**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. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

«Проект межевания территории. Текстовая часть»

Раздел 4

Челябинск

2024

**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. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

«Проект межевания территории. Текстовая часть»

Раздел 4

Заказчик: Администрация муниципального образования Гатчинский муниципальный район Ленинградской области

Исполнитель: ООО «Азимут»



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Генеральный директор ООО «Азимут» | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | В. Л. Пасынкова |
| Инженер-проектировщик | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Е. Н. Абраменко |

Челябинск

2024

Состав проекта

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование | Масштаб |
| 1 | 2 | 3 |
| ***Проект планировки территории. Основная часть*** | | |
| **Раздел 1** | **«Проект планировки территории. Графическая часть»** |  |
| Лист1 | 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 |
| **Раздел 2** | **«Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории. Положение о размещении линейных объектов»** |  |
| ***Проект планировки территории. Материалы по обоснованию*** | | |
| **Раздел 3** | **«Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть»** |  |
| 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 |
| **Раздел 4** | **«Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка»** |  |
| ***Проект межевания территории линейного объекта*** | | |
| **Раздел 1** | **«Проект межевания территории. Графическая часть»** |  |
| Лист 1 | Чертёж межевания территории | 1:1000 |
| **Раздел 2** | **«Проект межевания территории. Текстовая часть»** |  |
| **Раздел 3** | **«Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»** |  |
| Лист 1 | Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории | 1:1000 |
| **Раздел 4** | **«Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Текстовая часть»** |  |

Содержание

[Введение 6](#_Toc137653325)

[1. Характеристика территории 9](#_Toc137653326)

[2. 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 11](#_Toc137653327)

[3. Обоснование способа образования земельного участка 11](#_Toc137653328)

[4. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка 11](#_Toc137653329)

[5.  Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации. 12](#_Toc137653330)

# 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. Характеристика территории**

Площадь в границах проекта планировки территории составляет 2,3 га.

В соответствии с ПЗЗ, на участке проектирования расположены следующие территориальные зоны:

-О-1.15 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения.

Таблица №1

Экспликация земельных участков фактического землепользования

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Кадастровый номер участка** | **Категория земель** | **Адрес участка** | **Правообладатель (вид права)** | **Вид разрешенного использования участка** | **Площадь участка по документам (кв. м)** | **Фактическая площадь участка (кв. м)** |
| [47:25:0107008:30](https://egrp365.org/reestr?egrp=47:25:0107008:30) | Земли населенных пунктов | Ленинградская область , г Гатчина , ул Генерала Кныша, д 8а | Форма собственности: Частная собственность. | Земельные участки, предназначенные для для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания | 6578 | 6578 |
| [47:25:0107008:25](https://egrp365.org/reestr?egrp=47:25:0107008:25) | Земли населенных пунктов | [Ленинградская область, г Гатчина, ул Генерала Кныша, д 8 а](https://egrp365.org/reestr?egrp=47:25:0107008:25) | Форма собственности: Частная собственность. | Земельные участки, предназначенные для для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания | 1035 | 1035 |
| 47:25:0107008:26 | Земли населенных пунктов | обл. Ленинградская, р-н Гатчинский, г. Гатчина, ул. Генерала Кныша, д.8а | Форма собственности: Частная собственность. | Земельные участки, предназначенные мещения рынка "Аэродром" | 22 | 22 |
| 47:25:0107008:29 | Ленинградская область , г Гатчина, ул Генерала Кныша, д 8а | обл. Ленинградская, р-н Гатчинский, г. Гатчина, Площадка 2 | Форма собственности: Частная собственность. | Земельные участки, предназначенные для для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания | 1 986 | 1 986 |

# 2. 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

Проект межевания территории разработан с целью определения местоположения границ образуемого земельного участка для строительства и эксплуатации линейного объекта, обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

В соответствии с ч. 4 ст. 36 Градостроительного Кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, правилам землепользования и застройки, в месте размещения объекта, границы зоны действия публичных сервитутов, особо охраняемые природные территории, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) отсутствуют.

# 3. Обоснование способа образования земельного участка

Образование земельных участков с условными номерами :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ5, :ЗУ6, планируется путем перераспределения в соответствие со ст. 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации. Образование данных земельных участков возможно после изъятия земельных участков с кадастровыми номерами, 47:25:0107008:29, 47:25:0107008:26, [47:25:0107008:25](https://egrp365.org/reestr?egrp=47:25:0107008:25), 47:25:0107008:30 в соответствие со ст. 56.3 Земельного кодекса Российской Федерации».

Образование земельного участка с условным номером :ЗУ6 для размещения линейного объекта «Автомобильная дорога - продолжение ул. Авиатриссы Зверевой и улицы Генерала Батлука» планируется путем перераспределения в соответствие со ст. 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации.

Образование данного земельного участка возможно после изъятия земельных участков с кадастровыми номерами [47:25:0107008:25](https://egrp365.org/reestr?egrp=47:25:0107008:25), 47:25:0107008:30, 47:25:0107008:29 в соответствие со ст. 56.3 Земельного кодекса Российской Федерации».

# 4. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Площадь, отводимая для размещения линейного объекта «Автомобильная дорога - продолжение ул. Авиатриссы Зверевой и улицы Генерала Батлука», составила 1292кв.м.

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

Проектом межевания территории **не предусматривается** установление публичного сервитута.