



Российская Федерация  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«АЗИМУТ»**

Юридический адрес: 454048, г. Челябинск, Свердловский проспект, д. 84Б, офис 7.12, ИНН/КПП 7453341178/745301001, Р/счет 40702810901500094517 в ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ", г. Москва к/сч. 30101810845250000999 БИК 044525999 т. 89517774770, pc.az@yandex.ru

**Проект планировки и проект межевания территории с целью размещения линейного объекта (автомобильная дорога - продолжение ул. Авиатриссы Зверевой и улицы Генерала Батлука), расположенной в городе Гатчина Гатчинского района Ленинградской области**

**Проект межевания территории. Основная часть**  
**«Проект межевания территории. Текстовая часть»**  
**Раздел 2**



Российская Федерация  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«АЗИМУТ»**

Юридический адрес: 454048, г. Челябинск, Свердловский проспект, д. 84Б, офис 7.12, ИНН/КПП 7453341178/745301001, Р/счет 40702810901500094517 в ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ", г. Москва к/сч. 30101810845250000999 БИК 044525999 т. 89517774770, pc.az@yandex.ru

**Проект планировки и проект межевания территории с целью  
размещения линейного объекта (автомобильная дорога - продолжение  
ул. Авиатриссы Зверевой и улицы Генерала Батлука), расположенной  
в городе Гатчина Гатчинского района Ленинградской области**

**Проект межевания территории. Основная часть**  
**«Проект межевания территории. Текстовая часть»**  
**Раздел 2**

Заказчик: Администрация муниципального  
образования Гатчинский  
муниципальный район Ленинградской  
области  
Исполнитель: ООО «Азимут»

Генеральный директор ООО  
«Азимут»

Инженер-проектировщик

В. Л. Пасынкова

Е. Н. Абраменко



Челябинск  
2024

### Состав проекта

№п/п	Наименование	Масштаб
1	2	3
<b>Проект планировки территории. Основная часть</b>		
<b>Раздел 1</b>	<b>«Проект планировки территории. Графическая часть»</b>	
Лист 1	Чертеж красных линий.	1:1000
Лист 2	Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов. Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения.	1:1000
<b>Раздел 2</b>	<b>«Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории. Положение о размещении линейных объектов»</b>	
<b>Проект планировки территории. Материалы по обоснованию</b>		
<b>Раздел 3</b>	<b>«Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть»</b>	
Лист 1	Схема расположения элементов планировочной структуры (территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов)	1:5000
Лист 2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	1:1000
Лист 3	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	1:1000
Лист 3.1	Поперечные профили	1:200
Лист 4	Схема вертикальной планировки территории и инженерной подготовки территории	1:1000
Лист 5	Схема планировочных решений	1:1000
Лист 6	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. Схема границ объектов культурного наследия	1:1000
<b>Раздел 4</b>	<b>«Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка»</b>	
<b>Проект межевания территории линейного объекта</b>		
<b>Раздел 1</b>	<b>«Проект межевания территории. Графическая часть»</b>	
Лист 1	Чертеж межевания территории	1:1000
<b>Раздел 2</b>	<b>«Проект межевания территории. Текстовая часть»</b>	
<b>Раздел 3</b>	<b>«Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»</b>	
Лист 1	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории	1:1000
<b>Раздел 4</b>	<b>«Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Текстовая часть»</b>	

## Содержание

Введение .....	5
1. Перечень и сведения о площади земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд .....	7
2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации .....	7
3. 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.....	10
4. 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).....	10
5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания.....	10

## Введение

Подготовка документации по планировке территории осуществляется с целью обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

### Основание для разработки документации:

Распоряжение Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 12 апреля 2022 года №140 «О разработке документации проекта планировки территории и проекта межевания территории с целью размещения линейного объекта (автомобильная дорога - продолжение ул. Авиатриссы Зверевой и улицы Генерала Батлука), расположенной в городе Гатчина Гатчинского района Ленинградской области».

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий территории проектирования.

При разработке проекта планировки территории использована следующая нормативная правовая и методическая база:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 27.07.2010 №190-ФЗ «О теплоснабжении»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74);
- Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков». 5.12. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры».
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории».
- Постановление Правительства РФ от 04.07.2020 № 985 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический

регламент о безопасности зданий и сооружений» и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации).

- Постановление Правительства Российской Федерации от 02.09.2009 № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса».

- СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

- 5.19. СП 34.13330.2012 «Свод правил. Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85\*», утверждённый приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30.06.2012 № 266.

- СП 396.1325800.2018 «Свод правил. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования», утверждённый приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 01.08.2018 № 474/пр.

- Областной закон от 14.12.2011 № 108-03 «Об отдельных вопросах осуществления градостроительной деятельности на территории Ленинградской области».

- Постановление Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 № 83 «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области».

- Постановление Правительства Ленинградской области от 04.12.2017 № 525 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования».

- Постановление Правительства Ленинградской области от 20.05.2019 № 227 «Об утверждении Порядка подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется для размещения объектов, указанных в частях 4, 4.1 и 5 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании решений органов местного самоуправления или органа исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченного Правительством Ленинградской области на осуществление полномочий органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности».

- Приказ Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 24.05.2021 № 52 «О Порядке утверждения документации по планировке территории для размещения объектов, указанных в частях 4, 4.1, 5, 5.1 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или её отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, и о признании утратившим силу пункта 1 приказа комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 02 сентября 2019 года № 58» (далее Порядок).

- Иные нормативно-правовые документы, необходимые для подготовки документации по территориальному планированию

# **1. Перечень и сведения о площади земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд**

Перечень и сведения о земельных участках, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд для размещения объекта местного значения транспортной инфраструктуры

Таблица №1

Кадастровый № зем. участка	Вид разрешенного использования	Площадь участка, м <sup>2</sup>
47:25:0107008:30	для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	6 578
47:25:0107008:25	для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	1 035
47:25:0107008:29	для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	1986
47:25:0107008:26	для размещения рынка "Аэродром"	22

## **2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации**

Таблица №1

Перечень и сведения о земельных участках.

В соответствии со статьей № 56.3 Земельного кодекса Российской Федерации, от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 06.02.2023) (вступ. в силу с 01.03.2023) «Условия изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд», участки, находящиеся в собственности, при необходимости будут изыматься.

№ земельного участка/объект капитального строительства	Адрес	Вид разрешенного использования	Возможные способы образования ЗУ	Площадь участка, м <sup>2</sup>
<b>Участки, изымаемые для образования земельных участков</b>				
47:25:0107008:30	Ленинградская область, г Гатчина.	для размещения объектов	Согласно Федеральному закону от	6 578

	ул Генерала Кныша, д 8а	торговли, общественного питания и бытового обслуживания	13.07.2015 N 218-ФЗ"О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп.)	
47:25:0107008:25	Ленинградская область, г Гатчина, ул Генерала Кныша, д 8 а	для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания		1 035
47:25:0107008:26	обл. Ленинградская, р-н Гатчинский, г. Гатчина, ул. Генерала Кныша, д.8а	для размещения рынка "Аэродром"		22
47:25:0107008:29	Ленинградская область, г Гатчина, ул Генерала Кныша, д 8а	для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания		1986

Образуемые земельные участки				
:ЗУ1	Ленинградская область, г Гатчина	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0). Улично- дорожная сеть	Перераспределение ЗУ с кадастровым номером 47:25:0107008:30, 47:25:0107008:25, 47:25:0107008:29,47:25:0107008:26 и земель на которые госсобственность не разграничена	9467,43
:ЗУ2	Ленинградская область, г Гатчина	Магазины (4.4).	Перераспределение ЗУ с кадастровым номером 47:25:0107008:30, 47:25:0107008:29 и земель на которые госсобственность не разграничена	4739,80

**Примечание:** \* Вид разрешенного использования земельных участков принят в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков.



Каталог координат характерных точек границ образуемых земельных участков.  
Система координат МСК-47

Таблица №2

**Образуемые участки**

**:ЗУ1**

№ точек	Координаты (МСК-47)	
	X	Y
1	394668.95	2201839.19
2	394603.73	2201891.83
3	394566.04	2201869.43
4	394518.67	2201840.66
5	394524.32	2201835.95
6	394603.59	2201769.92
7	394608.22	2201766.05
8	394661.51	2201829.97

**:ЗУ2**

№ точек	Координаты (МСК-47)	
	X	Y
1	394691.86	2201804.54
2	394699.54	2201814.53
3	394668.95	2201839.19
4	394661.51	2201829.97
5	394618.60	2201778.56
6	394668.54	2201738.11
7	394710.48	2201788.87

**3. 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**

Земельные участки (территории) общего пользования Код 12.0

Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

Земельный участок : ЗУ1 площадью 9467,43 м2 проектом межевания территории отнесен к территориям общего пользования - дорога. Вид разрешенного использования: Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

**4. 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)**

Целями подготовки проекта межевания территории **не является** определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков.

**5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания**

Таблица №3

Каталог координат характерных точек границ проектирования

Система координат МСК-47

№	X	Y
1	2201771,43	394764,41
2	2201686,81	394695,89
3	2201835,09	394511,71
4	2201839,89	394517,20
5	2201869,44	394566,04
6	2201896,30	394611,25
7	2201771,43	394764,41