



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**ПЕТРОДОРПРОЕКТ**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
С ЦЕЛЬЮ РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА:**

**«Строительство участка улично-дорожной сети в г.Гатчина – продолжение  
ул.Чехова от Ленинградского шоссе до подъезда к г.Гатчина на Красносельском  
шоссе (от дороги к Наноцентру до подъезда к ПИЯФу 1,0км)»**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.  
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

**Генеральный директор**

**А.А. Гусев**

**Санкт-Петербург**

**2024**

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

## **Графическая часть**

1. Чертеж межевания территории	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 определено границей зоны планируемого размещения линейных объектов регионального значения.

Зона планируемого размещения линейного объекта определена на основании Постановления Правительства РФ от 2 сентября 2009 года № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса (с изменениями на 11 марта 2011 года.

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 п. 14.1 ст.1 ГК РФ реконструкция линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

В связи с вышеуказанным, в рамках разработки проекта межевания территории, предусмотрено образование земельных участков.

№ п/п	Кадастровые номера земельных участков/кварталов, из которых образуются земельные участки	Условные номера образуемых земельных участков	Площадь образуемых земельных участков	Способ образования земельного участка
1	47:25:0111008:1	47:25:0111008:1:ЗУ1	19 614	Раздел с сохранением исходного в измененных границах
2	47:25:0111008	47:25:0111008:ЗУ2	12 810	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности
3	47:23:0000000	47:23:0000000:ЗУ3	959	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности
4	47:23:0000000:79	47:23:0000000:79:ЗУ4	73 639	Раздел с сохранением исходного в измененных границах
5	47:23:0259002	47:23:0259002:ЗУ5	1 611	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности
6	47:23:0000000:79	47:23:0000000:79:ЗУ6	12620	Раздел с сохранением исходного в измененных границах
7	47:23:0000000:79	47:23:0000000:79:ЗУ7	200	Раздел с сохранением исходного в измененных границах
8	47:23:0000000:79	47:23:0000000:79:ЗУ8	15 184	Раздел с сохранением исходного в измененных границах
9	47:23:0000000:79	47:23:0000000:79:ЗУ9	700	Раздел с сохранением исходного в измененных границах

### **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:

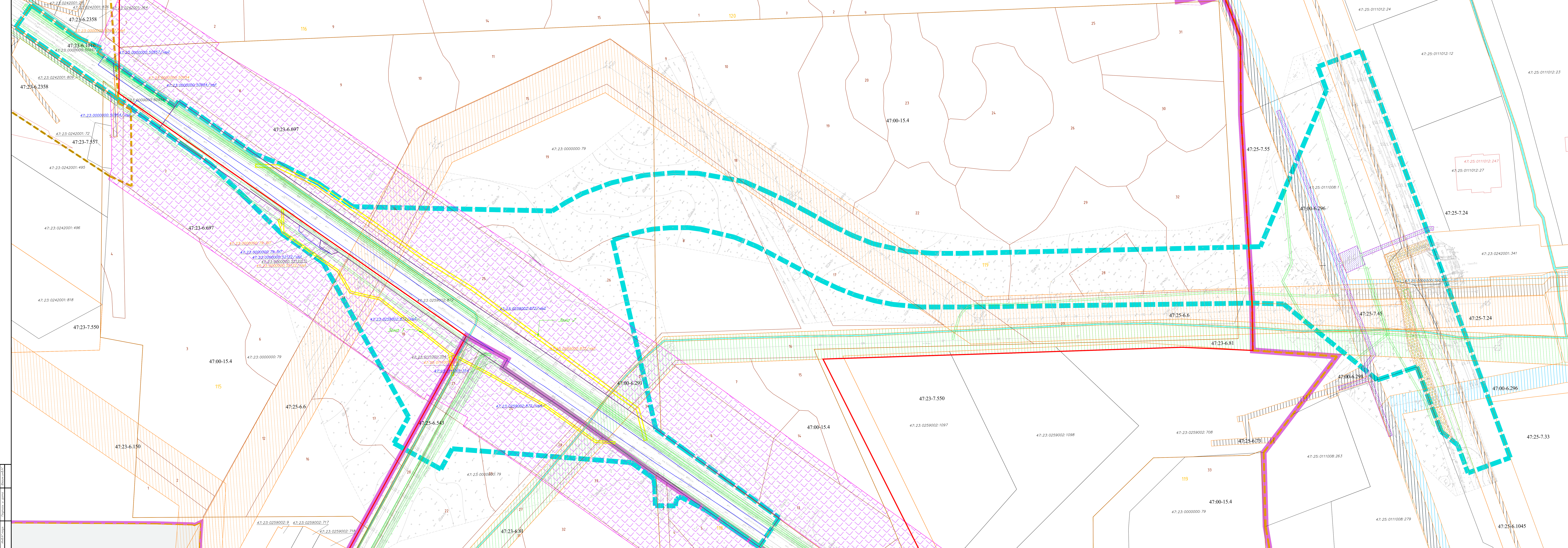
- границ зоны планируемого размещения линейного объекта, при этом зона планируемого размещения определена на основании требований Постановления Правительства РФ от 2 сентября 2009 года № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса».
- границ территорий 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**

Публичный сервитут устанавливается в соответствии со статьей 39.37 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

Границы публичного сервитута определены с учетом зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения.





Условные обозначения:

- Границы города Гатчина Гатчинского муниципального округа
- Границы населенного пункта
- Границы территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории
- Границы и номера земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- Границы и номера земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- Границы публичного сервитута на время проведения работ, подлежащих установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации
- Границы публичного сервитута на время эксплуатации, подлежащих установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации
- Границы лесного выдела
- Границы лесного выдела
- Номер лесного выдела
- Номер лесного квартала

Границы зон с особыми условиями использования территории, сведения о которых содержатся в едином государственном реестре недвижимости:

- Охранный зона ВЛ 110 кВ
- Охранный зона ВЛ 35 кВ
- Охранный зона ВЛ 10 кВ
- Охранный зона ВЛ 6 кВ
- Охранный зона газопровода
- Продольная полоса
- Номер зоны с особыми условиями использования территории
- Охранный зона подземного кабеля 10 кВ
- Охранный зона сетей связи
- Охранный зона напорной канализации
- Граница территории выявленного объекта культурного наследия

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

- 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

Примечания:

- Участок проектирования Объекта расположен в непосредственной близости от объекта культурного наследия федерального значения «Стобы веревочен».
- Участок проектирования Объекта расположен в Парке Орлова Роща».
- Границы публичных сервитутов установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации отсутствуют.
