

ООО «Агентство по развитию территорий»

**Проект планировки территории и проект
межевания территории с целью размещения линейного объекта
«Продолжение улицы Горной от въезда в жилой квартал
«Мистола Хиллз» до Альпийского проезда в д. Мистолово
Бугровского городского поселения Всеволожского муниципального
района Ленинградской области**

**Том IV
Материалы по обоснованию**

**Пояснительная записка
Графическая часть**

Директор

С.С. Фролов

Санкт-Петербург 2024

Состав проекта межевания территории

№№ п/п	Наименование	Масштаб
	Основная часть	
	Текстовая часть:	
1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть	
	Графическая часть:	
1.1	Чертеж межевания территории	1:1 000
	Материалы по обоснованию	
	Пояснительная записка:	
2	Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
	Графическая часть:	
2.1	Чертеж с отображением границ существующих земельных участков и границ зон с особыми условиями использования территорий	1:1 000

Содержание	
Введение	2
1. Современное землепользование на территории	3
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	4
3. Обоснование способов образования земельных участков	4
4. Обоснование определения размеров образуемых земельных участков	4
5. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	4
6. Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории	5

Введение

Настоящий проект межевания территории с целью размещения линейного объекта «Продолжение улицы Горной от въезда в жилой квартал «Мистола Хиллз» до Альпийского проезда в д. Мистолово Бугровского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области» (далее по тексту – Проект межевания территории) разработан на основании постановления администрации Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 12.12.2024 № 4920 «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории с целью размещения линейного объекта».

Проект межевания территории подготовлен с учетом проекта планировки территории с целью размещения линейного объекта «Продолжение улицы Горной от въезда в жилой квартал «Мистола Хиллз» до Альпийского проезда в д. Мистолово Бугровского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области» (далее по тексту – Проект планировки территории).

Документация по планировке территории подготовлена применительно к территории населенного пункта д. Мистолово муниципального образования «Бугровское городское поселение» общей площадью 1,2 га, протяженность линейного объекта – 0,57 км.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков.

1. Современное землепользование на территории

В части землепользования реконструируемый линейный объект проходит по территории д. Мистолово Бугровского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области. Полностью сведения о землепользовании на проектируемой территории представлены в таблице 1 и на «Чертеже с отображением границ существующих земельных участков и границ зон с особыми условиями использования территорий» Проекта межевания территории.

Таблица 1 – Перечень земельных участков, входящих в границы территории проектирования

№	Кадастровый номер	Категория земель/форма собственности	Вид разрешенного использования	Площадь участка, м. кв	Площадь участка в границах проекта, м. кв
1	47:07:0713002:3580	Земли населённых пунктов/собственность публично-правовых образований	Территория общего пользования	3 809	592
2	47:07:0713002:518	Земли сельскохозяйственного назначения/частная	Для сельскохозяйственного использования	65 504	1 371
3	47:07:0713002:542	Земли сельскохозяйственного назначения/частная	Для сельскохозяйственного использования	7 449	839
4	47:07:0713002:150	Земли населённых пунктов/частная	Строительство, реконструкция и эксплуатация малоэтажных, блокированных и секционных жилых домов	35 000	4 120
5	47:07:0713002:1497	Земли населённых пунктов/частная	Для малоэтажного жилищного строительства	76 251	80
6	47:07:0713002:158	Земли населённых пунктов/частная	Строительство, реконструкция и эксплуатация малоэтажных, блокированных и секционных жилых домов	35 300	4 489

На проектируемой территории на земельном участке с к.н. 47:07:0713002:158 установлена зона действия публичного сервитута «Публичный сервитут для обеспечения проезда, прохода», реестровый № 47:07-6.1650, площадь в границах проектирования 323 кв.м.

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

Местоположение границ образуемых земельных участков определено в соответствии с границами зоны размещения проектируемого линейного объекта, установленными Проектом планировки территории. Градостроительные регламенты, в том числе максимальные и минимальные размеры не устанавливаются для территорий общего пользования.

3. Обоснование способов образования земельных участков

В пределах границ образуемых земельных участков находятся участки в частной собственности, в связи с чем Проектом межевания территории предусмотрен способ образования земельных участков – «образование земельных участков путем раздела».

4. Обоснование определения размеров образуемых земельных участков

Размеры образуемых земельных участков определяются местоположением их границ, обусловленными установленной Проектом планировки территории зоной размещения размещаемого линейного объекта.

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

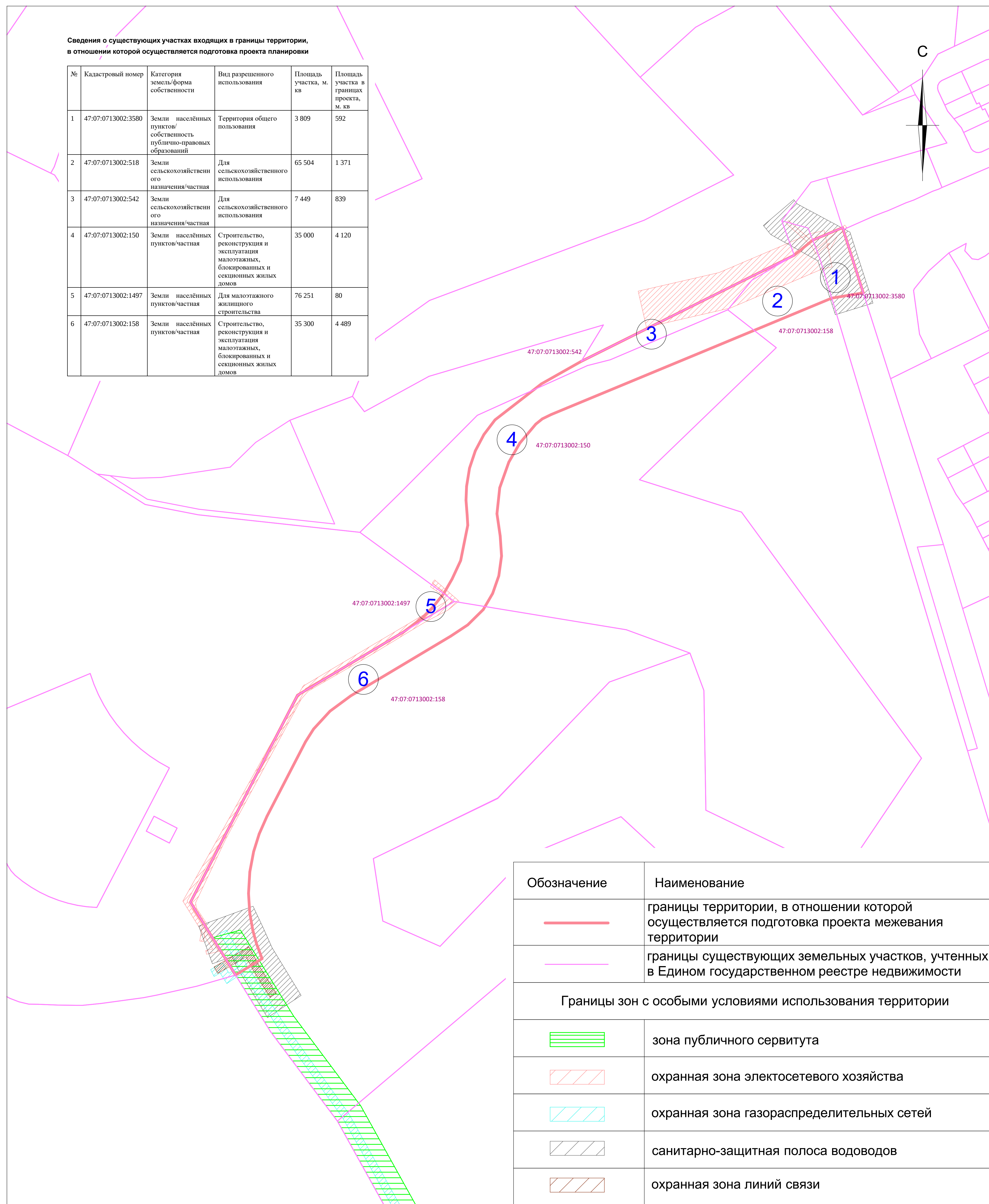
Проектом межевания территории не предусматривается установление публичного сервитута.

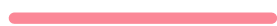
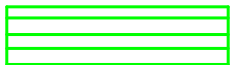
6. Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	1,2
2	Территории, подлежащие межеванию в том числе:	-"	1,2
	- территории общего пользования	-"	1,2
3	Территории, не подлежащие межеванию	-"	-

Чертеж с отображением границ существующих земельных участков, границ зон с особыми условиями использования территорий
М 1:1000

№	Кадастровый номер	Категория земель/форма собственности	Вид разрешенного использования	Площадь участка, м. кв	Площадь участка в границах проекта, м. кв
1	47:07:0713002:3580	Земли населённых пунктов/ собственность публично-правовых образований	Территория общего пользования	3 809	592
2	47:07:0713002:518	Земли сельскохозяйственного назначения/частная	Для сельскохозяйственного использования	65 504	1 371
3	47:07:0713002:542	Земли сельскохозяйственного назначения/частная	Для сельскохозяйственного использования	7 449	839
4	47:07:0713002:150	Земли населённых пунктов/частная	Строительство, реконструкция и эксплуатация малоэтажных, блокированных и секционных жилых домов	35 000	4 120
5	47:07:0713002:1497	Земли населённых пунктов/частная	Для малоэтажного жилищного строительства	76 251	80
6	47:07:0713002:158	Земли населённых пунктов/частная	Строительство, реконструкция и эксплуатация малоэтажных, блокированных и секционных жилых домов	35 300	4 489



Обозначение	Наименование
	границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории
	границы существующих земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
Границы зон с особыми условиями использования территории	
	зона публичного сервитута
	охранная зона электросетевого хозяйства
	охранная зона газораспределительных сетей
	санитарно-защитная полоса водоводов
	охранная зона линий связи

						Проект планировки территории и проект межевания территории с целью размещения линейного объекта «Подразделение улицы Горькой от въезда в жилой квартал «Мистифа Хиллс» до Альпийского проезда в д. Мисловское Буровского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области			
Изм.	Колуч-Лист	№документа	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов	
тип	Фролов		[подпись]		Проект межевания территории Материалы по обоснованию	ДПТ	4.1	1	
Разраб.	Шафарикова		[подпись]		Чертеж с отображением границ существующих земельных участков, границ зон с особыми условиями использования территорий			ООО "АПТ"	