



**АДМИНИСТРАЦИЯ НИЖНЕВАРТОВСКОГО РАЙОНА**  
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 24.12.2018

№ 2999

г. Нижневартовск

Об утверждении проекта  
планировки территории

В соответствии со статьями 42, 43, 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, учитывая протокол общественных обсуждений по проектам планировки территории и проектам межевания территорий № 22 от 11.12.2018 и заключение о результатах общественных обсуждений № 12 от 13.12.2018:

1. Утвердить проект планировки территории для объекта «Обустройство Самотлорского месторождения. Куст скважин №№ 511, 526А, 531, 604В, 751» согласно приложению.

2. Контроль за выполнением постановления возложить на исполняющего обязанности заместителя главы района по жилищно-коммунальному хозяйству и строительству М.Ю. Канышеву.

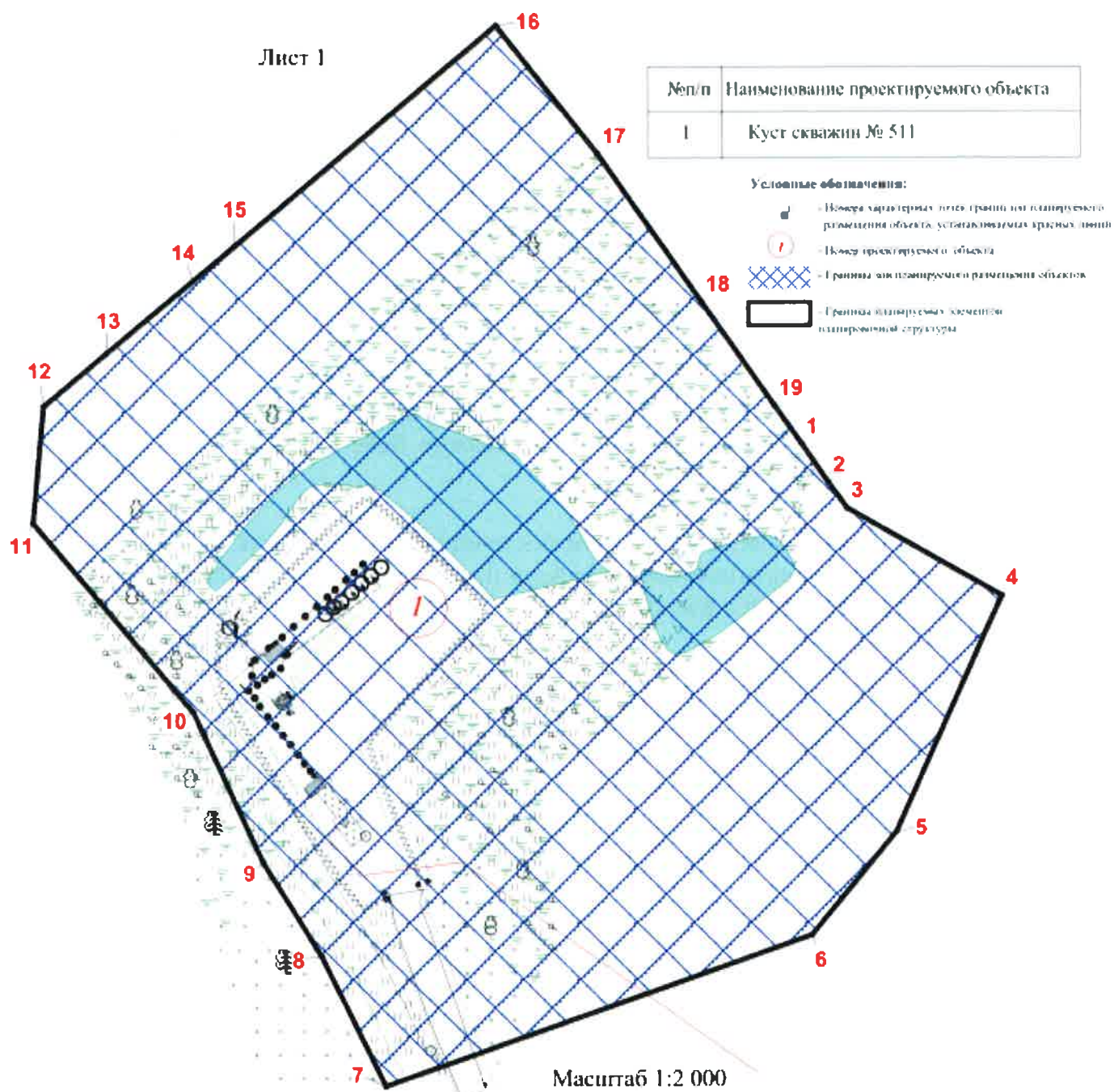
Глава района



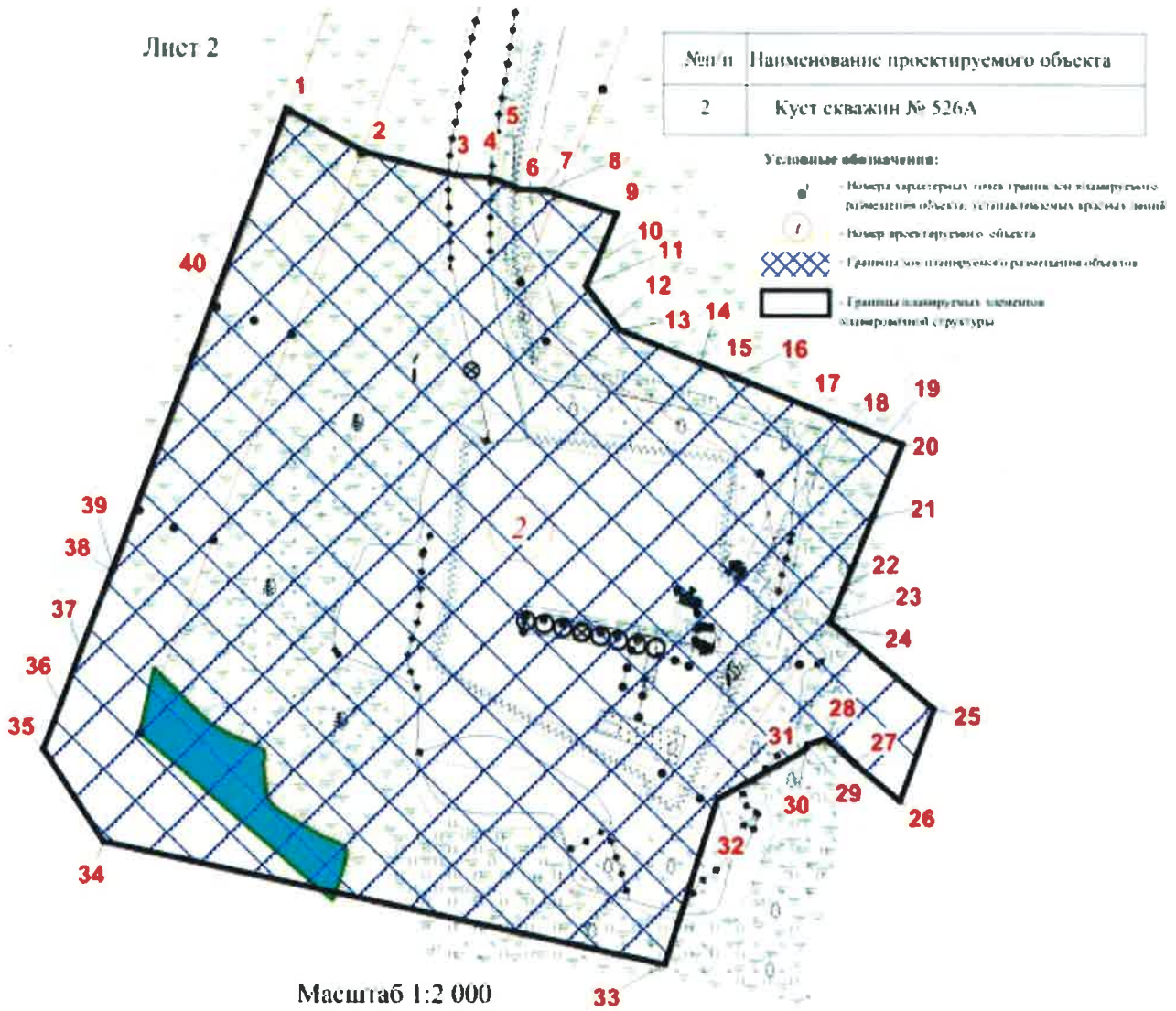
Б.А. Саломатин

### Основная часть проекта планировки территории I. Чертежи планировки территории

Чертеж границ зон планируемого размещения объекта и границы планируемых элементов планировочной структуры по объекту «Обустройство Самотлорского месторождения. Куст скважин №№ 511, 526А, 531, 604В, 751»  
Землепользователь АО «Самотлорнефтегаз»



Чертеж границ зон планируемого размещения объекта и границы планируемых элементов планировочной структуры по объекту  
 «Обустройство Самотлорского месторождения. Куст скважин №№ 511, 526А, 531, 604В, 751»  
 Землепользователь АО «Самотлорнефтегаз»









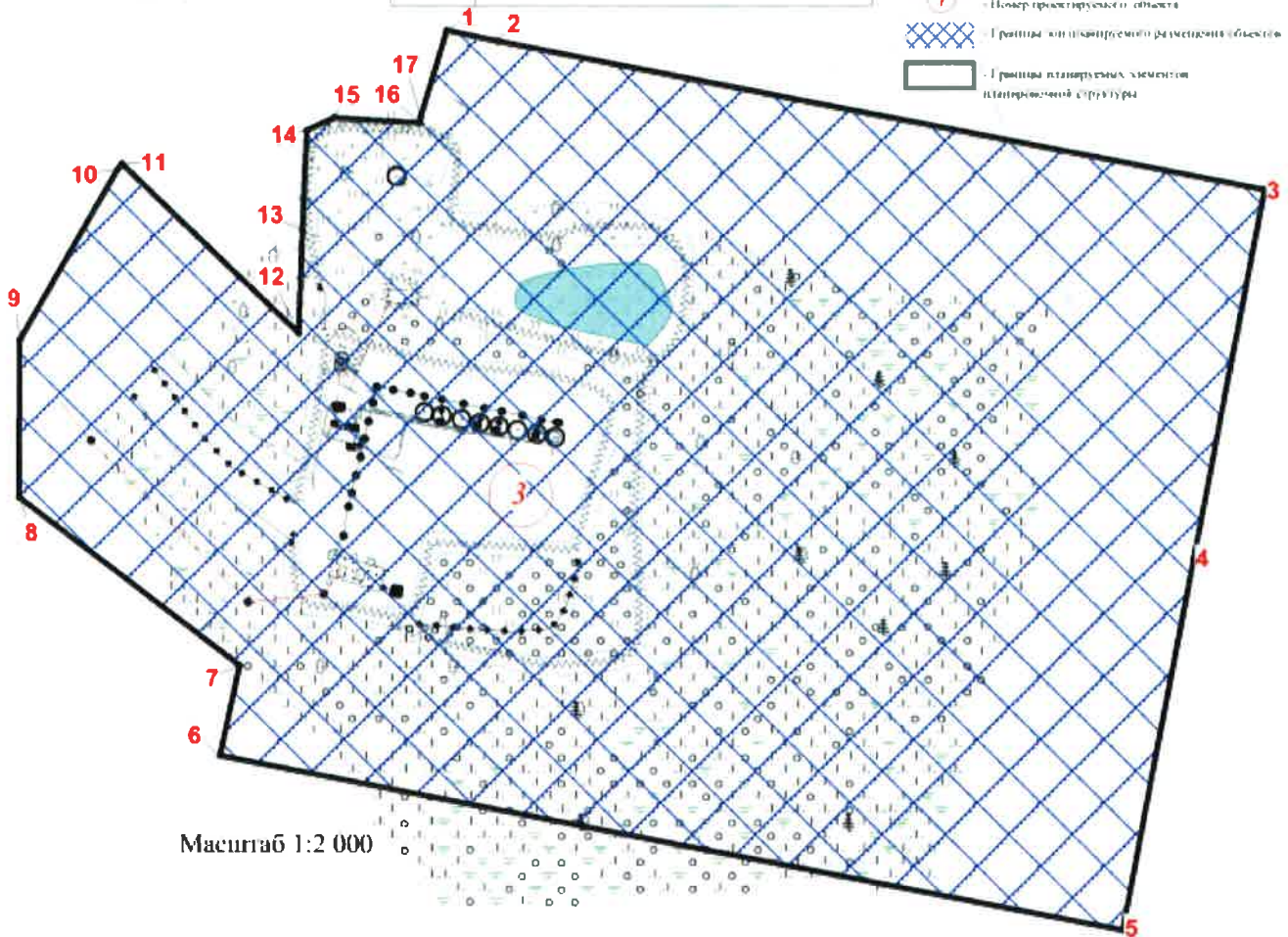
Чертеж границ зон планируемого размещения объекта и  
 границы планируемых элементов планировочной структуры  
 по объекту  
 «Обустройство Самотлорского месторождения. Куст  
 скважин №№ 511, 526А, 531, 604В, 751»  
 Землепользователь АО «Самотлорнефтегаз»

Лист 3

№п/п	Наименование проектируемого объекта
3	Куст скважин № 531

Условные обозначения:

-  Номер характерных точек границ зон планируемого размещения объекта, устанавливаемых градостроительными нормами
-  Номер проектируемого объекта
-  Границы зон планируемого размещения объектов
-  Границы планируемых элементов планировочной структуры







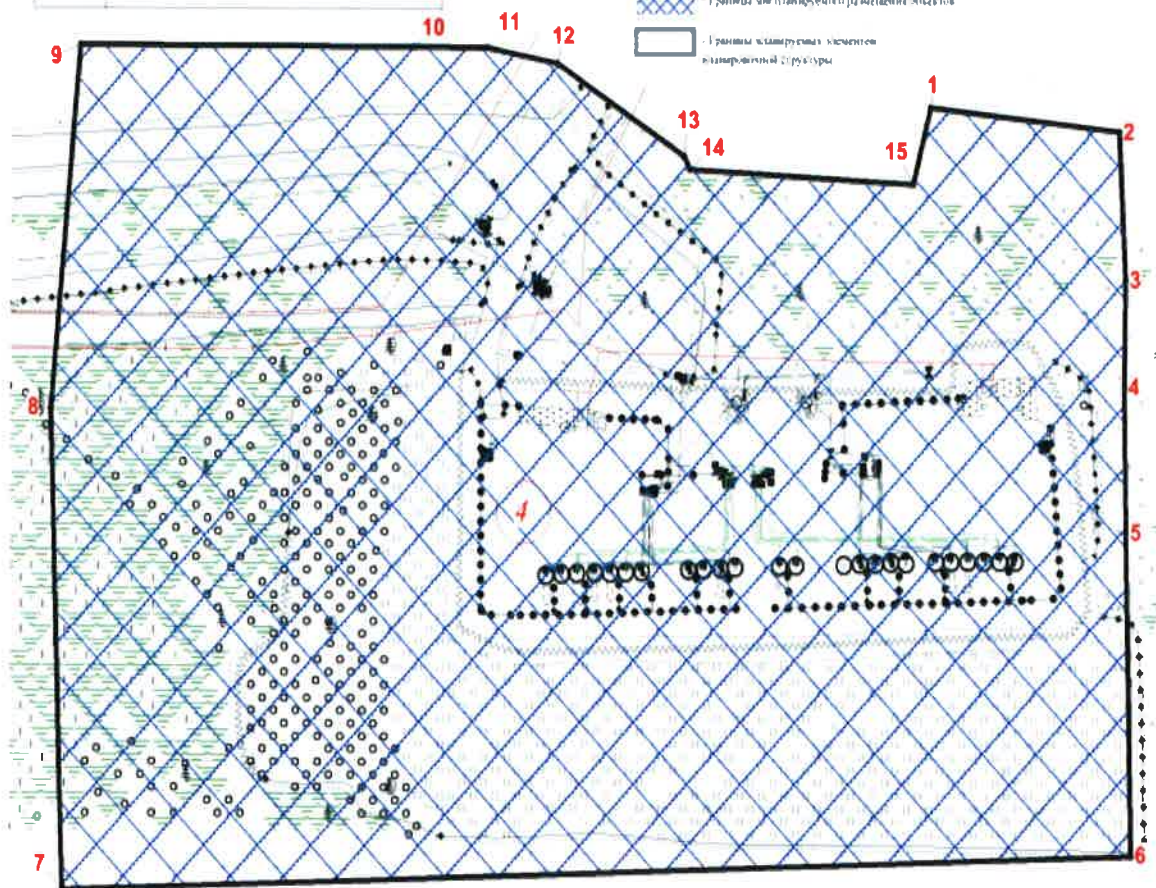
Чертеж границ зон планируемого размещения объекта и  
 границы планируемых элементов планировочной структуры  
 по объекту  
 «Обустройство Самотлорского месторождения. Куст  
 скважин №№ 511, 526А, 531, 604В, 751»  
 Землепользователь АО «Самотлорнефтегаз»

Лист 4

№п/п	Наименование проектируемого объекта
4	Куст скважин № 604В

Условные обозначения:

-  Номер скважины (точка границы зон планируемого размещения объекта, устанавливаемая граница зон)
-  Номер проектируемого объекта
-  Границы зон планируемого размещения объектов
-  Границы планируемых элементов планировочной структуры



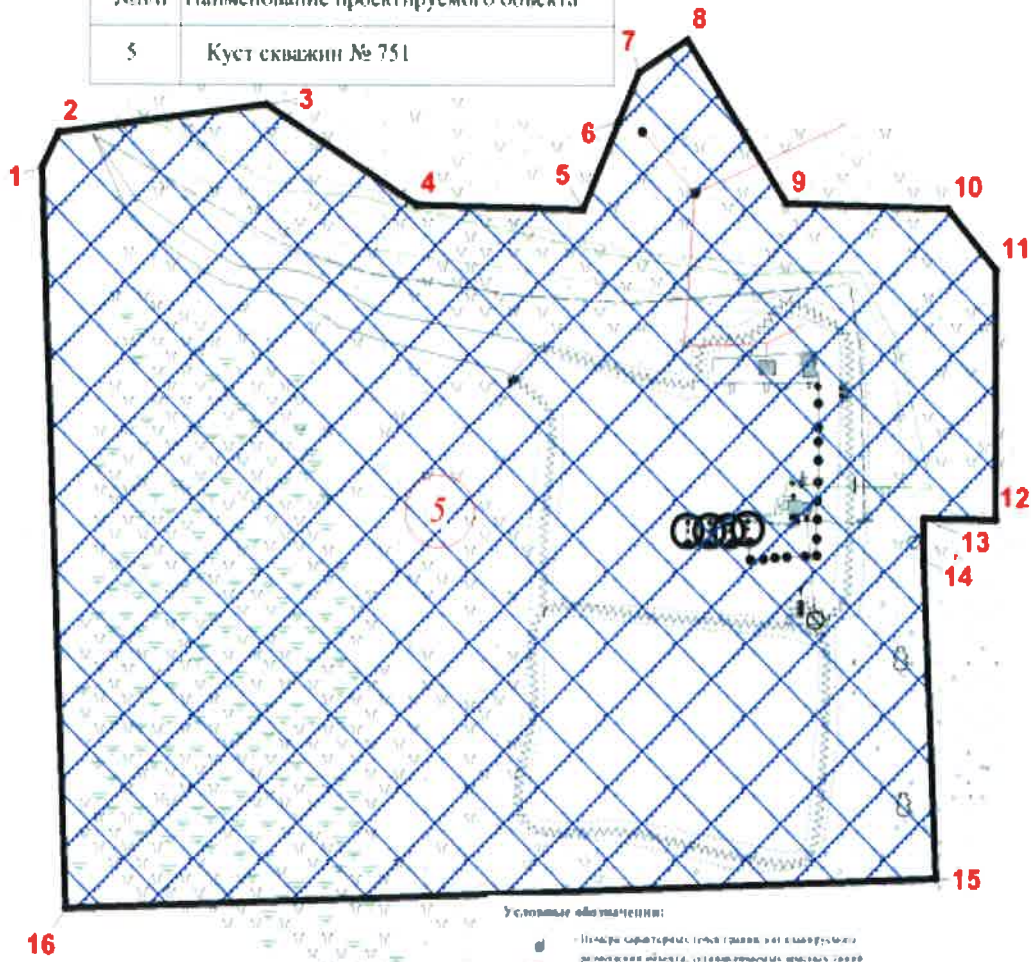
Масштаб 1:2 000







Чертеж границ зон планируемого размещения объекта и  
 границы планируемых элементов планировочной структуры  
 по объекту  
 «Обустройство Самотлорского месторождения. Куст  
 скважин №№ 511, 526А, 531, 604В, 751»  
 Землепользователь АО «Самотлорнефтегаз»

Лист 5

№п/п	Наименование проектируемого объекта
5	Куст скважин № 751



Масштаб 1:2 000

- Условные обозначения:
-  - Номер скважины (точка) или центра планируемого размещения объекта, установленного проектом
  -  - Номер проектируемого объекта
  -  - Границы элементов планировочной структуры
  -  - Границы зон планируемого размещения объектов

## Каталог координат границы зоны размещения объектов капитального строительства

Номер	х	у
<i>Куст скважин 511</i>		
1	972237.3979	4417649.3115
2	972225.8455	4417657.3463
3	972218.1038	4417662.7331
4	972191.8582	4417708.6981
5	972121.6932	4417677.3260
6	972090.9166	4417652.0337
7	972046.0170	4417525.2505
8	972084.8353	4417505.9802
9	972112.3812	4417488.7227
10	972157.1308	4417467.8025
11	972213.6829	4417420.0887
12	972248.5903	4417423.3637
13	972264.3137	4417441.9905
14	972286.1884	4417467.9180
15	972296.5606	4417480.2012
16	972362.5547	4417558.3961
17	972324.2865	4417588.7040
18	972280.0470	4417619.5563
19	972248.8804	4417641.2767
<i>Куст скважин 526А</i>		
1	965156.7748	4421928.8078
2	965145.1723	4421949.8682
3	965139.2410	4421974.2036
4	965138.6809	4421983.2035
5	965135.9503	4421990.1577
6	965135.4102	4421990.8506
7	965135.2602	4421997.6480
8	965135.1301	4421998.3822
9	965128.9488	4422017.1741
10	965115.8360	4422011.6635
11	965109.6347	4422009.0238
12	965100.4027	4422016.1182
13	965097.9822	4422017.9825
14	965089.2803	4422039.3234
15	965087.3599	4422044.0420
16	965085.4195	4422048.8183
17	965077.7679	4422067.5937
18	965072.4968	4422080.5368
19	965069.0960	4422088.8768
20	965067.2957	4422093.2819
21	965047.8415	4422085.4534
22	965028.9375	4422077.8228
23	965019.4354	4422074.0034
24	965018.1151	4422076.0162
25	964996.2305	4422101.8199

26	964971.5252	4422092.7622
27	964981.7174	4422080.6605
28	964988.2388	4422072.9392
29	964986.6184	4422068.0226
30	964985.6582	4422067.8824
31	964984.9781	4422067.2060
32	964971.9353	4422044.2730
33	964927.8559	4422030.3317
34	964960.1027	4421880.6979
35	964984.9080	4421864.3726
36	964996.9806	4421868.9427
37	965011.2537	4421874.3460
38	965032.5882	4421882.4468
39	965033.3884	4421882.7520
40	965109.0246	4421910.9811
<i>Куст скважин 531</i>		
1	958789.4340	4425631.8607
2	958786.6434	4425645.3813
3	958747.0750	4425850.7389
4	958647.7738	4425831.6006
5	958548.2625	4425812.4210
6	958594.7925	4425571.0635
7	958619.0576	4425576.3513
8	958664.2673	4425517.2617
9	958706.6364	4425517.3360
10	958752.0761	4425543.4037
11	958753.7264	4425544.8391
12	958708.3567	4425592.1487
13	958736.0826	4425593.2376
14	958762.8084	4425594.4420
15	958766.2291	4425601.7591
16	958764.8088	4425624.6674
17	958766.3291	4425624.9231
<i>Куст скважин № 604В</i>		
1	996625.4398	4415257.4323
2	996618.9684	4415316.9179
3	996578.6998	4415318.8977
4	996549.2535	4415318.6337
5	996509.4650	4415319.1782
6	996421.1161	4415320.7620
7	996411.4840	4414983.6964
8	996543.0221	4414979.9265
9	996642.0933	4414988.8687
10	996641.6732	4415094.3192
11	996641.5932	4415117.3182
12	996637.3523	4415139.6078
13	996612.2969	4415179.7323

14	996608.5862	4415181.6626
15	996604.6453	4415251.9960
<i>Куст скважин 751</i>		
1	972853.6196	4415831.1203
2	972861.7214	4415835.2037
3	972868.3428	4415886.1265
4	972845.0778	4415923.0833
5	972843.9976	4415963.8265
6	972864.6720	4415972.7522
7	972876.0344	4415977.5781
8	972883.5960	4415989.4323
9	972845.5379	4416013.8337
10	972844.3276	4416053.4962
11	972830.0746	4416065.1937
12	972771.5121	4416065.1112
13	972771.7921	4416047.5815
14	972761.9800	4416047.4907
15	972687.1841	4416050.5512
16	972679.8125	4415837.1176



## **II. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства иного назначения**

Проект планировки территории подготовлен для выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объекта «Обустройство Самотлорского месторождения. Куст скважин №№ 511, 526А, 531, 604В, 751», расположенного на межселенной территории Нижневартовского района ХМАО-Югры.

В административном отношении участки работ расположены в Нижневартовском районе Ханты-Мансийского АО - Югры, на территории Самотлорского месторождения.

Ближайший изыскиваемый участок расположен в 8,10 км в северо-восточном направлении от г. Нижневартовск, отдаленный изыскиваемый участок расположен в 44,22 км в южном направлении от г. Нижневартовск по прямой.

Проектируемый объект расположен на землях лесного фонда (Нижневартовское лесничество, Нижневартовское участковое лесничество), землях промышленности Нижневартовского района, землях МО городское поселение Излучинск.

Для земельных участков, отнесенных к категории земель промышленности, установлен градостроительный регламент.

Земельные участки расположены в территориальной зоне «Зона добычи полезных ископаемых» согласно градостроительного регламента, определенного Решением Думы Нижневартовского района № 157 от 04.05.2017 «О внесении изменений в решение Думы района от 09.12.2009 № 113 «Об утверждении Правил землепользования и застройки межселенных территорий Нижневартовского района».

Основные виды разрешенного использования земельного участка определены как «Недропользование».

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Для земельных участков, расположенных на территории земель лесного фонда Градостроительные регламенты не устанавливаются в соответствии со ст. 36 Градостроительного кодекса РФ.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Зонирование территории проектируемых площадок выполнено по функциональному назначению элементов компоновки, с учетом технологических связей, противопожарных и санитарно-гигиенических требований, транспортных и инженерных сетей, возможности осуществления строительства и ввода объектов в эксплуатацию поэтапно, с обеспечением защиты прилегающих территорий от эрозии, загрязнения сточными водами и отходами производства.

Цель выполнения зонирования – свести к минимуму негативное воздействие источников загрязнения и шума на человека и окружающую среду, а также и экономно использовать земельные участки для строительства объектов инженерных коммуникаций.

В составе проектируемых кустов скважин на период эксплуатации выделено 2 основные функциональные зоны:

зона технологических объектов;

зона объектов вспомогательного назначения.

Согласно генеральному плану зоны разделены между собой внутриплощадочными проездами и коридорами коммуникаций.

В соответствии с письмами Министерства природных ресурсов и экологии РФ, Департамента недропользования и природных ресурсов ХМАО-Югры в границах предполагаемого ведения работ, действующие особо охраняемые природные территории федерального, регионального и местного значения, отсутствуют.

Согласно заключению Службы государственной охраны объектов культурного наследия, на территории земельного участка, испрашиваемого под строительство, объекты культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, отсутствуют.

Испрашиваемый земельный участок находится вне зон охраны, защитных зон объектов культурного наследия.

В соответствии с письмами Департамента недропользования и природных ресурсов ХМАО-Югры и Управления экологии и природопользования Администрации Нижневартовского района объект не находится в границах территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера регионального и местного значения в ХМАО-Югре.

Ввиду удаленности площадки строительства от населенных мест, размещения ее на непригодных для использования в сельском хозяйстве землях, специальные мероприятия по созданию санитарно-защитных зон ограничиваются сохранением природных комплексов и контролем загрязнения окружающей среды.

Планы расширяемых кустов скважин разработаны с учетом существующих ранее запроектированных сооружений, автодорог, ВЛ, высоконапорных водоводов и нефтегазопроводов. Вновь проектируемых линейных объектов не предусматривается. Поэтому и охранные зоны учитываются только для существующих линейных объектов, которые

установлены в соответствии с действующим законодательством, правилами и нормами отвода.

### 2.1. Плотность и параметры застройки территории.

Проектируемые объекты расположены на межселенной территории.

Промышленная инфраструктура на участке представлена геологоразведочными скважинами, внутрипромысловыми отсыпными дорогами, кустовыми площадками, ЛЭП, нефте- и газопроводами, зимниками.

Проектируемые объекты расположены за пределами зон санитарной охраны.

Общая площадь территории, на которой планируется размещение объектов капитального строительства (зона планируемого размещения объекта) «Обустройство Самотлорского месторождения. Куст скважин №№ 511, 526А, 531, 604В, 751» имеет сложную конфигурацию и составляет **24,9583 га**, из них в границах земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, ГЛР – 24,9583 га.

### 2.2. Характеристики объектов капитального строительства иного назначения.

Данным проектом предусмотрено расширение кустов скважин №№ 511, 526А, 531, 604В, 751 Самотлорского месторождения с использованием существующего и проектируемого оборудования, с проектированием дополнительно добывающих скважин, с использованием существующего и проектируемого оборудования.

На кустах размещено технологическое оборудование по добыче, сбору и транспорту продукции скважин и вспомогательные сооружения.

Существующее оборудование на площадках кустов скважин обеспечивает минимальные потери углеводородного сырья, а также противопожарную, эксплуатационную и экологическую безопасность.

Обеспечение кустовых площадок круглогодичной транспортной связью осуществляется по существующим внутрипромысловым автодорогам.

Таблица 1. Техничко-экономические показатели

Наименование	Ед. изм.	Количество				
		P511	P526A	P531	P604B	P751
1. Площадь куста скважин на период бурения	м <sup>2</sup>	11831	11456	12734	10926	10815
2. Площадь куста скважин на период эксплуатации	м <sup>2</sup>	8914	8523	9824	8015	6532
2.1. Площадь используемой территории, в т.ч.:	м <sup>2</sup>	6892	6646	8354	6296	4114
- площадь застройки	м <sup>2</sup>	3209	3068	3537	2885	2352
- площадь под автомобильными проездами и площадками	м <sup>2</sup>	3683	3578	4817	3411	1762



2.2. Плотность застройки	%	36	36	36	36	36
2.3. Коэффициент использования территории	%	77	78	85	79	63

Идентификационные признаки объекта следующие (согласно Части 1 статьи 4 федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ):

1. *Назначение* – Добыча, учет, транспортировка жидкости (нефть, попутный нефтяной газ, подготовленная пластовая вода) от проектируемых кустов скважин, электроснабжение проектируемых кустов скважин, автомобильные дороги к проектируемым кустам скважин.

2. *Принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально - технологические особенности которых влияют на их безопасность* – к объектам транспортной инфраструктуры и к объектам, технологические особенности которых влияют на их безопасность не относится.

3. *Возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения* – вероятность землетрясений, карстовых явлений в районе строительства ничтожно мала. Оползни, сели, лавины, наводнения, ураганы и смерчи отсутствуют.

4. *Принадлежность к опасным производственным объектам* – опасный производственный объект, на котором используется оборудование, работающее под избыточным давлением более 0,07Мпа в соответствии с присвоением III класса опасности – опасные производственные объекты средней опасности.

5. *Пожарная и взрывопожарная опасность* – класс взрыво и пожароопасных зон В-1Г, помещения В-1Л.

6. *Наличие помещений с постоянным пребыванием людей* – отсутствуют.

7. *Уровень ответственности* - нормальный.

Данные о проектной мощности проектируемых объектов представлены в таблице 2.

Таблица 2. Технические показатели кустовых площадок

Наименование	Значение	
	Сущ.	Проект
Кустовая площадка №511		
Общее количество скважин	9	
	7	2
Количество добывающих скважин:	4	
	2	2
Количество нагнетательных скважин:	3	
	3	-
В том числе с отработкой «на нефть»:	-	-
Количество скважин в бездействии (либо ликвид.):	2	-
Максимальный уровень добычи жидкости, м <sup>3</sup> /сут	151,2	150,0
Максимальный уровень добычи нефти, т/сут	12,3	50,0
Максимальный уровень добычи газа, ст.м <sup>3</sup> /сут	935	3800
Максимальный уровень закачки воды, м <sup>3</sup> /сут	541,1	-
Обводненность средняя, %, масс	91,8	64,4
Плотность нефти, кг/м <sup>3</sup> , при 20 °С	831	831
Плотность воды, кг/м <sup>3</sup> , при 20 °С	1007	1007
Плотность газа, кг/м <sup>3</sup> , при 20 °С	0,96	0,96
Газовый фактор средний, м <sup>3</sup> /т	76	76
Кустовая площадка №526А		
Общее количество скважин	10	
	8	2
Количество добывающих скважин:	4	
	2	2
Количество нагнетательных скважин:	2	
	2	-
В том числе с отработкой «на нефть»:	-	-
Количество скважин в бездействии (ликвид.):	4	-
Максимальный уровень добычи жидкости, м <sup>3</sup> /сут	566	205
Максимальный уровень добычи нефти, т/сут	9,4	52
Максимальный уровень добычи газа, ст.м <sup>3</sup> /сут	714	3952
Максимальный уровень закачки воды, м <sup>3</sup> /сут	1034,2	-
Обводненность средняя, %, масс	98,3	73,4
Плотность нефти, кг/м <sup>3</sup> , при 20 °С	831	831
Плотность воды, кг/м <sup>3</sup> , при 20 °С	1007	1007
Плотность газа, кг/м <sup>3</sup> , при 20 °С	0,96	0,96
Газовый фактор средний, м <sup>3</sup> /т	76	76
Кустовая площадка №531		
Общее количество скважин	10	
	8	2
Количество добывающих скважин:	6	
	4	2
Количество нагнетательных скважин:	-	
	-	-
В том числе с отработкой «на нефть»:	-	-
Количество скважин в бездействии (ликвид.):	4	-
Максимальный уровень добычи жидкости, м <sup>3</sup> /сут	119,0	289,0
Максимальный уровень добычи нефти, т/сут	14,7	48,0

Максимальный уровень добычи газа, ст.м <sup>3</sup> /сут	1117	3648
Максимальный уровень закачки воды, м <sup>3</sup> /сут	-	-
Обводненность средняя, %, масс	87,4	82,9
Плотность нефти, кг/м <sup>3</sup> , при 20 °С	831	831
Плотность воды, кг/м <sup>3</sup> , при 20 °С	1007	1007
Плотность газа, кг/м <sup>3</sup> , при 20 °С	0,96	0,96
Газовый фактор средний, м <sup>3</sup> /т	76	76
Кустовая площадка №604В		
Общее количество скважин	13	
	11	2
Количество добывающих скважин:	8	
	6	2
Количество нагнетательных скважин:	4	
	4	-
В том числе с обработкой «на нефть»:	-	-
Количество скважин в бездействии (ликвид.):	1	-
Максимальный уровень добычи жидкости, м <sup>3</sup> /сут	76	276
Максимальный уровень добычи нефти, т/сут	6,8	48
Максимальный уровень добычи газа, ст.м <sup>3</sup> /сут	516	3648
Максимальный уровень закачки воды, м <sup>3</sup> /сут	88	-
Обводненность средняя, %, масс	91	82,1
Плотность нефти, кг/м <sup>3</sup> , при 20 °С	831	831
Плотность воды, кг/м <sup>3</sup> , при 20 °С	1007	1007
Плотность газа, кг/м <sup>3</sup> , при 20 °С	0,96	0,96
Газовый фактор средний, м <sup>3</sup> /т	76	76
Кустовая площадка №751		
Общее количество скважин	6	
	5	2
Количество добывающих скважин:	5	
	3	2
Количество нагнетательных скважин:	1	
	-	-
В том числе с обработкой «на нефть»:	-	-
Количество скважин в бездействии (ликвид.):	-	-
Максимальный уровень добычи жидкости, м <sup>3</sup> /сут	1282,6	255,0
Максимальный уровень добычи нефти, т/сут	30,2	44
Максимальный уровень добычи газа, ст.м <sup>3</sup> /сут	2295	3344
Максимальный уровень закачки воды, м <sup>3</sup> /сут	77,4	-
Обводненность средняя, %, масс	97,7	82,2
Плотность нефти, кг/м <sup>3</sup> , при 20 °С	831	831
Плотность воды, кг/м <sup>3</sup> , при 20 °С	1007	1007
Плотность газа, кг/м <sup>3</sup> , при 20 °С	0,96	0,96
Газовый фактор средний, м <sup>3</sup> /т	76	76



### **III. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства иного назначения**

Процесс проектирования объектов нефтегазодобычи подразделяется на 3 этапа.

В первый этап — предпроектные работы — входит проработка основных проектных решений или разработка технико-экономического обоснования (ТЭО) необходимости, целесообразности и эффективности проектирования и строительства объектов. Для этих целей проводится предварительно работа по сбору и подготовке исходных данных. Этап включает также заключение договора на проектирование. Основным документом, регулирующим финансовые и правовые отношения между заказчиком и разработчиком проектной документации, является договор, заключаемый заказчиком (застройщиком) с проектной организацией. Основанием для заключения договора является задание на проектирование или техническое задание.

Во второй этап — проектные работы — входят:

разработка и согласование основных проектных решений,  
выполнение инженерных изысканий для разработки проекта с учетом районной планировки, застройки, которые определяют выбор площади;  
разработка проектной и рабочей документации.

Третий этап — прохождение экспертиз, требуемых законодательством. Проектная документация объектов нефтегазодобычи и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе в соответствии с действующим законодательством.

Принятые проектные решения подтверждают технологическую возможность реализации обустройства кустовых площадок при осуществлении строительства по принятым этапам.

Согласно технического задания предусмотрено поэтапное производство строительно-монтажных работ:

#### **Куст скважин 511 (2 скважины)**

**этап строительства:** Инженерная подготовка территории под расширение, второй въезд на куст скважин;

**этап строительства:** Обустройство КП для 8-й добывающей скважины с сетями инженерного обеспечения;

**этап строительства:** Обустройство КП для 9-й добывающей скважины с сетями инженерного обеспечения.

#### **Куст скважин 526А (2 скважины)**

**этап строительства:** Инженерная подготовка территории под расширение, второй въезд на куст скважин;

**этап строительства:** Обустройство КП для 9-й добывающей скважины с сетями инженерного обеспечения, включает в себя;

**этап строительства:** Обустройство КП для 10-й добывающей скважины с сетями инженерного обеспечения;

#### **Куст скважин 531 (2 скважины)**

**этап строительства:** Инженерная подготовка территории под расширение, второй въезд на куст скважин;

**этап строительства:** Обустройство КП для 9-й добывающей скважины с сетями инженерного обеспечения;

**этап строительства:** Обустройство КП для 10-й добывающей скважины с сетями инженерного обеспечения.

**Куст скважин 604В (2 скважины)**

**этап строительства:** Инженерная подготовка территории под расширение, второй въезд на куст скважин;

**этап строительства:** Обустройство КП для 12-й добывающей скважины с сетями инженерного обеспечения;

**этап строительства:** Обустройство КП для 13-й добывающей скважины с сетями инженерного обеспечения.

**Куст скважин 751 (2 скважины)**

**этап строительства:** Инженерная подготовка территории под расширение;

**этап строительства:** Обустройство КП для 5-й добывающей скважины с сетями инженерного обеспечения;

**этап строительства:** Обустройство КП для 6-й добывающей скважины с сетями инженерного обеспечения.

