



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ВОСТОЧНО-СИБИРСКИХ ТРАНСПОРТНЫХ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ
ВОСТСИБТРАНСПРОЕКТ**

**Документация по планировке территории,
предусматривающая размещение линейного объекта
«Строительство мостового перехода через р. Витим на
автомобильной дороге Таксимо – Бодайбо в
Бодайбинском районе Иркутской области»**

Том 2. Проект межевания территории

Материалы по обоснованию

**Раздел 4 «Проект межевания территории.
Пояснительная записка»**

03.2024-ПМТ/МП_I/МО.4

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ВОСТОЧНО-СИБИРСКИХ ТРАНСПОРТНЫХ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ
ВОСТСИБТРАНСПРОЕКТ

**Документация по планировке территории,
предусматривающая размещение линейного объекта
«Строительство мостового перехода через р. Витим на
автомобильной дороге Таксимо – Бодайбо в
Бодайбинском районе Иркутской области»**

Том 2. Проект межевания территории

Материалы по обоснованию

**Раздел 4 «Проект межевания территории.
Пояснительная записка»**

03.2024-ПМТ/МП_I/МО.4

Главный инженер

Главный инженер проекта



Ю.Н. Салтыков

А.В. Терентьев

2024

Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	



ПК ПЛАНУМ

**Документация по планировке территории,
предусматривающая размещение линейного объекта
«Строительство мостового перехода через р. Витим на
автомобильной дороге Таксимо – Бодайбо в
Бодайбинском районе Иркутской области»**

Том 2. Проект межевания территории

Материалы по обоснованию

Раздел 4 «Проект межевания территории. Пояснительная записка»

03.2024-ПМТ/МП_I/МО.4

Генеральный директор
ООО «ПК «Планум»



О.П. Рысюк

2024

Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Номер тома/раздела	Обозначение	Наименование	Примечание
Том 1	03.2024-ППТ/МП_I	Проект планировки территории	
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ			
Раздел 1	03.2024-ППТ/МП_I/ОЧ.2/ОЧ.1	Проект планировки территории. Графическая часть	
Чертеж 1	03.2024-ППТ/МП_I/ОЧ.1/ЧКЛ	Чертеж красных линий	М 1:2000
Чертеж 2	03.2024-ППТ/МП_I/ОЧ.1/ЧГЗ	Чертёж границ зон планируемого размещения линейных объектов, границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения	М 1:2000
Раздел 2	03.2024-ППТ/МП_I/ОЧ.2	Положение о размещении линейных объектов	
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ			
Раздел 3	03.2024-ППТ/МП_I/МО.3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	
Схема 1	03.2024-ППТ/МП_I/МО.3/СПС	Схема расположения элементов планировочной структуры	М 1:25000
Схема 2	03.2024-ППТ/МП_I/МО.3/ЗОУИТ	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, лесничеств. Схема границ территорий объектов культурного наследия	М 1:2000
Схема 3	03.2024-ППТ/МП_I/МО.3/СИТ	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, границ территорий подверженных риску возникновения ЧС	М 1:2000
Схема 4	03.2024-ППТ/МП_I/МО.3/СКПР	Схема конструктивных и планировочных решений, организации улично-дорожной сети и движения транспорта	М 1:2000
Схема 5	03.2024-ППТ/МП_I/МО.3/ВПТ	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	М 1:2000

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Подготовил	Рысюк Д. В.		
Проверил	Рысюк О. П.		
Ген. директор	Рысюк О. П.		

03.2024-ПМТ/МП_I/МО.4

Стадия	Лист	Листов
 ПК ПЛАНУМ ПРОЕКТНЫЕ И КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ		

Согласовано

Взам. инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

Согласовано

Номер тома/раздела	Обозначение	Наименование	Примечание
Раздел 4	03.2024-ППТ/МП_И/МО.4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	
Том 2	03.2024-ПМТ/МП_И	Проект межевания территории	
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ			
Раздел 1	03.2024-ПМТ/МП_И/ОЧ.1	Проект межевания территории. Графическая часть	
Чертеж 1	03.2024-ПМТ/МП_И/ОЧ.1/ЧМТ	Чертеж межевания территории	М 1:2000
Раздел 2	03.2024-ПМТ/МП_И/ОЧ.2	Проект межевания территории. Текстовая часть	
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ			
Раздел 3	03.2024-ПМТ/МП_И/МО.3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	
Чертеж 1	03.2024-ПМТ/МП_И/МО.3/ЧСИТ	Чертеж современного использования территории, зон с особыми условиями использования территории	М 1:2000
Раздел 4	03.2024-ППТ/МП_И/МО.4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	

Проект выполнен в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Подготовил	Рысюк Д. В.				
Проверил	Рысюк О. П.				
Ген. директор	Рысюк О. П.				

03.2024-ПМТ/МП_И/МО.4

Стадия	Лист	Листов
 ПК ПЛАНУМ ПРОЕКТНЫЕ И КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ		

СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛА 4 ТОМА 2

Обозначение	Наименование	Номер стр.
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
03.2024-ПМТ/МП_И/МО.2	Состав проекта планировки территории с проектом межевания территории	2
03.2024-ПМТ/МП_И/МО.2	Содержание раздела 4 Тома 2	4
03.2024-ПМТ/МП_И/МО.2	Введение	5
03.2024-ПМТ/МП_И/МО.2	1. Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков	8
03.2024-ПМТ/МП_И/МО.2	2. Обоснование способа образования земельных участков	8
03.2024-ПМТ/МП_И/МО.2	3. Обоснование определения размеров земельных участков	9
03.2024-ПМТ/МП_И/МО.2	4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	10

Согласовано				

Взам. инв. №	

Подп. и дата

Инв. № подл.	
--------------	--

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Подготовил		Рысюк Д. В.				03.2024-ПМТ/МП_І/МО.4	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Рысюк О. П.							
Ген. директор		Рысюк О. П.							

ТОМ II. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
РАЗДЕЛ 4 «МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА»

ВВЕДЕНИЕ

Подготовка документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейного объекта «Строительство мостового перехода через р. Витим на автомобильной дороге Таксимо – Бодайбо в Бодайбинском районе Иркутской области», осуществлялась на основании:

- 1) распоряжения службы архитектуры Иркутской области от 24.05.2023 № 82-35-ср «О подготовке документации по планировке территории»;
- 2) задания на разработку документации по планировке территории, выданного ООО «Полюс Сухой Лог» в 2022 году;
- 3) схемы территориального планирования Иркутской области, утвержденной постановлением Правительства Иркутской области от 02.11.2012 № 607-пп (в ред. постановления Правительства Иркутской области от 23.11.2023 № 1062-пп).

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Подготовка проекта межевания территории, предусматривающего размещение линейного объекта «Строительство мостового перехода через р. Витим на автомобильной дороге Таксимо – Бодайбо в Бодайбинском районе Иркутской области», осуществляется для:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- реализации мероприятий в области осуществление дорожной деятельности в отношении автодорог общего пользования регионального и межмуниципального значения и обеспечение безопасности дорожного движения на них, предусмотренных схемой территориального планирования Иркутской области, утвержденной постановлением Правительства Иркутской области от 02.11.2012 № 607-пп (в ред. постановления Правительства Иркутской области от 23.11.2023 № 1062-пп), и Государственной программы Иркутской области «Развитие дорожного хозяйства», утвержденной постановлением Правительства Иркутской области от 13.11.2023 г. № 1019-пп.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	- реализации мероприятий в области осуществления дорожной деятельности в от- ношении автодорог общего пользования регионального и межмуниципального значения и обеспечение безопасности дорожного движения на них, предусмотренных схемой терри- ториального планирования Иркутской области, утвержденной постановлением Прави- тельства Иркутской области от 02.11.2012 № 607-пп (в ред. постановления Правительства Иркутской области от 23.11.2023 № 1062-пп), и Государственной программы Иркутской области «Развитие дорожного хозяйства», утвержденной постановлением Правительства Иркутской области от 13.11.2023 г. № 1019-пп.					
						03.2024-ПМТ/МП_И/МО.4 ООО «Проектная компания «Планум»		Лист
								5
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

Проект межевания территории, предусматривающий размещение линейного объекта «Строительство мостового перехода через р. Витим на автомобильной дороге Таксимо – Бодайбо в Бодайбинском районе Иркутской области» подготовлен в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-38 зона 7) с использованием цифровых топографических карт (планов), подготовленных ЗАО «Востсибтранспроект» в 2022 году и в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий, выполненных ЗАО «Востсибтранспроект» в 2022 году (прилагаются).

При подготовке проекта межевания территории, предусматривающего размещение линейного объекта «Строительство мостового перехода через р. Витим на автомобильной дороге Таксимо – Бодайбо в Бодайбинском районе Иркутской области» использовались сведения из Единого государственного реестра недвижимости, полученные в виде электронных выписок на кадастровые планы территорий.

Подготовка проекта межевания территории, предусматривающего размещение линейного объекта «Строительство мостового перехода через р. Витим на автомобильной дороге Таксимо – Бодайбо в Бодайбинском районе Иркутской области» осуществлялась с учётом предпроектных решений, подготовленных ЗАО «Востсибтранспроект» в 2022 году.

Проект межевания территории, предусматривающий размещение линейного объекта «Строительство мостового перехода через р. Витим на автомобильной дороге Таксимо – Бодайбо в Бодайбинском районе Иркутской области» подготовлен в соответствии с требованиями следующих нормативно-технических документов:

- Схема территориального планирования Иркутской области, утвержденная постановлением Правительства Иркутской области от 02.11.2012 № 607-пп (в ред. постановления Правительства Иркутской области от 23.11.2023 № 1062-пп);
- Генеральный план Бодайбинского муниципального образования, утверждённый решением Думы Бодайбинского городского поселения от 19.12.2012 № 26-па (в ред. решения Думы Бодайбинского городского поселения от 25.10.2022 № 17-па);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Федеральный закон от 29.12.2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	решением Думы Бодайбинского городского поселения от 19.12.2012 № 26-па (в ред. решения Думы Бодайбинского городского поселения от 25.10.2022 № 17-па); - Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ; - Федеральный закон от 29.12.2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»; - Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ; - Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ; - Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	03.2024-ПМТ/МП_И/МО.4 ООО «Проектная компания «Планум»		Лист
								6

- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Постановление Правительства РФ от 12 мая 2017 года № 564 «Об утверждении положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 02.09.2009 № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СП 34.13330.2021. Свод правил. Автомобильные дороги. СНиП 2.05.02-85*;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации) и другими нормативными правовыми актами.

Инв. № подл.	Подп. и дата					Взам. инв. №					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	03.2024-ПМТ/МП_И/МО.4 ООО «Проектная компания «Планум»					Лист 7

1. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Определение местоположения границ образуемых земельных участков осуществлялось в соответствии с границами зон планируемого размещения линейных объектов и границами зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения, с учётом сведений из ЕГРН и предпроектных решений, подготовленных ЗАО «Востсибтранспроект» в 2022 году.

2. ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБА ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Способы образования земельных участков принимаются согласно Главе I.1. «Образование земельных участков» Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее – ЗК РФ).

Проектом межевания территории предусмотрены следующие способы образования земельных участков:

- Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (статья 11.3 ЗК РФ).

Согласно ч.6 статьи 11.9 ЗК РФ образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные ЗК РФ, другими федеральными законами.

- Раздел земельного участка с сохранением исходного земельного участка в измененных границах (статья 11.4 ЗК РФ).

Согласно ч.2 ст.102 ЗК РФ на землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков.

Также, пунктом 3 части 1 статьи 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута в случае строительство временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирование строительных и иных материалов, техники для обеспечения строи-

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Согласно ч.2 ст.102 ЗК РФ на землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков.					
			Также, пунктом 3 части 1 статьи 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута в случае строительство временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирование строительных и иных материалов, техники для обеспечения строи-					
						03.2024-ПМТ/МП_И/МО.4 ООО «Проектная компания «Планум»	Лист	
							8	
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

тельства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

3. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Определения размеров образуемых земельных участков осуществлялось в соответствии с проектом планировки территории, предусматривающим размещение линейного объекта «Строительство мостового перехода через р. Витим на автомобильной дороге Таксимо – Бодайбо в Бодайбинском районе Иркутской области».

Площадь земель, необходимых для строительства мостового перехода через р. Витим на автомобильной дороге Таксимо – Бодайбо в Бодайбинском районе Иркутской области запроектированы в соответствии со следующими нормативными документами:

- СП 34.13330.2021 Автомобильные дороги;
- Постановление Правительства РФ от 2 сентября 2009 г. № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса» с изменениями на 11 марта 2011 года);
- «Руководство по составлению проекта рекультивации земель, занимаемых во временное пользование для строительства автомобильных дорог и дорожных сооружений», ГипродорНИИ, 1984 г.

На период эксплуатации автомобильной дороги отводятся земли, занятые автодорогой и непосредственно примыкающими к ней сооружениями. К ним относятся земляное полотно, искусственные сооружения, система водоотвода, опоры ВЛ, примыкания.

- При назначении размеров полосы учитывались:
- план, продольный и поперечные профили земляного полотна;
 - инженерно-геологические и топографические условия прохождения трассы, влияющие на устойчивость земляного полотна;
 - ценность занимаемых угодий;
 - размещение регуляционных сооружений у водопропускных труб.

Ширина земельных участков полосы отводы устанавливается в проекте с учётом конфигурации земляного полотна, проектируемого продольного водоотвода, рельефа и особых природных условий местности и определяется, как расстояние от подошвы насыпи или бровки выемки до границы полосы отвода, а при наличии водоотводных канав – от ближайших их крайних точек.

Изм.	Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	03.2024-ПМТ/МП_И/МО.4 ООО «Проектная компания «Планум»				9

Размеры площадок определены из условия минимального занятия земель, необходимых для складирования материалов и определены на основании предпроектных данных, подготовленных ЗАО «Востсибтранспроект» в 2022 году.

Земли, занимаемые под перечисленные площадки, после завершения строительства рекультивируются в соответствии с нормативными требованиями и условиями землепользователей.

4. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА, ПОДЛЕЖАЩЕГО УСТАНОВЛЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Проектом межевания территории предусматривается установление публичного сервитута (с условными номерами :ПС1, ПС2, ПС3, :ПС4) в целях переустройства объектов электросетевого хозяйства и устройства освещения мостового перехода через р. Витим на автомобильной дороге Таксимо – Бодайбо.

Согласно ст.39.37 Земельного кодекса Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10.2001 публичный сервитут устанавливается для использования земельных участков в целях:

- прокладка, переустройство, перенос инженерных коммуникаций, их эксплуатация в границах полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог.

Инв. № подл.						Взам. инв. №							
												Подп. и дата	
						03.2024-ПМТ/МП_И/МО.4				Лист			
						ООО «Проектная компания «Планум»				10			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата								