



Свидетельство: 2116.02-2016-9102175060-П-13

295017, Россия, Республика Крым, г. Симферополь  
ул. Севастопольская, 76, каб. 58  
ОГРН: 1159102072216,  
ИНН/КПП: 9102175060/910201001,  
телефон +7 (978) 831-69-07

Заказчик: ИП Просвиркина И.А.

## МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Материалы по обоснованию «Реконструкция нежилого строения с увеличением площади и этажности под апартаменты со встроенными помещениями коммерческого назначения, расположенные по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Аллея дружбы, з/у 28а»

Пояснительная записка  
04.23-ПЗ

г. Симферополь, 2023 г.



Свидетельство:2116.02-2016-9102175060-П-13

295017, Россия, Республика Крым, г. Симферополь  
ул. Севастопольская, 76, каб. 58  
ОГРН: 1159102072216,  
ИНН/КПП: 9102175060/910201001,  
телефон +7 (978) 831-69-07

Заказчик: ИП Просвиркина И.А.

## МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Материалы по обоснованию «Реконструкция  
нежилого строения с увеличением площади и  
этажности под апартаменты со встроенными  
помещениями коммерческого назначения,  
расположенные по адресу: Республика Крым,  
городской округ Евпатория, пгт. Заозерное,  
ул. Аллея дружбы, з/у 28а»

Пояснительная записка  
04.23-ПЗ

Генеральный директор  
ГИП



Лобач М.В.  
Шевчук С.А.

г. Симферополь, 2023 г.

## Состав

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
		<b>Текстовая часть</b>	
		Содержание тома	1,2
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;	2-5
2		Возможность размещения на земельном участке планируемого объекта капитального строительства с параметрами не оказывающего воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами, законодательством РФ для соответствующей территориальной зоны;	6-8
4		Возможность обеспечения объекта капитального строительства системами социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения;	9
5		Границы охранных, санитарно-защитных зон, иных зон с особыми условиями использования территории	9
6		Информация, свидетельствующая о том, что в результате реализации запрашиваемого разрешения на отклонения 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;	10
7		Информация о зданиях, строениях и сооружениях, расположенных на земельном участке, в отношении которого осуществляется муниципальная услуга;	10-11
8		Информация о правообладателях земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком	11
		<b>Графическая часть</b>	
9		Визуализация	12-13

Согласовано:				

Взам. инв. №	
--------------	--

Подпись и дата	
----------------	--

Инв. № подл.	
--------------	--

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Лобач				
Проверил	Величко				
Н.контроль					
ГИП	Шевчук				

<b>04.23-ПЗ</b>		
Материалы по обоснованию «Реконструкция нежилого строения с увеличением площади и этажности под апартаменты со встроенными помещениями коммерческого назначения, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул.Аллея Дружбы, з/у 28а»		
Стадия	Лист	Листов
	1	
ООО "АБ"Столица" г. Симферополь		

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
10		Ситуационная схема. Фотофиксация участка	14
11		Выкопировка из карты градостроительного зонирования. Город Евпатория	15
12		Схема застройки земельного участка без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства М 1:500	16
13		Схема существующего положения М 1:500. ТЭП	17
14		Схема планировочной организации участка М 1:500	18

**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.**

Земельный участок, с кадастровым номером 90:18:020109:1645, расположен по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г.Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Аллея Дружбы, з/у 28а, имеет вид разрешенного использования земельного участка- предпринимательство, код 4.0.

Согласно «Классификатора видов разрешенного использования земельных участков», утвержденного Приказом Министерство экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года №540 (с изменениями на 23 июля 2022 года), вид разрешенного использования участка- предпринимательство, код 4.0. предполагает: Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности, а также включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.1-4.9). Проектируемая территория относится к зоне общественно-деловой застройки (ОД-2)

Регламентом ПЗЗ определены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Минимальный размер земельных участков -0.05;
- Максимальный размер земельных участков -без ограничений;
- Минимальный отступ от красной линии до здания, строений, сооружений при осуществлении строительства- не менее 5м, от границы участка-3м;
- Максимальное количество этажей- не более 16;

Параметры застройки:

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

04.23-ПЗ

Лист

2



- Минимальный коэффициент застройки земельного участка ( $K_{3min}$ ) -0.25
- Максимальный коэффициент застройки земельного участка ( $K_{3max}$ )-0,4 (0.6);
- Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка ( $K_{пз}$ ) - 2.4 (3,0)

*Примечание:* в скобках указан максимальный коэффициент площади и плотности застройки земельного участка в условиях реконструкции.

- Расчетный минимальный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест; ( $K_{м/м min}$ )-0.35
- Расчетный минимальный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке ( $K_{оз min}$ )-20%(25)
- Расчетный минимальный коэффициент обеспеченности детскими спортивными площадками (детские спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания ( $K_{дет.пл min}$ )- 4.5 (в условиях реконструкции не менее 1% от расчетной площади здания).
- Расчетный минимальный коэффициент обеспеченности спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке. По отношению к расчетной площади здания ( $K_{взр.пл min}$ )-4.5

Регламентом МНГП определены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории – не более 0.7 (0,8);
- Показатель максимально допустимого коэффициента использования территории -2 (2.6);
- Расчетные коэффициенты обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв.м расчетной площади здания- не менее 0,35;
- Расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания- не менее 20%;  
К озеленению земельного участка могут относиться крышное и вертикальное озеленение может составлять не более 25%, также допускается размещение части озеленения земельного участка за границами земельного участка не более 20% от требуемой площади озеленения.
- Расчетный коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания- не менее 3,5%;

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Регламентом РНГП от 26 апреля 2016 года №171 (с изменениями на 29июня 2022г) определены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Котн-0,7 (0.8)
- Кисп-2 (2.6)
- Км/м-0.35 (25-наземные, 35 -паркинг)
- Коз- не менее 20%
- Кдет.пл.-не менее 3.5%
- Квзр.пл.-не менее 3.5%

*Участок имеет прямоугольную форму с габаритными размерами 25.5мx20м  
Реконструируемое здание торгового павильона представляет собой  
одноэтажное здание с габаритными размерами 5.4м x13.4м.*

*Проектом предусматривается: увеличить этажность здания и площадь  
застройки за счет чего увеличить общую площадь здания.*

*Площадь застройки (существующая)- 72.5м<sup>2</sup>*

*Площадь застройки (после реконструкции)-339 м<sup>2</sup>*

*Общая площадь здания (существующая) – 60.5м<sup>2</sup>*

*Общая площадь здания (после реконструкции) –1581м<sup>2</sup>*

Эффективное использование данного земельного участка без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства невозможно по следующим причинам:

Требования регламента	Причины невозможности выполнения
Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства -не менее 5м; Минимальный отступ от границы участка до зданий при осуществлении строительства-3м;	Выполнение данного требования невозможно, т.к. существующие здание расположено по границе участка вдоль ул. Зеленая, а также за линией допустимой застройки с и юго-восточной стороны участка, на расстоянии 2-х метров от границы участка.
В соответствии с МНГП и РНГП Котн-0,7 (0.8) Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз max) -0.4	Площадь участка 502м <sup>2</sup> , площадь застройки 339 м <sup>2</sup> . Кз =0.67 Коэффициент застройки не превышает

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	<b>04.23-ПЗ</b>	Лист
							4

Требования регламента		Причины невозможности выполнения													
(0.6 в условиях реконструкции)		величины максимально допустимого коэффициента в условиях реконструкции.													
Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз)-2.4 (в условиях реконструкции-3) РНГП и МНГП Кисп-2 (2.6)		Площадь всех этажей - 1445.8м <sup>2</sup> Коэффициент плотности застройки Кпз-2.9 Коэффициент плотности застройки не превышает величины максимально допустимого коэффициента в условиях реконструкции. Расчетная площадь РНГП- 339.1м <sup>2</sup> Кисп-0.67													
Расчётный минимальный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машиномест, (К min, м/м)-0,35 Км/м-0.35 (РНГП и МНГП)		Коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машиномест, соответствует норме. К min, м/м-0.35 /25 (5м/м) Км/м-0.35/25 (РНГП)- (5м/м) В связи со стесненностью участка размещение парковки предусматривается на прилегающей территории в рамках дополнительных мер по благоустройству прилегающей территории.													
Расчётный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания К оз.-не менее 20%		В рамках дополнительных мер по благоустройству прилегающей территории возможно устройство дополнительного озеленения. (на соседнем участке, а также вертикальное озеленение)													
<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">Изн. № подл.</td> <td colspan="2">Подпись и дата</td> <td rowspan="2">Взам. инв. №</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Изн. № подл.	Подпись и дата		Взам. инв. №										
Изн. № подл.	Подпись и дата		Взам. инв. №												
<table border="1"> <tr> <td>Изм.</td> <td>Колуч</td> <td>Лист</td> <td>№ док.</td> <td>Подп.</td> <td>Дата</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата							<div style="text-align: right;"> <p><b>04.23-ПЗ</b></p> <p>Лист</p> <p>5</p> </div>	
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата										

Требования регламента	Причины невозможности выполнения
<p>Расчетный минимальный коэффициент обеспеченности спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке. По отношению к расчетной площади здания (Квзр.пл min)-3.5%  Кдет.пл.-не менее 3.5%  Квзр.пл.-не менее 3.5%</p>	<p>В связи со стесненностью участка размещение детских, спортивных площадок предусматривается на эксплуатируемой кровли</p>

### Выводы

В связи с сложившимися неблагоприятными характеристиками на участке стоит вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (Градостроительный Кодекс РФ, статья 40 «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»).

Принятые планировочные решения, при запрашиваемом отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, технических регламентов, возможны для размещения зданий без отступа – по линии сложившейся застройки.

В рамках стесненных градостроительных условий, характера сложившейся застройки, не представляется возможным выполнить полноценно работы по реконструкции и восстановлению архитектурной привлекательности существующего объекта согласно действующих на сегодняшний день норм. В связи с этим возникает необходимость в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (Градостроительный Кодекс РФ, статья 40 «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»). В виду отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, технических регламентов, предусмотреть возможность реконструкции здания без отступа – по линии сложившейся застройки, а также юго-восточной стороны участка, на расстоянии 2-х метров от границы участка.

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

## **Заключение о соблюдении при отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства требований технических регламентов**

На участке с кадастровым номером 90:18:020109:1645 площадью 502м<sup>2</sup> расположено одно одноэтажное здание с кадастровым номером 90:18:02010. Проектом предполагается реконструировать торговый павильон чем увеличить этажность и площадь застройки территории.

Строительство было осуществлено до введения существующих норм для земельных участков. По настоящим нормам проектирования отступ от красной линии проездов - не менее 5м. В нашем случае отступ с юго-восточной стороны участка составляет 2 м, а также с ул. Зенитная расположено по границе участка, что противоречит нормативным документам ПЗЗ (с изменениями, внесенными решением Евпаторийского городского совета от 23.04.2021 №2-29/7).

Перенос реконструируемого зданий невозможен, в связи с этим стоит вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (Градостроительный Кодекс РФ, статья 40 «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»).

По остальным показателям земельный участок с кадастровым номером 90:18:020109:1645 соответствует требованиям ПЗЗ.

**2.Возможность размещения на земельном участке планируемого объекта капитального строительства с параметрами (площадь застройки, количество этажей, вместимость) не оказывающего воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами, законодательством РФ для соответствующей территориальной зоны.**

### **Характеристика земельного участка**

Площадка, предназначенная под строительство гостиничного обслуживания, расположена в климатическом районе III Б и имеет следующие параметры:

- вес снегового покрова для I р-на  $S_g=0,43$  кПа;
- скоростной напор ветра для IV р-на  $W_o=0,48$  кПа;
- расчетная сейсмичность участка строительства – 7 баллов

Рельеф данного участка спокойный с незначительным перепадом в отметках до 0.5 метра.

Проект реконструкции выполнен на основании всех норм и правил, действующего законодательства РФ, планировочные решения по площади, плотности застройки и по высоте здания соответствуют МНГП, РНГП. Посадка здания, а также его конфигурация в плане обусловлены планировочными решениями. Проектируемое здание не влияет на нормативную продолжительность инсоляции существующих зданий, расположенных с северно-западной и юго-восточной стороны участка.

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Использование современных технологий строительства должно свести к минимуму воздействие намечаемой деятельности на природную среду. При штатной работе уровни загрязнения атмосферного воздуха, поверхностных и подземных вод, акустические характеристики в общественно-деловой зоне не превысят гигиенически допустимых значений и не будут существенно отличаться от фоновых. По окончании строительных работ предусматривается рекультивация территорий, отводимых в кратковременное пользование.

Таким образом, при условии выполнения всех требований проекта, в т.ч. мероприятий по охране окружающей природной среды, урон, нанесенный окружающей среде при строительстве и эксплуатации проектируемого объекта, будет незначительным и не вызовет воздействия на компоненты окружающей среды выше допустимого. Существенных и необратимых последствий в отношении компонентов ОС не прогнозируется.

Экологическое сопровождение проектной строительной документации, в соответствии с требованиями природоохранного законодательства РФ, является обязательной составляющей планируемой хозяйственной деятельности, которая может оказать прямое или косвенное влияние на окружающую среду.

Санитарно-гигиенических и экологических ограничений для хозяйственной деятельности на данной территории не выявлено:

1. Проявление опасных эндогенных и экзогенных явлений на участке недр в районе строительства не наблюдается.
2. Изъятие природных ресурсов при реализации проекта будет происходить в рамках заявленных потребностей.
3. Строительные работы будут проводиться в границах красных линий улиц и дорог, технических зон.
4. Физико-механические свойства грунтов и условия их залегания способны вынести антропогенную нагрузку строительного производства.
5. Выбросы в атмосферу, как в период строительства, так и в период эксплуатации, не содержат никаких специфических элементов. Выбросы загрязняющих веществ не образуют зону влияния на качество атмосферного воздуха и удовлетворяют требованиям ОНД-86 и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, предъявляемым к проектируемым объектам.
6. Объект строительства не является источником образования отходов, не зарегистрированных в ФККО. Воздействие отходов на атмосферный воздух, водный бассейн и почву при правильном хранении и своевременном вывозе исключается.
7. Необходимости в инструментальном контроле над состоянием атмосферного воздуха, подземных и поверхностных вод нет.

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

8. Экологический риск может быть спровоцирован только техническими отказами и отклонением от регламента заложенных проектных решений строительства и эксплуатации.

Необходимыми условиями гарантии выполнения экологических требований по охране окружающей среды являются требования:

1. В полном объеме реализовать все технические, организационные, финансовые и прочие мероприятия, предусмотренные проектными материалами.

2. На протяжении всего срока эксплуатации объекта соблюдать технологический регламент, нести сырьевые и материальные затраты для обеспечения безопасной эксплуатации.

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических и санитарно-гигиенических норм, действующих на территории Российской Федерации, что позволяет сделать основной вывод о допустимости реализации намеченной деятельности. Так как намечаемая деятельность не противоречит действующему на территории РФ природоохранному и санитарно-эпидемиологическому законодательству и нормативно-правовой базе, то, следовательно, не окажет отрицательного воздействия на природные ресурсы и здоровье граждан

### **3. Возможность обеспечения объекта капитального строительства системами социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения.**

Внешние подъезды к территории объекта капитального строительства предусмотрены:

- с С-В с ул. Зеленая, Ю-З стороны с ул. Октябрьская;

Предусмотрен подъезд к проектируемому зданию с возможностью передвижения и стоянки пожарной техники

Проезд в местах размещения площадок для стоянки автотранспорта составляет 6 м с асфальтобетонным покрытием. Расстояния от внутреннего края подъезда до стен зданий составляет 5 и 8 м. В случае необходимости, в рабочем порядке, будет разработан и согласован в МЧС план тушения пожара. Расчет количества машино-мест для стоянки автотранспорта выполнен в соответствии с п. 4.1.5 Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденными Постановлением Совета министров Республики Крым №171 от 26.04.2016 «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым (с изменениями на 26 апреля 2022 года)» (далее РНГП Республики Крым).

Согласно п. 4.1.5 РНГП Республики Крым расчетный коэффициент обеспеченности проектируемых жилых домов нормативной площадью, необходимой для организации машино-мест в отношении 1 м.кв. расчетной

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

04.23-ПЗ

Лист

9

площади составляет 0,35 (для зоны застройки –общественная застройка (комплексы апартаментов, апарт-отели и гостиницы, включая номерной фонд по типу апартаменты).

В связи со стесненностью участка размещение парковки предусматривается на прилегающей территории в рамках дополнительных мер по благоустройству прилегающей территории на 5м/м.

#### **4.Границы охранных, санитарно-защитных зон, иных зон с особыми условиями использования территории.**

В соответствии с ПЗЗ земельный участок относится к зоне общественно-деловой застройке (ОД-2) и к зоне с особыми условиями использования территории:

- В границах земельного участка расположены инженерные коммуникации (ЛЭП, канализация);

#### **5.Информация, свидетельствующая о том, что в результате реализации запрашиваемого разрешения на отклонения 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.**

Проектирование и последующее строительство объекта ведется в пределах границ выделенного земельного участка. Отступление от параметров разрешенного строительства, в нашем случае с восточной стороны участка без отступа и северной стороны участка с отступом от линии границы составляет 2 м, что не повлечет за собой нарушение прав и интересов правообладателей смежных земельных участков.

#### **6.Информация о зданиях, строениях и сооружениях, расположенных на земельном участке, в отношении которого осуществляется муниципальная услуга.**

В границах земельного участка расположено одно здание капитального строительства: нежилое здание площадью 60.5м<sup>2</sup>, этажность 1. Кадастровый номер объекта строительства: 90:18:020108:17

*Проектом предполагается реконструировать здание, чем увеличить этажность и площадь застройки территории.*

***Здание (реконструируемое 1шт)***

***Габариты здания- 5.4x12.4м***

***Площадь застройки – 72.5м<sup>2</sup>***

***Общая площадь здания – 60.5м<sup>2</sup>***

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата



Высота здания от уровня земли до верха конструкций не превышает 20 м.

**7. Информация о правообладателях земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком.**

Участок, на котором рассматривается возможность реконструкции нежилого строения с увеличением площади и этажности, расположен в западной части городского округа г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Аллея дружбы, з/у 28а. Площадь участка (кадастровый номер 90:18:020109:1645) составляет 502+/-8 м<sup>2</sup>.

С севера-востока участка проходит ул. Зеленая, с юго-запада ул. Октябрьская, с юга-востока участок граничит с муниципальной территорией, с севера-запада граничит с территорией стационарного медицинского обслуживания (кадастровый номер 90:18:020109:1302).

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	04.23-ПЗ		11	

## Состав

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
		<b>Текстовая часть</b>	
		Содержание тома	1,2
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;	2-5
2		Возможность размещения на земельном участке планируемого объекта капитального строительства с параметрами не оказывающего воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами, законодательством РФ для соответствующей территориальной зоны;	6-8
4		Возможность обеспечения объекта капитального строительства системами социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения;	9
5		Границы охранных, санитарно-защитных зон, иных зон с особыми условиями использования территории	9
6		Информация, свидетельствующая о том, что в результате реализации запрашиваемого разрешения на отклонения 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;	10
7		Информация о зданиях, строениях и сооружениях, расположенных на земельном участке, в отношении которого осуществляется муниципальная услуга;	10-11
8		Информация о правообладателях земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком	11
		<b>Графическая часть</b>	
9		Визуализация	12-13

Согласовано:				

Взам. инв. №	
--------------	--

Подпись и дата	
----------------	--

Инв. № подл.	
--------------	--

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Лобач				
Проверил	Величко				
Н.контроль					
ГИП	Шевчук				

<b>04.23-ПЗ</b>		
Материалы по обоснованию «Реконструкция нежилого строения с увеличением площади и этажности под апартаменты со встроенными помещениями коммерческого назначения, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул.Аллея Дружбы, з/у 28а»		
Стадия	Лист	Листов
	1	
ООО "АБ"Столица" г. Симферополь		

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
10		Ситуационная схема. Фотофиксация участка	14
11		Выкопировка из карты градостроительного зонирования. Город Евпатория	15
12		Схема застройки земельного участка без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства М 1:500	16
13		Схема существующего положения М 1:500. ТЭП	17
14		Схема планировочной организации участка М 1:500	18

**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.**

Земельный участок, с кадастровым номером 90:18:020109:1645, расположен по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г.Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Аллея Дружбы, з/у 28а, имеет вид разрешенного использования земельного участка- предпринимательство, код 4.0.

Согласно «Классификатора видов разрешенного использования земельных участков», утвержденного Приказом Министерство экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года №540 (с изменениями на 23 июля 2022 года), вид разрешенного использования участка- предпринимательство, код 4.0. предполагает: Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности, а также включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.1-4.9). Проектируемая территория относится к зоне общественно-деловой застройки (ОД-2)

Регламентом ПЗЗ определены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Минимальный размер земельных участков -0.05;
- Максимальный размер земельных участков -без ограничений;
- Минимальный отступ от красной линии до здания, строений, сооружений при осуществлении строительства- не менее 5м, от границы участка-3м;
- Максимальное количество этажей- не более 16;

Параметры застройки:

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	04.23-ПЗ	Лист 2

- Минимальный коэффициент застройки земельного участка ( $K_{3\min}$ ) -0.25
- Максимальный коэффициент застройки земельного участка ( $K_{3\max}$ )-0,4 (0.6);
- Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка ( $K_{пз}$ ) - 2.4 (3,0)

*Примечание:* в скобках указан максимальный коэффициент площади и плотности застройки земельного участка в условиях реконструкции.

- Расчетный минимальный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест; ( $K_{м/м\min}$ )-0.35
- Расчетный минимальный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке ( $K_{оз\min}$ )-20%(25)
- Расчетный минимальный коэффициент обеспеченности детскими спортивными площадками (детские спортивные и игровые площадки) земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания ( $K_{дет.пл\min}$ )- 4.5 (в условиях реконструкции не менее 1% от расчетной площади здания).
- Расчетный минимальный коэффициент обеспеченности спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке. По отношению к расчетной площади здания ( $K_{взр.пл\min}$ )-4.5

Регламентом МНГП определены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории – не более 0.7 (0,8);
- Показатель максимально допустимого коэффициента использования территории -2 (2.6);
- Расчетные коэффициенты обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест, в отношении 1 кв.м расчетной площади здания- не менее 0,35;
- Расчетный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания- не менее 20%;  
К озеленению земельного участка могут относиться крышное и вертикальное озеленение может составлять не более 25%, также допускается размещение части озеленения земельного участка за границами земельного участка не более 20% от требуемой площади озеленения.
- Расчетный коэффициент обеспеченности детскими спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания- не менее 3,5%;

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Регламентом РНГП от 26 апреля 2016 года №171 (с изменениями на 29июня 2022г) определены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Котн-0,7 (0.8)
- Кисп-2 (2.6)
- Км/м-0.35 (25-наземные, 35 -паркинг)
- Коз- не менее 20%
- Кдет.пл.-не менее 3.5%
- Квзр.пл.-не менее 3.5%

*Участок имеет прямоугольную форму с габаритными размерами 25.5мx20м  
Реконструируемое здание торгового павильона представляет собой  
одноэтажное здание с габаритными размерами 5.4м x13.4м.*

*Проектом предусматривается: увеличить этажность здания и площадь  
застройки за счет чего увеличить общую площадь здания.*

*Площадь застройки (существующая)- 72.5м<sup>2</sup>*

*Площадь застройки (после реконструкции)-339 м<sup>2</sup>*

*Общая площадь здания (существующая) – 60.5м<sup>2</sup>*

*Общая площадь здания (после реконструкции) –1581м<sup>2</sup>*

Эффективное использование данного земельного участка без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства невозможно по следующим причинам:

Требования регламента	Причины невозможности выполнения
Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства -не менее 5м; Минимальный отступ от границы участка до зданий при осуществлении строительства-3м;	Выполнение данного требования невозможно, т.к. существующие здание расположено по границе участка вдоль ул. Зеленая, а также за линией допустимой застройки с и юго-восточной стороны участка, на расстоянии 2-х метров от границы участка.
В соответствии с МНГП и РНГП Котн-0,7 (0.8) Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз max) -0.4	Площадь участка 502м <sup>2</sup> , площадь застройки 339 м <sup>2</sup> . Кз =0.67 Коэффициент застройки не превышает

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	<b>04.23-ПЗ</b>	Лист 4
------	-------	------	--------	-------	------	-----------------	-----------

		Требования регламента	Причины невозможности выполнения
		(0.6 в условиях реконструкции)	величины максимально допустимого коэффициента в условиях реконструкции.
		Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз)-2.4 (в условиях реконструкции-3) РНГП и МНГП Кисп-2 (2.6)	Площадь всех этажей - 1445.8м <sup>2</sup> Коэффициент плотности застройки Кпз-2.9 Коэффициент плотности застройки не превышает величины максимально допустимого коэффициента в условиях реконструкции. Расчетная площадь РНГП- 339.1м <sup>2</sup> Кисп-0.67
		Расчётный минимальный коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машиномест, (К min, м/м)-0,35 Км/м-0.35 (РНГП и МНГП)	Коэффициент обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машиномест, соответствует норме. К min, м/м-0.35 /25 (5м/м) Км/м-0.35/25 (РНГП)- (5м/м) В связи со стесненностью участка размещение парковки предусматривается на прилегающей территории в рамках дополнительных мер по благоустройству прилегающей территории.
		Расчётный коэффициент озеленения земельного участка, подлежащего застройке, по отношению к расчетной площади здания К оз.-не менее 20%	В рамках дополнительных мер по благоустройству прилегающей территории возможно устройство дополнительного озеленения. (на соседнем участке, а также вертикальное озеленение)
Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	
Изн.	Колуч	Лист	№ док.
Подп.	Дата		
			Лист
			5

Требования регламента	Причины невозможности выполнения
<p>Расчетный минимальный коэффициент обеспеченности спортивными и игровыми площадками земельного участка, подлежащего застройке. По отношению к расчетной площади здания (Квзр.пл min)-3.5%  Кдет.пл.-не менее 3.5%  Квзр.пл.-не менее 3.5%</p>	<p>В связи со стесненностью участка размещение детских, спортивных площадок предусматривается на эксплуатируемой кровли</p>

### Выводы

В связи с сложившимися неблагоприятными характеристиками на участке стоит вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (Градостроительный Кодекс РФ, статья 40 «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»).

Принятые планировочные решения, при запрашиваемом отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, технических регламентов, возможны для размещения зданий без отступа – по линии сложившейся застройки.

В рамках стесненных градостроительных условий, характера сложившейся застройки, не представляется возможным выполнить полноценно работы по реконструкции и восстановлению архитектурной привлекательности существующего объекта согласно действующих на сегодняшний день норм. В связи с этим возникает необходимость в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (Градостроительный Кодекс РФ, статья 40 «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»). В виду отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, технических регламентов, предусмотреть возможность реконструкции здания без отступа – по линии сложившейся застройки, а также юго-восточной стороны участка, на расстоянии 2-х метров от границы участка.

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

## **Заключение о соблюдении при отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства требований технических регламентов**

На участке с кадастровым номером 90:18:020109:1645 площадью 502м<sup>2</sup> расположено одно одноэтажное здание с кадастровым номером 90:18:02010. Проектом предполагается реконструировать торговый павильон чем увеличить этажность и площадь застройки территории.

Строительство было осуществлено до введения существующих норм для земельных участков. По настоящим нормам проектирования отступ от красной линии проездов - не менее 5м. В нашем случае отступ с юго-восточной стороны участка составляет 2 м, а также с ул. Зенитная расположено по границе участка, что противоречит нормативным документам ПЗЗ (с изменениями, внесенными решением Евпаторийского городского совета от 23.04.2021 №2-29/7).

Перенос реконструируемого зданий невозможен, в связи с этим стоит вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (Градостроительный Кодекс РФ, статья 40 «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»).

По остальным показателям земельный участок с кадастровым номером 90:18:020109:1645 соответствует требованиям ПЗЗ.

**2. Возможность размещения на земельном участке планируемого объекта капитального строительства с параметрами (площадь застройки, количество этажей, вместимость) не оказывающего воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами, законодательством РФ для соответствующей территориальной зоны.**

### **Характеристика земельного участка**

Площадка, предназначенная под строительство гостиничного обслуживания, расположена в климатическом районе III Б и имеет следующие параметры:

- вес снегового покрова для I р-на  $S_g=0,43$  кПа;
- скоростной напор ветра для IV р-на  $W_o=0,48$  кПа;
- расчетная сейсмичность участка строительства – 7 баллов

Рельеф данного участка спокойный с незначительным перепадом в отметках до 0.5 метра.

Проект реконструкции выполнен на основании всех норм и правил, действующего законодательства РФ, планировочные решения по площади, плотности застройки и по высоте здания соответствуют МНГП, РНГП.

Посадка здания, а также его конфигурация в плане обусловлены планировочными решениями. Проектируемое здание не влияет на нормативную продолжительность инсоляции существующих зданий, расположенных с северно-западной и юго-восточной стороны участка.

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

**04.23-ПЗ**

Лист

7



Использование современных технологий строительства должно свести к минимуму воздействие намечаемой деятельности на природную среду. При штатной работе уровни загрязнения атмосферного воздуха, поверхностных и подземных вод, акустические характеристики в общественно-деловой зоне не превысят гигиенически допустимых значений и не будут существенно отличаться от фоновых. По окончании строительных работ предусматривается рекультивация территорий, отводимых в кратковременное пользование.

Таким образом, при условии выполнения всех требований проекта, в т.ч. мероприятий по охране окружающей природной среды, урон, нанесенный окружающей среде при строительстве и эксплуатации проектируемого объекта, будет незначительным и не вызовет воздействия на компоненты окружающей среды выше допустимого. Существенных и необратимых последствий в отношении компонентов ОС не прогнозируется.

Экологическое сопровождение проектной строительной документации, в соответствии с требованиями природоохранного законодательства РФ, является обязательной составляющей планируемой хозяйственной деятельности, которая может оказать прямое или косвенное влияние на окружающую среду.

Санитарно-гигиенических и экологических ограничений для хозяйственной деятельности на данной территории не выявлено:

1. Проявление опасных эндогенных и экзогенных явлений на участке недр в районе строительства не наблюдается.
2. Изъятие природных ресурсов при реализации проекта будет происходить в рамках заявленных потребностей.
3. Строительные работы будут проводиться в границах красных линий улиц и дорог, технических зон.
4. Физико-механические свойства грунтов и условия их залегания способны вынести антропогенную нагрузку строительного производства.
5. Выбросы в атмосферу, как в период строительства, так и в период эксплуатации, не содержат никаких специфических элементов. Выбросы загрязняющих веществ не образуют зону влияния на качество атмосферного воздуха и удовлетворяют требованиям ОНД-86 и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, предъявляемым к проектируемым объектам.
6. Объект строительства не является источником образования отходов, не зарегистрированных в ФККО. Воздействие отходов на атмосферный воздух, водный бассейн и почву при правильном хранении и своевременном вывозе исключается.
7. Необходимости в инструментальном контроле над состоянием атмосферного воздуха, подземных и поверхностных вод нет.

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

8. Экологический риск может быть спровоцирован только техническими отказами и отклонением от регламента заложенных проектных решений строительства и эксплуатации.

Необходимыми условиями гарантии выполнения экологических требований по охране окружающей среды являются требования:

1. В полном объеме реализовать все технические, организационные, финансовые и прочие мероприятия, предусмотренные проектными материалами.

2. На протяжении всего срока эксплуатации объекта соблюдать технологический регламент, нести сырьевые и материальные затраты для обеспечения безопасной эксплуатации.

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических и санитарно-гигиенических норм, действующих на территории Российской Федерации, что позволяет сделать основной вывод о допустимости реализации намеченной деятельности. Так как намечаемая деятельность не противоречит действующему на территории РФ природоохранному и санитарно-эпидемиологическому законодательству и нормативно-правовой базе, то, следовательно, не окажет отрицательного воздействия на природные ресурсы и здоровье граждан

### **3. Возможность обеспечения объекта капитального строительства системами социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения.**

Внешние подъезды к территории объекта капитального строительства предусмотрены:

- с С-В с ул. Зеленая, Ю-З стороны с ул. Октябрьская;

Предусмотрен подъезд к проектируемому зданию с возможностью передвижения и стоянки пожарной техники

Проезд в местах размещения площадок для стоянки автотранспорта составляет 6 м с асфальтобетонным покрытием. Расстояния от внутреннего края подъезда до стен зданий составляет 5 и 8 м. В случае необходимости, в рабочем порядке, будет разработан и согласован в МЧС план тушения пожара. Расчет количества машино-мест для стоянки автотранспорта выполнен в соответствии с п. 4.1.5 Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденными Постановлением Совета министров Республики Крым №171 от 26.04.2016 «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым (с изменениями на 26 апреля 2022 года)» (далее РНГП Республики Крым).

Согласно п. 4.1.5 РНГП Республики Крым расчетный коэффициент обеспеченности проектируемых жилых домов нормативной площадью, необходимой для организации машино-мест в отношении 1 м.кв. расчетной

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

04.23-ПЗ

Лист

9

площади составляет 0,35 (для зоны застройки –общественная застройка (комплексы апартаментов, апарт-отели и гостиницы, включая номерной фонд по типу апартаменты).

В связи со стесненностью участка размещение парковки предусматривается на прилегающей территории в рамках дополнительных мер по благоустройству прилегающей территории на 5м/м.

#### **4.Границы охранных, санитарно-защитных зон, иных зон с особыми условиями использования территории.**

В соответствии с ПЗЗ земельный участок относится к зоне общественно-деловой застройке (ОД-2) и к зоне с особыми условиями использования территории:

- В границах земельного участка расположены инженерные коммуникации (ЛЭП, канализация);

#### **5.Информация, свидетельствующая о том, что в результате реализации запрашиваемого разрешения на отклонения 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.**

Проектирование и последующее строительство объекта ведется в пределах границ выделенного земельного участка. Отступление от параметров разрешенного строительства, в нашем случае с восточной стороны участка без отступа и северной стороны участка с отступом от линии границы составляет 2 м, что не повлечет за собой нарушение прав и интересов правообладателей смежных земельных участков.

#### **6.Информация о зданиях, строениях и сооружениях, расположенных на земельном участке, в отношении которого осуществляется муниципальная услуга.**

В границах земельного участка расположено одно здание капитального строительства: нежилое здание площадью 60.5м<sup>2</sup>, этажность 1. Кадастровый номер объекта строительства: 90:18:020108:17

*Проектом предполагается реконструировать здание, чем увеличить этажность и площадь застройки территории.*

***Здание (реконструируемое 1шт)***

***Габариты здания- 5.4x12.4м***

***Площадь застройки – 72.5м<sup>2</sup>***

***Общая площадь здания – 60.5м<sup>2</sup>***

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Высота здания от уровня земли до верха конструкций не превышает 20 м.

**7. Информация о правообладателях земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком.**

Участок, на котором рассматривается возможность реконструкции нежилого строения с увеличением площади и этажности, расположен в западной части городского округа г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Аллея дружбы, з/у 28а. Площадь участка (кадастровый номер 90:18:020109:1645) составляет 502+/-8 м<sup>2</sup>.

С севера-востока участка проходит ул. Зеленая, с юго-запада ул. Октябрьская, с юга-востока участок граничит с муниципальной территорией, с севера-запада граничит с территорией стационарного медицинского обслуживания (кадастровый номер 90:18:020109:1302).

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									11
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	04.23-ПЗ			





**Вид 1**



**Вид 2**

изм.	кол.	лист.	Иџок.	подпись	дата

06.22-AP

лист.

10





**Вид 3**



**Вид 4**



**Вид 5**

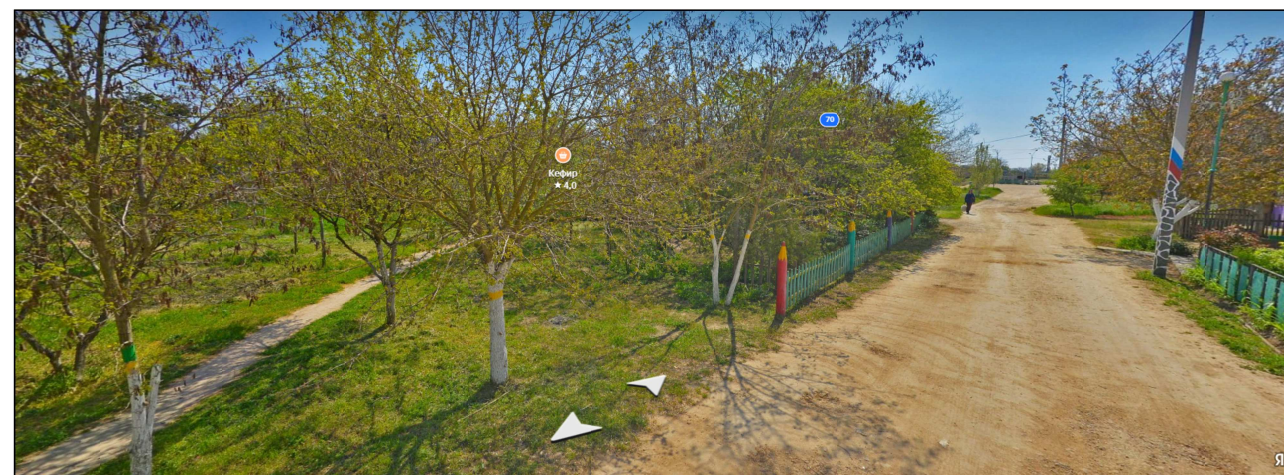
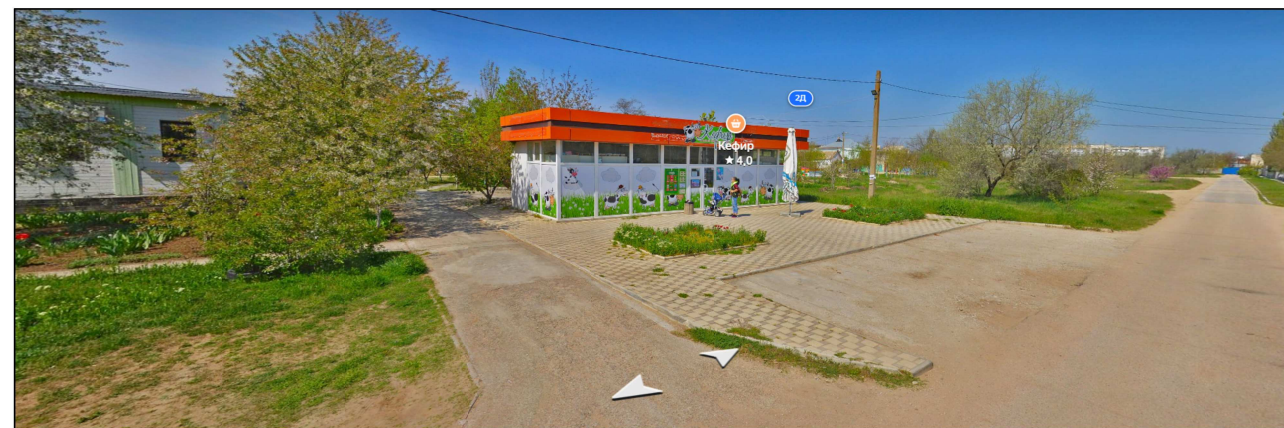
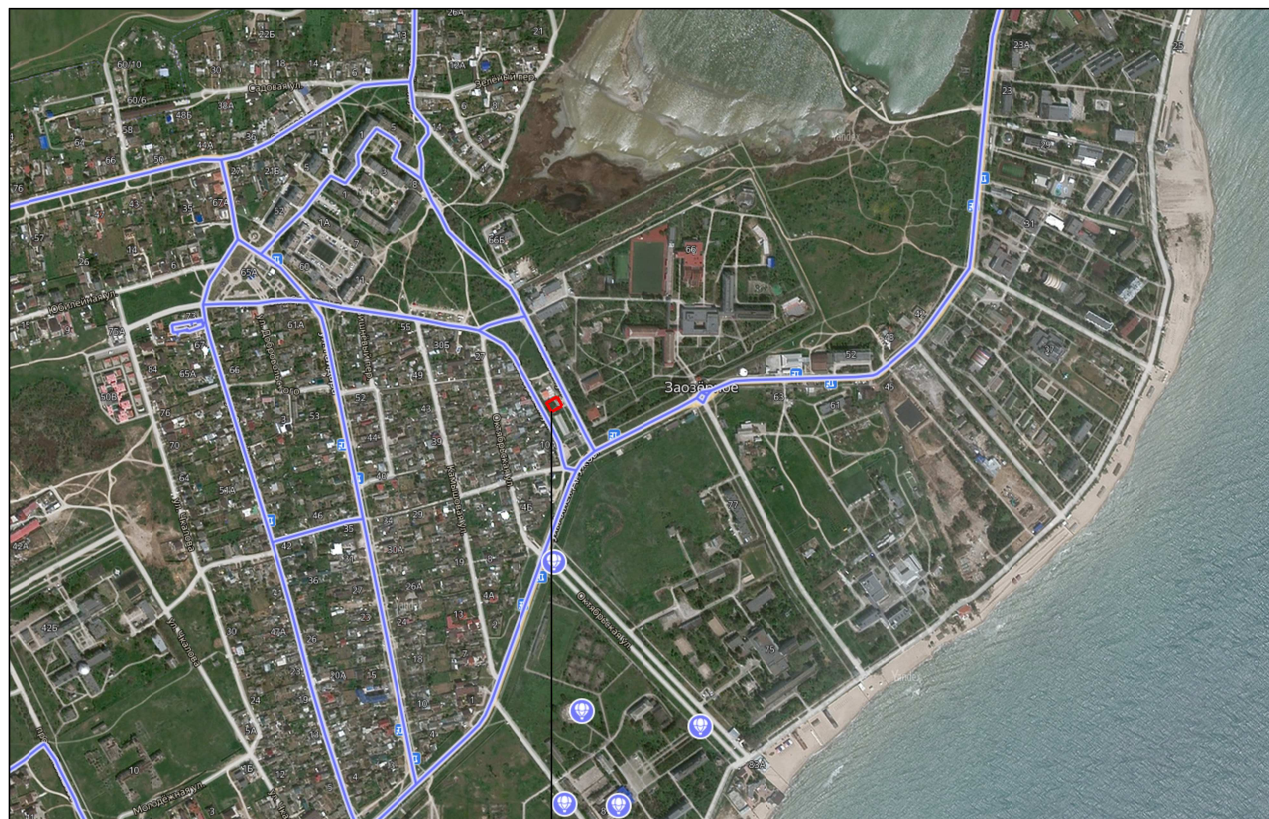
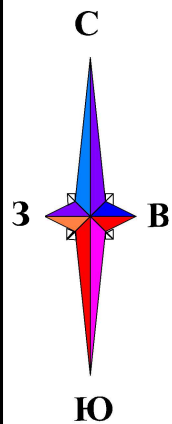
изм.	кол.	лист.	№ док.	подпись	дата

06.22-AP



Ситуационная схема

Фотофиксация участка



Рассматриваемый земельный участок

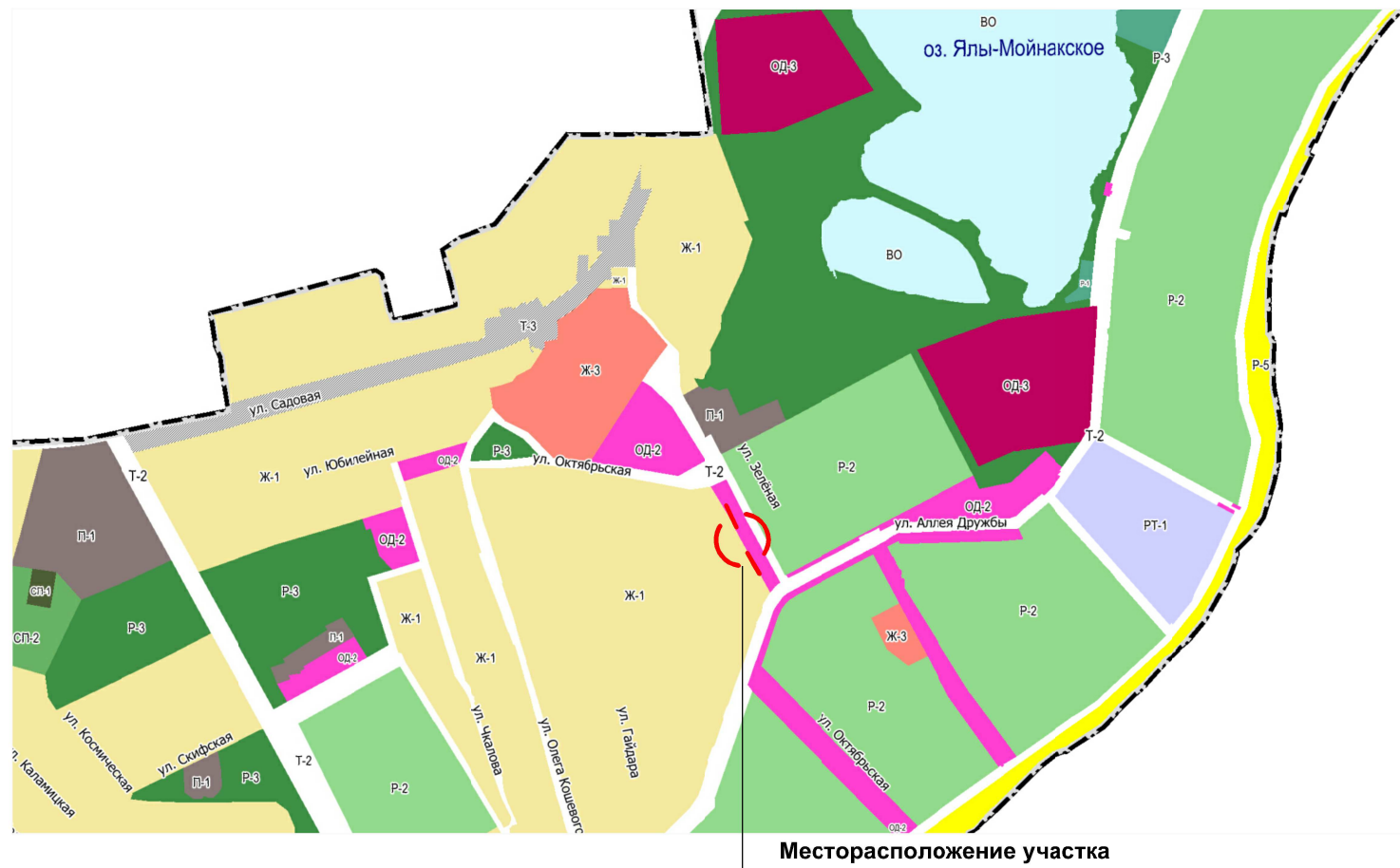
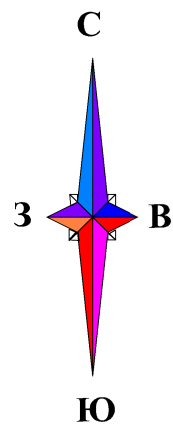
						<b>04.23-AP</b>			
						Материалы по обоснованию «Реконструкция нежилого строения с увеличением площади и этажности под апартаменты с встроенными помещениями коммерческого назначения, расположенные по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Аллея дружбы, з/у 28а»			
Изм.	Кол.уч	№ док	Лист	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
							ПП	12	
ГИП				Шевчук С.А.		Ситуационная схема Фотофиксация участка	ООО "АБ"Столица" г. Симферополь		
ГАП			Лобач М.В.						
Разработал			Лобач М.В.						

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

СВЕДЕНИЯ



Выкопировка из карты градостроительного зонирования.  
Город Евпатория



- Т-1** Зона объектов транспортной инфраструктуры
- Т-2** Зона улично-дорожной сети
- Т-3** Зона перспективной улично-дорожной сети
- И** Зона объектов инженерной инфраструктуры
- СХ-1** Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ
- Р-1** Зона рекреационного назначения
- Р-2** Зона объектов санаторно-курортного назначения
- Р-3** Зона озелененных территорий общего пользования
- Р-4** Зона городских лесов и особо охраняемых природных территорий
- Р-5** Зона отдыха (пляжи)
- СП-1** Зона кладбищ
- СП-2** Зона озелененных территорий специального назначения
- РТ-1** Зона режимных территорий
- ВО** Зона водных объектов

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

**Границы и территории:**

- границы городского округа г. Евпатория
- границы населённых пунктов

**Территориальные зоны:**

- сущ.
- 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
- П-1** Производственная и коммунально-складская зона

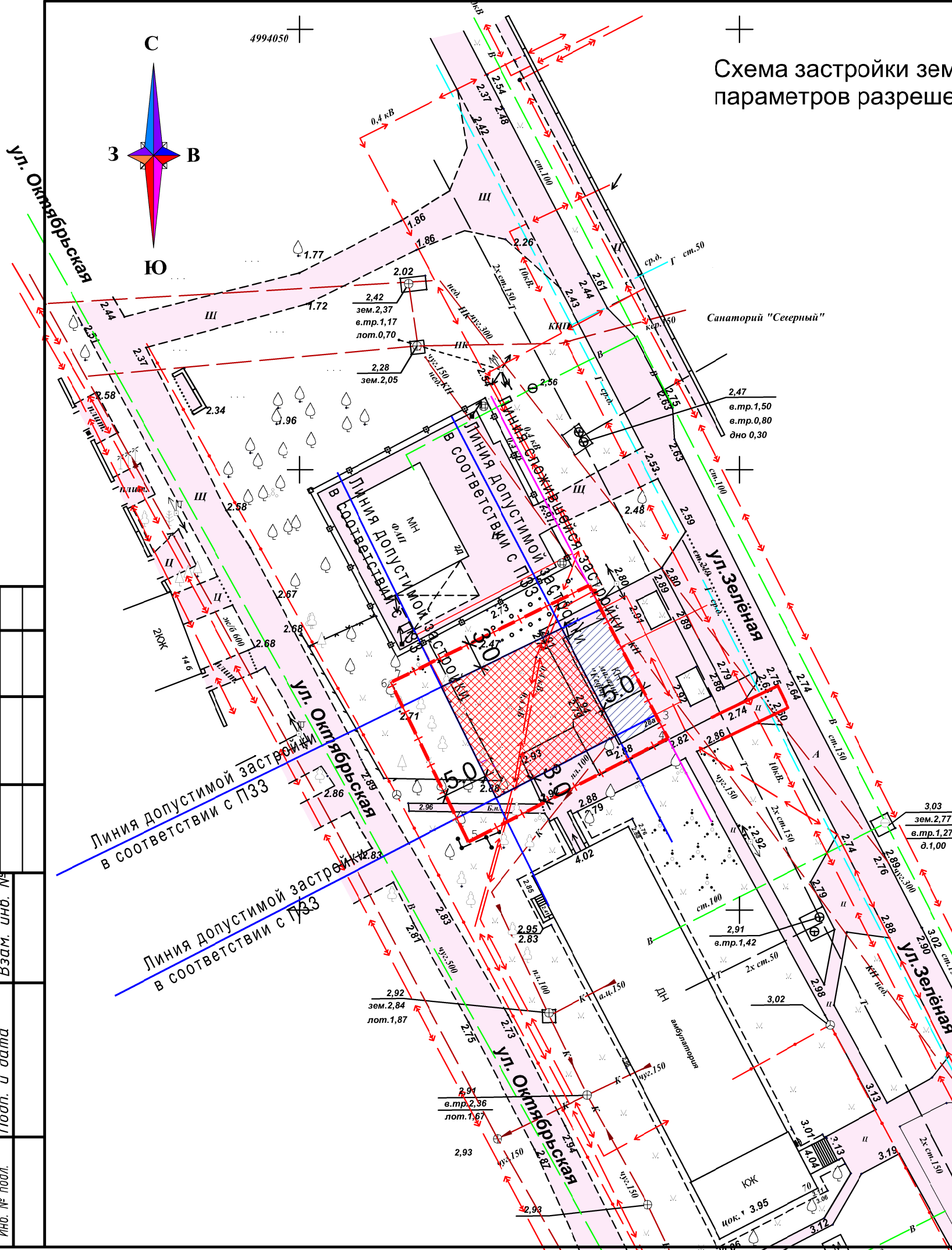
- 1.Проектируемая территория относится к общественно-деловой зоне ОД-2
- 2.Строительство в условиях реконструкции.

<b>04.23-AP</b>											
<i>Материалы по обоснованию «Реконструкция нежилого строения с увеличением площади и этажности под апартаменты с встроенными помещениями коммерческого назначения, расположенные по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Аллея дружбы, з/у 28а»</i>											
Изм.	Кол.уч	№ док	Лист	Подп.	Дата						
ГИП											
ГАП											
Разработал											
					<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>ПП</td> <td>13</td> <td></td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	ПП	13	
Стадия	Лист	Листов									
ПП	13										
Выкопировка из карты градостроительного зонирования. Город Евпатория					<b>ООО "АБ"Столица"</b> г. Симферополь						


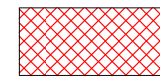
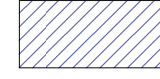

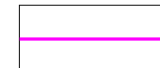
Инв. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №



Схема застройки земельного участка без отклонений от придельных параметров разрешенного строительства М 1:500



Условные обозначения:

-  - граница участка
-  - допустимая застройка в соответствии с ПЗЗ
-  - существующее здание
-  - нормативные линии застройки по ПЗЗ (5м-Зм)
-  - сложившиеся линии застройки

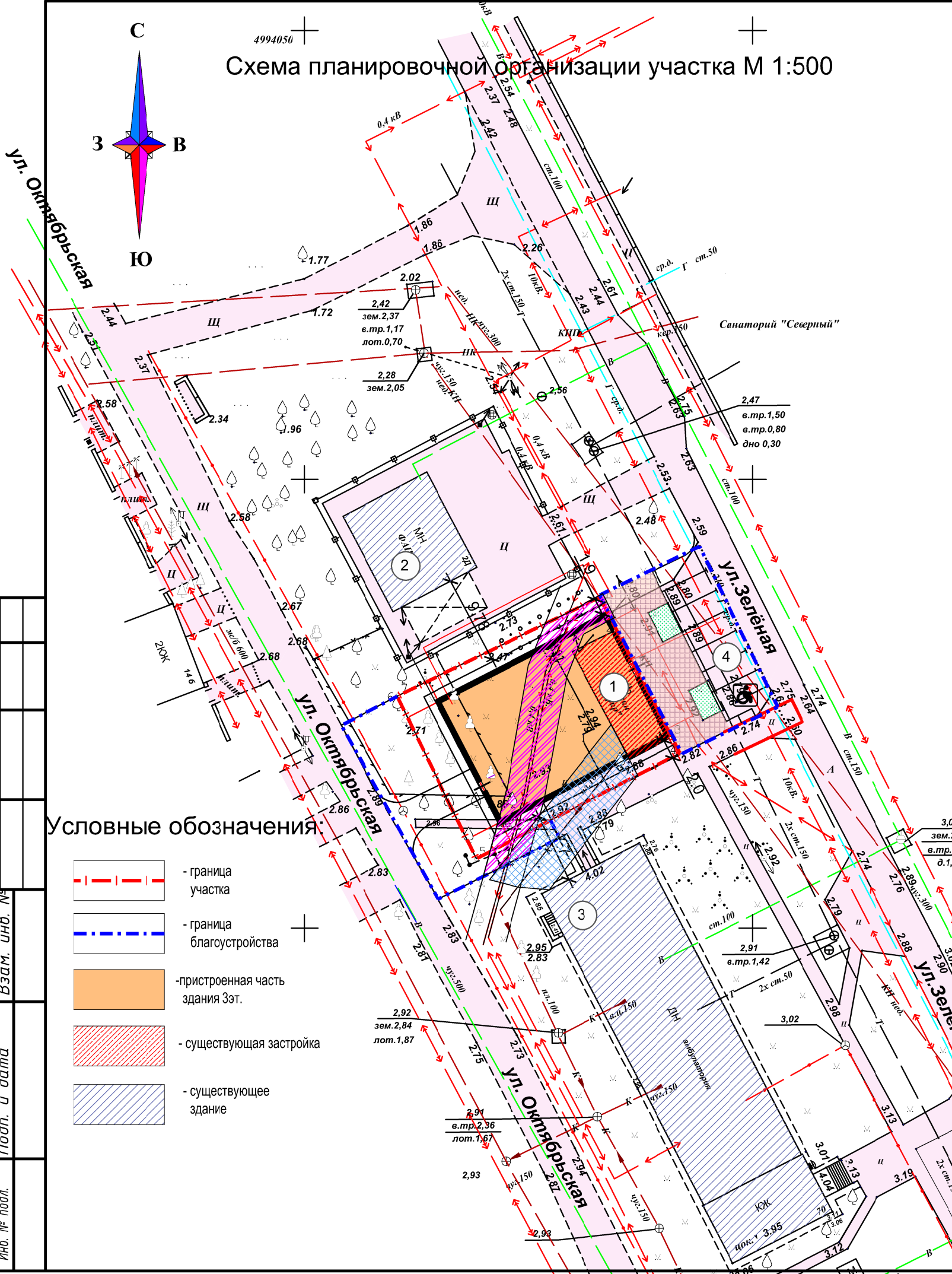
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

<b>04.23-AP</b>					
Материалы по обоснованию «Реконструкция нежилого строения с увеличением площади и этажности под апартаменты со встроенными помещениями коммерческого назначения, расположенные по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Аллея дружбы, з/у 28а»					
Изм.	Колуч.	№ док	Лист	Подп.	Дата
01	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
02	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
03	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
04	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
05	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
06	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
07	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
08	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
09	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
10	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
11	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
12	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
13	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
14	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
15	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
16	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
17	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
18	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
19	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
20	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
21	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
22	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
23	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
24	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
25	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
26	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
27	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
28	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
29	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
30	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
31	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
32	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
33	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
34	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
35	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
36	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
37	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
38	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
39	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
40	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
41	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
42	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
43	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
44	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
45	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
46	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
47	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
48	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
49	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
50	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
51	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
52	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
53	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
54	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
55	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
56	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
57	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
58	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
59	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
60	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
61	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
62	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
63	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
64	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
65	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
66	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
67	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
68	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
69	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
70	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
71	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
72	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
73	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
74	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
75	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
76	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
77	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
78	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
79	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
80	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
81	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
82	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
83	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
84	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
85	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
86	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
87	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
88	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
89	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
90	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
91	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
92	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
93	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
94	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
95	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
96	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
97	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
98	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
99	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
100	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
101	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
102	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
103	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
104	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
105	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
106	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
107	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
108	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
109	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
110	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
111	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
112	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
113	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
114	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
115	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
116	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
117	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
118	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
119	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
120	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
121	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
122	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
123	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
124	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
125	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
126	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
127	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
128	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
129	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
130	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
131	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
132	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
133	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
134	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
135	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
136	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
137	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
138	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
139	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
140	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
141	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
142	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
143	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
144	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
145	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
146	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
147	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
148	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
149	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
150	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
151	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
152	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
153	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
154	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
155	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
156	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
157	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
158	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
159	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
160	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
161	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
162	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
163	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
164	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
165	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
166	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
167	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
168	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
169	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
170	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
171	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
172	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
173	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
174	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
175	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
176	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
177	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
178	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
179	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
180	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
181	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
182	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
183	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
184	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
185	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
186	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
187	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
188	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
189	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
190	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
191	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
192	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
193	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
194	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
195	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
196	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
197	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
198	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
199	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
200	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
201	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
202	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
203	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	
204	15	3,64	1	<i>[Signature]</i>	





# Схема планировочной организации участка М 1:500



## Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	количество зданий	Примечание
1	1-этажное здание	1	Реконструируемо
2	1-этажное здание	1	Существующее
3	1-этажное здание	1	Существующее
4	Парковка (разрешение № 128 от 15.05.2023, Проект РД 12/04-23 ООО "Институт "КРЫМГИИНИТЗ))	7 м/м	Существующее

## Основные технико-экономические показатели объекта капитального строительства (после реконструкции)

№п/п	Наименование	Показатели	Примечание
1	Площадь участка	502 кв.м	
2	Площадь застройки	339 кв.м	
3	Площадь благоустройства	163 кв.м	в границе отвода
4	Кадастровый номер участка	90:18:020109:1645	
5	Вид разрешенного использования участка	Предпринимательство	код 4.0
Проектируемое здание			
6	Общая площадь	1581 м <sup>2</sup>	
7	Этажность	4	
8	Кадастровый номер здания	90:18:020108:17	

### Условные обозначения:

- граница участка
- граница благоустройства
- пристроенная часть здания Зэт.
- существующая застройка
- существующее здание

1. Проектируемая территория относится к общественно-деловой зоне ОД-2

- охранный зона ЛЭП (от оси 2м.)
- охранный зона канализации

04.23-АР

Материалы по обоснованию «Реконструкция нежилого строения с увеличением площади и этажности под апартаменты со встроенными помещениями коммерческого назначения, расположенные по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Аллея дружбы, з/у 28а»

Изм.	Колуч	№ док	Лист	Подп.	Дата
1	5				
2	5				
3	5				
4	5				
5	5				

Стадия	Лист	Листов
ПП	16	
ООО "АБ"Столица" г. Симферополь		

Схема планировочной организации участка М 1:500

Взам. инв. №  
Подп. и дата  
Инв. № подл.