



Общество с ограниченной ответственностью  
«Институт «ШЕЛЬФ»

ЗАКАЗЧИК – Государственное казенное учреждение Республики Крым  
«Служба автомобильных дорог Республики Крым»

Государственный контракт №88/20

**Осуществление комплекса мероприятий по  
проведению землеустроительных  
и кадастровых работ, корректировке  
документации по планировке территории  
и других необходимых работ**

Документация по планировке территории

Строительство и реконструкция автомобильной дороги  
Керчь – Феодосия – Белогорск – Симферополь –  
Бахчисарай – Севастополь (граница Бахчисарайского района)  
Этап 4 – Белогорский район

Проект межевания территории

Материалы по обоснованию проекта межевания территории.  
Пояснительная записка

88/20/ДПТ-5.4-ПМТ-МО-ПЗ

Том 5.4.2.2.2

Симферополь

2020



Общество с ограниченной ответственностью  
«Институт «ШЕЛЬФ»

ЗАКАЗЧИК – Государственное казенное учреждение Республики Крым  
«Служба автомобильных дорог Республики Крым»

Государственный контракт №88/20

**Осуществление комплекса мероприятий по  
проведению землеустроительных  
и кадастровых работ, корректировке  
документации по планировке территории  
и других необходимых работ**

Документация по планировке территории

Строительство и реконструкция автомобильной дороги  
Керчь – Феодосия – Белогорск – Симферополь –  
Бахчисарай – Севастополь (граница Бахчисарайского района)  
Этап 4 – Белогорский район

Проект межевания территории

Материалы по обоснованию проекта межевания территории.  
Пояснительная записка

88/20/ДПТ-5.4-ПМТ-МО-ПЗ

Том 5.4.2.2.2

ВРИО генерального директора



Р.А. Кириченко

Симферополь

2020

## Состав документации по планировке территории

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
<b>Документация по планировке территории</b>			
<b>Проект планировки территории</b>			
5.4.1.1.1.1	88/20/ДПТ-5.4-ППТ-ОЧ-ГЧ1	Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть. Чертеж красных линий	
5.4.1.1.1.2	88/20/ДПТ-5.4-ППТ-ОЧ-ГЧ2	Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть. Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов. Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения	
5.4.1.1.2	88/20/ДПТ-5.4-ППТ-ОЧ-ПЗ	Основная часть проекта планировки территории. Положение о размещении линейного объекта	
5.4.1.2.1.1	88/20/ДПТ-5.4-ППТ-МО-ГЧ1	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть. Схема расположения элемента планировочной структуры	
5.4.1.2.1.2	88/20/ДПТ-5.4-ППТ-МО-ГЧ2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	
5.4.1.2.1.3	88/20/ДПТ-5.4-ППТ-МО-ГЧ3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть. Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	
5.4.1.2.1.4	88/20/ДПТ-5.4-ППТ-МО-ГЧ4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть. Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, лесничеств	
5.4.1.2.1.5	88/20/ДПТ-5.4-ППТ-МО-ГЧ5	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть. Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	




Согласовано:

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

88/20/ДПТ-5.4-СД

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
						Строительство и реконструкция автомобильной дороги Керчь – Феодосия – Белогорск – Симферополь – Бахчисарай – Севастополь (граница Бахчисарайского района), этап 4 – Белогорский район. Состав документации по планировке территории	Стадия	Лист	Листов
							-	1	2
							ООО «Институт «ШЕЛЬФ»		
Разработал		Колесникова			12.20				
ГИП		Кириченко			12.20				
Н.контр.		Колесникова			12.20				

5.4.1.2.1.6	88/20/ДПТ-5.4-ППТ-МО-ГЧ6	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть. Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (пожар, взрыв, химическое, радиоактивное заражение, затопление, подтопление, оползень, карсты, эрозия и т.д.)	
5.4.1.2.1.7	88/20/ДПТ-5.4-ППТ-МО-ГЧ7	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть. Схема конструктивных и планировочных решений	
5.4.1.2.2	88/20/ДПТ-5.4-ППТ-МО-ПЗ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	

**Проект межевания территории**

5.4.2.1.1	88/20/ДПТ-5.4-ПМТ-ОЧ-ГЧ	Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть	
5.4.2.1.2	88/20/ДПТ-5.4-ПМТ-ОЧ-ПЗ	Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть	
5.4.2.2.1	88/20/ДПТ-5.4-ПМТ-МО-ГЧ	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	
5.4.2.2.2	88/20/ДПТ-5.4-ПМТ-МО-ПЗ	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лис	№ док.	Подп.	Дата	88/20/ДПТ-5.4-СД			2

## 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 .....	5
3	Обоснование способа образования земельного участка.....	6
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**

Документация по планировке территории объекта линейного объекта: «Строительство и реконструкция автомобильной дороги Керчь – Феодосия – Белогорск – Симферополь – Бахчисарай – Севастополь (граница Бахчисарайского района)», этап 4 – Белогорский район, откорректирована ООО «Институт «ШЕЛЬФ» на основании Государственного контракта от 16.11.2020г. № 88/20 в рамках реализации мероприятий федеральной целевой программы «Социально–экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя до 2020 года», утвержденной Постановлением Правительства РФ от 11.08.2014г. №790, и утверждена Распоряжением Совета министров Республики Крым от 07.02.2017г. № 99-р, Распоряжением Совета министров Республики Крым от 13.07.2018г. № 780-р, Распоряжением Совета министров Республики Крым от 14.12.2018г. № 1579-р и Распоряжением Совета министров Республики Крым от 25.04.2019г. № 512-р.

Повторная корректировка документации по планировке территории объекта «Строительство и реконструкция автомобильной дороги Керчь – Феодосия – Белогорск – Симферополь – Бахчисарай – Севастополь (граница Бахчисарайского района)», этап 4 – Белогорский район, осуществляется в целях:

- приведения документации по планировке территории в соответствие с проектной документацией и рабочей документацией;
- актуализации сведений о границах земельных участков в границах полосы постоянного отвода автомобильной дороги, которые внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) после утверждения документации по планировке территории.

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

Основанием для корректировки документации по планировке территории являются:

- Государственный контракт от 16.11.2020г. №88/20, заключенный между ООО «Институт «ШЕЛЬФ» и ГКУ РК «Служба автомобильных дорог Республики Крым» (Приложение 3, 88/20/ДПТ-5.4-ППТ-ОЧ-ПЗ);
- Техническое задание на корректировку документации по планировке территории «Строительство и реконструкция автомобильной дороги Керчь – Феодосия – Белогорск – Симферополь – Бахчисарай – Севастополь (граница Бахчисарайского района)», утвержденное начальником ГКУ РК «Служба автомобильных дорог Республики Крым» (Приложение 4, 88/20/ДПТ-5.4-ППТ-ОЧ-ПЗ);
- Распоряжение Совета министров Республики Крым от 22.10.2015 года № 985–р «О разработке документации по планировке территории для размещения линейных объектов на территории Республики Крым» (в ред. № 1317-р от 30.12.2015 г., № 215-р от 10.03.2016 г., № 860-р от 03.08.2016 г.) (Приложение 5, 88/20/ДПТ-5.4-ППТ-ОЧ-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**

В границах зоны планируемого размещения линейного объекта образуются земельные участки площадью 254,03 га.

Поскольку образуемые земельные участки предназначены для размещения планируемого линейного объекта, в соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента на них не распространяется.

Однако, 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 муниципальных образований Белогорского района Республики Крым.

Такие образованные земельные участки общей площадью 11,25 га подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд.

В границы зоны планируемого размещения попадают лесные участки, расположенные в защитных лесах Белогорского участкового лесничества Белогорского лесничества (части выделов 13, 19 квартала 37, части выделов 1, 4, 10, 13 квартала 38) и в защитных лесах Красногорского участкового лесничества Симферопольского лесничества (части выделов 7, 9, 13 квартала 13. Категория защитных лесов – защитные полосы лесов, расположенные вдоль железнодорожных путей общего пользования, федеральных автомобильных дорог общего пользования, автомобильных дорог общего пользования, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации. Категория земель - земли лесного фонда, вид разрешенного использования - строительство, реконструкция, эксплуатация линейных объектов.

В соответствии с приказами Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым от 18.04.2018 №763, 764, 765, от 23.11.2018 №2475, 2476 «О предоставлении лесного участка в постоянное (бессрочное) пользование» лесные участки предоставлены ГКУ РК «Служба автомобильных дорог Республики Крым» в постоянное (бессрочное) пользование для строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов.

В отношении лесных земельных участков проектом межевания территории предусмотрено изменение категории земель на земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования - автомобильный транспорт.

В границы зоны планируемого размещения линейного объекта попадают следующие объекты археологического наследия:

- «Курганный могильник Некрасово II»;
- «Курганный могильник Некрасово I»;
- «Курганный могильник Пролом 2»;
- «Курганный могильник Пролом 1»;
- «Курган Пролом VI»;
- «Курган Аджилар 2»;
- «Курган Аджилар 1»;
- «Группа из 14-ти курганов»;
- «Курганный могильник Белая скала 1»;
- «Курган Сары-Су 1»;
- «Стоянка Яблочное-1»;
- «Группа из 2-х курганов»;
- «Курган «Холодная гора 1»;
- «Курган «Крымская роза 2».

Во исполнение требований действующего законодательства до начала проведения строительных работ необходимо предусмотреть проведение спасательных археологических раскопок на объектах археологического наследия.

Сведения о затрагиваемых объектах культурного и археологического наследия представлены в Приложениях 28-31 тома 88/20/ДПТ-5.4-ПМТ-ОЧ-ПЗ.

### **3 Обоснование способа образования земельного участка**

Согласно требованиям ст. 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, а также же образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.



Для каждого земельного участка, формируемого в рамках разработки проекта межевания территории, будет подготовлен межевой план для постановки на государственный кадастровый учет.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков, перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, представлены в Приложении 1 тома 88/20/ДПТ-5.4-ПМТ-ОЧ-ПЗ.

#### **4 Обоснование определения размеров образуемого земельного участка**

Размер образуемых земельных участков определен в соответствии с нормами отвода земельных участков для размещения автомобильной дороги I-в категории (Постановление Правительства РФ от 02.09.2009 г. № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса») и ограничены границами существующей застройки.

Границы зоны планируемого размещения линейного объекта соответствуют полосе постоянного отвода планируемой автомобильной дороги.

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

В рамках строительства объекта предусмотрен перенос и частичное переустройство существующих инженерных сетей и коммуникаций, попадающих в зону проведения работ. Переустройство коснется следующих сетей, которые не соответствуют нормативным требованиям пересечения и размещения в зоне планируемого размещения линейного объекта (проектируемой дороги):

- ВЛ 220кВ (ГУП РК «Крымэнерго» ТУ № 01/24-407 от 16.02.2015);
- ВЛ 35кВ (ГУП РК «Крымэнерго» ТУ № 01/24-407 от 16.02.2015);
- ВЛ 6-10кВ (ГУП РК «Крымэнерго» ТУ № 01/24-407 от 16.02.2015);
- ВЛ 0,4кВ (ГУП РК «Крымэнерго» ТУ № 01/24-407 от 16.02.2015);
- сети связи (ООО «Миранда – Медиа» № 19-ту 08/15, №20-ту 08/15 оба ТУ на км 0–км 50) (ГУП РК «Крымтелеком» № 10/42 от 27.04.2015 км0-км-50, №13/42 от 16.06.2015 км 50–км 114);
- наружные сети водопровода (ТУ МУП «Ленводоканал» № 1/185 от 20.04.2015);

- магистральный газопровод (ТУ ГУП РК «Черноморнефтегаз» № 41/22-3894 от 30.09.2015, №41-4424 от 09.11.2015);

- наружные сети канализации;
- наружные газопроводы ГУП РК «Крымгазсети».

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 границами зон с особыми условиями использования, подлежащими установлению, изменению в связи с переносом и переустройством существующих инженерных сетей.

Общая площадь зоны планируемого к установлению публичного сервитута под размещение инженерных сооружений для целей строительства объекта составляет 42,18 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 3 тома 88/20/ДПТ-5.4-ПМТ-ОЧ-ПЗ.