

Согласовано:

Администрацией городского поселения
Излучинск Нижневартовского района Ханты-
Мансийского автономного округа — Югры
Письмом №99 от 24.06.2026 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ООО «ВОЛЖСКИЕ ЗЕМЛИ»
Свидетельство № СРО-И-008-30112009-00131

Документация по планировке территории
(проект планировки территории, содержащий проект межевания
территории)

для размещения объекта (Заказчик: АО «Транснефть – Сибирь»):

«Магистральный нефтепровод "Самотлор-Александровское". Ду 1000.
Резервная нитка. Замена трубы на участке 42-47 км. ППМТ р. Вах 42 км
(пойма), Озеро 44 км (пойма/русло), Озеро 46 км (пойма/русло), пр.
Савкина 47 км (пойма). Нижневартовское УМН. Реконструкция»

Тюменская область, Нижневартовский район Ханты-Мансийский
автономный округ — Югра

Том 7
Материалы по обоснованию проекта межевания

Директор ООО «Волжские Земли»



Д.Ю. Яндулов

САМАРА
2026 г.

Состав документации по планировке территории

Основная часть проекта планировки территории

Том 1. Основная часть проекта планировки территории. Положение о размещении объектов трубопроводного транспорта

1. Сведения о размещении объекта на территории

Приложение: Перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения линейных объектов

Приложение: Перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения

Том 2. Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1.	Чертеж красных линий	Не требуется. ч. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ.	
2.	Приложение: Перечень координат характерных точек красных линий		
3.	Чертеж границ зон планируемого размещения линейного объекта	ППТ - 1	1:2 000
4.	Приложение: Каталог координат характерных точек границы зоны планируемого размещения временных зданий и сооружений	ТЧ	б/м
5.	Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения	Чертеж не разрабатывался в связи с тем, что объекты, подлежащие реконструкции в связи с изменением их местоположения, в границах зон планируемого размещения объекта отсутствуют	

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Том 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

Пояснительная записка

1. Исходная разрешительная документация
2. Обоснование размещения проектируемого объекта
3. Предложения по внесению изменений и дополнений в документы территориального планирования и правила землепользования и застройки
4. Сведения о пересечениях проектируемого объекта с другими объектами капитального строительства
5. Состав материалов и результатов инженерных изысканий

Приложение 1: Каталог координат характерных точек границ охранных зон, подлежащих установлению, изменению в связи с размещением линейных объектов

Приложение 2: Каталог координат характерных точек границ охранных зон, подлежащих установлению, изменению в связи с размещением линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения

Том 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.
Графическая часть

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1.	Схема расположения элементов планировочной структуры	ППТ-2	1:20 000
2.	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки	ППТ-3	1:2 000
3.	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	Не требуется. п. 21 постановления Правительства РФ от 12 мая 2017 № 564	
4.	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	Не требуется. Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 740/пр	
5.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории, особо охраняемых природных территорий, лесничеств	ППТ-4	1:2 000
6.	Схема границ территорий объектов культурного наследия	Не разрабатывается в связи с тем, что на территории размещения объекта отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия.	
7.	Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	ППТ-5	1:2 000
8.	Схема конструктивных и планировочных решений	ППТ-6	1:2 000
9.	Схема с отображением границ минимальных расстояний от оси проектируемого объекта	ППТ-7	1:20 000
10.	Приложение: Каталог координат характерных точек границы зоны минимальных расстояний	ТЧ	б/м

Проект межевания территории

Том 5. Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, а также земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута
2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

5. Информация о правообладателях земельных участков

6. Категория земель

7. Адресные характеристики земельных участков

8. Площадь исходных земельных участков

9. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов

10. Сведения о границах зон публичных сервитутов, подлежащих установлению, содержащие перечень координат характерных точек границ публичного сервитута в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

Приложение 1: Перечень координат характерных точек границ территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания

Приложение 2: Перечень координат характерных точек образуемых земельных участков и частей земельных участков по объекту, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута

Том 6. Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1.	Чертеж межевания территории	ПМТ-8	1:2 000

Том 7. Материалы по обоснованию проекта межевания. Пояснительная записка.

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

2. Обоснование способа образования земельного участка

3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

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

Том 8. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1.	Чертеж обоснования проекта межевания	ПМТ-9	1:2 000
2.	Чертеж границ лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов	ПМТ-10	1:10 000

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.....	6
2. Обоснование способа образования земельного участка.....	6
3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка.....	6
4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации.....	7-8

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

Для СМР на МН размеры земельных участков, отводимых в краткосрочное и долгосрочное пользование, для размещения временного строительного хозяйства и зоны производства работ приняты в соответствии с требованиями СН 452-73 «Нормы отвода земель для магистральных трубопроводов» применительно к одиночному трубопроводу диаметром 1020 мм:

- на землях несельскохозяйственного назначения, или непригодных для сельского хозяйства, и землях государственного лесного фонда принята полоса шириной не более 28 метров;

- на землях сельскохозяйственного назначения худшего качества (при снятии и восстановлении плодородного слоя) принята полоса шириной не более 39 метров.

Ширина полосы отвода для кабеля ЭХЗ (кабель электрохимической защиты), составляет 6 м.

2. Обоснование способа образования земельного участка

Способ образования земельных участков установлен в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (с изменениями в ред. от 02.05.2026 N 121-ФЗ).

3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

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.

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

Согласно требованиям ст. 39.37 Земельного кодекса РФ установление публичного сервитута возможно в следующих целях:

1) строительство, реконструкция, эксплуатация, капитальный ремонт 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);

2) 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;

3) 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;

4) размещение автомобильных дорог и железнодорожных путей в туннелях;

5) 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 подпунктом 1 ст. 39.37 Земельного кодекса РФ.

6) реконструкция, капитальный ремонт участков (частей) инженерных сооружений, являющихся линейными объектами.

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 подпунктами 1, 3 и 4 статьи 39.37 Земельного кодекса РФ;

- на срок строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения в случае установления публичного сервитута в целях, предусмотренных подпунктом 2 статьи 39.37 Земельного кодекса РФ;

- на срок не более одного года в случае установления публичного сервитута в целях, предусмотренных подпунктом 5 статьи 39.37 Земельного кодекса РФ;

- на срок реконструкции, капитального ремонта участков (частей) инженерных сооружений, являющихся линейными объектами, в случае установления публичного сервитута в целях, предусмотренных подпунктом 6 статьи 39.37 Земельного кодекса РФ.

Границы публичного сервитута в целях, предусмотренных подпунктом 1 статьи 39.37 Земельного Кодекса РФ, 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. Границы публичного сервитута могут устанавливаться в пределах, превышающих размеры соответствующих охранных зон, в соответствии с расчетами, содержащимися в проектной документации линейного объекта, в случае, если размещение неотъемлемых технологических частей указанного линейного объекта на условиях публичного сервитута осуществляется за пределами границ таких охранных зон (ч. 6 ст. 39.41 Земельного кодекса РФ). Границы публичного сервитута в целях, предусмотренных подпунктом 1 статьи 39.37 Земельного Кодекса РФ устанавливаются согласно статье 39.38 Земельного Кодекса РФ:

1) решениями уполномоченных федеральных органов исполнительной власти - в случаях установления публичного сервитута для размещения инженерных сооружений федерального значения или их капитального ремонта, а также капитального ремонта участков (частей) инженерных сооружений, являющихся линейными объектами, устройства пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с железнодорожными путями общего пользования, автомобильными дорогами федерального значения или для устройства примыканий автомобильных дорог к автомобильным дорогам федерального значения, размещения автомобильных дорог федерального значения, железнодорожных путей в туннелях.

Границы публичного сервитута в целях, предусмотренных подпунктом 2 статьи 39.37 Земельного Кодекса РФ, определяются в соответствии с установленными документацией по планировке территории границами зон планируемого размещения временных зданий и сооружений (согласно принятым проектным решениям).

Границы публичного сервитута в целях, предусмотренных подпунктом 2 статьи 39.37 Земельного Кодекса РФ устанавливаются согласно статье 39.38 Земельного Кодекса РФ:

1) решением органа местного самоуправления муниципального района - в случае установления публичного сервитута для размещения инженерных сооружений, являющихся объектами местного значения муниципального района, сельского поселения, размещения автомобильных дорог местного значения муниципального района, сельского поселения в туннелях, а также в целях, предусмотренных статьями 39.37 Земельного Кодекса РФ и не указанных в подпунктах 1 - 3 статьи 39.38 Земельного Кодекса РФ, в отношении земельных участков и (или) земель, расположенных в границах сельских поселений, на межселенных территориях муниципального района.

Перечень координат характерных точек границ зон публичного сервитута в целях, предусмотренных подпунктом 1 ст. 39.37 Земельного кодекса РФ, соответствует перечню координат границы зоны планируемого размещения объекта и представлены в Томе 1.

Перечень координат характерных точек границ зон публичного сервитута в целях, предусмотренных подпунктом 2 ст. 39.37 Земельного кодекса РФ, соответствует перечню координат границы зоны планируемого размещения временных зданий и сооружений и представлены в Томе 2.