



**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
РЫБЦОВ АЛЕКСЕЙ ВИКТОРОВИЧ**

Муниципальное образование
городской округ Евпатория Республики Крым

**Документация по планировке территории (в составе проект
планировки и проект межевания территории) земельного участка
площадью 8,47 га, в границах территории по ул. Кирова, 35 -
ул. Фрунзе - ул. Шевченко - ул. Горького, г. Евпатория Республика
Крым**

ТОМ-III
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Основная часть
Текстовая часть
Чертежи межевания территории

Исполнитель: ИП Рыбцов А.В.
Шифр проект: 059-23-П

Краснодар
2024

ИП Рыбцов Алексей Викторович.
ИНН 232703491689 ОГРНИП 318237500439322

Договор № 059/23-П от 14.07.2023 г.
Заказчик: ООО Ривьера+

Документация по планировке территории (в составе проект планировки и проект межевания территории) земельного участка площадью 8,47 га, в границах территории по ул. Кирова, 35 - ул. Фрунзе - ул. Шевченко - ул. Горького, г. Евпатория Республика Крым

ТОМ-III
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Основная часть
Текстовая часть
Чертежи межевания территории

Исполнитель: ИП Рыбцов А.В.
Шифр проект: 059-23-П

Директор

Главный инженер
проекта



А.В. Рыбцов

Д.А. Руденко

Краснодар
2024

Состав проекта межевания территории

ТОМ-III. Основная часть проекта межевания территории.

- Текстовая часть
- Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Чертеж межевания территории	1:1000	ПМТ

ТОМ-IV. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

- Чертежи обоснования проекта межевания территории:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Чертеж обоснования проекта межевания территории	1:1000	ПМТ

СОДЕРЖАНИЕ

Состав проекта межевания территории	3
1 Положение о проекте межевания территории	5
2 Проектное решение	5
3 Образование земельных участков	6
3.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	7
3.2 Перечень и сведения о площади образуемых 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	9
3.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	9
4 Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков	9
5 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	10
6 Ограничения использования территории	10
7 Сведения о границах зон действия публичных сервитутов	11
8 Наличие объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)	11
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	13

1 Положение о проекте межевания территории

Настоящий проект межевания территории выполнен в отношении земельного участка с кадастровым номером 90:18:010111:117, расположенного по адресу: Республика Крым, город Евпатория, улица Кирова, 35.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется на основании постановления администрации города Евпатория Республики Крым №2124-п от 25.07.2024 «О разрешении на подготовку документации по планировке территории (в составе проект планировки и проект межевания территории) земельного участка площадью 8,47 га, в границах территории по ул. Кирова, 35 - ул. Фрунзе - ул. Шевченко - ул. Горького, г. Евпатория Республика Крым», 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, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Разработка документации выполнена на основании следующих нормативно - правовых документов:

- градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ);
- федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ;
- федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ;
- классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом от 10.11.2020 г. №П/0412 федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии.

При разработке настоящего проекта использованы:

- сведения единого государственного реестра недвижимости.
- Правила землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, утвержденные решением Евпаторийского городского совета от 11 октября 2023 г. № 2-73/1 (далее – ПЗЗ МО ГО Евпатория).

2 Проектное решение

Проектируемая территория расположена в Республике Крым, городской округ Евпатория, улица Кирова, з/у 35 в границах земельного участка с кадастровым номером 90:18:010111:1397.

Проектируемая территория расположена в границах зоны рекреационного назначения – Р-1 согласно правилам землепользования и

застройки муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, утвержденные решением Евпаторийского городского совета от 31.08.2023 №2-71/6.

Проект межевания разработан на основе кадастрового плана территории. В границах проектируемой территории сформированы земельные участки с целью размещения объектов капитального строительства в соответствии с решениями проекта планировки территории.

Согласно данным ЕГРН исходные земельные участки имеют следующие характеристики:

Таблица 1

Кадастровый номер ЗУ	Площадь, м ²	Вид разрешенного использования	Категория земель	Вид права	Правообладатель
90:18:010111:117	11619	Туристическое обслуживание, Гостиничное обслуживание, Развлечение, Курортная деятельность, Санаторная деятельность	Земли населенных пунктов	Муниципальная аренда	МО ГО Евпатория Республика Крым ООО «Ривьера+»
90:18:010111:1397	35302	Туристическое обслуживание, Гостиничное обслуживание, Развлечение, Курортная деятельность, Санаторная деятельность	Земли населенных пунктов	Муниципальная	МО ГО Евпатория Республика Крым

Настоящим проектом предусматривается:

- образование земельного участка с условным номером 90:18:010111:1397:ЗУ1 путем раздела существующего земельного участка с кадастровым номером 90:18:010111:1397, при этом существующий земельный участок сохраняется в измененных границах;
- образования части земельного участка (сервитута) земельного участка с кадастровым номером 90:18:010111:1397 с целью организации доступа к образуемому данным проектом земельному участку.

3 Образование земельных участков

Для определения координат точек земной поверхности и для установления границ земельных участков на местности использовался картометрический метод. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости СК-63.

Категория земель – земли населенных пунктов.

3.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Сведения об образуемом земельном участке, площадь и вид разрешенного использования

Таблица 2

Условный номер образуемого участка	Площадь образуемого ЗУ, м ²	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка
90:18:010111:1397:ЗУ1	541	Туристическое обслуживание, Гостиничное обслуживание, Развлечение, Курортная деятельность, Санаторная деятельность

Каталог координат образуемого земельного участка

Таблица 3

Условный номер образуемого земельного участка 90:18:010111:1397:ЗУ1		
№ точек	Координаты	
	X	Y
1	4996692,65	4367594,14
2	4996694,74	4367604,09
3	4996697,28	4367616,89
4	4996698,11	4367620,66
5	4996687,61	4367623,34
6	4996686,97	4367623,52
7	4996685,51	4367623,57
8	4996676,19	4367621,51
9	4996675,38	4367621,09
10	4996674,36	4367620,40
11	4996673,41	4367619,46
12	4996671,37	4367611,87
13	4996671,59	4367611,74
14	4996675,20	4367609,05
15	4996677,10	4367607,44
16	4996678,99	4367605,76
17	4996680,34	4367604,31
18	4996682,02	4367601,19
19	4996683,16	4367598,96
20	4996684,76	4367595,26

21	4996685,51	4367593,41
22	4996686,01	4367592,00
23	4996686,59	4367589,56
24	4996686,66	4367588,49
25	4996691,63	4367589,42

Перечень земельных участков, в отношении которых предусмотрена смена вида разрешенного использования земельного участка

Таблица 4

Условный номер земельного участка	Существующий вид разрешенного использования земельного участка	Устанавливаемый вид разрешенного использования земельного участка
90:18:010111:117	Туристическое обслуживание, Гостиничное обслуживание, Развлечение, Курортная деятельность, Санаторная деятельность	4.7 Гостиничное обслуживание
90:18:010111:1397:ЗУ1	Туристическое обслуживание, Гостиничное обслуживание, Развлечение, Курортная деятельность, Санаторная деятельность	4.8 Развлечение

Каталог координат образуемой части земельного участка (сервитута)

Таблица 5

Условный номер части земельного участка (сервитута) 90:18:010111:1397/чзу1		
Площадь контура части земельного участка (сервитута) 152 кв.м.		
№ точек	Координаты	
	Х	У
26	4996694,89	4367621,48
27	4996696,04	4367626,62
28	4996745,94	4367615,15
29	4996749,35	4367629,33
30	4996752,28	4367628,82
31	4996752,73	4367630,77
32	4996747,85	4367631,62
33	4996744,46	4367617,54
34	4996694,52	4367629,02

35	4996692,96	4367621,98
----	------------	------------

3.2 Перечень и сведения о площади образуемых 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

Данным проектом межевания территории не предусматривается образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования.

Резервирование и изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд не предусматривается данным проектом межевания территории.

3.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков с условными номерами:

- 90:18:010111:1397:3У1 - 4.7 Гостиничное обслуживание.

Кроме того, проектом предусматривается изменение вида разрешенного использования существующего земельного участка с кадастровым номером 90:18:010111:117 на «4.8 Развлечение».

Виды разрешенного использования земельных участков приняты в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым, утвержденные решением Евпаторийского городского совета от 22.02.2019 № 1-86/2, с изменениями № 2-56/4 от 26.08.2022 и № 2-65/5 от 17.02.2023.

Назначение присваиваемых видов разрешенного использования, которые являются условно разрешенными видами использования, производится в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса РФ.

4 Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

Настоящий проект межевания территории не включает в себя участки лесов, лесничеств, лесопарков, лесных кварталов, лесотаксационных выделов

или частей лесотаксационных выделов, не определяет их количественные и качественные характеристики, не содержит сведений о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

5 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

Согласно данным ГИСОГД сведения о ранее утвержденном проекте межевания территории в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории, документация по планировке территории, отсутствуют.

6 Ограничения использования территории

В соответствии со сведениями ГИСОГД в границах подготовки проекта межевания территории отсутствуют запретные зоны и/или районы при арсеналах, базах и складах материально-технического обеспечения; кладбища, захоронения репрессированных граждан (в том числе неучтенные), мемориальные зоны, памятные места, памятники стеллы и обелиски; ценные сельскохозяйственные угодья и виноградники. Указанный земельный участок отнесен к зоне рекреационного значения (Р-1).

Согласно сведений Публичной кадастровой карты, в границах подготовки проекта межевания территории распространяют свое действие следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- с реестровым номером 90:18-6.16 - водоохранная зона (ВОЗ) Черного моря на территории Республики Крым (городской округ Евпатория);
- с реестровым номером 90:00-6.806 - третий пояс зоны санитарной охраны водозаборной скважины №6411 ООО "Санаторий "Орен Крым";
- с реестровым номером 90:00-6.835 - третий пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения: скважины №6373 ООО "ТОК "Евпатория";
- с реестровым номером 90:00-6.819 - третий пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения: скважины № 6400 ПК "Санаторий "Золотой берег".
- с реестровым номером 90:18-6.330 - охранный зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-10 кВ ПС Евпатория - РП-6;
- с реестровым номером 90:18-6.2 - охранный зона ТП №155;
- с реестровым номером 90:18-6.339 - охранный зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-10 кВ от ТП-83 до ТП-155.

В соответствии с "Картой зон с особыми условиями использования территории муниципального образования городской округ Евпатория", входящей в состав Правил землепользования и застройки МО ГО Евпатория,

утвержденных решением Евпаторийского городского совета от 22.02.2019 № 1-86/2, с изменениями № 2-56/4 от 26.08.2022 и № 2-65/5 от 17.02.2023, рассматриваемый земельный участок расположен в границах зон охраняемого археологического культурного слоя Категория 2.

Согласно письму Межрегионального управления Роспотребнадзора по Республике Крым и городу Севастополю от 17 августа 2023 г. № 82-01-13/03-01901 проект организации зон санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-питьевого водоснабжения скважина № 6460 не утвержден.

7 Сведения о границах зон действия публичных сервитутов

Согласно сведениям единого государственного реестра недвижимости границы, в границах территории проектирования границы публичных сервитутов отсутствуют.

8 Наличие объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

Территория в границах подготовки межевания территории расположена в зоне охраны археологического культурного слоя категории II г. Евпатории. Охранная зона определена научно-проектной документацией, утверждённой Приказом Министерства культуры Украины от 22.11.2012 №1383.

Согласно части 5 статьи 2 Федерального закона 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" границы и особый режим использования территорий, установленные в целях государственной охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Республики Крым, до принятия Республики Крым в состав Российской Федерации, действуют до их приведения в соответствие с законодательством Российской Федерации.

Согласно статье 44 Закона Республики Крым от 11.09.2014 №68-ЗРК "Об объектах культурного наследия в Республике Крым" границы и особый режим использования территорий, включая исторические ареалы, зоны охраны, установленные в целях государственной охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Республики Крым до принятия Республики Крым в состав Российской Федерации, действуют до их приведения в соответствие с законодательством Российской Федерации.

Таким образом, в настоящее время данная охранная зона является действующей.

На всех участках зоны охраны археологического культурного слоя категории II устанавливается единый режим использования территорий, предусматривающий что:

- проведение изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ в границах данной зоны осуществляется с разрешения соответствующего органа охраны

- объектов культурного наследия под наблюдением специалиста-археолога;
- если во время археологического надзора будут выявлены существенные археологические объекты, они должны быть исследованы более тщательно путем выполнения археологических шурфов или, в случае необходимости, раскопок (только в пределах участков культурного слоя, которые разрушаются земляными или строительными работами).
- Новое строительство, земляные, хозяйственные и прочие работы на указанном земельном участке запрещается без проведения предварительных археологических работ.

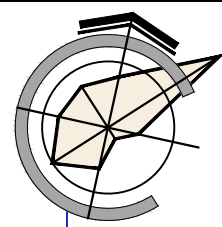
В случае обнаружения объектов культурного наследия на данном земельном участке требуется разработка обязательного раздела проектной документации об обеспечении сохранности объектов культурного наследия, который, в свою очередь, должен пройти государственную историко-культурную экспертизу для определения соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

В соответствии с "Картой зон с особыми условиями использования территории муниципального образования городской округ Евпатория", входящей в состав Правил землепользования и застройки МО ГО Евпатория, утвержденных решением Евпаторийского городского совета от 22.02.2019 № 1-86/2, с изменениями № 2-56/4 от 26.08.2022 и № 2-65/5 от 17.02.2023, рассматриваемый земельный участок расположен в границах зон охраняемого археологического культурного слоя Категория 2.

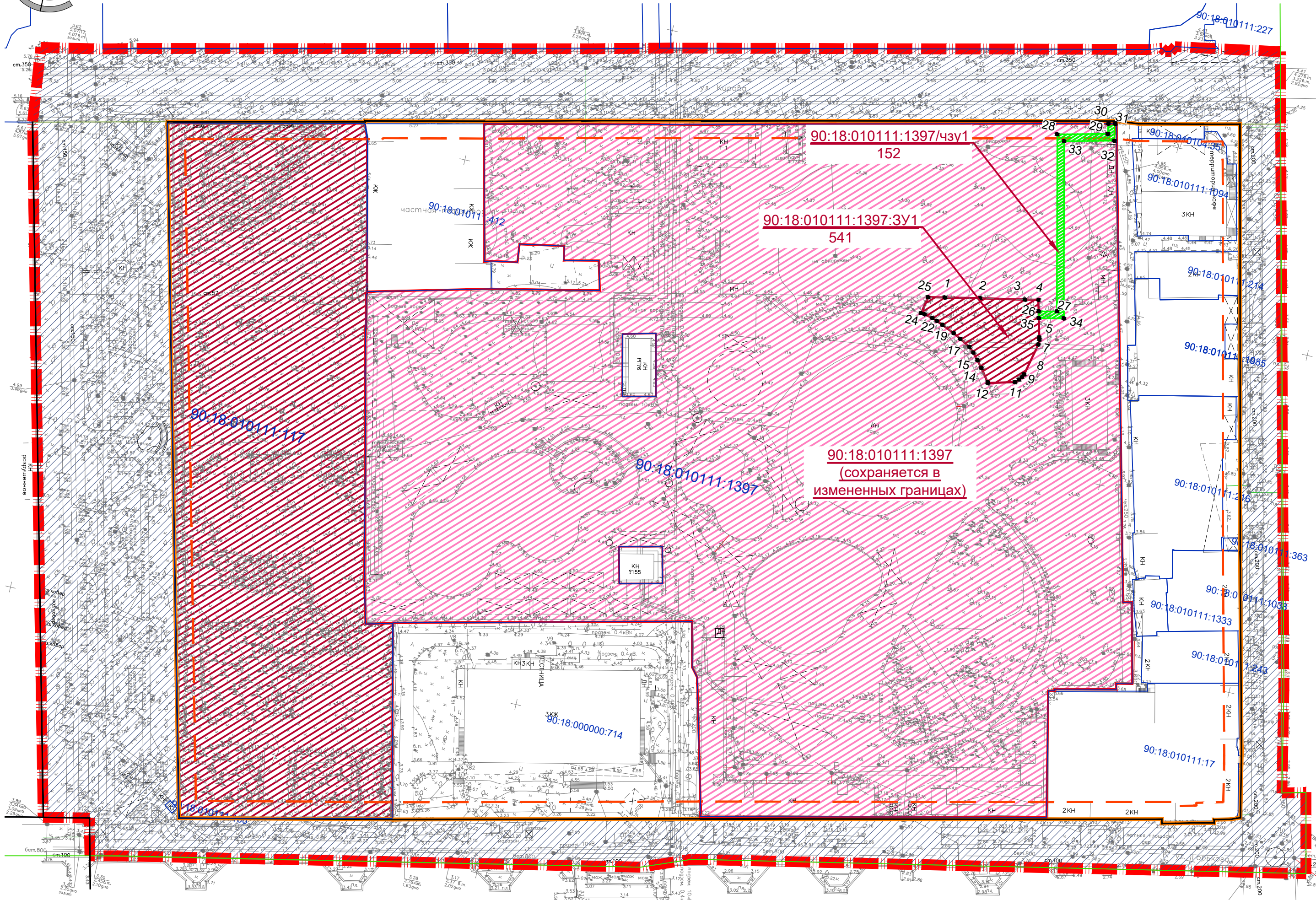
Рассматриваемый земельный участок частично расположен в границах защитной зоны объектов культурного наследия "Дача "Марат" Д.С. Кацена", расположенного по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, ул. Пушкина 49/ ул. Фрунзе, 11 (литер "А") и "Биоклиматическая станция (архитектор Б.Белозерский), 1930-е годы" по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, наб. Горького, 3, литер "А". 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.

Согласно письму от 11 декабря 2023 г. № 40918/22-11/2 Министерство культуры Республики Крым согласовывает «Раздел проектной документации по обеспечению сохранности объектов культурного наследия при строительстве «Комплекса апартаментов со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, ул. Кирова, 35. Этап 1. Апартаменты» на земельном участке с кадастровым номером 90:18:010111:117, в соответствии с протоколом заседания от 7 декабря 2023 г. № 30-23 Научно-методического совета по культурному наследию (шифр: 07/2023/09-РПД_В)», разработанный ООО «Крым Археология».

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ



ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

- Граница проекта межевания территории
- Граница существующих земельных участков, согласно сведениям ЕГРН
- Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории
- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- Граница планируемого элемента планировочной структуры - квартал
- Граница планируемого элемента планировочной структуры - улично-дорожная сеть
- Граница образуемого земельного участка, условный номер образуемого участка
- Граница земельного участка, в отношении которых предусмотрена смена вида разрешенного использования земельного участка
- Граница изменяемого земельного участка, в отношении которых предусмотрена смена вида разрешенного использования земельного участка
- Граница образуемой части земельного участка (сервитута), условный номер образуемой части земельного участка
- поворотная точка

ГРАНИЦЫ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ВИДАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- 4.7 Гостиничное обслуживание
- 4.8 Развлечение

ПРИМЕЧАНИЕ:
1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости СК-63.
2. Границы существующих элементов планировочной структуры - отсутствуют.
3. Границы планируемых элементов планировочной структуры совпадают с красными линиями, утвержденными в составе проекта планировки
4. Красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации - отсутствуют.
5. Проектом не предусматривается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.
6. Границы публичных сервитутов - отсутствуют.

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

059/23-П					
Документация по планировке территории (в составе проект планировки и проект межевания территории) земельного участка площадью 8,47 га, в границах территории по ул. Кирова, 35 - ул. Фрунзе - ул. Шевченко - ул. Горького, г. Евпатория Республика Крым					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП	Руденко				07.24
ГАП	Руденко				07.24
Разработал	Киндеева				07.24
Н.Контроль	Руденко				07.24
Основная часть проекта межевания территории				стадия	лист
				ПМТ	1
Чертеж межевания территории. М 1:1000				ИП Рыбцов А.В.	