



Документация по планировке территории по объекту:  
«Строительство ПС 110/10/10 кВ «Технопарк» с трансформаторами  
2х63 МВА и заходами ВЛ 110 кВ «Новочебоксарская ТЭЦ-3 –  
Спутник» и «Новочебоксарская ТЭЦ-3 – Порт»

113-К-ПМТ/МО

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
проекта межевания территории**

Заказчик: ООО «Самарский Электропроект»

Директор

С.В. Афанасьев

Технический директор

О.Н. Иванова

Чебоксары 2024

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

**СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

Обозначение	Наименование	Примечание
<b>Проект планировки территории</b>		
<b>113-К-ППТ/ОЧ</b>	Основная часть проекта планировки территории. Раздел 1. «Проект планировки территории. Графическая часть». Раздел 2. «Положение о размещении линейных объектов».	
<b>113-К-ППТ/МО</b>	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Раздел 3. «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть». Раздел 4. «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка».	
<b>Проект межевания территории</b>		
<b>113-К-ПМТ/ОЧ</b>	Основная часть проекта межевания территории. Раздел 1. «Проекта межевания территории. Графическая часть». Раздел 2. «Проекта межевания территории. Текстовая часть».	
<b>113-К-ПМТ/МО</b>	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Раздел 3. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть». Раздел 4. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка».	

Согласовано			

Взам. инв. №	
Подпись и дата	

Инв. № подл.	
--------------	--

						<b>113-К-ПМТ/МО</b>			
<b>Изм.</b>	<b>Колуч.</b>	<b>Лист</b>	<b>№ док.</b>	<b>Подпись</b>	<b>Дата</b>				
Директор	Афанасьев				2024	Документация по планировке территории по объекту: «Строительство ПС110/10/10кВ «Технопарк» с трансформаторами 2х63 МВА и заходами ВЛ110кВ «Новочебоксарская ТЭЦ-3 – Спутник» и «Новочебоксарская ТЭЦ-3 – Порт»	<b>Стадия</b>	<b>Лист</b>	<b>Листов</b>
Тех. директ.	Иванова				2024		ПМТ		
Разработал	Агельский				2024		<b>ООО «ЗЕМЛЯ»</b>		

## Содержание

Раздел 3. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»..4

Раздел 4. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка.».....5

а) 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;..... 5

б) Обоснование способа образования земельного участка..... 7

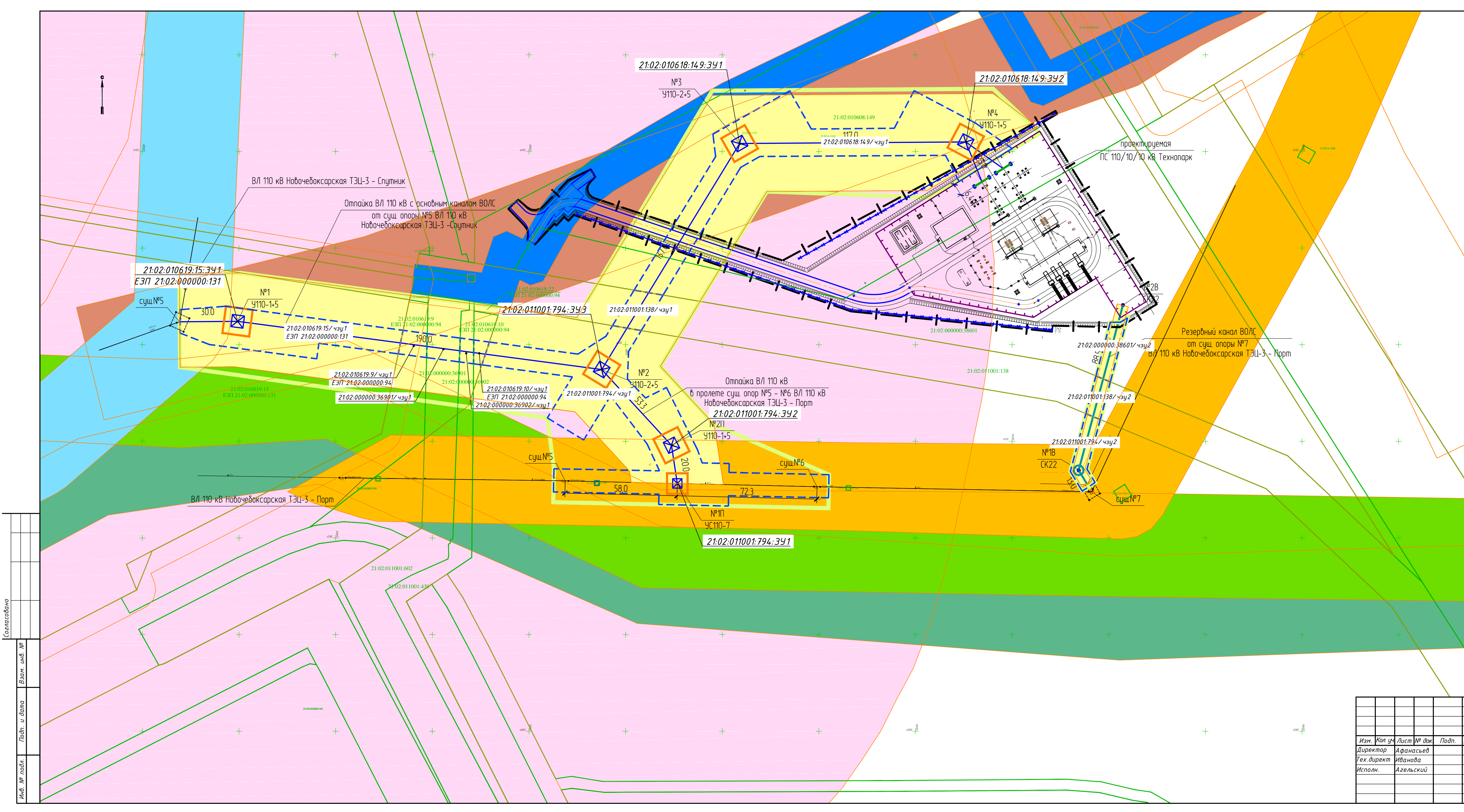
в) Обоснование определения размеров образуемого земельного участка;..... 7

г) Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации. .... 7

Согласовано																
Взам. инв. №							113-К-ПМТ/МО									
Подпись и дата							Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Документация по планировке территории по объекту: «Строительство ПС110/10/10кВ «Технопарк» с трансформаторами 2х63 МВА и заходами ВЛ110кВ «Новочебоксарская ТЭЦ-3 – Спутник» и «Новочебоксарская ТЭЦ-3 – Порт»	Стадия	Лист	Листов
Инв. № подл.							Директор	Афанасьев			2024	ПМТ				
						Тех.директ.	Иванова			2024	<b>ООО «ЗЕМЛЯ»</b>					
						Разработал	Агельский			2024						







- Условные обозначения:**
- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки;
  - кадастровые номера существующих земельных участков;
  - границы существующих земельных участков;
  - границы образуемых земельных участков;
  - условные номера образуемых земельных участков;
  - границы образуемых частей земельных участков;
  - условные номера образуемых частей существующих земельных участков;

- Границы зон с особыми условиями территории:**
- Установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации:
    - Охранная зона проливной канализации Новочебоксарской ТЭЦ-3 по адресу г.Новочебоксарск, Чувашской Республики (реестровый номер 21:02-6.1132).
    - Охранная зона надземной эстакады трубопровода отмычных вод Новочебоксарской ТЭЦ-3 по адресу г.Новочебоксарск, Чувашской Республики (реестровый номер 21:02-6.1162).
    - Граница охранной зоны ВЛ-110 кВ «Химпром-1а» (реестровый номер 21:02-6.395).
    - Граница охранной зоны ВЛ-110 кВ «Химпром-1б» (реестровый номер 21:02-6.178).
    - зона с особыми условиями использования территорий (охранная зона объекта электросетевого комплекса - ВЛ-110 кВ Кабельная» (от ПС Порт до опоры № 19), ВЛ-110 кВ «ТЭЦ-3-Порт» (от опоры № 4 до опоры № 10, от опоры № 14 до ПС Порт)) (реестровый номер 21:02-6.8).
    - зона с особыми условиями использования территорий (охранная зона объекта электросетевого хозяйства - воздушной линии электропередачи ВЛ-110 кВ Чебоксары -1-2 с отпайками на электрическую подстанцию Светлая, электрическую подстанцию Спутник (от опоры № 88 до опоры № 93/42, от № 104/31 до № 109/22, от № 113/22 до № 134/1)) (реестровый номер 21:02-6.7).
    - Санитарно-защитная зона Новочебоксарской ТЭЦ-3 (реестровый номер 21:02-6.1456).
  - Подлежащие установлению, изменению в связи с размещением линейного объекта:
    - Охранная зона ВЛ, ВОЛС

**Примечание:**

- Границы зон с особыми условиями использования территорий, подлежащие установлению в связи с размещением линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения, не отображаются по причине отсутствия таких объектов.
- Границы особо охраняемых природных территорий, границы лесничеств отсутствуют.
- Существующие объекты капитального строительства в границах разработки проекта не выявлены.

<b>113-К-ПМТ/04</b>					
документация по планировке территории по объекту: «Строительство ПС 110/10/10кВ «Технопарк» с трансформаторами 2х63 МВА и заходами ВЛ110кВ «Новочебоксарская ТЭЦ-3 - Спутник» и «Новочебоксарская ТЭЦ-3 - Порт»					
Изм.	Кол. чч	Лист	№ док	Подп.	Дата
Директор		Афанасьев			2024
Тех. директ		Иванова			2024
Исполн.		Агельский			2024
Материалы по обоснованию проекта межевания территории				Стадия	Лист
Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории М 1:1000				1	1
				ООО "ЗЕМЛЯ"	
Формат А3х3					

Ссылка на:   
 Вид, шифр, №   
 Лист и дата   
 № посл.





строительства включают в себя:

– предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, (площадь);

– минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

– предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

– максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

– иные показатели.

В границах разработки проекта межевания территории отсутствуют:

– объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации (согласно письму Минкультуры Чувашии от 22.11.2023 №ОКН-20231122-15538362028-3);

– особо охраняемые природные территории федерального значения и их охранные зоны (согласно техническому отчету по результатам инженерно-экологических изысканий);

– действующие скотомогильники (биотермические ямы), места захоронения биологических отходов (согласно техническому отчету по результатам инженерно-экологических изысканий).

В границах разработки проекта межевания территории имеются следующие ограничения использования территории:

1. по данным ЕГРН:

– охранный зона промливневой канализации Новочебоксарской ТЭЦ-3 по адресу г.Новочебоксарск, Чувашской Республики (реестровый номер 21:02-6.1132);

– охранный зона надземной эстакады трубопровода отмывочных вод Новочебоксарской ТЭЦ-3 по адресу г.Новочебоксарск, Чувашской Республики (реестровый номер 21:02-6.1162);

– граница охранной зоны ВЛ-110 кВ «Химпром-II» (реестровый номер 21:02-6.395);

– граница охранной зоны ВЛ-110 кВ «Химпром-I» (реестровый номер 21:02-6.178);

– зона с особыми условиями использования территории (охранная зона объекта электросетевого комплекса-ВЛ-110 кВ Кабельная, состоящего из: ВЛ-110 кВ «Порт-Кабельная» (от ПС Порт до опоры № 19), ВЛ-110 кВ «ТЭЦ-3-Порт» (от опоры № 4 до опоры № 10, от опоры № 14 до ПС Порт)) (реестровый номер 21:02-6.8);

– зона с особыми условиями использования территорий (охранная зона объекта

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

электросетевого хозяйства-воздушной линии электропередачи ВЛ-110 кВ Чебоксары -1-2 с отпайками на электрическую подстанцию Светлая, электрическую подстанцию Спутник (от опоры № 88 до опоры № 93/42, от № 104/31 до № 109/26, от № 113/22 до № 134/1)) (реестровый номер 21:02-6.7);

– санитарно-защитная зона Новочебоксарской ТЭЦ-3 (реестровый номер 21:02-6.1456).

Основными факторами, организующими и определяющими планировочную структуру проектируемой территории, являются:

– функциональное назначение территориальной зоны в границах проектируемой территории;

– существующая застройка проектируемой территории и прилегающих территорий.

#### **б) Обоснование способа образования земельного участка.**

Разработка проекта межевания территории осуществляется в целях установления границ земельных участков для размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейного объекта. Проектом межевания определены площадь и границы образуемых земельных участков.

Мероприятия по образованию земельных участков осуществляются в соответствии с положениями Градостроительного Кодекса РФ, Земельного Кодекса РФ и Федерального закона 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости проектируемый линейный объект

Земельные участки образуются путем раздела с сохранением исходного земельного участка в измененных границах.

#### **в) Обоснование определения размеров образуемого земельного участка;**

Общая площадь образуемых частей существующих земельных участков в целях отвода земли на время строительства линейного объекта составляет **12834** кв.м.

Общая площадь образуемых земельных участков для размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейного объекта, в границах проектирования линейного объекта составляет **1088** кв.м.

Граница зоны планируемого размещения линейного объекта определена на основании «Норм отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ» №14278-г.1, утвержденных Департаментом электроэнергетики Минтопэнерго РФ 20 мая 1994г., по согласованию с Роскомземом №5-16/58 от 13.01.1995., а также Постановления Правительства №486 от 11 августа 2003, а так же с учетом принятой технологии производства монтажных

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата



