

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО
ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА:**

**«Строительство и реконструкция автомобильной дороги
М-20 Санкт-Петербург - Псков - Пустошка - Невель
до границы с Республикой Беларусь.**

**Реконструкция автомобильной дороги Р-23 Санкт - Петербург -
Псков - Пустошка - Невель - граница с Республикой
Белоруссия на участке км 54+000 - км 80+000,
Ленинградская область»**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**РАЗДЕЛ 3 «МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА»**

286/17/102074-ПЗЗ.6.2

Вологда 2021

№ п/п	Наименование	Страница ²
1	Введение	3
2	Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков	5
3	Обоснование способа образования земельных участков	7
4	Обоснование определения размеров образуемых земельных участков	8
5	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	9

Инв.№ ориг.	Подпись и дата	Взам. инв. №							
			286/17/102074-ПЗЗ.6.1 С						
	Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подпись	Дата			
	Разработал		Леонтьева И.Л.		<i>И.Л.</i>	04.2021	Стадия	Лист	Листов
	Проверил		Зайцева В.А.		<i>В.А.</i>	04.2021	ДПТ		
	Н. контр.		Шанина И.В.		<i>И.В.</i>	04.2021	ООО «ПТИ «Севзапдорпроект»		
Содержание тома 1.3.6.1									

ВВЕДЕНИЕ

Разработка новой редакции проекта планировки и межевания территории осуществлена в соответствии с действующей законодательно-нормативной и методической документации:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (от 29.12.2004 № 190-ФЗ).
2. Земельный кодекс Российской Федерации (от 25.10.2001 № 136-ФЗ).
3. Лесной кодекс Российской Федерации (от 04.12.2006 № 200-ФЗ).
4. Водный кодекс Российской Федерации (от 03.06.2006 № 74-ФЗ).
5. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
6. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
7. Федеральный закон от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах».
8. Федеральный закон Российской Федерации от 17.07.2001 № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю».
9. Федеральный закон от 20.03.2011 № 41-ФЗ «О внесении изменений в градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части вопросов территориального планирования».
10. Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ (ред. от 23.07.2013) «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
11. Постановление Правительства РФ от 02.09.2009 № 717 (ред. от 11.03.2011) «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса».
12. Приказ Министерства транспорта Российской Федерации (Минтранс России) от 6 июля 2012 № 199.
13. Положение о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах (Пост. пр-ва РФ от 23.11.1996 № 14040).
14. СП 42.13330.2016 Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
15. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации».
16. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Документация по планировке территории линейного объекта: «Строительство и реконструкция автомобильной дороги М-20 Санкт-Петербург - Псков - Пустошка - Невель до границы с Республикой Беларусь. Реконструкция автомобильной дороги Р-23 Санкт - Петербург - Псков - Пустошка - Невель - граница с Республикой Белоруссия на участке км 54+000 - км 80+000, Ленинградская область» утверждена Распоряжения Федерального

Взам. инв. №							286/17/102074-ПЗ3.6.2 ТЧ		
Подпись и дата							Текстовая часть		
Инв. № ориг.	Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
	Разработал		Воронина А.И.		<i>А.И. Воронина</i>	04.2021	П	1	8
	Проверил		Зайцева В.А.		<i>В.А. Зайцева</i>	04.2021			
	Н. контр.		Шанина И.В.		<i>И.В. Шанина</i>	04.2021	ООО «ПИИ «Севзапдорпроект»		

дорожного агентства Министерства транспорта Российской Федерации (Росавтодор) от
04.10.2019 № 2805-р.

Инв.№ ориг.	Подпись и дата	Взам. инв. №					286/17/102074-ПЗ3.6.ТЧ	Лист
						2		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата			

1 ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Испрашиваемая зона планируемого размещения Объекта строительства состоит из земель, занимаемых для реконструкции основной дороги, примыканий и транспортных развязок.

Граница зоны планируемого размещения линейного объекта, необходимая для размещения Объекта строительства, определена согласно Нормам отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.09.2009 № 717, и подтверждена продольным профилем и типовыми поперечными профилями земляного полотна дороги. Ширина полосы отвода, необходимая для размещения дороги и сооружений на ней, определяется исходя из ширины земляного полотна, высоты насыпей и глубины выемок, крутизны откосов, наличия искусственных сооружений, примыканий транспортных развязок, размещения водоотводных сооружений, а также обеспечения боковой видимости дороги (25 м от кромки проезжей части).

Площади земельных участков, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных нужд земельных участков, попадающих в зону планируемого размещения линейных объектов, определены на основании проектных решений. Сведения о площадях образуемых земельных участков, попадающих в границы зоны размещения линейного объекта, в том числе земельных участков на которые предполагается установление публичного сервитута на период строительства линейного объекта представлены на чертежах «Чертеж межевания территории М 1:1000», а также в Перечнях образуемых земельных участков.

Градостроительные регламенты установлены Правилами землепользования и застройки муниципального образования Большеколпанское сельское поселение (утверждены решением Совета депутатов МО Большеколпанское сельское поселение № 07 от 20.02.2014 г.(с изменениями)), Правилами землепользования и застройки муниципального образования Рождественское сельское поселение (утверждены решением Совета депутатов муниципального образования Рождественского сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области от 21.06.2012 № 26(с изменениями)), Правилами землепользования и застройки муниципального образования Кобринского сельского поселения (утверждены решением Совета депутатов муниципального образования Кобринского сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области от 28.03.2013.№15(с изменениями)).

Изм. № ориг.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	286/17/102074-ПЗ3.6.ТЧ	Лист 3
------	---------	------	-------	---------	------	------------------------	-----------

Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты установлены с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения;
- видов территориальных зон, определенных правилами землепользования и застройки;
- территорий охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых территорий, иных природных объектов.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- в границах территорий общего пользования;
- занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Инв. № ориг.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	286/17/102074-ПЗЗ.6.ТЧ			4

2 ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБА ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Для образования земельных участков, необходимых для размещения проектируемой автомобильной дороги в зависимости от вещного права на земельные участки, используются следующие способы:

- Раздел земельного участка - при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование;

- Выдел земельного участка - выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок);

- Раздел с сохранением исходного в измененных границах - при разделе земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков с сохранением земельного участка, раздел которого осуществлен, в измененных границах в случае, если такой земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности;

- Образование из земель государственной и муниципальной собственности.

Информация о способах образования каждого земельного участка указана в основной части проекта межевания территории в перечне земельных участков, расположенных в границах резервируемых и изымаемых земель.

Инв. № ориг.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	286/17/102074-ПЗ3.6.ТЧ		5	

3 ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Образование земельных участков для размещения автомобильной дороги осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. Проект межевания территории разработан с учетом требований к образуемым и измененным земельным участкам, установленных земельным законодательством.

В соответствии с проектом межевания территории земельные участки будут образованы из земель различных категорий: «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», «земли лесного фонда», «земли сельскохозяйственного назначения», находящихся как в государственной (федеральной, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности), так и в частной собственности.

Площади земельных участков, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных нужд земельных участков, попадающих в зону планируемого размещения линейных объектов, определены на основании проектных решений. Сведения о площадях образуемых земельных участков, попадающих в границы зоны размещения линейного объекта представлены перечнях образуемых земельных участков тома «Проект межевания территории. Основная часть».

Инв. № ориг.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	286/17/102074-ПЗЗ.6.ТЧ			

4 ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА, ПОДЛЕЖАЩЕГО УСТАНОВЛЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В соответствии со ст. 39.37. Земельного кодекса Российской Федерации публичный сервитут устанавливается для использования земельных участков и (или) земель в следующих целях:

1) размещение объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд (далее также - инженерные сооружения);

2) складирование строительных и иных материалов, размещение временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы) и (или) строительной техники, которые необходимы для обеспечения строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, на срок указанных строительства, реконструкции, ремонта;

3) устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с железнодорожными путями общего пользования на земельных участках, находящихся в государственной собственности, в границах полос отвода железных дорог, а также устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с автомобильными дорогами или примыканий автомобильных дорог к другим автомобильным дорогам на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах полосы отвода автомобильной дороги;

4) размещение автомобильных дорог и железнодорожных путей в туннелях;

5) проведение инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов федерального, регионального или местного значения, проведение инженерных изысканий для строительства, реконструкции указанных объектов, а также сооружений, предусмотренных подпунктом 1 настоящей статьи.

Также Согласно ст. 39.39 ЗК не допускается установление публичного сервитута в целях, указанных в подпунктах 1 и 2 статьи 39.37 Кодекса, в отношении земельных участков, предоставленных или принадлежащих гражданам и предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства, за исключением случаев, если это требуется для:

1) подключения (технологического присоединения) зданий, сооружений, расположенных в границах элемента планировочной структуры, в границах которого находятся такие земельные участки, к сетям инженерно-технического обеспечения;

2) эксплуатации, реконструкции существующих инженерных сооружений;

3) размещения инженерных сооружений, которые переносятся с земельных участков, изымаемых для государственных или муниципальных нужд.

Интв.№ ориг.	Взам. инв. №
	Подпись и дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	286/17/102074-ПЗ3.6.ТЧ	Лист
							7

Проектом предусмотрено установление границ публичного сервитута для размещения временных объездов, размещения строительной площадки для размещения временных или вспомогательных сооружений и строительной техники, для работ по реконструкции линейных объектов, пересекающих зону размещения объекта федерального значения. Границы сервитутов на период строительства отображена на чертеже межевания территории в основной части. Также в текстовой части составлен перечень зон к установлению публичного сервитута на период строительства объекта.

Также проектом предусмотрено установление публичного сервитута в целях размещения инженерных коммуникаций. Граница публичного сервитута определены по охранным зонам каждого вида инженерных коммуникаций, расположенных у границе зоны размещения объекта федерального значения. Сведения об устанавливаемых публичных сервитутах, устанавливаемых в целях размещения инженерных коммуникаций содержатся в основной части проекта межевания территории в графической и текстовой частях.

Сведения о зонах предполагаемого к установлению публичного сервитута, устанавливаемых в отношении пересекаемых автомобильных дорог регионального и местного значения содержатся:

- на чертеже межевания территории (часть 2) в графической части основной части проекта межевания территории (том 286/17/102074-ПЗ3.5.1);
- в «перечне зон предполагаемого к установлению публичного сервитута в целях эксплуатации инженерных коммуникаций в границах планируемого размещения объекта» в текстовой части основной части проекта межевания территории (том 286/17/102074-ПЗ3.5.2).

Инв. № ориг.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	286/17/102074-ПЗ3.6.ТЧ			