



Акционерное общество

«ИНСТИТУТ ТЕПЛОЭЛЕКТРОПРОЕКТ»

СРО Ассоциация «Энергопроект» (рег. № СРО-П-068-02122009)

СРО АИИС (рег. № СРО -И-001-28042009)

Заказчик - ПАО «ОГК-2» в лице ООО «ГЭХ Инжиниринг»

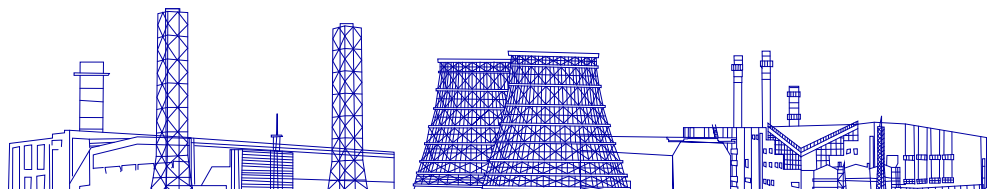
**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
МОДЕРНИЗАЦИЯ ГЕНЕРИРУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ
НОВОЧЕРКАССКОЙ ГРЭС. ЭТАП 1. СЕТИ
ГАЗОСНАБЖЕНИЯ СО СТРОИТЕЛЬСТВОМ ГРС**

**Материалы по обоснованию проекта межевания
территории
Текстовая часть**

252М16-П-00000-ДПТ

Том 8

Изм.	№док.	Подп.	Дата





Акционерное общество

«ИНСТИТУТ ТЕПЛОЭЛЕКТРОПРОЕКТ»

СРО Ассоциация «Энергопроект» (рег. № СРО-П-068-02122009)

СРО АИИС (рег. № СРО -И-001-28042009)

Заказчик - ПАО «ОГК-2» в лице ООО «ГЭХ Инжиниринг»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
МОДЕРНИЗАЦИЯ ГЕНЕРИРУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ
НОВОЧЕРКАССКОЙ ГРЭС. ЭТАП 1. СЕТИ
ГАЗОСНАБЖЕНИЯ СО СТРОИТЕЛЬСТВОМ ГРС**

**Материалы по обоснованию проекта межевания
территории
Текстовая часть**

252М16-П-00000-ДПТ

Том 8

Директор по проектированию

И.Э. Аксенов

Главный инженер проекта

М.В. Демин

Изн. № подл.	
Подл. и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	№док.	Подп.	Дата

Состав документации по планировке территории

Номер тома	Обозначение	Наименование документа	Примечания
Том 1	252М16-П-00000-ДПТ	Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть.	-
Том 2	252М16-П-00000-ДПТ	Основная часть проекта планировки территории. Положение о размещении линейных объектов.	-
Том 3	252М16-П-00000-ДПТ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	-
Том 4	252М16-П-00000-ДПТ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	-
Том 5	252М16-П-00000-ДПТ	Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть	-
Том 6	252М16-П-00000-ДПТ	Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть	-
Том 7	252М16-П-00000-ДПТ	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.	-
Том 8	252М16-П-00000-ДПТ	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка.	-

Согласовано		Дата
Подпись	Ф.И.О.	
Должность	Ф.И.О.	

Взам. инв. №	Дата
Подл. и дата	

Модернизация генерирующих объектов Новочеркасской ГРЭС. Этап 1. Сети газоснабжения со строительством ГРС					
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата
Разработал	Демин				12.2025
Проверил	Гладков				12.2025
ГИП	Демин				12.2025

Содержание тома

Стадия Лист Листов

П 9



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ИНСТИТУТ

ТЕПЛОЭЛЕКТРОПРОЕКТ

Г. МОСКВА

Оглавление

Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка 5

1.1 Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков 5

1.2 Обоснование способа образования земельного участка 5

1.3 Обоснование определения размеров образуемого земельного участка 6

1.4 Обоснования определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации..... 7

Инов. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

252М16-П-00000-ДПТ

Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка.

1.1 Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков

Местоположение границ земельного участка, формируемого под объектами недвижимого имущества, и, соответственно, его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства.

В данном проекте учтены требования ст.11.9 Земельного кодекса РФ:

- границы образуемых земельных участков не пересекают границы муниципальных образований, границы населенных пунктов, границы территориальных зон;
- при образовании участков исключены случаи, приводящие к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушению требований, установленных Земельным кодексом РФ, другими федеральными законами;
- предусмотрено недопущение образования земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

В соответствии с п.4 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – не подлежат установлению.

В рамках проекта межевания территории предусмотрено образование земельных участков, на период эксплуатации и строительства, границы которых определены в соответствии с действующим законодательством РФ, а также в соответствии со ст. 39.37 Земельного кодекса РФ устанавливается публичный сервитут для использования земельных участков и (или) земель в целях размещения линейного объекта системы газоснабжения.

Местоположение границ земельного участка, формируемого под объектами недвижимого имущества, и, соответственно, его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства.

1.2 Обоснование способа образования земельного участка

Проектом межевания территории установлены границы образуемых земельных участков для строительства и эксплуатации проектируемого объекта.

Проектом не предусматривается образование земельных участков, отнесенных к территориям общего пользования или имуществу общего пользования. Резервирование и изъятие для государственных или муниципальных нужд проектом не предусмотрено.

Способы образования земельных участков определены в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и приведены в Томе 6. Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть.

Изнв. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

252М16-П-00000-ДПТ

Лист

2

Для размещения объекта «Модернизация генерирующих Новочеркасской ГРЭС. Этап 1. Сети газоснабжения со строительством ГРС», проектом межевания территории предусмотрено образование 18 земельных участков, частей земельных участков, из них:

- 4 земельных участка образуются из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- 11 части земельных участков на период строительства;
- 3 земельных участка образуются путем раздела земельного участка с сохранением исходного в измененных границах.

Земельные участки сформированы:

- в границах земель, государственная собственность на которые не разграничена – образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии со статьей 11.3 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- в границах земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости – раздел земельных участков в соответствии со статьей 11.4 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ проектируемого объекта;
- в границах земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости - образование частей земельных участков на период строительства объекта в соответствии со статьей 6 «Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ, статьей 44 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

1.3 Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Согласно ст. 36 п.4 п.п.3 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами. Следовательно, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь не устанавливаются.

Проектом межевания территории определены площадь и границы образуемых земельных участков.

Образование земельных участков выполнено по границам зоны планируемого размещения линейного объекта, по границам зоны планируемого размещения временных зданий и сооружений в соответствии с нормами отвода земельных участков.

Границы полосы отвода имеют сложную форму, ширина которой определяется проектом с учетом количественного состава параллельно проектируемых линейных и площадных компонентов, с учётом необходимых минимальных расстояний между осями параллельно проектируемых частей линейного объекта.

Граница зон планируемого размещения линейных объектов, устанавливается согласно СН 452–73:

- для газопровода-отвода: диаметром до 426 мм включительно ширина полосы отвода на период строительства газопровода по землям сельскохозяйственного назначения– 28 м;
- для газопровода-отвода: диаметром до 426 мм включительно ширина полосы отвода на период строительства газопровода по землям не сельскохозяйственного назначения– 20 м;
- для газопровода к продувочной свече: диаметром до 426 мм включительно ширина полосы отвода на период строительства газопровода по землям сельскохозяйственного назначения– 28 м;
- для газопровода к продувочной свече: диаметром до 426 мм включительно ширина полосы отвода на период строительства газопровода по землям не сельскохозяйственного назначения– 20 м.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			252М16-П-00000-ДПТ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата				

Ширина полос отводов для устройства кабельных линий электропередачи КЛ-0,4 кВ и кабельных линий электрохимической защиты (ЭХЗ) рассчитана на основании ВСН 14278 ТМ-Т1 «Нормы отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ» и составляет для КЛ-0,4 кВ и ЭХЗ - 6 м.

Ширина полос отводов для устройства сетей кабельной линии телемеханики и кабельной линии связи определена на основании СН 461-74 «Нормы отвода земель для линий связи» - 6 м (документ использован в связи, с тем, что отсутствуют новые принятые нормативные документы, регламентирующие нормы отвода земель для линий связи).

Ширина полосы отвода подъездных автомобильных дорог к площадке ГРС, принята на основании постановления Правительства РФ № 717 от 02.09.2009 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса» с учетом предохранительных полос шириной не менее 3,0 м, откладываемых от подошвы насыпи автодороги в каждую сторону. В местах примыкания подъездных дорог отвод земельных участков выполнен с учетом границы зоны видимости на примыкании на основании СП 37.13330.2012, раздел 7.6 «Промышленный транспорт».

Площадь отвода земель площадки ГРС, крановых узлов и продувочных свечей принята на основании проектных решений, с учетом откосов площадок. Ширина полосы отвода площадки анодного заземлителя принята на основании проектных решений.

Граница зон планируемого размещения временных зданий и сооружений принята на основании проектных решений и зависит от расположения монтажных площадок, временных отвалов грунта.

1.4 Обоснования определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации

Согласно пункту 1 статье 39.37 Земельного Кодекса Российской Федерации публичный сервитут устанавливается для использования земельных участков и (или) земель для целей строительства, реконструкции, эксплуатации, капитального ремонта объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд.

В соответствии с подпунктом 7 пункта 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации содержание понятия «размещение» линейных объектов включает в себя строительство, реконструкцию и (или) эксплуатацию соответственно линейных объектов.

В соответствии с ч. 6 ст. 39.41 Земельного кодекса Российской Федерации границы публичного сервитута определяются в соответствии с установленными документацией по планировке территории границами зон планируемого размещения объектов. Граница зоны планируемого размещения линейного объекта и границы зон планируемого размещения временных зданий и сооружений установлены в настоящей документации по планировке территории (Том. 1 Основная часть проекта планировки территории. Положение о размещении линейных объектов. Том 2. Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть) граница зоны планируемого размещения линейного объекта установлена по внешней

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

границе зон планируемого размещения ОКС, проектируемых в составе линейного объекта. Граница зоны планируемого размещения временных зданий и сооружений установлена в соответствии с проектными решениями.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации публичный сервитут устанавливается для использования земельных участков и (или) частей земельных участков в данном проекте в следующих целях:

- для строительства и эксплуатации проектируемого объекта;
- для размещения временных зданий и сооружений или вспомогательных сооружений.

Ведомость координат характерных точек границ зон планируемого размещения линейного объекта представлена в таблице 3.1 Тома 1 Основной части проекта планировки территории.

Ведомость координат характерных точек границ зон планируемого размещения временных зданий и сооружений представлена в Таблице 3.2 Тома 1 Основной части проекта планировки территории.

Проектом межевания территории предусмотрено установление публичного сервитута площадью – 113 532 кв.м., из них для строительства линейного объекта системы газоснабжения федерального значения (согласно п. 1 ст.39.37 ЗК РФ) – 8 341 кв.м, для складирования строительных и иных материалов, размещение временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы) и (или) строительной техники, которые необходимы для обеспечения строительства линейного объекта системы газоснабжения федерального значения (согласно п. 2 ст.39.37 ЗК РФ) – 105 191 кв.м.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

252М16-П-00000-ДПТ

