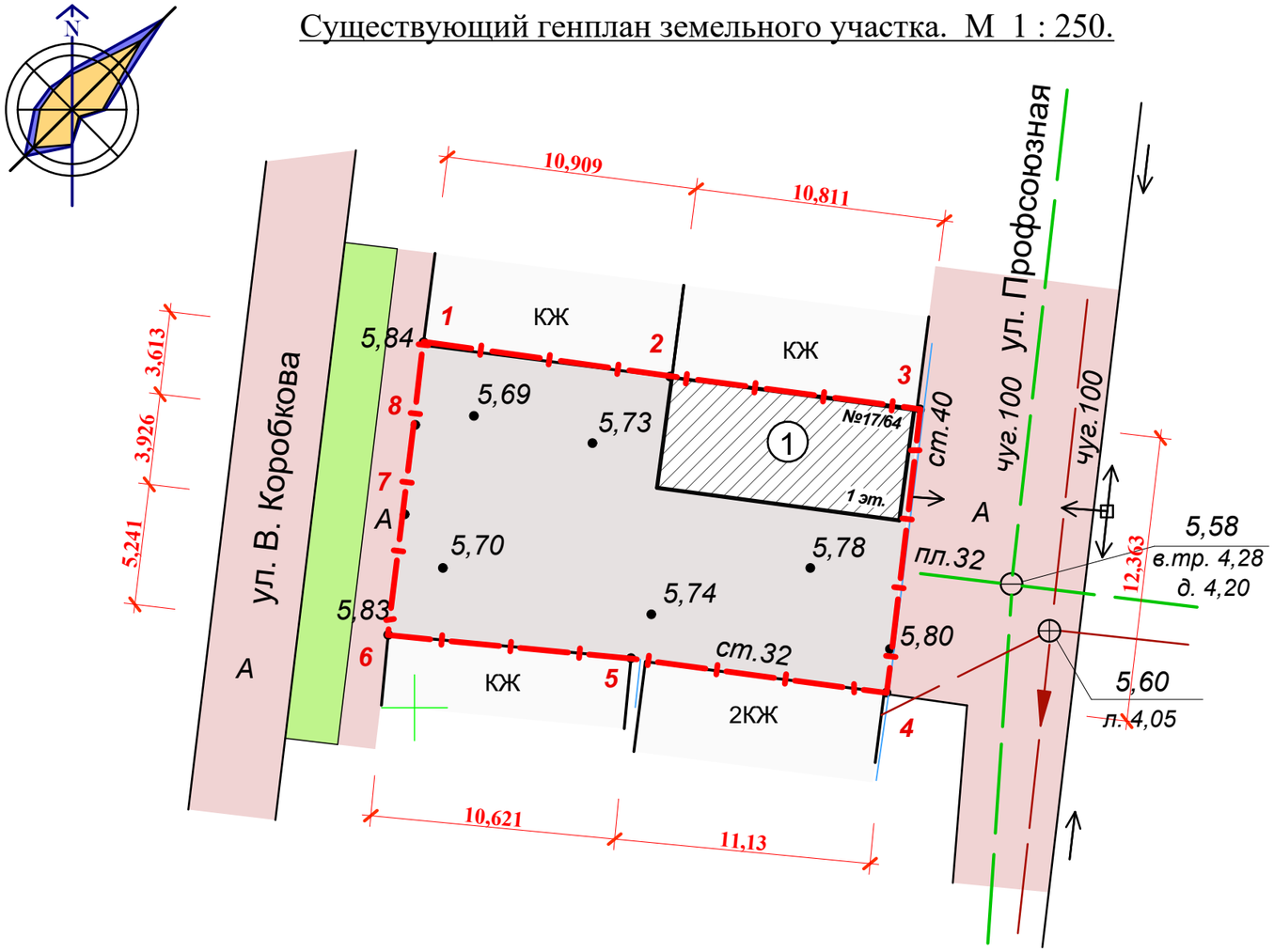
Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010132:618, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Профсоюзная, з/у 17/64.

Стадия	Лист	Листов
П	2	

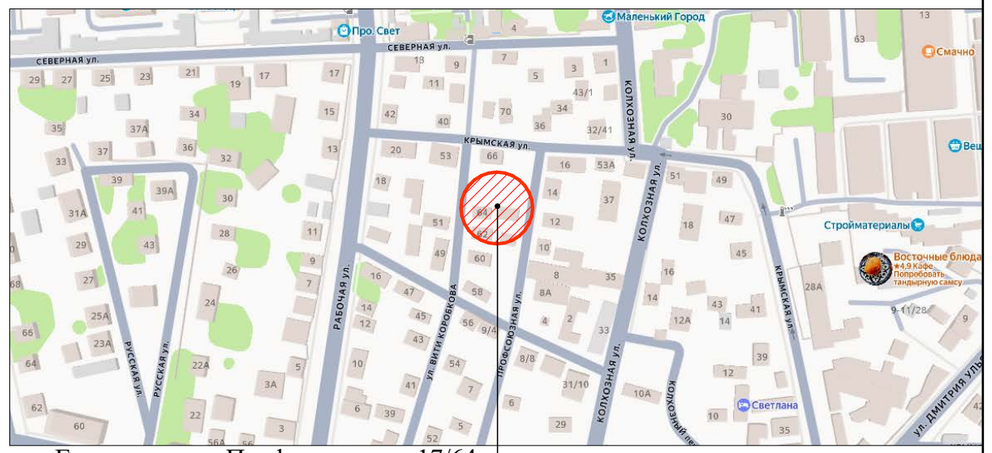
Фрагмент карты зон с особыми условиями.

ООО «КРЫМ-ПРОЕКТ» г. Евпатория

Существующий генплан земельного участка. М 1 : 250.



Ситуационная схема:



г. Евпатория, ул. Профсоюзная, д 17/64

Экспликация существующих зданий и сооружений

Обозначение на плане	Наименование	Площадь застройки, м²	Примечание
1	Жилой дом	38,70	существующий

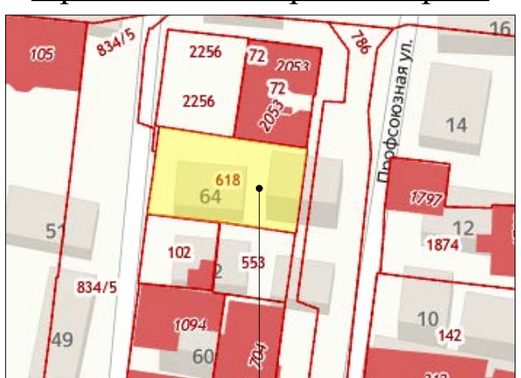
Технико-экономические показатели участка

№ п/п	Наименование	Ед. измер.	Количество	Примечание
1	Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:18:010132:618 в границах отвода	м²	270,00 ± 6,0	
2	Площадь застройки	м²	38,70	
3	Площадь твердых покрытий	м²	231,30	
4	Площадь озеленения	м²	-	
5	Этажность	этаж	1	
6	Коэффициент застройки (Кз)		0,14	
7	Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн)		0,14	максимальный (Котн) - 0,6
8	Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп)		0,14	максимальный (Кисп) - 1,0

Условные обозначения:

- Границы участка с кадастровым номером 90:18:010132:618, площадь 270,0 м²
- КЖ - Существующие здания и сооружения
- Существующий жилой дом
- Асфальтобетонное покрытие - существующее
- Озеленение - существующее
- 1, 2, 3, 4 - угловые характерные точки участка (координаты)

Фрагмент кадастровой карты:



участок с кадастровым номером 90:18:010117:271

Список координат характерных точек границы земельного участка (СК-63 зона 4) Система координат - местная

№	X	Y	Длина	Угол	Внутренний
1	4 998 365,83	4 368 250,37	10,909	098°06′55″	088°24′00″
2	4 998 364,29	4 368 261,17	10,811	097°26′26″	180°40′29″
3	4 998 362,89	4 368 271,89	12,363	187°00′57″	090°25′29″
4	4 998 350,62	4 368 270,38	11,130	277°41′36″	089°19′21″
5	4 998 352,11	4 368 259,35	10,621	275°37′10″	182°04′26″
1	4 998 353,15	4 368 248,78	5,241	008°00′23″	087°36′47″
1	4 998 358,34	4 368 249,51	3,926	006°34′55″	181°25′28″
1	4 998 362,24	4 368 249,96	3,613	006°30′55″	180°04′00″
			68,614		1080°00′00″

Изм.	К-во.	Лист	№док.	Подпись	Дата	34.1-04-26 - ГЧ		
						Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010132:618, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Профсоюзная, з/у 17/64.		
Разработал		Чертова					Стадия	Лист	Листов
							П	3	
Проверил		Исанина							
Н.контр.		Исанина				Существующий генплан земельного участка. М 1:250. Ситуационная схема.	ООО «КРЫМ-ПРОЕКТ» г. Евпатория		
ГИП		Исанина							

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Проектируемый генплан земельного участка. М 1 : 250.



Условные обозначения:

- Границы участка с кадастровым номером 90:18:010132:618, площадь 270,0 м²
- КЖ — Существующие здания и сооружения
- Жилой дом проектируемый
- Асфальтобетонное покрытие - существующее
- Озеленение - существующее
- 1, 2, 3, 4 — угловые характерные точки участка (координаты)
- Демонтаж части существующего дома

Экспликация зданий и сооружений

Обозначение на плане	Наименование	Площадь застройки, м²	Примечание
1	Жилой дом	138,70	проектируемый

Технико-экономические показатели участка

№ п/п	Наименование	Ед. измер.	Количество	Примечание
1	Площадь земельного участка с кадастровым номером 90:18:010132:618 в границах отвода	м²	270,00 ± 6,0	
2	Площадь застройки	м²	138,70	
3	Площадь твердых покрытий	м²	120,30	
4	Площадь озеленения	м²	11,00 + 43,0 - вертик. озеленение	миним. 20%: общ. 54,0 м²
5	Этажность	этаж	2	
6	Коэффициент застройки (Кз)		0,51	
7	Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн)		0,51	максимальный (Котн) - 0,6
8	Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп)		1,0	максимальный (Кисп) - 1,0

Согласовано

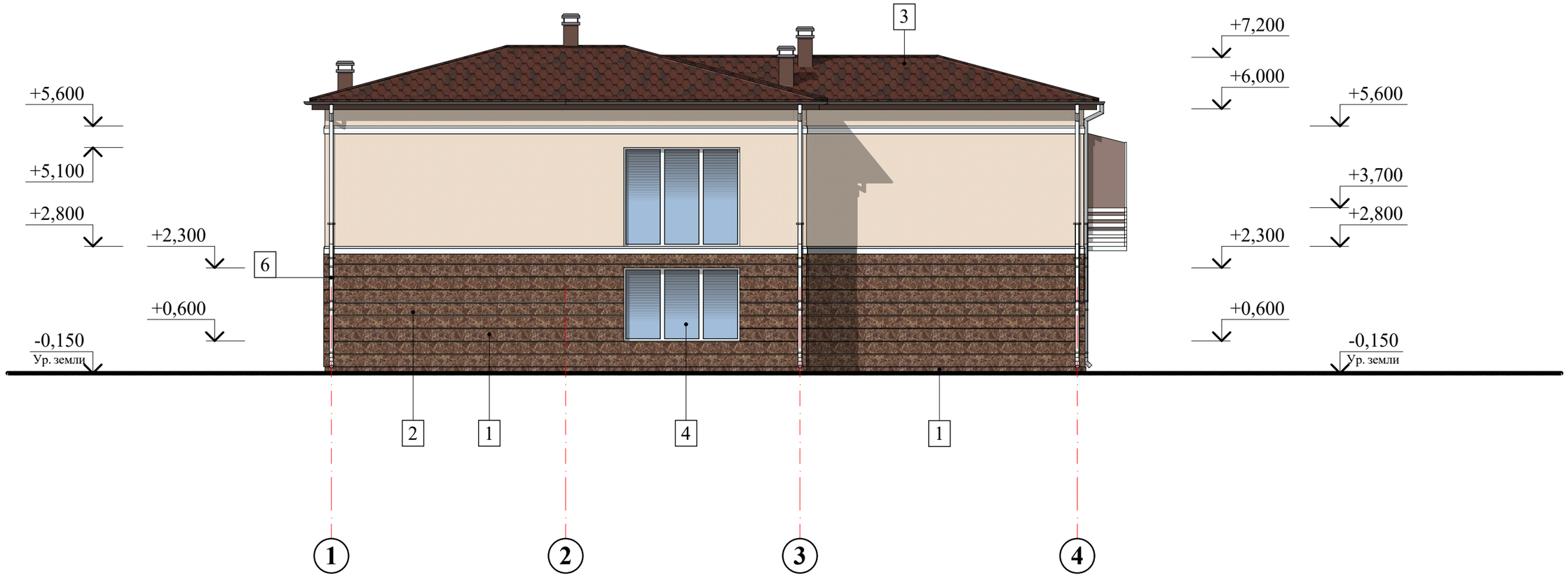
Взам. инв. №

Подпись и дата.

Инв. № подл.

Изм.	К-во.	Лист	№док.	Подпись	Дата	34.1-04-26 - ГЧ		
						Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010132:618, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Профсоюзная, з/у 17/64.		
Разработал		Чертова					Стадия	Лист	Листов
							П	4	
Проверил		Исанина							
Н.контр.		Исанина				Проектируемый генплан земельного участка. М 1:250. Ситуационная схема.	ООО «КРЫМ-ПРОЕКТ» г. Евпатория		
ГИП		Исанина							

Фасад в осях 1 - 4.



Наружная отделка:

№ поз.	Элемент фасада	Эталон цвета	Вид отделки, материал	Индекс по цветовой палитре RAL
1	Цоколь, стены		Облицовка керамогранитными плитками.	RAL 1011
2	Стены		Декоративная штукатурка, окраска.	RAL 1015
3	Кровля		Гибкая битумная черепица.	RAL 3009
4	Переплет окон		Металлопластиковые стеклопакеты.	RAL 9001 белый
5	Дверные полотна		Металлическая наружная.	RAL 8002
6	Водосточные трубы		Труба водосточная, d=90 мм	RAL 9001

Примечание:

1. Данный лист смотри совместно с листами ГЧ-6; ГЧ-7.

						34.1-04-26 - ГЧ
						Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010132:618, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Профсоюзная, з/у 17/64.
Изм.	К-во.	Лист	№док.	Подпись	Дата	
Разработал		Чертова				Стадия: П; Лист: 5; Листов:
Проверил		Исанина				
Н.контр.		Исанина				Фасад в осях 1 - 4.
ГИП		Исанина				ООО «КРЫМ-ПРОЕКТ» г. Евпатория

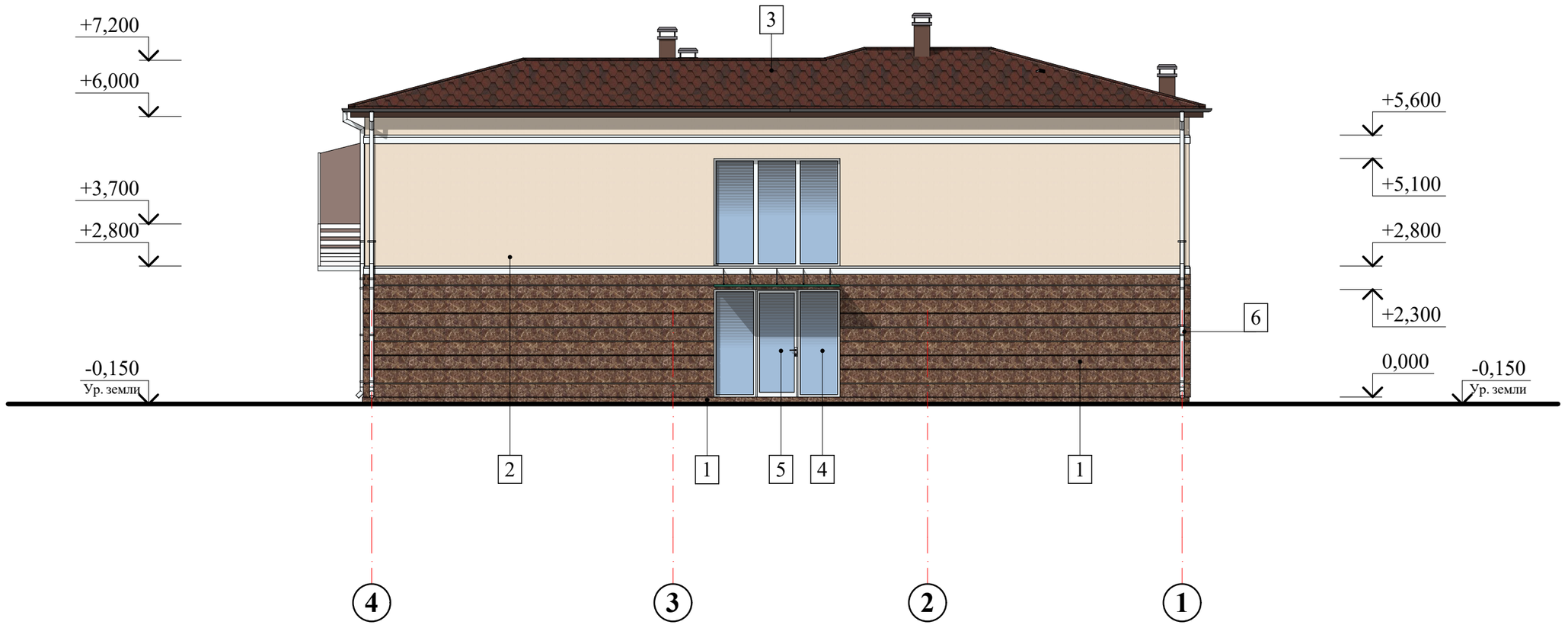
Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата.

Инв. № подл.

Фасад в осях 4 - 1.



Примечание:

1. Наружную отделку смотри лист ГЧ-5.

						34.1-04-26 - ГЧ		
						Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010132:618, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Профсоюзная, з/у 17/64.		
Изм.	К-во.	Лист	№док.	Подпись	Дата			
Разработал		Чертова					Стадия	Лист	Листов
							П	6	
Проверил		Исанина							
Н.контр.		Исанина				Фасад в осях 4 - 1.	ООО «КРЫМ-ПРОЕКТ» г. Евпатория		
ГИП		Исанина							

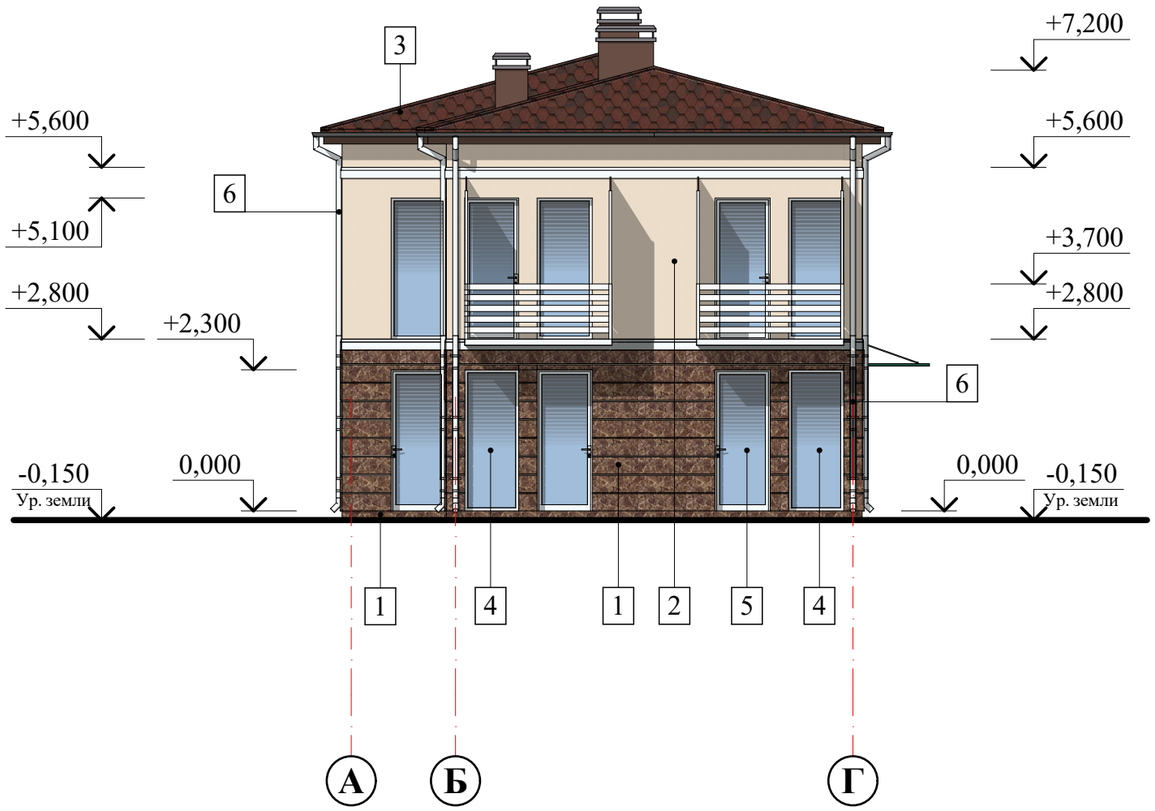
Согласовано

Взам. инв. №

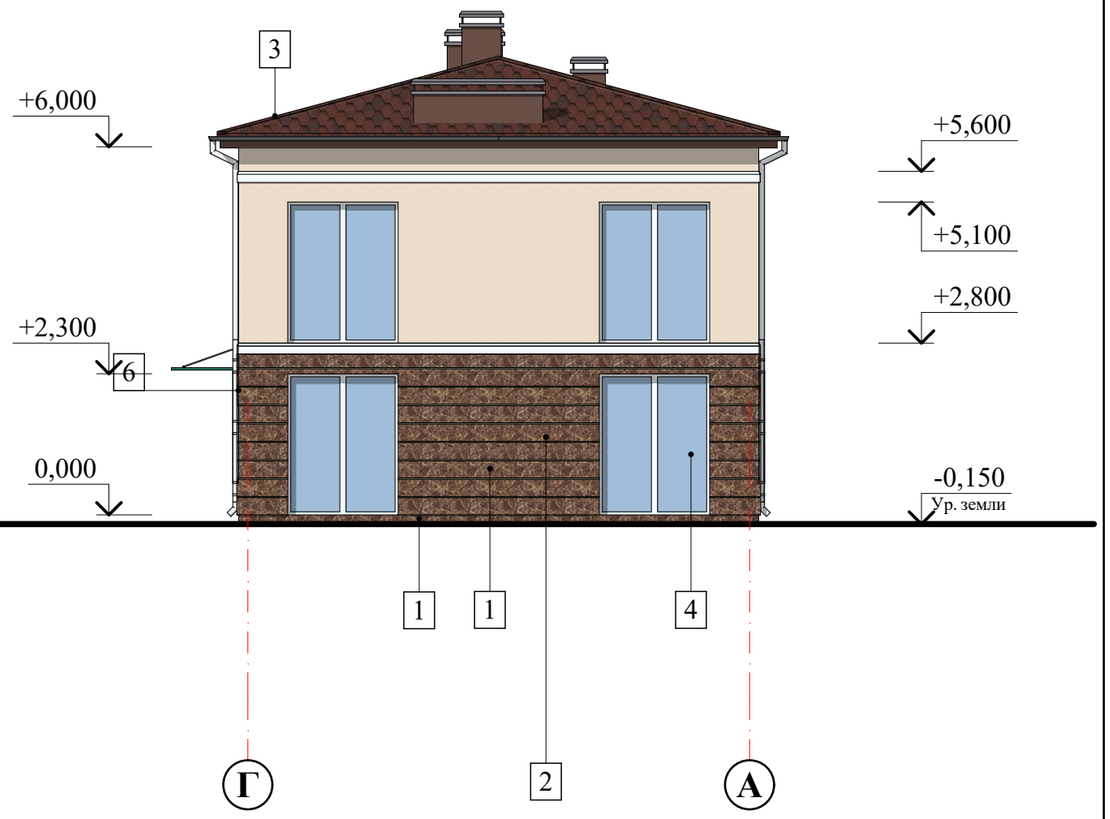
Подпись и дата.

Инв. № подл.

Фасад в осях А - Г
по улице Профсоюзной



Фасад дворовой в осях Г - А
со стороны улицы Вити Коробкова



Примечание:

1. Наружную отделку смотри лист ГЧ-5.

						34.1-04-26 - ГЧ
						Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010132:618, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Профсоюзная, з/у 17/64.
Изм.	К-во.	Лист	№док.	Подпись	Дата	
Разработал		Чертова				Стадия: П; Лист: 7; Листов:
Проверил		Исанина				
Н.контр.		Исанина				Фасад в осях Г - А. Фасад в осях А - Г.
ГИП		Исанина				ООО «КРЫМ-ПРОЕКТ» г. Евпатория

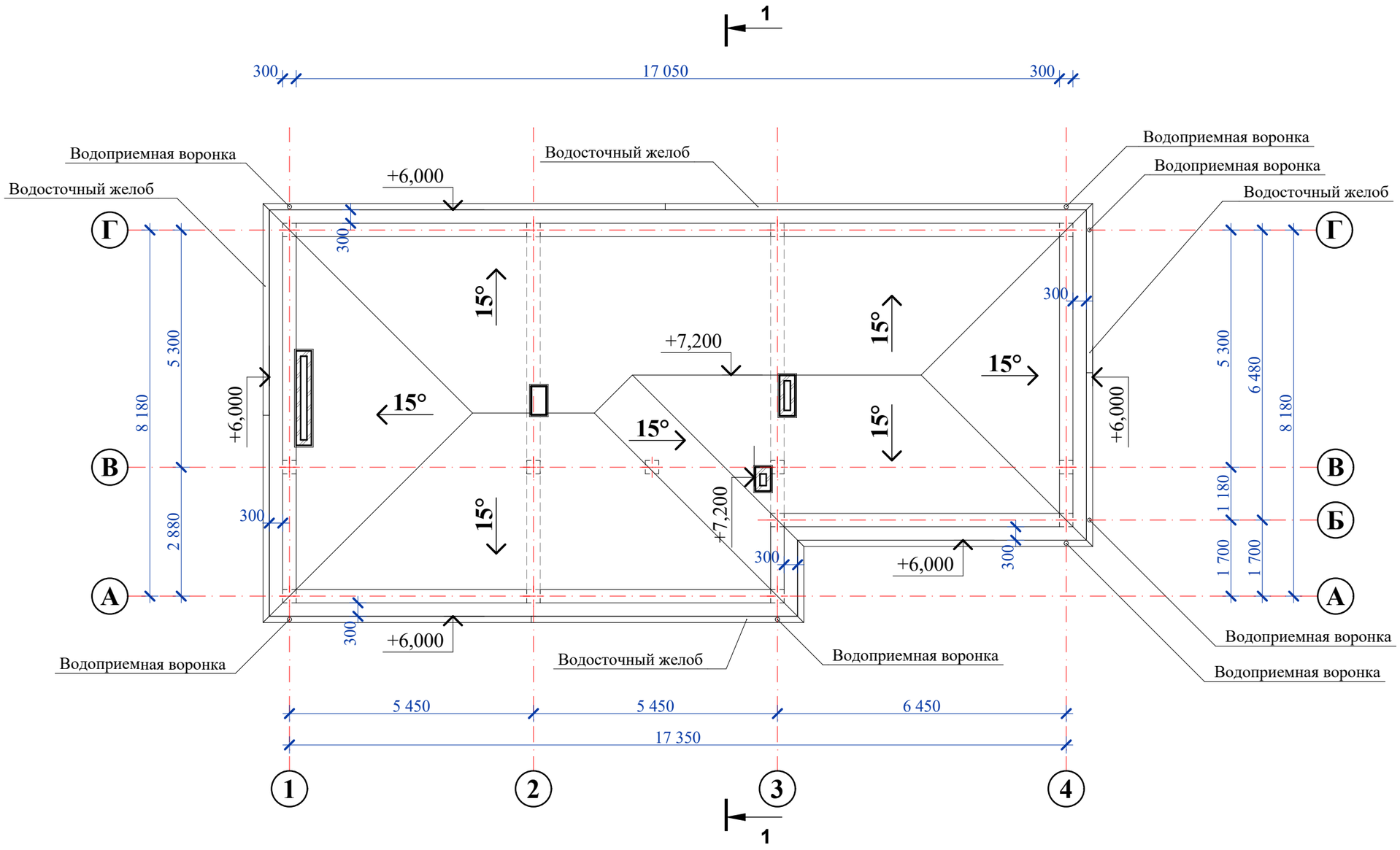
Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата.

Инв. № подл.

План кровли.



Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата.

Инв. № подл.

Изм.	К-во.	Лист	№док.	Подпись	Дата	34.1-04-26 - ГЧ
Разработал		Чертова				Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010132:618, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Профсоюзная, з/у 17/64.
Проверил		Исанина				Стадия: П; Лист: 8; Листов:
Н.контр.		Исанина				План кровли.
ГИП		Исанина				ООО «КРЫМ-ПРОЕКТ» г. Евпатория

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Сведения о характеристиках объекта недвижимости.

Согласовано

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
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

На основании запроса от 09.03.2021, поступившего на рассмотрение 09.03.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

9 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-20276207	
Кадастровый номер:	90:18:010132:618

Номер кадастрового квартала:	90:18:010132
Дата присвоения кадастрового номера:	30.08.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 0110900000:01:032:0084 17.01.2008 Евпаторийское городское управление земельных ресурсов
Местоположение:	Республика Крым, г Евпатория, ул Профсоюзная, д 17/64
Площадь:	270 +/- 6
Кадастровая стоимость, руб:	932609.7
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	90:18:010132:1050, 90:18:010132:1051, 90:18:010132:1052
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Зайцев Петр Дмитриевич

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ: М.П. Сертификат: 673169747045[illegible]1887188796778188553 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	РАСПЕЧАТАНО МФЦ инициалы, фамилия г. СИМФЕРОПОЛЬ УЛ. [illegible] Шестакова К.А 17.03.2021

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
9 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-20276207			
Кадастровый номер:	90:18:010132:618		

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Зайцев Петр Дмитриевич
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Собственность 90:18:010132:618-90/090/2018-1 20.04.2018 10:00:02
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			не зарегистрировано
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	5.1	вид:		Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:		31.08.2020 10:10:00
		номер государственной регистрации:		90:18:010132:618-90/090/2020-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
		основание государственной регистрации:		Постановление о наложении ареста от 27.08.2020 № 82001/20/261143
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 673169747045[illegible]6118871887967781885[illegible] Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	инициалы, фамилия

Распечатано в МФЦ [illegible] № 2 г. Симферополь ул. [illegible] 178

Мосичева Е.Н. 11.03.21

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

9 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-20276207	
Кадастровый номер:	90:18:010132:618

6	Заявленные 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
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

М.П.

Сертификат: 673169747945[illegible]1687187879677818855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

РАСШИФРОВАНО
МФЦ
г. СИМФЕРОПОЛЬ УЛ. [illegible] 178

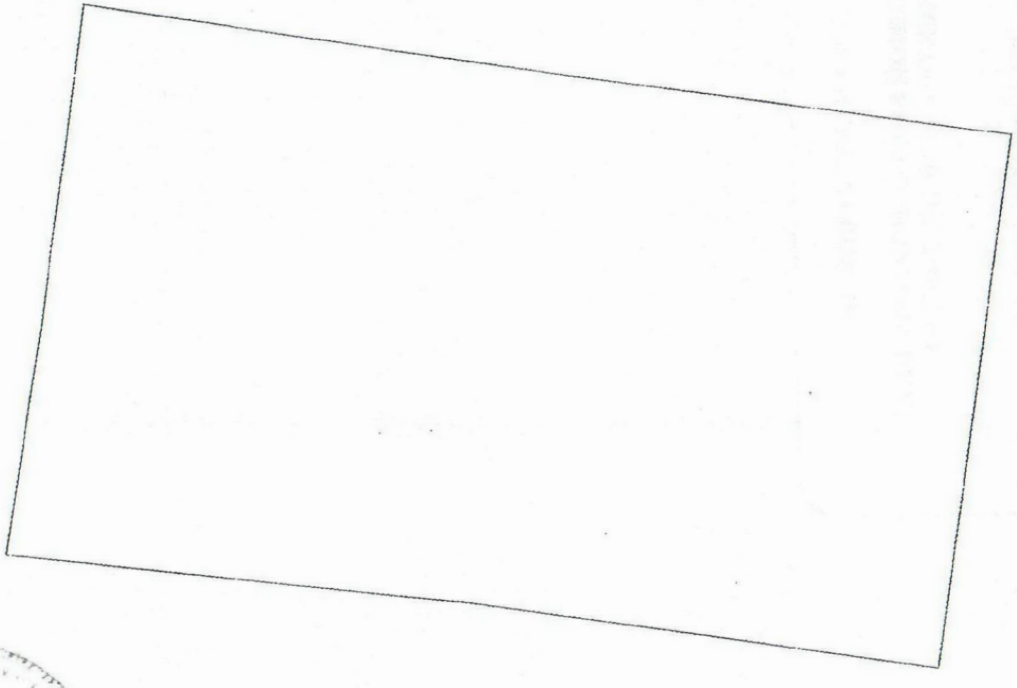
Шаумаров К.А. 17.03.2021

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
9 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-20276207			
Кадастровый номер:	90:18:010132:618		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:40	Условные обозначения:		
	документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия	

М.П.

Сертификат: 673169747645[illegible]6118371887967781885 5
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

РАСПЕЧАТАНО [illegible]
МФЦ [illegible]
г. СИМФЕРОПОЛЬ УЛ. М. ЗАЛКИ 17Б

Москва КА 11.03.2021

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:

Здание

Лист № ___ Раздела 1 Всего листов раздела 1: ___ Всего разделов: ___ Всего листов выписки: ___

19.07.2018

Кадастровый номер: **90:18:010132:1050**

Номер кадастрового квартала:	90:18:010132
Дата присвоения кадастрового номера:	07.02.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1/839

Адрес:	Республика Крым, г Евпатория, ул Профсоюзная, д 17/64
Площадь, м²:	38.7
Назначение:	Жилой дом
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1904
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Литера А,а
Получатель выписки:	Зайцев Петр Дмитриевич

Консультант А.А.Макаров

(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.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 № ___ Раздела 2 Всего листов раздела 2: ___ Всего разделов: ___ Всего листов выписки: ___

19.07.2018

Кадастровый номер: **90:18:010132:1050**

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Зайцев Петр Дмитриевич, 05.07.1952 год рождения. Место рождения: Чувашская Республика Шумерлинский р-н с.Р.Алгаши. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 97 14 № 095592, дата выдачи: 06.04.2014 г. Орган, выдавший документ: Федеральная миграционная служба.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 90:18:010132:1050-90/090/2018-1, 19.07.2018 г.
3.	Документы-основания:	3.1. Свидетельство о праве собственности на недвижимое имущество от 16.06.2006 г.
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Консультант А.А.Макаров

(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.