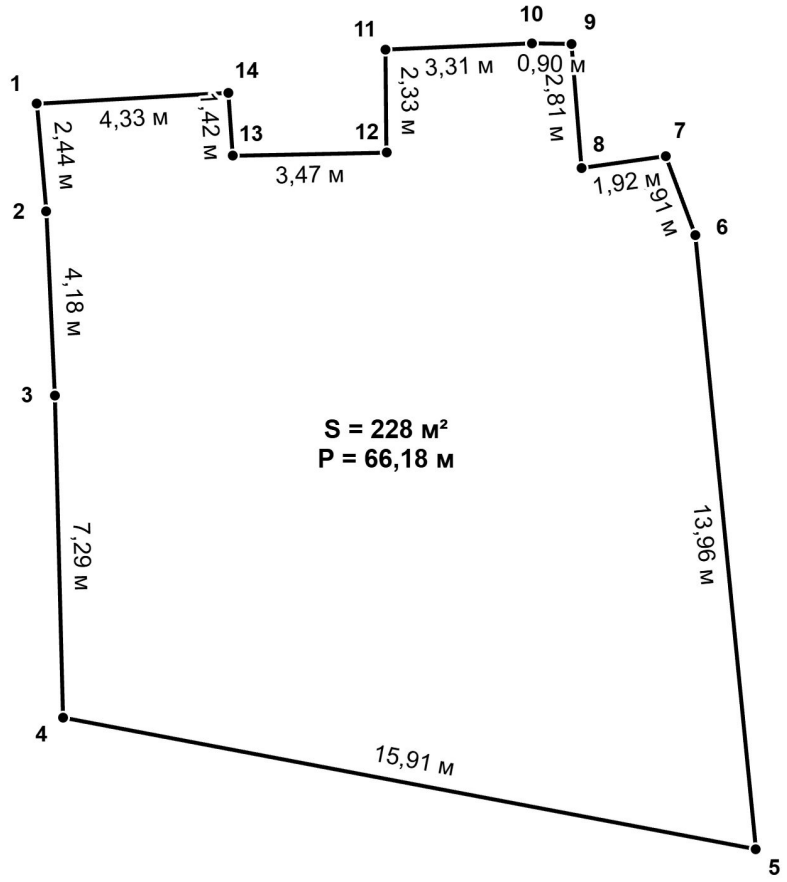
ОТЧЁТ ОБ УЧАСТКЕ

Аналитический отчёт

Кадастровый номер	90:18:010135:316
Актуально на	01.09.2026

Сведения о земельном участке

Схема земельного участка с кадастровым номером: ***90:18:010135:316***



5 m

Характеристика объекта

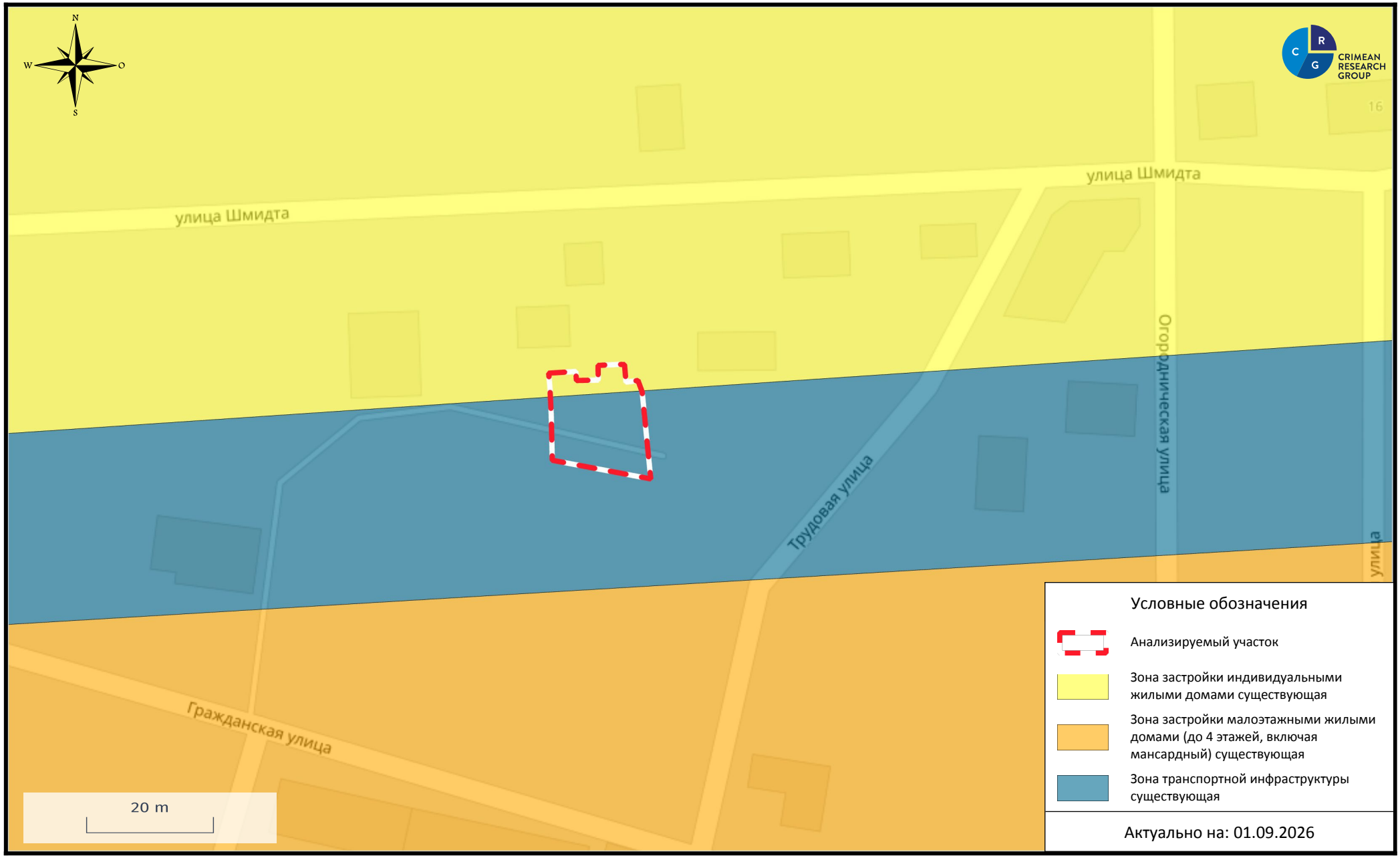
Кадастровый номер	90:18:010135:316
Адрес (местоположение)	Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Крым, г.о. Евпатория, г Евпатория, ул Вольная, з/у 4
Площадь *	229 кв. м
Кадастровая стоимость	513 011.61 ₽
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	индивидуальное жилищное строительство

Сведения, из Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке, указанные в данном разделе, являются актуальными на 01.09.2026

* площадь по документу

Функциональные зоны

*Схема расположения земельного участка **90:18:010135:316** относительно данных функционального зонирования действующего генерального плана в векторном виде*



Информация о принадлежности участка к функциональным зонам

Функциональная зона **Зона застройки индивидуальными жилыми домами существующая** пересекает земельный участок на **20.55%**

Функциональная зона **Зона транспортной инфраструктуры существующая** пересекает земельный участок на **79.45%**

Вывод ИИ

На основании предоставленных данных, искомый земельный участок не может быть использован в соответствии со своим целевым назначением — индивидуальным жилищным строительством. Причина заключается в следующем: примерно 79,45 процента участка (около 181,9 квадратных метра) пересекается с зоной существующей транспортной инфраструктуры. Согласно действующим правилам, зона транспортной инфраструктуры не предназначена для индивидуального жилищного строительства, и этот запрет распространяется на всю пересекающуюся часть участка. Таким образом, большая часть участка не может использоваться для индивидуального жилищного строительства, что делает невозможным его целевое использование в целом. Для изменения ситуации потребуется либо перевод участка в другую функциональную зону, например, через изменение правил зонирования, либо уменьшение доли пересечения с зоной транспортной инфраструктуры, например, путём выделения нового участка.

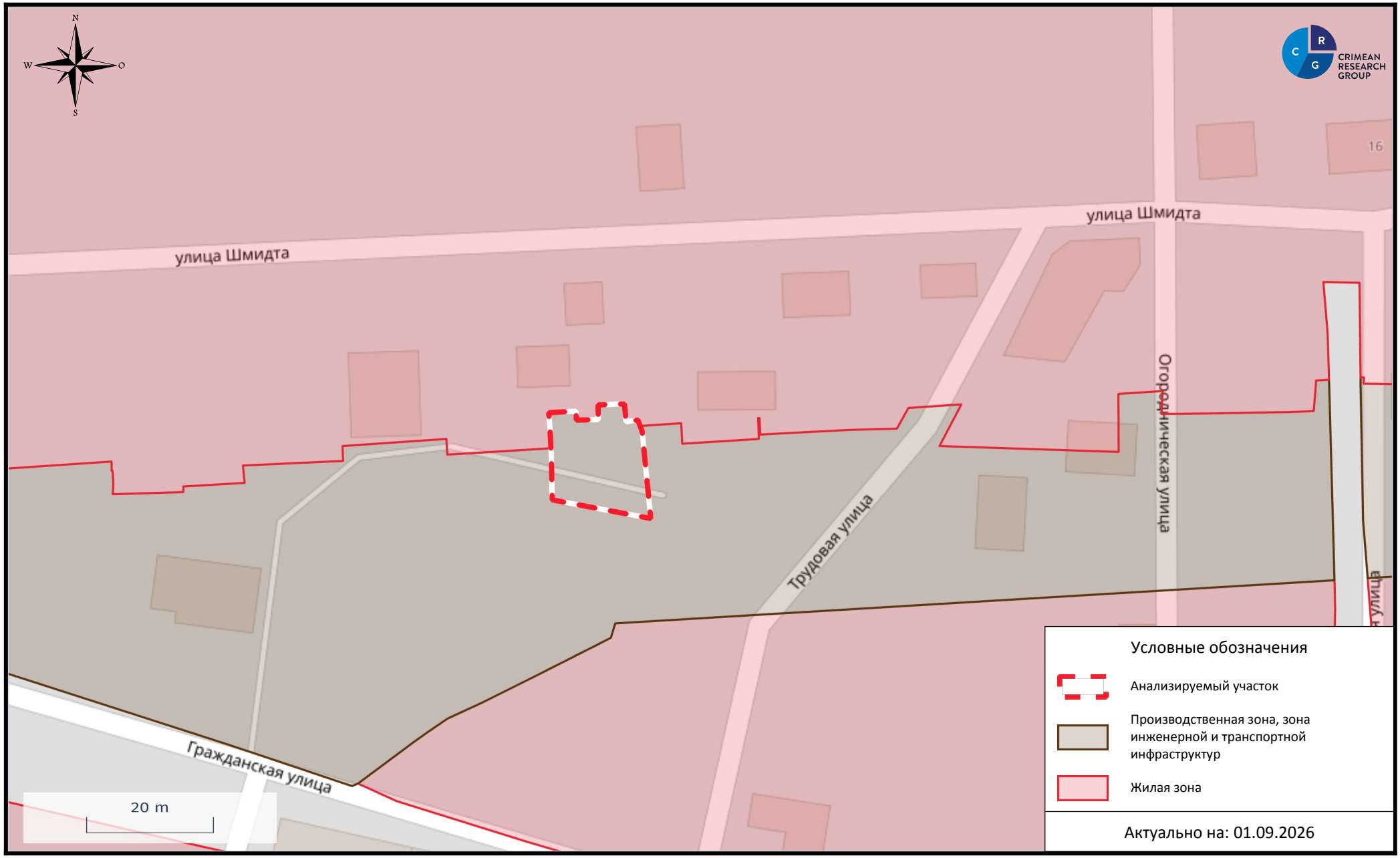
Функциональные зоны

*Схема расположения земельного участка **90:18:010135:316** относительно данных функционального зонирования генерального плана в растровом виде*



Территориальные зоны

*Схема расположения земельного участка **90:18:010135:316** относительно данных правил землепользования и застройки в векторном виде*



Информация о принадлежности к территориальным зонам

Территориальная зона **90:18-7.29** пересекает земельный участок на **100.00%**

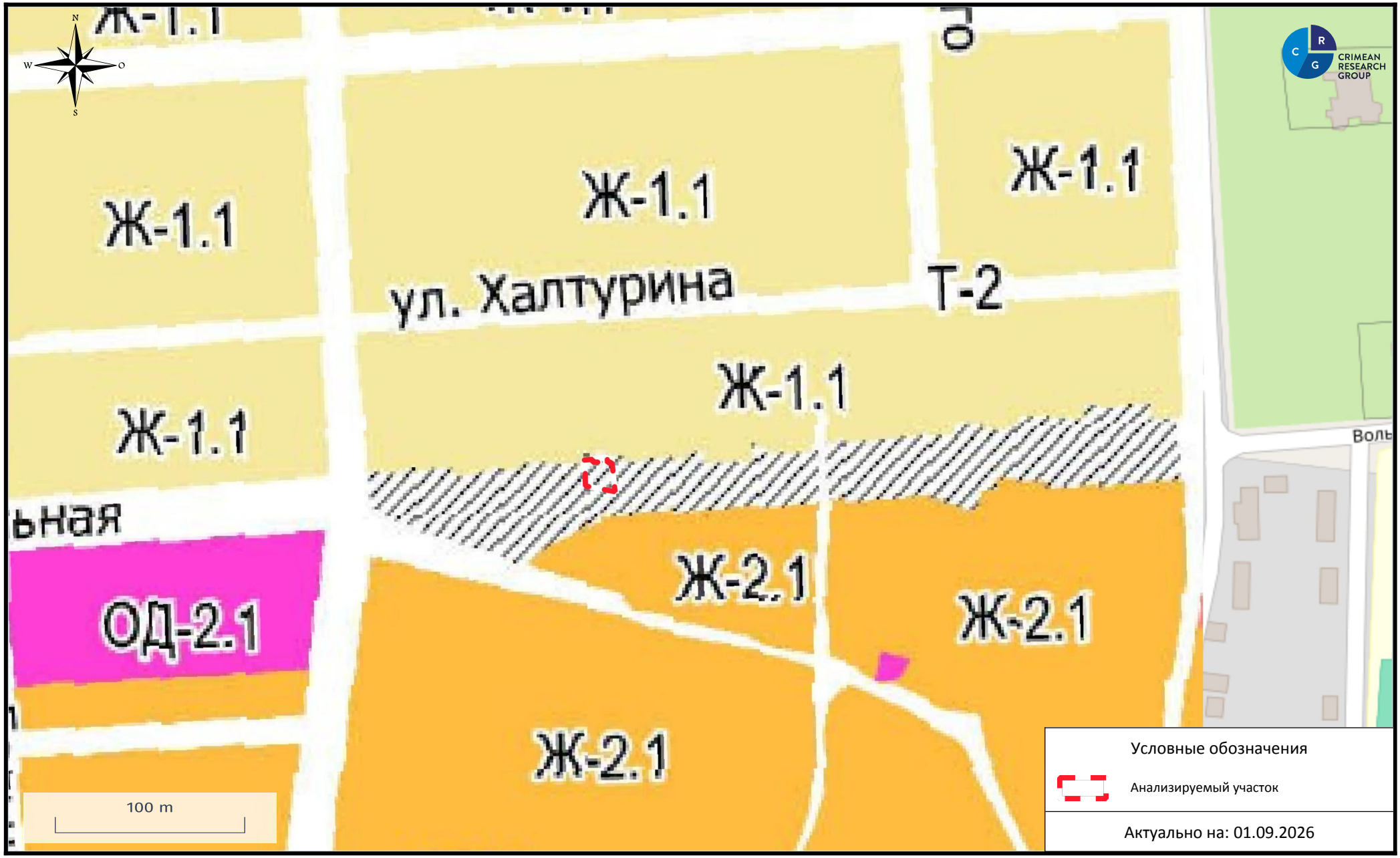
Вид зоны	Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур
Название зоны	Подзона Т-3.1 – Зона перспективной улично-дорожной сети в границах г. Евпатория
Дата постановки на учёт	2025-12-24
Документ	Решение «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория, утвержденные решением Евпаторийского городского совета от 22.09.2019г. №1-86/2»
Номер документа	3-20/2
Дата документа	28.11.2025

Вывод ИИ

Использование земельного участка с разрешенным использованием «индивидуальное жилищное строительство» невозможно в зоне «Подзона Т-3.1 – Зона перспективной улично-дорожной сети в границах города Евпатория». Данная зона относится к производственной зоне, зоне инженерной и транспортной инфраструктуры на сто процентов, что делает её несовместимой с индивидуальным жилищным строительством.

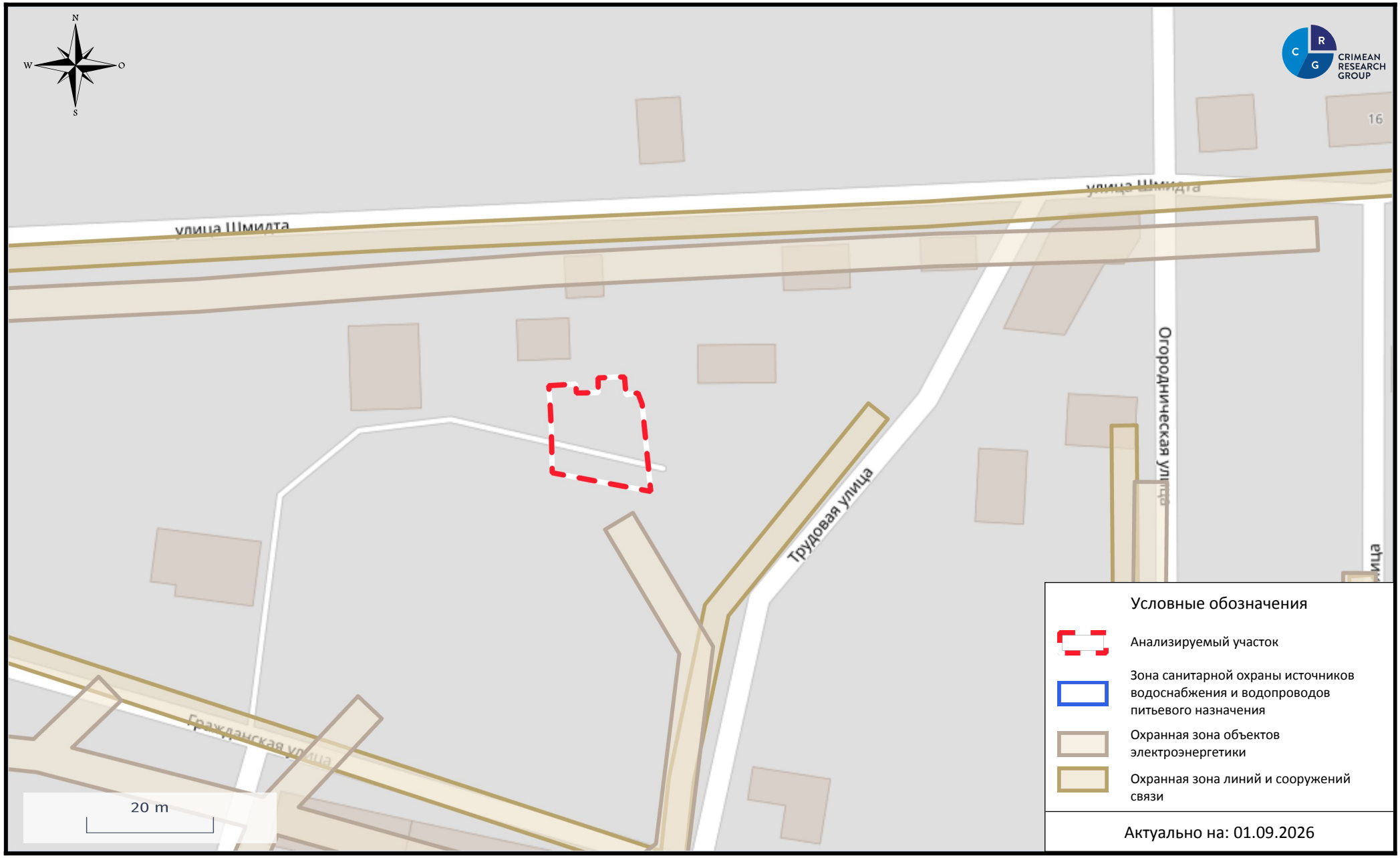
Территориальные зоны

*Схема расположения земельного участка **90:18:010135:316** относительно данных территориального зонирования правил землепользования и застройки в растровом виде*



Зоны с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ)

*Схема расположения земельного участка **90:18:010135:316** относительно зон с особыми условиями использования территории*



Зоны с особыми условиями использования территорий которые полностью перекрывают земельный участок 90:18:010135:316

ЗОУИТ реестровый номер **90:18-6.308**

Вид зоны	Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
Название зоны	Третий пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения: скважины № 6263 ФГУП "Крымская железная дорога"
Дата постановки на учет	2022-06-02

Органичения

Мероприятие по третьему поясу ЗСО: 1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. 2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами Роспотребнадзора. 3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. 4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

ЗОУИТ реестровый номер **90:18-6.311**

Вид зоны	Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
Название зоны	Третий пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения: скважины № 6264 ФГУП "Крымская железная дорога"
Дата постановки на учет	2022-06-02

Органичения

Мероприятия по третьему поясу ЗСО: 1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. 2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами Роспотребнадзора. 3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. 4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Вывод ИИ

На земельном участке разрешено индивидуальное жилищное строительство, но он полностью на 100 процентов пересекается с двумя зонами санитарной охраны источников водоснабжения — зонами санитарной охраны третьего пояса скважин номер 6263 и номер 6264. В документах, устанавливающих ограничения для этих зон, прямо не запрещается строительство индивидуального жилого дома как такового. Однако вводятся строгие требования к любому новому строительству, связанному с нарушением почвенного покрова. В них указано, что бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами Роспотребнадзора. Это означает, что строительство жилого дома, так как оно требует земляных работ и нарушения почвенного покрова, не может быть начато без предварительного согласования с Роспотребнадзором. Без такого согласования использование участка по целевому назначению — индивидуальное жилищное строительство — невозможно. Таким образом, участок не может быть использован по своему целевому назначению без выполнения дополнительных условий, а именно получения согласования от Роспотребнадзора.

Зоны с особым условием использования территории

*Схема расположения земельного участка **90:18:010135:316** относительно данных зон с особыми условиями использования территории в растровом виде*

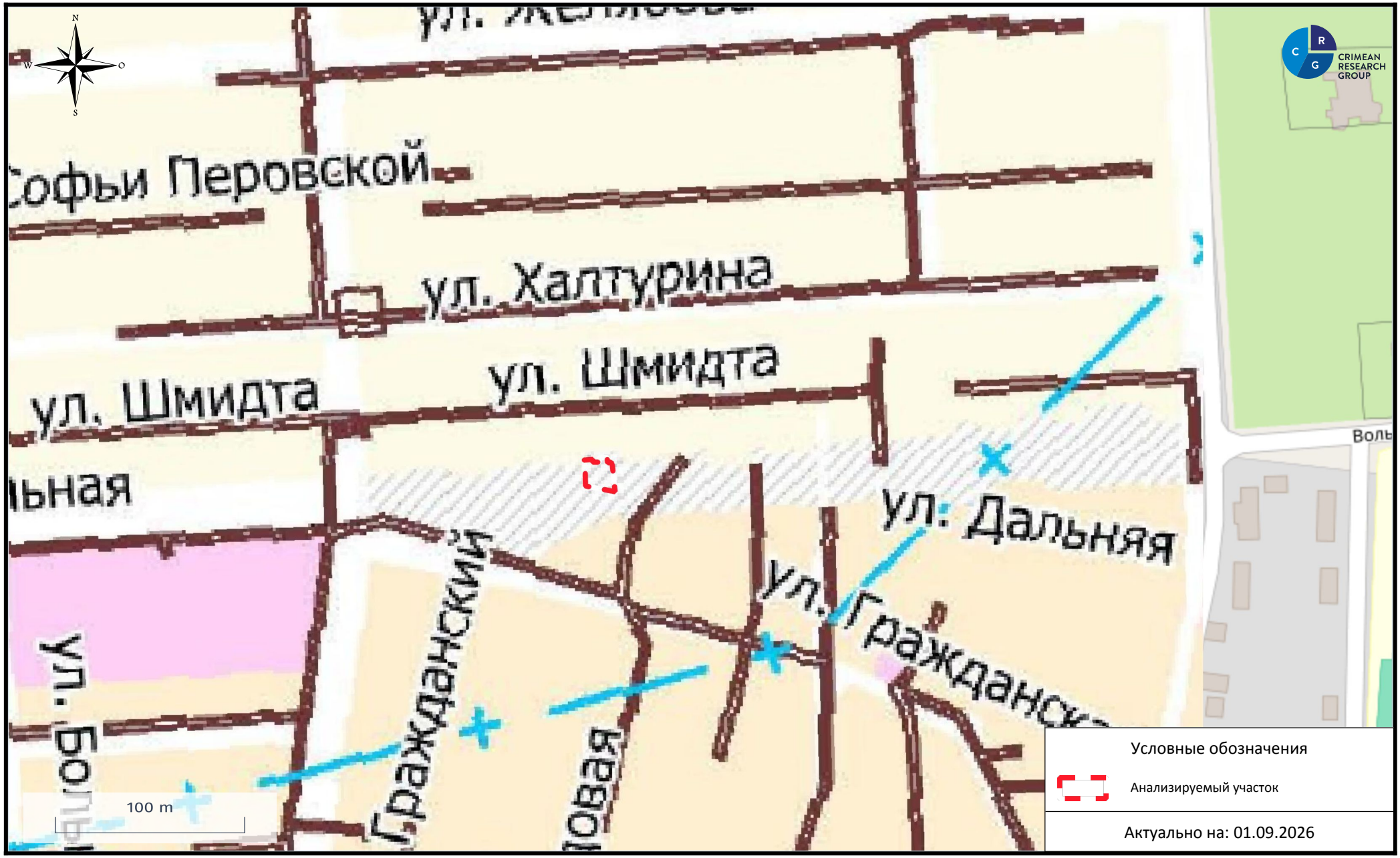
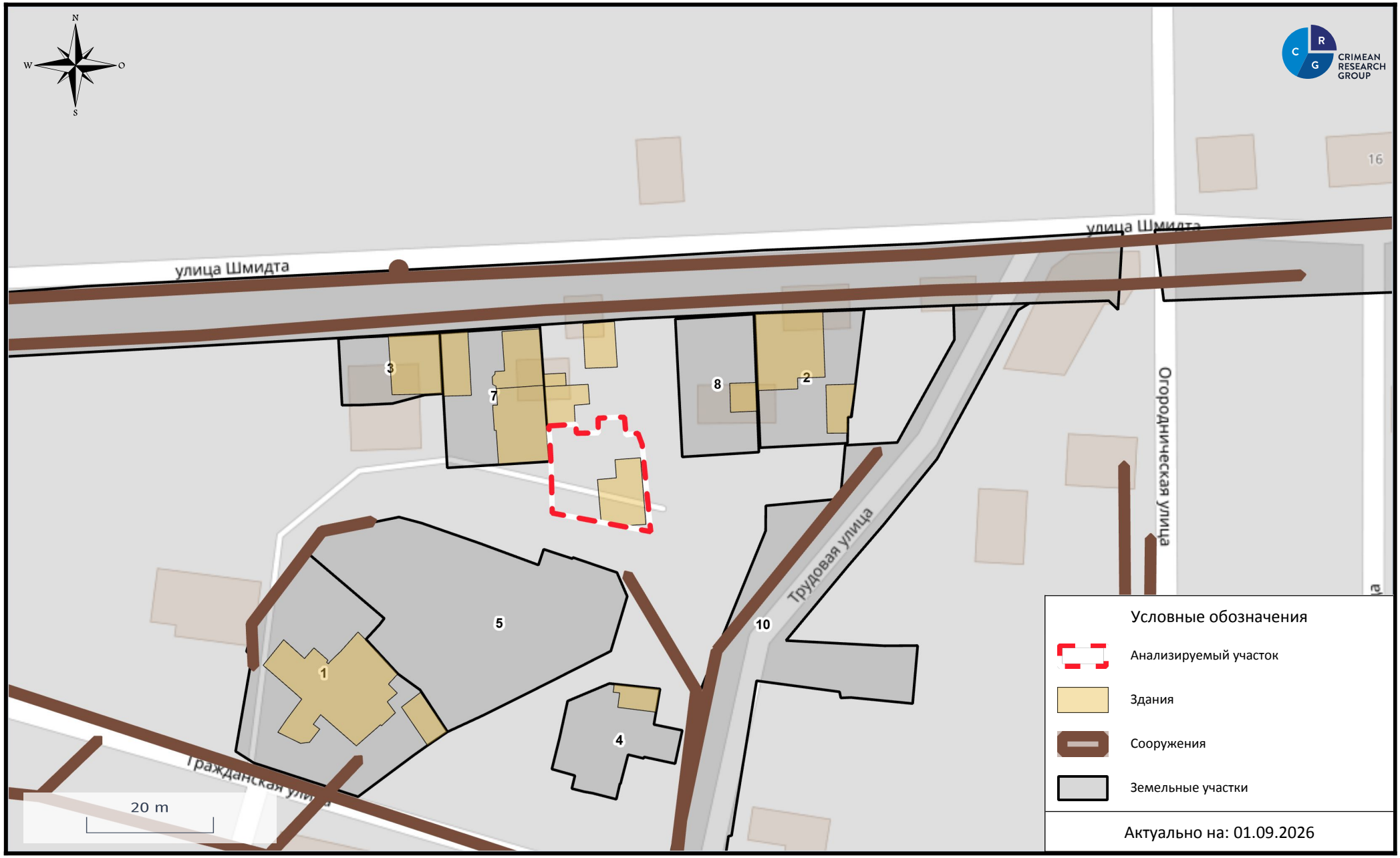


Схема расположения земельных участков

Схема расположения соседних землепользований относительно земельного участка ***90:18:010135:316***



Информация о смежных земельных участках

Номер участка на схеме **1**

Кадастровый номер	90:18:010135:1701
Адрес (местоположение)	Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Крым, г.о. Евпатория, г Евпатория, ул Гражданская, з/у 52
Площадь	761 кв. м
Кадастровая стоимость	1 710 673.25 ₽
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства

Номер участка на схеме **2**

Кадастровый номер	90:18:010135:4835
Адрес (местоположение)	Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Крым, г.о. Евпатория, г Евпатория, ул Шмидта, з/у 21
Площадь	333 кв. м
Кадастровая стоимость	745 365.73 ₽
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства

Номер участка на схеме **3**

Кадастровый номер	90:18:010135:5141
Адрес (местоположение)	Почтовый адрес ориентира: Республика Крым, г. Евпатория, ул. Шмидта
Площадь	167 кв. м
Кадастровая стоимость	371 855.63 ₽
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства, код 2.1.

Номер участка на схеме **4**

Кадастровый номер	90:18:010135:5600
Адрес (местоположение)	Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Крым, г.о. Евпатория, г Евпатория, ул Гражданская, з/у 48/47а
Площадь	236 кв. м
Кадастровая стоимость	533 282.07 ₽
Вид разрешенного использования	индивидуальное жилищное строительство

Номер участка на схеме **5**

Кадастровый номер	90:18:010135:4921
Адрес (местоположение)	Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Крым, г.о. Евпатория, г Евпатория, ул Гражданская, з/у 50
Площадь	981 кв. м
Кадастровая стоимость	2 203 977.06 ₽

Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
	Номер участка на схеме **7**
Кадастровый номер	90:18:010135:1452
Адрес (местоположение)	Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Крым, г.о. Евпатория, г Евпатория, ул Шмидта, з/у 27
Площадь	343 кв. м
Кадастровая стоимость	765 477.15 ₽
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
	Номер участка на схеме **8**
Кадастровый номер	90:18:010135:266
Адрес (местоположение)	Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Крым, г.о. Евпатория, г Евпатория, ул Шмидта, з/у 23
Площадь	272 кв. м
Кадастровая стоимость	608 403.88 ₽
Вид разрешенного использования	индивидуальное жилищное строительство
	Номер участка на схеме **9**
Кадастровый номер	90:18:000000:1625
Адрес (местоположение)	Почтовый адрес ориентира: Республика Крым, Евпатория г.о., г Евпатория, ул Шмидта
Площадь	6454 кв. м
Кадастровая стоимость	5 407 815.87 ₽
Вид разрешенного использования	Улично-дорожная сеть
	Номер участка на схеме **10**
Кадастровый номер	90:18:010135:7333
Адрес (местоположение)	Почтовый адрес ориентира: Республика Крым, г.о. Евпатория, г Евпатория, ул Трудовая
Площадь	4057 кв. м
Кадастровая стоимость	9 665 436.45 ₽
Вид разрешенного использования	Улично-дорожная сеть