

Общество с ограниченной ответственностью «ГВИНГРЕЙС»

**ЗАКАЗЧИК - АДМИНИСТРАЦИЯ
ГАТЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**




**ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ)
В ЦЕЛЯХ УСТРОЙСТВА УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ В ЧАСТИ
ДЕРЕВНИ ГРЯЗНО ГАТЧИНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ 3

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Инд. №	Подпись и дата	Взам. инв. №

				
	10.10.2025	Колбасова А.М.	Босенко А.Р.	Панова Н.М.
Версия	Дата	Начальник отдела	Исполнитель	Директор

СОДЕРЖАНИЕ

	Содержание	2
	Пояснительная записка	3
Раздел 1	Проект межевания территории. Графическая часть.	5
Раздел 2	Проект межевания территории. Текстовая часть	6
2.1	Перечень образуемых земельных участков	6
2.2	Перечень координат характерных точек образуемых земельных участков	7
2.3	Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания	8
2.4	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	10
2.5	Структура территории, образуемой в результате межевания	10
	ПРИЛОЖЕНИЕ	14

Согласовано		

Инв. № подл.	Подпись и дата	
	Взам. инв. №	

						Проект межевания территории: «Устройство улично-дорожной сети в части деревни Грязно Гатчинского муниципального округа»		
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Исполнитель	Босенко А.Р.			10.25	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
Начальник	Колбасова А.М			10.25		П	2	14
Директор	Панова Н.М.			10.25		ООО «ГВИНГРЕЙС»		

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект межевания территории: «Устройство улично-дорожной сети в части деревни Грязно Гатчинского муниципального округа», подготовлен в целях размещения объекта на основании Постановления о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории для устройства линейного объекта: «Устройство улично-дорожной сети в части деревни Грязно Гатчинского муниципального округа» №4904 от 18.10.2024 г., выданного Администрацией муниципального образования Гатчинский муниципальный район Ленинградской области и разработан на основе проекта планировки территории. Разработка проекта межевания территории выполнена в соответствии с требованиями ст. 43 Градостроительного кодекса РФ.

Граница подготовки проекта планировки территории принимается по устанавливаемой границе зоны планируемого размещения линейного объекта (улично-дорожной сети).

При разработке настоящей документации использованы:

- Данные кадастровых планов территории (КПТ) на территорию производства работ;
- Сведения Единого Государственного реестра недвижимости о земельных участках, территории которых задействованы в разрабатываемом проекте планировки и проекте межевания территории;
- Материалы инженерно-геодезических, инженерно-геологических, инженерно-экологических и инженерно-гидрометеорологических изысканий, подготовленные ООО «ГВИНГРЕЙС»;
- Результаты геодезической съемки, выполненной на поверенном геодезическом оборудовании;
- Сведения Публичной кадастровой карты на территорию производства работ.

Разработка проекта планировки и проекта межевания территории осуществлена в соответствии с требованиями действующей нормативной, правовой и методической баз:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г № 136-ФЗ;
- Водный кодекс РФ от 03.06.2006г. № 74-ФЗ;
- Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ;
- Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ;
- Постановление Правительства РФ от 12.05.2017 № 564 «Положение о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;
- Федеральный закон Российской Федерации от 30.03.1999 №52 «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

Инов. №	Подпись и дата	Взам. инв. №

Проект планировки территории линейного объекта: «Устройство улично-дорожной сети в части деревни Грязно Гатчинского муниципального округа»						Лист
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата	3

- Федеральный закон Российской Федерации от 04.05.1999 №96 «Об охране атмосферного воздуха»;
- Федеральный закон Российской Федерации от 12.02.1998 №28 «О гражданской обороне»;
- Федеральный закон от 21.07.97 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»;
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- Иные действующие нормативы и технические регламенты.
Документы территориального планирования:
- Правила землепользования и застройки Рождественского сельского поселения Гатчинского района (Утверждены Решением Совета депутатов муниципального образования Рождественского сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области № 26 от 21.06.2012);
- Генеральный план Рождественского сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области, утвержденный Решением Совета депутатов от 19 декабря 2014 года № 47;
- Иные действующие нормативы и технические регламенты.

Инв. №						Подпись и дата		Взам. инв. №	
						Проект планировки территории линейного объекта: «Устройство улично-дорожной сети в части деревни Грязно Гатчинского муниципального округа»			Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата				4

РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.

Инв. №	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект планировки территории линейного объекта: «Устройство улично-дорожной сети в части деревни Грязно Гатчинского муниципального округа»			5

РАЗДЕЛ 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКТОВАЯ ЧАСТЬ

2.1 Перечень образуемых земельных участков

№ п/п.	Условный номер образуемого земельного участка	Кадастровые номера земельных участков, из которых образуются земельные участки	Площадь образуемо го земельног о участка, кв.м	Способы образования земельных участков	Сведения об отнесении (неотнесении) образуемых земельных участков к территории общего пользования	Целевое назначение лесов	Условные номера образуемых земельных участков, кадастровые номера или иные ранее присвоенные	Перечень кадастров ых номеров существую щих земельных участков, на которых линейный	Сведения об отнесении Образуемого земельного участка к определенной категории земель
1	47:23:0708002: 3У1	47:23:0708002	118485	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Территория общего пользования	-	-	-	Земли населенных пунктов

2.2 Перечень координат характерных точек образуемых земельных участков

Таблица №1. Координаты характерных точек образуемых земельных участков

47:23:0708002:ЗУ1		
Система координат – МСК-47, зона 2		
№	X	Y
н1	368812.60	2191557.24
н2	368822.91	2191546.34
н3	368827.51	2191549.75
н4	368840.61	2191534.26
н5	368881.46	2191487.52
н6	368881.14	2191484.56
н7	368856.27	2191462.94
н8	368853.10	2191463.39
н9	368827.35	2191510.32
н10	368818.45	2191524.16
н11	368813.35	2191529.67
н12	368808.93	2191533.01
н13	368801.46	2191537.63
н14	368786.34	2191546.23
н15	368771.17	2191577.60
н16	368760.34	2191600.01
н17	368745.61	2191630.47
н18	368748.38	2191631.44
н19	368744.25	2191643.54
н20	368730.02	2191638.61
н21	368732.99	2191629.00
н22	368738.36	2191617.90
н23	368755.30	2191582.87
н24	368777.16	2191537.64
н25	368803.35	2191522.75
н26	368808.57	2191519.79
н27	368829.77	2191480.66
н28	368844.44	2191453.61
н29	368814.40	2191427.22
н30	368795.62	2191410.71
н31	368776.84	2191394.21
н32	368739.28	2191361.21
н33	368682.05	2191310.94
н34	368690.11	2191302.02
н35	368709.64	2191319.19
н36	368728.42	2191335.69
н37	368747.20	2191352.19
н38	368765.98	2191368.69
н39	368784.76	2191385.20
н40	368803.54	2191401.70
н41	368822.32	2191418.20

Инов. №	Подпись и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол.	Лист

н42	368859.55	2191450.92
н43	368889.71	2191476.88
н44	368942.68	2191417.47
н45	368899.58	2191379.59
н46	368875.13	2191358.11
н47	368856.35	2191341.61
н48	368837.57	2191325.10
н49	368818.79	2191308.60
н50	368800.01	2191292.10
н51	368781.23	2191275.60
н52	368762.45	2191259.09
н53	368743.75	2191242.68
н54	368751.81	2191233.75
н55	368950.05	2191407.93
н56	368969.58	2191386.32
н57	368978.77	2191394.22
н58	368957.83	2191417.53
н59	368918.21	2191461.97
н60	368899.22	2191484.21
н61	368879.37	2191507.31
н62	368839.85	2191553.17
н63	368821.37	2191572.64
н1	368812.60	2191557.24

2.3 Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек таких границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Таблица №2. Координаты характерных точек границы, в отношении которой подготовлен проект межевания территории

№	X	Y
Система координат – МСК-47, зона 2		
1	368812.60	2191557.24
2	368822.91	2191546.34
3	368827.51	2191549.75
4	368840.61	2191534.26
5	368881.46	2191487.52
6	368881.14	2191484.56
7	368856.27	2191462.94
8	368853.10	2191463.39
9	368827.35	2191510.32
10	368818.45	2191524.16
11	368813.35	2191529.67
12	368808.93	2191533.01

Инд. №	Подпись и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол.	Лист
№ док	Подпись	Дата

13	368801.46	2191537.63
14	368786.34	2191546.23
15	368771.17	2191577.60
16	368760.34	2191600.01
17	368745.61	2191630.47
18	368748.38	2191631.44
19	368744.25	2191643.54
20	368730.02	2191638.61
21	368732.99	2191629.00
22	368738.36	2191617.90
23	368755.30	2191582.87
24	368777.16	2191537.64
25	368803.35	2191522.75
26	368808.57	2191519.79
27	368829.77	2191480.66
28	368844.44	2191453.61
29	368814.40	2191427.22
30	368795.62	2191410.71
31	368776.84	2191394.21
32	368739.28	2191361.21
33	368682.05	2191310.94
34	368690.11	2191302.02
35	368709.64	2191319.19
36	368728.42	2191335.69
37	368747.20	2191352.19
38	368765.98	2191368.69
39	368784.76	2191385.20
40	368803.54	2191401.70
41	368822.32	2191418.20
42	368859.55	2191450.92
43	368889.71	2191476.88
44	368942.68	2191417.47
45	368899.58	2191379.59
46	368875.13	2191358.11
47	368856.35	2191341.61
48	368837.57	2191325.10
49	368818.79	2191308.60
50	368800.01	2191292.10
51	368781.23	2191275.60
52	368762.45	2191259.09
53	368743.75	2191242.68
54	368751.81	2191233.75
55	368950.05	2191407.93
56	368969.58	2191386.32
57	368978.77	2191394.22
58	368957.83	2191417.53
59	368918.21	2191461.97
60	368899.22	2191484.21

Инв. №	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Проект планировки территории линейного объекта:
«Устройство улично-дорожной сети в части деревни Грязно
Гатчинского муниципального округа»

Лист
9

61	368879.37	2191507.31
62	368839.85	2191553.17
63	368821.37	2191572.64
1	368812.60	2191557.24

2.4 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейного объекта, а также существующих земельных участков, занятых линейными объектами и объектами капитального строительства, входящими в состав линейных объектов, в соответствии с проектом планировки территории.

В соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 октября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» вид разрешенного использования образуемых земельных участков – Улично-дорожная сеть (код вида разрешенного использования земельного участка – 12.0.1)

2.5 Структура территории, образуемой в результате межевания.

Территория межевания находится в деревня Грязно, Гатчинского муниципального района, Ленинградской области.

Проектируемая территория расположена в границах кадастрового квартала 47:23:0708002 на землях следующих категорий по целевому назначению:

Таблица №3. Распределение площади территории, в отношении которой подготовлен проект межевания территории по категориям земель

Категория земель	Площадь, кв. м
Земли населенных пунктов	11845
Всего	11845

Граница подготовки проекта межевания расположена в следующей территориальной зоне:

- Территория общего пользования.

Данный проект реализует размещение объекта местного значения (улично-дорожная сеть), в части деревни Грязно, Гатчинского муниципального района, Ленинградской области.

Инд. №	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект планировки территории линейного объекта: «Устройство улично-дорожной сети в части деревни Грязно Гатчинского муниципального округа»	Лист 10

Наименование линейного объекта – Устройство улично-дорожной сети в части деревни Грязно Гатчинского муниципального округа. Категория принята: Улицы и дороги местного значения – улицы в жилой застройке.

В настоящем проекте нет необходимости перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую.

В рамках разработки документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в целях устройства улично-дорожной сети в части деревни Грязно, Гатчинского муниципального района предусмотрено:

- формирование земельного участка с условным кадастровым номером: 47:23:0708002:3У1.

В границе подготовки проекта межевания территории отсутствуют границы лесных участков, соответственно, сведения о целевом назначении лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов – не приводятся.

Образование земельных участков

В рамках разработки проекта межевания территории линейного объекта «Устройство улично-дорожной сети в части деревни Грязно Гатчинского муниципального округа» предусмотрено образование одного земельного участка из земель неразграниченной государственной или муниципальной собственности с условным номером 47:23:0708002:3У1.

Земельный участок с условным номером 47:23:0708002:3У1 отнесен к территории общего пользования в связи с размещением на нем улично-дорожной сети. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, (утверждённому приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № п/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков») – Улично-дорожная сеть (код вида разрешенного использования земельного участка – 12.0.1.).

Таблица №4. Перечень образуемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка	47:23:0708002:3У1
Площадь, кв.м.	11845
Вид разрешенного использования	Улично-дорожная сеть (код вида разрешенного использования земельного участка – 12.0.1)
Категория земель	Земли населенных пунктов

Инов. №	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект планировки территории линейного объекта: «Устройство улично-дорожной сети в части деревни Грязно Гатчинского муниципального округа»	Лист 11

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, Рождественское сельское поселение, деревня Грязно
Способ образования земельного участка	Из земель неразграниченной государственной собственности

Доступ к образуемому земельному участку осуществляется с земель общего пользования. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости (МСК-47, зона 2). Координаты образуемых земельных участков приведены в таблице №6.

**Таблица №5. Перечень координат характерных точек
образуемых земельных участков**

№ точ- ки	Координаты		Площадь всего, кв.м	В т.ч	
	X	У		На государственных неразграниченных землях	На иных землях
47:23:0708002:3У1					
н1	368812.60	2191557.24			
н2	368822.91	2191546.34			
н3	368827.51	2191549.75			
н4	368840.61	2191534.26			
н5	368881.46	2191487.52			
н6	368881.14	2191484.56			
н7	368856.27	2191462.94			
н8	368853.10	2191463.39			
н9	368827.35	2191510.32			
н10	368818.45	2191524.16			
н11	368813.35	2191529.67			
н12	368808.93	2191533.01			
н13	368801.46	2191537.63			
н14	368786.34	2191546.23			
н15	368771.17	2191577.60			
н16	368760.34	2191600.01			
н17	368745.61	2191630.47			
н18	368748.38	2191631.44			
н19	368744.25	2191643.54			
н20	368730.02	2191638.61			
н21	368732.99	2191629.00			
н22	368738.36	2191617.90			
н23	368755.30	2191582.87			
н24	368777.16	2191537.64			
н25	368803.35	2191522.75			
н26	368808.57	2191519.79			
н27	368829.77	2191480.66			
н28	368844.44	2191453.61			
н29	368814.40	2191427.22			
н30	368795.62	2191410.71			

Инов. №	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект планировки территории линейного объекта: «Устройство улично-дорожной сети в части деревни Грязно Гатчинского муниципального округа»	Лист 12
------	------	------	-------	---------	------	---	------------

н31	368776.84	2191394.21			
н32	368739.28	2191361.21			
н33	368682.05	2191310.94			
н34	368690.11	2191302.02			
н35	368709.64	2191319.19			
н36	368728.42	2191335.69			
н37	368747.20	2191352.19			
н38	368765.98	2191368.69			
н39	368784.76	2191385.20			
н40	368803.54	2191401.70			
н41	368822.32	2191418.20			
н42	368859.55	2191450.92			
н43	368889.71	2191476.88			
н44	368942.68	2191417.47			
н45	368899.58	2191379.59			
н46	368875.13	2191358.11			
н47	368856.35	2191341.61			
н48	368837.57	2191325.10			
н49	368818.79	2191308.60			
н50	368800.01	2191292.10			
н51	368781.23	2191275.60			
н52	368762.45	2191259.09			
н53	368743.75	2191242.68			
н54	368751.81	2191233.75			
н55	368950.05	2191407.93			
н56	368969.58	2191386.32			
н57	368978.77	2191394.22			
н58	368957.83	2191417.53			
н59	368918.21	2191461.97			
н60	368899.22	2191484.21			
н61	368879.37	2191507.31			
н62	368839.85	2191553.17			
н63	368821.37	2191572.64			
н1	368812.60	2191557.24			
Итого			11845	11845	
Всего			11845	11845	

Образование частей земельных участков

В рамках разработки документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории для размещения линейного объекта «Устройство улично-дорожной сети в части деревни Грязно Гатчинского муниципального округа» не предусмотрено образование частей земельных участков.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект межевания территории: «Устройство улично-дорожной сети в части деревни Грязно Гатчинского муниципального округа»	Лист
							13

ПРИЛОЖЕНИЕ

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
										14
			Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Проект межевания территории:
«Устройство улично-дорожной сети в части деревни
Грязно Гатчинского муниципального округа»