

### ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**для строительства объекта**

**6595П: «Техническое перевооружение ЗРУ-6кВ ТУ-1 НСП «Нефтегорское»**

в границах сельского поселения Семеновка

муниципального района Нефтегорский Самарской области

**Книга 3. Проект межевания территории**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Главный инженер |  | Д.В. Кашаев |
| Главный инженер проекта  |  | Р.З. Шамасов |

**Самара, 2020г.**

**Основная часть проекта межевания территории**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Лист** |
|  | **Проект межевания территории. Текстовая часть** |  |
| **1** | Пояснительная записка | 3 |
| **2** | Перечень образуемых земельных участков и их частей | - |
|  **Проект межевания территории. Графическая часть** |
|  | Чертеж межевания территории | - |
|  | Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания | - |

# Исходно-разрешительная документация.

Основанием для разработки проекта межевания территории служит:

1. Договор на выполнение работ с ООО «СамараНИПИнефть».

2. Материалы инженерных изысканий.

3. «Градостроительный кодекс РФ» №190-ФЗ от 29.12.2004 г. (в редакции 2019 г.).

4. Постановление Правительства РФ №77 от 15.02.2011 г.

5. «Земельный кодекс РФ» №136-ФЗ от 25.10.2001 г. (в редакции 2019 г.).

6. Сведения государственного кадастрового учета.

7. Топографическая съемка территории.

8. Правила землепользования и застройки сельского поселения Семеновка Нефтегорского района Самарской области.

# Основание для выполнения проекта межевания.

Проект межевания территории разрабатывается в соответствии с проектом планировки территории в целях установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объекта АО "Самаранефтегаз": 6595П «Техническое перевооружение ЗРУ-6кВ ТУ-1 НСП «Нефтегорское» согласно:

- Технического задания на выполнение проекта планировки территории и проекта межевания территории объекта 6595П «Техническое перевооружение ЗРУ-6кВ ТУ-1 НСП «Нефтегорское» муниципального района Нефтегорский Самарской области. (Приложение №1).

# Цели и задачи выполнения проекта межевания территории

Подготовка проекта межевания территории линейного объекта «Техническое перевооружение ЗРУ-6кВ ТУ-1 НСП «Нефтегорское» осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

 Основными задачами проекта межевания территории линейного объекта с учетом требований к составу, содержанию и порядку подготовки документации по планировке территории, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, является:

- определение в соответствии с документами территориального планирования или в случаях, предусмотренных законодательством, иными документами, зоны планируемого размещения линейного объекта;

- определение границ формируемых земельных участков, планируемых для предоставления под строительство планируемого к размещению линейного объекта;

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Сформированные земельные участки должны обеспечить:

- возможность полноценной реализации прав на формируемые земельные участки, включая возможность полноценного использования в соответствии с назначением, и эксплуатационными качествами.

- возможность долгосрочного использования земельного участка.

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

# Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Размещение линейного объекта 6595П «Техническое перевооружение ЗРУ-6кВ ТУ-1 НСП «Нефтегорское» муниципального района Нефтегорский Самарской области планируется на землях категории - земли сельскохозяйственного назначения, земли промышленности.

Проектируемый объект расположен в кадастровом квартале - 63:27:0702007.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков. Площадь земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с Федеральным законом требований, может отличатся от площади земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания не более чем на 10%.

Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства линейных сооружений, осуществляется 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.

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 ископаемых. Согласно статье 30 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ предоставление в аренду пользователю недр земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с пользованием недрами, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется без проведения аукционов. Формирование земельных участков сельскохозяйственного назначения для строительства осуществляется с предварительным согласованием мест размещения объектов. Предоставление таких земельных участков осуществляется в аренду с возвратом землепользователям после проведения рекультивации нарушенных земель.

Отчуждение земель во временное (краткосрочное) использование выполняется на период производства строительно-монтажных работ. Все строительные работы должны проводиться исключительно в пределах полосы отвода.

Настоящим проектом выполнено:

- Формирование границ образуемых земельных участков и их частей.

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые условия для строительства и размещения объекта АО "Самаранефтегаз": 6595П «Техническое перевооружение ЗРУ-6кВ ТУ-1 НСП «Нефтегорское» общей площадью – 825 кв.м. (на землях промышленности 825 кв.м)

Земельные участки под строительство объекта образованы с учетом ранее поставленных на государственный кадастровый учет земельных участков.

Экспликацию по образованным и изменяемым земельным участкам смотри в Приложении №1.

Перечень и сведения о земельных участках, подлежащих постановке на

 государственный кадастровый учет

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Условный номер ЗУ | Обозначе-ние | Категорияземель | Видразрешенного использования | Правообла-датель | Местоположение | Площадь |
| 1 | 63:27:0702007:ЗУ1 | :ЗУ1 | земли промышленнности | Трубопроводный транспорт | Администрация муниципального района Нефтегорский | Самарская область, Нефтегорский район в границах с/п Семеновка | 299 |

Общая площадь образуемых земельных участков – 299 кв.м.

Земельный участок образуется в соответствии с абзацем 9 части 1 статьи 15 Закона Самарской области от 11.03.2005 №94-ГД «О земле», а именно: минимальный размер образуемого нового неделимого земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в целях недропользования устанавливается равным размеру, необходимому для проведения работ при разработке месторождений полезных ископаемых. Формирование данного земельного участка осуществляется с целью реализации проектных решений, необходимых для проведения работ при разработке месторождений полезных ископаемых АО «Самаранефтегаз» на основании лицензии на пользование недрами, то есть для недропользования».

Постановлением Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. № 1300 утвержден перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, а так же способы их образования.

Перечень и сведения о земельных участках, поставленных на

 государственный кадастровый учет

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Кадастровыйномер ЗУ | Образуемый ЗУ | Наименование сооружения | Категория земель | Вид разрешенного использования | Правообладатель.Вид права | Местоположение ЗУ | Площадь кв.м. |
| 1 | 63:27:0702007:1596 | :1596/чзу1 | Трасса ВЛ-6 кВ, | Земли промышленности  | недропользование | Администрация муниципального района Нефтегорский | Самарская область, Нефтегорский район с/ п Семеновка | 364 |
| 2 | 63:23:0305002:9 | :9/чзу1(1-2) | Трасса ВЛ-6 кВ, | Земли промышленности | Под объектами Кулешовского месторождения нефти | Р.Ф. в аренде ООО «Кинельский склад» АО «Самаранефтегаз» | Самарская область, Нефтегорский район  | 162 |

Общая площадь земельных участков, поставленных на кадастровый учет -526кв.м.

На данные земельные участки с правообладателями будут заключены договора аренды.

Каталог координат

образуемых и изменяемых земельных участков и их частей

|  |
| --- |
| № 1 |
| Кадастровый квартал: | 63:27:0702007 |
| Кадастровый номер: | 63:27:0702007:1596 |
| Образуемый ЗУ: | :1596/чзу1 |
| Площадь кв.м.: | 364 |
| Правообладатель. Вид права: | Администрация Нефтегорского района |
| Разрешенное использование: | Недропользование |
| Назначение (сооружение): | Трасса ВЛ-6 кВ |
| № точки | Дирекционный | Расстояние, | Координаты |
| (сквозной) | угол | м | X | Y |
| 1 | 156°45'50" | 2 | 351140,48 | 2245626,86 |
| 2 | 246°39'2" | 1,99 | 351141,27 | 2245625,02 |
| 3 | 336°23'13" | 2 | 351139,44 | 2245624,23 |
| 4 | 66°30'5" | 2,01 | 351138,64 | 2245626,06 |
| 1 | 156°45'50" | 2 | 351140,48 | 2245626,86 |
|  |  |  |  |  |
| 5 | 156°45'15" | 44,57 | 351148,90 | 2245633,84 |
| 6 | 247°28'46" | 7,99 | 351166,49 | 2245592,89 |
| 7 | 336°41'47" | 44,41 | 351159,11 | 2245589,83 |
| 8 | 66°22'14" | 8,03 | 351141,54 | 2245630,62 |
| 5 | 156°45'15" | 44,57 | 351148,90 | 2245633,84 |
|  |  |  |  |  |
| 9 | 156°45'50" | 2 | 351175,28 | 2245642,11 |
| 10 | 247°1'38" | 2 | 351176,07 | 2245640,27 |
| 11 | 336°45'50" | 2 | 351174,23 | 2245639,49 |
| 12 | 67°1'38" | 2 | 351173,44 | 2245641,33 |
| 9 | 156°45'50" | 2 | 351175,28 | 2245642,11 |
| № 2 |
| Кадастровый квартал: | 63:27:0702007 |
| Кадастровый номер: | 63:27:0000000:66 |
| Образуемый ЗУ: | :66/чзу1 |
| Площадь кв.м.: | 162 |
| Правообладатель. Вид права: | Российская Федерация в аренде ООО "Кинельский склад", АО "Самаранефтегаз" |
| Разрешенное использование: | Под объектами Кулешовского месторождения нефти |
| Назначение (сооружение): | Трасса ВЛ-6 кВ |
| № точки | Дирекционный | Расстояние, | Координаты |
| (сквозной) | угол | м | X | Y |
| 13 | 156°45'8" | 19,94 | 351126,34 | 2245686,34 |
| 14 | 246°6'35" | 8,05 | 351134,21 | 2245668,02 |
| 15 | 336°42'58" | 20,31 | 351126,85 | 2245664,76 |
| 16 | 68°46'44" | 8,07 | 351118,82 | 2245683,42 |
| 13 | 156°45'8" | 19,94 | 351126,34 | 2245686,34 |
| № 3 |
| Кадастровый квартал: | 63:27:0702007 |
| Кадастровый номер: | - |
| Образуемый ЗУ: | :ЗУ1 |
| Площадь кв.м.: | 299 |
| Правообладатель. Вид права: | Администрация Нефтегорского района (неразграниченная госсобственность) |
| Разрешенное использование: | трубопроводный транспорт |
| Назначение (сооружение): | Трасса ВЛ-6 кВ |
| № точки | Дирекционный | Расстояние, | Координаты |
| (сквозной) | угол | м | X | Y |
| 14 | 156°44'34" | 37,2 | 351134,21 | 2245668,02 |
| 5 | 246°22'14" | 8,03 | 351148,90 | 2245633,84 |
| 8 | 336°43'6" | 37,17 | 351141,54 | 2245630,62 |
| 15 | 66°6'35" | 8,05 | 351126,85 | 2245664,76 |
| 14 | 156°44'34" | 37,2 | 351134,21 | 2245668,02 |

**Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд**

По объекту строительства АО «Самаранефтегаз» 6595П «Техническое перевооружение ЗРУ-6кВ ТУ-1 НСП «Нефтегорское» муниципального района Нефтегорский Самарской области не планируется образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования.

**Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом**

Вид разрешенного использования земельных участков на землях неразграниченной государственной собственности указан согласно п. 6.1 и п.7.5 Приказа Минэкономразвития №540 от 1 сентября 2014г.

**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 (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)**

Данный раздел настоящего тома отсутствует в связи с отсутствием земель лесного фонда.

**Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.**

Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон.

# Формирование красных линий

Граница зоны планируемого размещения линейных объектов, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки совпадает с устанавливаемой красной линией.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|   | X | Y |
| 1 | 2245626.86 | 351140.48 |
| 2 | 2245625.02 | 351141.27 |
| 3 | 2245624.23 | 351139.44 |
| 4 | 2245626.06 | 351138.64 |
| 5 | 2245642.11 | 351175.28 |
| 6 | 2245640.27 | 351176.07 |
| 7 | 2245639.49 | 351174.23 |
| 8 | 2245641.33 | 351173.44 |
| 9 | 2245686.34 | 351126.34 |
| 10 | 2245668.02 | 351134.21 |
| 11 | 2245592.89 | 351166.49 |
| 12 | 2245589.83 | 351159.11 |
| 13 | 2245664.76 | 351126.85 |
| 14 | 2245683.42 | 351118.82 |

В соответствии с ФЗ от 02.08.2019г №218-ФЗ красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

Линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений отсутствуют. Проектируемые полосы отвода общественного сервитута имеют постоянную ширину в условиях сложившейся застройки с учетом интересов владельцев земельных участков. Красные линии рассматриваемой территории сформированы с учетом границы зоны планируемого размещения объектов.

# Обоснование размещения линейного объекта с учётом особых условий использования территорий и мероприятий по сохранению объектов культурного наследия.

 В соответствии со статьей 1 Градостроительного Кодекса РФ зонами с особыми условиями использования территорий называются охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации. В границах зоны планируемого размещения объекта строительства 6595П «Техническое перевооружение ЗРУ-6кВ ТУ-1 НСП «Нефтегорское» муниципального района Нефтегорский Самарской области» объектов культурного наследия, в том числе памятников археологии, состоящих на государственной охране, не зарегистрировано.

Объект 6595П «Техническое перевооружение ЗРУ-6кВ ТУ-1 НСП «Нефтегорское» муниципального района Нефтегорский Самарской области» не входит в границы существующих особо охраняемых природных территории местного, регионального и федерального значения. Публичные сервитуты в пределах территории проектирования объекта капитального строительства местного значения не зарегистрированы, в связи с чем, границы зон действия публичных сервитутов в графической части не отображаются.

Так же в проекте межевания планируется установление охранных зон объектов электросетевого хозяйства в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Для объектов электросетевого хозяйства устанавливаются охранные зоны по обе стороны:

- вдоль подземных кабельных линий электропередачи - от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта);

- вдоль линии электропередачи - от крайних проводов при неотклоненном их положении на расстоянии 10 м.

Для исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки) устанавливаются охранные зоны вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 метрах от оси трубопровода с каждой стороны в соответствии с "Правилами охраны магистральных трубопроводов" (утв. Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992 N 9) (с изм. от 23.11.1994) (вместе с "Положением о взаимоотношениях предприятий, коммуникации которых проходят в одном техническом коридоре или пересекаются").

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, проектируемая скважина относится к III классу с ориентировочным размером СЗЗ – 300 м (п. 7.1.3. «Промышленные объекты по добыче нефти при выбросе сероводорода до 0,5 т/сутки с малым содержанием летучих углеводородов»).

Определение координат характерных точек границ охранной зоны, а также площади объекта землеустройства осуществлялось аналитическим методом с использованием картографического материала и сведений ГКН о координатах поворотных точек границ земельного участка под объектом 6595П «Техническое перевооружение ЗРУ-6кВ ТУ-1 НСП «Нефтегорское» муниципального района Нефтегорский Самарской области».

**Зоны действия публичных сервитутов**

На территории планируемого размещения объектов капитального строительства отсутствуют границы зон действия публичных сервитутов. В соответствии с кадастровыми планами территории в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения об обременениях земельных участков в пределах границы зоны планируемого размещения объекта.