



**Акционерное общество
«ТЮМЕНСКИЙ ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЙ
ИНСТИТУТ ВОДНОГО ХОЗЯЙСТВА**

АО «ТЮМЕНГИПРОВОДХОЗ»

625023, Россия, г.Тюмень, ул.Республики, 169 Тел. (3452)20-50-52, факс (3452) 20-30-39
web:www.tgvh.ru e-mail:mail@tgvh.ru

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА**

«Устройство донного водоспуска системы «Монах»»

Том 2

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Директор АО «Тюменгипроводхоз»

В. В. Бугаев

**СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Линейного объекта «Устройство донного водоспуска системы «Монах»»**

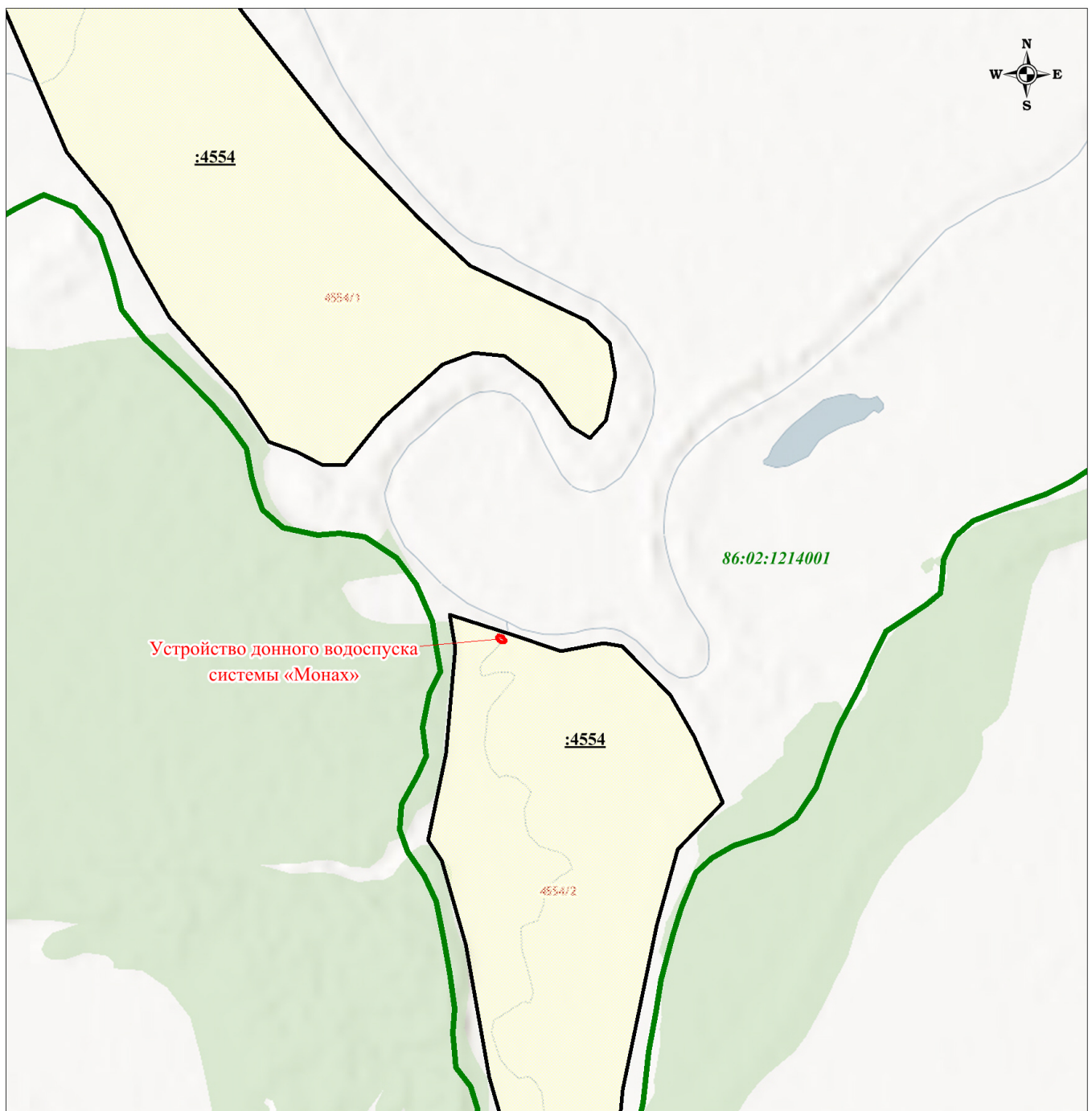
Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	Том 1	Проект планировки и проект межевания территории. Основная часть (утверждаемая)	
2	Том 2	Проект планировки и проект межевания территории. Материалы по обоснованию	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА






III. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию		
Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть		
3.1.	Схема расположения территории, предназначенной для размещения линейного объекта	4
3.2.	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	5
3.3.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	6
Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка		
4.1.	Природно-климатические условия территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории	7
4.2.	Обоснование определения границ зоны планируемого размещения объекта	8
4.3.	Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих переносу (переустройству) из зон планируемого размещения линейных объектов	9
4.4.	Обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов	9
4.5.	Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта с сохраняемыми объектами капитального строительства, существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории	9
4.6.	Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с водными объектами (в том числе с водотоками, водоемами, болотами и т.д.)	10
IV. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию		
1.	Цели и задачи проекта межевания территории	11
2.	Порядок формирования границ образуемых земельных участков	11
3.	Устанавливаемый вид разрешенного использования образуемых земельных участков	12
4.	Схема образования земельных участков	13
Приложения		
1.	Сведения из Единого государственного реестра недвижимости	14

Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть

Схема расположения территории, предназначенной для размещения линейного объекта



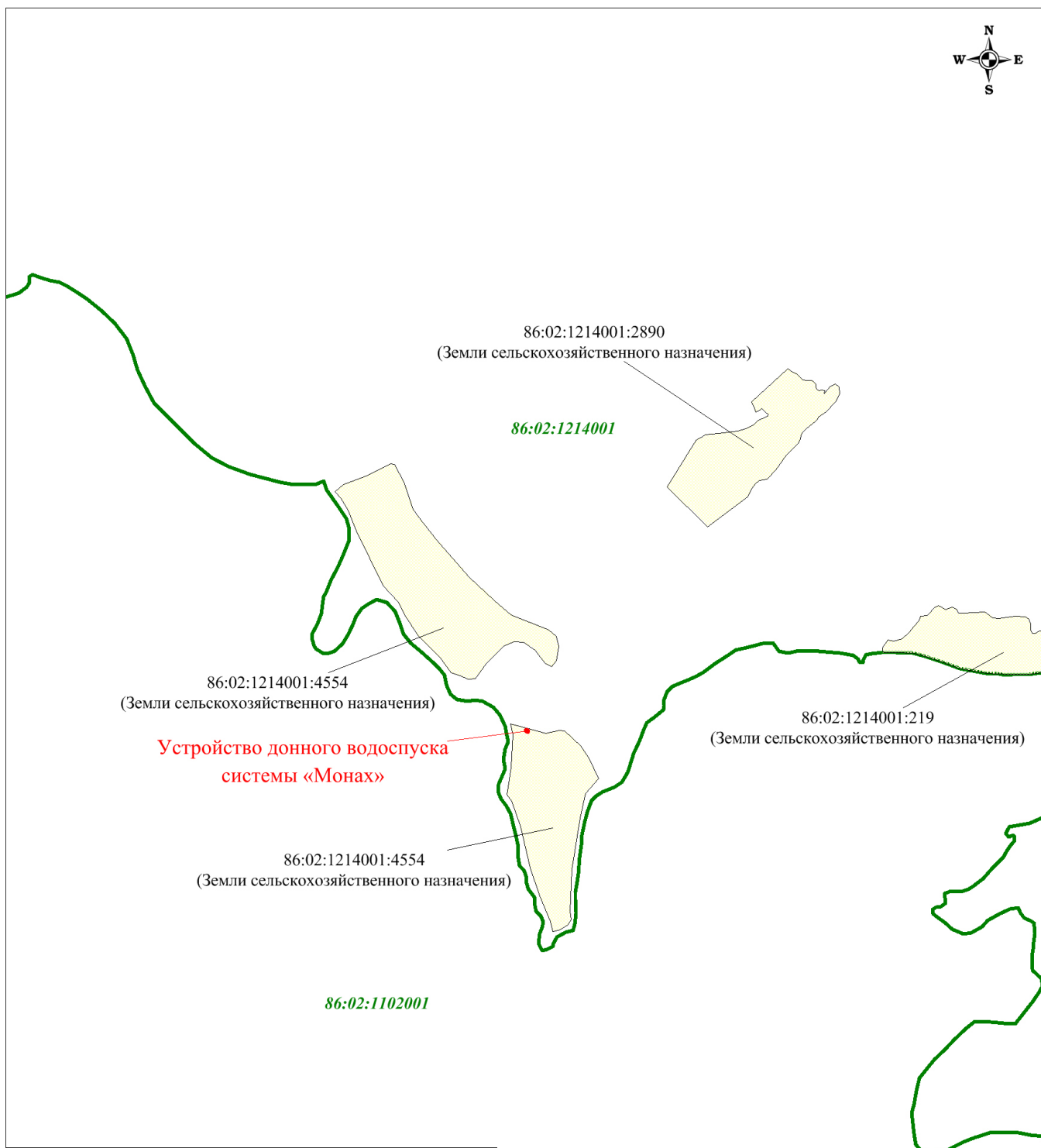
Условные обозначения

-  Граница земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН
-  86:02:1214001 Номер кадастрового квартала
-  Граница зоны планируемого размещения линейного объекта
-  Граница кадастрового квартала
-  :4554 Кадастровый номер земельного участка, подлежащего разделу с сохранением его в измененных границах


Масштаб 1 : 13 000


Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть

Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

 Граница зоны планируемого размещения линейного объекта

 Граница существующих земельных участков

86:02:1214001:2890 Кадастровый номер земельного участка по сведениям ЕГРН

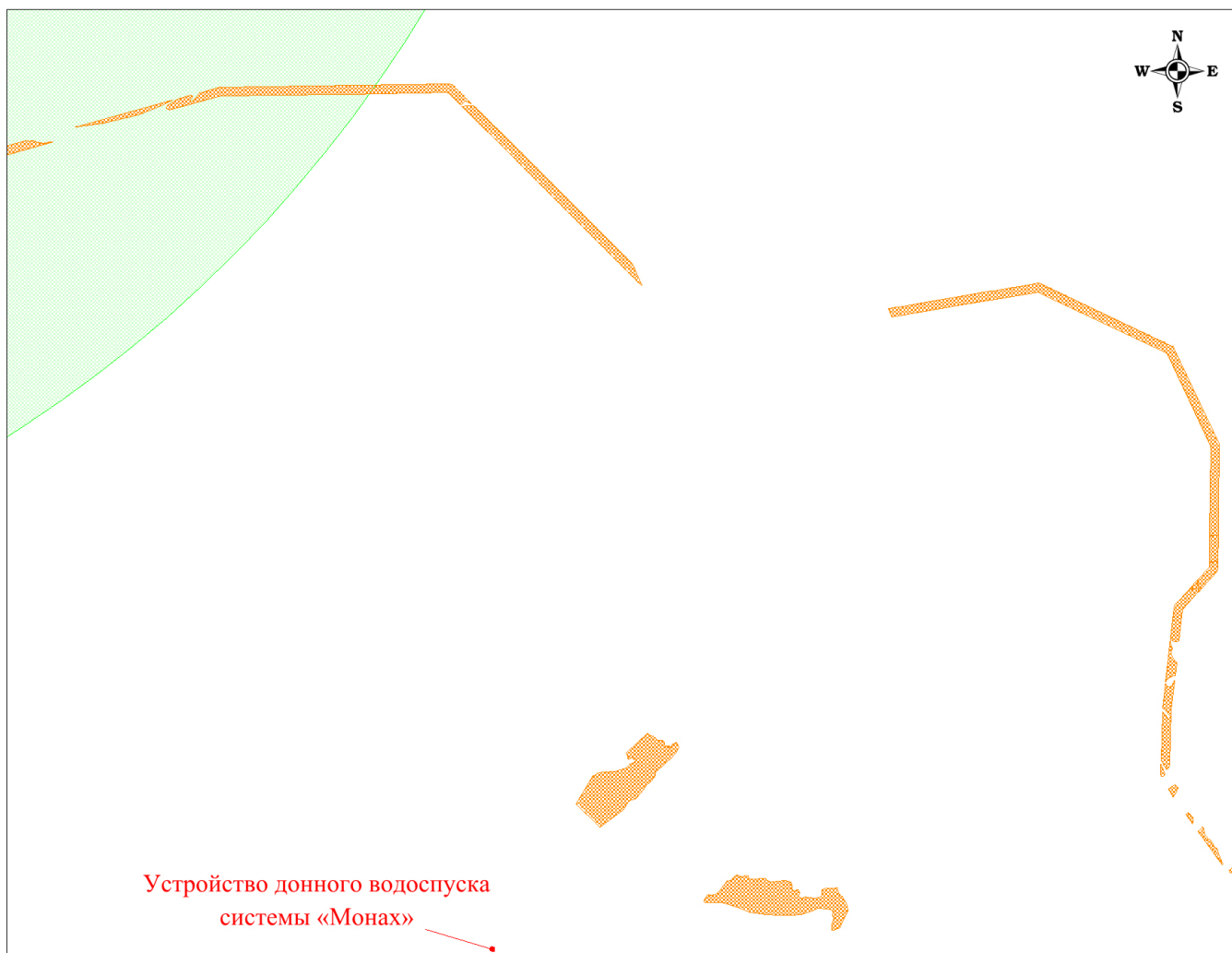
 Граница кадастрового квартала

86:02:1214001 Номер кадастрового квартала




Масштаб 1 : 40 000

Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть

Схема границ зон с особыми условиями использования территории



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Граница зоны планируемого размещения линейного объекта
-  Граница территориальной зоны
-  Граница зон с особыми условиями использования территорий

Масштаб 1 : 80 000

Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

Пояснительная записка

4.1. Природно-климатические условия территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории

В административном отношении исследуемая территория расположена в Ханты-Мансийском районе Ханты-Мансийского автономного округа-Югры Тюменской области.

По схеме физико-географического районирования Тюменской области Н. А. Гвоздецкого и др. исследуемая территория расположена в Обь-Иртышской пойменной провинции, лесной равнинной широтно-зональной области.

Гидрологический режим Оби формируется под воздействием всего комплекса физико-географических условий Западно-Сибирской равнины и является полизональным. Вступая в самое тесное взаимодействие с различными компонентами пойменных ландшафтов, он оказывает на их формирование самое непосредственное и сильное воздействие. Максимум этого воздействия осуществляется в период продолжительного весенне-летнего половодья.

Рассматриваемая территория занимает среднетаежный пойменный ландшафт, расположенный в южной части поймы нижнего течения Оби. На западе и востоке он граничит с террасами и коренным берегом, на юго-востоке – с южно-таежным пойменным ландшафтом, на юге, занимая приустьевую часть поймы р. Иртыш, граничит с нижнеиртышским южнотаежным пойменным ландшафтом (севернее устья р. Конды).

В геоморфологическом отношении пойма этого района – возвышенная глинисто-гривистая долготеррасная с наложенным процессом прогрессивного расчленения на отдельные массивы протоками второго порядка.

Протоки разного порядка прорезают пойменную террасу во всех направлениях, разбивая её на различной величины и ориентировки пойменные массивы и острова. Это определяет геоморфологические особенности поймы: от среднего течения реки к нижнему она изменяется от сегментно-островной до проточно-островной поймы. Крайняя часть пойменных массивов и островов обычно наиболее приподнята и расчленена, а их внутренняя часть – понижена и наиболее выровнена.

Различная продолжительность затопления отдельных участков поймы в половодье определяет особенности распределения почвенно-растительного покрова и специфику морфологических единиц ландшафта. Изменение растительного покрова выражается в обеднении флористического состава как древесно-кустарниковых, так и травянистых группировок, сокращается площадь под древесными группировками.

Климатическая характеристика района изысканий приведена по данным м/с Ханты-Мансийск, представленным в СП 131.13330.2020 и научно-прикладном справочнике «Климат России».

Согласно СП 131.13330.2020 зона проектирования относится к I району (I Д подрайону) климатического районирования для строительства.

Климат рассматриваемой территории носит суровый континентальный характер. Термический режим зависит от проникновения в течение всего года холодного арктического воздуха на континент и выноса с юга на север прогретого континентального воздуха умеренных широт. Отсутствие защищенности с севера на юг способствует свободному воздухообмену и осуществлению меридиональной циркуляции, которая вносит существенные нарушения в распределение давления и вызывает особенно резкие повышения или понижения температуры.

Зима длится 6-6,5 месяцев. Средняя температура января по м/ст Ханты-Мансийск минус 20,1°C.

Весна обычно короткая (30-40 дней), холодная, с резким изменением погоды, с частыми глубокими возвратами холода и заморозками.

Весь район находится в зоне избыточного увлажнения. Среднее количество осадков в районе г. Ханты-Мансийска по данным из СП 131.13330.2020 составляет 548 мм. Летние осадки в 2-2,5 раза превышают зимние. В отличие от климата междуречных пространств климат Обской поймы несколько более умеренный. Обилие воды в пойме и сильное испарение частично снижают высокие температуры воздуха летом. Осенью и даже зимой река оказывает обогревающее воздействие на окружающую территорию и на 7-10 дней задерживает наступление заморозков.

Осень обычно теплая, но короткая (30-40 дней), с максимальной неустойчивостью барического градиента, резким изменением температуры и частыми ранними заморозками.

В общих чертах климат можно охарактеризовать следующим образом: суровая продолжительная зима с длительными морозами и устойчивым снежным покровом. Теплое лето. Короткие переходные периоды, поздние весенние и ранние осенние заморозки.

4.2. Обоснование определения границ зоны планируемого размещения объекта

Объект проектирования - «Устройство донного водоспуска системы «Монах»».

Местоположение объекта выбрано Заказчиком до заключения договора на разработку проектной документации.

Расчет площади территории, планируемой к использованию для строительства и эксплуатации линейного объекта проектирования, производился на основании действующих норм отвода земель и принятых проектных решений, определяющих нормативную ширину полосы отвода, соответственно границы зоны планируемого размещения линейного объекта совпадают с границами полосы земельного отвода.

Размеры земельных участков под строительство объекта определены на основании действующих норм и принятых проектных решений, исходя из условий минимального использования земель и оптимальной ширины строительной полосы.

4.3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих переносу (переустройству) из зон планируемого размещения линейных объектов

Линейные объекты, подлежащие переносу (переустройству) из зоны планируемого размещения линейного объекта, отсутствуют.

4.4. Обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов в границах зон их планируемого размещения не подлежат установлению.

4.5. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта с сохраняемыми объектами капитального строительства, существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории

Границы зоны планируемого размещения линейного объекта с сохраняемыми объектами капитального строительства, существующими и строящимися на момент подготовки проекта планировки территории, не пересекаются.

4.6. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с водными объектами (в том числе с водотоками, водоемами, болотами и т.д.)

Зона планируемого размещения линейного объекта пересекает водотоки.

На ПК0+5,68 пересечение с р. Кедровая.

IV. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию

1. Цели и задачи проекта межевания территории

Согласно статье 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 деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Задачами разработки проекта является обеспечение следующих требований:

- анализ фактического землепользования в районе проектирования;
- установление границ образуемых земельных участков для размещения проектируемого объекта.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории и учитывает фактическое землепользование, градостроительные и иные нормативы.

Проект межевания территории выполняется по результатам анализа ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах межевания согласно разработанному проекту планировки.

Проектом межевания определены площадь и границы земельного участка, образованного под размещение объекта «Устройство донного водоспуска системы «Монах»».

2. Порядок формирования границ образуемых земельных участков

Проект межевания территории разработан с целью установления границ земельных участков для размещения линейного объекта «Устройство донного водоспуска системы «Монах»».

Территория, на которую разрабатывается проект межевания территории, расположена в Ханты-Мансийском районе Ханты-Мансийского автономного округа-Югры Тюменской области. Отводимый земельный участок расположен на землях сельскохозяйственного назначения.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости образуемый земельный участок расположен в кадастровом квартале 86:02:1214001.

Площадь земельного участка под размещение проектируемого объекта составляет 183 кв. м.

Целью проведения кадастровых работ является образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 86:02:1214001:4554 с сохранением его в измененных границах.

В соответствии со ст. 11.4 ЗК РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ при разделе земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков с сохранением земельного участка, раздел которого осуществлен, в измененных границах: в случае, если такой земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности.

Разрешенное использование образуемого земельного участка – рыбоводство.

Сведения о сформированных земельных участках и видах разрешенного использования приведены в таблице.

Сведения о сформированных земельных участках

№ п/п	Фактическое использование	Категория земель	Кадастровый номер земельного участка, подлежащий разделу с сохранением в измененных границах	Условное обозначение земельного участка, образуемого путем раздела земельного участка с сохранением его в измененных границах	Площадь, кв. м
1	2	3	4	5	6
1	Устройство донного водоспуска системы «Монах»	Земли сельскохозяйственного назначения	86:02:1214001:4554	86:02:1214001:4554:ЗУ1	183

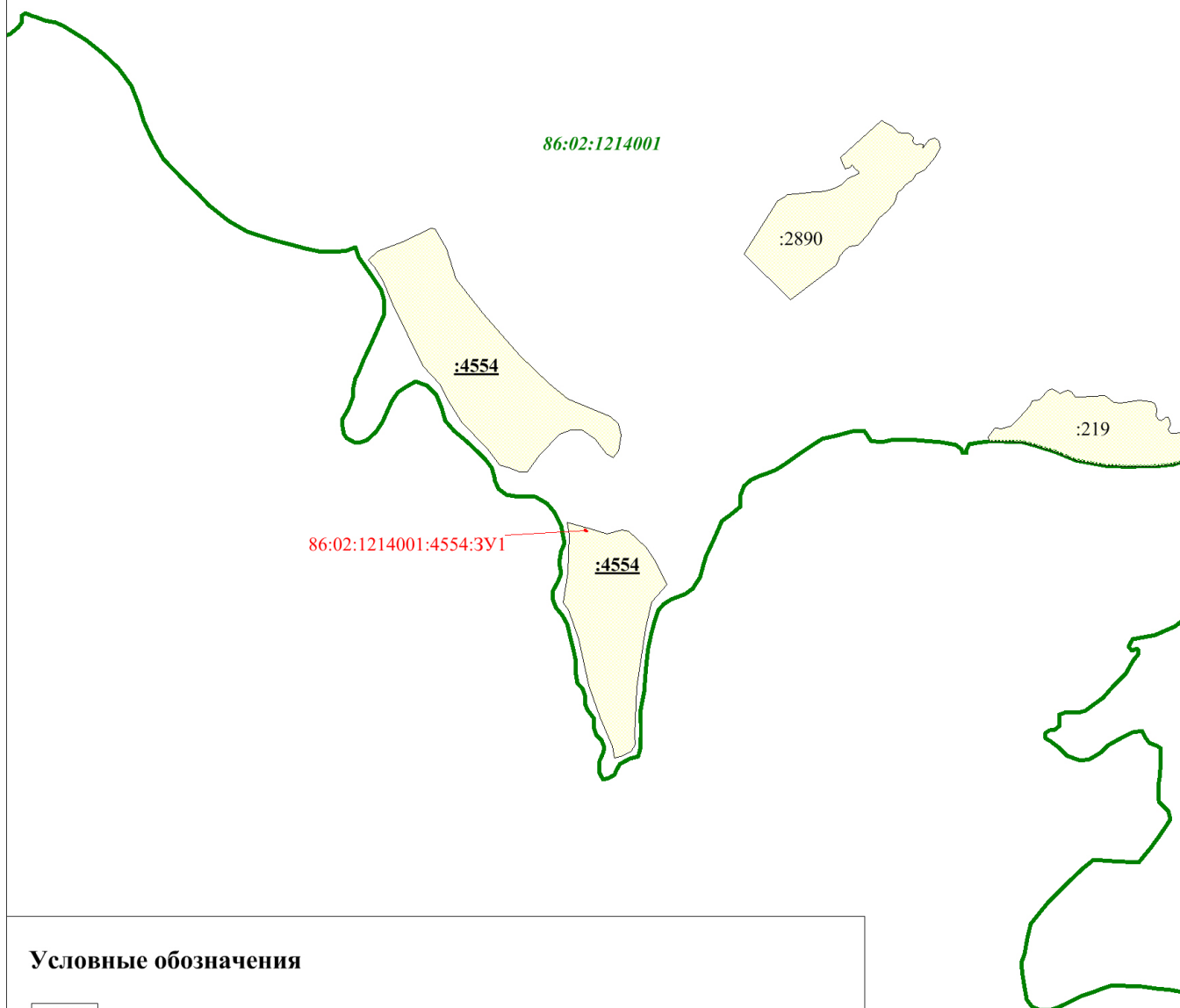
3. Устанавливаемый вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Для образуемого земельного участка вид разрешенного использования - рыбоводство.

Предусмотренное проектом сооружение является вспомогательным, для осуществления деятельности соответствующей разрешенному использованию исходного земельного участка.

Проект межевания территории. Материалы по обоснованию

Схема образования земельных участков



Условные обозначения



Граница земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН

86:02:1214001

Номер кадастрового квартала



Граница образуемого земельного участка



Граница кадастрового квартала

:4554

Кадастровый номер земельного участка, подлежащего разделу с сохранением его в измененных границах

:219

Кадастровый номер земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН

86:02:1214001:4554:3У1

Условный номер образуемого земельного участка

Масштаб 1 : 40 000

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

На основании запроса от 31.08.2021, поступившего на рассмотрение 01.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист № 1	раздела 1	Всего листов раздела 1: 793	Всего разделов: 12	Всего листов: 19283
« 31 » августа 2021 г. № КУВИ-002/2021-114464226				
Номер кадастрового квартала: 86:02:1214001			Площадь кадастрового квартала: 99412.6 Га	

Общие сведения об объектах недвижимости в кадастровом квартале

Номер п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости	Вид объекта недвижимости	Адрес	Площадь или основная характеристика	Категория земель	Виды разрешенного использования	Назначение (проектируемое назначение)	Кадастровая стоимость (руб)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	86:02:1214001:1	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Ханты-Мансийский р-н	400	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения садоводства и огородничества	—	94288
2	86:02:1214001:2	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, тер СОК Речник, уч 11	300	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения садоводства и огородничества	—	73161
3	86:02:1214001:4	Земельный участок	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Ханты-Мансийск, тер СОТ Речник (зона 1), уч №30	400	Земли населенных пунктов	Для ведения садоводства и огородничества	—	60676
			Местоположение установлено относительно ориентира					

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2021, поступившего на рассмотрение 18.08.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.08.2021г. № КУВИ-002/2021-107722716			
Кадастровый номер:	86:02:1214001:4554		

Номер кадастрового квартала:	86:02:1214001
Дата присвоения кадастрового номера:	19.10.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Ханты-Мансийский район, в районе пр.Мал.Чупкова
Площадь, м2:	1300000 +/- 15763
Кадастровая стоимость, руб:	1079000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Рыбоводство
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 2 контуров.
Получатель выписки:	Крапотина Екатерина Владимировна

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.08.2021г. № КУВИ-002/2021-107722716			
Кадастровый номер:		86:02:1214001:4554	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	15.03.2021 14:10:14	
	номер государственной регистрации:	86:02:1214001:4554-86/041/2021-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.03.2021 на 10 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Веденеев Андрей Анатольевич	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земель сельскохозяйственного назначения, № 17, выдан 01.03.2021, дата государственной регистрации: 15.03.2021, номер государственной регистрации: 86:02:1214001:4554-86/041/2021-2	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
19.08.2021г. № КУВИ-002/2021-107722716		
Кадастровый номер:	86:02:1214001:4554	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.08.2021г. № КУВИ-002/2021-107722716			
Кадастровый номер:		86:02:1214001:4554	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:30000 Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.