



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

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

**«Система противокоррозийной защиты УКПГ-9  
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.**

**25/471/1608/20-9-ПМТ7**

**Том 7**

Изм	№ док.	Подп.	Дата



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

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

«Система противокоррозийной защиты УКПГ-9  
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.

25/471/1608/20-9-ПМТ7

Том 7

Главный инженер

Начальник отдела СИД



М.Ю. Попов

А.С. Смирнов

Изм	№ док.	Подп.	Дата

2022

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв.№ подл.

Обозначение	Наименование	Примечание
25/471/1608/20-9-ПМТ7-С	Содержание тома 7	
25/471/1608/20-9-СД	Состав документации по планировке территории	
25/471/1608/20-9-ПМТ7.ТЧ	Текстовая часть	

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и Дата

Инв. № подл.

25/471/1608/20-9 – С

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разраб.		Михайлова		<i>Мих</i>	01.22
Проверил		Смирнов		<i>АС</i>	01.22
Н.контр		Смирнов		<i>АС</i>	01.22
ГИП		Нечаев		<i>АС</i>	01.22

Содержание тома 7

Стадия	Лист	Листов
П	1	
ООО «ВолгоУралНИПИгаз» г. Оренбург		

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	25/471/1608/20-9-ППТ1	Основная часть проекта планировки территории. Положение о размещении линейного объекта.	
2	25/471/1608/20-9-ППТ2	Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть.	
3	25/471/1608/20-9-ППТ3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка.	
4	25/471/1608/20-9-ППТ4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка.	
5	25/471/1608/20-9-ПМТ5	Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть.	
6	25/471/1608/20-9-ПМТ6	Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть.	
7	25/471/1608/20-9-ПМТ7	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка.	
8	25/471/1608/20-9-ПМТ8	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.	

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и Дата

Инв. № подл.

25/471/1608/20-9– СД

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
ГИП		Нечаев			01.22

Состав документации по планировке территории

Стадия	Лист	Листов
П	1	1
ООО «ВолгоУралНИПИгаз» г. Оренбург		

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. ....	7
Ссылочные нормативные документы .....	9
Таблица регистрации изменений.....	10

[illegible]

## Обозначения и сокращения

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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	25/471/1608/20-9–ПМТ7.ТЧ			3

# 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 «Система противокоррозийной защиты УКПГ-9 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 10.01.2022).

Взам. инв. №								
Подп. и дата								
Инв. № подл.								
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
							25/471/1608/20-9-ПМТ7.ТЧ	
							Лист	
							4	

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 кодексом 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.

Проектом предусмотрено образование частей в существующих земельных участках путем координирования границ частей и определения площадей частей земельных участков с целью дальнейшего использования данных участков и/или частей для оформления соглашений (установления на них сервитутов) о пользовании данными участками или их частями с целью осуществления реконструкции объекта.

### **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.

Ив. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	25/471/1608/20-9–ПМТ7.ТЧ			5



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 беспрепятственное 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.

Расчет земельных участков, предоставляемых для размещения объекта устанавливается в соответствии с приказом Минэнерго России от 20.05.1994 «Нормы отвода земель для электрических сетей напряжением 0,28-750кВ № 14278-тн» и составляет по 3 метра от оси в каждую сторону.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	25/471/1608/20-9–ПМТ7.ТЧ			6

#### 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;

Ив. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Код.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	25/471/1608/20-9-ПМТ7.ТЧ			7

- 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).

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	25/471/1608/20-9-ПМТ7.ТЧ			8

## Ссылочные нормативные документы

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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	25/471/1608/20-9-ПМТ7.ТЧ			9

Таблица регистрации изменений

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.	25/471/1608/20-9-ПМТ7.ТЧ		Лист
											10