

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
В СОСТАВЕ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, В
ОТНОШЕНИИ ТЕРРИТОРИИ ОРИЕНТИРОВОЧНОЙ ПЛОЩАДЬЮ
0,37 ГА, В ГРАНИЦАХ КОТОРОЙ НАХОДИТСЯ ЗЕМЕЛЬНЫЙ
УЧАСТОК С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 90:01:130201:2787,
ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА КРЫМ, БАХЧИСАРАЙСКИЙ РАЙОН,
С. БЕРЕГОВОЕ, УЛ. БОЛЬШАЯ МОРСКАЯ, 39

ТОМ - 1

**Основная часть
проекта межевания территории**

Текстовая часть

Исполнитель:

Шифр проекта:

Генеральный директор



ООО «ЦГП «Матис»

ПМТ-46-24

Л.Я. МАТИС

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	3
1.1 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ	6
1.1.1. Сведения об образуемых земельных участках и способах их образования	6
1.1.2. Ведомость координат характерных точек границ образуемых земельных участков	7
1.2 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	7
1.3 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЮТСЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И (ИЛИ) ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД	7
1.4 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	7
1.5 СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ	8
1.5.1 Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ	8

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Документация по планировке территории в составе проекта межевания территории, в отношении территории ориентировочной площадью 0,37 га в границах которой находится земельный участок с кадастровым номером 90:01:130201:2787, по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с Береговое, ул Большая Морская, 39» (далее также – проект межевания территории) подготовлена на основании постановления администрации Бахчисарайского района Республики Крым от 06.12.2024 № 942 (Приложение 3.1 Том -2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории), в соответствии с Заданием на разработку документации по планировке территории (Приложение 3.2 Том -2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории).

Проект межевания территории подготовлен согласно требованиям статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Порядка подготовки и утверждения документации по планировке территории муниципального образования Бахчисарайский район Республики Крым, утвержденным постановлением администрации Бахчисарайского района Республики Крым от 12.08.2018 № 479.

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.

Границы проектируемой территории установлены Схемой границ территории подготовки документации по планировке территории, являющейся неотъемлемым приложением к постановлению администрации Бахчисарайского района Республики Крым от 06.12.2024 № 942. Площадь территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории (проект межевания территории), составляет 0,37 га. Площадь проектируемой территории, включающей земельный участок с кадастровым номером 90:01:130201:2787, составляет 0,2 га.

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 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 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 части 9 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации при подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными в соответствии с федеральными законами и законами Республики Крым, техническими регламентами, сводами правил.

Проектом межевания территории определено местоположение границ образуемого земельного участка :ЗУ1 для объектов капитального строительства, предназначенных для устройства мест общественного питания, гостиницы и расположенных по адресу: Республика Крым, Бахчисарайский район, с. Береговое, ул. Большая Морская, 39.

Местоположение границ образуемого земельного участка с условным номером :ЗУ1 определено с учетом границ территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения (О-1), установленной Правилами землепользования и застройки Песчановского сельского поселения Бахчисарайского района Республики Крым, утвержденными Решением 83 сессии Бахчисарайского районного совета Республики Крым 1 созыва от 05.03.2019 № 830 (в редакции Решения Бахчисарайского районного совета Республики Крым 3 сессии 3 созыва от 21.10.2024 № 17).

В соответствии со статьей 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок с условным номером :ЗУ1 образован из земельного участка с кадастровым номером 90:01:130201:2787, находящегося в муниципальной собственности и земель, находящихся в муниципальной собственности.

Согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации границы земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, и земель и земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, приводятся в соответствие с утвержденным проектом межевания территории (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) при условии, что площадь земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен

гражданам, юридическим лицам, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

При определении границ земельных участков требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка приняты в соответствии с Требованиями к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, утвержденными Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № П/0393.

Проект межевания территории выполнен на кадастровом плане территории в системе координат, используемой при ведении Единого государственного реестра недвижимости (далее также - ЕГРН).

При подготовке проекта межевания территории использовались:

- топографический план масштаба 1:500, выполненный ООО «ЦГП «Матис» в 2024 году;

- материалы и результаты инженерно-геодезических изысканий в форме технического отчета № 03-ИГДИ-5/07-24-ГИ;

- данные Единого государственного реестра недвижимости.

Проект межевания территории выполнен с учетом решений следующей градостроительной документации:

- Схема территориального планирования Российской Федерации применительно к территориям Республики Крым и г. Севастополя в отношении областей федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного, трубопроводного транспорта), автомобильных дорог федерального значения, энергетики, высшего образования и здравоохранения, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 08.10.2015 № 2004-р;

- Схема территориального планирования Республики Крым, утвержденная Постановлением Совета министров Республики Крым от 30.12.2015 № 855 (в редакции от 12.03.2024 № 132);

- Генеральный план муниципального образования Песчановское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым, утвержденный решением 79 сессии Бахчисарайского районного совета Республики Крым 1-го созыва от 06.12.2018 № 780;

- Правила землепользования и застройки муниципального образования Песчановское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым, утвержденный Решением 83 сессии Бахчисарайского районного совета Республики Крым 1 созыва от 05.03.2019 № 830 (в редакции Решения Бахчисарайского районного совета Республики Крым 3 сессии 3 созыва от 21.10.2024 № 17).

При подготовке проекта межевания территории учитывались требования нормативов градостроительного проектирования:

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, утвержденные Постановлением Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 № 171 (в редакции Постановления Совета министров Республики Крым от 06.09.2024 N 507);

– Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования Песчановское сельское поселение Бахчисарайского района Республики Крым, утвержденные решением 29 сессии Бахчисарайского районного совета 2-го созыва от 28.06.2021 № 320 (далее также – МНГП Песчановского сельского поселения).

Проект межевания территории подготовлен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами и нормативно-техническими документами, действующими на момент проектирования.

Подготовка графической части проекта межевания территории выполнена в местной системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Проект межевания территории в составе документации по планировке территории подготовлен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами и нормативно-техническими документами, действующими на момент проектирования.

Утверждение проекта межевания территории необходимо осуществлять в соответствии с порядком, установленным статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1.1 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ

1.1.1. Сведения об образуемых земельных участках и способах их образования

Условный номер земельного участка	Адресное описание местоположения земельного участка	Исходные земельные участки	Вид разрешенного использования земельного участка ²	Площадь земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка ¹	Наличие объектов федер-го, рег-го, местного значения	Категория земель
Образуемые земельные участки							
:3У 1	Республика Крым, Бахчисарайский район, с. Береговое, ул. Большая Морская, 39	90:01:130201:2787	Общественное питание (код 4.6) Гостиничное обслуживание (код 4.7)	2042	Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой ³	-	Земли населённых пунктов
Примечания 1. ¹ – Или иные способы образования земельных участков в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. 2. ² – Виды разрешенного использования образуемых земельных участков установлены в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки – пункт 3 статья 11.2, статья 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации. 3. ³ - Статья 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации.							

1.1.2. Ведомость координат характерных точек границ образуемых земельных участков

Земельный участок :ЗУ 1. Площадь 2042 кв. м.

Номер точки	Координаты		Дирекционный угол	Длина
	X	Y		
1	4966714.14	5151210.38	349° 17' 38"	39.83
2	4966753.28	5151202.98	351° 41' 55"	5.68
3	4966758.90	5151202.16	76° 20' 42"	13.85
4	4966762.17	5151215.62	11° 10' 12"	12.85
5	4966774.78	5151218.11	100° 1' 40"	1.67
6	4966774.49	5151219.75	102° 15' 18"	4.99
7	4966773.43	5151224.63	12° 21' 12"	2.48
8	4966775.85	5151225.16	102° 23' 13"	4.38
9	4966774.91	5151229.44	13° 1' 44"	11.31
10	4966785.93	5151231.99	87° 4' 50"	13.55
11	4966786.62	5151245.52	191° 21' 25"	2.39
12	4966784.28	5151245.05	190° 6' 26"	32.42
13	4966752.36	5151239.36	186° 13' 23"	3.78
14	4966748.60	5151238.95	182° 16' 22"	33.54
15	4966713.30	5151237.56	98° 25' 1"	27.19

1.2 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Проектом межевания территории образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, не предусмотрено.

1.3 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЮТСЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И (ИЛИ) ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Проектом межевания территории образование земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, не предусмотрено.

1.4 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

Проект межевания территории не включает в себя лесных участков, лесничеств, участков лесничеств, 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.

1.5 СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**1.5.1 Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания**

Номер точки	Координаты		Дирекционный угол	Длина
	X	Y		
1	4966714.14	5151210.38	347° 45' 6"	105.26
2	4966817.00	5151188.05	114° 54' 11"	30.99
3	4966803.95	5151216.16	90° 58' 2"	7.70
4	4966803.82	5151223.86	90° 58' 2"	23.36
5	4966803.43	5151247.21	185° 45' 51"	16.89
6	4966786.62	5151245.52	187° 52' 17"	75.35
7	4966711.98	5151235.20	274° 59' 1"	24.91