

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ЕВПАТОРИЯ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ



ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
МАТИС ЛЮБОВЬ ЯКОВЛЕВНА

ИНН 550106965710 ОГРНИП 321554300053319

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(В СОСТАВЕ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)**
В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
ПЛОЩАДЬЮ 38107 КВ.М, РАСПОЛОЖЕННОГО В
КАДАСТРОВОМ КВАРТАЛЕ 90:18:020114, ПО УЛ. ОЛИМПИЙСКАЯ,
ПГТ. ЗАОЗЕРНОЕ, Г.О. ЕВПАТОРИЯ, РЕСПУБЛИКА КРЫМ

ТОМ – 2
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ИП МАТИС Л.Я.

ЗАКАЗЧИК: ООО «СЗ «Симфония»

ШИФР ПРОЕКТА: ПМТ-80-25

ИП МАТИС Л.Я.

С И М Ф О Н И Я

2 0 2 5

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	4
1.1 ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ, НА КОТОРОЙ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ МЕЖЕВАНИЕ	8
1.1.1 Характеристика фактического использования территории с учетом материалов и результатов инженерных изысканий	8
1.1.2 Территории объектов культурного наследия.....	13
1.1.3 Особо охраняемые природные территории	13
2. ОБОСНОВАНИЕ ПРИНЯТЫХ В ПРОЕКТЕ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ РЕШЕНИЙ	16
2.1. Способы образования земельных участков	16
2.2. Обоснование образования земельных участков	17
2.3. Линии отступа от границ земельных участков.....	18
2.4. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории	19
3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	21
4. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	22
4.1. Постановление Администрации города Евпатория Республики Крым от 02.12.2025 № 3548-п «О разрешении на подготовку документации по планировке территории (в составе проект межевания территории) в отношении земельного участка, площадью 38107 кв.м., расположенного в кадастровом квартале 90:18:020114 по ул. Олимпийская, пгт. Заозерное, г.о. Евпатория, Республики Крым».....	22
4.2. Приложение к схеме, характеризующей расположенные на ее территории объекты, фактическое использование территории	26
4.3. Письмо Отдела архитектуры и градостроительства администрации города Евпатории Республики Крым № 9915/05-45 от 17.11.2025	27
4.4. Письмо Министерства культуры Республики Крым № 35251/22-11/1 от 12.11.2025.....	28
4.5. Письмо Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым № 57882/6 от 19.11.2025	30

**СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ (В СОСТАВЕ ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)
В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
ПЛОЩАДЬЮ 38107 КВ.М, РАСПОЛОЖЕННОГО В
КАДАСТРОВОМ КВАРТАЛЕ 90:18:020114, ПО УЛ. ОЛИМПИЙСКАЯ,
ПГТ. ЗАОЗЕРНОЕ, Г.О. ЕВПАТОРИЯ, РЕСПУБЛИКА КРЫМ**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ		
Текстовая часть		
Графическая часть	Чертеж межевания территории Масштаб 1:1000	Лист 1
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
Графическая часть	Схема, характеризующая расположенные на ее территории объекты, фактическое использование территории Масштаб 1:1000	Лист 1
Графическая часть	Чертеж границ земельных участков и границ ЗОУИТ Масштаб 1:1000	Лист 2
Пояснительная записка		

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Основанием для подготовки Документация по планировке территории (проект межевания территории) расположенной по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, поселок городского типа Заозерное, улица Олимпийская, земельный участок 2 (далее также – проект межевания территории) в виде отдельного документа является Постановление Администрации города Евпатория Республики Крым от 02.12.2025 № 3548-п «О разрешении на подготовку документации по планировке территории (в составе проект межевания территории) в отношении земельного участка, площадью 38107 кв.м, расположенного в кадастровом квартале 90:18:020114, по ул. Олимпийская, пгт. Заозерное, г.о. Евпатория, Республика Крым» (далее также - Постановление Администрации города Евпатория Республики Крым от 02.12.2025 № 3548-п) (Приложение 4.1).

Согласно части 1 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, муниципального округа, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Границы проектируемой территории, применительно к которой осуществляется подготовка документации по планировке территории (проект межевания территории) установлены Приложением 1 к Постановлению Администрации города Евпатория Республики Крым от 02.12.2025 № 3548-п (Приложение 4.1).

Согласно части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Согласно части 9 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации при подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными в соответствии с федеральными законами и законами Республики Крым, техническими регламентами, сводами правил.

Площадь проектируемой территории, применительно к которой осуществляется подготовка документации по планировке территории (проект межевания территории) составляет 3,8 га.

При определении границ земельных участков требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка принимаются в соответствии с Требованиями к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требованиями к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, утвержденными Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № П/0393.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий: инженерно-геодезических, инженерно-геологических, инженерно-экологических и инженерно-гидрометеорологических.

Проект межевания территории выполнен на кадастровом плане территории в системе координат, используемой при ведении Единого государственного реестра недвижимости (далее также - ЕГРН).

Результаты реализации решений проекта межевания территории ориентированы на достижение максимального социального и бюджетного эффекта, в частности, на увеличение доходов муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, связанных с недвижимостью, и прироста ежегодных поступлений в местный бюджет в виде платы за землю, а также защиту прав собственников недвижимости.

Утверждение проекта межевания территории необходимо осуществлять в соответствии с порядком, установленным статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При подготовке проекта межевания территории использовались:

- топографо-геодезические изыскания, выполненные в 2025 году в масштабе 1:500;
- данные ЕГРН.

Документация по планировке территории подготовлена согласно требованиям главы 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом следующей градостроительной документации:

- Генеральный план муниципального образования городской округ Евпатория, утвержденный решением Евпаторийского городского совета от 02.11.2018 № 1-81/1 (в редакции решения 67-й сессии Евпаторийского городского совета Республики Крым II созыва от 28.04.2023 № 2-67/6) (далее также – Генеральный план городского округа Евпатория);
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория, утвержденные решением Евпаторийского городского совета от 22.02.2019 № 1-86/2 (в редакции решения 18-й сессии Евпаторийского городского совета Республики Крым III созыва от 26.09.2025 № 3-18/1).

При подготовке проекта межевания территории учитывались требования нормативов градостроительного проектирования:

– Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные Постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 (в редакции Постановления Совета министров Республики Крым от 14.11.2025 № 775);

– Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городской округ Евпатория, утвержденные решением 73-й сессии Евпаторийского городского совета Республики Крым I созыва от 24.04.2018 № 1-73/10) (в редакции решения 6-й сессии Евпаторийского городского совета Республики Крым III созыва от 18.12.2024 № 3-6/12).

Основные нормативные правовые акты и нормативно-технические документы, в соответствии с которыми подготовлен проект межевания территории:

– Градостроительный кодекс Российской Федерации;

– Земельный кодекс Российской Федерации;

– Жилищный кодекс Российской Федерации;

– Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

– Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

– Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

– Постановление Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения»;

– Постановление Правительства Российской Федерации от 22.04.2017 № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления»;

– Постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий,

необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление правительства российской федерации от 19.01.2006 № 20»;

– Постановление Правительства Российской Федерации от 13.03.2020 года № 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;

– Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;

– Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места»;

– Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

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

– СП 47.13330.2016 «СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения»;

– СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

– РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации);

– Закон Республики Крым от 16.01.2015 № 67-ЗРК/2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым»;

– иные нормативные правовые акты и нормативные технические документы, устанавливающие требования к составу, содержанию и порядку выполнения работы по подготовке документации по планировке территории.

1.1 ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ, НА КОТОРОЙ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ МЕЖЕВАНИЕ

1.1.1 Характеристика фактического использования территории с учетом материалов и результатов инженерных изысканий

Площадь проектируемой территории, применительно к которой осуществляется подготовка документации по планировке территории (проект межевания территории) составляет 3,8 га.

На территории городского округа Евпатория действуют Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория, утвержденные решением Евпаторийского городского совета от 22.02.2019 № 1-86/2 (в редакции решения 18-й сессии Евпаторийского городского совета Республики Крым III созыва от 26.09.2025 № 3-18/1).

Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория установлены границы территориальных зон с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом городского округа Евпатория.

В соответствии с Картой градостроительного зонирования, разработанной в составе ПЗЗ городского округа Евпатория, проектируемая территория расположена в границах подзоны Ж-3.2 – Зона застройки жилыми домами смешанной этажности в границах пгт. Заозерное в составе зоны жилой застройки домами смешанной этажности Ж-3. (Рисунок 1).

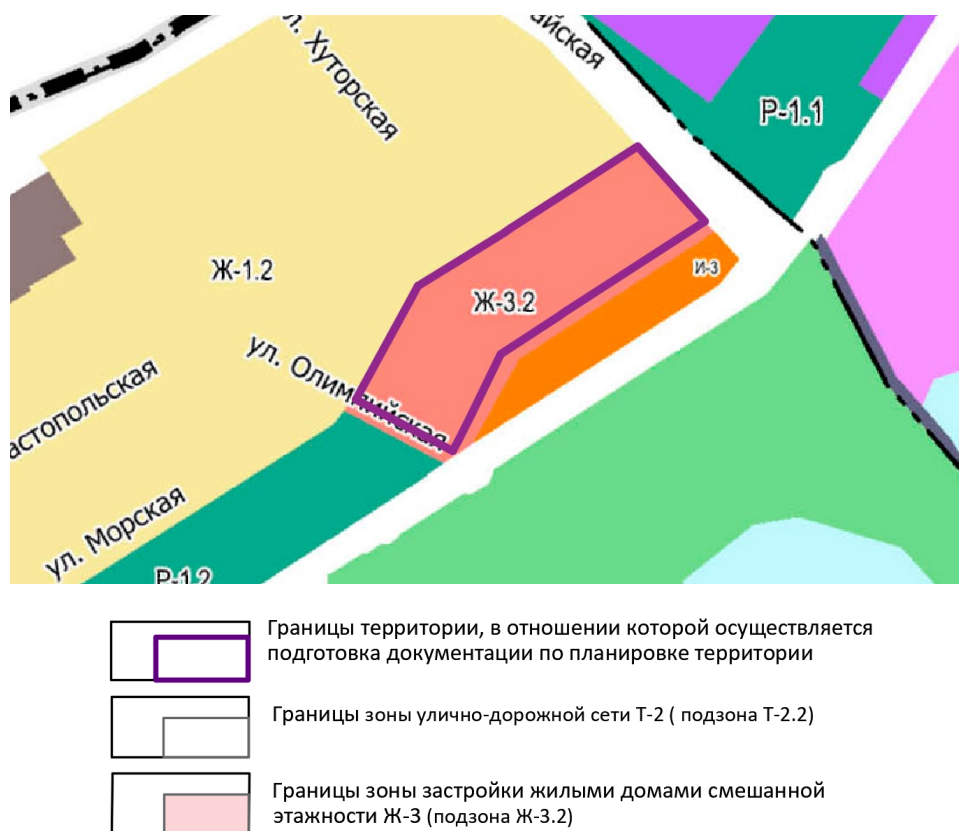


Рисунок 1 – Фрагмент карты градостроительного зонирования ПЗЗ городского округа Евпатория с отображением проектируемой территории

Действующим Генеральным планом городского округа Евпатория определено функциональное назначение территорий, параметры и границы функциональных зон городского округа, а также местоположение планируемых для размещения в них объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения городского округа. В составе графических материалов Генерального плана городского округа Евпатория разработана Карта функциональных зон городского округа. В соответствии с Картой функциональных зон городского округа проектируемая территория расположена в функциональной зоне – общественно деловая зона (Рисунок 2).



Рисунок 2– Фрагмент Карты функциональных зон городского округа в составе Генерального плана городского округа Евпатория с отображением проектируемой территории

В соответствии с Картой границ территорий, предусматривающих требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства в составе ПЗЗ городской округ Евпатория проектируемая территория частично расположена в архитектурно-градостроительной зоне – 2 (АГО-2) (Рисунок 3).

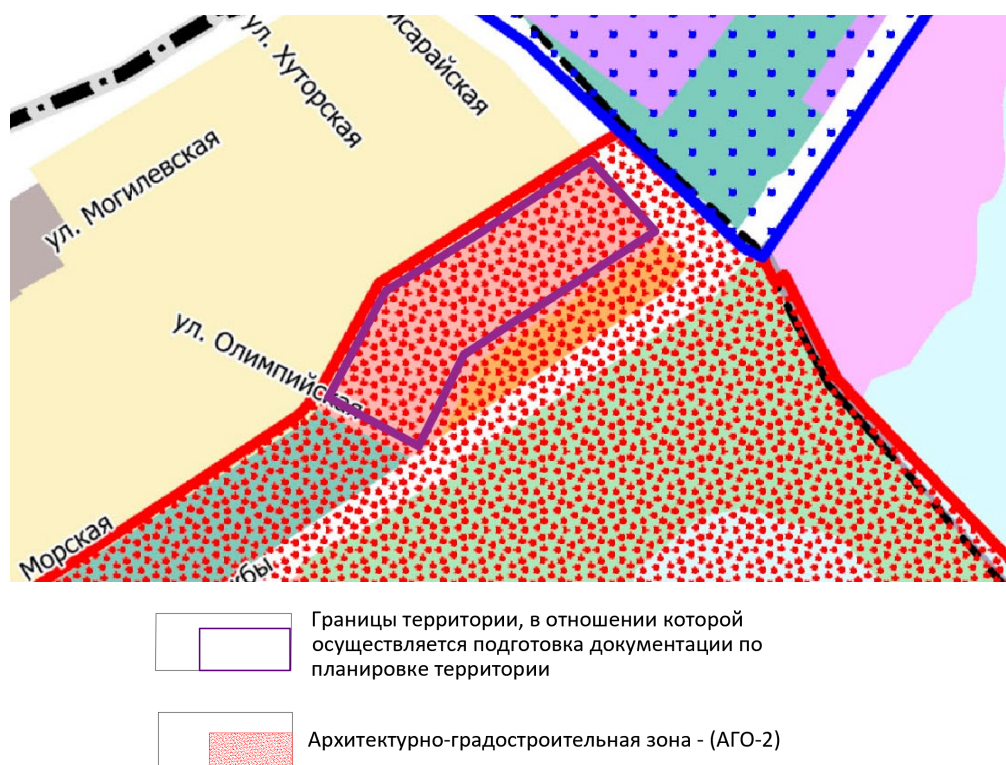


Рисунок 3– Фрагмент Карты границ территорий, предусматривающих требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства в составе ПЗЗ городской округ Евпатория

В соответствии с Картой развития транспортной инфраструктуры в составе Генерального плана городского округа Евпатория проектируемая территория с северной и западной сторон граничит с улицами в жилой застройке – ул. Олимпийская и ул. Морская (Рисунок 4).



Рисунок 4– Фрагмент Карты развития транспортной инфраструктуры в составе Генерального плана городского округа Евпатория с отображением проектируемой территории

В соответствии с письмом Отдела архитектуры и градостроительства администрации города Евпатории Республики Крым от 17.11.2025 № 9915/05-45 (Приложение 4.3) в отношении проектируемой территории красные линии не установлены, документация по планировке в отношении территории ранее не разрабатывалась.

В границах проектируемой территории расположены земельные участки, учтенные в Едином государственном реестре недвижимости. Перечень земельных участков, расположенных в границах проектируемой территории и учтенных в ЕГРН, приведен ниже (Таблица 1).

Таблица 1 – Сведения о земельных участках, расположенных в границах проектируемой территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания территории

Кадастровый номер земельного участка ¹	Адресное описание местоположения земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м	Вид разрешенного использования земельного участка	Наличие сведений об описании границ в ЕГРН	Вид права на земельный участок	Статус	Категория земель
1	2	3	4	5	6		7
90:18:020114:289	Республика Крым, городской округ Евпатория, поселок городского типа Заозерное, улица Олимпийская, земельный участок 2	38107	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) Блокированная жилая застройка (код 2.3) Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)	14.11.2025	Собственность № 90:18:020114:289-90/090/2020-1 от 04.03.2020 (Муниципальная)	Ранее учтенный	Земли населенных пунктов
Примечание ¹ – Границы существующих земельных участков отображены согласно сведениям ЕГРН в материалах по обоснованию в графической части проекта межевания территории: Схема, характеризующая расположенные на ее территории объекты, фактическое использование территории (Лист 1).							

Сведения об объектах капитального строительства, расположенных в границах проектируемой территории согласно данным ЕГРН, приведены ниже (Таблица 2).

Таблица 2 – Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах проектируемой территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания территории

№ п/п	Назначение	Кад. номер	Адрес объекта	Степень готовности, %
1	Объект незавершенного строительства	90:18:020114:231	Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Олимпийская, д. 2	76
2	Объект незавершенного строительства	90:18:020114:1479	Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Олимпийская, д. 2	39
3	Объект незавершенного строительства	90:18:020114:1481	Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Олимпийская, д. 2	39
4	Объект незавершенного строительства	90:18:020114:1484	Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Олимпийская, д. 2	40
5	Объект незавершенного строительства	90:18:020114:1477	Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Олимпийская, д. 2	69
6	Объект незавершенного строительства	90:18:020114:1480	Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Олимпийская, д. 2	37

№ п/п	Назначение	Кад. номер	Адрес объекта	Степень готовности, %
7	Объект незавершенного строительства	90:18:020114:1473	Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Олимпийская, д. 2	25
8	Объект незавершенного строительства	90:18:020114:1475	Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Олимпийская, д. 2	37
9	Объект незавершенного строительства	90:18:020114:1476	Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Олимпийская, д. 2	28
10	Объект незавершенного строительства	90:18:020114:1483	Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Олимпийская, д. 2	21
11	Объект незавершенного строительства	90:18:020114:1482	Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Олимпийская, д. 2	39
12	Объект незавершенного строительства	90:18:020114:1478	Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Олимпийская, д. 2	74
13	Объект незавершенного строительства	90:18:020114:1474	Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Олимпийская, д. 2	40

Согласно результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проекта межевания территории, выполненным в 2025 году, в границах проектируемой территории расположены объекты и сети инженерной инфраструктуры:

- канализация самотечная;
- водопровод;
- трансформаторная подстанция.

В соответствии с данными Публичной кадастровой карты Российской Федерации в границах проектируемой территории находятся зоны с особыми условиями использования территорий, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Зоны с особыми условиями использования территорий для объектов, расположенных в границе проектируемой территории и за границами проектируемой территории, накладывающие ограничения, сведения о которых внесены в ЕГРН, представлены ниже (Таблица 3).

Таблица 3 – Зоны с особыми условиями использования территорий для объектов, расположенных в границе проектируемой территории и за границами проектируемой территории, накладывающие ограничения на ее развитие, сведения о которых внесены в ЕГРН

№ п/п	Назначение объекта	Размер ограничений, м	Примечания
Охранные зоны транспорта			
1	Третий пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения - скважины № 6218 ¹	-	Реестровый номер границы: 90:00-6.718
Примечания 1. ¹ – Третий пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения - скважины № 6218 установлена Приказ «Об установлении зон санитарной» от 28.10.2020 № 1530 Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым.			

Границы зон с особыми условиями использования территорий, прочих зон с особыми условиями использования территории отображены на Листе 2 «Чертеж границ земельных участков и границ зон с особыми условиями использования территории» в составе Графической части Материалов по обоснованию проекта межевания территории. Том - 2.

1.1.2 Территории объектов культурного наследия

Согласно письму Министерства культуры Республики Крым № 35251/22-11/1 от 12.11.2025 (Приложение 4.4) в границах проектируемой территории, расположенной по адресу, Республика Крым, городской округ Евпатория, поселок городского типа Заозерное, улица Олимпийская, земельный участок 2, площадью 38107 кв.м, с кадастровым номером 90:18:020114:289.отсутствуют:

- объекты культурного наследия федерального значения;
- объекты культурного наследия, которые подлежат государственной охране в порядке, установленном Федеральным законом от 12.02.2015 № 9-ФЗ «Об особенностях правового регулирования отношений в области культуры и туризма в связи с принятием в Российскую Федерацию Республики Крым и образованием в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя»;
- объекты культурного наследия регионального значения;
- объекты культурного наследия местного значения;
- выявленные объекты культурного наследия;
- объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия;
- зоны охраны объектов культурного наследия;
- защитные зоны объектов культурного наследия.

В соответствии с пунктом 4 статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия либо заявление в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

1.1.3 Особо охраняемые природные территории

Согласно письму Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым от 19.11.2025 № 57882/6 (Приложение 4.5) проектируемая территория располагается вне границ особо охраняемых природных территорий регионального значения Республики Крым, вне границ особо охраняемых природных территорий (далее – ООПТ) регионального

значения Республики Крым и их охранных зон, вне границ земель лесного фонда, в том числе особо защитных участков леса.

Согласно имеющейся информации в Минприроды Крыма, объект располагается вне границ ООП местного значения.

Согласно данным, приведенным в Перечне федеральных органов исполнительной власти, к ведению которых относятся особо охраняемые природные территории федерального значения, расположенные в Республике Крым, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2018 № 1091, а также сведениям ЕГРН, особо охраняемые природные территории в границах проектируемой территории отсутствуют.

В соответствии с данными публичной кадастровой карты, проектируемая территория находится в границах третьего пояса ЗСО источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения - скважины № 6218, реестровый номер 90:00-6.718.

Приказом Минприроды Крыма от 28.10.2020 № 1530 «Об установлении ЗСО» установлены границы ЗСО источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и режим хозяйственного использования территорий в границах ЗСО источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения: скважины № 6218, № 6403 ООО «Источник», расположенной в пгт. Заозерное, г. о. Евпатория Республики Крым.

В границах действия ЗСО действуют следующие ограничения:

Мероприятия по третьему поясу зоны санитарной охраны (далее — ЗСО):

1. Выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, 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.

5. 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.

На проектируемой территории стационарные пункты наблюдений за состоянием окружающей среду, находящиеся в ведении Минприроды Крыма, не размещены и их охранные зоны не установлены.

Согласно открытым общедоступным сведениям публичной кадастровой карты nspd.gov.ru проектируемая территория находится вне границ установленных ЗСО поверхностных водных объектов, не входит в границы водоохранных зон и прибрежных защитных полос Черного и Азовского морей.

В соответствии с Территориальной схемой обращения с отходами, в том числе с твёрдыми коммунальными отходами, в Республике Крым, утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Крым от 28.12.2024 № 932-А, на запрашиваемой территории действующие полигоны твердых коммунальных отходов отсутствуют.

По информации ГБУ РК «Территориальный фонд геологической информации» в границах запрашиваемого объекта (согласно схеме), официально оформленные водозаборные сооружения и действующие лицензии отсутствуют.

2. ОБОСНОВАНИЕ ПРИНЯТЫХ В ПРОЕКТЕ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ РЕШЕНИЙ

Проект межевания территории выполнен на кадастровом плане территории в системе координат, используемой при ведении ЕГРН.

При определении границ земельных участков требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка принимаются в соответствии с Требованиями к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требованиями к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, утвержденными Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № П/0393.

В соответствии с пунктом 5 части 6 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на чертеже межевания территории отображаются границы публичных сервитутов. В период подготовки проекта межевания территории в ЕГРН отсутствуют сведения о публичных сервитутах в границах проектируемой территории. Проектом межевания территории предложения по установлению публичных сервитутов не предусмотрены.

Проектом межевания территории определены границы образуемых земельных участков с условными номерами :ЗУ1, :ЗУ2, и изменяемого земельного участка с кадастровым номером 90:18:020114:289 (изменяемый) (см. Лист 1 «Чертеж межевания территории»).

Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд настоящим проектом межевания не предусмотрено.

Реализация решений проекта межевания территории предусмотрена в 1 этап.

2.1. Способы образования земельных участков

Образование земельного участка с условным номером :ЗУ1 площадью 29815 кв. м. предусмотрено путем раздела земельного участка с кадастровым номером 90:18:020114:289 площадью 38107 кв. м, находящегося в муниципальной собственности, согласно Статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации.

Образование земельного участка с условным номером :ЗУ2 площадью 991 кв. м. предусмотрено путем раздела земельного участка с кадастровым номером 90:18:020114:289 площадью 38107 кв. м, находящегося в муниципальной собственности, согласно Статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации.

Изменяемый земельный участок (сохраняемый земельный участок, раздел которого осуществлен, в измененных границах) с кадастровым номером 90:18:020114:289 (изменяемый) площадью 7301 кв. м, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 90:18:020114:289 площадью 38107 кв. м, находящегося в муниципальной собственности согласно Статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации.

Земельный участок с условным номером :ЗУ1 образован из земельного участка с кадастровым номером 90:18:010125:158 площадью 2572 кв.м, находящегося в муниципальной собственности, и земель муниципальной собственности площадью 245 кв.м (статья 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации) (Графическая часть. Чертеж межевания территории. Лист 1).

Согласно пункту 6 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации: при разделе земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков с сохранением земельного участка, раздел которого осуществлен, в измененных границах в случае, если такой земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности.

Перечень образуемых и изменяемых земельных участков, сведения об их площади, виды их разрешенного использования, возможные способы их образования, координатное описание границ приведены в основной части в текстовой части проекта межевания территории.

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

2.2. Обоснование образования земельных участков

Образование земельных участков предусмотрено для эксплуатации существующих объектов капитального строительства – объектов незавершенного строительства в границах проектируемой территории.

Местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков определено с учетом границ земельных участков согласно сведениям ЕГРН и с учетом границ территориальной зоны – подзоны Ж-3.2 – Зона застройки жилыми домами смешанной этажности в границах пгт. Заозерное в составе зоны жилой застройки домами смешанной этажности Ж-3, установленных ПЗЗ городского округа Евпатория.

В соответствии с Градостроительными регламентами, установленными ПЗЗ городского округа Евпатория, для зоны жилой застройки домами смешанной этажности Ж-3:

1. Для земельных участков с основным видом разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)», предельные размеры земельных участков составляют: минимальный размер земельного участка – 2000 кв. м (за исключением формирования земельных участков под существующими многоквартирными жилыми домами, права на которые возникли до 2014 г), максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;

2. Для земельных участков с основным видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка (код 2.3)» предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков не установлены;

3. Для земельных участков с основным видом разрешенного использования

«Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)» предельные размеры земельных участков составляют: минимальный размер земельного участка – 2000 кв. м (за исключением формирования земельных участков под существующими многоквартирными жилыми домами, права на которые возникли до 2014 г), максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;

4. Для земельных участков с основным видом разрешенного использования «Магазины (код 4.4)» предельные размеры земельных участков составляют: минимальный размер земельного участка – 300 кв., максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению.

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

В соответствии с Картой градостроительного зонирования, разработанной в составе ПЗЗ городского округа Евпатория, проектируемая территория расположена в границах подзоны Ж-3.2 – Зона застройки жилыми домами смешанной этажности в границах пгт. Заозерное в составе зоны жилой застройки домами смешанной этажности Ж-3.

Для земельного участка с кадастровым номером 90:18:020114:289 установлены виды разрешенного использования: «Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)», «Блокированная жилая застройка (код 2.3)», «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)». Согласно ПЗЗ городского округа Евпатория вид разрешенного использования «Магазины (код 4.4)» входит в перечень условно разрешенных видов использования земельных участков.

Изменения в границах проектируемой территории, предусмотренные решениями проекта межевания территории, не затрагивают границы земель лесного фонда, границы особо охраняемых природных территорий федерального значения, расположенных в Республике Крым, границы особо охраняемых природных территорий регионального, местного значения Республики Крым, и не связаны с размещением новых объектов капитального строительства.

2.3 Линии отступа от границ земельных участков

Статьей 40 градостроительных регламентов в составе ПЗЗ городского округа Евпатория устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальные отступы от границ земельных участков.

Статьей 59 градостроительных регламентов ПЗЗ городского округа Евпатория устанавливаются минимальные отступы от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства:

- от красной линии улиц – не менее 5 м;
- от красной линии проездов – не менее 3;
- от красной линии, ограничивающей иные территории общего пользования – 0 м.

В случае отсутствия установленных красных линий, минимальные отступы до зданий и сооружений при осуществлении строительства применять от границ участка смежных с территориями общего пользования.

Решениями проекта межевания территории в соответствии с градостроительными регламентами, установленными для подзоны Ж-3.2 – Зона застройки жилыми домами смешанной этажности в границах пгт. Заозерное в составе зоны жилой застройки домами смешанной этажности Ж-3 минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м; от границ земельного участка в частях существующих объектов капитального строительства – по существующим объектам капитального строительства.

Линии отступа от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений отображены на Листе 1 «Чертеж межевания территории» в составе Графической части Основной части проекта межевания территории. Том - 1.

2.4 Градостроительные ограничения и особые условия использования территории

Согласно пункту 1 статьи 104 Земельного кодекса Российской Федерации в целях защиты жизни и здоровья граждан, безопасной эксплуатации объектов транспорта, связи, энергетики, объектов обороны страны и безопасности государства, обеспечения сохранности объектов культурного наследия, охраны окружающей среды, в том числе защиты и сохранения природных лечебных ресурсов, предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира, а также обеспечения обороны страны и безопасности государства устанавливаются зоны с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с пунктом 2 статьи 104 Земельного кодекса Российской Федерации в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

Градостроительные ограничения - ряд требований, ограничивающих градостроительную деятельность в конкретном территориальном образовании. Основу градостроительных ограничений составляют:

– зоны с особыми условиями использования территорий (охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации);

– иные территории с установленными ограничениями в соответствии с действующим законодательством.

Градостроительные ограничения развития проектируемой территории представлены зонами с особыми условиями использования территорий (см. Лист 2 «Чертеж границ земельных участков и границ зон с особыми условиями использования территории» в составе Графической части Материалов по обоснованию проекта межевания территории).

На проектируемой территории расположены объекты, требующие установления зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с нормативными правовыми актами (объекты инженерной инфраструктуры).

Перечень зон с особыми условиями использования территорий для объектов, расположенных на проектируемой территории и за ее границами, накладывающие ограничения на ее развитие, приведены ниже (Таблица 4).

Таблица 4 – Зоны с особыми условиями использования территорий для объектов, расположенных на проектируемой территории и за ее границами, накладывающие ограничения на ее развитие

№ п/п	Назначение объекта	Размер ограничений, м	Примечание
<i>Охранные зоны транспорта</i>			
1	Третий пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения - скважины № 6218 ¹	-	Реестровый номер границы: 90:00-6.718
<i>Территории, предусматривающие требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства</i>			
2	Архитектурно-градостроительная зона – 2 (АГО-2)	-	Согласно ПЗЗ городского округа Евпатория
<i>Охранная зона объектов электросетевого хозяйства</i>			
3	Трансформаторная подстанция (ТП)	10	Не учтены в ЕГРН
Примечания 1. ¹ – Третий пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения - скважины № 6218 установлена Приказ «Об установлении зон санитарной» от 28.10.2020 № 1530 Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым.			

Перечень нормативно-правовых актов, в соответствии с которыми регламентируются размеры, режимы использования зон с особыми условиями использования территорий:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160.

3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование показателя	Расчетная площадь, га
1.	Баланс территории	
1.1	Площадь проектируемой территории, всего	3,81
1.2	Территории застроенных земельных участков, всего	3,81
	В том числе:	
1.3 *	Территории земельных участков линейных объектов, не образующих элементы планировочной структуры (подъездных железнодорожных линий, внутриквартальных линий электропередачи, связи, трубопроводов и других подобных сооружений)	-
1.4	Территории незастроенных земельных участков, всего	-
	В том числе:	-
1.5	Территории земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства	-
1.6	Территории земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения	-
1.7	Внутриквартальные территории земельных участков общего пользования, всего	-
	В том числе:	
1.7.1	Территории земельных участков внутриквартальных проходов и проездов	-
1.7.2	Территории земельных участков зеленых насаждений общего пользования (скверы, сады и т.д.)	-
2.	Территории объектов культурного наследия	-
3.	Территории в границах публичных сервитутов	-
4.	Территории зон с особыми условиями использования территорий	3,81
4.1	В том числе: охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации	3,81

«СИМФОНΙΑ» о подготовке документации по планировке территории (в составе проект межевания территории), с целью определения метаположения границ образуемых земельных участков, определения местоположения линий отступа от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, местоположения линий отступа от красной линии проездов зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства, администрация города Евпатории Республики Крым п о с т а н о в л я е т:

1. Разрешить ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СИМФОНΙΑ» подготовку документации по планировке территории (в составе проект межевания) в отношении земельного участка, площадью 38107 кв.м., расположенного в кадастровом квартале 90:18:020114, по ул. Олимпийская, пгт. Заозерное, г.о. Евпатория, Республика Крым (далее – документация по планировке территории), согласно схеме. Прилагается.

2. ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СИМФОНΙΑ»:

- выполнить документацию по планировке территории (в составе проект межевания) в соответствии с требованиями статьи 41.1, 43 Градостроительного кодекса РФ, которая должна включать в себя: утверждаемую часть, материалы по обоснованию и XML - схема, используемую для формирования XML - документов, направляемых в орган регистрации прав для внесения в реестр границ Единого государственного реестра недвижимости, в форме электронных документов (Имя XML-файла документа должно иметь следующий вид: interact_entry_boundaries_*.xml, где:

- interact_entry_boundaries – префикс, обозначающий файл со сведениями документа;

- * - уникальный набор символов, соответствующий GUID, указанный в XML-файле (interact_entry_boundaries/@guid);

- по окончании подготовки документации по планировке территории (в составе проект межевания) представить на рассмотрение в порядке, установленном статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Установить, что предложения физических и юридических лиц о порядке, содержании и сроках подготовки документации по планировке территории (в составе проект межевания), могут быть представлены в отдел архитектуры и градостроительства администрации города Евпатории Республики Крым по адресу: г. Евпатория, пр. Ленина, 54, в течение 15 календарных дней со дня опубликования настоящего постановления.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания и подлежит обнародованию на официальном портале Правительства

Республики Крым – <http://rk.gov.ru> в разделе: «Муниципальные образования», подраздел – «Евпатория», а также на официальном сайте муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым - <http://my-evp.ru> в разделе «Документы», подраздел «Документы администрации» в информационно - телекоммуникационной сети общего пользования.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации города Евпатории Республики Крым, курирующего отдел архитектуры и градостроительства администрации города Евпаторий Республики Крым.

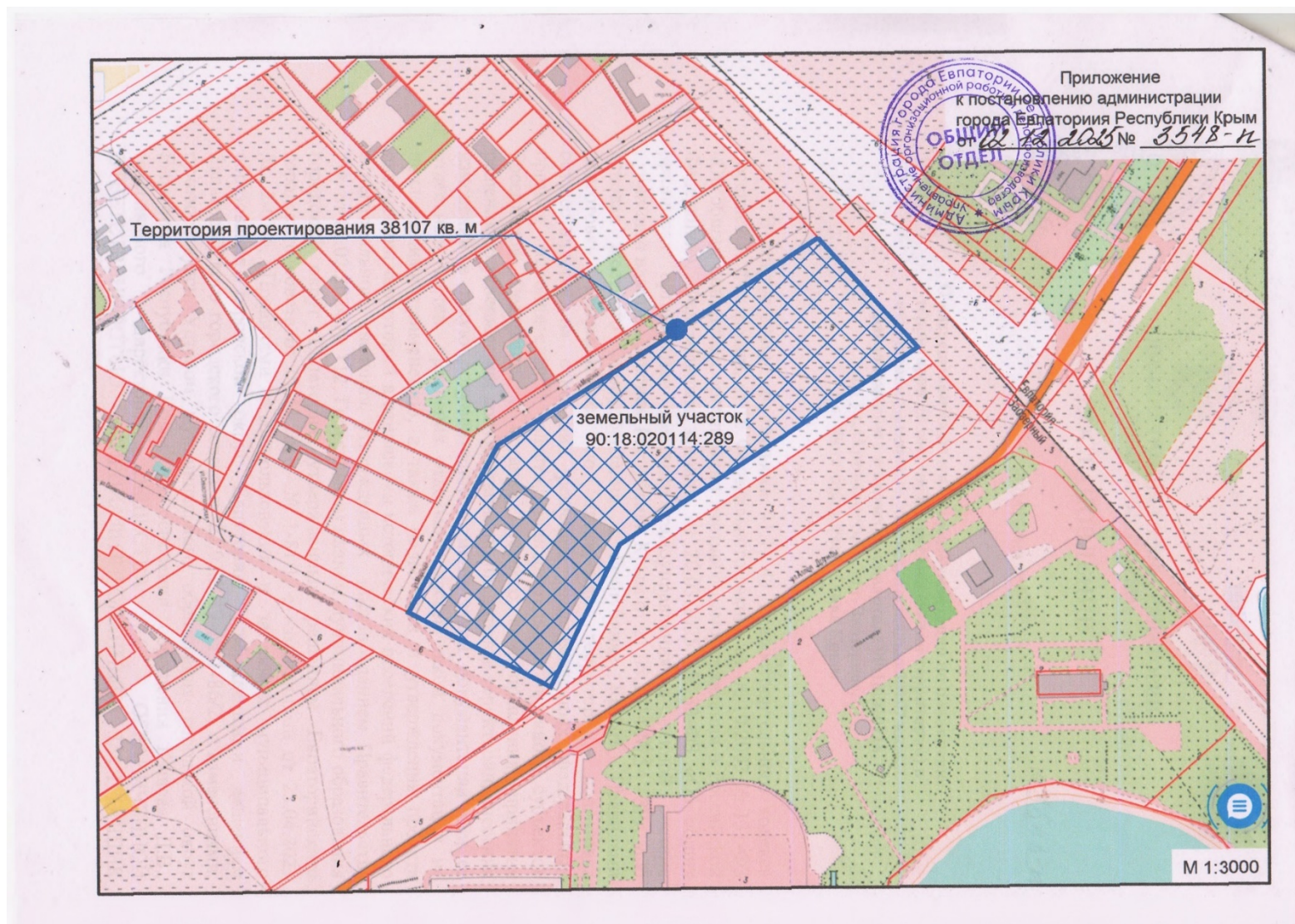
Глава администрации города
Евпатории Республики Крым

А.Ю. Юрьев

Администрация города Евпатории Республики Крым	
ВЕРНО	

должность	
_____	ФИО
подпись	20
« _____ »	г.





4.2. Приложение к схеме, характеризующей расположенные на ее территории объекты, фактическое использование территории

Экспликация объектов

№ п/п	Назначение	Кад. номер	Адрес объекта	Степень готовности, %
1	Объект незавершенного строительства	90:18:020114:231	Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Олимпийская, д. 2	76
2	Объект незавершенного строительства	90:18:020114:1479	Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Олимпийская, д. 2	39
3	Объект незавершенного строительства	90:18:020114:1481	Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Олимпийская, д. 2	39
4	Объект незавершенного строительства	90:18:020114:1484	Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Олимпийская, д. 2	40
5	Объект незавершенного строительства	90:18:020114:1477	Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Олимпийская, д. 2	69
6	Объект незавершенного строительства	90:18:020114:1480	Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Олимпийская, д. 2	37
7	Объект незавершенного строительства	90:18:020114:1473	Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Олимпийская, д. 2	25
8	Объект незавершенного строительства	90:18:020114:1475	Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Олимпийская, д. 2	37
9	Объект незавершенного строительства	90:18:020114:1476	Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Олимпийская, д. 2	28
10	Объект незавершенного строительства	90:18:020114:1483	Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Олимпийская, д. 2	21
11	Объект незавершенного строительства	90:18:020114:1482	Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Олимпийская, д. 2	39
12	Объект незавершенного строительства	90:18:020114:1478	Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Олимпийская, д. 2	74
13	Объект незавершенного строительства	90:18:020114:1474	Республика Крым, г. Евпатория, пгт. Заозерное, ул. Олимпийская, д. 2	40

4.3. Письмо Отдела архитектуры и градостроительства администрации города Евпатории Республики Крым № 9915/05-45 от 17.11.2025



**АДМІНІСТРАЦІЯ
МІСТА ЄВПАТОРІЇ
РЕСПУБЛІКИ КРИМ**

**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДА ЕВПАТОРИИ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

**КЪЫРЫМ
ДЖУМХУРИЕТИНИНЪ
ЕВПАТОРИИ ШЕЪР
МЕМУРИЕТИ**

пр. Ленина 2, г. Евпатория, Республика Крым, 297408, тел. (36569) 3-15-30, факс (36569) 6-06-27,
e-mail: adm@evp.rk.gov.ru, сайт: http://my-evp.ru.

от 17.11.2025 № 9915/05-45
на № Исх-25-97 от 07.11.2025

✓ **ИП Матис Л.Я.,**
296500, Республика Крым,
г. Симферополь,
ул. Набережная 60 лет
СССР, д. 28, кв. 30

Уважаемая Любовь Яковлевна!

На Ваш запрос №ИСХ-25-97 от 07.11.2025г. о предоставлении информации для разработки документации по планировке территории, расположенной по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, поселок городского типа Заозерное, улица Олимпийская, земельный участок 2, кадастровый номер участка 90:18:020114:289, сообщаем следующее.

В отношении указанного выше земельного участка с кадастровым номером 90:18:020114:289, расположенного по адресу: Республика Крым, городской округ Евпатория, поселок городского типа Заозерное, улица Олимпийская, земельный участок 2, документация по планировке территории не разрабатывалась, красные линии застройки не устанавливались.

Сведениями о сформированных до 21.03.2014г. земельных участках отдел архитектуры и градостроительства администрации города Евпатории Республики Крым не располагает.

**Заместитель главы администрации
города Евпатории Республики Крым**

И.С.Сениченко

Умаров
Сентеминов

4.4 Письмо Министерства культуры Республики Крым № 35251/22-11/1 от 12.11.2025



РЕСПУБЛИКА КРЫМ
СОВЕТ МИНИСТРОВ

МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ

МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ
МЕДЕНИЕТ НАЗИРЛИГИ

295005, г. Симферополь,
Кирова пр., 13

тел./факс +7(3652) 54-44-85
e-mail: org@mkult.rk.gov.ru
web: <http://mkult.rk.gov.ru>

от 12.11.2025 № 35251/22-11/1

ИП Матис Любовь Яковлевна

на № CX-25 99 от 07.11.2025

IPMatis@yandex.ru

Министерством культуры Республики Крым рассмотрен запрос о предоставлении сведений о наличии или об отсутствии объектов культурного наследия для подготовки документации по планировке территории в составе проекта межевания территории, расположенной по адресу, Республика Крым, городской округ Евпатория, поселок городского типа Заозерное, улица Олимпийская, земельный участок 2, площадью 38107 кв.м, с кадастровым номером 90:18:020114:289.

Сообщаем, что в границах указанного объекта отсутствуют:

- объекты культурного наследия федерального значения;
- объекты культурного наследия, которые подлежат государственной охране в порядке, установленном Федеральным законом от 12.02.2015 № 9-ФЗ "Об особенностях правового регулирования отношений в области культуры и туризма в связи с принятием в Российскую Федерацию Республики Крым и образованием в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя";
- объекты культурного наследия регионального значения;
- объекты культурного наследия местного значения;
- выявленные объекты культурного наследия;
- объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия;
- зоны охраны объектов культурного наследия;
- защитные зоны объектов культурного наследия.

В соответствии с пунктом 4 статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны

объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия либо заявление в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ "Об электронной подписи".

**Заместитель министра – начальник
департамента государственной охраны
культурного наследия**

А. РОСТЕНКО



Исп. Мыцак Ю.И.
тел.: +73652547152

**4.5 Письмо Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым
№ 57882/6 от 19.11.2025**



**Міністерство
екології та природних
ресурсів
Республіки Крим**

**Министерство
экологии и природных
ресурсов
Республики Крым**

**Къырым
Джумхуриетининъ
экология ве табият
ресурслары назирлиги**

ул. Кечкетская, 198
г.Симферополь,
Республика Крым, 295022

тел. 27-24-29,
51-39-81
e-mail: mp@meco.rk.gov.ru

от 19.11.2025 № 57882/6
№ ИСХ-25 98 от 07.11.2025

**ИП Матис Любовь Яковлевна
IPMatis@yandex.ru**

Министерство экологии и природных ресурсов Республики Крым (далее — Минприроды Крыма), рассмотрев письмо в части компетенции сообщает, что испрашиваемый объект расположенный в г. Евпатория, поселок городского типа Заозерное, улица Олимпийская, земельный участок 2, площадью 38107 кв.м, с кадастровым номером 90:18:020114:289 (далее – объект), располагается вне границ особо охраняемых природных территорий (далее – ООПТ) регионального значения Республики Крым и их охранных зон.

Согласно имеющейся информации в Минприроды Крыма, объект располагается вне границ ООПТ местного значения.

Согласно статье 10 Закона Республики Крым от 10.11.2014 № 5-ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым», к полномочиям органов местного самоуправления соответствующего муниципального образования относится осуществление организации, охраны и использования ООПТ местного значения.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19.02.2015 № 138 «Об утверждении правил создания охранных зон отдельных категорий особо охраняемых природных территорий, установления их границ, определения режима охраны и использования земельных участков и водных объектов в границах таких зон» для ООПТ местного значения создание охранных зон не предусмотрено.

Также, сообщаем, что постановлениями Правительства Российской Федерации от 13.09.2018 № 1091 «О создании особо охраняемых природных территорий федерального значения на территории Республики Крым», от 26.04.2021 № 648 «О создании государственного природного заказника федерального значения «Казантипский морской», от 08.04.2025 № 461 «О создании ботанического сада федерального значения «Никитский ботанический сад», от 15.10.2025 № 1606 «О создании государственного природного

заповедника «Мыс Мартыан» на территории Республики Крым созданы ООПТ федерального значения, которые отнесены к ведению и управлению соответствующих федеральных органов. Учитывая вышеизложенное, для получения информации об ООПТ федерального значения и их охранных зонах, Минприроды Крыма рекомендует обратиться в соответствующие федеральные органы.

В соответствии с Положением о Минприроды Крыма, утвержденным постановлением Совета министров Республики Крым от 24.06.2014 № 136, Минприроды Крыма устанавливает, изменяет или прекращает существование зон санитарной охраны (далее – ЗСО) источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии их санитарным правилам.

Сведения об установленных ЗСО источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения находятся в свободном доступе на портале «Национальная система пространственных данных» (<https://nspd.gov.ru>; далее – НСПД).

В соответствии с предоставленными материалами и данным портала НСПД, испрашиваемая территория находится в границах третьего пояса ЗСО источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения - скважины № 6218, реестровый номер 90:00-6.718.

Приказом Минприроды Крыма от 28.10.2020 № 1530 «Об установлении ЗСО» установлены границы ЗСО источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и режим хозяйственного использования территорий в границах ЗСО источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения: скважины № 6218, № 6403 ООО «Источник», расположенной в пгт. Заозерное, г. о. Евпатория Республики Крым.

Согласно открытым общедоступным сведениям публичной кадастровой карты <https://nspd.gov.ru> запрашиваемая территория находится вне границ установленных зон санитарной охраны поверхностных водных объектов, не входит в границы водоохранной зоны и не входит в границы прибрежной защитной полосы Черного моря.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с нормами действующего законодательства и Положением о Государственном комитете по водному хозяйству и мелиорации Республики Крым (далее - Госкомводхоз), утвержденным Постановлением Совета министров Республики Крым от 27.06.2014 № 161, по вопросам установления границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос рек, ручьев, каналов, озер и водохранилищ, расположенных на территории Республики Крым, а также по вопросам предоставления иных сведений о водных объектах, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, собственности муниципальных образований, собственности физических лиц, юридических лиц, об их использовании Минприроды Крыма рекомендует обратиться в адрес Госкомводхоза.

Предоставление сведений, внесенных в ЕГРН, относится к компетенции Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым (далее – Госкомрегистр), согласно Положению о Госкомрегистре, утверждённому постановлением Совета министров Республики Крым от 27.06.2014 № 164.

Запрашиваемый объект находится вне границ земель лесного фонда, в том числе особо защитных участков леса.

В перечень зон с особыми условиями использования территорий, в том числе, входит охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды.

На запрашиваемой территории стационарные пункты наблюдений за состоянием окружающей среды, находящиеся в ведении Минприроды Крыма, не размещены и их охранные зоны не установлены.

Обращаем внимание, что согласно Положению о Федеральной службе по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды (далее - Росгидромет), утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 23.07.2004 № 372, регламентированы полномочия по оказанию государственных услуг в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, мониторинга состояния и загрязнения окружающей среды, которые осуществляются Росгидрометом непосредственно и через свои территориальные органы и подведомственные организации.

Территориальным органом Росгидромета на территории Республики Крым является Федеральное государственное бюджетное учреждение «Крымское управление по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» (далее - ФГБУ «Крымское УГМС»).

Одной из основных видов деятельности ФГБУ «Крымское УГМС» является проведение наблюдения за загрязнением окружающей среды, в том числе, за загрязнением атмосферного воздуха и поверхностных вод.

Исходя из вышеизложенного, по вопросу предоставления информации о наличии стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды и установленных на них охранных зон на запрашиваемой территории, рекомендуем дополнительно обратиться в адрес ФГБУ «Крымское УГМС».

В соответствии с Территориальной схемой обращения с отходами, в том числе с твёрдыми коммунальными отходами, в Республике Крым, утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Крым от 28.12.2024 № 932-А, на запрашиваемой территории действующие полигоны твердых коммунальных отходов отсутствуют.

Согласно информации, предоставленной Государственным бюджетным учреждением Республики Крым «Территориальный фонд геологической информации», в пределах испрашиваемого участка месторождения твердых полезных ископаемых (в том числе общераспространенных) и углеводородного

сырья с утвержденными запасами, состоящими на государственном балансе запасов полезных ископаемых, отсутствуют.

В гидрогеологическом отношении запрашиваемая территория приурочена к Альминскому месторождению подземных вод, участок Евпаторийский. Балансовые эксплуатационные запасы подземных вод среднемиоценового водоносного горизонта по участку Евпаторийский учтены государственным балансом запасов полезных ископаемых.

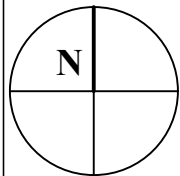
В пределах расположения объекта действующие лицензии на право пользования недрами отсутствуют.

**Министр - Главный государственный
инспектор Республики Крым**

О. ШЕВЦОВА



Исп. Пономарева А.А.
тел.: 3(652)513981



ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (В СОСТАВЕ ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ) В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПЛОЩАДЬЮ 38107 КВ.М, РАСПОЛОЖЕННОГО В КАДАСТРОВОМ КВАРТАЛЕ 90:18:020114, ПО УЛ. ОЛИМПИЙСКАЯ, ПГТ. ЗАОЗЕРНОЕ, Г.О. ЕВПАТОРИЯ, РЕСПУБЛИКА КРЫМ

СХЕМА, ХАРАКТЕРИЗУЮЩАЯ РАСПОЛОЖЕННЫЕ НА ЕЕ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТЫ, ФАКТИЧЕСКОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ
1:1000

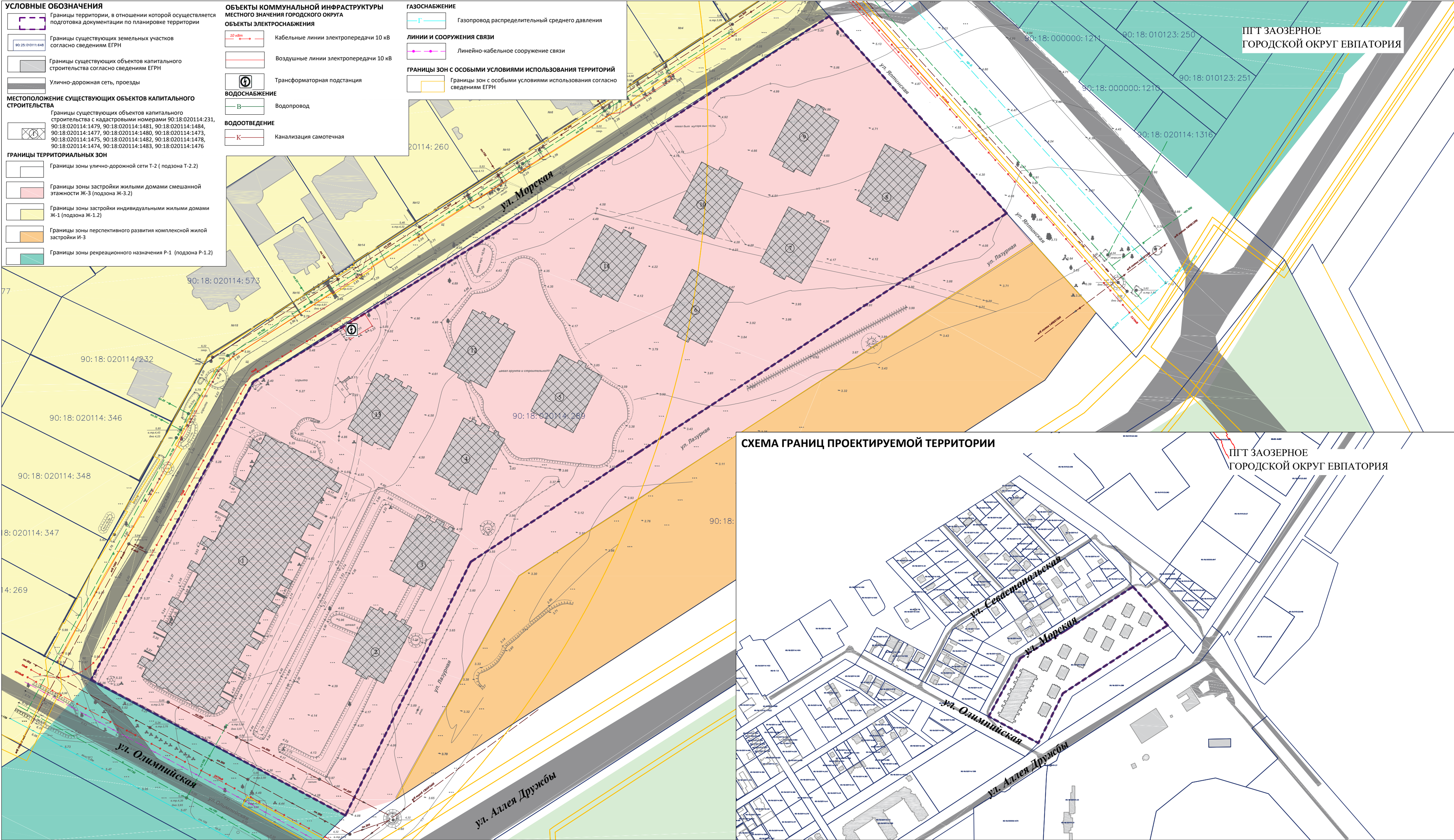
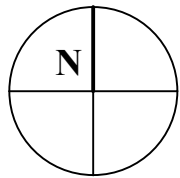


СХЕМА ГРАНИЦ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Примечания:
1. Границы особо охраняемых природных территорий в границах проектируемой территории отсутствуют.
2. Границы территорий объектов культурного наследия в границах проектируемой территории отсутствуют.
3. Границы существующих сервитутов в границах проектируемой территории отсутствуют согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости.
4. Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов в границах проектируемой территории отсутствуют.
5. Действующие красные линии в границах проектируемой территории не установлены.
6. Экспликация объектов приведена в Приложении 4.1. Пояснительная записка. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
7. В соответствии с Картой границ территорий, предусматривающих требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, входящей в состав Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория, проектируемая территория полностью расположена в границах архитектурно-градостроительной курортной зоне-2 (АГО-2).
8. По данным ЕГРН проектируемая территория частично расположена в зоне с особыми условиями использования территории "Третий пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения - скважины № 6218".

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (В СОСТАВЕ ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ) В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПЛОЩАДЬЮ 38107 КВ.М, РАСПОЛОЖЕННОГО В КАДАСТРОВОМ КВАРТАЛЕ 90:18:020114, ПО УЛ. ОЛИМПИЙСКАЯ, ПГТ. ЗАОЗЕРНОЕ, Г.О. ЕВПАТОРИЯ, РЕСПУБЛИКА КРЫМ				
СХЕМА, ХАРАКТЕРИЗУЮЩАЯ РАСПОЛОЖЕННЫЕ НА ЕЕ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТЫ, ФАКТИЧЕСКОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ			МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
Масштаб	1:1000	Разработал	Матис Л.Я.	
Шифр проекта	ПМТ-80-25		ИП МАТИС ЛЮБОВЬ ЯКОВЛЕВНА	
Дата			лист	1



ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (В СОСТАВЕ ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ) В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПЛОЩАДЬЮ 38107 КВ.М, РАСПОЛОЖЕННОГО В КАДАСТРОВОМ КВАРТАЛЕ 90:18:020114, ПО УЛ. ОЛИМПИЙСКАЯ, ПГТ. ЗАОЗЕРНОЕ, Г.О. ЕВПАТОРИЯ, РЕСПУБЛИКА КРЫМ

ЧЕРТЕЖ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ГРАНИЦ ЗОУИТ
1:1000

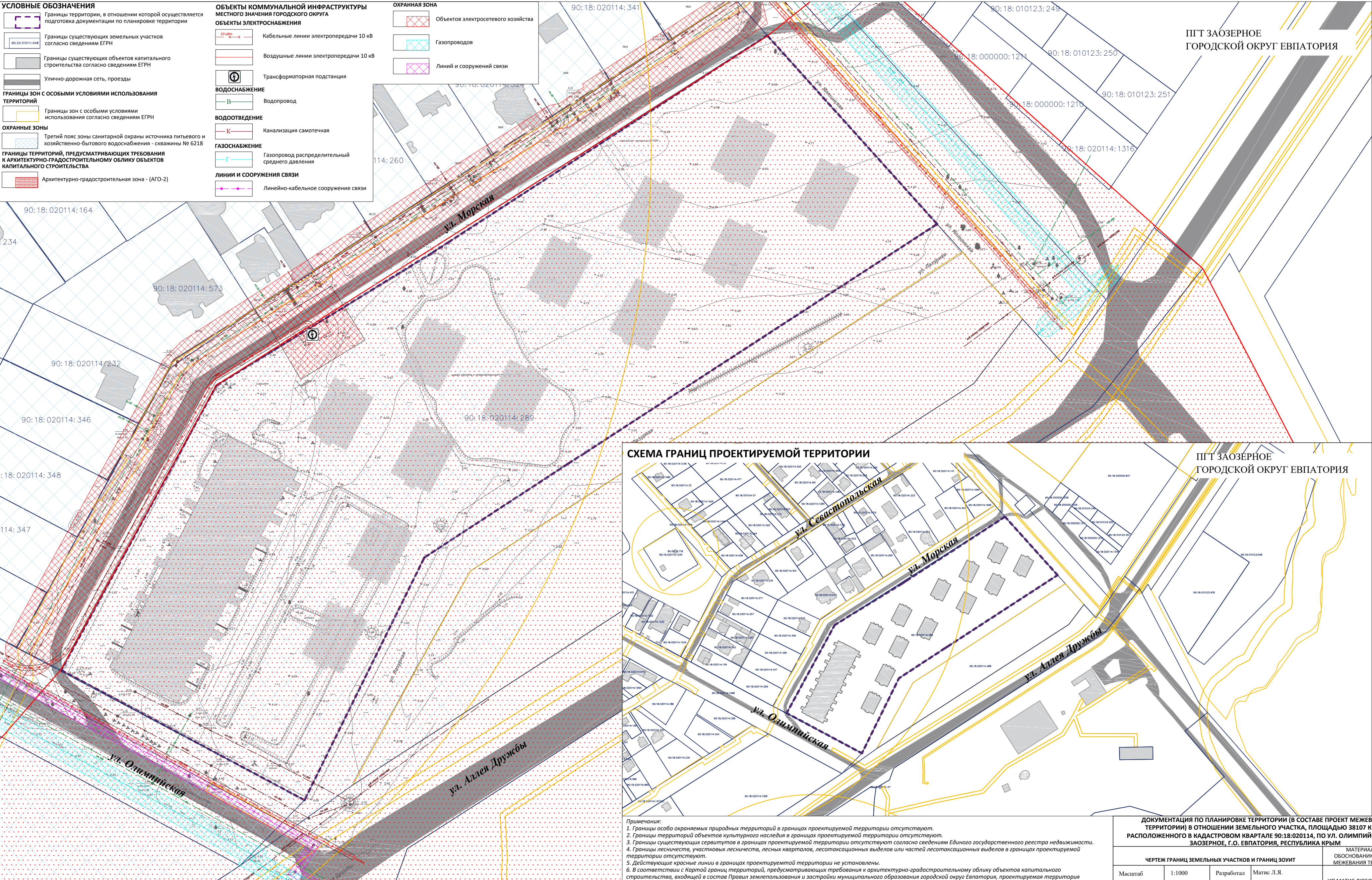
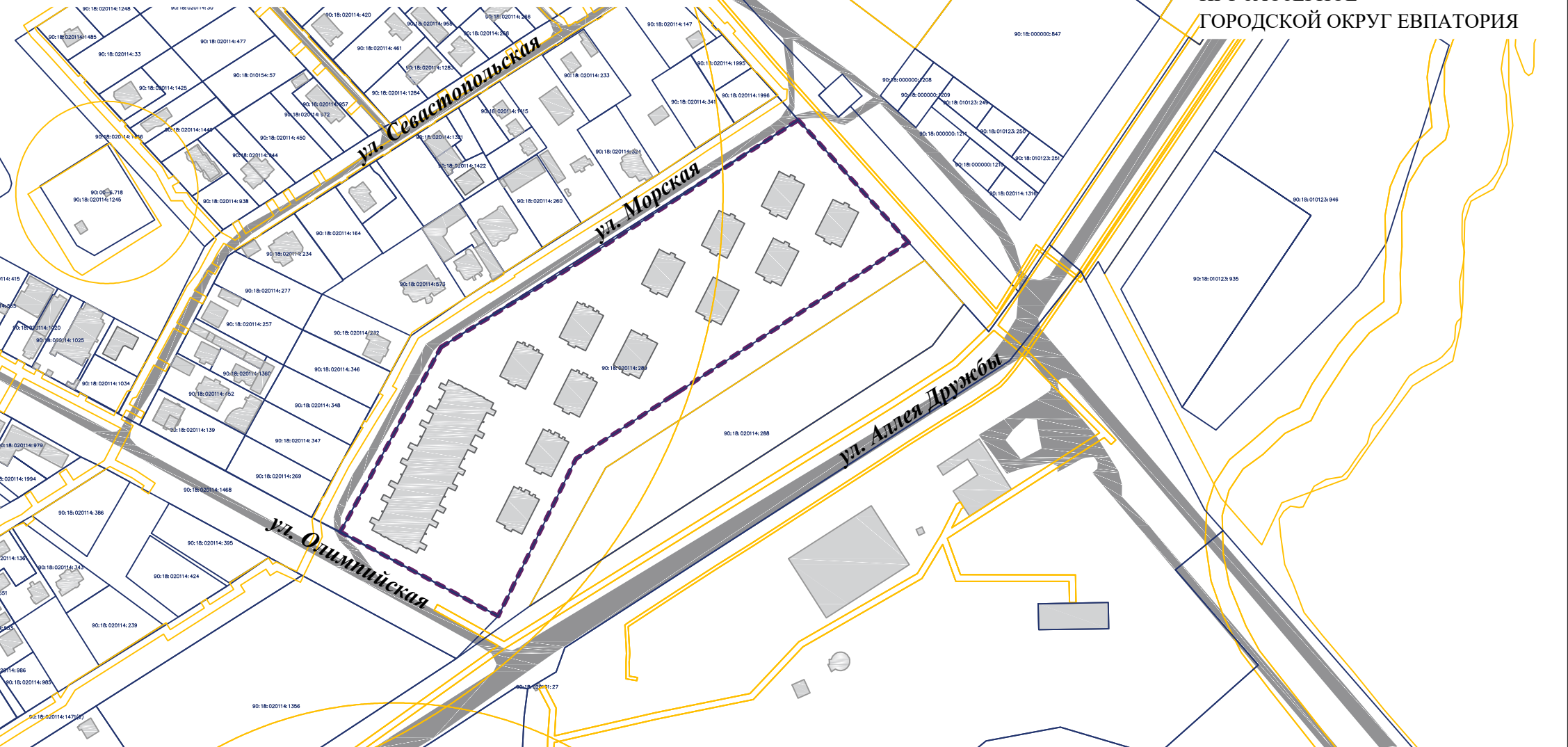


СХЕМА ГРАНИЦ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ



- Примечания:
1. Границы особо охраняемых природных территорий в границах проектируемой территории отсутствуют.
 2. Границы территорий объектов культурного наследия в границах проектируемой территории отсутствуют.
 3. Границы существующих сервитутов в границах проектируемой территории отсутствуют согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости.
 4. Границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотоксационных выделов или частей лесотоксационных выделов в границах проектируемой территории отсутствуют.
 5. Действующие красные линии в границах проектируемой территории не установлены.
 6. В соответствии с Картой границ территорий, предусматривающих требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, входящий в состав Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория, проектируемая территория полностью расположена в границах архитектурно-градостроительной курортной зоне-2 (АГО-2).
 7. По данным ЕГРН проектируемая территория частично расположена в зоне с особыми условиями использования территории "Третий пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения - скважины № 6218".

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (В СОСТАВЕ ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ) В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПЛОЩАДЬЮ 38107 КВ.М, РАСПОЛОЖЕННОГО В КАДАСТРОВОМ КВАРТАЛЕ 90:18:020114, ПО УЛ. ОЛИМПИЙСКАЯ, ПГТ. ЗАОЗЕРНОЕ, Г.О. ЕВПАТОРИЯ, РЕСПУБЛИКА КРЫМ				
ЧЕРТЕЖ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ГРАНИЦ ЗОУИТ			МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
Масштаб	1:1000	Разработал	Матис Л.Я.	
Шифр проекта	ПМТ-80-25		ИП МАТИС ЛЮБОВЬ ЯКОВЛЕВНА	
Дата			ЛИСТ	2