



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**«САМАРСКИЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ НЕФТЕДОБЫЧИ»**  
(ООО «СамараНИПИнефть»)

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ СОВМЕЩЕННОГО С ПРОЕКТОМ  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

по объекту ПАО «Оренбургнефть»:

**«Реконструкция системы ППД ПАО «Оренбургнефть»»**

**(Конновское месторождение)**

в границах муниципального образования  
Фурмановский сельсовет, Первомайского района, Оренбургской области

**Том 3**

**Проект межевания территории**

**3897П - ПМТ**

Заместитель

Директора департамента ПИР

Главный инженер проекта

С.И. Боряков

В.О. Тимашев

Самара 2017 г

## **Состав проекта планировки территории совмещенного с проектом межевания территории**

Том 1. Основная часть проекта планировки территории:

Раздел 1. Положения о размещении объекта капитального строительства

Раздел 2. Чертёж планировки территории

Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории:

Раздел 1. Пояснительная записка.

Раздел 2. Текстовые приложения.

Раздел 3. Графические материалы.

Том 3. Проект межевания территории:

Раздел 1. Пояснительная записка

Раздел 2. Чертёж межевания территории

					<b>3897П-ПМТ-ТОМ3</b>	<i>Лист</i>
<i>Изм</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		2

Отчет по проекту планировки территории совмещенного с проектом межевания территории по объекту: «Реконструкция системы ППД ПАО «Оренбургнефть»» (Конновское месторождение), стадия проектирования - проектная и рабочая документация, состоит из трёх томов:

Том 3. Проект межевания территории

Проект планировки территории совмещенного с проектом межевания территории для проектирования и строительства объекта: «Реконструкция системы ППД ПАО «Оренбургнефть»» (Конновское месторождение) на территории муниципального образования Фурмановский сельсовет, Первомайского района, Оренбургской области выполнена на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки Фурмановского сельсовета; в соответствии с техническими регламентами, государственными нормами, правилами, стандартами, исходными данными, техническим заданием на разработку проекта планировки территории совмещенного с проектом межевания территории, а также техническими условиями и требованиями, выданными органами государственного надзора (контроля) и заинтересованными организациями при согласовании исходно-разрешительной документации; предусматривает мероприятия, обеспечивающие пожарную безопасность объекта, защиту населения и устойчивую работу объекта в чрезвычайных ситуациях, защиту окружающей природной среды при его эксплуатации и отвечает требованиям Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Инженерно-геологические изыскания выполнены в полном объеме, соответствуют нормативным документам и достаточны для разработки проектной документации.

ГИП



В.О. Тимашев

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.

					<b>3897П-ПМТ-ТОМ3</b>	<i>Лист</i>
						3
<i>Изм</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

## Содержание текстовой части

<b>ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.....</b>	<b>5</b>
1. ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ .....	6
2. ИСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЕКТЕ МЕЖЕВАНИЯ.....	7
3. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ:.....	9
4. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ .....	13
<b>ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ .....</b>	<b>15</b>

					<b>3897П-ПМТ-ТОМ3</b>	<i>Лист</i>
<i>Изм</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		4

**Раздел 1**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

					<b>3897П-ПМТ-ТОМ3</b>	<i>Лист</i>
<i>Изм</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		5

## 1. Цель разработки проекта межевания территории

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории для строительства линейного объекта «Реконструкция системы ППД ПАО «Оренбургнефть»» (Конновское месторождение) на основании постановления Администрации муниципального образования Фурмановский сельсовет, Первомайского района, оренбургской области №54-п от 25.05.2017 г. «О подготовке документации по проекту планировки территории и проекту межевания территории».

Проект выполнен в соответствии с действующими нормативными документами:

- ФЗ Российской Федерации №7 «Об охране окружающей среды», от 10.01.2002 года;
- ФЗ РФ №232 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», от 18.12.2006 года (с изменениями, внесенными от 8 ноября 2007 года N 257-ФЗ);
- Постановление Правительства РФ от 02 января 2015 года N 1 «Об утверждении Положения о государственном земельном надзоре»;
- Практическим пособием «Охрана окружающей природной среды», М., ФГУП «ЦЕНТРИНВЕСТпроект», 2006;
- Сборником норм отвода земель для строительства линейных сооружений, 1976г;
- Основными положениями по рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы, утвержденными приказом Минприроды России и Роскомзема от 22.12.95 г. № 525/67;
- ГОСТ 27593-88 (СТСЭВ-5298-85). Почвы. Термины и определения;
- ГОСТ 17.4.1.02-83. "Охрана природы. Почвы. Классификация химических веществ для контроля загрязнения";
- ГОСТ 17.4.3.06-86. Охрана природы. Почвы. Общие требования к классификации почв по влиянию на них химических загрязняющих веществ;
- ГОСТ 17.4.3.01-83. Охрана природы. Почвы. Общие требования к отбору проб;
- ГОСТ 29168-89. Почвы. Отбор проб;
- ГОСТ 17.4.3.03-85. Охрана природы. Почвы. Общие требования к методам определения загрязняющих веществ;

					<b>3897П-ПМТ-ТОМЗ</b>	<i>Лист</i>
<i>Изм</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		6

-ГОСТ 17.5.1.02-85 Охрана природы. Земли. Классификация нарушенных земель для рекультивации;

-ГОСТ 17.4.3.02-85 (СТ СЭВ 4471-84) Охрана природы. Почвы. Требования к охране плодородного слоя почвы при производстве земляных работ;

- ГОСТ 17.5.3.04-83 (СТ СЭВ 5302-85) (с изм. 1 1986) Охрана природы. Земли. Общие требования к рекультивации земель;

- ГОСТ 17.5.3.06-85 Охрана природы. Земли. Требования к определению норм снятия плодородного слоя почвы при производстве земляных работ;

-ГОСТ 17.4.3.04-85. Охрана природы. Почвы. Общие требования к контролю и охране от загрязнения;

- СанПиН 2.1.7.1287-03 «Почва, очистка населенных мест, бытовые и промышленные отходы, санитарная охрана почвы. Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы»;

- Методическими указаниями по биологической рекультивации земель, нарушенных при сборе, подготовке и транспорте нефти, РД 39-30-925-83;

- СТП 10-004-2006 Порядок разработки и согласования землеустроительной документации.

Задачами подготовки проекта межевания территории является анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по формированию земельных участков под строительство проектируемого объекта и постановку их на государственный кадастровый учет.

Проект разработан с учетом положений Градостроительного кодекса РФ.

## **2. Исходные материалы, используемые в проекте межевания**

Настоящий проект разработан на основании:

- задания на проектирование объекта 3897П «Реконструкция системы ППД ПАО «Оренбургнефть», утвержденного заместителем директора департамента ПИР ООО «СамараНИПИнефть» С.И. Боряковым в 2017 г.;

- технических требований на выполнение проекта «Реконструкция системы ППД ПАО «Оренбургнефть», утвержденных Заместителем Генерального директора по развитию производства – Д.В. Журавлевым 07.07.2016 г.;

- сведений ЕГРН о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства;

- исходных данных заказчика;

					<b>3897П-ПМТ-ТОМЗ</b>	<i>Лист</i>
<i>Изм</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		7

- материалов инженерных изысканий ООО «СамараНИПИнефть»;

Настоящий раздел разработан с учетом требований следующих документов:

- ВНТП 3-85 «Нормы технологического проектирования объектов сбора, транспорта, подготовки нефти, газа и воды нефтяных месторождений»;
- ВСН 51-2.38-85 «Проектирование промысловых стальных трубопроводов»;
- ПУЭ, «Правила устройства электроустановок» 2002 г., издание 7;
- РД 39-0148311-605-86 «Унифицированные технологические схемы сбора, транспорта и подготовки нефти, газа и воды нефтедобывающих районов»;
- РД 39-132-94 «Правила по эксплуатации, ревизии, ремонту и отбраковке нефтепромысловых трубопроводов»;
- Руководство по безопасности «Рекомендации по устройству и безопасной эксплуатации технологических трубопроводов»;
- СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», актуализированная редакция СНиП II-89-80\*;
- СП 12.13130.2009 «Определение категорий помещений, зданий и наружных установок по взрывопожарной и пожарной опасности»;
- СП 34-116-97 «Инструкция по проектированию, строительству и реконструкции промысловых нефтегазопроводов»;
- Федеральные нормы и правила в области промышленной безопасности «Правила безопасности в нефтяной и газовой промышленности».
- ПБ 08-624-03 «Правила безопасности в нефтяной и газовой промышленности»;
- ПБ 12-529-03 «Правила безопасности систем газораспределения и газопотребления»;
- ПБ 03-517-02 «Общие правила промышленной безопасности для организаций, осуществляющих деятельность в области промышленной безопасности опасных производственных объектов»;
- ПБ 03-585-03 «Правила устройства и безопасной эксплуатации технологических трубопроводов»;
- ПБ 09-540-03 «Общие правила взрывобезопасности для взрывопожароопасных химических, нефтехимических и нефтеперерабатывающих производств»;
- СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции»;
- СНиП 3.01.04-87 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения»;

					<b>3897П-ПМТ-ТОМЗ</b>	<i>Лист</i>
<i>Изм</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		8



- СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования»;
- СНиП 12-04-2002 «Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство»;
- СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СНиП 2.05.02-85\* «Автомобильные дороги»;
- СНиП П-89-80\* «Генеральные планы промышленных предприятий»;
- СНиП Ш-10-75 «Благоустройство территорий».
- СНиП 31 -03-2001 «Производственные здания»;
- СНиП 2.11.03-93 «Склады нефти и нефтепродуктов. Противопожарные нормы».

### 3. Анализ существующей территории:

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в границах муниципального образования Фурмановский сельсовет, Первомайского района, Оренбургской области на землях сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с кадастровыми сведениями трасса планируемого размещения линейного объекта проходит по кадастровым кварталам 56:22:1520006; 56:22:1520006.

С целью рационального использования земель предполагается минимальное занятие земель. Потребная площадь земельных участков на период строительства определена по изыскательским планам, с использованием материалов межевания земель, чертежей рабочего проекта и земельно-кадастровых планов масштаба 1:10 000 в соответствии с действующими нормативами и схемами строительной полосы. Для проведения строительного-монтажных работ и размещения проектируемых сооружений потребуется площадь 16,1237 га.

Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства линейных сооружений, осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий (п. 2 введен Федеральным законом от 21.07.2005 № 111-ФЗ). Строительство проектируемых площадных сооружений потребует отвода земель в долгосрочное пользование (с переводом земельного участка из одной категории в другую), долгосрочную аренду и во временное пользование на период строительства объекта.

					<b>3897П-ПМТ-ТОМЗ</b>	<i>Лист</i>
<i>Изм</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		9

В соответствии с Федеральным законом от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», перевод земель сельскохозяйственного назначения под размещение скважин в категорию земель промышленности в рассматриваемом случае допускается, так как он связан с добычей полезных. Формирование земельных участков сельскохозяйственного назначения для строительства осуществляется с предварительным согласованием мест размещения объектов. Предоставление таких земельных участков осуществляется в аренду объектов.

Площади занимаемых земель (по землепользователям, объектам, срокам занятия) приводятся в Таблице 1

					<b>3897П-ПМТ-ТОМЗ</b>	<i>Лист</i>
						10
<i>Изм</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

Распределение земель по угодьям и категориям следующее

Таблица 1

№	Кадастровый квартал	Кадастровый номер	Учетный номер части	Наименование объекта	Правообладатель	Вид отвода	Категория земель	Площадь (кв.м)	Очередь строительства
1	56:22:1520005	56:22:0000000:2089	:2089/чзу1(1)	Трасса водовода ВРП-11 - скважина 2103 Конновского месторождения	Щетинин С.С.	временный	Земли сельскохозяйственного назначения	1148	17
2	56:22:1520005	56:22:0000000:2089	:2089/чзу1(2)	Трасса водовода ВРП-11 - скважина 2103 Конновского месторождения	Щетинин С.С.	временный	Земли сельскохозяйственного назначения	29045	17
3	56:22:1520005	56:22:1520005:50	:50/чзу1	Трасса водовода ВРП-11 - скважина 2103 Конновского месторождения	Земли МО Фурмановский сельсовет Первомайского района в аренде ПАО "Оренбургнефть"	временный	Земли промышленности и иного специального назначения	1402	17
4	56:22:1520005	56:22:0000000:3У1	56:22:0000000:3У1(1)	Трасса водовода ВРП-11 - скважина 2103 Конновского месторождения	Земли МО Фурмановский сельсовет Первомайского района	временный	Земли сельскохозяйственного назначения	40	17
5	56:22:1520005	56:22:1520005:44	:44/чзу1(1)	Трасса водовода ВРП-11 - скважина 2103 Конновского месторождения	Земли МО Фурмановский сельсовет Первомайского района в аренде ПАО "Оренбургнефть"	временный	Земли промышленности и иного специального назначения	320	17
6	56:22:1520005	56:22:0000000:3У1	56:22:0000000:3У1(2)	Трасса водовода ВРП-11 - скважина 2103 Конновского месторождения	Земли МО Фурмановский сельсовет Первомайского района	временный	Земли сельскохозяйственного назначения	52	17
7	56:22:1520005	56:22:0000000:2089	:2089/чзу1(3)	Трасса водовода ВРП-11 - скважина 2103 Конновского месторождения	Щетинин С.С.	временный	Земли сельскохозяйственного назначения	16953	17
8	56:22:1520005	56:22:0000000:3У1	56:22:0000000:3У1(3)	Трасса водовода ВРП-11 - скважина 2103 Конновского месторождения	Земли МО Фурмановский сельсовет Первомайского района	временный	Земли сельскохозяйственного назначения	122	17
9	56:22:1520005	56:22:1520005:44	:44/чзу1(2)	Трасса водовода ВРП-11 - скважина 2103 Конновского месторождения	Земли МО Фурмановский сельсовет Первомайского района в аренде ПАО "Оренбургнефть"	временный	Земли промышленности и иного специального назначения	724	17
10	56:22:1520005	56:22:0000000:3У1	56:22:0000000:3У1(4)	Трасса водовода ВРП-11 - скважина 2103 Конновского месторождения	Земли МО Фурмановский сельсовет Первомайского района	временный	Земли сельскохозяйственного назначения	123	17
11	56:22:1520005	56:22:0000000:2089	:2089/чзу1(4)	Трасса водовода ВРП-11 - скважина 2103 Конновского месторождения	Щетинин С.С.	временный	Земли сельскохозяйственного назначения	3530	17
12	56:22:1520005	56:22:0000000:3У1	56:22:0000000:3У1(5)	Трасса водовода ВРП-11 - скважина 2103 Конновского месторождения	Земли МО Фурмановский сельсовет Первомайского района	временный	Земли сельскохозяйственного назначения	193	17
13	56:22:1520005	56:22:0000000:3У1	56:22:0000000:3У1(6)	Трасса водовода ВРП-11 - скважина 2103 Конновского месторождения	Земли МО Фурмановский сельсовет Первомайского района	временный	Земли сельскохозяйственного назначения	135	17
14	56:22:1520005	56:22:1520005:44	:44/чзу1(3)	Трасса водовода ВРП-11 - скважина 2103 Конновского месторождения	Земли МО Фурмановский сельсовет Первомайского района в аренде ПАО "Оренбургнефть"	временный	Земли промышленности и иного специального назначения	138	17
15	56:22:1520005	56:22:0000000:2089	:2089/чзу1(5)	Трасса водовода ВРП-11 - скважина 2103 Конновского месторождения	Щетинин С.С.	временный	Земли сельскохозяйственного назначения	25086	17
16	56:22:1520005	56:22:0000000:3У1	56:22:0000000:3У1(7)	Трасса водовода ВРП-11 - скважина 2103 Конновского месторождения	Земли МО Фурмановский сельсовет Первомайского района	временный	Земли сельскохозяйственного назначения	268	17
17	56:22:1520005	56:22:1520005:44	:44/чзу1(4)	Трасса водовода ВРП-11 - скважина 2103 Конновского месторождения	Земли МО Фурмановский сельсовет Первомайского района в аренде ПАО "Оренбургнефть"	временный	Земли промышленности и иного специального назначения	1697	17
18	56:22:1520005	56:22:0000000:3У1	56:22:0000000:3У1(8)	Трасса водовода ВРП-11 - скважина 2103 Конновского месторождения	Земли МО Фурмановский сельсовет Первомайского района	временный	Земли сельскохозяйственного назначения	300	17
19	56:22:1520005, 56:22:1520006	56:22:0000000:2089	:2089/чзу1(6)	Трасса водовода ВРП-11 - скважина 2103 Конновского месторождения	Щетинин С.С.	временный	Земли сельскохозяйственного назначения	25369	17

**3897П-ПМТ-ТОМЗ**

Лист

11

Изм Лист № докум Подпись Дата



#### 4. Проектные решения

Проект межевания территории выполняется с учётом границ земельных участков, сведения о которых содержатся в едином реестре недвижимости.

При проектировании учтены следующие проектные материалы:

- Правила землепользования и застройки Муниципального образования Фурмановского сельсовета Первомайского района Оренбургской области.
- Генеральный план Муниципального образования Фурмановского сельсовета Первомайского района Оренбургской области.

Ширина полосы временного отвода для трассы высоконапорного водовода составляет 36,0 м.

Площадь отвода под КТП составляет 50,0 м, в данном проекте отвод под проектируемые КТП входит в отвод под площадки ВРП.

Проектные решения разработаны с учетом технологической схемы, подхода трасс инженерных коммуникаций, розы ветров, рельефа местности, наиболее рационального использования земельного участка, санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

С целью защиты прилегающей территории от аварийного разлива вокруг скважины устраивается оградительный вал высотой 1,00 м. Откосы обвалования укрепляются посевом многолетних трав по плодородному слою  $h=0,15$  м. Съезды через обвалование проектируемой скважины устраиваются со щебеночным покрытием слоем 0,20 м.

Подъезд к площадкам ВРП и скважинам предусматривается с грунто – щебеночным покрытием – 0,25 м. Ширина проезжей части 4,5 м., ширина обочин 1,00 м. Подъезд к площадке предусматривается от проселочной дороги круглогодичного использования. Внутри обвалования скважин предусмотрены проезды с щебеночным покрытием – 0,20м.

На площадках нагнетательных скважин вертикальная планировка выполнена с учетом существующего положения на площадках. На площадках ВРП вертикальная планировка выполнена выборочного типа с учетом существующего положения на площадках. Отвод поверхностных вод на всех площадках - открытый по естественному и спланированному рельефу в сторону естественного понижения за пределы площадки

Инженерные коммуникации по проектируемым площадкам предусматривается прокладывать подземным и надземным способами. Технологические трубопроводы прокладываются надземно и подземно, трубопроводы канализации прокладываются подземно.

					<b>3897П-ПМТ-ТОМЗ</b>	<i>Лист</i>
<i>Изм</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		13

Параметры формируемого земельного участка указаны в чертеже проекта межевания территории и «Ведомость координат образуемых земельных участков»

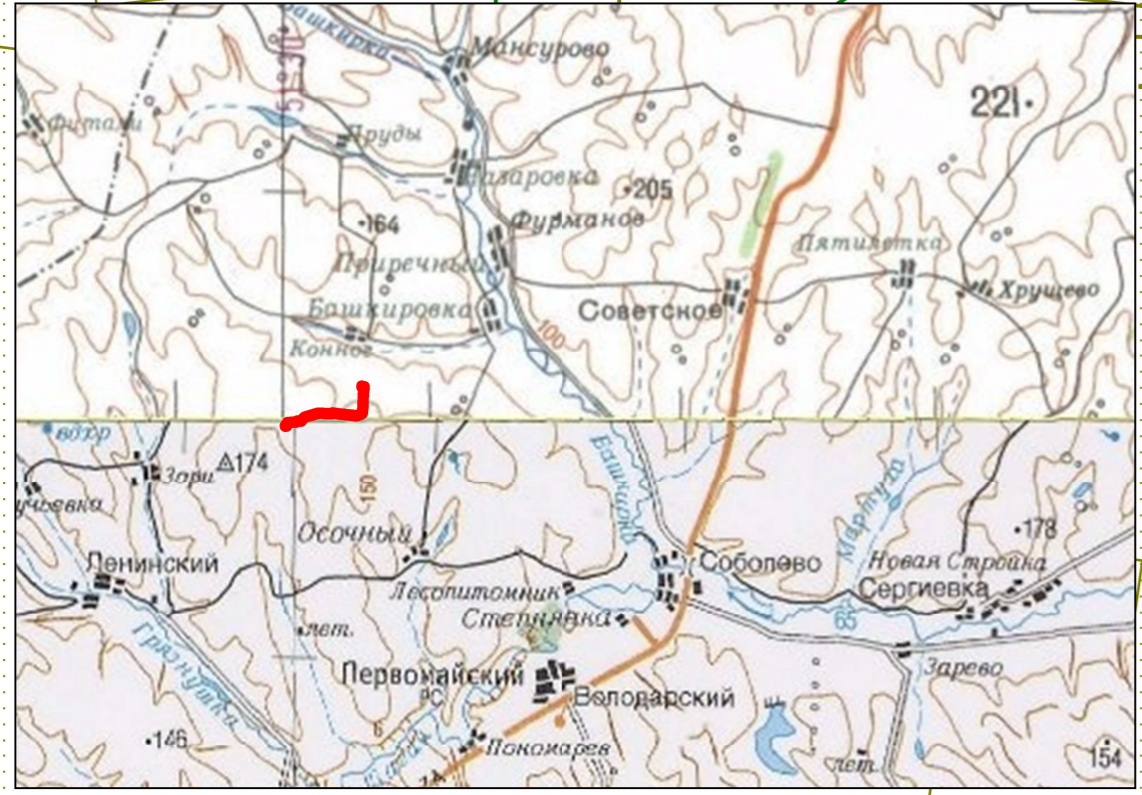
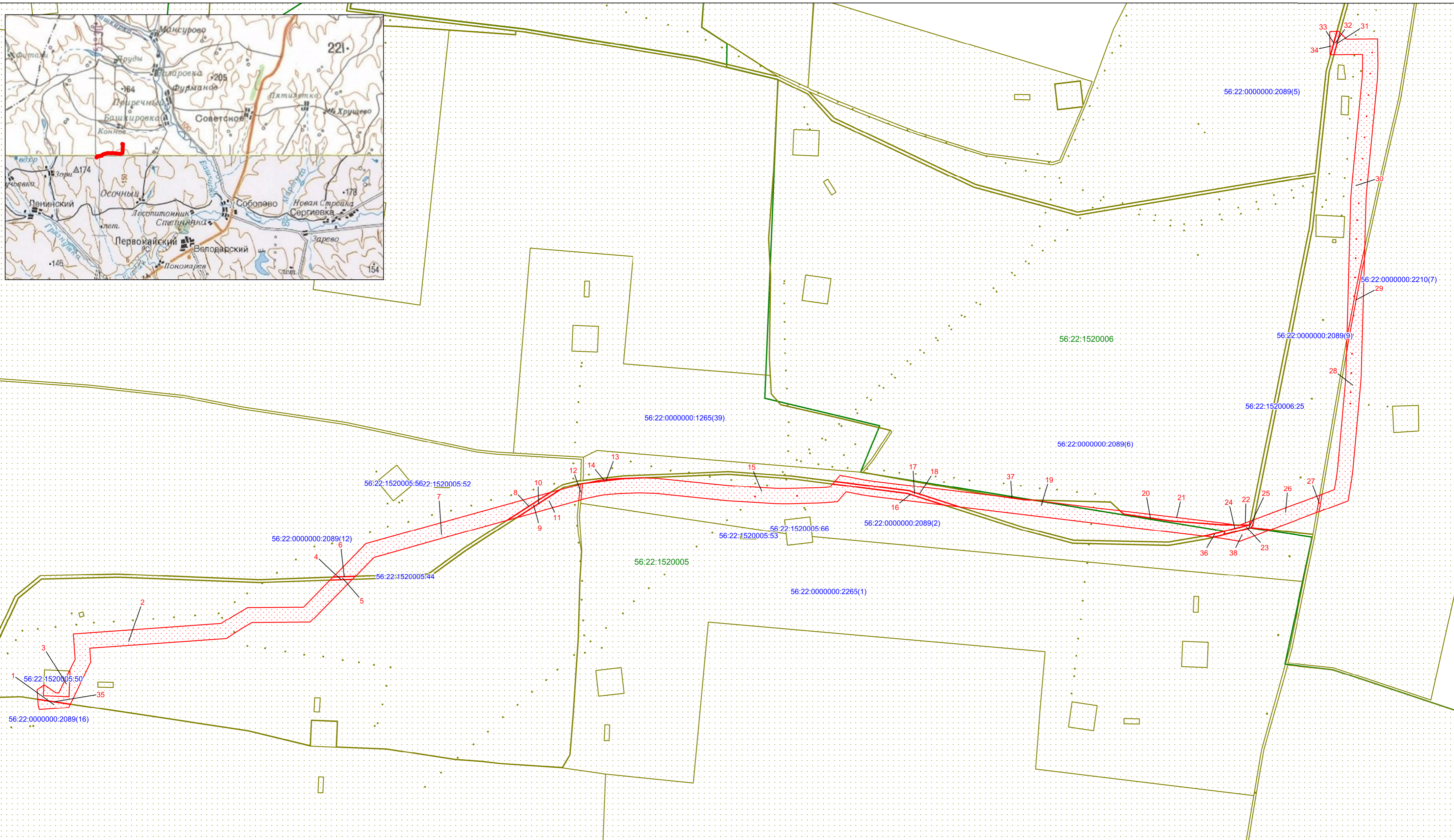
Площади проектируемых сооружений, отводимых под постоянное и временное землепользование, приведены в таблице 2

					<b>3897П-ПМТ-ТОМЗ</b>	<i>Лист</i>
<i>Изм</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		14

**Раздел 2**

**ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

					<b>3897П-ПМТ-ТОМ3</b>	<i>Лист</i>
<i>Изм</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		15



М 1:6000

- Условные обозначения:**
- 56:16:0000000 - Граница и номер кадастрового квартала;
  - 56:16:0103001 - Граница и номер земельного участка, учтенного в ГКН;
  - Земельный участок для строительства объекта ПАО "Оренбургнефть" (краткосрочная аренда);
  - Земельный участок для строительства объекта ПАО "Оренбургнефть" (долгосрочная аренда);

<b>Заказчик: ПАО «Оренбургнефть»</b>					Проект планировки территории для строительства объекта ПАО "Оренбургнефть": 3897П «Реконструкция системы ППД ПАО "Оренбургнефть"» (скважина № 2103 Конновского месторождения) на территории МО Фурмановский сельсовет, Первомайского района, Оренбургской области			
Изм.	Лист	№ документ	Подпись	Дата	Проект межевания территории (основная часть)	Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
						Графическая часть (Чертеж межевания территории) Масштаб 1:6000		
Н.контроль					ООО «СамараНИПнефть»			