ГИПРОВОСТОКНЕФТЬ
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

Заказчик – ООО «Газпромнефть-Заполярье»

Реконструкция склада МТЦ промбазы Чаяндинского месторождения. Ремонтно-эксплуатационный блок. 2 этап

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

ЧНФ1-МТЦ.РК2-П-ПЗУ.00.00

Том 2

2026

ГИПРОВОСТОКНЕФТЬ
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

Заказчик – ООО «Газпромнефть-Заполярье»

Реконструкция склада МТЦ промбазы Чаяндинского месторождения. Ремонтно-эксплуатационный блок. 2 этап

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

ЧНФ1-МТЦ.РК2-П-ПЗУ.00.00

Том 2

Главный инженер **Н.П. Попов**

Главный инженер проекта **Д.В. Мирошников**

2026

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Обозначение	Наименование	Примечание
ЧНФ1-МТЦ.РК2-П-ПЗУ.00.00-С-001	Содержание тома 2	
ЧНФ1-МТЦ.РК2-П-СП.00.00-СП-001	Состав проектной документации	
ЧНФ1-МТЦ.РК2-П-ПЗУ.00.00-ТЧ-001	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка. Текстовая часть	
ЧНФ1-МТЦ.РК2-П-ПЗУ.00.00-ГЧ-001	Ситуационный план. М1:5000	
ЧНФ1-МТЦ.РК2-П-ПЗУ.00.00-ГЧ-002	Схема планировочной организации земельного участка и сводный план инженерных сетей. М 1:500	
ЧНФ1-МТЦ.РК2-П-ПЗУ.00.00-ГЧ-003	План организации рельефа. М 1:500	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ЧНФ1-МТЦ.РК2-П-ПЗУ.00.00-С-001

Разраб.	Янышев		
Н.контр.	Мирошников		

Содержание тома 2

Стадия	Лист	Листов
П		1

ГИПРОВОСТОКНЕФТЬ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначение	Наименование
	Проектируемые сооружения
	Границы земельных участков
14:14:000000:6301	Кадастровый номер земельного участка
РФ-14-4-14-0-00-2024-0169	Номер градостроительного плана земельного участка

Согласовано

Согласовано

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

						ЧНФ1-МТЦ.РК2-П-ПЗУ.00.00-ГЧ-001	
						Реконструкция склада МТЦ промбазы Чаяндинского месторождения. Ремонтно-эксплуатационный блок. 2 этап	
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата		
Разраб.		Яньшев			10.08.26		Стадия: П; Лист: ; Листов: 1
Н.контр.		Мирошников			10.08.26	Ситуационный план. М 1:5000	ГИПРОВОСТОКНЕФТЬ
ГИП		Мирошников			10.08.26		

Формат А1 Файл ЧНФ1-МТЦ.РК2-П-ПЗУ.00.00-ГЧ-001_0.dwg

СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Начальник отдела	А.М. Янышев
Гл. инженер проекта	Д.В. Мирошников

СОДЕРЖАНИЕ

1 ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПРЕДСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 3

1.1 Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка 3

2 ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН 3

3 ОБОСНОВАНИЕ И ОПИСАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 4

4 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 5

5 ОБОСНОВАНИЕ И ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ 5

6 ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ 5

7 ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ 5

8 ОБОСНОВАНИЕ ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 5

9 ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ 6

10 ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ 6

Приложение А. Перечень законодательных актов РФ и нормативных документов 7

1 Характеристика земельного участка представленного для размещения объекта капитального строительства

В административном отношении сооружения по проекту «Реконструкция склада МТЦ промбазы Чаяндинского месторождения. Ремонтно-эксплуатационный блок. 2 этап» расположены в пределах Ленского района республики Саха (Якутия), приблизительно в 148 км к северо-западу от г. Ленска и в 204 км юго-западнее г. Мирного.

Участок расположен на промплощадке Чаяндинского НГКМ. Транспортное сообщение с участком осуществляется автотранспортом по автодороге Ленск-Мирный, в зимний период снабжение производится по автозимнику «Вилюй». В 182 км от ЧНГКМ расположен аэропорт города Талакана, который соединен с месторождением круглогодичной автодорогой.

Чаяндинское НГКМ - одно из крупнейших на востоке России, находится на начальной стадии разработки и освоения. Промышленная инфраструктура лицензионного участка представлена эксплуатируемыми автодорогами, площадками разведочных скважин, карьерами строительного грунта.

На территории участка населенные пункты отсутствуют.

В геоморфологическом отношении участок изысканий располагается на Приленском плато.

По гидрографическому районированию участок изысканий относится к Ленскому бассейновому округу. Водные объекты не пересекают участок изысканий. Ближайшим к участку изысканий водным объектом является руч. Куччугуй-Мануолах в 1,9 км северо-западнее границ участка изысканий.

Климат района изысканий резко континентальный с большими годовыми колебаниями температур и недостаточным количеством выпадающих осадков.

Климатическая характеристика для территории строительства приведена по метеостанции Комака.

Абсолютная минимальная температура воздуха, -61,1 °С (61)

Абсолютная максимальная температура воздуха, 39,2°С (37)

Средняя продолжительность безморозного периода по данным метеостанции Комака составляет 42 дня.

Согласно классификации климатического районирования для строительства (СП 131.13330.2020) изыскиваемая территория относится к I климатическому району.

В среднем за год выпадает 398 мм осадков. Суточный максимум осадков 1%-ной обеспеченности равен 60 мм.

Основные источники опасных гидрометеорологических процессов и явлений на территории изысканий: сильный ливень.

В соответствии с приложением Б.2 СП 482.1325800.2020 возможные опасные гидрологические явления на участке изысканий не наблюдаются.

Проектируемый объект угрозе затопления не подвержен.

1.1 Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка

Согласно п. 5 и п. 6 ГПЗУ № РФ-14-4-14-0-00-2024-0169 информация со сведениями о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка отсутствует.

2 Обоснование границ санитарно-защитных зон

Размер санитарно-защитной зоны (СЗЗ) для проектируемых сооружений устанавливается в соответствие с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

В санитарной классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 проектируемый объект отсутствует. Размер санитарно-защитной зоны для проектируемого объекта не установлен.

Реконструкция склада МТЦ и посадка дренажной емкости предусмотрена в границах действующего предприятия – промышленной базы Чаяндинского месторождения.

Согласно п. 1 Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон (утв. ПП РФ от 3 марта 2018 г. N 222), санитарно-защитные зоны устанавливаются в отношении действующих, планируемых к строительству, реконструируемых объектов капитального строительства, являющихся источниками химического, физического, биологического воздействия на среду обитания человека (далее - объекты), в случае формирования за контурами объектов химического, физического и (или) биологического воздействия, превышающего санитарно-эпидемиологические требования.

За контуром проектируемого объекта отсутствуют химические и физические воздействия, превышающего санитарно-эпидемиологические требования.

Согласно ст.65 Водного Кодекса Российской Федерации, утвержденного 03.06.06 г. № 73-ФЗ, размеры и границы водоохранных зон, а также режим их использования устанавливаются исходя из физико-географических, почвенных, гидрологических и других условий. Минимальная ширина водоохранных зон рек принимается для участков рек протяженностью от их истока: до 10 км – 50 м, от 10 до 50 км – 100м, от 50 км и более – 200 м. Ширина водоохранной зоны ручьев – 50 м. Ширина прибрежных полос составляет 50 м.

Ширина водоохранной зоны ближайшего водного объекта изыскиваемой территории: для ручья Куччугуй-Мануолах – 50 м.

В водоохранную зону и прибрежную защитную полосу водных объектов исследуемый участок изысканий не попадает.

3 Обоснование и описание планировочной организации земельного участка

Здание склада МТЦ располагается на территории существующей производственной площадки, которая расположена в границах земельного участка 14:14:000000:6301 предоставленного Заказчику во временное пользование на основании договора аренды №764 от 19 июня 2024 года.

Проектируемый объект расположен в границе ГПЗУ №РФ-14-4-14-0-00-2024-0169, выданного 03.09.2024 г. Площадь земельного участка согласно ГПЗУ – 119544 м^2. Объект расположен на участке с кадастровым номером – 14:14:000000:6301.

Согласно п. 5 и п. 6 ГПЗУ № РФ-14-4-14-0-00-2024-0169 информация со сведениями о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка отсутствует.

Земельный участок относится к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения. Разрешенный вид использования – недропользование; строительство, реконструкция, эксплуатация линейных объектов.

Временный отвод земель под строительство проектируемых объектов не требуется.

Проектируемые сооружения размещаются в границах земельного участка и дополнительный землеотвод не требуется.

Проектом предусмотрено размещение следующих зданий, сооружений и площадок:

— Ремонтно-эксплуатационный блок (РЭБ);
— Площадка дренажной емкости (ДЕ);

Проектом не предусмотрено устройство внутриплощадочных проездов, пешеходных дорожек, но предусмотрено устройство инженерных коммуникаций. Планировочные решения

генерального плана приняты в соответствии с технологической схемой производства, с учетом противопожарных, санитарно-гигиенических требований и существующей застройки.

Взаимное расположение всех сооружений дано на схеме планировочной организации земельного участка, чертеж ЧНФ1-МТЦ.РК2-П-ПЗУ.00.00-ГЧ-002.

Расстояния между зданиями, сооружениями и инженерными сетями приняты в соответствии с СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка», СП 4.13130.2013 “Ограничение распространения пожара на объектах защиты”, ПУЭ «Правила устройства электроустановок» (шестое издание), Федеральными нормами и правилами в области промышленной безопасности “Правила безопасности в нефтяной и газовой промышленности».

4 Технико-экономические показатели земельного участка

Технико-экономические показатели:

Площадь земельного участка согласно ГПЗУ	119544 м2
Площадь участка в проектных границах	3394 м2
Площадь застройки в проектных границах с учетом инженерных коммуникаций	1418 м2
Плотность застройки	41

5 Обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории

Раздел не разрабатывается, т.к. проектируемые сооружения расположены на существующей площадке, мероприятия по инженерной подготовке и отсыпке территории не требуются. План земляных масс в данном проекте не предусмотрен.

6 Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Высотные отметки плана организации рельефа приняты в увязке с существующими отметками площадки промбазы Чаядинского месторождения.

План организации рельефа дан на чертеже ЧНФ1-МТЦ.РК2-П-ПЗУ.00.00-ГЧ-004.

7 Описание решений по благоустройству территории

В рамках данного проекта в мероприятия по благоустройству входит устройство пешеходной дорожки с покрытием из тротуарных плит 0,5х0,5 м.

Подъезды к площадкам предусматриваются по существующим дорогам.

Освещение территории промбазы Чаядинского месторождения предусматривается от существующих прожекторных мачт.

Дополнительные мероприятия по освещению площадки и устройству внутриплощадочных дорог не разрабатываются.

После завершения строительных работ должны быть выполнены планировочные работы, ликвидированы ненужные выемки и насыпи, убран строительный мусор и проведено благоустройство земельных участков.

8 Обоснование зонирования территории земельного участка

Данным проектом предусматривается реконструкция и размещение новых объектов на существующей площадке, для которой предусмотрено функциональное зонирование территории.

В соответствии с п. 5.7 СП 18.13330.2019 на территории площадки выделяются следующие функционально-технологические зоны:

- Входная;
- Производственная;
- Вспомогательная.

Расположения РЭБ и площадки дренажной емкости находятся в вспомогательной зоне.

9 Обоснование схем транспортных коммуникаций

Основной подъезд к площадке осуществляется по существующей автодороге. Для обеспечения подъездов к проектируемым зданиям и сооружениям используются существующие дороги. Дополнительного устройства дорог не предусматривается.

10 Инженерные сети

Вновь проектируемые инженерные сети запроектированы с учетом существующих коммуникаций, сооружений и дорог.

Прокладка сетей предусматривается подземная и надземная.

Надземная прокладка инженерных сетей предусмотрена по существующим эстакадам с учетом технологических и противопожарных требований. Размещение надземных сетей выполнено с учетом удобного доступа к коммуникациям в любое время.

Подземные сети, прокладываются с учетом возможности производства работ по укладке и ремонту сетей без нарушения прочности и устойчивости близ расположенных зданий, и сооружений.

Подземным способом прокладываются сети дренажа.

Сводный план инженерных сетей представлен на чертеже ЧНФ1-МТЦ.РК2-П-ПЗУ.00.00-ГЧ-003

Приложение А

Перечень законодательных актов РФ и нормативных документов

1) СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка».

2) СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты».

3) СП 37.13330.2012 «Промышленный транспорт». Актуализированная редакция СНиП 2.05.07-91*.

4) ПУЭ (седьмое издание 1999-2003 г.) «Правила устройства электроустановок».

5) Постановление 87. Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию. Утв. Правительством РФ 16.02.08. № 87.

6) Приказ N 534 Об утверждении федеральных норм и правил в области промышленной безопасности "Правила безопасности в нефтяной и газовой промышленности" от 15 декабря 2020 года.