

ООО «Прогресс Инжиниринг»



Заказчик — ООО "ЗапСибНефтехим"

Проект планировки, проект межевания части
территории Восточного промышленного района
(для объекта: «ЛЭП 110 кВ Тобольская ТЭЦ-Чибис»)

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории

Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть

Документ подписан электронной подписью
Компании

ФИО: Денис Викторович Левин
Должность: Главный инженер проекта
Подписан: 25.07.2025

PDH2.15695-15-ПМТ2

Том 6

2025

ООО «Прогресс Инжиниринг»



**ПРОГРЕСС
ИНЖИНИРИНГ**

Заказчик — **ООО "ЗапСибНефтехим"**

**Проект планировки, проект межевания части
территории Восточного промышленного района
(для объекта: «ЛЭП 110 кВ Тобольская ТЭЦ-Чибис»)**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории

Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть

PDH2.15695-15-ПМТ2

Том 6

Главный инженер проекта

(подпись, дата)

Д.В. Левин

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	00063483

2025



СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примечание
PDH2.15695-15-ПМТ2-С	Содержание тома 6	Лист 2
PDH2.15695-15-ДПТ.СД	Состав документации	Лист 3
PDH2.15695-15-ПМТ2	Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть	Лист 4

Взам. инв. №		Подпись и дата														
Инв. № подл. 00063483							PDH2.15695-15-ПМТ2-С									
	Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата										
	Разраб.		Левин			25.07.25	Содержание тома 6					Стадия	Лист	Листов		
														1		
ГИП		Левин			25.07.25						<div><div>СИБУР</div><div>ЗАПСИБНЕФТЕХИМ</div></div> <div><div>ПРОГРЕСС</div><div>ИНЖИНИРИНГ</div></div>					

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ



Номер тома	Обозначение	Наименование
		Документация по планировке территории. Проект планировки территории
1	PDH2.15695-15-ППТ1	Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть
2	PDH2.15695-15-ППТ2	Раздел 2. Положение о размещении линейных объектов
3	PDH2.15695-15-ППТ3	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть
4	PDH2.15695-15-ППТ4	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка
		Документация по планировке территории. Проект межевания территории
5	PDH2.15695-15-ПМТ1	Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть
6	PDH2.15695-15-ПМТ2	Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть
7	PDH2.15695-15-ПМТ3	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть
8	PDH2.15695-15-ПМТ4	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подп.	Дата	PDH2.15695-15-ДПТ.СД	Стадия Лист Листов Состав документации	 
Разраб.	Левин		25.07.25					1
ГИП	Левин		25.07.25					

СОДЕРЖАНИЕ

Лист

1	Общие положения	2
2	Перечень образуемых земельных участков	5
3	Перечень координат характерных точек образуемых земельных участков	6
4	Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания	7
5	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейного объекта, а также существующих земельных участков, занятых линейными объектами и объектами капитального строительства, входящими в состав линейных объектов, в соответствии с проектом планировки территории	9
	Перечень нормативной документации	10
	Таблица регистрации изменений	11

Инв. № подл. 00063483	Взам. инв. №	Подпись и дата							PDH2.15695-15-ПМТ2	Стадия	Лист	Листов
			Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подп.	Дата				
			Разраб.	Левин			25.07.25	Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть				
ГИП	Левин			25.07.25	 							

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект межевания части территории Восточного промышленного района для объекта: «ЛЭП 110 кВ Тобольская ТЭЦ-Чибис» (далее - Объект) выполнен согласно разработанному проекту планировки территории.

Разработка документации по планировке территории осуществлена на основании:

- Приказа ООО «ЗапСибНефтехим» № 173 от 25.06.2025 г. «О подготовке проекта планировки, проекта межевания части территории Восточного промышленного района (для объекта: «ЛЭП 110 кВ Тобольская ТЭЦ-Чибис»));

- Задания на подготовку проекта планировки, проекта межевания части территории Восточного промышленного района (для объекта: «ЛЭП 110 кВ Тобольская ТЭЦ-Чибис»);

- Задания на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки проекта планировки, проекта межевания части территории Восточного промышленного района (для объекта: «ЛЭП 110 кВ Тобольская ТЭЦ-Чибис»).

Цели и задачи подготовки документации по планировке территории:

- обеспечение устойчивого развития территории, в том числе выделение элементов планировочной структуры территории (иных элементов);

- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

- установления границ земельных участков на которых расположены объекты капитального строительства, в том числе линейные объекты;

- установление, изменение, отмена красных линий, в границах которых планируется размещение новых объектов капитального строительства;

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

- установление разрешенного вида использования земельных участков.

Разработка документации по планировке территории осуществлена в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, с учетом сведений Единого государственного реестра недвижимости и документов территориального планирования:

- Генеральный план, утвержденный Решением Тобольской городской Думы от 30.10.2007 г. №196 «О Генеральном план городского округа город Тобольск» (с изменениями, принятыми Решениями Тобольской городской Думы от 25.10.2011 г. №148, от 30.10.2012 г. №158, от 21.08.2015 г. №124, от 28.09.2016 г. №119, от 31.01.2020 г. №5, от 28.12.2021 г. №166, от 24.12.2024 г. №180);

- Правила землепользования и застройки города Тобольска, утвержденные постановлением Администрации города Тобольска Тюменской области от 28.12.2022г. №118-пк «О Правилах землепользования и застройки города Тобольска» (с изменениями, внесенными постановлениями Администрации города Тобольска от

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.	00063483							Лист
				PDH2.15695-15-ПМТ2						2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата					

30.08.2023 г. №72-пк, от 27.12.2024 г. №78-пк, постановлениями Главы города Тобольска от 31.08.2023 г. №10, от 31.08.2023 г. №11, от 31.08.2023 г. №12).

Объект располагается на земельных участках, находящихся в пользовании ООО «Западно-Сибирский Нефтехимический Комбинат» (на основании права собственности, аренды и ограниченного пользования земельным участком (сервитут).

Вид строительства: реконструкция.

Реконструируемый объект недвижимости: ВЛ 110 кВ Тобольская ТЭЦ-ГПП-3 с кадастровым номером 72:24:0408001:765 (далее – планируемый к размещению Объект).

Реконструкция существующего объекта недвижимости с кадастровым номером 72:24:0408001:76 заключается в отключении ВЛ 110 кВ Тобольская ТЭЦ – ГПП-3 (тит.4006) от ПС 110 кВ ГПП-3 и ее дальнейшем подключении к ПС 110 кВ «Чибис». Неиспользуемый участок ВЛ 110 кВ Тобольская ТЭЦ – ГПП-3 (тит.4006) подлежит демонтажу. В результате реконструкции объект недвижимости «ВЛ 110 кВ Тобольская ТЭЦ – ГПП-3 (тит.4006)» меняет наименование на «ВЛ 110 кВ Тобольская ТЭЦ – Чибис».

Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков проектом межевания территории не предусмотрено.

Объект пересекает существующие красные линии.

Документацией по планировке территории предусмотрена отмена красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории по объекту: Проект планировки и проект межевания территории Восточного промышленного района г.Тобольска для размещения линейного объекта «КЛ 110кВ Тобольская ТЭЦ – ЗапСиб №1,2,3,4. КВЛ 110кВ Тобольская ТЭЦ – Сырьевая. Отпайка от КЛ 110кВ Тобольская ТЭЦ – ЗапСиб №4 на ПС Сырьевая. Отпайка от КЛ 110кВ Тобольская ТЭЦ – ЗапСиб №3 на ПС ГПП-3 с отпайкой на трансформатор ТЗ. КЛ 10 кВ ГРУ – ЦРП 10кВ Полимер с отпайкой на ТЗ. КЛ 10 кВ ТЗ – РП-101; КЛ 10 кВ ТЗ – РП-102; КЛ 10 кВ ТЗ – РП-106 (Восточный промышленный район г. Тобольска)», утвержденный распоряжением Администрации г.Тобольска от 01.08.2019 г. №1369 (с учетом изменений проекта межевания территории по Распоряжению Администрации г.Тобольска №219 от 29.08.2022 г.).

Документацией не предусмотрено образование земельных участков, относящихся к землям общего пользования, вследствие чего красные линии не устанавливаются. Действующим законодательством (статья 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации) не предусмотрено установление красных линий под размещение линейных объектов.

Зона планируемого размещения Объекта имеет пересечение с зонами планируемого размещения иных объектов, установленными ранее утвержденной документацией по планировке территории:

- Проект планировки и проект межевания территории Восточного промышленного района г.Тобольска для размещения линейного объекта «КЛ 110кВ Тобольская ТЭЦ – ЗапСиб №1,2,3,4. КВЛ 110кВ Тобольская ТЭЦ – Сырьевая. Отпайка от КЛ 110кВ Тобольская ТЭЦ – ЗапСиб №4 на ПС Сырьевая. Отпайка от КЛ 110кВ Тобольская ТЭЦ

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.	00063483							Лист		
											PDH2.15695-15-ПМТ2	3
				Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			

– ЗапСиб №3 на ПС ГПП-3 с отпайкой на трансформатор ТЗ. КЛ 10 кВ ГРУ – ЦРП 10кВ Полимер с отпайкой на ТЗ. КЛ 10 кВ ТЗ – РП-101; КЛ 10 кВ ТЗ – РП-102; КЛ 10 кВ ТЗ – РП-106 (Восточный промышленный район г. Тобольска)», утвержденный распоряжением Администрации г.Тобольска от 01.08.2019 г. №1369 (с учетом изменений проекта межевания территории по Распоряжению Администрации г.Тобольска №219 от 29.08.2022 г.);

- Проект планировки и проект межевания территории Восточного промышленного района в г.Тобольске для размещения линейного объекта «Западно-Сибирский комплекс глубокой переработки углеводородного сырья (УВС) в полиолефины мощностью 2.0 млн. тонн в год с соответствующими объектами общезаводского хозяйства (ОЗХ_ Титул 8843 «Объездная дорога у станции Денисовка. Участок №3 (Обход РИП СГ-Транс)», утвержденный распоряжением Администрации г.Тобольска от 29.03.2016г. №620;

- Проект планировки, проект межевания части территории Восточного промышленного района для размещения линейного объекта «ЛЭП 110 кВ ЗапСиб – ГПП-3н», утвержденный Постановлением Администрации г.Тобольска от 09.07.2024 г. №11;

- Проект планировки, проект межевания части территории Восточного промышленного района для объекта «ЛЭП 110 кВ Тобольская ТЭЦ – ГПП-3. Реконструкция», утвержденный Постановлением Администрации г.Тобольска от 09.07.2024 г. №10;

- Проект планировки, проект межевания части территории Восточного промышленного района для объекта «Строительство нового комплекса производства пропилена дегидрирования пропана и деривативов пропилена (ДГП-2). Железнодорожная инфраструктура», утвержденный Постановлением Администрации г.Тобольска от 09.07.2024 г. №12.

Земельные участки, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, отсутствуют.

Земельные участки, образование которых предусмотрено схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, отсутствуют.

Графическая часть проекта межевания территории выполнена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости МСК ТО № 2.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.	00063483							Лист		
											PDH2.15695-15-ПМТ2	4
				Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			

2 ПЕРЕЧЕНЬ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Так как для размещения Объекта используются земельные участки, находящиеся в землепользовании ООО «ЗапСибНефтехим», определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков проектом межевания территории не предусмотрено.

Территория, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, расположена в кадастровом квартале 72:24:0408001 в границах существующих земельных участков: 72:24:0000000:6609, 72:24:0000000:6722, 72:24:0408001:3, 72:24:0408001:239, 72:24:0000000:386.

Проектом межевания территории не предусмотрено образование земельных участков, относящихся к территориям общего пользования, вследствие чего в проекте межевания территории данные сведения отсутствуют.

Земли лесного фонда, лесопарковые зеленые пояса, городские леса на территории Объекта отсутствуют.

В связи с отсутствием на территории Объекта земель категории «Земли лесного фонда», в проекте межевания территории не разрабатывается раздел, содержащий сведения о целевом назначении лесов, виды разрешенного использования лесных участков, количественные и качественные характеристики лесных участков, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

Проектом межевания территории не предусматривается образование земельных участков, в отношении которых предполагается их резервирование и (или) изъятие для государственных и муниципальных нужд, ввиду чего раздел, содержащий условные номера образуемых земельных участков, кадастровые номера или иные ранее присвоенные государственным учетные номера существующих земельных участков, в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, их адреса или описание местоположения, перечень и адреса расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества (при наличии сведений о них в Едином государственном реестре недвижимости), не разрабатывается.

Проектом межевания территории не предусмотрено установление сервитута, публичного сервитута, в связи с этим перечень кадастровых номеров существующих земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута не разрабатывается.

Категория земельных участков, на которых располагается Объект: «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения».

Документацией не предусмотрен перевод земельных участков из состава земель одной категории в другую.

Земельные участки, образование которых предусмотрено схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, отсутствуют.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.	00063483							Лист		
											PDH2.15695-15-ПМТ2	5
				Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата			

3 ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Документацией не предусмотрено образование земельных участков, в связи с чем перечень координат характерных точек образуемых земельных участков не приводится.

Инв. № подл. 00063483	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист 6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	PDH2.15695-15-ПМТ2			

4 СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, ПРИМЕНительно К КОТОРОЙ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Площадь территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, составляет 233058 кв.м. (23,30 га).

Перечень координат характерных точек границы территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания территории выполнен в системе координат, принятой для ведения Единого государственного реестра недвижимости МСК ТО № 2) и представлен в Таблице 4.1.

Таблица 4.1 - Перечень координат характерных точек границы территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания

№ точки	Координаты, м (МСК ТО № 2)	
	X	Y
1	458767,61	2551003,97
2	458756,85	2551005,01
3	458750,36	2551005,64
4	458720,71	2551008,51
5	458692,76	2551011,22
6	458564,76	2551030,06
7	458540,78	2551032,00
8	458536,74	2550982,16
9	458559,10	2550980,35
10	458686,71	2550961,57
11	458716,67	2550958,67
12	458746,44	2550955,78
13	458752,93	2550955,16
14	458763,30	2550954,15
15	458757,38	2550888,53
16	458747,61	2550708,23
17	458788,88	2550716,04
18	458923,81	2550741,57
19	459038,60	2550744,66
20	459063,81	2550712,24
21	459103,28	2550742,92
22	459062,55	2550795,32
23	458918,45	2550791,44
24	458800,98	2550769,21
25	458807,18	2550884,04
26	458817,37	2550999,15
27	458851,88	2551390,05
28	458856,93	2551553,33
29	458859,66	2551641,59
30	458881,11	2551886,85
31	458802,31	2552014,56
32	458802,06	2552014,58
33	458795,22	2552015,14
34	458033,98	2552077,64
35	457894,22	2552095,44
36	457533,42	2552118,59
37	457518,08	2552108,71

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	00063483

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

PDH2.15695-15-ПМТ2

Лист

7

№ точки	Координаты, м (МСК ТО № 2)	
	X	Y
38	457398,09	2552031,47
39	457324,45	2551179,08
40	457287,23	2550748,42
41	457318,02	2550726,75
42	457322,63	2550723,50
43	457335,92	2550714,15
44	457343,57	2550708,77
45	457396,04	2550671,84
46	457402,74	2550671,18
47	457402,39	2550667,37
48	457417,74	2550656,57
49	457463,47	2550651,06
50	457466,58	2550696,01
51	457446,52	2550697,45
52	457339,51	2550772,76
53	457380,16	2551243,18
54	457445,79	2552002,71
55	457546,64	2552067,64
56	457889,46	2552045,64
57	458028,77	2552027,90
58	458773,03	2551966,79
59	458795,32	2551930,67
60	458829,86	2551874,70
61	458809,73	2551644,55
62	458801,95	2551393,03
63	458785,73	2551209,31
64	458785,36	2551205,06
65	458777,37	2551114,57
66	458776,57	2551105,55
1	458767,61	2551003,97
67	457393,14	2550678,00
68	457403,16	2550677,06
69	457404,09	2550687,07
70	457394,09	2550688,04
67	457393,14	2550678,00

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	00063483

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

**5 ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ
ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
ПРОЕКТИРУЕМЫХ В СОСТАВЕ ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА, А ТАКЖЕ
СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ЗАНЯТЫХ ЛИНЕЙНЫМИ
ОБЪЕКТАМИ И ОБЪЕКТАМИ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
ВХОДЯЩИМИ В СОСТАВ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ, В СООТВЕТСТВИИ С
ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Проектом межевания территории вид разрешенного использования образуемых земельных участков не устанавливается в связи с отсутствием образуемых и изменяемых земельных участков, предназначенных для размещения линейного объекта.

Проектом межевания территории для размещения Объекта смена вида разрешенного использования земельных участков не предусмотрена.

Инв. № подл. 00063483	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист 9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	PDH2.15695-15-ПМТ2			

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года №90-ФЗ;
- Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 года №136-ФЗ;
- Федеральный закон от 13.07.2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федерального закона от 25.06.2002 года №73-ФЗ «Об охране культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 года №564 «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 года №112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 №740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 №738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;
- Приказ Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подпись и дата	– Приказ Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».					
00063483							PDH2.15695-15-ПМТ2	Лист
								10
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			

Таблица регистрации изменений

[illegible]

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
00063483		

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

PDH2.15695-15-ПМТ2

11