



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗАВИР»**

Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение
градостроительных проектных организаций»
(Регистрационный номер СРО-П-196-14022018)

Шифр проекта № 030323-57-1-ДПС
Заказчик: ООО «СЗ «М-Лит»

**Документация по планировке территории
для размещения объекта регионального значения
«Строительство и реконструкция автомобильной дороги для туристического
комплекса «Золотые пески России» в границах городского округа
Евпатория»**

Проект межевания территории
Материалы по обоснованию

Раздел 2. Пояснительная записка
ДПТ-ПМТ
Том 4.2

Генеральный директор

Максимова В.И.

Главный инженер проекта

Шевченко И.В.



г. Симферополь
2025



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗАВИР»**

Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение
градостроительных проектных организаций»
(Регистрационный номер СРО-П-196-14022018)

Шифр проекта № 030323-57-1-ДПС
Заказчик: ООО «СЗ «М-Лит»

**Документация по планировке территории
для размещения объекта регионального значения
«Строительство и реконструкция автомобильной дороги для туристического
комплекса «Золотые пески России» в границах городского округа
Евпатория»**

Проект межевания территории
Материалы по обоснованию

Раздел 2. Пояснительная записка
ДПТ-ПМТ
Том 4.2

г. Симферополь
2025

Состав документации по планировке территории

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3	4
1. Проект планировки территории. Основная часть			
Том 1.1	030323-57-1-ДПС - ДПТ-ППТ.1.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 1.2	030323-57-1-ДПС - ДПТ-ППТ.1.2	Раздел 2. Положение о размещении линейного объекта	
2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию			
Том 2.1	030323-57-1-ДПС - ДПТ-ППТ.2.1	Раздел 1. Графическая часть.	
Том 2.2	030323-57-1-ДПС - ДПТ-ППТ.2.2	Раздел 2. Пояснительная записка	
Том 2.3	030323-57-1-ДПС - ДПТ-ППТ.2.3	Раздел 3. Инженерные изыскания	
3. Проект межевания территории. Основная часть			
Том 3.1	030323-57-1-ДПС - ДПТ-ПМТ.3.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 3.2	030323-57-1-ДПС - ДПТ-ПМТ.3.2	Раздел 2. Текстовая часть	
4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию			
Том 4.1	030323-57-1-ДПС - ДПТ-ПМТ.4.1	Раздел 1. Графическая часть	
Том 4.2	030323-57-1-ДПС - ДПТ-ПМТ.4.2	Раздел 2. Пояснительная записка	

Содержание

1 Общие положения.....	5
2 Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков	6
3 Обоснование способа образования земельного участка	6
4 Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	6
5 Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	7

1 Общие положения

Документация по планировке территории для размещения объекта регионального значения «Строительство и реконструкция автомобильной дороги для туристического комплекса «Золотые пески России» в границах городского округа Евпатория» подготовлена ООО «ВИЗАВИР» на основании:

- договора на разработку документации по планировке территории (в составе проект планировки и проект межевания территории) от 03.03.2023 № 030323-57-1-ДПС;

- Приказа Государственного Казенного учреждения Республики Крым «Служба автомобильных дорог Республики Крым» «О подготовке документации по планировке территории с целью размещения объекта регионального значения» №193-ОД от 03.10.2025г.;

- Схемы территориального планирования Республики Крым (актуальная редакция), (далее – СТП Республики Крым);

- Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым (с изменениями и дополнениями), утвержденных постановлением Совета министров Республики Крым от 26 апреля 2016г. №171, далее - РНГП Республики Крым;

- Генерального плана муниципального образования городской округ Евпатория, утверждённого решением Евпаторийского городского совета Республики Крым от 02.11.2018 № 1-81/1 (с изменениями и дополнениями);

- Генерального плана муниципального образования Лесновское сельское поселение Сакского района Республики Крым, утверждённого решением внеочередной 72 сессией Сакского районного совета 1 созыва (дата принятия: 08.10.2018) от 09.10.2018 № 140;

- Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, утвержденных решением Евпаторийского городского совета от 22.02.2019г. №1-86/2 с изменениями, утверждёнными решением Евпаторийского городского совета от 27.06.2025г. №3-14/1;

- Правил землепользования и застройки Лесновского сельского поселения Сакского района Республики Крым, утвержденных решением Сакского районного совета Республики Крым от 19.06.2025. №133;

- Соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Республики Крым №412 от 28.12.2022г.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий; выделения элементов планировочной структуры территории проектирования; установления границ территорий общего пользования; установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории. Подготовка проекта межевания территории осуществлена в составе проекта планировки территории.

В соответствии с ч. 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 земельных участков, расположенных в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такое установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проектом межевания территории, решены следующие задачи:

- установление красных линий;
- определения местоположения границ образуемых земельных участков;
- установления отступов от красных линий и от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Для документации по планировке территории и проекта межевания территории были подготовлены следующие инженерные изыскания:

- инженерно-геологические изыскания,
- инженерно-геодезические изыскания,
- инженерно-гидрометеорологические изыскания,
- инженерно-экологические изыскания.

Документация по планировке территории и проекта межевания территории разработана с использованием топографической съёмки в масштабе 1:500, система координат – СК 63 г., система высот -Балтийская. Подготовка графической части документации по планировке территории выполнена в СК 63 г.

2 Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков

Местоположение границ образуемых земельных участков и частей земельных участков определено с учетом рационального использования земель, в пределах зоны планируемого размещения линейного объекта, с целью размещения на них автомобильных дорог.

Проектом межевания территории в границах зон планируемого размещения линейного объекта планируются к образованию земельные участки общей площадью 54,9197 га.

Предельные размеры образуемых в границах зоны планируемого размещения линейного объекта земельных участков не подлежат установлению.

Местоположение границ образуемого земельного участка определены с учетом Земельного кодекса РФ ст. 11.9. «Требования к образуемым и измененным земельным участкам».

3 Обоснование способа образования земельного участка

В соответствии с п.1 статьи 11.2 Земельного кодекса РФ «земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности».

Проектом межевания предусмотрен раздел исходных земельных участков, частично попадающих в границы зоны планируемого размещения линейного объекта, а также же образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки будут образованы на основании утвержденного проекта межевания в соответствии с каталогом координат, представленным в проекте межевания.

4 Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Образование земельных участков для размещения объекта строительства сформированы с учетом рационального использования земель и установленных норм земельного отвода.

Проектом межевания определены площадь и границы образуемых земельных участков представленных в перечне образуемых земельных участков. Образование земельных участков выполнено по границам зоны планируемого размещения линейного объекта в соответствии с нормами отвода земельных участков для размещения автомобильных дорог II категории с 4

полосами движения по СП34.13330.2021 и улиц и дорог местного значения по СП42.13330.2016, а также в соответствии с нормами отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ по ВСН №14278тм-т1.

Границы зоны планируемого размещения линейного объекта соответствуют полосе постоянного отвода планируемых автомобильных дорог.

5 Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации

В соответствии с законом Республики Крым от 15 сентября 2014 года №74-ЗРК "О размещении инженерных сооружений" публичный сервитут устанавливается в целях обеспечения следующих видов деятельности:

- 1) размещения инженерных сооружений;
- 2) размещения объектов недропользования и их неотъемлемых принадлежностей;
- 3) проведения изыскательских и исследовательских работ, а также складирования строительных материалов и размещения временных построек для целей, указанных в настоящей части.

Границы планируемого к установлению публичного сервитута определены в соответствии с необходимостью проведения строительно-монтажных работ, необходимых для обеспечения проезда строительной техники, размещения строительных площадок.
Площадь

Общая площадь зоны планируемого к установлению публичного сервитута для целей, указанных в №74-ЗРК, составляет 12,2312 га.

Проектом также предусматривается установление сервитута с целью размещения линейного объекта в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Железнодорожный транспорт» в соответствии со ст. 39.23 Земельного кодекса Российской Федерации общей площадью 0,6576 га.