

ООО «Техническая инвентаризация»

Внесение изменений в проект межевания территории для размещения линейного объекта "Инженерные сооружения для защиты пгт. Чернышевск Чернышевского района от затопления паводковыми водами реки Алеур в Забайкальском крае"

Проект межевания территории

Материалы по обоснованию

раздел 4 "Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка"

Улан-Удэ
2025г.

ООО «Техническая инвентаризация»

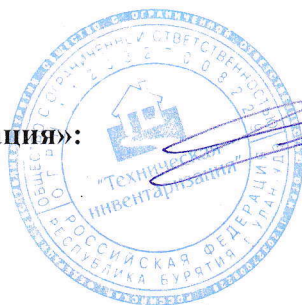
Внесение изменений в проект межевания территории для размещения линейного объекта "Инженерные сооружения для защиты пгт. Чернышевск Чернышевского района от затопления паводковыми водами реки Алеур в Забайкальском крае"

Проект межевания территории

Материалы по обоснованию

раздел 4 "Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка"

Генеральный директор
ООО «Техническая инвентаризация»:



Мисюль Д.С.

Улан-Удэ
2025г.

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование	Масштаб
Основная часть проекта межевания территории		
1.	Раздел 1 "Проект межевания территории. Графическая часть"	-
1.1	Чертеж межевания территории	1:4000
2.	раздел 2 "Проект межевания территории. Текстовая часть"	-
Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
3.	раздел 3 "Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть"	-
3.1	Чертеж границы существующих земельных участков, местоположение существующих объектов капитального строительства	1:4000
3.2	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий	1:4000
3.3	Чертеж границы публичных сервитутов, подлежащих установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	1:4000
4.	Раздел 4 "Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка"	-

ОГЛАВЛЕНИЕ

№ п/п	Наименование	Стр.
1	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	
2	Обоснование способа образования земельного участка	
3	Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	
4	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	

Внесение изменений в проект межевания территории для размещения линейного объекта "Инженерные сооружения для защиты пгт. Чернышевск Чернышевского района от затопления паводковыми водами реки Алеур в Забайкальском крае" в части сведений о способе образования земельных участков :ЗУ4 и :ЗУ5. Так же в связи с исправлением реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении земельных участков с кадастровыми номерами 75:21:230237:94 и 75:21:230238:101, из проекта межевания исключены сведения о необходимости изъятия частей данных земельных участков для государственных нужд.

1. 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

Проектом предусмотрено строительство инженерных сооружений для защиты пгт. Чернышевск Чернышевского района от затопления паводковыми водами реки Алеур в Забайкальском крае.

Местоположение образуемых земельных участков определено необходимостью размещения инженерных сооружений для защиты населенного пункта от затопления вдоль правого и левого берега реки Алеур.

Инженерные сооружения из состоят дамб длиной: левобережная дамба ДЛ – 7 263 м, правобережная дамба ДПр – 5 042 м и четырёх участков крепления берега: участки крепления левый берег КЛ1 – 125 м, КЛ2 – 140 м, участки крепления правый берег КПр1 – 677 м, КПр2 – 178 м. Общая протяженность дамб 12305 м. Общая протяженность берегоукрепления 1120 метров.

Образуемые земельные участки формируются для размещения гидротехнического сооружения, которое является линейным объектом. Согласно п.4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Предельный минимальный и максимальный размер земельного участка устанавливается градостроительным регламентом, утверждённым Правилами землепользования и застройки, соответственно требования о соответствии предельным минимальным и максимальным размерам земельных участков на образуемые земельные участки не распространяется.

2. Обоснование способа образования земельного участка

В соответствии с п.1 ст.11.2. Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных

участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Способы образования земельных участков для размещения линейных объектов обусловлены местоположением проектируемых линейных объектов и местоположением земельных участков, образуемых для размещения указанных линейных объектов.

В случае образования земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, способ образования такого земельного участка - образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В случае образования земельного участка из существующих земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, способ образования такого земельного участка - раздел земельного участка с сохранением земельного участка, раздел которого осуществлен, в измененных границах.

В случае образования земельного участка из существующих земельных участков, находящихся в частной собственности, способ образования такого земельного участка - раздел земельного участка.

3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Гидротехническое откосное сооружение (дамба) предназначено для защиты правого берега р. Чита от размыва и обрушения, для защиты прилегающих территорий от подтопления в паводковый период. Планируемое к размещению гидротехническое сооружение расположено на землях населенных пунктов, землях промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения и землях водного фонда. Для размещения и обслуживания дамбы ранее был сформирован земельный участок с кадастровым номером 75:21:000000:733, данного земельного участка недостаточно для строительства дамбы, необходимо формирование дополнительных земельных участков.

Отводимые земельные участки определены в соответствии с Правилами технической эксплуатации сооружений инженерной защиты населенных пунктов, утверждёнными приказом Министерства строительства Российской Федерации от 29.12.1995 г. № 17-139. Движение строительной техники и механизмов во время строительно-монтажных работ принято по существующим дорогам, в т.ч. полевым и в пределах проектной полосы производства работ. Размеры полосы отвода земельного участка в длительное пользование на период эксплуатации составляют:

- от бровки задамбового канала (подошвы «сухого» откоса) вглубь территории – 0-5 метров (границы определены с учетом сложившейся застройки прилегающей территории)

- от подошвы банкета дамбы ДЛ в сторону русла на участках Пк0-Пк4+40, Пк8+27-Пк13+17, Пк14+71-Пк18+12, Пк20+26-Пк24+70, Пк29+18-Пк34+76, Пк36+97-Пк57+83, Пк60+96-Пк62+92, Пк67+23-Пк69+45, Пк70+78-Пк72+63 – 5 метров;

- от подошвы банкета дамбы ДЛ в сторону русла на участках Пк4+40-Пк8+27, Пк13+17-Пк14+71, Пк18+12-Пк20+26, Пк24+70-Пк29+18, Пк34+76-Пк36+97, Пк57+83-Пк60+96, Пк62+92-Пк67+23, Пк69+45-Пк70+78 - 35 метров;

- от подошвы банкета дамбы ДПр в сторону русла на участке Пк0-Пк5+17, Пк8+53-Пк19+48, Пк25+56-Пк28+69, Пк32+97-Пк36+54, Пк38+27-Пк50+42 – 5 метров;

- от подошвы банкета дамбы ДПр в сторону русла на участке Пк5+17-Пк8+53, Пк19+48-Пк25+56, Пк28+69-Пк32+97, Пк36+54-Пк38+27 – 35 метров.

Общая площадь территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, составляет 656135 кв.м., в т.ч.: 470295 кв.м. площадь земельных участков в длительное пользование на период эксплуатации, 60532 кв.м. площадь земельных участков во временное пользование на период строительства, 125308 кв.м. площадь на землях водного фонда

Общая площадь земельных участков для размещения гидротехнического сооружения в длительное пользование на период эксплуатации 470295 кв.м., из них 469676 кв.м. земли населенных пунктов и 619 кв.м. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

В краткосрочное (временное) пользование на период производства работ для технологических нужд предусмотрено выделение земельных участков, представляющий собой полосу шириной 10 метров вдоль постоянного отвода земельного участка со стороны «сухого» откоса. Площадь временного отвода составляет 60532 кв.м., из них 52604 кв.м. площадь земельных участков на неразграниченных землях, 7928 кв.м. площадь земельных участков сторонних землепользователей.

Образование земельных участков на землях водного фонда действующим законодательством не предусмотрено. В целях строительства и реконструкции гидротехнических сооружений приобретается право пользования поверхностными водными объектами, находящимися в федеральной собственности, на основании решений о предоставлении водных объектов в пользование.

Общая площадь зоны планируемого размещения гидротехнического сооружения на землях водного фонда 125308 кв.м.

4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации

Планируемое гидротехническое сооружение примыкает к железнодорожной насыпи Транссибирской железнодорожной магистрали и частично расположено на земельных участках для размещения полосы отвода железной дороги. Земельные участки с кадастровыми номерами 75:21:000000:151, 75:21:000000:8, 75:21:480201:119 находятся в собственности Российской Федерации, аренда ОАО «РЖД». Соответственно целесообразно оформление сервитута на данные земельные участки в целях строительства и эксплуатации гидротехнического сооружения.

Границы публичного сервитута, подлежащего установлению в целях строительства и эксплуатации инженерных сооружений для защиты пгт. Чернышевск Чернышевского района от затопления паводковыми водами реки Алеур в Забайкальском крае определены в соответствии с зоной планируемого размещения гидротехнического сооружения. Общая площадь публичного сервитута, подлежащего установлению в целях строительства и эксплуатации инженерных сооружений 34453 кв.м. в т.ч.:

кадастровый номер земельного участка	площадь сервитут, кв.м.
75:21:000000:8	5704
75:21:480201:119	1183
75:21:230750:70	57
75:21:000000:151	18687
75:21:000000:895	2144
75:21:430106:279	5866
75:21:000000:498	443
75:21:000000:880	369