



Общество с ограниченной ответственностью
«Газпром проектирование»

Уфимский филиал

Заказчик – ПАО «Газпром», агент - ООО «Газпром инвест»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
Проект межевания территории в составе проекта планировки территории

РЕКОНСТРУКЦИЯ ГАЗОПРОВОДА-ОТВОДА И ГРС ЛЕНИНГРАДСКАЯ

ТОМ 8

Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Пояснительная записка.

4977.001.П.0/0.0002-ПМТ4

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



Общество с ограниченной ответственностью
«Газпром проектирование»

Уфимский филиал

Заказчик – ПАО «Газпром», агент - ООО «Газпром инвест»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории в составе проекта планировки территории

РЕКОНСТРУКЦИЯ ГАЗОПРОВОДА-ОТВОДА И ГРС ЛЕНИНГРАДСКАЯ

ТОМ 8

Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Пояснительная записка.

4977.001.П.0/0.0002-ПМТ4

Главный инженер



Ю.М. Комиссаров

Главный инженер проекта

Р.В. Тутьхин

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

Список исполнителей

Начальник
Центра подготовки производства



М.С. Коновальцев

(подпись, дата)

Ведущий инженер группы разработки
документации по планировке территорий



Д.Ш. Тимербулатов

(подпись, дата)

Главный инженер проекта



Р.В. Тутухин

(подпись, дата)

Список участников работ

Д.Ш. Тимербулатов – разработка документации по планировке территории

Обозначение	Наименование	Примечание
4977.001.П.0/0.0002-ПМТ4-С	Содержание тома 8	3
4977.001.П.0/0.0002-СД	Состав документации по планировке территории	4
4977.001.П.0/0.0002-ПМТ4.ВКМ	Ведомость картографических материалов	5
4977.001.П.0/0.0002-ПМТ4	Текстовая часть	6

Состав документации по планировке территории

Номер тома	Обозначение	Наименование документа	Примечания
Том 1	4977.001.П.0/0.0002-ППТ1	Проект планировки территории. Графическая часть.	-
Том 2	4977.001.П.0/0.0002-ППТ2	Положение о размещении линейных объектов.	-
Том 3	4977.001.П.0/0.0002-ППТ3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	-
Том 4	4977.001.П.0/0.0002-ППТ4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	-
Том 5	4977.001.П.0/0.0002-ПМТ1	Проект межевания территории. Графическая часть	-
Том 6	4977.001.П.0/0.0002-ПМТ2	Проект межевания территории. Текстовая часть	-
Том 7	4977.001.П.0/0.0002-ПМТ3	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.	-
Том 8	4977.001.П.0/0.0002-ПМТ4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка.	-

Ведомость картографических материалов

Наименование документации	«Реконструкция газопровода-отвода и ГРС Ленинградская»
Обозначение	4977.001.П.0/0.0002-ПМТ4.ВКМ
Организация	ООО «Газпром проектирование»
Дата создания	25.01.2026 г.

№	Краткое наименование тома (книги)	Обозначение тома (книги)	Номер страницы (листа)	Номер рисунка, графического приложения, текстового приложения	Краткое наименование рисунка графического приложения, текстового приложения	Реквизиты лицензионного договора	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ПМТ4	4977.001.П.0/0.0002-ПМТ4	-	-	Картографические материалы отсутствуют	-	-

Составил	Ведущий инженер группы разработки документации по планировке территорий (Должность)	 (подпись)	Д.Ш. Тимербулатов (И.О. Фамилия)	25.01.2026 г. (Дата)
Проверил	Начальник Центра подготовки производства (Должность)	 (подпись)	М.С. Коновальцев (И.О. Фамилия)	25.01.2026 г. (Дата)
ГИП	 (подпись)	Р.В. Тutyхин (И.О. Фамилия)	25.01.2026 г. (Дата)	

Содержание

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.....	3
2 Обоснование способа образования земельного участка	4
3 Обоснование определения размеров образуемого земельного участка.....	5
4 Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	6

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

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.

2 Обоснование способа образования земельного участка

В рамках проекта межевания территории возможные способы образования земельных участков (частей земельных участков) предлагаются путем проведения следующих видов кадастровых работ в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса РФ:

- Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- Образование земельного участка путем раздела;
- Образование земельного участка из состава земельного участка, представляющего собой единое землепользование;
- Образование части земельного участка.

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 в соответствии с нормами отвода земельных участков.

Граница зон планируемого размещения линейных объектов принята из условий и технологии монтажа линейных объектов.

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

- для газопроводов-отводов: диаметром до 426 мм включительно ширина полосы отвода на период реконструкции газопровода по землям несельскохозяйственного назначения, по землям сельскохозяйственного назначения – 28 м;

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

Ширина полос отводов для устройства линий электропередачи ВЛЗ-10 кВ, кабельных линий электропередачи КЛ-0,4 кВ, КЛ-0,23 кВ, КЛ-10 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 ВЛЗ- 8 м, КЛ- и ЭХЗ - 6 м.

Ширина полос отводов для устройства сетей кабельной линии телемеханики и кабельная линия 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 подъездной автомобильной дороги к площадкам КУ, совмещенной площадке КТП, ТМиС и 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, откладываемых от подошвы насыпи автодороги в каждую сторону, а также с учетом укладки постоянных переездов. Ширина полосы отвода подъездной автомобильной дороги в месте примыкания к существующей автомобильной дороге принята с учетом проектирования треугольников видимости. Треугольники видимости устанавливаются расчетным путем в соответствии с п. 5.3 ГОСТ Р 58653-2019 «Дороги автомобильные общего пользования. Пересечения и примыкания. Технические требования». Для обеспечения транспортной доступности и норм пожаротушения, в границах полосы отвода а/д предусматриваются разворотные площадки к КУ и ГРС, размеры устанавливаются на основании проектных решений.

Площади отвода земель для размещения площадки ГРС, площадок КУ, комплексной трансформаторной подстанции (КТП), совмещенной площадки комплексной трансформаторной подстанции и блок-бокс телемеханики и связи (КТП и ТМиС), площадки анодного заземления на основании проектных решений с учетом, благоустройства, канав и рельефа местности.

Вокруг площадок крановых узлов и площадки контрольного пункта телемеханики (КПТМ) предусмотрено устройство противопожарной минерализованной полосы. Ширина минерализованной полосы составляет 5,0 м от ограждения площадки.

Благоустройство площадок выполнено с учетом технологического процесса, обеспечения удобного обслуживания сооружений и коммуникаций, свободного доступа к ним технического персонала и подъезда обслуживающей техники.

Граница зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения, устанавливается согласно СН 452–73:

– для участка переустройства магистрального газопровода: диаметром более 426 мм до 720 мм включительно ширина полосы отвода на период реконструкции газопровода по землям сельскохозяйственного назначения – 33 м.

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

Согласно п. 1 статьи 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.

Согласно п. 6 статьи 39.37 Земельного Кодекса Российской Федерации публичный сервитут устанавливается для использования земельных участков и (или) земель для целей реконструкция, капитальный ремонт участков (частей) инженерных сооружений, являющихся линейными объектами.

Границы публичного сервитута устанавливаются по границе зоны планируемого размещения линейного объекта: «Реконструкция газопровода-отвода и ГРС Ленинградская», границы публичного сервитута устанавливаются по границе зоны планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения согласно п. 6 ст. 39.41 Земельного кодекса Российской Федерации. (Перечень кадастровых номеров существующих земельных участков и земель, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута представлен в табл. 2, 3, 4, 5 Тома 6).

Согласно п. 8 статьи 23 Земельного кодекса РФ публичный сервитут должен устанавливаться и осуществляться на условиях, наименее обременительных для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием.

Лист регистрации изменений

Регистрация изменений								
Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер док.	Подп.	Дата
	измененных	замененных	новых	аннули- рованных				