



Общество с ограниченной ответственностью  
«Институт «ШЕЛЬФ»

ЗАКАЗЧИК – Министерство строительства и архитектуры Республики Крым

Государственный контракт №01/ЕП

**Архитектурно-строительное проектирование  
в части разработки документации  
по планировке территории по объекту:  
«Реконструкция разводящих сетей водоснабжения  
и водоотведения города Евпатории, Республика Крым»**

Документация по планировке территории

«Реконструкция разводящих сетей водоснабжения  
и водоотведения города Евпатории, Республика Крым»

Проект межевания территории

Материалы по обоснованию проекта межевания территории.  
Пояснительная записка

01/ЕП/ДПТ-ПМТ-МО-ПЗ

Том 2.2.2

Симферополь  
2022



Общество с ограниченной ответственностью  
«Институт «ШЕЛЬФ»

ЗАКАЗЧИК – Министерство строительства и архитектуры Республики Крым

Государственный контракт №01/ЕП

**Архитектурно-строительное проектирование  
в части разработки документации  
по планировке территории по объекту:  
«Реконструкция разводящих сетей водоснабжения  
и водоотведения города Евпатории, Республика Крым»**

Документация по планировке территории

«Реконструкция разводящих сетей водоснабжения  
и водоотведения города Евпатории, Республика Крым»

Проект межевания территории

Материалы по обоснованию проекта межевания территории.  
Пояснительная записка

01/ЕП /ДПТ-ПМТ-МО-ПЗ

Том 2.2.2

Генеральный директор



 А.Ю. Шафиев

Симферополь

2022

## Состав документации по планировке территории

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание						
<b>Документация по планировке территории</b>									
<b>Проект планировки территории</b>									
1.1.1	01/ЕП/ДПТ-ППТ-ОЧ-ГЧ	Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть.							
1.1.2	01/ЕП/ДПТ-ППТ-ОЧ-ПЗ	Основная часть проекта планировки территории. Положение о размещении линейного объекта							
1.2.1	01/ЕП/ДПТ-ППТ-МО-ГЧ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть.							
1.2.2	01/ЕП/ДПТ-ППТ-МО-ПЗ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка							
<b>Проект межевания территории</b>									
2.1.1	01/ЕП/ДПТ-ПМТ-ОЧ-ГЧ	Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть							
2.1.2	01/ЕП/ДПТ-ПМТ-ОЧ-ПЗ	Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть							
2.2.1	01/ЕП/ДПТ-ПМТ-МО-ГЧ	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть							
2.2.2	01/ЕП/ДПТ-ПМТ-МО-ПЗ	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка							
<b>01/ЕП/ДПТ-СД</b>									
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Реконструкция разводящих сетей водоснабжения и водоотведения города Евпатории, Республика Крым. Состав документации по планировке территории	Стадия	Лист	Листов
							-	-	1
Интв. № подл.	Разработал	Колесникова		12.22		ООО «Институт «ШЕЛЬФ»			
	Н.контроль	Колесникова		12.22					

Согласовано:

Взамен инв. №

Подпись и дата

## 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 .....	4
3	Обоснование способа образования земельного участка.....	5
4	Обоснование определения размеров образуемого земельного участка .....	5
5	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации.....	6

## **1 Общие положения**

Документация по планировке территории линейного объекта «Реконструкция разводящих сетей водоснабжения и водоотведения города Евпатория, Республика Крым», разработана ООО «Институт «ШЕЛЬФ» на основании Государственного контракта №01/ЕП от 06.12.2022, заключенного с Министерством строительства и архитектуры Республики Крым.

Подготовка проекта планировки территории выполнена в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, заданием на подготовку документации по планировке территории линейного объекта.

### **1.1 Основание для разработки документации по планировке территории**

Основанием для подготовки документации по планировке территории являются:

- Государственный контракт №01/ЕП от 06.12.2022 на выполнение работ по архитектурно-строительному проектированию в части разработки документации по планировке территории по объекту «Реконструкция разводящих сетей водоснабжения и водоотведения города Евпатория, Республика Крым» (Приложение 1 тома 01/ЕП/ДПТ-ППТ-МО-ПЗ);
- Техническое задание на выполнение работ по архитектурно-строительному проектированию в части разработки документации по планировке территории по объекту «Реконструкция разводящих сетей водоснабжения и водоотведения города Евпатория, Республика Крым» (Приложение 2 тома 01/ЕП/ДПТ-ППТ-МО-ПЗ).

## **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, а так же согласно нормам Закона Республики Крым от 15 января 2015 г. N 66-ЗРК/2015 .

Такие образованные земельные участки общей площадью 13,69 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 СН 456-73 «Нормы отвода земель для магистральных водоводов и канализационных коллекторов». Ширина полос земель на период строительства магистральных подземных водоводов и канализационных коллекторов составляет для Ду1000 – 28м, для Ду900 - 28м, для Ду600 – 23м, для Ду350 – 20м. 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 объекта составляет 185,93 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 тома 01/ЕП/ДПТ-ПМТ-ОЧ-ПЗ.