



ООО «Геосервис»
Россия, 197198, г. Санкт-Петербург,
Малый проспект ПС, дом 5, литер Б,
помещение 301
тел. +7 (812) 456-70-86
e-mail: officegeo@geo-sz.ru
официальный сайт 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»**

Зам. руководителя отдела

Архитектор

М.С. Кочетова

Е.Р. Зюбан

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
2. Обоснование способа образования земельного участка	4
3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	4
4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	5

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);

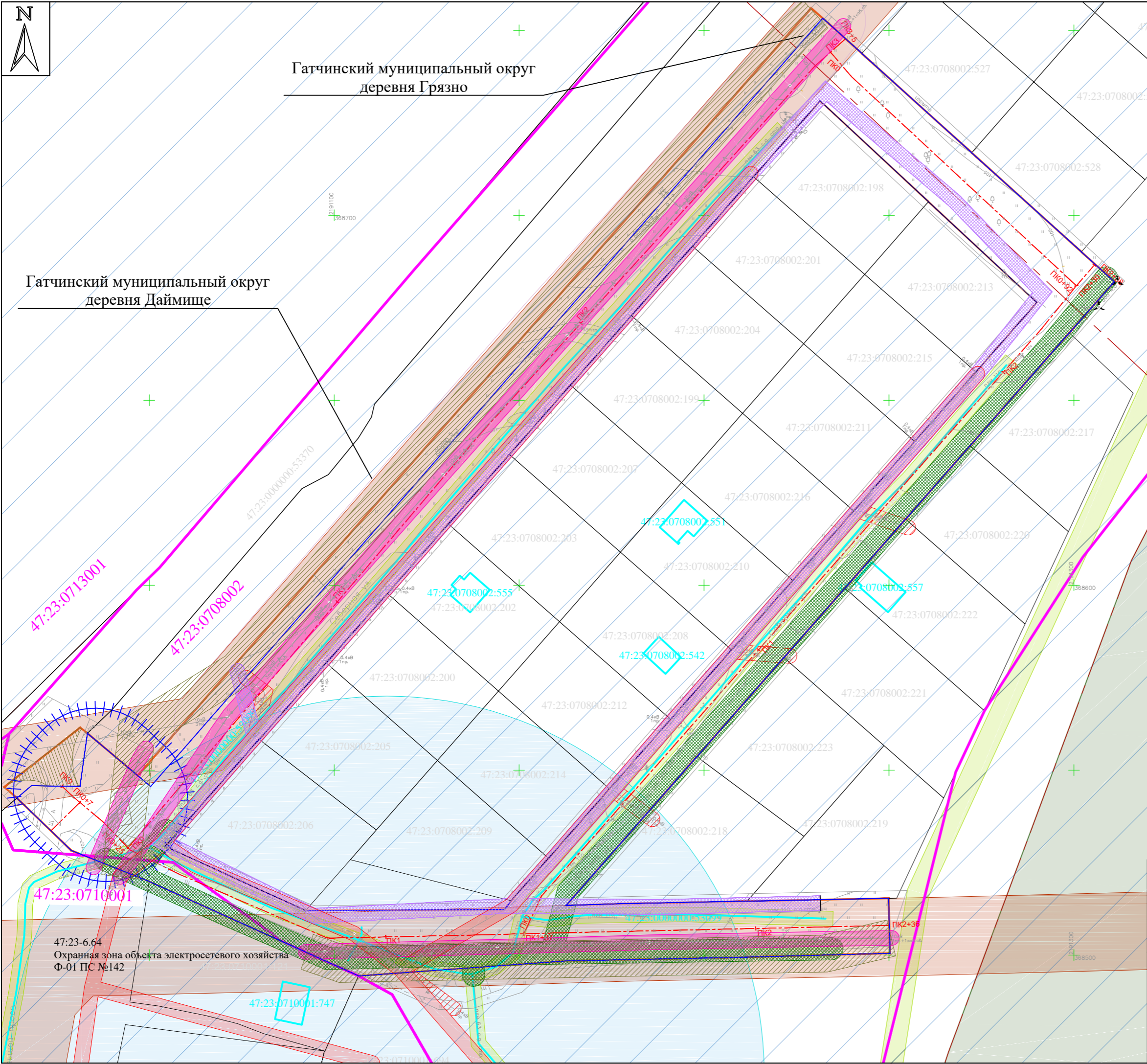
- границ земельных участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

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.



Условные обозначения:

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Границы зон планируемого размещения линейных объектов
- Границы населенных пунктов, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- Границы и кадастровые номера существующих земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- Границы и кадастровые номера существующих объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- Границы и номера кадастровых кварталов
- Границы публичных сервитутов, подлежащих установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации
- Ось автомобильной дороги с указанием пикетажа

Границы существующих зон с особыми условиями использования территории:

- Охранная зона воздушных линий электропередач 0.4 кВ
- Зона санитарной охраны 2-го пояса источников водоснабжения (скв №1328)*
- Зона санитарной охраны 3-го пояса источников водоснабжения (скв №1328)*

Границы зон с особыми условиями использования территории, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации:

- Охранная зона газопровода
- Охранная зона воздушных линий электропередач 0.4 кВ
- Охранная зона воздушных линий электропередач 10 кВ
- Охранная зона сетей связи

Границы зон с особыми условиями использования территории, подлежащие установлению, изменению в связи с размещением линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с их переносом из зон планируемого размещения линейных объектов либо в границах зон планируемого размещения линейных объектов:

- Охранная зона воздушных линий электропередач 0.4 кВ
- Охранная зона газопровода

Границы зон с особыми условиями использования территории, подлежащие установлению в связи с размещением объектов:

- Расстояние от площадок для сбора бытовых отходов до окон жилых и общественных зданий (20 м)

Лесничества :

- Гатчинское лесничество, Минское участковое лесничество

						Документация по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории линейного объекта «Устройство улично-дорожной сети в части деревни Даймище Гатчинского муниципального округа»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Коппалова			2025		ПМТ	1	1
Проверил		Зюбан			2025	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть. Масштаб 1:1000			
Н. контр.		Ермолина			2025				