



ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ «НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ИНСТИТУТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ»

Свидетельство СРО-П-182-02042013 от «09» ноября 2020 г.

**Заказчик: Министерство жилищной политики и государственного
строительного надзора Республики Крым**

**Корректировка документации по планировке
территории (проект планировки территории и проект
межевания территории) по объекту: «Реконструкция
разводящих сетей водоснабжения и водоотведения
города Евпатории, Республика Крым»**

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Пояснительная записка

Том 2.2.2

ГЗ-5/2-24-ДПТ

г. Симферополь 2024



ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ «НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ИНСТИТУТ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ»

Свидетельство СРО-П-182-02042013 от «09» ноября 2020 г.

Заказчик: Министерство жилищной политики и государственного
строительного надзора Республики Крым

**Корректировка документации по планировке
территории (проект планировки территории и проект
межевания территории) по объекту: «Реконструкция
разводящих сетей водоснабжения и водоотведения
города Евпатории, Республика Крым»**

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Пояснительная записка

Том 2.2.2

Директор



А.В. Жолус

г. Симферополь 2024

Име. №подп.	Подп. и дата	Име. №дубл.	Взам. име. №	Подп. и дата

Заказчик: ГАУ РК «НИИАГ»

**Корректировка документации по планировке
территории (проект планировки территории и проект
межевания территории) по объекту: «Реконструкция
разводящих сетей водоснабжения и водоотведения
города Евпатории, Республика Крым»**

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Пояснительная записка

Том 2.2.2

2-24-ДПТ

Состав документации по планировке территории

Номер тома	Наименование	Примечание
Документация по планировке территории		
Проект планировки территории		
1.1.1	Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть.	
1.1.2	Основная часть проекта планировки территории. Положение о размещении линейного объекта	
1.2.1	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть.	
1.2.2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	
Проект межевания территории		
2.1.1	Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть	
2.1.2	Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть	
2.2.1	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	
2.2.2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	

Содержание

1	Общие положения	4
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	7
4	Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	7
5	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	7

1 Общие положения

Проект межевания территории подготовлен в рамках проекта по внесению изменений в документацию по планировке территории по объекту: «Реконструкция разводящих сетей водоснабжения и водоотведения города Евпатория, Республика Крым», утвержденную приказом Министерства строительства и архитектуры Республики Крым № 37 от 01 февраля 2023 г.

Согласно части 1 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Согласно частям 4, 6 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации видами документации по планировке территории являются: проект планировки территории; проект межевания территории. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

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, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Согласно части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется на основании проекта планировки территории с целью:

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 вступившему в силу Федеральному закону от 2 августа 2019 г. № 283-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» из определения красных линий, указанного в пункте 11 статьи 1, исключены границы территорий, занятые линейными объектами и (или) предназначенные для размещения линейных объектов. Таким образом, красные линии в границах зон планируемого размещения линейного объекта не устанавливаются, чертеж красных линий не разрабатывается.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения возможно исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Состав проекта межевания территории в составе проекта по внесению изменений в документацию по планировке территории по объекту: «Реконструкция разводящих сетей водоснабжения и водоотведения города Евпатория, Республика Крым» (далее также – проект межевания территории) определяется Положением о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 № 564.

Согласно Закону Республики Крым от 05.06.2014 № 15-ЗРК «Об установлении границ муниципальных образований и статусе муниципальных образований в Республике Крым» в границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания (далее также – границы проектируемой территории), входит часть территории в границах населенных пунктов г. Евпатория, пгт. Заозерное городского округа Евпатория, а также часть территории Уютненского сельского поселения Сакского района Республики Крым. Общая площадь проектируемой территории 204,1935 га.

Проект межевания территории в составе проекта по внесению изменений в документацию по планировке территории по объекту: «Реконструкция разводящих сетей водоснабжения и водоотведения города Евпатория, Республика Крым» (далее также – линейный объект) подготовлен с учетом проекта планировки территории, которым:

выделен элемент планировочной структуры – территория, предназначенная для размещения линейного объекта;

установлены границы зоны планируемого размещения линейного объекта (территория, предназначенная для размещения линейного объекта).

Проект межевания территории в составе проекта по внесению изменений в документацию по планировке территории по объекту: «Реконструкция разводящих сетей водоснабжения и водоотведения города Евпатория, Республика Крым» выполнен в соответствии с нормативными правовыми актами и нормативно-техническими документами, действующими на момент проектирования.

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 объектов капитального строительства.

Проектом межевания территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейного объекта, и за границами зон планируемого размещения объектов капитального строительства планируются к образованию земельные участки площадью 18,03 га.

За границами зоны планируемого размещения линейного объекта будут образованы земельные участки путем раздела существующих земельных участков, не соответствующие минимальным размерам земельных участков согласно Правилам землепользования и застройки Уютненского сельского поселения и городского округа Евпатория Сакского района Республики Крым, Земельного кодекса Российской Федерации, а так же согласно нормам Закона Республики Крым от 15 января 2015 г. N 66-ЗРК/2015 .

Такие образованные земельные участки общей площадью 13,18 га подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд.

Предельные размеры земельных участков не могут быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в их границах объектом капитального строительства с учетом соблюдения требований максимального процента застройки в границах земельного участка.

Определения местоположения границ образуемого земельного участка отведены с учетом Земельного кодекса РФ Статья 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 объектов капитального строительства, проектируемых в составе 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 планируемого размещения объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейного объекта, в соответствии с нормами отвода земельных участков.

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 зоны планируемого размещения линейного объекта определены в соответствии с СП 42.13330.2016 Планировка и застройка городских и сельских поселений, а также санитарными правилами и нормами «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02». Ширину санитарно-защитной полосы при отсутствии грунтовых вод следует принимать не менее 10 м по обе стороны от крайних линий водопровода при диаметре водоводов до 1000 мм. Из-за близости застройки местами полоса отвода уменьшается, повторяя контуры существующих зданий и сооружений.

Границы планируемого к установлению публичного сервитута определяются в соответствии с установленными документацией по планировке территории границами зон планируемого размещения объектов, общая площадь зоны планируемого к установлению публичного сервитута для целей строительства и эксплуатации объекта составляет 187,37 га.

Перечень частей земельных участков, в отношении которых устанавливается публичный сервитут, а также земельных участков, образуемых в границах зоны действия публичного сервитута под размещение инженерных сооружений для целей строительства объекта представлен в Приложении 2 пояснительной записки основной части проекта межевания территории.