

11. Вопрос: влияет ли площадь формируемого земельного участка для строительства на определение необходимости разработки проекта планировки? (вопрос задан специалистами Комитета архитектуры Администрации Ленинградской области)

Вопрос не вполне чётко сформулирован, но можно предположить, что речь идёт о следующем: есть необходимость выделить ныне отсутствующий земельный участок на территории (предположим, в квартале), где отсутствуют сформированные в установленном порядке земельные участки.

Если предположение верно, то наиболее рациональным способом выделения земельного участка, земельных участков (для его, их последующего формирования) является подготовка документации по планировке территории. «Наиболее рациональный способ» означает в данном случае не хаотическое «вырывание кусков» из территории, а её системная организация – такая организация, которая обеспечивает проезды подходы к каждому участку, наличие территорий общего пользования, публичных сервитутов (при необходимости).

По указанным основаниям площадь формируемого земельного участка для строительства не влияет на необходимость разработки проекта планировки, то есть, не должно происходить хаотичное вырывание кусков, а должна производиться системная организация территории.

При этом надо учитывать, что применительно к задаче выделения ныне отсутствующих земельных участков в зависимости от конкретной ситуации можно подготавливать два вида документации: 1) проект планировки с проектом межевания (в составе проекта планировки) – при отсутствии красных линий, отделяющих территории общего пользования (в том числе улицы) от иных территорий, где располагаются, могут располагаться земельные участки, правообладателями которых являются частные лица; 2) проект межевания – при наличии красных линий.