



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, ps.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. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

«Проект межевания территории. Текстовая часть»

Раздел 4

Челябинск
2024



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. 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»

Инженер-проектировщик

В. Л. Пасынкова

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»	
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
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	Чертеж 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
1. Характеристика территории	8
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	10
3. Обоснование способа образования земельного участка.....	10
4. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка.....	10
5. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации.	11

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	Земли населенных пунктов	Ленинградская область, г Гатчина, ул Генерала Кныша, д 8а	Форма собственности: Частная собственность.	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	6578	6578
47:25:0107008:25	Земли населенных пунктов	Ленинградская область, г Гатчина, ул Генерала Кныша, д 8 а	Форма собственности: Частная собственность.	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов	1035	1035

				торговли, общественного питания и бытового обслуживания		
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 соответствии 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, 47:25:0107008:30 в соответствии 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 соответствии со ст. 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации.

Образование данного земельного участка возможно после изъятия земельных участков с кадастровыми номерами 47:25:0107008:25, 47:25:0107008:30, 47:25:0107008:29 в соответствии 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 1292 кв.м.

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

Проектом межевания территории не предусматривается установление публичного сервитута.