

**ООО**  
**ПКБ «ГЕНПРОЕКТ»**  
Свидетельство № 629/18 от 14 марта 2018 года

**Шифр: П-3731**

**Материалы по обоснованию предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «Хранение автотранспорта, код 2.7.1» земельного участка расположенного по адресу: Республика Крым, г Евпатория, ул 9 Мая, д 47а, с кадастровым номером: 90:18:010146:790**

***Материалы по обоснованию. Текстовая часть***

**г. Евпатория, 2026 г.**

**ООО**

**ПКБ «ГЕНПРОЕКТ»**  
Свидетельство № 629/18 от 14 марта 2018 года

**Шифр: П-3731**

**Материалы по обоснованию предоставления разрешения на условно  
разрешенный вид использования «Хранение автотранспорта, код 2.7.1»  
земельного участка расположенного по адресу: Республика Крым, г Евпатория,  
ул 9 Мая, д 47а, с кадастровым номером: 90:18:010146:790  
*Материалы по обоснованию. Текстовая часть***

Заказчик:  
Департамент имущественных и земельных  
отношений администрации г Евпатория  
Республики Крым

Директор:

М.П. Ибрагимов

Разраб:

А.Р. Назаров

г. Евпатория, 2026 г.

Обозначение	Наименование	Лист
П-3076	<b>Текстовая часть</b>	
	1) Общие положения	
	2) Нормативы и стандарты	
	3) Охрана окружающей среды	
	4) Охрана культурно-исторической среды	
	5) Нормируемые санитарные и иные разрывы (в метрах)	
	6) Нормативы градостроительного проектирования	
	7) Соблюдение прав и интересов владельцев смежно расположенных земельных участков и объектов недвижимости	
	8) Технические условия ресурсоснабжающих организаций	
	9) Заключение	
П-3076	<b>Графическая часть</b>	

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата

**П-3731**

Лист

1

## 1. Общие положения

Данные материалы выполнены с целью обосновать возможность принятия решения о разрешении на условно разрешенные виды использования земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г Евпатория, ул 9 Мая, д 47а, с кадастровым номером: 90:18:010146:790 - «Хранение автотранспорта, код 2.7.1» В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа Евпатория, а также согласно карте градостроительного зонирования, участок по адресу: Республика Крым, г Евпатория, ул 9 Мая, д 47а, с кадастровым номером: 90:18:010146:790, находится в зоне ОД - 2.1 «Общественно-деловая зона», что соответствует существующему целевому использованию.

Существующие объекты капитального строительства расположенные на данном земельном участке в своем составе имеют индивидуально-обособленные объекты недвижимого имущества, нежилые помещения – гараж. Объект недвижимого имущества гараж, предназначен для стоянки, технического обслуживания и ремонта автомобилей, мотоциклов и других транспортных средств.

Вид разрешенного использования земельного участка «Хранение автотранспорта, код 2.7.1» предполагает, согласно классификатору:

- размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей;
- размещение гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации.

Такие гаражи предназначены исключительно для хранения личного автотранспорта. Размещение в них служебного транспорта не допускается.

С целью приведения сложившихся правоотношений в соответствие с требованиями действующего законодательства исследуется обоснованность условно разрешенного вида использования «Хранение автотранспорта, код 2.7.1».

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа Евпатория, а также согласно карте градостроительного зонирования, участок по адресу: Республика Крым, г Евпатория, ул 9 Мая, д 47а, с кадастровым номером: 90:18:010146:790 находится в зоне ОД - 2.1 «Общественно-деловая зона», вид разрешенного использования земельного участка – «Хранение автотранспорта, код 2.7.1» отнесен к условно разрешенному виду использования.

Материалы выполнены в соответствии с действующими техническими регламентами, техническими условиями ресурсоснабжающих организаций, а также СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (утв. Приказом Минстроя от 30 декабря 2016г. №1034/пр).

Оценка соответствия техническим регламентам выполнена по следующим направлениям.

## 2. Нормативы и стандарты

Проектные работы необходимо проводить в соответствии и на основании следующих нормативно-правовых актов:

- СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*
- СП 131.13330.2018 Строительная климатология
- ГОСТ Р 52131-2003 Средства отображения информации знаковые для инвалидов. Технические требования.
- ГОСТ Р 52289-2004 Технические средства организации дорожного движения. Правила применения дорожных знаков, разметки, светофоров, дорожных ограждений и направляющих устройств.
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений
- СП 57.13330.2011 Складские здания
- СП 56.13330.2011 Производственные здания
- СП 14.13330.2018 Строительство в сейсмических районах (с изменением №1)

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата	П-3731	Лист
							2

- СП 31.13330.2012 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» (с изменениями №1, №2)
- СП 32.13330.2018 Канализация. Наружные сети и сооружения» (с изменением №1)
- СП 51.13330.2011 Защита от шума
- СП 30.102-99 Планировка и застройка малоэтажной жилой застройки
- СП 52.13330.2016 Естественное и искусственное освещение
- СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» (с изменением №1)
- СП 82.13330.2016 Благоустройство территории
- СП 133.13330.2016 Стоянки автомобилей (с изменением №1)
- СП 116.13330.2012 Инженерная защита территории. Зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения
- СП 124.13330.2012 Тепловые сети
- СП 131.13330.2018 Строительная климатология» (с изменением №2)
- СП 165.1325800.2014 Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне
- СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов
- СН 2.2.4.1329-03 Требования по защите персонала от воздействия импульсных электромагнитных полей.
- ФЗ – 123 Технический регламент о требованиях пожарной безопасности.
- А также, иными нормативными документами, градостроительными регламентами.

### 3. Охрана окружающей природной среды.

В соответствии со статьей 36 Закона РФ «Об охране окружающей среды» №7-ФЗ от 10.01.2007г. при проектировании зданий сооружений и иных объектов должны учитываться нормативы допустимой антропогенной нагрузки на окружающую среду, предусматриваются мероприятия по предупреждению и устранению загрязнения окружающей среды, а также способы размещения отходов производства и потребления, применяются ресурсосберегающие, малоотходные, безотходные и иные наилучшие существующие технологии, способствующие охране окружающей среды, восстановлению природной среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов.

На участке проектирования, расположенного по адресу: Республика Крым, г Евпатория, ул 9 Мая, д 47а, с кадастровым номером: 90:18:010146:790, расположены подземные гаражи.

Объект капитального строительства, расположенные на земельном участке, соответствуют требованиям экологических санитарно-технических, противопожарных и иных действующих норм, и правил, обеспечивают безопасное для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта.

В частности,

1. Все материалы, применяемые в отделке помещений, зданий, имеют сертификаты качества, соответствующие экологическим, санитарно-эпидемиологическим и противопожарным требованиям безопасности.
2. Соблюдаются допустимые значения уровней шума в зоне жилой застройки, которые регламентируются СН 2.2.4/2.1.8.562-96, СП 51.13330.2011 и составляют для территорий, непосредственно прилегающих к фасадам жилых зданий, 45дБа - в ночное время, 55дБа – в дневное время.
3. Максимальное значение приземной концентрации вредного вещества  $C_m$  (мг/м<sup>3</sup>) при выбросе газовоздушной смеси из одиночного точечного источника с круглым устьем определяется при неблагоприятных метеорологических условиях на расстоянии  $X_m$  (м) источника по формуле:

$$C_m^1 = \frac{A \cdot M \cdot F \cdot m \cdot n \cdot \eta}{H^2 \cdot \sqrt[3]{V_1 \cdot \Delta T}}$$

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата	<b>П-3731</b>	Лист
							3

где А зависит от температурной стратификации атмосферы; М (г/с) – масса вредного вещества выбрасываемого в атмосферу в единицу времени; F – коэффициент, учитывающий оседание вредных веществ; m, n – коэффициенты, учитывающие условия выхода газовой смеси из устья источника выбросов; Н(м) – высота источника над уровнем земли; η – коэффициент, учитывающий влияние рельефа местности; ΔТ (0 С) – разность между температурой выбрасываемой газовой смеси и температурой окружающего атмосферного воздуха; V1 (м3 /с) – расход газовой смеси. В данной работе для получения поля концентраций использовались следующие средства программного обеспечения. Расчет выбросов от автотранспорта производится по 67 программе «АТП-эколог», разработанной в соответствии с «Методикой проведения инвентаризации выбросов загрязняющих веществ в атмосферу для автотранспортных предприятий» и дополнения к ней. В соответствии с «Государственными санитарными нормами по проектированию автостоянок» МГСН 1-94\* въезд и выезд машин с кратковременной парковкой составит 25%.

4. Оценка воздействия на поверхностные и подземные воды при эксплуатации также позитивна. Земельный участок не пересекает какие-либо объекты поверхностных вод. Отвод поверхностного стока осуществляется по спланированной территории в зеленые насаждения на территории участка проектирования.

5. Все строительные, ремонтные и монтажные работы на объекте должны выполняться в соответствии с требованиями ВСН 8-89 («Инструкция по охране природной среды при строительстве»).

Таким образом, можно сделать вывод о соответствии планируемого строительства нормативным требованиям охраны окружающей среды, что подтверждает соблюдение технических регламентов при обосновании о возможности принятия решения о разрешении на условно разрешенные виды использования земельного участка.

#### 4. Охрана культурно-исторической среды.

Земельный участок, расположенный по адресу: : Республика Крым, г Евпатория, ул 9 Мая, д 47а, с кадастровым номером: 90:18:010146:790, не входит в состав зоны исторического ареала г. Евпатория.

На земельном участке не выявлены памятники культурного наследия федерального, регионального или местного значения, согласно:

- Открытым данным официальный сайт Минкультуры России «Сведения из Единого государственного реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Постановление Совета министров РК от 24 января 2017г. №17 «Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия (в ред. Постановления Совета министров Республики Крым от 06.02.2018 №51, от 12.12.2018 №631);
- Постановление Совета министров РК от 20.12.2016 г. №627 «Об отнесении объектов культурного наследия к объектам культурного наследия регионального значения и выявленным объектам культурного наследия» (в ред. постановлений Совета министров Республики Крым от 20.06.2017 №329, от 24.10.2017 №555, от 06.02.2018 №52, от 11.07.2018 №331, от 12.12.2018 №632).

Таким образом, можно сделать вывод о соответствии объекта требованиям охраны культурно-исторической среды, что подтверждает соблюдение технических регламентов при обосновании о возможности принятия решения о разрешении на условно разрешенные виды использования земельного участка.

#### 5. Нормируемые санитарные и иные разрывы (в метрах).

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
---------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата	<b>П-3731</b>	Лист
							4

На участке проектирования предполагается размещение магазина. Согласно классификации зданий и сооружений, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов:

1 В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа Евпатория, а также согласно карте градостроительного зонирования, участок по адресу: Республика Крым, г Евпатория, ул 9 Мая, д 47а, с кадастровым номером: 90:18:010146:790 находится в зоне ОД - 2.1 «Общественно-деловая зона», что соответствует существующему целевому использованию.

Санитарно-защитные зоны существующих зданий не выходят за пределы существующей санитарно-защитной зоны ОД - 2.1 «Общественно-деловая зона», в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа Евпатория, а также согласно карте градостроительного зонирования, г. Евпатории.

1. Эксплуатацию нежилого здания обеспечить таким образом, чтобы при пребывании человека в здании и сооружении не возникало вредного воздействия на человека в результате физических, биологических, химических, радиационных и иных воздействий:

- 1) качество воздуха в помещениях;
- 2) качество воды, используемой в качестве питьевой и для хозяйственно-бытовых нужд;
- 3) инсоляция и солнцезащита помещений;
- 4) естественное и искусственное освещение помещений;
- 5) защита от шума в помещениях;
- 6) микроклимат помещений;
- 7) регулирование влажности на поверхности и внутри строительных конструкций;
- 8) уровень вибрации в помещениях;
- 9) уровень напряженности электромагнитного поля в здании, а также на прилегающих территориях;
- 10) уровень ионизирующего излучения в здании, а также на прилегающих территориях.

Таким образом, можно сделать вывод о безопасности объекта для здоровья и жизнедеятельности людей, что подтверждает соблюдение технических регламентов при обосновании о возможности принятия решения о разрешении на условно разрешенные виды использования земельного участка.

#### 6. Нормативы градостроительного проектирования

Согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования городского округа, Евпатория установлены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Код вида разрешенного использования земельного участка	Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
4.0	Предпринимательство	Минимальный размер земельного участка – 0,05 га;				
		Отступ min	Этаж max надземных, ед.	Кз min	Котн	Кисп
		3 м.	8 этажа	0,25	0,8	2,6

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата	<b>П-3731</b>	Лист
							5

2.7.1.	Хранение автотранспорта	Отступ min 3 м.	Этаж тах надземных, ед. 4 этажа	Кз min 0,25	Котн 1,0	Кисп с учетом 211-ЗРК
Минимальный размер земельного участка – 0,001 га						

Земельный участок : Республика Крым, г Евпатория, ул 9 Мая, д 47а, с кадастровым номером: 90:18:010146:790 - площадь 4304 кв.м.

Объекты недвижимости в границах земельного участка :  
90:18:010146:132– торговый центр площадью 6937,4 кв.м., 4 этажа, в том числе 1 подземный  
90:18:010146:1645– нежилое здание 379,5 кв.м, этажность 1

Общая площадь всех зданий – 7316,9 кв.м

Кз – 0,59 , что не превышает показатель установленный градостроительным регламентом.

Кисп – 1,59

7. Соблюдение прав и интересов владельцев смежно расположенных земельных участков и объектов недвижимости.

Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г Евпатория, ул 9 Мая, д 47а, с кадастровым номером: 90:18:010146:790, граничит:

- с севера – улично-дорожная сеть (ул 9 Мая)
- с юга – многоквартирная жилая застройка земельный участок с кадастровым номером 90:18:010146:833
- с запада – междворовой проезд
- с востока – междворовой проезд

В виду конфигурации и расположения земельного участка, а также возможности размещения проектируемых зданий и сооружений, таким образом, что они не несут вреда, не ущемят права и законные интересы владельцев смежно расположенных земельных участков и объектов недвижимости в части:

1. Инсоляции и естественной освещенности.
2. Шумового загрязнения.
3. Загрязнения воздуха, почв, подземных и надземных вод.
4. Ограничение эксплуатации или доступа смежных участков.
5. Создание угрозы жизни и сохранности имущества смежных участков.
6. Противопожарных разрывов.
7. Санитарно–защитных зон.
8. Охранных зон.

Таким образом, можно сделать вывод о соблюдении прав и интересов владельцев, смежно расположенных земельных участков и объектов недвижимости, что подтверждает соблюдение технических регламентов при обосновании о возможности принятия решения о разрешении на условно разрешенные виды использования земельного участка.

8. Технические условия ресурсоснабжающих организаций.

Инженерные сети электричества и водоснабжение осуществляется по договорам с собственниками объекта недвижимости.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата	<b>П-3731</b>	Лист
							6

## 9. Заключение.

Существующие объекты капитального строительства расположенные земельном участке по адресу: Республика Крым, г Евпатория, ул 9 Мая, д 47а, с кадастровым номером: 90:18:010146:790, в своем составе имеют индивидуально-обособленные объекты недвижимого имущества, нежилые помещения – гараж. Объект недвижимого имущества гараж, предназначены для стоянки, технического обслуживания и ремонта автомобилей, мотоциклов и других транспортных средств.

Вид разрешенного использования «Хранение автотранспорта, код 2.7.1» предполагает, согласно классификатору:

- размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей;
- размещение гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации.

Такие гаражи предназначены исключительно для хранения личного автотранспорта. Размещение в них служебного транспорта не допускается.

Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка Хранение автотранспорта, код 2.7.1 – приведение в соответствие с требованиями действующего законодательства сложившихся правоотношений.

В связи с вышеперечисленным, можно сделать вывод о соблюдении требований технических регламентов, санитарных норм, нормативов градостроительного проектирования Республики Крым и городского округа, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории, положений документации по планировке территории и других требований действующего законодательства при обосновании возможности принятия решения о разрешении на условно разрешенные виды использования земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г Евпатория, ул 9 Мая, д 47а, с кадастровым номером: 90:18:010146:790 - Хранение автотранспорта, код 2.7.1.

Разраб.

Назаров А.Р.

Директор

М.П. Ибрагимов

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата	П-3731	Лист
							7

# Исходные данные

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата

П-3731

Лист

8

# Графическая часть

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата

П-3731

Лист

9

Земельный участок с к.н. 90:18:010146:790 - 4304м2  
 Кпз - 1,59  
 Кз - 0,65



	Граница застройки земельного участка		Отмостка
	Существующие строения		Дорожные покрытия
	Существующие строения		Отмостка

№№п/п	Наименование здания	Ед. изм	Площадь застройки
1	Торговый центр	м2	2606,42
2	Нежилое здание	м2	387,91

№№п/п	Показатели	Ед. изм	Площадь
	Площадь участка	Га	0,4304
	Площадь застройки	м2	2994,33
	Плотность застройки	%	0,65
	Площадь озеленения	м2	842,2
	Площадь твердых покрытий	м2	466,4

Согласовано	Взам. инв. №	П-3731							
		Материалы по обоснованию предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «Хранение автотранспорта, код 2.7.1» земельного участка расположенного по адресу: Республика Крым, г Евпатория, ул 9 Мая, д 47а, с кадастровым номером: 90:18:010146:790							
Инв. № подл.	Подпись и дата	Изм.	Коллич.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
		Директор		Ибрагимов					
Инв. № подл.	Подпись и дата	Земельный участок с к.н. 90:18:010146:790					Стадия	Лист	Листов
							П	2	
Схема земельного участка							ООО ПКБ "ГЕНПРОЕКТ"		