Общество с ограниченной ответственностью «Волго-Уральский научно-исследовательский и проектный институт нефти и газа»

Заказчик (Агент) ПАО «Газпром»(филиал ООО «Газпром инвест» «Газпром реконструкция»)

«Реконструкция факельных и дренажных систем УКПГ-3 Оренбургского НГКМ» инвестиционного проекта «Техническое перевооружение и реконструкция объектов добычи газа ОНГКМ» (код стройки 051-1001315)

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект планировки территории совмещенный с проектом межевания территории)

Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка.

25/471/1608/20-3-ПМТ7

Том 7

Изм	№ док.	Подп.	Дата

2022

Общество с ограниченной ответственностью «Волго-Уральский научно-исследовательский и проектный институт нефти и газа»

Заказчик (Агент) ПАО «Газпром»(филиал ООО «Газпром инвест» «Газпром реконструкция»)

«Реконструкция факельных и дренажных систем УКПГ-3 Оренбургского НГКМ» инвестиционного проекта «Техническое перевооружение и реконструкция объектов добычи газа ОНГКМ» (код стройки 051-1001315)

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект планировки территории совмещенный с проектом межевания территории)

Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка.

25/471/1608/20-3-ПМТ7

Том 7

Главный инженер М.Ю. Попов

Начальник отдела СИД А.С. Смирнов

Изм	№ док.	Подп.	Дата

2022

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв.№ подл.

Обозначение	Наименование	Примечание
25/471/1608/20-3-ПМТ7-С	Содержание тома 7	
25/471/1608/20-3-СД	Состав документации по планировке территории	
25/471/1608/20-3-ПМТ7.ТЧ	Текстовая часть	

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и Дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разраб.		Михайлова			05.22
Поверил		Смирнов			05.22
Н.контр		Смирнов			05.22
ГИП		Нечаев			05.22

25/471/1608/20-3 – С

Содержание тома 7

Стадия	Лист	Листов
П	1	

ООО «ВолгоУралНИПИгаз»
г. Оренбург

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	25/471/1608/20-3-ППТ1	Основная часть проекта планировки территории. Положение о размещении линейного объекта.	
2	25/471/1608/20-3-ППТ2	Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть.	
3	25/471/1608/20-3-ППТ3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка.	
4	25/471/1608/20-3-ППТ4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка.	
5	25/471/1608/20-3-ПМТ5	Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть.	
6	25/471/1608/20-3-ПМТ6	Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть.	
7	25/471/1608/20-3-ПМТ7	Материалы по обоснованию проекта межевания территории.Пояснительная записка.	
8	25/471/1608/20-3-ПМТ8	Материалы по обоснованию проекта межевания территории.Графическая часть.	

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и Дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
ГИП		Нечаев			05.22

25/471/1608/20-3– СД

Состав документации по планировке территории

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

ООО «ВолгоУралНИПИгаз» г. Оренбург

Содержание текстовой части

Обозначения и сокращения.....3
1. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка 4
1.1 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 4
1.2 Обоснование способа образования земельного участка 4
1.3 Обоснование определения размеров образуемого земельного участка 5
1.4 Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации. 6
Ссылочные нормативные документы 10
Таблица регистрации изменений.....11

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и Дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	25/471/1608/20-3–ТЧ		
Разраб.		Михайлова			05.22	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
Поверил		Смирнов			05.22		П	1	
Н.контр		Смирнов			05.22		ООО «ВолгоУралНИПИгаз» г. Оренбург		
ГИП		Нечаев			05.22				

Обозначения и сокращения

НГКМ	– Нефтегазоконденсатное месторождение
СН	– Строительсные нормы
ВСН	– Ведомственные строительные нормы
СанПиН	– Санитарно-эпидемиологические приавила и нормативы

1. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка

1.1 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

Размещение сооружений по объекту «Реконструкция факельных и дренажных систем УКПГ-3 Оренбургского НГКМ» принято в соответствии с проектной документацией.

В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов или занятые линейными объектами.

С учетом положений п. 4 ст. 36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, предельные параметры застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейного объекта, определяются строительными нормами и правилами, требованиями СН, ВСН, СанПиН, связанными с размещением объектов капитального строительства, входящих в состав линейного объекта.

1.2 Обоснование способа образования земельного участка

Основным документом, регулирующим образование земельных участков, является Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ (Земельный кодекс от 25.10.2001

№ 136-ФЗ, - введ. с 25.10.2001. - офиц.текст: в редакции, действ. с 01.05.2022).

В соответствии со ст. 11.3 Земельного кодекса РФ, образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального и местного значения, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с Градостроительным кодесом РФ, путем координирования границ и определения площадей образуемых земельных участков.

В соответствии со ст. 11.4 Земельного кодекса РФ, проектом предусмотрено образование земельных участков способом раздела земельного участка, путем координирования границ и определения площадей образуемых земельных участков. При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, указанных в п.п 4 и 6 настоящей статьи, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

1.3 Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых земельных участков и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Проектом межевания предусмотрено выделение земельных участков для размещения объектов капитального строительства и его инженерной инфраструктуры. В соответствии с правилами выделения объекта недвижимого имущества, для проектируемого объекта должен быть сформирован земельный участок, обеспечивающий беспре-

пятственное его строительство, прокладку и дальнейшую эксплуатацию.

Сформированные земельные участки должны обеспечить:

– возможность полноценной реализации права собственности на объект недвижимого имущества, для которого формируется земельный участок, включая возможность полноценного использования этого имущества в соответствии с тем назначением и теми эксплуатационными качествами, которые присущи этому имуществу на момент межевания;

– возможность долгосрочного использования земельного участка, предполагающая, в том числе, возможность многовариантного пространственного развития недвижимости в соответствии с правилами землепользования и застройки, градостроительными нормативами;

– структуру землепользования в пределах территории межевания, сформированная в результате межевания должна обеспечить условия для наиболее эффективного использования и развития этой территории.

Границы указанных земельных участков установлены по границам зон планируемого размещения линейного объекта.

Размеры занимаемых земельных участков для строительства и демонтажа сооружений, определены, исходя из технологической целесообразности с учетом действующих норм и правил проектирования.

Ширина полосы отвода земельных участков, занимаемых на период строительства, для размещения трубопровода диаметром 426 мм, прянята размером 23 м, согласно таблице 2 СН 459-74.

Ширина полосы отвода земельных участков, занимаемых на период строительства, для размещения трубопроводов диаметром до 150 мм, прянята размером 17 м, согласно таблице 2 СН 459-74.

Ширина полосы отвода земельных участков, занимаемых на период строительства, для размещения электрических сетей, устанавливается в соответствии с приказом Минэнерго России от 20.05.1994 «Нормы отвода земель для электрических сетей напряжением 0,28-750кВ № 14278-тн». Согласно п. 2.8. ширина полос земель, предоставляемых во временное краткосрочное пользование для кабельных линий электропередачи на период строительства, должна приниматься для линий напряжением до 35 кВ не бо-

лее 6 м.

Ширина полосы отвода земельных участков, занимаемых на период строительства, для строительства линий связи (кроме линий радиофикации)принята в соответствии с СН461-74 составляет 6 м.

Ширина полосы отвода земельных участков на период демонтажных работ в стесненных условиях принята по границе демонтируемых объектов.

Согласно Норм технологического проектирования объектов сбора, транспорта, подготовки нефти, газа и воды нефтяных месторождений ВНТП 3-85 (утв. приказом Министерства нефтяной промышленности от 10 января 1986 г. N 32) расстояние от факельного ствола до ограждения, а также между факельными стволами принята по данным теплотехнического расчета, с учетом плотности теплового потока, но не менее 30 м, в соответствии с принятыми проектными решениями.

Ширина полосы отвода под размещение участка производственно-дождевой канализация в стесненных условиях принята шириной 6 метров, исходя из технологии организации производства строительно-монтажных работ с учетом расстановки и прохождения техники, сооружению временных переездов через действующие подземные коммуникации, устройству отвалов минерального и плодородного грунта.

Зона планируемого размещения участков демонтажа определяется Проектом производства работ (ППР) по демонтажу. В соответствии с п. 10.3 Решение по организации строительства в стесненных условиях Том 3.1 05.048-ОС «Техническое перевооружение и реконструкция объектов добычи газа ОНГКМ» при подготовке к ведению строительно-монтажных работ на территории действующих производственных объектов администрация предприятия застройщика и лицо, осуществляющее монтаж (демонтаж), назначают ответственного за оперативное руководство работами и определяют порядок согласованных действий: объемы, технологическую последовательность, сроки выполнения, а так же условия их совмещения с работой производственных цехов и участков реконструируемого предприятия, порядок оперативного руководства, включая действия строителей и эксплуатационников, при возникновении аварийных ситуаций.

Местоположение и размеры временных зданий и сооружений для нужд строительства приняты по проектным решениям.

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

Использование земельных участков для реализации инвестиционных проектов ПАО «Газпром» в приоритетном порядке осуществляется на праве публичного сервитута. Согласно требованиям ст. 39.37 Земельного кодекса РФ установление публичного сервитута возможно в следующих целях:

– размещение 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 (далее также - инженерные сооружения);

– складирование строительных и иных материалов, размещение временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы) и (или) строительной техники, которые необходимы для обеспечения строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, на срок указанных строительства, реконструкции, ремонта;

– устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с железнодорожными путями общего пользования на земельных участках, находящихся в государственной собственности, в границах полос отвода железных дорог, а также устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с автомобильными дорогами или примыканий автомобильных дорог к другим автомобильным дорогам на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах полосы отвода автомобильной дороги;

– размещение автомобильных дорог и железнодорожных путей в туннелях;

– проведение инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов федерального, регионального или местного значения, проведение инженерных изысканий для строительства, реконструкции указанных объектов, а также сооружений, предусмотренных п.п 1 настоящей статьи.

Согласно требованиям статьи 39.45 Земельного кодекса РФ, публичный сервитут устанавливается на срок от десяти до сорока девяти лет в случае установления публичного сервитута в целях, предусмотренных п.п 1, 3 и 4 ст.39.37 и на срок строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения в случае установления публичного сервитута в целях, предусмотренных п.п 2 ст. 39.37.

Границы публичного сервитута в целях, предусмотренных п.п 1, 3 и 4 ст. 39.37 Земельного Кодекса, определяются в соответствии с установленными документацией по планировке территории границами зон планируемого размещения объектов, а в случае, если для размещения инженерных сооружений, автомобильных дорог, железнодорожных путей разработка документации по планировке территории не требуется, в пределах, не превышающих размеров соответствующих охранных зон (п. 6 ст. 39.41 Земельного кодекса РФ).

Ссылочные нормативные документы

Обозначение документа, на который дана ссылка	Номер раздела, подраздела, приложения документа, на который дана ссылка

Таблица регистрации изменений								
Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер док.	Подп.	Дата
	измененных	замененных	новых	аннулированных				

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.