



**Проект планировки и межевания территории – основа
законного размещения объектов инфраструктуры СНТ,
ОНТ, ДНП, ТСН**

Кадастровый инженер: Береснев Павел Иванович

Санкт-Петербург

2018 г.

Реализация положений Градостроительного кодекса РФ



Согласно ст. 42 Градостроительного Кодекса РФ подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.



Легитимность существующего проекта организации и застройки территории

- В случае, если до 01.01.2018 г. СНТ или иное садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение граждан разработало и утвердило проект организации и застройки территории своего объединения, то до 01.01.2020 г. раздел земельного участка, предоставленного указанному объединению или в совместную собственность членов указанного объединения, осуществляется в соответствии с проектом организации и застройки территории данного объединения. При этом утверждение проекта планировки территории и проекта межевания данной территории не требуется (п.9 ст.34 ФЗ от 23.06.2014 №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).
- Таким образом, видно, что для раздела, предоставленного СНТ или другому садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан земельного участка, по облегченной процедуре необходимо: до 01.01.2020 г. осуществить раздел земельного участка на основании утвержденного проекта организации и застройки территории объединения.

Обеспечение разработки и утверждения проектов в Ленинградской области



- **ПРИКАЗ**
 - **от 31 марта 2016 года N 18**
- **Об утверждении Положения о порядке принятия решений о подготовке проектов планировки территории, проектов межевания территории, проверки и утверждения проектов планировки территории, проектов межевания территории муниципальных образований Ленинградской области**
 - **(с изменениями на 30 декабря 2016 года)**
-

Для чего нужен проект межевания территорий

Проект межевания территории в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ является одним из документов по планировке территории, который необходим для:

- - определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- - установления, изменения, отмены красных линий, которые обозначают границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.
- Проект межевания территории предназначен для образования земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Однако есть случаи, когда, в соответствии с Земельным Кодексом РФ, земельные участки можно образовать только по проекту межевания территории.
- Это относится к участкам, которые образуются:
 - - из участка, предоставленного для комплексного освоения территории;
 - - из участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;
 - - в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;
 - - в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;
 - - для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

Для чего необходим проект планировки и межевания территории в СНТ, ДНП, ОНТ.

ООО «ГСС»
Геодезическая Компания
Услуги в геодезии и кадастре по всей Ленинградской области и Санкт-Петербургу

1. Образование новых земельных участков в границах товариществ.
2. Официальное увеличение площади земельных участков (прирезка).
3. Узаконивание размещения на территории товариществ объектов социального обеспечения – магазины, пункты врачебной помощи, СТО и т.п.
4. Увеличение мощностей электроснабжения.
5. Разработка схемы газо и водо снабжения.



Основные этапы выполнения проекта планировки территории

1 этап:

- 1.1 Сбор сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности
- 1.2 Обращение в КГА ЛО
- 1.3 Получение распоряжения КГА ЛО на разработку ПП (проекта планировки) и ПМ (проекта межевания)
- 1.4. Разработка топоосновы (включая проверку и регистрацию в геослужбе КГА ЛО)
- 1.5 Получение, анализ и проверка исходных данных, предоставленных КГА ЛО
- 1.6. Разработка проекта чертежа планировки территории (эскиза планировки территории)
- 1.7. Техническое сопровождение согласований материалов

2 этап:

- 2.1 Разработка текстовой части Проекта, проверка и утверждение проекта.

3 этап:

- 3.1 Получение распоряжения КГА ЛО об утверждении проекта ПМ и ПТ

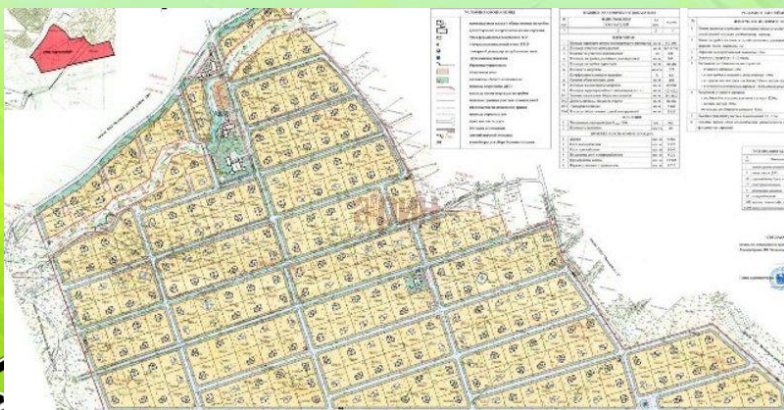


Результат работ по разработке проекта планировки и межевания территории



- Установление четких зон и границ размещения инфраструктуры и границ участков в СНТ, ДНП, ОНТ.
- Обоснование и расчет необходимых для обеспечения жизнедеятельности садоводств объектов.

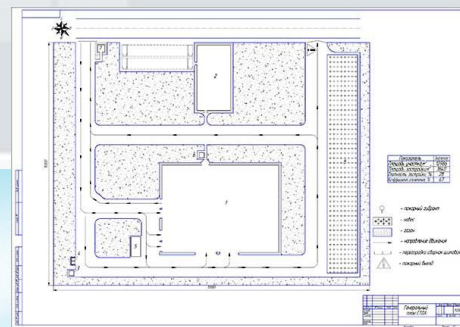
Установление границ охранных зон, зон культурного наследия, Санитарных защитных зон.



Состав проекта планировки территории



- 1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры;
- 2) результаты инженерных изысканий в объеме,
- 3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- 4) схему организации движения транспорта, а также схему организации улично-дорожной сети;
- 5) схему границ территорий объектов культурного наследия;
- 6) схему границ зон с особыми условиями использования территории;
- 7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

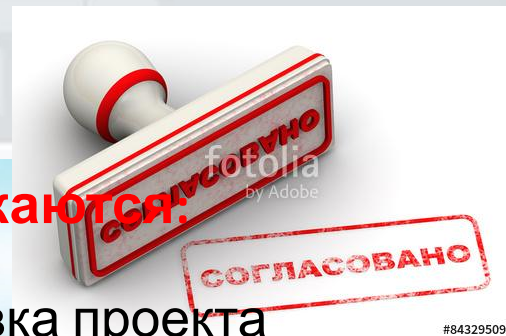


- 8) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;
- 9) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;
- 11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- 12) обоснование очередности планируемого развития территории;
- 13) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

Состав проекта межевания территории



- Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:
 - 1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;
 - 2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
 - 3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.



- **На чертежах межевания территории отображаются:**
- 1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории ;
- 3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- 5) границы зон действия публичных сервитутов.



**ООО «Геодезическое Сопровождение
Строительства»**

<http://geosopstroy.ru>

Телефон: +7 (812) 426-37-98

E-mail: gss@geosopstroy.ru; 4256105@mail.ru

