



ООО «Геосервис»
Россия, 197198, г. Санкт-Петербург,
Малый проспект ПС, дом 5, литер Б,
помещение 301
тел./ факс: +7 (812) 456-70-86
e-mail: officegeo@geo-sz.ru
официальный сайт www.geo-sz.ru
ИНН 7813522944

**Изменения в проект планировки территории и проект межевания
территории линейного объекта регионального значения автомобильной
дороги «Санкт-Петербург – Колтуши» на участке от кольцевой
автодороги Санкт-Петербурга до Колтуши (титул: «Реконструкция
автомобильной дороги «Санкт-Петербург – Колтуши» на участке
от кольцевой автодороги Санкт-Петербурга до Колтуши»
(Реконструкция автомобильной дороги общего пользования
регионального значения «Санкт-Петербург – Колтуши» на участке
КАД-Колтуши во Всеволожском районе Ленинградской области)
применительно к участку ПК41+77.88-ПК88+68.39**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Генеральный директор



М.В. Конашенкова

**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	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 регионального значения «Санкт-Петербург - Колтуши» на участке от кольцевой автодороги Санкт-Петербурга до Колтуши (титул: «Реконструкция автомобильной дороги «Санкт-Петербург - Колтуши» на участке от кольцевой автодороги Санкт-Петербурга до Колтуши» (Реконструкция автомобильной дороги общего пользования регионального значения «Санкт-Петербург - Колтуши» на участке КАД-Колтуши во Всеволожском районе Ленинградской области) применительно к участку ПК41+77,88-ПК88+68,39 определено с учетом границ зоны планируемого размещения линейного объекта.

Зона планируемого размещения Объекта определена в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (далее – СП 42.13330.2016), а также с региональными нормативами градостроительного проектирования, утвержденными Постановлением Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 № 83 (далее – РНПП ЛО).

Границы зоны планируемого размещения линейного объекта применительно к участку ПК41+77,88-ПК88+68,39 также определены с учетом:

1. Существующего положения автомобильной дороги, примыканий автомобильных дорог, размещения надземных пешеходных переходов;
2. Минимизации изъятия земельных участков, находящихся в частной собственности, а также демонтажа жилых домов.
3. Безопасности движения.

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 в границах зоны планируемого размещения предусмотрено:

1. Образование земельных участков путем раздела с сохранением исходных земельных участков в измененных границах.

2. Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности. Указанные земельные участки подлежат резервированию для государственных и (или) муниципальных нужд в соответствии с нормами Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Границы земельных участков с кадастровыми номерами 47:09:0000000:173, 47:09:0000000:174 под полосой отвода Объекта подлежат уточнению.

4. В соответствии с материалами документации по планировке территории, утвержденной распоряжением Правительства Ленинградской области от 11.09.2017 № 468-р (с учетом изменений от 09.08.2021 № 508-р), предусмотрено образование многоконтурного земельного участка с условным номером 47:07:0000000:90023:3У1 путём раздела.

Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области принято решение по делу № А56-20470/2022 от 10.03.2025 г. о признании недействительными и исключении из Единого государственного реестра недвижимости сведений о местоположении земельного участка с кадастровым номером 47:07:0000000:90023.

Таким образом, в проекте предусмотрено образование земельных участков с условными номерами 47:09:0109002:3У1, 47:09:0109002:3У2, 47:09:0109002:3У4, 47:09:0109002:3У3, 47:09:0109003:3У1, 47:09:0000000:3У1, 47:09:0109003:3У2 из земель, находящихся в государственной и муниципальной 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;

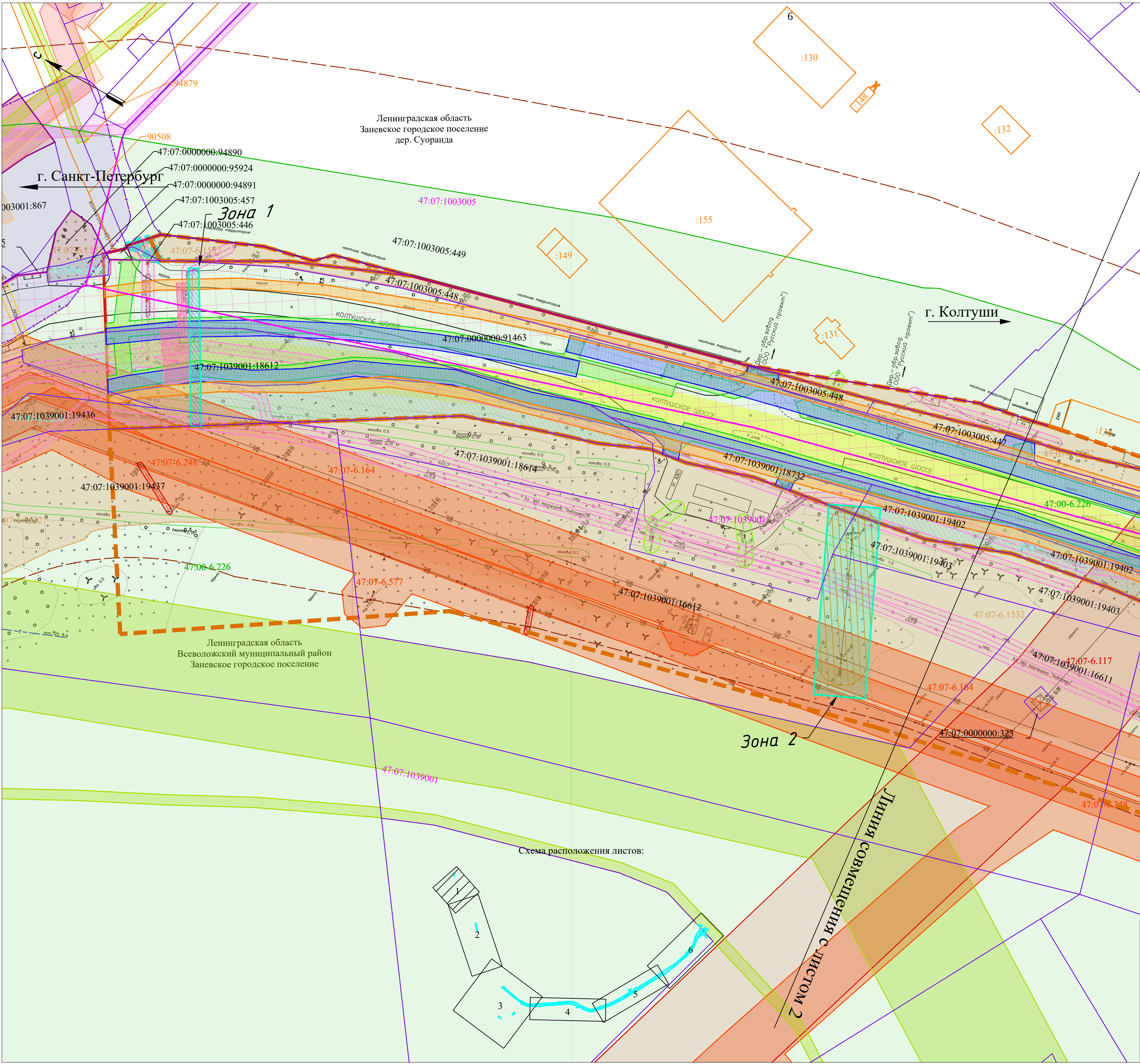
- границ территорий общего пользования (красных линий таких территорий);

- 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 п.1 ст. 39.37 ЗК РФ сформированы границы публичных сервитутов, подлежащих установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации, для возможности переустройства существующих инженерных коммуникаций.

Согласно статье 39.41 Земельного кодекса Российской Федерации, границы публичного сервитута определяются в соответствии с установленными документацией по планировке территории границами зон планируемого размещения объектов. Следовательно, границы устанавливаемых публичных сервитутов совпадают с границами зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения.



Условные обозначения:

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории
- Границы зон планируемого размещения линейных объектов
- Границы населенных пунктов, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- Границы и номера кадастровых кварталов
- Границы и кадастровые номера земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- Границы и кадастровые номера объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- Контуры существующих сохраняемых объектов капитального строительства
- Границы публичных сервитутов, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации
- Границы публичных сервитутов, подлежащих установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации

Границы зон с особыми условиями использования территории, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации:

- Охранная зона линий электропередач напряжением 110 кВ
- Охранная зона линий электропередач напряжением 10 кВ
- Охранная зона линий электропередач напряжением 6 кВ
- Охранная зона линий электропередач напряжением 0,4 кВ
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства
- Охранная зона электрической подстанции
- Охранная зона сетей связи
- Охранная зона газопровода
- Зона минимальных расстояний до объекта "Линейное сооружение - Газопровод-отвод и ГРС "Восточная"
- Придорожная полоса автомобильной дороги
- Санитарно-защитная зона
- Охранная зона геодезического пункта
- Границы публичных сервитутов, сведения о которых содержатся в ЕГРН

Границы существующих зон с особыми условиями использования территории:

- Охранная зона водопровода
- Охранная зона газопровода
- Охранная зона сетей связи
- Охранная зона тепловой сети
- Охранная зона ливневой канализации
- Охранная зона напорной канализации
- Охранная зона хозяйственно-бытовой канализации
- Охранная зона дренажной канализации
- Охранная зона линий электропередач напряжением 110 кВ
- Охранная зона линий электропередач напряжением 10 кВ
- Охранная зона линий электропередач напряжением 0,4 кВ
- Охранная зона кабельных линий электропередач высокого напряжения
- Охранная зона кабельных линий электропередач низкого напряжения
- Охранная зона слаботочного кабеля
- Санитарно-защитная зона предприятий и иных объектов
- Береговая полоса
- Прибрежная защитная полоса
- Водоохранная зона
- Санитарный разрыв от объектов транспортной инфраструктуры
- Санитарно-защитная зона водовода

Границы зон с особыми условиями использования территории, подлежащие установлению, изменению, в связи с размещением линейных объектов:

- Охранная зона наружного освещения
- Охранная зона ливневой канализации
- Охранная зона дренажа
- Охранная зона локальных очистных сооружений
- Охранная зона сетей электроснабжения
- Придорожная полоса автомобильной дороги

Объекта капитального строительства, подлежащие демонтажу:

- Контуры существующих объектов капитального строительства, подлежащих демонтажу
- Демонтируемые инженерные сети

Существующие инженерные сети:

- Кабель низкого напряжения
- Кабель высокого напряжения
- Сети связи
- Сети водоснабжения
- Сети газопровода
- Сети дренажной канализации
- Сети канализации
- Сети теплоснабжения

Границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

- Границы территории объекта культурного наследия федерального значения «Научный городок физиолога Н.П. Павлова на Колтушской возвышенности и Колтушское шоссе (часть)», 1932-1937 гг., середина XX века (Ленинградская область, Всеволожский район, с. Павлово, г. Колтуши (ранее д. Колтуши и д. Старая), д. Колбово, д. Токкари, д. Янино-2, д. Суоранда, д. Хирюсти), вид объекта - достопримечательное место, включенного в реестр приказом Министерства культуры Российской Федерации от 20.02.2024 № 312.
- Границы территории объекта культурного наследия федерального значения "Научный городок ученого-физиолога И.П. Павлова", расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, с. Павлово, Институт физиологии им. И.П. Павлова, в соответствии с Приказом Комитета по культуре Ленинградской области от 20.12.2021 N 01-03/21-204
- Границы объекта культурного наследия местного значения "Парк усадьбы Чоголовых Н. М." в соответствии с Приказом Комитета по культуре Ленинградской области от 29.03.2018 N 01-03/18-41 "О включении объекта культурного наследия "Парк усадьбы Чоголовых", XVIII-XIX вв., расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, п. Колтуши, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия местного (муниципального) значения, утвержденный границ его территории и установлении предмета охраны"
- Границы объекта культурного наследия регионального значения «Дом волостного правления в деревне Колтуши», 1904 г., расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Колтушское сельское поселение, д. Колтуши, д. 15, в соответствии с Приказом Комитета по культуре Ленинградской области от 18.04.2022 N 01-03/22-64

Границы территорий объектов культурного наследия, отображенные в соответствии с материалами документов территориального планирования Всеволожского района Ленинградской области:

- Границы буферной зоны объекта всемирного наследия ЮНЕСКО "Научный городок ученого-физиолога И.П. Павлова" в соответствии со схемой территориального планирования Всеволожского района
- Границы защитной зоны объекта культурного наследия федерального значения "Научный городок ученого-физиолога И.П. Павлова"
- Границы защитной зоны объекта культурного наследия местного значения "Парк усадьбы Чоголовых Н. М." в соответствии с Приказом Комитета по культуре Ленинградской области от 29.03.2018 N 01-03/18-41 "О включении объекта культурного наследия "Парк усадьбы Чоголовых", XVIII-XIX вв., расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, п. Колтуши, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия местного (муниципального) значения, утвержденный границ его территории и установлении предмета охраны"
- "Колтушское шоссе" - компонент объекта всемирного наследия ЮНЕСКО "Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников" (нанесено схематично в соответствии с картографическими материалами ретроспективной инвентаризации объекта ЮНЕСКО)
- Границы объекта всемирного наследия ЮНЕСКО "Научный городок ученого-физиолога И.П. Павлова" в соответствии со схемой территориального планирования Всеволожского района
- Границы объекта всемирного наследия ЮНЕСКО "Колтушская возвышенность" в соответствии с генеральным планом муниципального образования Колтушское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Изменения в проект планировки территории и проект межевания территории линейного объекта регионального значения автомобильной дороги «Санкт-Петербург - Колтуши» на участке от кольцевой автодороги Санкт-Петербурга до Колтуши (питул: «Реконструкция автомобильной дороги «Санкт-Петербург - Колтуши» на участке от кольцевой автодороги Санкт-Петербурга до Колтуши» (Реконструкция автомобильной дороги общего пользования регионального значения «Санкт-Петербург - Колтуши» на участке КАД-Колтуши во Всеволожском районе Ленинградской области) применительно к участку ПК41+77.88-ПК88+68.39

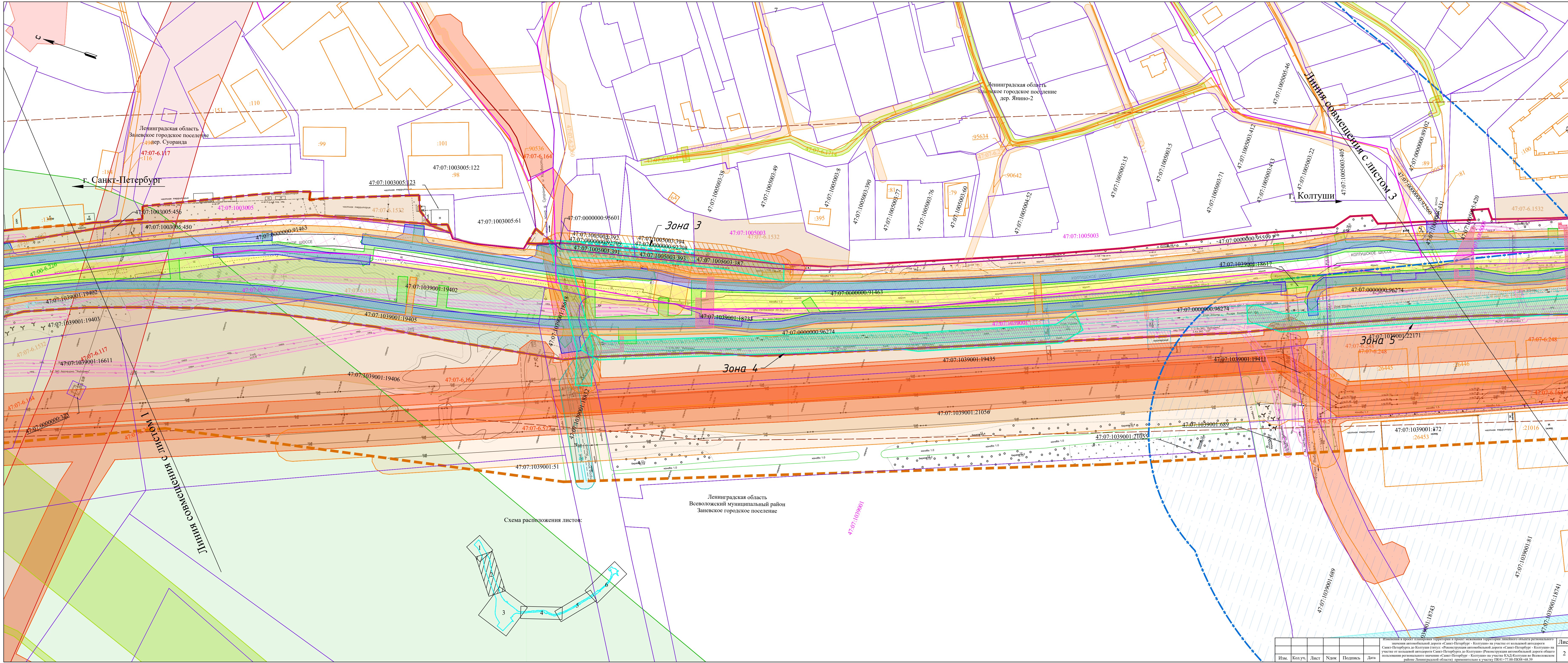
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Черакшева	Б.И.	2025		
Проверил	Гурьева	И.И.	2025		
Н. контр.	Ермолина	И.И.	2025		

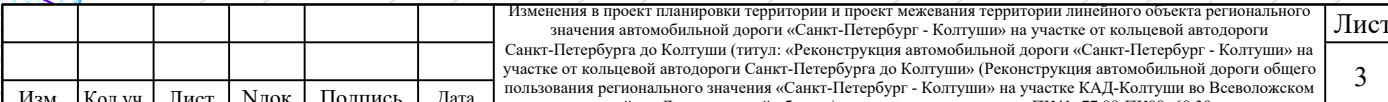
Проект межевания территории. Материалы по обоснованию

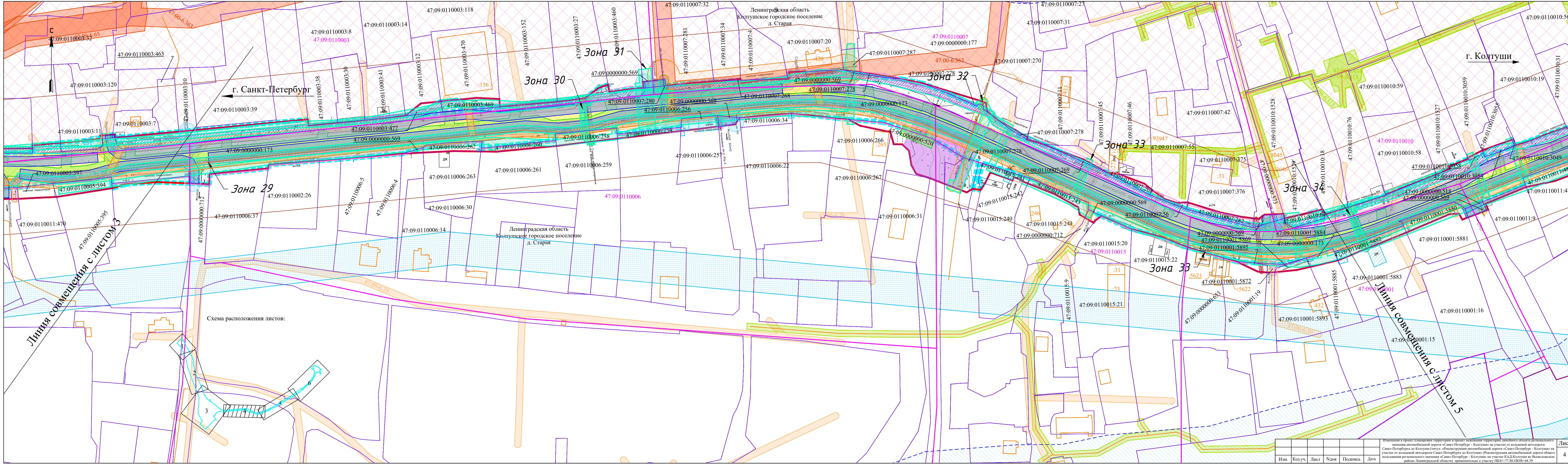
Стадия	Лист	Листов
ПМТ	1	6

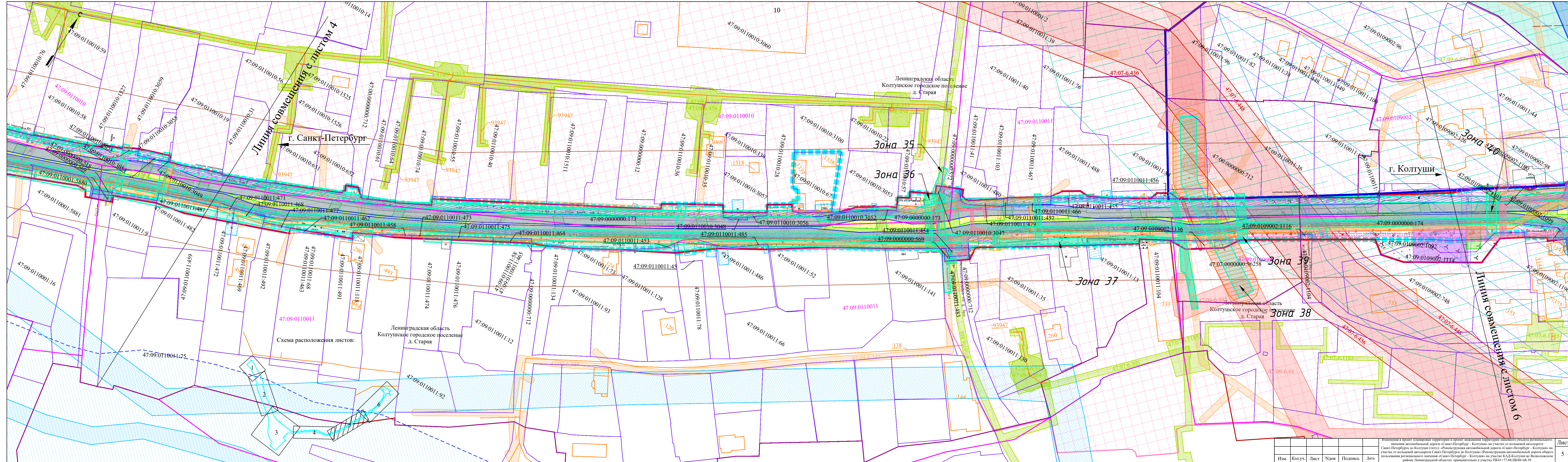
Чертёж межевания территории, на котором отображаются границы существующих земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территории, местоположение существующих объектов капитального строительства

1:1000









Изменения в проект планировки территории и проект межевания территории линейного объекта регионального значения автомобильной дороги «Санкт-Петербург - Колтуши» на участке от кольцевой автодороги Санкт-Петербурга до Колтуши (пути): «Реконструкция автомобильной дороги «Санкт-Петербург - Колтуши» на участке от кольцевой автодороги Санкт-Петербурга до Колтуши» (Реконструкция автомобильной дороги общего пользования регионального значения «Санкт-Петербург - Колтуши» на участке КАД/Колтуши в Всеволожском районе Ленинградской области) применительно к участку ПЧ41-77.88-ПК83-68.39						Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подпись	Дата	5

