



ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ

Фарина Ю. В.

Действующий член СРО АП «Содружество профессиональных проектировщиков в строительстве», Ассоциация "СПрофПроект»

Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010111:397, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Кирова 51-55

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Пояснительная записка

26/06-26-ПЗ

2025 г.



ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ

Фарина Ю. В.

Действующий член СРО АП «Содружество профессиональных проектировщиков в строительстве», Ассоциация "СПрофПроект»

Обоснование отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции объекта
капитального строительства в отношении земельного
участка, кадастровый номер 90:18:010111:397,
расположенного по адресу: Республика Крым, городской
округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Кирова 51-55

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Пояснительная записка

26/06-26-ПЗ

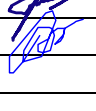
Главный инженер проекта

Шатохин Г.М.

ИП Фарина Ю. В.



2025 г.

Содержание тома									
Обозначение		Наименование					Примечание		
		Титульный лист					1		
		Выписка из реестра членов саморегулируемой организации					2		
22/06-26-С		Содержание тома					3		
		Текстовая часть							
22/06-26-ПЗ		Пояснительная записка					4		
		Графическая часть							
22/06-26-ГЧ-1		Фрагмент карты градостроительного зонирования					8		
22/06-26-ГЧ-2		Фрагмент карты зон с особыми условиями					9		
22/06-26-ГЧ-3		Фрагмент карты с особыми условиями использования. Карта границ объектов культурного наследия							
22/06-26-ГЧ-4		Существующая схема генплана земельного участка. М 1:500. Ситуационная схема					10		
22/06-26-ГЧ-5		Проектируемая схема генплана земельного участка. М 1:500.					11		
22/06-26-ГЧ-6		Планы здания до и после реконструкции					12		
ПРИЛОЖЕНИЕ А		Копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объектов недвижимости. (кадастровые номера 90:18:010111:1430, 90:18:010111:287)					13		
ПРИЛОЖЕНИЕ Б		Копии договора аренды земельного участка.					15		
ПРИЛОЖЕНИЕ В		Копии договоров и технические условия ресурсоснабжающих организаций.					20		
26/06-26-С									
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
ГИП		Шатохин							
Разработал		Рябова							
Содержание тома						Стадия	Лист	Листов	
						П	1	1	
						ИП Фарина Ю.В.			

Текстовая часть

1. Общие данные.

Основанием для разработки «Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010111:937, расположенного по адресу: Республика Крым, г.о. Евпатория, г. Евпатория, ул. Кирова, з/у 51/55, является: - заказ №24/02-26.

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

Расчетная зимняя температура наружного воздуха: -16°C ; (СП 131.13330.2020).

Характеристика района строительства:

- Нормативная снеговая нагрузка по I району $S/o = 0,50 \text{ кПа}$ (СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85* » (с Изменениями N 1, 2, 3));

- Нормативная ветровая нагрузка по III району $W/o = 0,38 \text{ кПа}$ (СП 20.13330.2016);

- Сейсмичность - 7 баллов по СП 14.13330.2018. «Свод правил. Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*» (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 24.05.2018 N 309/пр).

- степень огнестойкости зданий - II (СП 2.13330.2012).

-Класс конструктивной пожарной опасности С1.

Нормативные значения:

-ветровое давление – 0.3 кПа ;

-среднегодовая температура 10.6°C ;

-среднегодовая относительная влажность 74%;

-среднегодовая скорость ветра 4.6 м/с ;

-преобладающее направление ветра в холодный период - северо-восточное;

-преобладающее направление ветра в тёплый период – восточное;

-среднегодовые осадки 505.3 мм ;

-среднегодовое испарение – 457 мм .

Сейсмичность площадки строительства – 7 баллов.

Согласовано		

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
№ подл.	

						24/02-26-ПЗУ-ТЧ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
ГИП		Шатохин				Текстовая часть		
Разработал		Рябова						
						ИП Фарина Ю.В.		

2.Существующее положение.

Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г.о. Евпатория, г. Евпатория, ул. Кирова, з/у 51/55, с кадастровым номером 90:18:010111:937, правообладатель ООО «Санаторий Орен-Крым» (договор аренды земельного участка №171-п от 21.12.2018 г).

Согласно сведениям Градостроительного плана земельного участка №РФ 91-2-18-1-01-2026-0883-0 от 12.03.2026 г. в границах земельного участка расположены объекты капитального строительства количестве 15 штук, зарегистрированный в ЕГРН:

□ Нежилое капитальное строение площадью 30.5 м.кв. — бар. Кадастровый номер 90:18:010111:295.

□ Нежилое капитальное строение площадью 313.0 м.кв. Кадастровый номер 90:18:010111:1430.

□ Нежилое капитальное строение площадью 614.9 м.кв- спальный корпус. Кадастровый номер 90:18:010111:281.

□ Нежилое капитальное строение площадью 38.1 м.кв- мастерская. Кадастровый номер 90:18:010111:292.

□ Нежилое капитальное строение площадью 196.8 м.кв- спальный корпус. Кадастровый номер 90:18:010111:259.

□ Нежилое капитальное строение площадью 119.1 м.кв- спальный корпус. Кадастровый номер 90:18:010111:284.

□ Нежилое капитальное строение площадью 619.9 м.кв- лечебный корпус. Кадастровый номер 90:18:010111:283.

□ Нежилое капитальное строение площадью 260.4 м.кв- спальный корпус. Кадастровый номер 90:18:010111:288.

□ Нежилое капитальное строение площадью 135.1 м.кв- спальный корпус. Кадастровый номер 90:18:010111:282.

□ Нежилое капитальное строение площадью 724.0 м.кв- столовая, клуб,спальный корпус. Кадастровый номер 90:18:010111:294.

□ Нежилое капитальное строение площадью 100.5 м.кв- спальный корпус. Кадастровый номер 90:18:010111:285.

□ Нежилое капитальное строение площадью 163.6 м.кв- котельная-прачечная. Кадастровый номер 90:18:010111:289.

□ Нежилое капитальное строение площадью 20.5 м.кв- магазин. Кадастровый номер 90:18:010111:286.

□ Нежилое капитальное строение площадью 12.0 м.кв- проходная. Кадастровый номер 90:18:010111:296.

□ Нежилое капитальное строение площадью 18.6 м.кв- проходная. Кадастровый номер 90:18:010111:287.

Проектом предусмотрена реконструкция нежилого здания с кадастровым номером 90:18:010111:287 и демонтаж нежилого здания с кадастровым номером 90:18:010111:1430. Смотри генплан лист ГЧ-3 и план БТИ Приложение Б.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			22/06-26-ПЗ-ТЧ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				2

Вид разрешенного использования рассматриваемого участка по адресу: Республика Крым, г.о. Евпатория, г. Евпатория, ул. Кирова, з/у 51/55, с кадастровым номером 90:18:010111:937 на данный момент: основной вид разрешенного использования – **санаторная деятельность (согласно ПЗЗ код 9.2.1).**

Согласно карты градостроительного зонирования города Евпатории, участок расположен в зоне объектов санаторно-курортного назначения (Р-2), подзона Р-2.1 Смотри фрагмент карты градостроительного зонирования лист ГЧ-1 и генплан участка лист ГЧ-3.

Информация о правообладателях смежных земельных участков.

Участок с кадастровым номером 90:18:010111:937 площадью 21260 ± 51 м², (согласно публичной кадастровой карте Евпатории) ограничен: с севера- улица Кирова, с запада-ул. Московская, с юга- ул. Горького, с востока - соседнее землевладение по адресу Республика Крым, г. Евпатория, ул. Кирова, 47-51с кадастровым номером 90:18:010111:64.

3. Проектные предложения.

Проектом предполагается обосновать отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010111:937, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Кирова, з/у 51/55.

Предполагается выполнить реконструкцию существующего нежилого здания. Смотри генплан, лист ГЧ-4. Размеры проектируемого нежилого здания в осях: 5.9х30.5 м, высота 9.4м.

Технико-экономические показатели по участку

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Количество	Норма РНГП	Норма ПЗЗ
1	Площадь участка	м²	21260 +/-51		
2	Площадь застройки	м²	4370.30		
	-здание	м²	3246.90		
	-навесы	м²	128.60		
	-площадки	м²	994.80		
3	Коэффициент застройки		0.20	0.4	0.4
4	Коэффициент использования территории		0.15	Не устан.	Не устан.
5	Площадь проездов и площадок с твердым покрытием всего	м²	6737.70		

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	22/06-26-ПЗ-ТЧ	Лист
							3

6	Площадь озеленения всего	м	10 152.0		
7	Коэффициент озеленения**	%	301	20	20
8	Коэффициент обеспеченности детскими , спортивными площадками	%	6.2	3	3
9	Количество машино-мест на парковке автотранспорта	шт	22	10	10

Информация о видах разрешенного использования земельного участка.

Вид разрешенного использования рассматриваемого участка по адресу: Республика Крым, г.о. Евпатория, г. Евпатория, ул. Кирова, з/у 51/55, с кадастровым номером 90:18:010111:937 на данный момент: основной вид разрешенного использования - **санаторная деятельность (согласно ПЗЗ код 9.2.1).**

Информация о видах разрешенного использования земельных участка согласно ГПЗУ №РФ 91-2-18-1-01-2026-0883-0 от 12.03.2026 г.:

Основные виды разрешенного использования для зоны Р-2:

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка*, код 2.1.1;
- среднеэтажная жилая застройка*, код 2.5;
- коммунальное обслуживание, код 3.1;
- предоставление коммунальных услуг, код 3.1.1;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание, код 3.4.1;
- стационарное медицинское обслуживание, код 3.4.1;
- общественное управление, код 3.8;
- обеспечение научной деятельности, код 3.9;
- отдых (рекреация), код 5.0;
- обеспечение занятий спортом в помещениях, код 5.1.2;
- площадки для занятий спортом, код 5.1.3;
- оборудованные площадки для занятий спортом, код 5.1.3;
- водный спорт, код 5.1.5;
- авиационный спорт, код 5.1.6;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							22/06-26-ПЗ-ТЧ		Лист
											4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата						

- природно-познавательный туризм, код 5.2;
- туристическое обслуживание, код 5.2.1;
- обеспечение внутреннего правопорядка, код 8.3;
- курортная деятельность, код 9.2;
- санаторная деятельность, код 9.2.1;
- историко-культурная деятельность, код 9.3;
- земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0;
- улично-дорожная сеть, код 12.0.1;
- благоустройство территории, код 12.0.2.

Условно разрешенные виды использования для зоны Р-2:

- для индивидуального жилищного строительства, код 2.1;
- хранение автотранспорта, код 2.7.1;
- размещение гаражей для собственных нужд, код 2.7.2;
- социальное обслуживание, код 3.2;
- дома социального обслуживания, код 3.2.1;
- оказание социальной помощи населению, код 3.2.2;
- оказания услуг связи, код 3.2.3;
- общежития, код 3.2.4;
- культурное развитие, код 3.6;
- религиозное использование, код 3.7;
- осуществление религиозных обрядов. Код 3.7.1;
- религиозное управление и образование, код 3.7.2;
- деловое управление, код 4.1;
- магазины, код 4.4;
- общественное питание, код 4.6;
- гостиничное обслуживание, код 4.7;
- служебные гаражи, код 4.9;
- объекты дорожного сервиса, код 4.9.1;
- заправка транспортных средств, код 4.9.1.1;
- обеспечение дорожного отдыха, код 4.9.1.2;
- автомобильные мойки, код 4.9.1.3;
- ремонт автомобилей, код 4.9.1.4;
- стоянка транспортных средств, код 4.9.2.

Вспомогательные виды использования земельного участка для зоны Р-2:

- жилая застройка, код 2.0;
- склад, код 6.9;
- размещение автомобильных дорог, код 7.2.1.

Основной вид разрешенного использования рассматриваемого участка по адресу:

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			22/06-26-ПЗ-ТЧ						
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	

Республика Крым, г.о. Евпатория, г. Евпатория, ул. Кирова, з/у 51/55, с кадастровым номером 90:18:010111:937 площадью 21260 +/- 51 м.кв. - санаторная деятельность (ПЗЗ код 9.2.1).

Санаторная деятельность (ПЗЗ код 9.2.1) включает в себя:

Минимальный размер земельного участка - 0,1 га.

Максимальный размер земельного участка — не установлен;

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

Максимальное количество этажей — 16 (надземных).

Параметры застройки:

Минимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) — 0.05;

Расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн) - 0,4;

Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп) — не уставлен.

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

1) Возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке в части предельных размеров земельных участков, отступов от границ земельных участков, коэффициента застройки участка, коэффициента плотности застройки земельного участка, этажности:

- минимальный размер земельного участка согласно ПЗЗ - 0,05 га размер участка с кадастровым номером 90:18:010111:937- 2.126 га -соответствует ПЗЗ;

- максимальный размер земельных участков — не уставлен, размер участка с кадастровым номером 90:18:010111:937 — 2.126 га - соответствует ПЗЗ;

-расчетный показатель отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн) —0.2 тах, для данного участка Котн = 0,4 - соответствует ПЗЗ;

- расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп) - не установлен.

- минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 5 м; от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий - не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.

Отступы для здания: - с севера — 1.20 м - не соответствует ПЗЗ; - с востока -19.10 - соответствует ПЗЗ; - с запада — 58.30 м - соответствует ПЗЗ; - с юга — 190.0 м - соответствует ПЗЗ. Отступы для здания приняты по существующей застройке зданий.

- максимальное количество этажей - 16. Здание двухэтажное, что соответствует ПЗЗ.

2) Возможность размещения на земельном участке планируемого объекта капитального строительства с параметрами (площадь застройки, количество этажей,

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			22/06-26-ПЗ-ТЧ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				6

вместимость), не оказывающего негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами, законодательство Российской Федерации для соответствующей территориальной зоны.

Площадь застройки земельного участка -4730.30 м²; Количество этажей - 2. Параметры данного строительства не будут оказывать негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами, законодательством Российской Федерации для соответствующей территориальной зоны, согласно - СП 4.13330.2013 «Системы противопожарной защиты.

Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

- СанПин 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемиологических (профилактических) мероприятий»;

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

Проектируемое нежилое здание не должен нарушать требований по строительным конструкциям и должен отвечать требованиям Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009 N 384-ФЗ (последняя редакция) статьям: Статья 5.

Обеспечение соответствия безопасности зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и с сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса) требованиям настоящего Федерального закона;

Статья 7. Требования механической безопасности;

Статья 8. Требования пожарной безопасности;

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

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

Земельный участок с кадастровым номером 90:18:010111:937 расположен в зоне существующей застройки. Земельный участок обеспечен сетями инженерного обеспечения:

- электроснабжением, договор энергоснабжения о поставке электрической энергии №101 от 25.03.2025 г., выданный Государственным унитарным предприятием Республики Крым "КРЫМЭНЭРГО", г. Евпатория;

- газом, договор поставки газа № 2026/ТП-ПР-223-ЕВ 26-28 от 16.01.2026 г., выданный Государственным унитарным предприятием Республики Крым "Крымгазсети", г. Евпатория;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			22/06-26-ПЗ-ТЧ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				7

- водоснабжением и водоотведением - единый договор холодного водоснабжения и водоотведения № 700 от 09.10.2025 г, выданный ГУП РК "Вода Крыма", г. Евпатория.

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

Границы охранных и санитарно-защитных зон определены:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации; СП 51.13330.2011 «Защита от шума» (изм. от 31.05.2022г); - СП 51.13330.2011 «Защита от шума» (изм. от 31.05.2022г);

- СП 4.13330.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (изм. от 15 июня 2022 г. N 610);

- СанПин 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемиологических (профилактических) мероприятий».

Территория земельного участка располагается на спланированной территории, обладающей высокой степенью урбанизации. Участок проектирования территориально не расположен в особо охраняемых природных территориях федерального, регионального или местного значения Республики Крым.

Согласно сведениям Градостроительного плана №РФ 91-2-18-1-01-2026-0883-0 от 12.03.2026 г., а также данных «Карты зон с особыми условиями использования муниципального образования округ Евпатория, картой границ объектов культурного наследия, картой зон затопления, подтопления водными объектами» правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, утвержденных решением Евпаторийского городского совета от 22.02.2019 №1/86/2, с изменениями, утвержденными решением Евпаторийского городского совета №3-20/2 от 28.11.2025, научно-проектной документации, утвержденной приказом министерства культуры и туризма Украины от 22.11.2012 № 1383 участок полностью расположен в зоне охраны археологического культурного слоя Категория 2. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 21260 м.в.

На всех участках зоны охраны археологического культурного слоя Категории II установлен единый режим использования территории:

-какие-либо земляные, строительные и мелиоративные работы в границах этой зоны осуществляются только с разрешения соответствующих государственных органов управления в сфере органы культурного наследия под наблюдением специалиста-археолога;

-если во время археологического наблюдения будут обнаружены какие -либо остатки археологических объектов, они должны быть более тщательно обследованы путем выполнения археологических шурфирований или, в случае необходимости, раскопок (лишь в границах участка культурного слоя, подлежащего земляных строительным работам);

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			22/06-26-ПЗ-ТЧ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				8

-новое строительство, земляные, хозяйственные и прочие работы запрещается без проведения предварительных археологических работ;

-в случае обнаружения объектов культурного наследия, а указанном земельном участке, требуется разработка обязательного раздела проектной документации об обеспеченности объектов культурного значения.

Проектом не предусмотрено производство земляных работ в границах участка, за исключением снятия существующего твердого покрытия (тротуарная плитка) с последующей заменой, восстановлением плодородного слоя под посадку газона.

В границах земельного участка с кадастровым номером 90:18:010111:937, по адресу: Республика Крым, г.о. Евпатория, г. Евпатория, ул. Кирова, з/у 51/55, расположен объект культурного наследия регионального значения «Дачный дом В.А. Ратимова, 1901 г., расположенный по адресу: Республика Крым, г.о. Евпатория, г. Евпатория, ул. Московская, 34/ул. Кирова 51-55, корпус №1, литер №1», постановление Совета министров Республики Крым от 20.12.2016 № 627.

Защитную зону принять в соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ. Проектом не предусмотрено производство строительных и земляных работ в границах охранной зоны объекта культурного наследия.

Земельный участок с кадастровым номером 90:18:010111:937, по адресу: Республика Крым, г.о. Евпатория, г. Евпатория, ул. Кирова, з/у 51/55, полностью расположен в третьем поясе санитарной охраны водозаборной скважины № 6411 000 «Санаторий «Орен Крым» (реестровой номер границы 90:00:-6,806). Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 21260 м.в.

Мероприятия по третьему поясу зоны санитарной охраны:

- выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, которые могут представлять опасность для водоносных горизонтов.
- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.
- запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.
- запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих 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 центра государственного санитарно-

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			22/06-26-ПЗ-ТЧ						
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	

эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

- своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Проектом не предусмотрено размещение объектов из вышеуказанных категорий, а также бурения новых скважин, новое строительство и т.д.

Земельный участок с кадастровым номером 90:18:010111:937, по адресу: Республика Крым, г.о. Евпатория, г. Евпатория, ул. Кирова, з/у 51/55, полностью расположен в третьем поясе санитарной охраны водозаборной скважины № 6400 ПК «Санаторий «Золотой Берег» (реестровой номер границы 90:00:-6,819). Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 21260 м.в.

Мероприятия по третьему поясу зоны санитарной охраны:

- выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, которые могут представлять опасность для водоносных горизонтов.
- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.
- запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.
- запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих 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 центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.
- своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Проектом не предусмотрено размещение объектов из вышеуказанных категорий, а также бурения новых скважин, новое строительство и т.д.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	22/06-26-ПЗ-ТЧ			10

Земельный участок с кадастровым номером 90:18:010111:937, по адресу: Республика Крым, г.о. Евпатория, г. Евпатория, ул. Кирова, з/у 51/55, полностью расположен в третьем поясе санитарной охраны водозаборной скважины № 6373 000 «ТОК «Евпатория» (реестровой номер границы 90:00:-6,835). Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 21260 м.в.

Мероприятия по третьему поясу зоны санитарной охраны:

- выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, которые могут представлять опасность для водоносных горизонтов.
- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.
- запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.
- запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих 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 центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.
- своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Проектом не предусмотрено размещение объектов из вышеуказанных категорий, а также бурения новых скважин, новое строительство и т.д.

Земельный участок с кадастровым номером 90:18:010111:937, по адресу: Республика Крым, г.о. Евпатория, г. Евпатория, ул. Кирова, з/у 51/55, частично расположен в охранной зоне линий и сооружений связи (кабельная канализация), реестровой номер границы 90:18:-6,395). Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1220 м.в.

В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, юридическим и физическим лицам запрещается:

- осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра);

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			22/06-26-ПЗ-ТЧ						
			11						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				

- производить геолого-съёмочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;

- производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;

- устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия;

- устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами;

- производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации;

- производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи.

Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности:

- производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения;

- производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы;

- открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии);

- огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала;

- самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			22/06-26-ПЗ-ТЧ						
			12						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				

- совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое).

Проектом не предусмотрено производство земляных работ в границах участка, за исключением снятия существующего твердого покрытия (тротуарная плитка) с последующей заменой, восстановлением плодородного слоя под посадку газона.

В соответствии данных «Карты зон с особыми условиями использования муниципального образования округ Евпатория, картой границ объектов культурного наследия, картой зон затопления, подтопления водными объектами» правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, утвержденных решением Евпаторийского городского совета от 22.02.2019 №1/86/2, с изменениями, утвержденными решением Евпаторийского городского совета №3-20/2 от 28.11.2025, научно-проектной документации, утвержденной приказом министерства культуры и туризма Украины от 22.11.2012 № 1383 на расстоянии ориентировочно 5 м от земельного участка с кадастровым номером 90:18:010111:93, на территории ГБУ РК «СДиДР» «Смена» (г. Евпатория, ул. Кирова 47-51) расположены скважины минеральных вод 8/-РК, 9-РК – Прокарстованные известняки, органогенные Вода хлоридная натриевая бромная высокой минерализации (15-22, г/л).

Режим использования территории в границах зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения определяется в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

В границах земельного участка с кадастровым номером 90:18:010111:93, по адресу: Республика Крым, г.о. Евпатория, г. Евпатория, ул. Кирова, з/у 51/55 расположены инженерные сети и сооружения.

Проектирование и строительство объектов должно осуществляться с соблюдением охранных зон инженерных коммуникаций - в соответствии с требованиями СП 42.133330.2016, Постановлениями Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. №878 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условия использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Проектом не предусмотрено размещение объектов в охранных зонах инженерных сетей и коммуникаций.

Ливневая канализация в данном районе отсутствует. В связи с этим все сточные воды с земельного участка по спланированному рельефу, согласно проектным решениям, организованно собираются в границах участка и по системе ливневых лотков отводятся в накопительную емкость в границах участка у северо-восточной границе для дальнейшей транспортировки по отдельному договору с ГУП «Вода Крыма».

Инв. № подл.	Взам. инв. №					Лист
	Подпись и дата					
						22/06-26-ПЗ-ТЧ
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	13

воды с земельного участка по спланированному рельефу, согласно проектным решениям, организованно собираются в границах участка и по системе ливневых лотков отводятся в накопительную емкость в границах участка у северо-восточной границе для дальнейшей транспортировки по отдельному договору с ГУП «Вода Крыма».

Таким образом, возможно получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства в части уменьшения минимальных отступов для нежилого здания: с севера - с 5,00 м до 0,00 м.

Выводы.

Проектируемое нежилое здание, расположенный по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Кирова, з/у 51/55,, не будет нарушать облик сложившейся застройки, будет соответствовать требованиям Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009 N 384-ФЗ (последняя редакция) и №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" при условии отклонения от предельных параметров в части: 1. Минимальные отступы от границ участка возможно сократить:

с севера - с 5,00 м до 0,00 м так как нет возможности выдержать параметры отступа по причине размещения объекта реконструкции в пятне существующего здания на данном участке.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							22/06-26-ПЗ-ТЧ	Лист	
											14
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата			

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

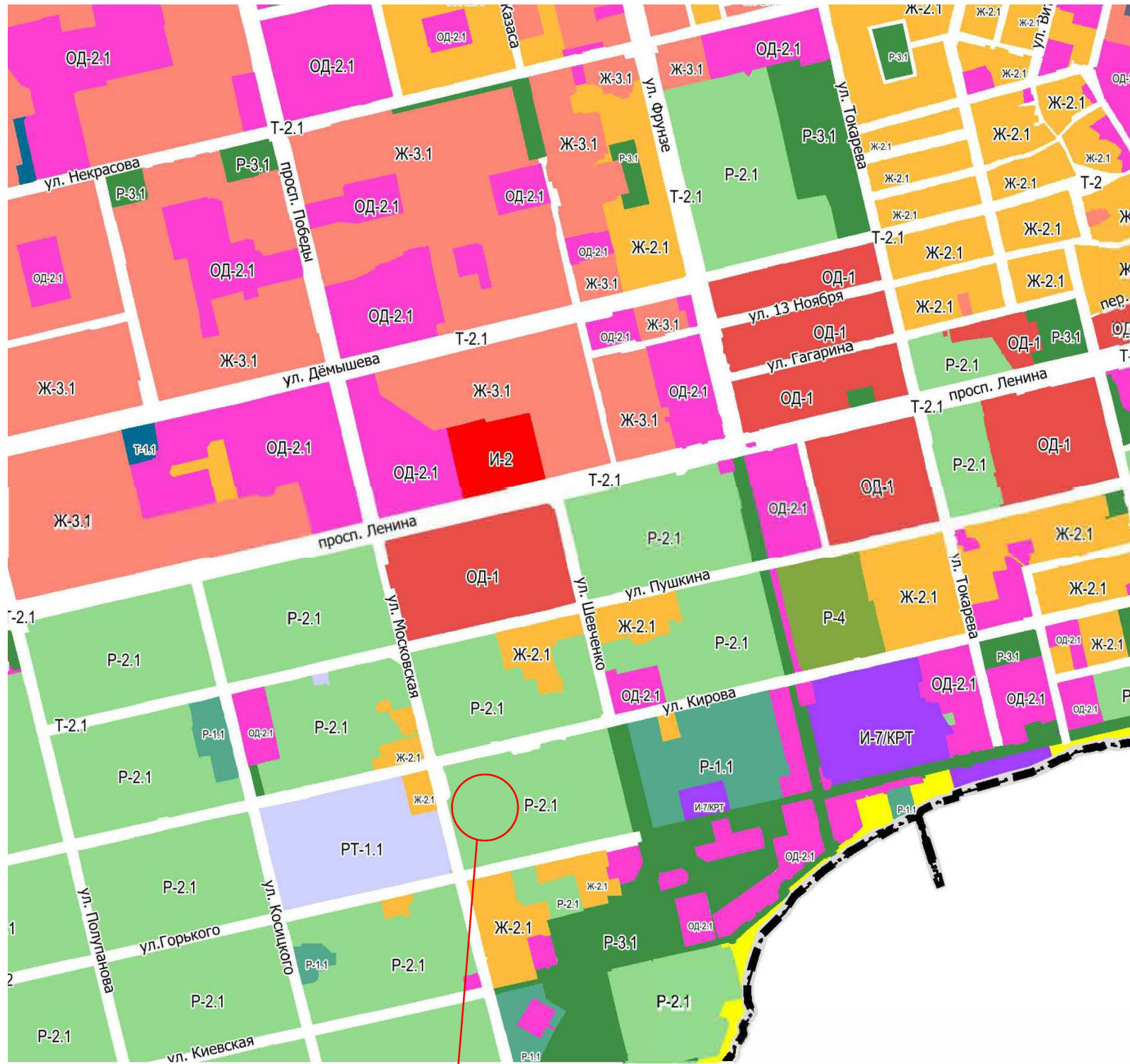
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							22/06-26-ПЗ-ТЧ	Лист
										15
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Согласовано

Инв. № подл.

Взам. инв. №

Подпись и дата



г. Евпатория, ул Кирова 51-55

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы и территории:

- границы городского округа г. Евпатория
- границы населённых пунктов

Территориальные зоны:

- Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами (подзоны: Ж-1.1, Ж-1.2, Ж-1.3, Ж-1.4)
- Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами (подзоны: Ж-2.1, Ж-2.4)
- Ж-3 Зона застройки жилыми домами смешанной этажности (подзоны: Ж-3.1, Ж-3.2, Ж-3.3, Ж-3.4)
- Ж-4 Зона застройки жилыми домами смешанной этажности регионального значения
- Ж-6 Зона застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами регионального значения
- ОД-1 Зона смешанной и общественно - деловой застройки
- ОД-2 Общественно-деловая зона (подзоны: ОД-2.1, ОД-2.2, ОД-2.3, ОД-2.4)
- ОД-3 Зона исторической застройки
- ОД-4 Зона религиозного использования
- И-1 Зона перспективного развития комплексной жилой и туристско-рекреационной застройки
- И-2 Зона объектов перспективного развития многоквартирной жилой застройки городских территорий
- И-3 Зона перспективного развития комплексной жилой застройки
- И-4 Зона развития курортной и туристической деятельности для размещения объектов регионального значения
- И-7/КРТ Зона многофункционального курортно-рекреационной застройки
- И-9КРТ Зона объектов перспективного развития комплексной жилой застройки регионального значения

- Р-3 Зона озелененных территорий общего пользования (подзоны: Р-3.1, Р-3.2, Р-3.3, Р-3.4)
- Р-4 Зона лесов
- Р-5 Зона отдыха (пляжи) (подзоны: Р-5.1, Р-5.2, Р-5.4)
- Р-7 Зона особо охраняемых природных территорий для размещения объектов регионального значения
- СП-1 Зона кладбищ (подзоны: СП-1.1, СП-1.2)
- СП-2 Зона озелененных территорий специального назначения (подзоны: СП-2.1, СП-2.2, СП-2.4)
- РТ-1 Зона режимных территорий (подзоны: РТ-1.1, РТ-1.2, РТ-1.3, РТ-1.4)
- РТ-2 Зона режимных территорий для обеспечения государственных нужд
- ВО-1 Зона водных объектов (подзоны: ВО-1.1, ВО-1.2, ВО-1.3, ВО-1.4)

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

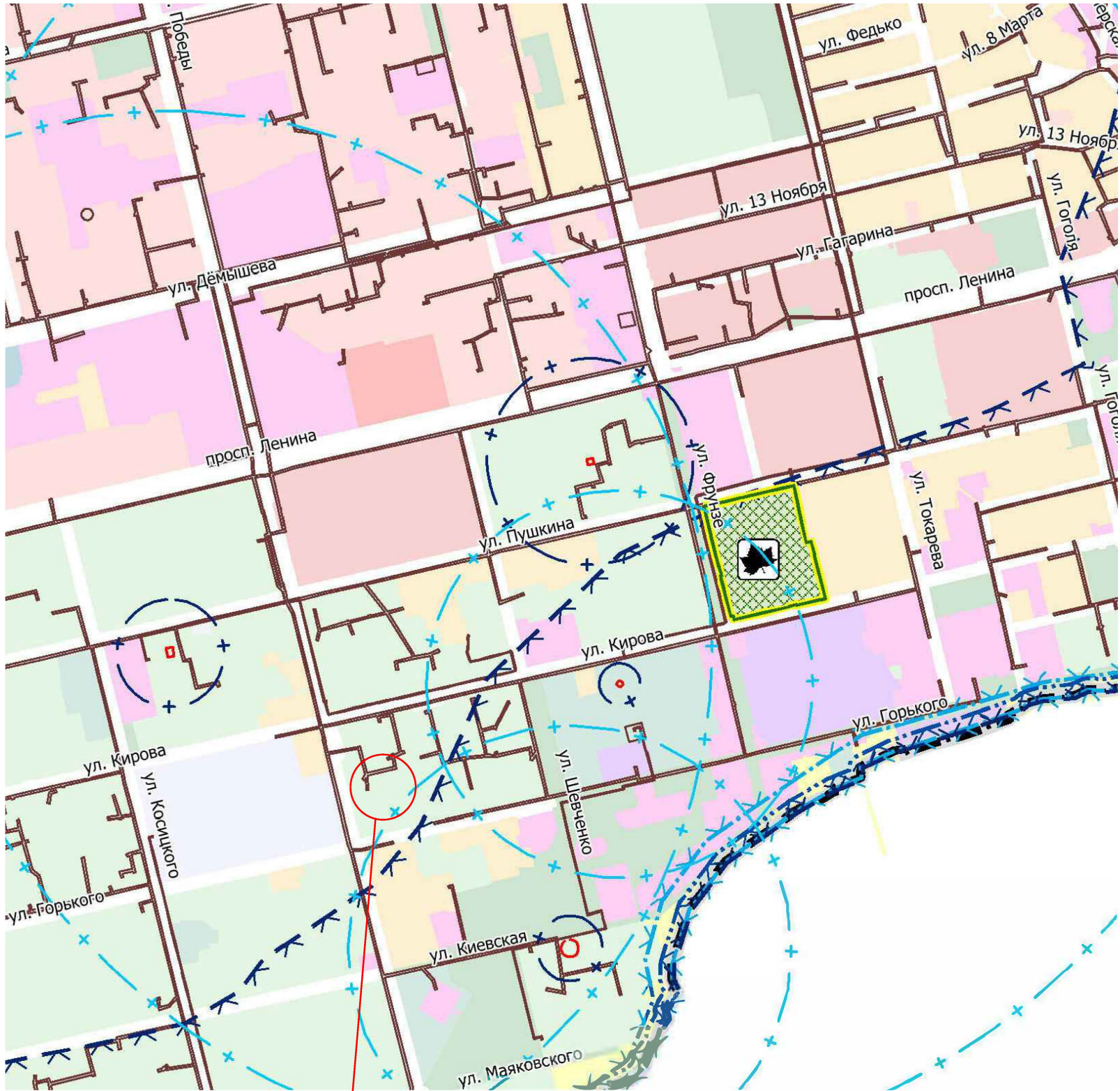
						22/06-26-ГЧ			
						Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:01011:397, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Кирова 51-55.			
Изм.	Кол.уч.	Лист.	Ндок.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Рябова						П	1	6
ГИП	Шатохин					Фрагмент карты градостроительного зонирования	ИП Фарина Ю.В. Симферополь, 2026 г.		

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.



г. Евпатория, ул Кирова 51-55

Территориальные зоны:

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами (подзоны: Ж-1.1, Ж-1.2, Ж-1.3, Ж-1.4)

Зона застройки малоэтажными жилыми домами (подзоны: Ж-2.1, Ж-2.4)

Зона застройки жилыми домами смешанной этажности (подзоны: Ж-3.1, Ж-3.2, Ж-3.3, Ж-3.4)

Зона застройки жилыми домами смешанной этажности регионального значения

Зона застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами регионального значения

Зона смешанной и общественно - деловой застройки

Общественно-деловая зона (подзоны: ОД-2.1, ОД-2.2, ОД-2.3, ОД-2.4)

Зона исторической застройки

Зона религиозного использования

Зона перспективного развития комплексной жилой и туристско-рекреационной застройки

Зона объектов перспективного развития многоквартирной жилой застройки городских территорий

Зона перспективного развития комплексной жилой застройки

Зона развития курортной и туристической деятельности для размещения объектов регионального значения

Зона многофункциональной курортно-рекреационной застройки

Зона объектов перспективного развития комплексной жилой застройки регионального значения

Зона перспективного развития курортной и туристической застройки с яхтенной мариной

Производственная и коммунально-складская зона (подзоны: П-1.1, П-1.2, П-1.3, П-1.4)

Зона объектов транспортной инфраструктуры (подзоны: Т-1.1, Т-1.2, Т-1.3, Т-1.4)

Зона улично-дорожной сети (подзоны: Т-2.1, Т-2.2, Т-2.3, Т-2.4)

Зона перспективной улично-дорожной сети (подзоны: Т-3.1, Т-3.2)
- Зона объектов инженерной инфраструктуры (подзоны: ИН-1.1, ИН-1.3, ИН-1.4)

Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ (подзоны: СХ-1.1, СХ-1.2, СХ-1.4)

Зона рекреационного назначения (подзоны: Р-1.1, Р-1.2, Р-1.4)

Зона объектов санаторно-курортного назначения (подзоны: Р-2.1, Р-2.2)

Зона озелененных территорий общего пользования (подзоны: Р-3.1, Р-3.2, Р-3.3, Р-3.4)

Зона лесов

Зона отдыха (пляжи) (подзоны: Р-5.1, Р-5.2, Р-5.4)

Зона особо охраняемых природных территорий для размещения объектов регионального значения

Зона кладбищ (подзоны: СП-1.1, СП-1.2)

Зона озелененных территорий специального назначения (подзоны: СП-2.1, СП-2.2, СП-2.4)

Зона режимных территорий (подзоны: РТ-1.1, РТ-1.2, РТ-1.3, РТ-1.4)

Зона режимных территорий для обеспечения государственных нужд

Зона водных объектов (подзоны: ВО-1.1, ВО-1.2, ВО-1.3, ВО-1.4)

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы:

- граница городского округа
- граница населенного пункта

Объекты государственной системы наблюдений за состоянием окружающей среды:

- сущ.
- охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением

Особо охраняемые территории:

- сущ.
- земли историко-культурного назначения
- дендрологический парк, ботанический сад

Границы зон с особыми условиями использования территорий:

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

22/06-26-ГЧ

Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010111:397, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Кирова 51-55.

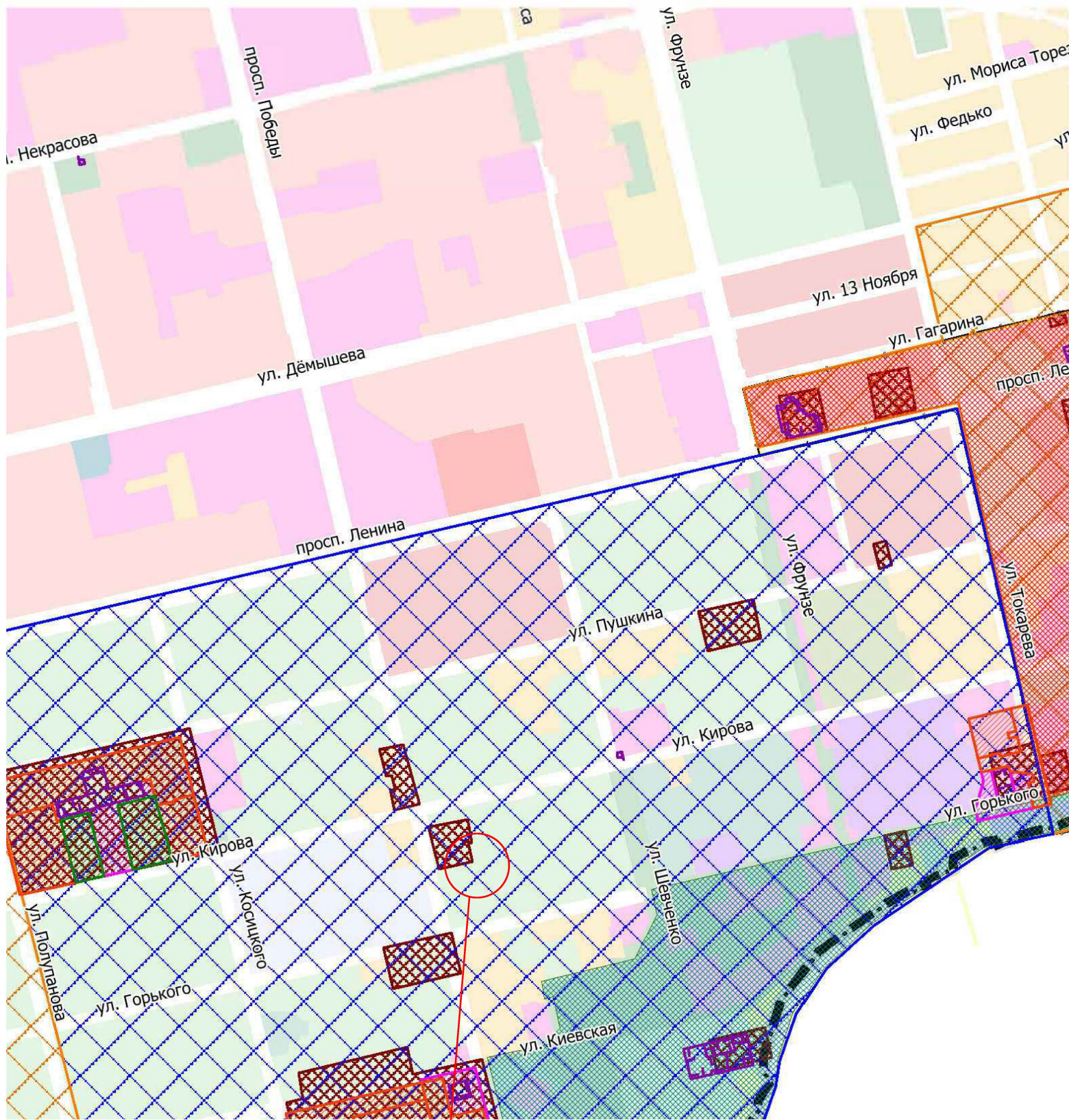
Схема планировочной организации участка

Стадия	Лист	Листов
П	2	6

Фрагмент карты с особыми условиями использования

ИП Фарина Ю.В.
Симферополь, 2026 г.

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



г. Евпатория, ул Кирова 51-55

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (подзоны: Ж-1.1, Ж-1.2, Ж-1.3, Ж-1.4)

Зона застройки малоэтажными жилыми домами (подзоны: Ж-2.1, Ж-2.4)

Зона застройки жилыми домами смешанной этажности (подзоны: Ж-3.1, Ж-3.2, Ж-3.3, Ж-3.4)

Зона застройки жилыми домами смешанной этажности регионального значения

Зона застройки многоквартирными многоквартирными жилыми домами регионального значения

Зона смешанной и общественно - деловой застройки

Общественно-деловая зона (подзоны: ОД-2.1, ОД-2.2, ОД-2.3, ОД-2.4)

Зона исторической застройки

Зона религиозного использования

Зона перспективного развития комплексной жилой и туристско-рекреационной застройки

Зона объектов перспективного развития многоквартирной жилой застройки городских территорий

Зона перспективного развития комплексной жилой застройки

Зона развития курортной и туристической деятельности для размещения объектов регионального значения

Зона многофункциональной курортно-рекреационной застройки

Зона объектов перспективного развития комплексной жилой застройки регионального значения

Зона перспективного развития курортной и туристической застройки с яхтенной мариной

Производственная и коммунально-складская зона (подзоны: П-1.1, П-1.2, П-1.3, П-1.4)

Зона объектов транспортной инфраструктуры (подзоны: Т-1.1, Т-1.2, Т-1.3, Т-1.4)

Зона улично-дорожной сети (подзоны: Т-2.1, Т-2.2, Т-2.3, Т-2.4)

Зона перспективной улично-дорожной сети (подзоны: Т-3.1, Т-3.2)

Зона объектов инженерной инфраструктуры (подзоны: ИН-1.1, ИН-1.3, ИН-1.4)

Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ (подзоны: СХ-1.1, СХ-1.2, СХ-1.4)

Зона рекреационного назначения (подзоны: Р-1.1, Р-1.2, Р-1.4)

Зона объектов санаторно-курортного назначения (подзоны: Р-2.1, Р-2.2)

Зона озелененных территорий общего пользования (подзоны: Р-3.1, Р-3.2, Р-3.3, Р-3.4)

Зона лесов

Зона отдыха (пляжи) (подзоны: Р-5.1, Р-5.2, Р-5.4)

Зона особо охраняемых природных территорий для размещения объектов регионального значения

Зона кладбищ (подзоны: СП-1.1, СП-1.2)

Зона озелененных территорий специального назначения (подзоны: СП-2.1, СП-2.2, СП-2.4)

Зона режимных территорий (подзоны: РТ-1.1, РТ-1.2, РТ-1.3, РТ-1.4)

Зона режимных территорий для обеспечения государственных нужд

Зона водных объектов (подзоны: ВО-1.1, ВО-1.2, ВО-1.3, ВО-1.4)

Установленные границы зон затопления, подтопления

границы зон затопления, подтопления водными объектами (приведены в соответствии с Приложением №1 к приказу Федерального агентства водных ресурсов от 01.12.2021 №314)

Охранные зоны объектов культурного наследия:

охранная зона объекта культурного наследия

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

зона охраняемого ландшафта

границы зоны охраняемого археологического культурного слоя (Категория 1)

границы зоны охраняемого археологического культурного слоя (Категория 2)

границы зоны исторического ареала

территория памятника

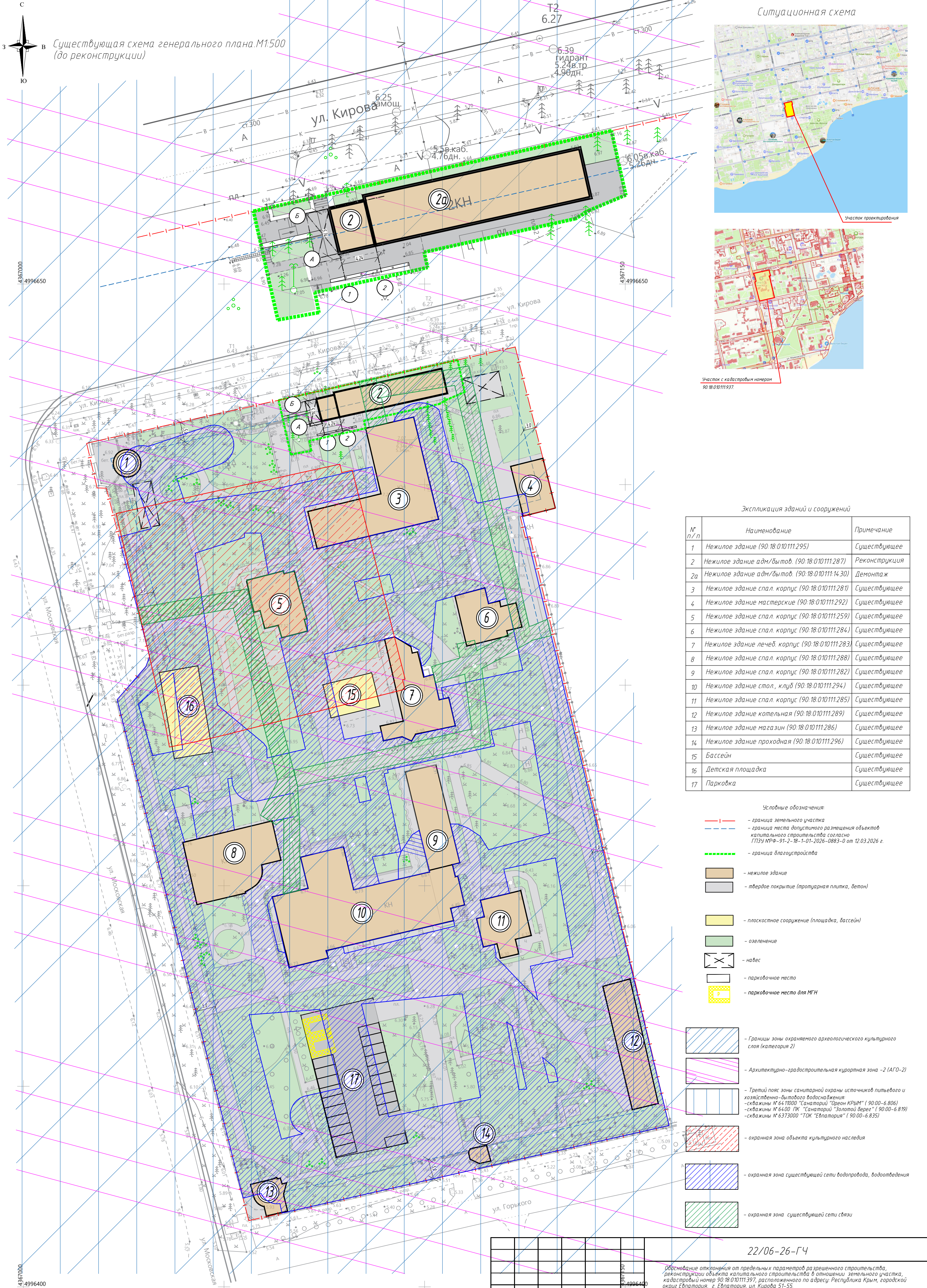
граница территории объекта культурного наследия (отображена в соответствии с перечнем приказов приведенном в Приложении к карте)

охранная зона объекта культурного наследия (отображена в соответствии с перечнем приказов приведенном в Приложении к карте)

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (отображена в соответствии с перечнем приказов приведенном в Приложении к карте)

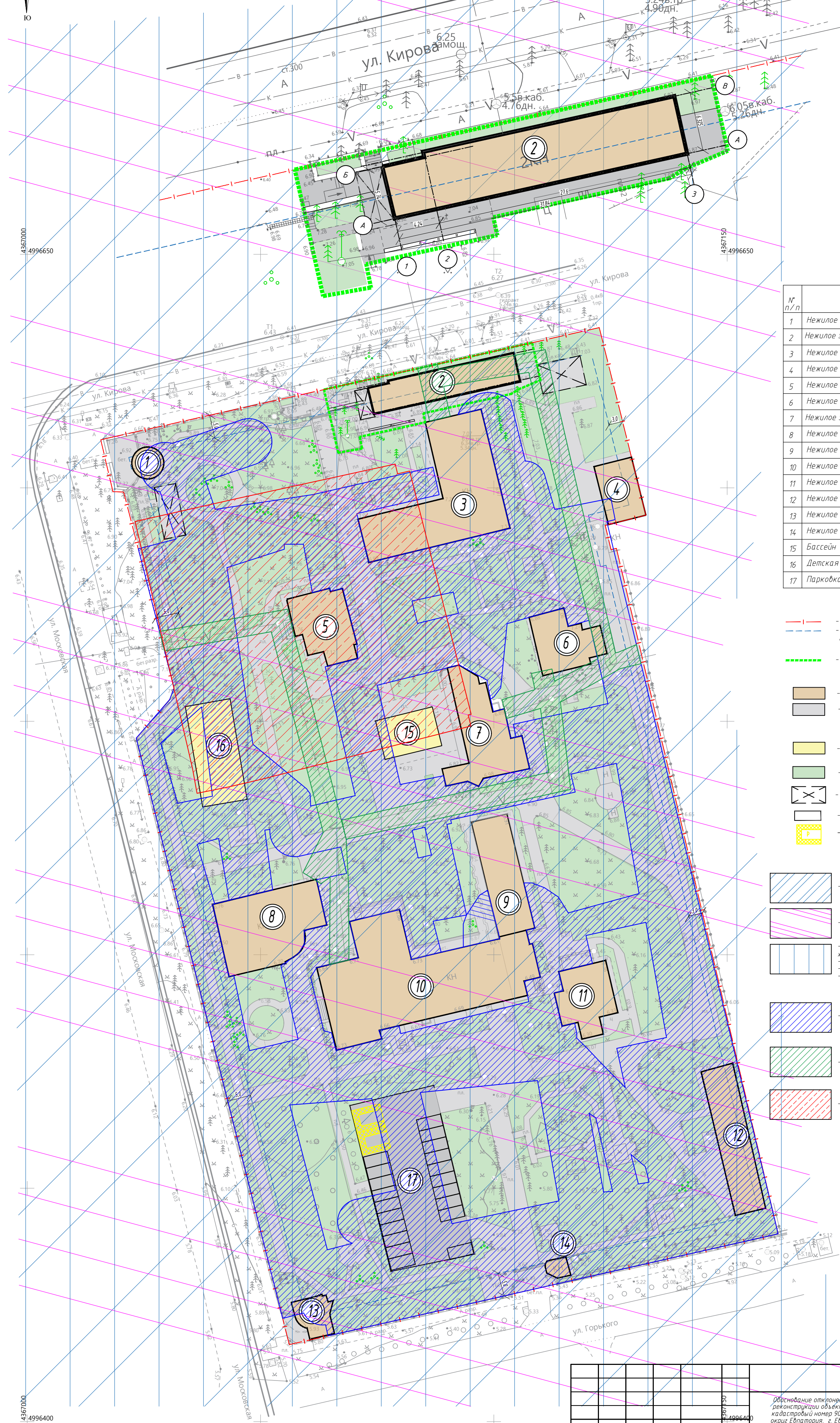
зона охраняемого ландшафта (отображена в соответствии с перечнем приказов приведенном в Приложении к карте)

						22/06-26-ГЧ		
						Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:01011:397, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Кирова 51-55.		
Изм.	Кол.уч.	Лист.	Ндок.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации участка	Стадия	Лист
Разработал	Рябова						П	3
ГИП	Шатохин					Фрагмент карты с особыми условиями использования. карта границ объектов культурного наследия	ИП Фарина Ю.В. Симферополь, 2026 г.	



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

						22/06-26-ГЧ			
						Обследование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90-18-010111-397, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Кирова 51-55.			
Изм.	Колуч	Лист	Идок	Подпись	Дата	Схема планировочной организации участка	Стадия	Лист	Листов
							П	4	6
Разработал	Рябова						ИП Фарина Ю.В. Симферополь, 2026 г.		
ГИП	Шатохин					Существующая схема генерального плана (до реконструкции). М1:500			



Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Нежилое здание (90.18.010111.295)	Существующее
2	Нежилое здание адм/бытов. (90.18.010111.287)	Реконструкция
3	Нежилое здание спал. корпус (90.18.010111.281)	Существующее
4	Нежилое здание мастерские (90.18.010111.292)	Существующее
5	Нежилое здание спал. корпус (90.18.010111.259)	Существующее
6	Нежилое здание спал. корпус (90.18.010111.284)	Существующее
7	Нежилое здание лечеб. корпус (90.18.010111.283)	Существующее
8	Нежилое здание спал. корпус (90.18.010111.288)	Существующее
9	Нежилое здание спал. корпус (90.18.010111.282)	Существующее
10	Нежилое здание стол., клуб (90.18.010111.294)	Существующее
11	Нежилое здание спал. корпус (90.18.010111.285)	Существующее
12	Нежилое здание котельная (90.18.010111.289)	Существующее
13	Нежилое здание магазин (90.18.010111.286)	Существующее
14	Нежилое здание проходная (90.18.010111.296)	Существующее
15	Бассейн	Существующее
16	Детская площадка	Существующее
17	Парковка	Существующее

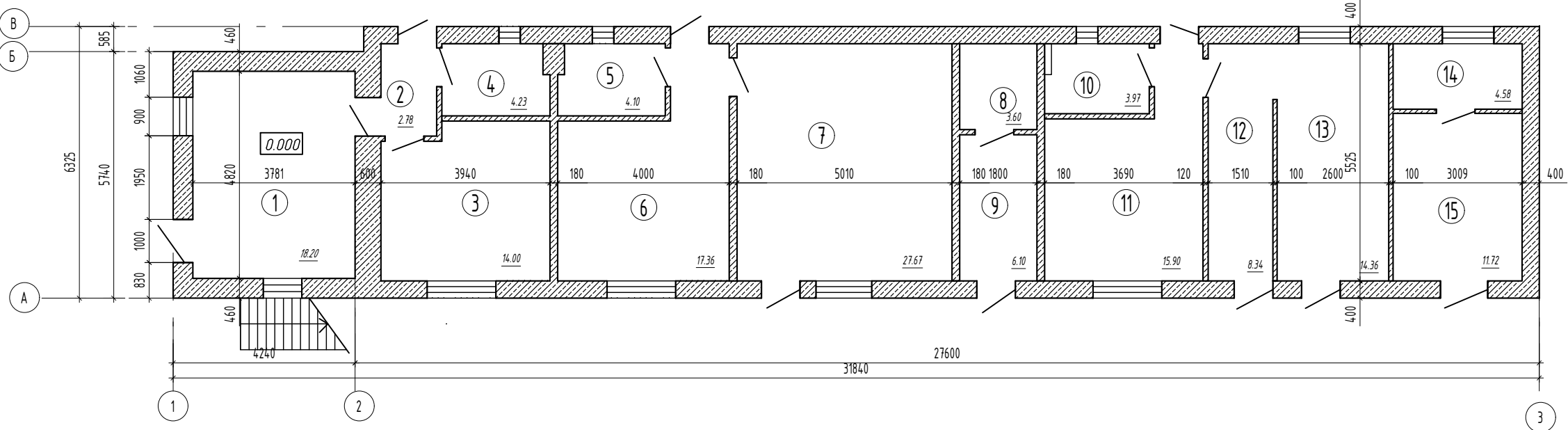
Условные обозначения

- граница земельного участка
- граница места допустимого размещения объектов капитального строительства согласно ГПЗУ №РФ-91-2-18-Г-01-2026-0883-0 от 12.03.2026 г.
- граница благоустройства
- нежилое здание
- твердое покрытие (тротуарная плитка, бетон)
- плоскостное сооружение (площадка, бассейн)
- озеленение
- навес
- парковочное место
- парковочное место для МГН
- Границы зоны охраняемого археологического культурного слоя (категория 2)
- Архитектурно-градостроительная курортная зона –2 (АГО-2)
- Третий пояс зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения:
-скважины № 641000 "Санаторий "Орлен КРЫМ" (90.00-6.806)
-скважины № 6400 ГК "Санаторий "Золотой берег" (90.00-6.819)
-скважины № 6373000 "ТЭК "Евпатория" (90.00-6.835)
- охранная зона существующей сети водопровода, водоотведения
- охранная зона существующей сети связи
- охранная зона объекта культурного наследия

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

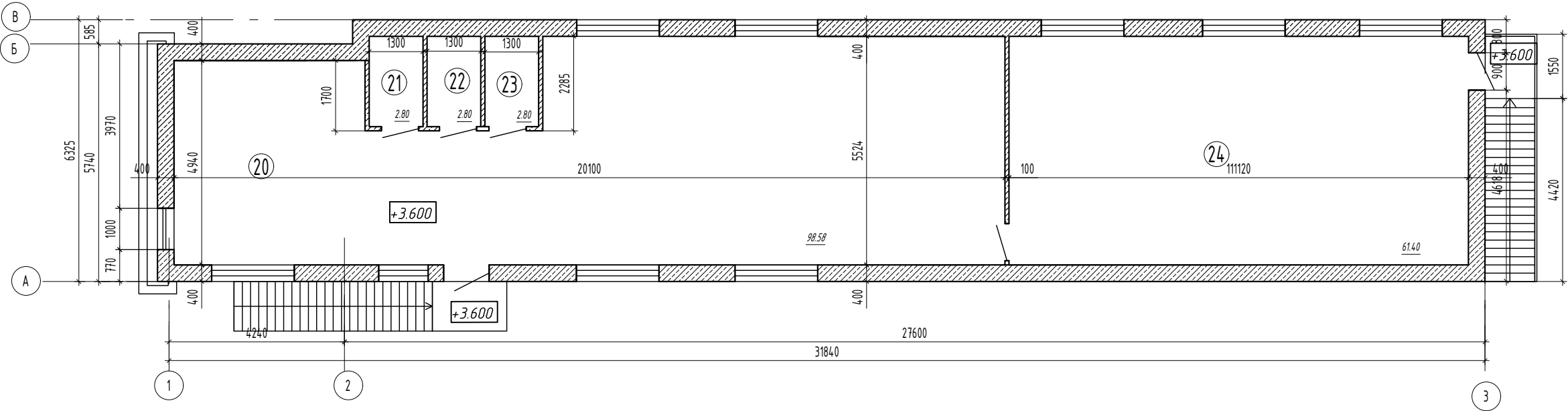
					22/06-26-ГЧ						
					Обеспечение отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90.18.010111.397, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Кирова 51-55.						
Изм.	Колуч	Лист	Идок	Подпись	Дата	Схема планировочной организации участка			Стадия	Лист	Листов
									П	5	6
Разработал	Рябова					Проектируемая схема генерального плана (после реконструкции). М1:500			ИП Фарина Ю.В. Симферополь, 2026 г.		
ГИП	Шатохин										

План здания после реконструкции на отм. 0.000



Экспликация помещений на отм. 0.000

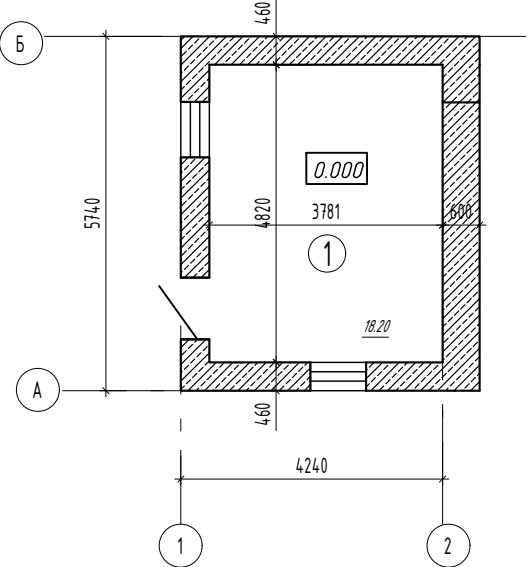
№ п/п	Наименование	Площадь, м²
1	Нежилое помещение	18.20
2	Нежилое помещение	2.78
3	Нежилое помещение	14.00
4	Сан. узел	4.23
5	Нежилое помещение	4.10
6	Нежилое помещение	17.36
7	Нежилое помещение	27.67
8	Нежилое помещение	3.60
9	Нежилое помещение	6.10
10	Сан. узел	3.97
11	Нежилое помещение	15.90
12	Нежилое помещение	8.34
13	Нежилое помещение	14.36
14	Нежилое помещение	4.58
15	Нежилое помещение	11.72



Экспликация помещений на отм. +3.600

№ п/п	Наименование	Площадь, м²
20	Нежилое помещение	98.58
21	Нежилое помещение	2.80
22	Нежилое помещение	2.80
23	Нежилое помещение	2.80
24	Нежилое помещение	61.40

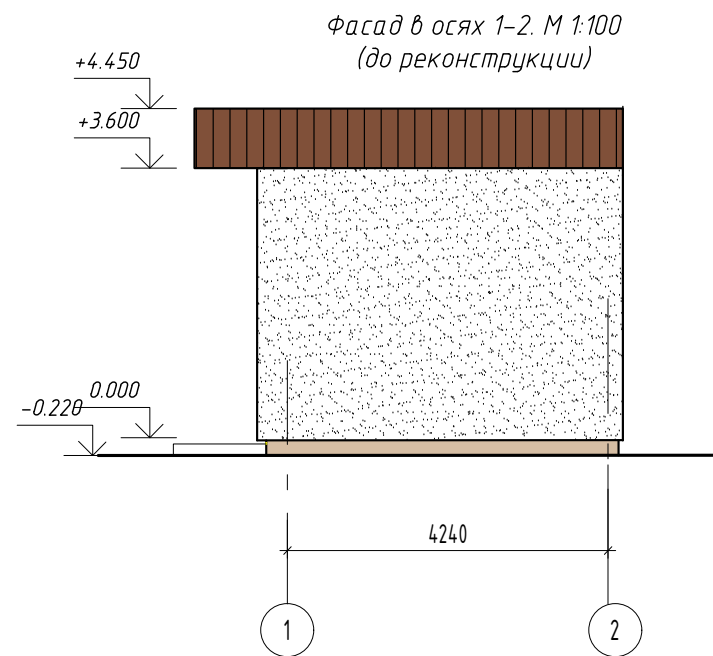
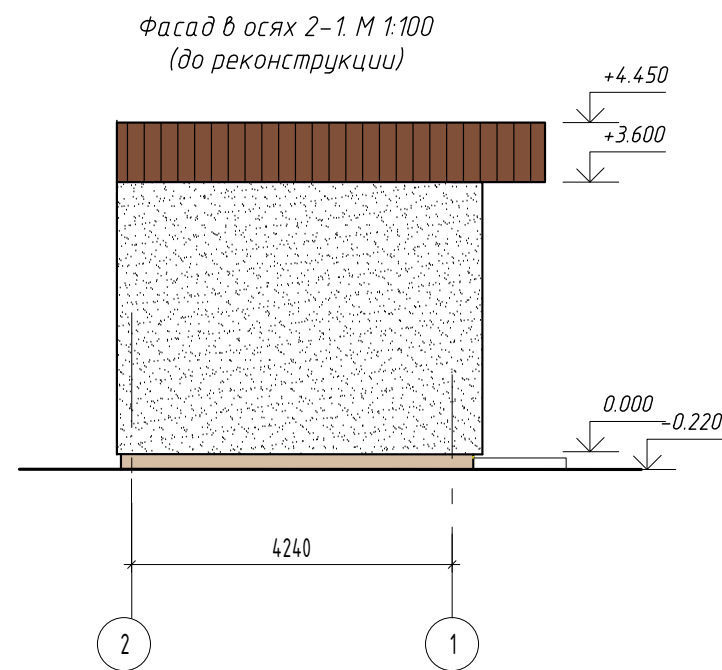
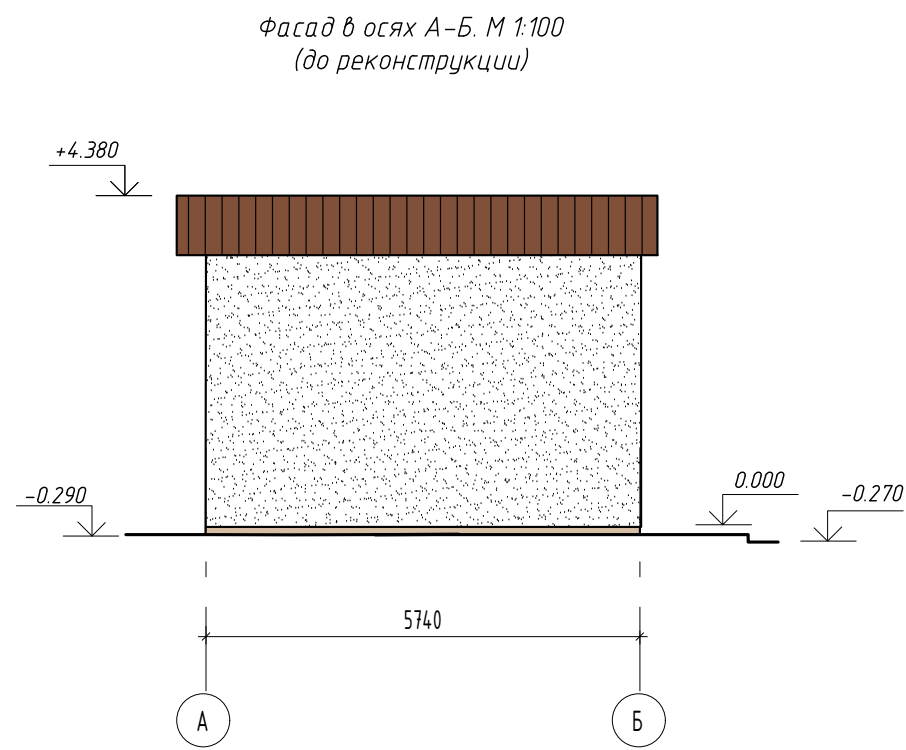
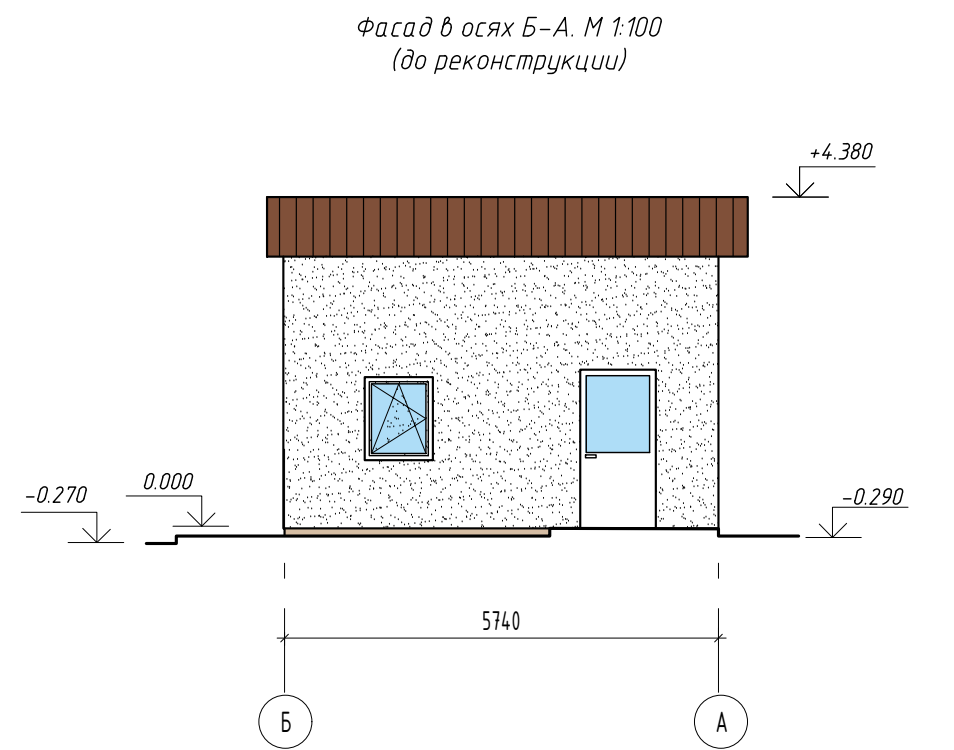
План здания до реконструкции на отм. 0.000



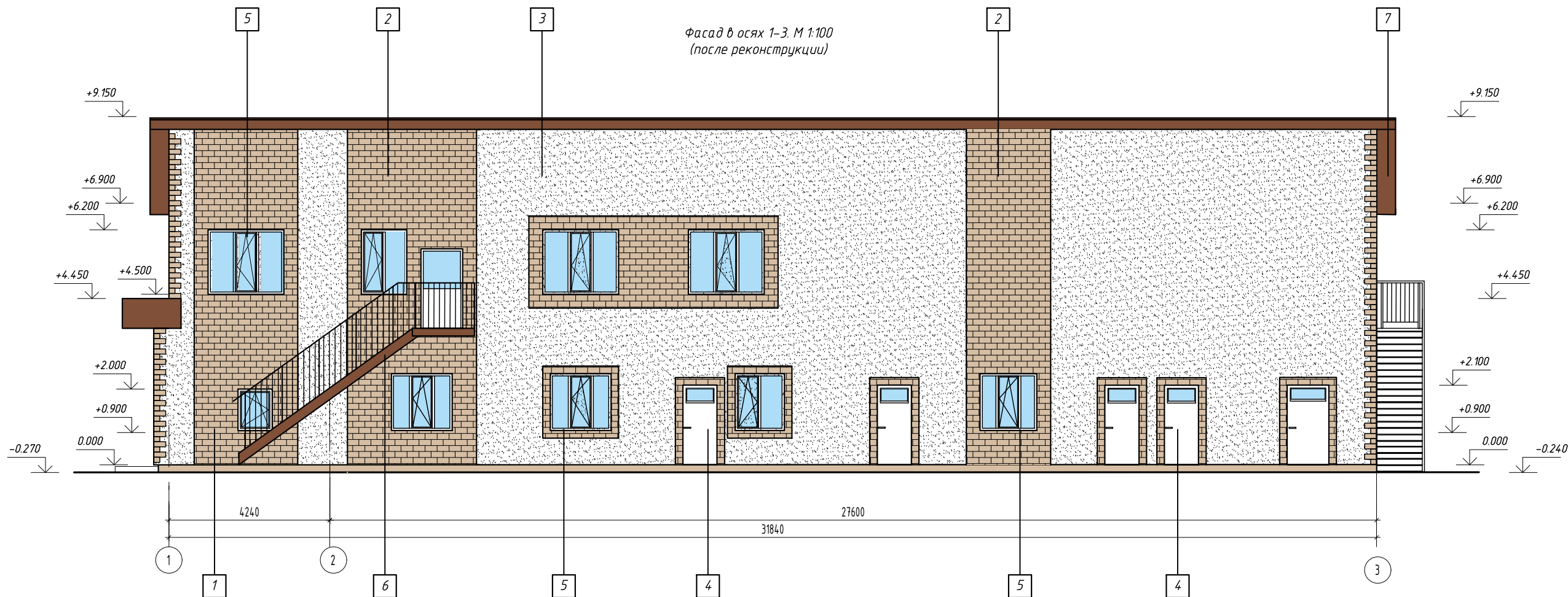
Экспликация помещений на отм. 0.000

№ п/п	Наименование	Площадь, м²
01	Нежилое помещение	18.20

						22/06-26-ГЧ			
						Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010111:397, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Кирова 51-55.			
Изм.	Кол.уч.	Лист.	Ндок.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Рябова						П	6	9
ГИП	Шатохин					Планы здания до и после реконструкции	ИП Фарина Ю.В. Симферополь, 2026 г.		



						22/06-26-ГЧ		
						Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010111:397, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Кирова 51-55.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации участка	Стадия	Лист
Разработал	Рябова						П	7
ГИП	Шатохин					Фасад в осях 1-2, фасад в осях 2-1, фасад в осях А-Б, фасад в осях Б-А). М 1:100 (до реконструкции).	ИП Фарина Ю.В. Симферополь, 2026 г.	



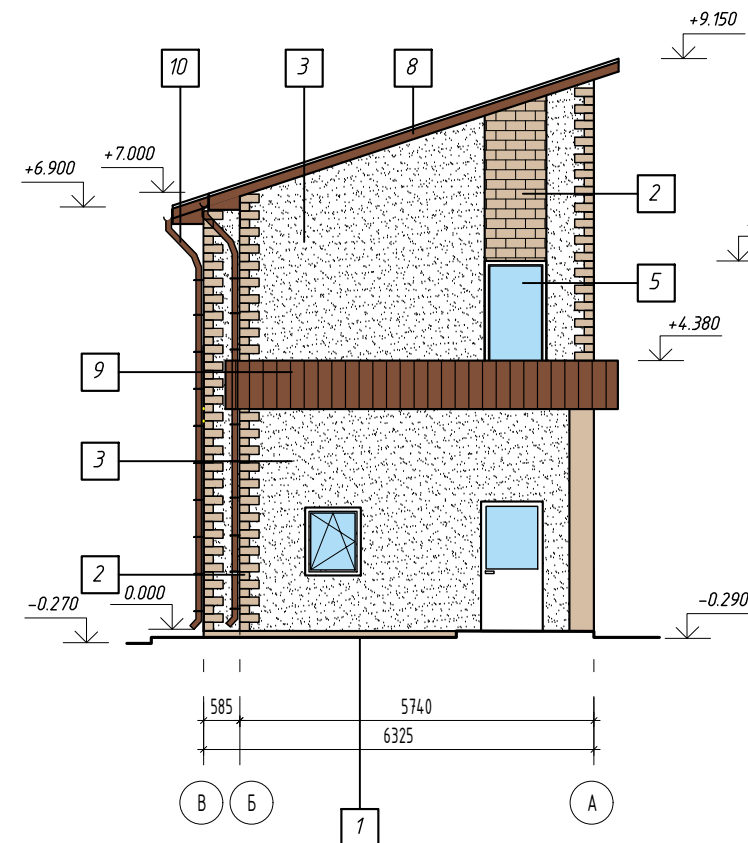
Ведомость наружной отделки

№	Наименование	Тип отделки (материал)	Цвет , обозначение на фасаде	Примечание
1	Цоколь	Декоративный фасадный камень		RAL 1001
2	Стена	Декоративный фасадный камень		RAL 1001
3	Стена	Окраска декоративной штукатурки		RAL 9003
4	Двери	ПВХ профиль		RAL 9003
5	Окна	ПВХ профиль		RAL 9003
6	Лестница наружная	Окраска металлических конструкций		RAL 7024
7	Кровля	Металлочерепица		RAL 8017
8	Обшивка карниза	Металлочерепица		RAL 8017
9	Декоративный элемент	Профлист		RAL 8017
10	Водосточная система	Пластик		RAL 8017

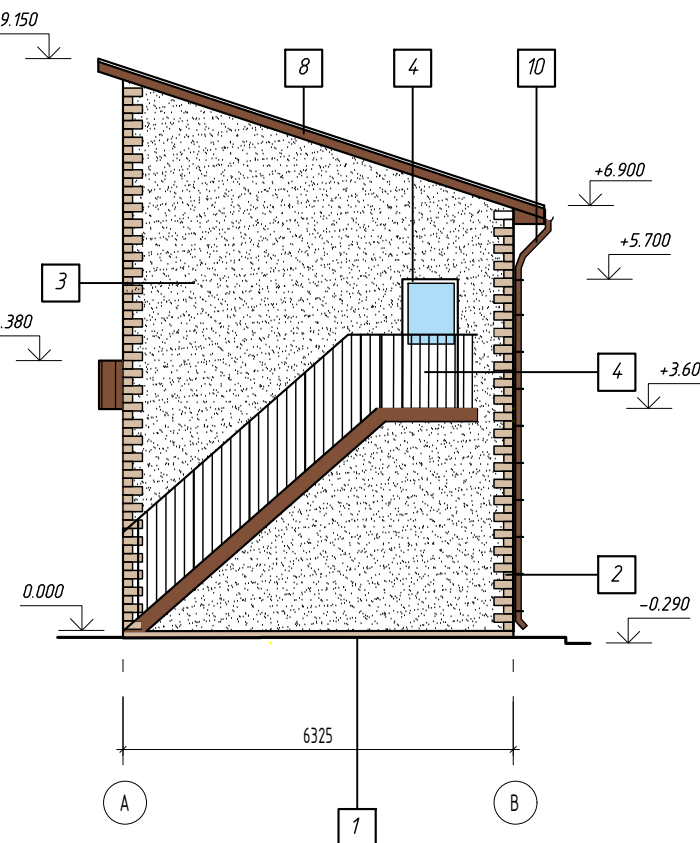
						22/06-26-ГЧ		
						Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010111:397, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Кирова 51-55.		
Изм.	Кол.уч.	Лист.	Ндок.	Подпись	Дата			
Разработал		Рябова				Схема планировочной организации участка	Стадия	Лист
							П	8
ГИП		Шатохин				Фасад в осях 1-3. М 1:100 (после после реконструкции). Ведомость наружной отделки.	ИП Фарина Ю.В. Симферополь, 2026 г.	



Фасад в осях В-А. М 1:100
(после реконструкции)



Фасад в осях А-В. М 1:100
(после реконструкции)



						22/06-26-ГЧ		
						Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в отношении земельного участка, кадастровый номер 90:18:010111:397, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, г. Евпатория, ул. Кирова 51-55.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации участка	Стадия	Лист
Разработал	Рябова						П	9
ГИП	Шатохин					Фасад в осях 3-1, фасад в осях А-В, фасад в осях В-А.М 1:100.(после реконструкции).	ИП Фарина Ю.В. Симферополь, 2026 г.	