



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](mailto:officegeo@geo-sz.ru)  
официальный сайт [www.geo-sz.ru](http://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);

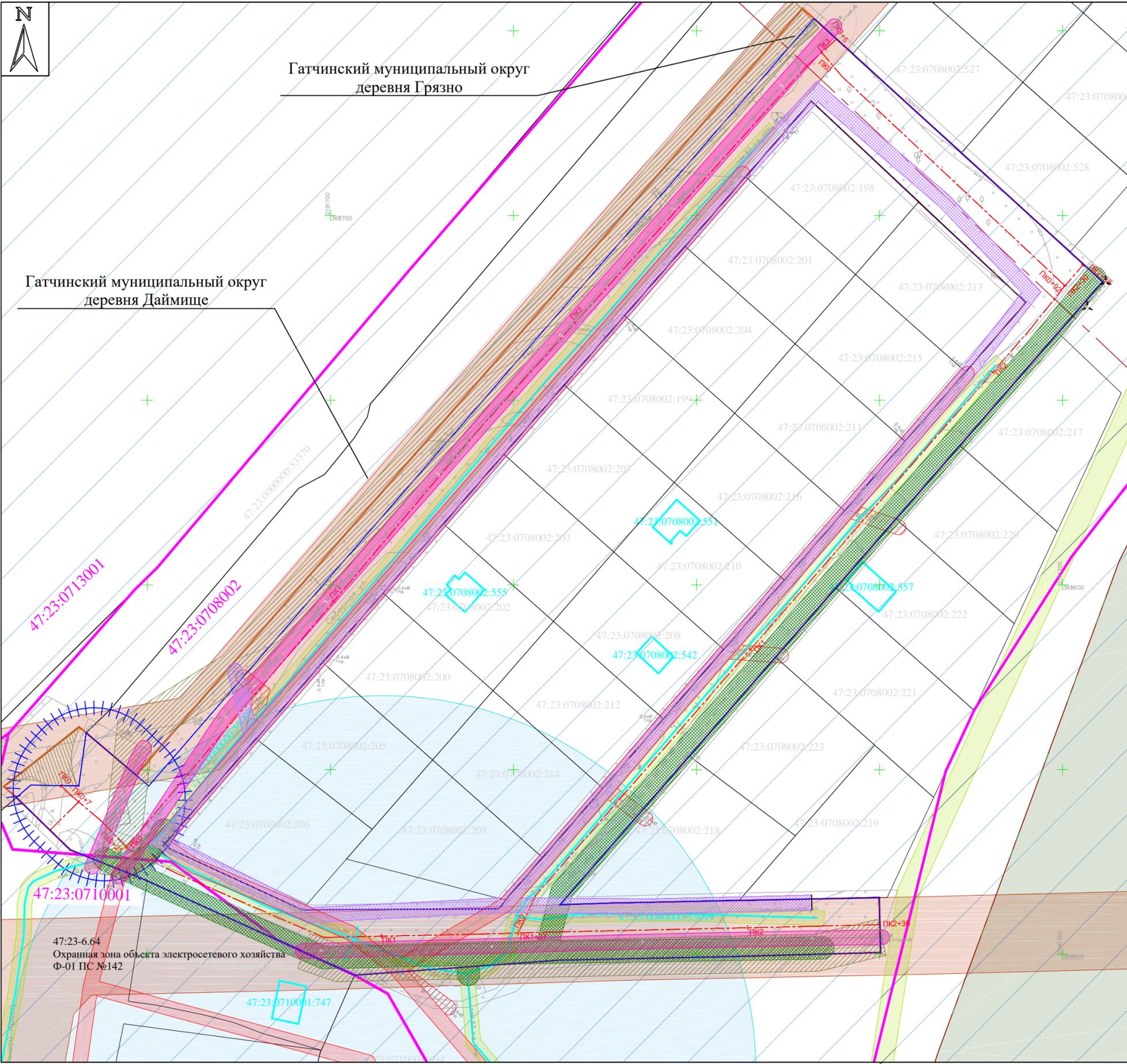
– границ земельных участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

#### **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
- 47:25:0908001:482 - Границы и кадастровые номера существующих земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- 47:25:0908001:482 - Границы и кадастровые номера существующих объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- 47:25:0102009 - Границы и номера кадастровых кварталов
- Границы публичных сервитутов, подлежащих установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации
- ПК2+38 - 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

Изм.	Кол.уч.	Лист N док.	Подпись	Дата	
Разработал	Коппалова			2025	
Проверил	Зюбан			2025	
Н. контр.	Ермолина			2025	

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»

Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.	Стадия	Лист	Листов
	ПМТ	1	1

Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть. Масштаб 1:1000

