**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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

**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» | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | В. Л. Пасынкова |
| Инженер-проектировщик | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Е. Н. Абраменко |

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 5](#_Toc141865844)

[1. Перечень и сведения о площади земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд 7](#_Toc141865845)

[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](#_Toc141865846)

[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 12](#_Toc141865847)

[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) 13](#_Toc141865848)

[5.  Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания 13](#_Toc141865849)

# 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, м2** |
| [47:25:0107008:30](https://egrp365.org/reestr?egrp=47:25:0107008:30) | для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания | 6 578 |
| [47:25:0107008:25](https://egrp365.org/reestr?egrp=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](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/), [от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 06.02.2023) (вступ. в силу с 01.03.2023)](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/) «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, м2** | |
| **Участки, изымаемые для образования земельных участков** | | | | | | | | |
| [47:25:0107008:30](https://egrp365.org/reestr?egrp=47:25:0107008:30) | [Ленинградская область, г Гатчина. ул Генерала Кныша, д 8а](https://egrp365.org/reestr?egrp=47:25:0107008:30) | | | для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания | Согласно Федеральному закону от 13.07.2015 N 218-ФЗ"О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп.) | | | 6 578 |
| [47:25:0107008:25](https://egrp365.org/reestr?egrp=47:25:0107008:25) | [Ленинградская область, г Гатчина, ул Генерала Кныша, д 8 а](https://egrp365.org/reestr?egrp=47:25:0107008:25) | | | 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 |