МЫ СОГРЕВАЕМ ГОРОДА
СИБИРСКАЯ ГЕНЕРИРУЮЩАЯ КОМПАНИЯ
СИБИРСКИЙ ИНЖЕНЕРНО–АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР

Акционерное общество «Сибирский инженерно-аналитический центр»

Свидетельство №0624-2012-2461 00200 3-II-9 от 19 сентября 2012г.

Заказчик: АО «Канская ТЭЦ»

# Строительство участка теплосети для «Крытого катка с искусственным льдом в г. Канске»

## ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

## Том 4. 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»

3585.20-ПМТ2

2020 г.

МЫ СОГРЕВАЕМ ГОРОДА
СИБИРСКАЯ ГЕНЕРИРУЮЩАЯ КОМПАНИЯ
СИБИРСКИЙ ИНЖЕНЕРНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР

Акционерное общество «Сибирский инженерно-аналитический центр»

Свидетельство №0624-2012-2461 00200 3-II-9 от 19 сентября 2012г.

Заказчик: АО «Канская ТЭЦ»

# Строительство участка теплосети для «Крытого катка с искусственным льдом в г. Канске»

## ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

## Том 4. 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»

3585.20-ПМТ2

Руководитель
ОСП Сибирьэнергопроект В.В. Ермаков

Главный инженер проекта П.А. Девяткин

2020 г.

## Состав проекта

Том 1. Основная часть проекта планировки.

Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть.

| №№ п/п | Наименование чертежа | Масштаб | № листа | Примечание |
|---|---|---|---|---|
| Утверждаемая часть проекта планировки | | | | |
| 1 | Чертеж границ зон планируемого размещения линейного объекта | 1:500 | 1 | |

Раздел 2. Положение о размещении линейного объекта.

Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

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

| №№ п/п | Наименование чертежа | Масштаб | № листа | Примечание |
|---|---|---|---|---|
| Материалы по обоснованию проекта планировки | | | | |
| 2 | Схема расположения элементов планировочной структуры | 1:10000 | 1 | |
| 3 | Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории | 1:500 | 2 | |
| 4 | Схема границ зон с особыми условиями использования территорий | 1:500 | 3 | |
| 5 | Схема конструктивных и планировочных решений | 1:500 | 4 | |

Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка.

Том 3**.** Основная часть проекта межевания территории.

Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть.

| №№ п/п | Наименование чертежа | Масштаб | № листа | Примечание |
|---|---|---|---|---|
| Основная часть проекта межевания территории | | | | |
| 6 | Чертёж межевания территории | 1:500 | 1 | |

Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть.

Том 4 Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

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

| №№ п/п | Наименование чертежа | Масштаб | № листа | Примечание |
|---|---|---|---|---|
| Основная часть проекта межевания территории | | | | |
| Материалы по обоснованию проекта межевания | | | | |
| 7 | Чертёж межевания территории (обосновывающая часть) | 1:500 | 1 | |

Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка.

**Электронная версия:**
**СД-диск** – материалы формата PDF,DXF, MicrosoftWord, mid/mif.

# Содержание

Введение ..... 5

Раздел 3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ..... 7

1.1. Чертёж межевания территории (обосновывающая часть) ..... 8

Раздел 4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА..... 9

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 ..... 9

2. Обоснование способа образования земельного участка ..... 10

Порядок формирования границ земельных участков и рекомендации по порядку установления границ на местности ..... 10

3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка ..... 11

4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации .... 11

5. Территории с особыми условия использования в границах проектирования 11

**Введение**

В проекте планировки и межевания территории учтены все текущие изменения в области проектирования и строительства, а также даны предложения по созданию полноценной градостроительной среды на основе современных исследований.

Документация по планировке территории линейного объекта выполнена в соответствии со ст. 42, 43 Градостроительного кодекса РФ, Федеральным законом от 03 июля 2016 года № 373-ФЗ, Федеральным законом от 29.12.2014 N 473-ФЗ, Постановлением Правительства РФ от 12 мая 2017 № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов» (с изм. от 26.08.2020).

Проект планировки и проект межевания территории выполнены для размещения линейного объекта «Строительство участка теплосети для «Крытого катка с искусственным льдом в г. Канске».

Проект разработан на основании Приказа № КТЭЦ/143 от 09.09.2020 «О разработке ПП и ПМТ» (Приложение 1 Том 2 3585.20-ППТ2), выпущенного АО «Канская ТЭЦ» на основании п.4 части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации (утв. №190-ФЗ от 29.12.2004 г., в ред. от 02.08.2019г.).

Положения проектов планировки являются обязательными для соблюдения при разработке проектов межевания, градостроительных планов земельных участков и архитектурно-строительной документации.

В соответствии со ст.11.3 Земельного кодекса РФ образование земельных участков для строительства линейного объекта возможно исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. Подготовка проекта межевания территории осуществляется на основании проекта планировки.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется на основании проекта планировки с целью:

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.

Проект межевания территории включает в себя основную часть, подлежащую утверждению, и материалов по ее обоснованию.

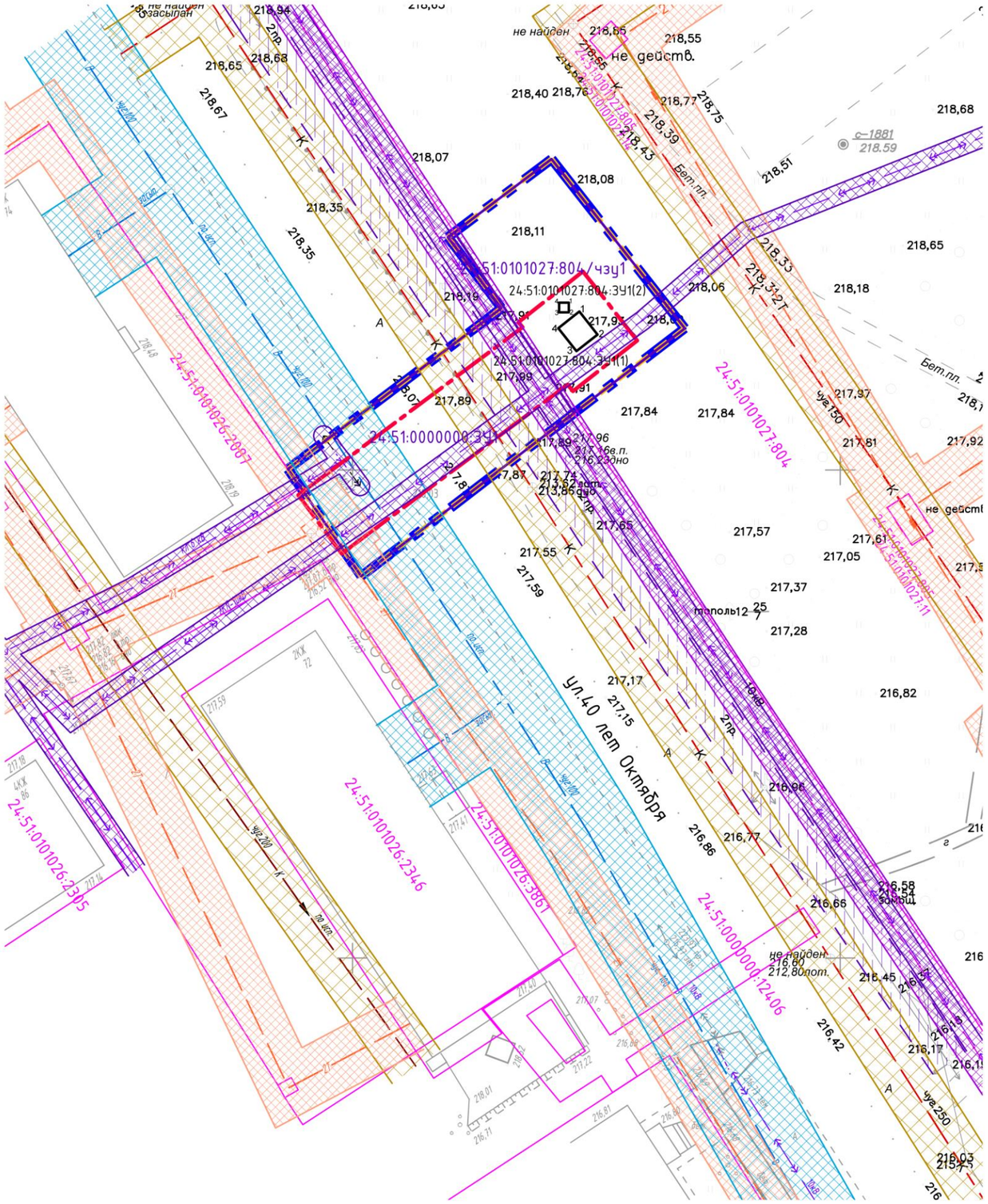
Материалы проекта межевания территории содержат сведения об образуемых, изменяемых земельных участках; сведения об образуемых земельных участках, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд; вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.

## Раздел 3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Документация по планировке территории линейного объекта выполнена в соответствии со ст. 42, 43 Градостроительного кодекса РФ, Федеральным законом от 03 июля 2016 года № 373-ФЗ, Федеральным законом от 29.12.2014 N 473-ФЗ, Постановлением Правительства РФ от 12 мая 2017 № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов».

### 1.1. Чертёж межевания территории (обосновывающая часть)

# Красноярский край, г. Канск
# Проект межевания территории линейного объекта:
# «Строительство участка теплосети для "Крытого катка с искусственным льдом в г. Канске»
# Чертёж межевания территории (обосновывающая часть) М 1:500




С
З В
Ю

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта
- 24:51:0101027:804 — Граница и кадастровый номер земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН)
- Граница зоны планируемого размещения проектируемого линейного объекта (формируемый временный земельный отвод)
- 24:51:0000000:ЗУ1 — Граница и условный номер образуемого земельного участка, формируемого земельного отвода на период строительства
- 24:51:0101027:804:ЗУ1(1) — Граница и условный номер образуемого земельного участка постоянного (бессрочного) земельного отвода
- Границы зон с особыми условиями использования территории
- Охранная зона участка проектируемой теплосети
- Охранная зона существующей теплосети
- Охранная зона КЛ 0,4-6-10кВ
- Охранная зона ВЛ 0,4кВ (освещение)
- Охранная зона линий связи (ВОЛС подземной прокладки)
- Охранная зона сети водоснабжения
- Охранная зона сети водоотведения

Примечание:
1. Система координат - местная г. Канск (МСК-168, зона 5).
2. Система высот -Балтийская 1977г.

Согласовано

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

| Изм. | Кол.уч. | Лист | N док. | Подпись | Дата |
|---|---|---|---|---|---|
| Разработал | | Нестеренко Е.А. | | | |
| Проверил | | Чайкина Ю.Н. | | | |
| Нач. отдела | | Саламатов А.Л. | | | |
| Н. контроль | | Шиндорикова Е.О. | | | |
| ГИП | | Девяткин П.А. | | | |

3585.20-ПМТ2

АО "Канская ТЭЦ"

Строительство участка теплосети для "Крытого катка с искусственным льдом в г. Канске"

| Стадия | Лист | Листов |
|---|---|---|
| П | 1 | 1 |

Чертёж межевания территории (обосновывающая часть) М 1:500

МЫ СОГРЕВАЕМ ГОРОДА
СИБИРСКАЯ ГЕНЕРИРУЮЩАЯ КОМПАНИЯ
СИБИРСКИЙ ИНЖЕНЕРНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР

Формат А3

## Раздел 4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### 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

В административном отношении проектируемая территория расположена по адресу: Красноярский край, г. Канск, по ул. 40 лет Октября.

Проектируемый объект расположен в границах кадастровых кварталов: 24:51:0101026, 24:51:0101027, границы которых установлены в соответствии с кадастровым делением территории Красноярского края. Формирование участков осуществляется из земель государственной собственности. Категория земель: земли населенных пунктов.

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков, а также их частей установлены:

– Коммунальное обслуживание (код 3.1)

Проект выполнен в местной системе координат МСК-168 зона 5 (система координат, в которой на данной территории ведется государственный кадастровый учет).

Проектом определены земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование (для размещения опор). Общая площадь постоянного (бессрочного) землеотвода – 9 м$^2$.

Ширина полосы отвода земли по временное пользование (для строительства участка теплосети) принята равной 13-14 м. Общая площадь полосы временного отвода проектируемого линейного объекта составляет – 664 м$^2$.

Общая площадь в границах проектирования – 664 м$^2$.

Согласно «Типовым правилам охраны коммунальных тепловых сетей» (утв. Приказом Минстроя РФ от 17.08.1992г. №197) охранная зона теплосети устанавливается вдоль трассы прокладки сети в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей, или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки. Ширина охранной зоны принята – 7,50 м.

## 2. Обоснование способа образования земельного участка

Участки сформированы из земельных участков, не обремененных правами третьих лиц с учётом категории земель, кадастрового деления и возможности размещения объекта проектирования и предназначаются для размещения объекта (земельные участки для постоянного (бессрочного) пользования) и подготовки строительства (полоса отвода во временное пользование).

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. Сервитуты проектом не устанавливаются.

Проектом определены земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование (для размещения опор). Общая площадь постоянного (бессрочного) землеотвода – 9 м$^2$. Площадь и сведения об образуемых земельных участках постоянного (бессрочного) использования представлены в Таблице 1.

Ширина полосы отвода земли по временное пользование (для строительства участка теплосети) принята равной 13-14 м. Общая площадь полосы временного отвода проектируемого линейного объекта составляет – 664 м$^2$.

Возможный способ образования, площадь и сведения об образуемых земельных участках временного отвода и его частей представлены в Таблице 2 п. 1 Том 3 3585.20-ПМТ1.

Проект планировки разрабатывается с целью определения границ зон планируемого размещения проектируемого линейного объекта. Красные линии настоящим проектом не устанавливаются.

### Порядок формирования границ земельных участков и рекомендации по порядку установления границ на местности

Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов инженерной и транспортной инфраструктуры в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

Основные этапы формирования границ земельных участков:

1. Формирование границ земельных участков (образуемые земельные участки)
2. Формирование границ охранных зон объектов инженерной инфраструктуры.
3. Координирование объектов землепользования.

Земельные участки, сформированные настоящим проектом, определены для их оформления в органах кадастрового учета после окончания строительства и признания объектами недвижимости в установленном порядке.

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, инструкции по проведению межевания. Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

Установление границ земельных участков на местности необходимо выполнить в комплексе работ по выносу красных и других планировочных линий.

## 3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Согласно ст. 36 п.4 п.п.3 Градостроительного Кодекса РФ, 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.

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

Проектом не предусмотрено установление публичного сервитута в границах проектирования.

## 5. Территории с особыми условия использования в границах проектирования

Территория проектирования имеет обременения в виде охранных зон инженерных коммуникаций («Чертеж межевания территории (обосновывающая часть) М 1:500»).

Территории, с ограниченным режимом использования в целях хозяйственной деятельности, возникшие в связи с размещением проектируемого линейного объекта, представлены на «Чертеже границ зон планируемого

размещения линейного объекта М 1:500» (Том 1 «Проект планировки территории. Графическая часть» (3585.20-ППТ1)).

Охрана тепловых сетей осуществляется для обеспечения сохранности их элементов и бесперебойного теплоснабжения потребителей путем проведения комплекса мер организационного и запретительного характера.

Охране подлежит весь комплекс сооружений и устройств, входящих в тепловую сеть: трубопроводы и камеры с запорной и регулирующей арматурой и контрольно-измерительными приборами, компенсаторы, опоры, насосные станции, баки-аккумуляторы горячей воды, нейтральные и индивидуальные тепловые пункты, электрооборудование управления задвижками, кабели устройств связи и телемеханики.

В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи, или препятствующие ремонту:

– размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;

– загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы;

– устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.;

– устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;

– производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов;

– проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.;

– снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам);

– занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы.

В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласие предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

– производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

– производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;

– производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;

– сооружать переезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

Проведение перечисленных выше работ должно согласовываться с владельцами тепловых сетей не менее чем за 3 дня до начала работ. Присутствие представителя владельца тепловых сетей необязательно, если это предусмотрено согласованием.

Предприятия, получившие письменное разрешение на ведение указанных работ в охранных зонах тепловых сетей, обязаны выполнять их с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность этих сетей.

Перед началом работ в охранных зонах ответственные производители работ должны быть проинструктированы владельцем тепловых сетей относительно порядка их проведения и ознакомлены с расположением трасс подземной прокладки, о чем должна быть сделана запись в регистрационном журнале, либо составлен соответствующий акт.

Инструктаж мастеров, бригадиров, рабочих, мотористов землеройных машин, крановщиков и др. персонала возлагается на производителя работ.

Предприятия, выполняющие работы по капитальному ремонту и реконструкции тепловых сетей, должны по окончании работ восстановить дорожные покрытия и зеленые насаждения, снесенные или поврежденные при производстве работ.

Согласно письму Службы по государственной охране объектов культурного наследия Красноярского края № 102-3832 от 30.07.2020 на территории проектирования отсутствуют:

– объекты культурного наследия (в том числе включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации), их зоны охраны;

– выявленные объекты культурного наследия.

Согласно письму Дирекции по особо охраняемым природным территориям Красноярского края № 1650/05-17 от 10.09.2020 территория проектируемого объекта расположена вне границ действующих особо охраняемых природных территорий (ООПТ) регионального значения и их охранных зон, а также объектов, планируемых для организации ООПТ в Красноярском крае на период до 2030 года.

Согласно письму Администрации г. Канска № 3532 от 30.07.2020 на территории проектируемого объекта отсутствуют ООПТ местного значения; свалки бытовых и промышленных отходов; зоны санитарной охраны источников хозяйственно-питьевого водоснабжения; рекреационные зоны, зелёные зоны; территории лечебно-оздоровительных местностей, курортов; мест традиционного проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации; приаэродромные территории (включая данные о затрагиваемых подзонах приаэродромных территорий); особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, использование которых для других целей не допускается; лесов, обладающих защитным статусом (леса, расположенные на землях, не относящихся к землям лесного фонда), а также лесопарковые зеленые пояса.

Проектируемый линейный объект расположен вне зон возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.