ООО «Геосервис»

Россия, 197198, г. Санкт-Петербург,

Малый проспект ПС, дом 5, литер Б, помещение 301

тел. +7 (812) 456-70-86

е-mail: [officegeo@geo-sz.ru](mailto:officegeo@geo-sz.ru)

официальный сайт [www.geo-sz.ru](http://www.geo-sz.ru)

ИНН 7813522944



**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**С ЦЕЛЬЮ РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА:**

**«УСТРОЙСТВО УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ В ЧАСТИ ДЕРЕВНИ ДАЙМИЩЕ ГАТЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА»**

ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

****

**Технический директор**

**ООО «Геосервис» М.С. Кочетова**

**Зам. руководителя отдела Е.Р. Зюбан**

****

**Архитектор А.Р. Коппалова**

**Санкт-Петербург**

**2025**

# Оглавление

[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 3](#_Toc53070838)

[2. Обоснование способа образования земельного участка 4](#_Toc53070839)

[3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка 4](#_Toc53070840)

[4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации 5](#_Toc53070841)

**Графическая часть**

1. Чертеж межевания территории, на котором отображаются границы существующих земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территории, границы территорий культурного наследия ……….6

# 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

Местоположение границ образуемых земельных участков с целью размещения линейного объекта «Устройство улично-дорожной сети в части деревни Даймище Гатчинского муниципального округа Ленинградской области» определено с учетом границ зоны планируемого размещения линейного объекта.

Проектируемый объект обеспечивает связь внутри жилых территорий и с главной улицей по направлениям с интенсивным движением.

Объект расположен на землях населенных пунктов.

Границы зоны планируемого размещения линейного объекта определены с учетом следующих документов:

- местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных постановлением Правительства Ленинградской области от 04.12.2017 № 525 (далее – МНГП ЛО);

- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее - СП 42.13330.2016).

Границы образуемых земельных участков установлены в соответствии со следующими требованиями:

* границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов;
* не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости;
* не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием;
* образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами;
* не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, за исключением земельного участка, образуемого для размещения линейных объектов.

Также в соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами.

# 2. Обоснование способа образования земельного участка

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В настоящем проекте межевания территории для размещения линейного объекта предусмотрено образование земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности.

# 3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Размеры образуемых земельных участков определяются в соответствии с предельными (максимальными и минимальными) размерами земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством   
о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

Согласно п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами.

В соответствии с этим размеры образуемых земельных участков определены с учетом:

* границ зоны планируемого размещения линейного объекта, при этом зона планируемого размещения определена на основании требований   
  СП 42.13330.2016. «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* границ территорий общего пользования (красных линий таких территорий);
* границ земельных участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

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

В соответствии с п. 1 ст. 39.37 ЗК РФ сформированы границы публичных сервитутов, подлежащих установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно п. 6 ст. 39.41 ЗК РФ границы публичного сервитута определяются в соответствии с установленными документацией по планировке территории границами зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения. Установление публичного сервитута обусловлено необходимостью переустройства сетей, проведения мероприятий по выносу инженерных коммуникаций за пределы земельного полотна, а также защитой сетей с последующим их подключением за пределами автомобильной дороги.

Таким образом, границы публичного сервитута совпадают с границами зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции.