

**Проект планировки территории
в целях размещения линейного объекта:**

**«Строительство инженерной инфраструктуры (дороги,
водоснабжение, газоснабжение) территории для
индивидуального жилищного строительства между
деревнями Заболотье и Фишева Гора Тихвинского городского
поселения Тихвинского муниципального района
Ленинградской области»**

Материалы по обоснованию

**Заказчик: администрация Тихвинского района
Проектировщик: ООО «Петродорпроект»**

| | |
|-------------------------|-------------|
| Генеральный директор | А.А. Гусев |
| Главный инженер проекта | А.В.Рыбин |
| Начальник отдела | А.В.Зырянов |

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Петродорпроект»

Оглавление

| | |
|--|----|
| 1 Общие положения | 4 |
| 1.1 Введение | 4 |
| 1.2 Цель разработки проекта | 5 |
| 1.3 Основные задачи разработки проекта планировки | 5 |
| 1.4 Существующее положение | 5 |
| 1.5 Основные параметры и баланс территории | 6 |
| 1.6 Планировочные ограничения | 6 |
| 1.7 Существующая промышленная застройка | 14 |
| 1.8 Существующая дорожная и уличная сеть | 14 |
| 1.9 Существующее благоустройство и озеленение территории | 14 |
| 1.10 Характеристика района проектирования | 14 |
| 2 Проектные решения | 16 |
| 2.1 Параметры проектируемой территории | 16 |
| 2.2 Функциональное зонирование | 19 |
| 2.3 Объекты социально-культурного назначения | 19 |
| 2.4 Производственные, коммунальные, культурного наследия и иные объекты | 19 |
| 2.5 Инженерная инфраструктура | 19 |
| 2.6 Благоустройство и озеленение | 19 |
| 2.7 Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера | 19 |
| 2.8 Проект межевание территории | 20 |

Приложения:

Текстовые материалы:

1. Распределение КГА
2. Схема газоснабжения г. Тихвина
3. Технические условия выданные филиалом в г. Тихвин ОАО "Газпромгазраспределение"
4. Технические условия, выданные ОАО "ЛОЭСК" Восточные электрические сети
5. Технические условия выданные МУП "Водоканал г.Тихвин"
6. Письмо НЛБУ
7. Технические требования по ГОиЧС
8. Баланс водопотребление
9. выписка из генерального плана и фрагмент схемы генерального плана

Графические материалы:

| № п/п | Наименование чертежа | Масштаб чертежа | Кол-во листов |
|-------|---|-----------------|---------------|
| 1 | Схема расположения линейного объекта | 1:6000 | 1 |
| 2 | Схема использования территории в период подготовки проекта планировки | 1:1000 | 1 |
| 3 | Схема инженерного обеспечения территории | 1:1000 | 1 |
| 4 | Схема границ объектов культурного наследия | 1:16000 | 1 |

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Петродорпроект»

1 Общие положения

1.1 Введение

Проект планировки и межевания территории объекта был выполнен на основании:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»; 6. Федеральный закон РФ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», от 21.12.1994 г., № 68-ФЗ;
- Федеральный закон РФ «О гражданской обороне», от 12.02.1998 г. № 28-ФЗ, в редакции Федерального закона № 123-ФЗ от 09.10.2002 г.; 8. Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»
- Федеральный закон от 4 мая 1999 года N 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»
- Федеральный закон от 10 января 2002 года N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»
- Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
- СП 11-102-97 «Инженерно-экологические изыскания для строительства»;
- СП 11-103-97 Инженерно-гидрометеорологические изыскания для строительства
- СП 11-104-97 Инженерно-геодезические изыскания для строительства б.
- СП 11-105-97 Инженерно-геологические изыскания для строительства
- СП 11-112- 2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
- СанПиН 2.1.6.1032-01 Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест
- СанПиН 2.1.7.1287-03 Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы
- СП 31.13330.2012 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения;
- СП 32.13330.2012 Канализация. Наружные сети и сооружения –
- СНиП 2.05.02-85* Автомобильные дороги.
- СНиП 11-02-96 Инженерные изыскания для строительства
- СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»
- СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»
- Схемы территориального планирования Ленинградской области.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Петродорпроект»

- Генерального плана Тихвинского городского поселения Тихвинского муниципального района Ленинградской области применительно к городу Тихвину, деревням Заболотье, Лазаревичи, Стретилово, Фишева Гора, утверждённый решением совета депутатов Тихвинского городского поселения 17 октября 2012 № 02-336 с изменениями, утвержденными решением Совета депутатов Тихвинского городского поселения 24 декабря 2014 г. № 02-48

- Правил землепользования и застройки Тихвинского городского поселения, утвержденные приказом Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 15.04.2016 г № 19

- Адресная инвестиционная программа за счет средств вышестоящих бюджетов и бюджета Тихвинского городского поселения на 2016год, утвержденная решением совета депутатов Тихвинского городского поселения №02-127 от 17.02.2016г.

- Технических условий по присоединяю к газораспределительным сетям от 03.09.2016 №1024 выданных филиалом в г. Тихвин АО «Газпром Газораспределение Ленинградской области»

- Картографического материала выполненного в местной системе координат Инженерно-геодезические изыскания выполнены обществом с ограниченной ответственностью «Петродорпроект» в 2017 г

1.2 Цель разработки проекта

Проект планировки и межевания территории осуществляется в целях:

- обеспечения устойчивого развития территорий;
- выделения элементов планировочной структуры;
- установления и изменение красных линий в существующей застройке ;
- установление и формирование границ земельных участков, которые необходимо преобрести во временное пользование на период строительства инженерных сетей.
- установление охранной зоны строящихся газопровода, водопровода и ливневой канализации.

Проект планировки разработан с учетом действующего законодательства Российской Федерации.

1.3 Основные задачи разработки проекта планировки

Основными задачами при разработке проекта планировки являются:

1. Установление зон с особыми условиями использования, установление красных линий.
2. Определение границ функционально-планировочных участков, в том числе участка проектируемых объектов.

1.4 Существующее положение

Проведено натурное обследование земельных участков в границах проектирования объекта и сформирована единая схема планируемой территории.

Согласно карт градостроительного зонирования Тихвинского городского поселения, планируемая территория расположена участок проектируемой территории расположен в границах населенного пункта г.Тихвин, в существующем квартале индивидуальной жилой застройки (градостроительная зона согласно Правил застройки и землепользования города Тихвин - Ж-3), застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (зона Ж-2, зоне лесопарков, городских лесов, отдыха (Р-2) В пределах проектируемой территории

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Петродорпроект»

проходят коммуникации г. Тихвина – существующая телефонная сеть, ВЛ 0,4 кВ и ВЛ-10кВ.

Категория земель: земли населенных пунктов.

1.5 Основные параметры и баланс территории

С целью эффективного использования территории проектом предусматривается рациональное использование земель при строительстве.

ул. Гагарина от перекрестка с Речным переулком, территория для индивидуального жилищного строительства между деревнями Заболотье и Фишева Гора, Фишевский переулок, ул.Фишева Гора до берега р. Тихвинка, от берега р. Тихвинка до ул. Пещерка в районе точки подключения водопровода.

Трасса проектирования проходит по землям населенных пунктов на землях находящихся в муниципальной собственности городского поселения г.Тихвин (земли общего пользования – улицы города).

1.6 Планировочные ограничения

1. Существующая застройка населенных пунктов;
2. Водоохранная зона р. Тихвинка
3. Телефонная сеть, ВЛ 0,4 кВ и ВЛ-10кВ,. Данные коммуникации не оказывают влияние на строительство дорог и инженерных сетей защита и переустройство их не предусматривается.
4. Согласно «Зонам охраны памятников истории и культуры города Тихвин Ленинградской области», утвержденным решением Леноблисполкома от 09.03.1987 г. № 111 и Правил землепользования и застройки Тихвинского городского поселения, утвержденных приказом Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 15.04.2016 г №19 и согласованных письмом комитета по культуре Ленинградской области от 04.02.2016 №01-10-176/16-0-1

Участок улицы Гагарина от Речного переулка до ул. Северной, входит в границы:

- объединенной охранной зоны города (И-2),
- зоны археологических разведок А-2 (северо-восточная часть),
- зоны археологических раскопок и наблюдений А-1 (западная часть).
- проходит в 6 метрах вдоль охранной зоны (И-1), включающей в себя Кладбищенскую (Николину) гору, где располагаются объекты культурного наследия регионального значения (памятные места, где захоронены ленинградцы, погибшие при эвакуации в 1941-42 гг. и в годы Великой Отечественной войны, расположенные на территории гражданского кладбища).

Согласно Зонам охраны города Тихвин 1987 года, в объединенной охранной зоне (И-2) необходимо сохранить существующую сетку улиц и характер застройки (постановка домов по красной линии, масштаб, ритм и силуэт застройки). Дома первой категории (памятники архитектуры) подлежат реставрации и оборудованию современными инженерными сетями. Дома второй категории подлежат капитальному ремонту.

Запрещается строительство зданий и сооружений, нарушающих сложившуюся архитектурную среду по этажности, протяженности и архитектурному решению.

Благоустройство территории, восстановление участков ценного ландшафта должно отвечать характеру сложившейся архитектурной среды.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Петродорпроект»

Зона А-1 - археологических раскопок и наблюдений включает в себя территории, в пределах которых расположены объекты археологического наследия - культурный слой древнего Тихвина и предшествующих ему поселений; (территория, отвечающая пятну застройки Тихвина в середине XVIII века), граница объекта археологического наследия нанесена на карте зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия в составе объединенной зоны археологических раскопок и наблюдений А-1

Для целей сохранения объектов культурного наследия, получения всесторонней научной информации о них и планирования мероприятий по обеспечению их сохранности устанавливается специальный режим: ограничение любых видов работ: земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных, связанных с углублением в грунт и перемещением земляных масс.

При невозможности избежания строительства, или реконструкции или установки, или размещения любых объектов, требующих заглубления в грунт более чем на 0,3 м, в зоне А-1 установлены следующие обязательные требования:

1. В границах ценного культурного слоя новое строительство необходимо стремиться ограничить до минимума, отдавая предпочтение модернизации существующих зданий и сооружений и их частей (фундаменты). При необходимости нового строительства в границах культурного слоя обязательно проведение предварительных спасательных археологических раскопок по всей площади проектируемого объекта и подводимых к нему наружных сетей. Мероприятия по обеспечению сохранности объекта археологического наследия должны быть предусмотрены в проектно-сметной документации объекта капитального строительства;

2. Изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные работы, работы по использованию лесов и иные работы в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, проводятся при условии соблюдения требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, и при условии реализации согласованных органом охраны объектов культурного наследия обязательных разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия, либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия.

3. В границах исторических кладбищ и поздних братских захоронений любая хозяйственная деятельность и все работы, связанные с заглублением в грунт, запрещена.

4. Производство археологических раскопок и наблюдений осуществляется на земельных участках и/или территориях общего пользования одновременно в пятне планируемого к строительству объекта капитального строительства и в пятне подводимых к нему инженерных подземных сетей;

5. Необходимо получение специальных условий и согласований (разрешений) до

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Петродорпроект»

начала производства археологических полевых работ, проводимых в пределах территорий общего пользования (с организациями, обслуживающими инженерные сети, органами, осуществляющими контроль за безопасностью дорожного движения и иными лицами, чьи интересы могут быть затронуты при археологических работах), установка специальных дорожных знаков;

6. Проведение спасательных археологических раскопок площадями, которые обеспечивают возможность приведения максимально полной и всесторонней научной характеристики изучаемого участка памятника;

7. В случае реконструкции подземных инженерных сетей, работ по укреплению фундаментов зданий, сооружений на территории, в пределах которой расположены объекты археологического наследия, в исключительных случаях могут проводиться археологические наблюдения за земляными работами;

8. Допускается закладка шурфов и траншей при работах по устройству вводов инженерных сетей в объекты капитального строительства или при работах по строительству магистральных инженерных сетей методом горизонтального бурения (проколом);

В зоне А-1 запрещено:

1. производство земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, связанных с заглублением в грунт более чем на 0,3 метра, без производства предварительных спасательных археологических полевых работ;

2. корчевка деревьев машинным способом;

3. прокопка водоотводных траншей на глубину более чем на 0,3 м;

4. копка ям на земельных участках с целью сброса с последующим погребением твердых и жидких бытовых отходов;

5. копка водозаборных колодцев на индивидуальных участках без согласования с уполномоченными органами охраны объектов культурного наследия;

6. загрязнение и отравление почв химическими веществами, в т.ч. горюче-смазочными веществами;

7. создание искусственных водоемов и запруживание естественных водотоков;

8. раскопки памятников археологии посредством шурфов или траншей в пятне застройки, превышающем площадь шурфов или траншей (в исключительном случае закладка шурфов и траншей допускается при работах по устройству вводов инженерных сетей в объекты капитального строительства или при работах по строительству магистральных инженерных сетей методом горизонтального бурения, т.н., прокола);

9. оставлять между раскрытыми исследованиями участками полосы невскрытого (неизученного) культурного слоя;

Зона А-2 – зона археологических разведок включает в себя территории, сопряженные с территориями объектов археологического наследия, на которых возможно обнаружение (выявление) объектов культурного (археологического) наследия и объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия.

Для целей выявления, учета объектов археологического наследия, охраны выявленных недвижимых артефактов и археологических предметов, получения

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Петродорпроект»

всесторонней научной информации, уточнения видов и объемов мероприятий, направленных на обеспечение сохранности выявленных объектов археологического наследия или объектов, обладающих признаками культурного наследия, на землях или земельных участках устанавливается специальный режим ограничения земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, отдельных работ по использованию лесов и иных работ, связанных с углублением в грунт и перемещением земляных масс.

Границы зоны А-2 представлены на соответствующей карте градостроительного регламента для зон с особыми условиями использования территорий.

При невозможности избежания строительства, или реконструкции, или установки, или размещения любых объектов, требующих заглубления в грунт более чем на 0,3 м, для зоны А-2 устанавливается необходимость проведения государственной историко-культурной экспертизы земельного участка путем проведения археологической разведки и подготовки Акта, содержащего в себе результаты этих исследований и однозначного вывода о наличии или отсутствии объектов культурного (археологического) наследия на указанной территории. При этом следует соблюдать следующие требования:

1. обоснование и проведение этих работ должно быть предусмотрено в проектной документации и сметах затрат;

2. изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные работы, отдельные работы по использованию лесов и иные работы на землях или земельных участках, подлежащих воздействию указанных работ, в случае, если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на указанных землях объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, проводятся после проведения историко-культурной экспертизы данных земель и (или) документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия;

3. в случае обнаружения (расположения) на землях или земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, отдельных работ по использованию лесов и иных работ, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в проекты проведения таких работ должны быть внесены разделы об обеспечении сохранности обнаруженных объектов; указанные работы проводятся при условии реализации согласованных органом охраны объектов культурного наследия обязательных разделов об обеспечении сохранности объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия;

5. в ходе наблюдения при обнаружении объектов, обладающих признаками объекта культурного (археологического) наследия, возможна приостановка работ и производство раскопок требуемой площадью. Решение о необходимости проведения археологических раскопок на участке работ, сопровождаемых наблюдениями, принимается специалистом-археологом;

6. в случаях разработки проектов документов территориального планирования, документации по планировке незастроенных территорий, археологические разведки и

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Петродорпроект»

историко-культурная экспертиза земель на планируемой территории выполняются до момента предоставления земельных участков для строительства; результаты таковых разведок не отменяют дальнейшую вероятность выявления объектов археологии и необходимость дальнейших разведок и раскопок на стадии, предшествующей строительству на земельных участках;

7. в границах исторических кладбищ и поздних братских захоронений любая хозяйственная деятельность и все работы, связанные с заглублением в грунт, запрещена.

8. в случае выявления случайных или санитарных захоронений (погребений) земляные работы останавливаются до принятия уполномоченным органом решения о дальнейших действиях;

9. производство археологических разведок осуществляется на земельных участках и/или территориях общего пользования одновременно в пятне планируемого к размещению объекта капитального строительства и в пятне подводимых к нему инженерных подземных сетей;

10. проведение археологических разведок площадями, которые обеспечивают возможность приведения максимально полной и всесторонней научной характеристики изучаемого участка;

В зоне А-2 запрещено:

1. производство земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, связанных с заглублением в грунт более чем на 0,3 метра, без предварительного проведения государственной историко-культурной экспертизы земельного участка;

2. корчевка деревьев машинным способом;

3. прокопка водоотводных траншей на глубину более чем на 0,3 м;

4. копка ям на земельных участках с целью сброса с последующим погребением твердых и жидких бытовых отходов;

5. загрязнение и отравление почв химическими веществами, в т.ч. горюче-смазочными веществами;

6. создание искусственных водоемов и запруживание естественных водотоков;

7. выполнение любых работ на территориях общего пользования без согласования с исполнительным органом местного самоуправления или его подразделением, уполномоченным в решении вопросов благоустройства городских территорий.

Квартал «ИЖС Фишева гора», в котором планируется строительство инфраструктуры, включает часть ул. Северная, часть ул. Заболотская, ул. Троицкая, ул. Озерная, часть ул. Загорская и ул. Ольховая, Фишевский переулок входит в зону регулирования застройки (И-3) и южной частью в зону археологических разведок (А-2).

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде с учетом следующих требований:

ограничение строительства, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Петродорпроект»

ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении кадастровых работ, а также разделения (раздела) земельных участков и их объединения;

обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

ограничение хозяйственной деятельности, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

внесение в государственный кадастр недвижимости при проведении кадастровых работ сведений о существующих объектах культурного наследия и соответствующих

ограничениях в отношении земельных участков и объектов капитального строительства;

обеспечение сохранности всех исторически ценных градоформирующих объектов;

Проекты новых зданий и сооружений согласовываются с органами охраны объектов культурного наследия.

Описание и требования к зоне А-2 археологических разведок указаны выше. Для этого участка устанавливается необходимость проведения государственной историко-культурной экспертизы земельного участка путем проведения археологической разведки и подготовки Акта, содержащего в себе результаты этих исследований и однозначного вывода о наличии или отсутствии объектов культурного (археологического) наследия на указанной территории.

Фишевский переулок от ул. Загорской до ул. Фишева Гора, продолжение ул. Фишева Гора до берега р. Тихвинка, от берега р. Тихвинка до ул. Пещерка (до места подключения к водопроводу в районе стадиона г. Тихвин) входит в границы:

Зоны И-2 объединённую охранную (заповедную) зону;

Зоны А-1 зону археологических раскопок и наблюдений;

Зоны Л-1 зона охраняемого ландшафта.

Требования градостроительного регламента направлены на сохранение и восстановление сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств, в т.ч. в целях обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

Применение видов разрешенного использования недвижимости в границах зоны охраняемого ландшафта осуществляется с учетом ограничений и требований предусмотренных градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки Тихвинского городского поселения.

В границах зон охраняемого ландшафта особый режим использования земель и градостроительный регламент устанавливается с учетом следующих требований:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Петродорпроект»

а) запрещение или ограничение хозяйственной деятельности, строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектами культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства (поля, болота, луга и т.п.);

б) обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиты от динамических воздействий;

в) сохранение гидрологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;

г) сохранение и восстановление сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

Подзона Л-1 охватывает территории рек и ручьев прибрежного ландшафта; выделена для обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия, правовых условий использования озеленённых территорий, ограничения хозяйственной деятельности в целях проведения досуга населением, охраны поймы и русла главной водной артерии города – реки Тихвинка, создания экологически чистой окружающей среды.

В нашем случае рассматривается участок подзоны Л1 (код регламента Л-1.2) – расположенный в пойменной части реки Тихвинка, для обеспечения рекреационных целей, охраны поймы и русла главной водной артерии города, и создания экологически чистой окружающей среды в границах зоны охраняемого ландшафта:

сохранение и восстановление традиционных функций, в том числе – отдых, развлечения, спорт, туризм;

сохранение ценных насаждений;

сохранение существующих видовых точек, коридоров видимости и панорам, формирующих визуальную систему взаимосвязей историко-градостроительной среды города;

сохранение и восстановление характерных параметров исторических ландшафтов - склоны оврагов, долины рек и ручьев, традиционное соотношение луговых участков и насаждений традиционных пород деревьев и кустарников;

нейтрализация диссонирующих объектов, в том числе посадкой деревьев ширококронных, быстрорастущих пород, с «мягкими» контурами групп деревьев (создание буферных озелененных зон) или снос таковых объектов;

нейтрализация диссонансных зданий и сооружений путем изменения объемов, архитектурных решений с приближением объемно-пространственной композиции диссонирующих построек к объемно-пространственному решению традиционных для Тихвина зданий и сооружений или их снос таковых зданий и сооружений;

воссоздание утраченных объектов, имеющих историческую или эстетическую ценность;

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Петродорпроект»

проведение строительных и ремонтных работ по приспособлению для современного использования объектов культурного наследия и в границах их зон охраны, при условии, что после их завершения вид охраняемого ландшафта не будет искажен;

проведение реконструктивных рубок и рубок формирования, санитарных рубок насаждений;

запрещение изменения ландшафта, исторически сложившихся природных и ландшафтных объектов, насаждений и элементов благоустройства, кроме изменений, связанных с восстановлением нарушенных природных объектов или реставрацией историко-культурных объектов, включая историческую гидросистему;

запрещение самовольной вырубки и посадки деревьев, распашки склонов оврагов и речных долин, загрязнения почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков; запрещение устройства высоких - более 1,8 м сплошных ограждений;

согласование работ по сохранению объектов культурного наследия с уполномоченным государственным органом охраны объектов культурного наследия.

Допустимо в границах зоны охраняемого ландшафта:

благоустройство прибрежной зоны реки Тихвинка и Вязицкого ручья; создание пешеходных прогулочных зон, пешеходных дорожек, спортивных и детских площадок; озеленение территории;

проведение работ по расчистке русла рек и ручьев, укреплению берегов на основе гидрологических и иных специальных исследований;

3.3. Запрещено при ведении хозяйственной деятельности в целях обеспечения сохранности природного ландшафта:

занятие земель в пределах береговой полосы и возведение здесь любых объектов;

застройка в прибрежной защитной полосе и вблизи водного пространства, искажающая

характер исторического природного ландшафта, кроме случаев, установленных законодательством;

установка всех видов рекламных конструкций без согласования с уполномоченным органом;

устройство вводов инженерных сетей в здания, а также строительство магистральных инженерных сетей, без согласования с уполномоченными органами;

изменение рельефа и вырубка зеленых насаждений;

В соответствии в соответствии со ст. 36 Федерального закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляются при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в Реестр, выявленных объектов культурного наследия или объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, либо при условии соблюдения техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, заказчиками других видов работ, лицом, проводящим указанные работы, требований к обеспечению сохранности объектов культурного наследия, предусмотренных п.п. 2, 3 статьи 36 Федерального закона № 73-ФЗ: земляные, строительные, хозяйственные и иные работы в границах территории объекта культурного

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Петродорпроект»

наследия, а также на земельных участках, непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при условии реализации согласованных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия обязательных разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на объекты культурного наследия.

Согласно п. 4 ст. 36 Федерального закона № 73-ФЗ в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

В соответствии со ст. 28 и 30 Федерального закона № 73-ФЗ земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных ст. 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 ст. 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае, если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на указанных землях объектов культурного наследия, включенных в Реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, подлежат государственной историко-культурной экспертизе.

1.7 Существующая промышленная застройка

Промышленная застройка на проектируемом участке не представлена в виде производственных и коммунальных объектов, и влияние на строительство сетей газораспределения не оказывает.

1.8 Существующая дорожная и уличная сеть

Существующая дорожная сеть представлена сложившейся улично-дорожной сетью квартала г.Тихвин.

1.9 Существующее благоустройство и озеленение территории

Благоустройство и озеленение данной проектируемой территории проектом не предусматривается. После производства строительства временно-занимаемые земли будут рекультивированы.

1.10 Характеристика района проектирования

Участок проектируемой территории расположен в границах населенного пункта г.Тихвин, в существующем квартале индивидуальной жилой застройки (градостроительная зона согласно Правил застройки и землепользования города Тихвин - Ж-3), , зоне лесопарков, городских лесов, отдыха (Р-2).

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Петродорпроект»

Ранее в 2012-2017годах на проектируемую территорию были уже утверждены проекты планировки территории, за исключением территории, предусматривающие прокладку подводящих сетей от точек присоединения к газопроводам и водопроводам

Проект планировки территории разрабатывается для строительства инженерной инфраструктуры (дороги, водоснабжение, газоснабжение) в г. Тихвин расположенного по территории квартала ИЖС между деревнями Заболотье и Фишева Гора.

Основной структурой проектируемой территории является территория общего пользования для улично-дорожной сети и прокладки инженерных коммуникаций. Въезд на проектируемую территорию осуществляется с ул. Северной, ул.Гагарина, ул.Песочной и ул. Фишева Гора. Проектируемые улицы и проезды предназначены для проезда личного и специального автотранспорта к участкам индивидуальной жилой застройки между деревнями Заболотье и Фишева гора. Расчетная скорость движения для основных проездов составляет 30 км/ч. Интенсивность движения, исходя из уровня автомобилизации (СП 42.13330.2011 п.11.3) на 1000 чел.: 350 легковых авто; 35-40 грузовых авто; 100-150 мотоциклов. Количество людей планирующихся к проживанию на территории для индивидуального жилищного строительства принято 428 чел. (С учетом транзитного проезда автотранспорта)

Общая интенсивность - 229 единиц автомобилей.

Приведенная интенсивность - 232 автомобилей

Часовая интенсивность - 18 авт./ч.

Согласно генерального плана принята классификация улиц по СП 42.13330.2011:

«Улицы и дороги местного значения, проезды». Геометрические параметры поперечного профиля дорог приняты на основании утвержденного проекта планировки, согласованы с администрацией г. Тихвин и соответствуют классификации «основные проезды», «подъезды к отдельным домам».

Параметры элементов поперечного профиля улицы приняты на основании СП 42.13330.2011. (табл.8)

Таблица 3.2.2.1

| Наименование | Категория | Ширина полос движения, м | Количество полос | Ширина проезжей части | Ширина пешеходной части тротуара |
|---|---|--------------------------|------------------|-----------------------|----------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Фишевский пер. Заболотская, Северная, Гагарина, Троицкая, Загорская, Ольховая, Нагорный пер | Улицы и дороги местного значения, проезды | 2,75 | 2 | 5,5 | 1,5 |

Предусматривается прокладка дождевой ливневой канализации, с установкой ЛОС и сбросом очищенной воды в водоотводную канаву.

Трасса улично-дорожной сети и распределительных сетей газопровода, водопровода и ливневой канализации проходит по территории общего пользования территории квартала ИЖС г.Тихвин предназначенной для размещения улично-дорожной сети и прокладки инженерной инфраструктуры.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Петродорпроект»

Для проведения работ по строительству инженерной инфраструктуры потребуется использование земельных участков, формируемых из земель общего пользования г. Тихвин, которые будут предоставляться во временное пользование на период проведения строительных работ, в целях размещения котлованов для ГНБ и траншей под строительство распределительного водопровода, газопровода и ливневой канализации. После проведения строительных работ на предоставленных земельных участках будет произведено благоустройство.

2 Проектные решения

2.1 Параметры проектируемой территории

Красные линии проектируемой территории были установлены по ранее утвержденным проектам межевания и существующей сложившейся застройке и являются действующими на данный момент.

Характеристики планируемого развития территории:

| № п/п | Наименования показателя | Единица измерения | Числовое значение |
|-------|--|-------------------|-------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Территория | | |
| 1.1. | Площадь проектируемой территории всего, в том числе: | га | 17,8 |
| | территории | га | 17,8 |
| | Жилых зон (кварталы, микрорайоны и другие) | га | - |
| | Объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (кроме микрорайонного значения) | га | - |
| | Рекреационных зон | га | - |
| | Зон инженерной и транспортной инфраструктур, улично-дорожной сети населенного пункта | га | 10 |
| | Производственных зон | га | - |
| | Иных зон | га | - |
| | Временные площадки на землях населенных пунктов (на период строительства) | га | 2,5 |
| | Временные площадки на землях вне населенных пунктах | га | - |
| 1.2 | Площадь проектируемой территории общего пользования всего, в том числе: | га | 10 |
| | Зеленые насаждения общего пользования | га | - |
| | Улицы, проезды, площади | га | 10 |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Петродорпроект»**

| | | | |
|-------|---|-----|-------|
| | Прочие территории общего пользования | га | 10 |
| 1.3 | Земельные участки под строительство инженерной инфраструктуры (дороги, водопровод, газопровод, ливневая канализация) | га | 10 |
| | Земли федеральной собственности | га | - |
| | Земли, находящиеся в собственности Ленинградской области | га | - |
| | Земли, находящиеся в муниципальной собственности | га | 0,1 |
| | Земли, на которые собственность не разграничена и находящиеся территории г. Тихвин | га | 9,9 |
| 1.4 | Земли частной собственности изымаемые для приведения к нормативам улично-дорожную сеть г. Тихвин к нормативным нормам | га | 0,006 |
| | Устанавливаемые ограничения на земельные участки (охранная зона распределительного газопровода) | га | |
| 2 | Транспортная инфраструктура | км | 2,8 |
| 2.1 | Протяженность улично-дорожной сети | км | 2,8 |
| 2.2 | Протяженность линий общественного автомобильного пассажирского транспорта общего пользования | км | - |
| 3 | Инженерное оборудование и благоустройство (итого) | км | 12,5 |
| 3.1. | Водоснабжение | км | 4,7 |
| 3.2. | Водоотведение с участков ИЖС (бытовая канализация) | км | - |
| 3.3. | Электроснабжение | км | - |
| 3.4. | Газоснабжение | км | 3,6 |
| 3.5. | Водоотведение с проектируемой территории (ливневая канализация) | км | 2,2 |
| 3.6 | Уличное освещение | км | 2,0 |
| 3.7 | Потребность в иных объектах инженерного оборудования | шт. | - |
| 3.7.1 | Электроснабжение (трансформаторные подстанции) | шт | - |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Петродорпроект»**

| | | | |
|-------|--|----|---|
| 3.7.2 | Водоотведение (канализационная насосная станция) | шт | - |
| 3.7.3 | Дождевое водоотведение (очистные сооружения) | шт | 2 |

Плотность и параметры застройки территории:

Проектирование выполнено в границах установленных и сложившихся красных линий.

Общая площадь участка проектирования составляет 10 га

а. Характеристики развития системы социального обслуживания территории:

развитие не предусматривается.

б. Характеристики развития систем транспортного обслуживания территории:

развитие предусматривается путем строительства улиц и проездов местного значения в жилой застройке;

с. Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения территории:

водоснабжение – развитие предусматривается путем прокладки водопровода в квартале ИЖС, протяженностью 4,7 км и диаметром труб 110-160мм исходя из предоставленного расчетного баланса водопотребления и водоотведения (приложение №9);

водоотведение – централизованное развитие не предусматривается, и будет установлено посредством установки локальных очистных сооружений (далее ЛОС) на каждом земельном участке, предоставленном под индивидуальное жилищное строительство, с обслуживанием данных ЛОСов за счет абонентов;

дождевое водоотведение – развитие предусматривается путем устройства ливневой канализации и ЛОС;

теплоснабжение - развитие не предусматривается;

электроснабжение - развитие не предусматривается, так на данной территории уже построены линии электропередач и трансформаторные подстанции;

уличное освещение – развитие предусматривается путем установки светильников по существующей системе опор ВЛ-0,4 кВ;

газификация – развитие предусматривается путем строительства распределительного газопровода низкого давления.

д. На территории проектирования установлены и будут устанавливаться следующие ограничения и охранные зоны:

4. Устанавливаемые и существующие охранные зоны

4.1. Устанавливаемые охранные зоны:

- распределительного газопровода низкого давления - 2 метра от оси распределительного газопровода в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей"

- водопровода – 2м от оси водопровода в соответствии с СП 42.13330.2011;

- ливневой канализации – 1,5 метра от оси ливневой канализации в соответствии с СП 42.13330.2011.

4.2. Установленные:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Петродорпроект»

- в соответствии с Правилами застройки и землепользования г. Тихвин зона объекта историко-культурного наследия - объединённая охранный (заповедная) зона г. Тихвин, зона археологического наблюдений, зона археологических исследований и зона регулирования застройки данной территории;

- водоохранная зона р. Тихвинки и ее притоков, согласно письма Невско-Ладожского бассейнового управления, водоохранная зона установлена шириной 50 метров от береговой линии реки, в соответствии со ст.65 Водного кодекса.

Характеристики развития систем инженерной инфраструктуры территории:

Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории должна предусматриваться проектной и рабочей документацией на строительство распределительного газопровода.

2.2 Функциональное зонирование

Формирование в существующей планировочной структуре новых функциональных зон не предусмотрено и осуществляется в соответствии с генеральным планом Тихвинского городского поселения

2.3 Объекты социально-культурного назначения

Создание новых объектов социально-культурного назначения проектом не предусмотрено.

2.4 Производственные, коммунальные, культурного наследия и иные объекты

Производственные, коммунальные, культурного наследия и иные объекты на проектируемой территории не проектируются

2.5 Инженерная инфраструктура

В пределах проектируемой территории расположены существующий кабель телефонной линии и воздушные линии электропередачи, планируется обустройство улично-дорожной сети, прокладка водопровода, сетей газоснабжения и обустройство ливневой канализации.

2.6 Благоустройство и озеленение

Благоустройство и озеленение проектируемой территории будет предусматриваться устройством дорожной сети с тротуарами и разбивкой газонов за пределами дорожной сети, с обустройством освещения улиц.

2.7 Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

В связи с этим особые требования и ограничения СНиП 2.01.51-90 и СНиП II-11-77* относительно категорированных объектов при разработке проекта не учитывались.

В связи с тем, что объект не является категорированным по гражданской обороне, специальные требования к огнестойкости, в соответствии со СНиП 2.01.51-90, на проектируемые сооружения не распространяются.

Строительство защитных сооружений гражданской обороны не требуется.

При проектировании предусматривается установка пожарных гидрантов.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Петродорпроект»

При начале производства строительных (земляных) работ, в соответствии с постановлением произвести проверку застраиваемой территории на наличие взрывоопасных предметов.

2.8 Проект межевание территории

В соответствии со ст.43 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

2. Подготовка проекта 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 осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи 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.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Петродорпроект»

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

- 1) границы существующих земельных участков;
- 2) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 3) местоположение существующих объектов капитального строительства;
- 4) границы особо охраняемых природных территорий;
- 5) границы территорий объектов культурного наследия.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

В проекте межевания территории, подготовленном применительно к территории исторического поселения, учитываются элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Проект межевания территории разработан на основании:

- Схемы территориального планирования Ленинградской области, утвержденная постановлением Правительства Ленинградской области от 29.12.2012 № 460.

- Генерального плана Тихвинского городского поселения Тихвинского муниципального района Ленинградской области применительно к городу Тихвину, деревням Заболотье, Лазаревичи, Стретилово, Фишева Гора, утверждённый решением совета депутатов Тихвинского городского поселения 17 октября 2012 № 02-336 с изменениями, утвержденными решением Совета депутатов Тихвинского городского поселения 24 декабря 2014 г. № 02-48

- Правил землепользования и застройки Тихвинского городского поселения, утвержденные Решением Совета депутатов Тихвинского городского поселения от 15 апреля 2016 года № 19

- Топографической съемки выполненной ООО «Петродорпроект» в 2016-2017 г.г.

- Кадастровых планах территории полученных в Росреестре по Ленинградской области в формате электронной версии

- Данных полученных из ИСОГД Тихвинского района.

Поэтому основными задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по установлению красных линий и вновь формируемых земельных участков проектируемо Проектом межевания земельные участки, предназначенные под расположение инженерной инфраструктуры (водопровод, газопровод и ливневая канализация), не предусматриваются, так как проектируемые объекты являются подземными сооружениями, и формирование земельных участков под их расположение не предусмотрено земельным законодательством Российской Федерации. Расположение данных участков в границах красных линий улиц будут, определяется в соответствии с разрабатываемой проектной и рабочей документацией по строительству данных подземных сооружений.

Земельные участки, необходимые на период строительства газопровода будут сформированы и предоставлены на основании п. 6 ч. 1 ст. 39.33 и ст. 39.36 Земельного кодекса, п. 5 ч. 2 ст. 1 Областного закона «Об установлении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Ленинградской

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Петродорпроект»

области» от 18 мая 2012 года № 38-оз, п. 6 «Перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300, «Порядка и условий размещения отдельных видов объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов на территории Ленинградской области», утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 3 августа 2015 г. N 301

При строительстве потребуется на период проведения строительных работ во временное пользование земли общего пользования улиц г. Тихвина без формирования земельных участков площадью 2,5 га (для расположения строительных котлованов необходимых при прокладке подземных инженерных сооружений методом ГНБ). Земли под размещение котлованов для ГНБ и траншей для строительства газопровода, водопровода и ливневой канализации будут оформлены отдельным документом, исходя из проектной документации по строительству инженерных сетей в соответствии с нормами Земельного законодательства.

2.2. . Красные линии настоящим Проектом установлены с учетом положений генерального плана Тихвинского городского поселения в части учета планируемого размещения автомобильных дорог (улиц) местного значения на расчетный срок реализации генерального плана. При установлении красных линий учитывались предельные минимальные параметры ширины коридоров улично-дорожной сети, установленные таблицей 85 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области, утвержденных постановлением правительства Ленинградской области от 22.03.2012 г. № 83.

В пределах переулка Фишевский, застройка которого организована впервые во второй половине XVII века и до настоящего времени параметры территории общего пользования сохранились в неизменном виде, ширина переулка в красных линиях на разных участках достигает лишь 8,40 м, что не соответствует действующим на момент принятия настоящего проекта нормативам для улиц в жилой застройке¹; вместе с тем, изъятие частей земельных участков в целях приведения ширины переулка к нормативной невозможно, поскольку границы предоставленных гражданам земельных участков, сопряженные с территорией общего пользования, в большинстве случаев установлены по фасадам жилых домов, следовательно любое изъятие земель повлечет также и снос существующих зданий², кроме того, использование ненормативной ширины земельных участков (предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту) не является опасным для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия³. В целях обеспечения приоритета прав граждан на принадлежащую им недвижимость, красные линии по переулку Фишевский установлены по границам предоставленных земельных участков, сведения о которых получены разработчиком в Едином государственном реестре

¹ Таблица 85 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области, утвержденных постановлением правительства Ленинградской области от 22.03.2012 г. № 83

² Что на сегодняшний день невыполнимо в силу дотационности местного бюджета

³ По условиям части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Петродорпроект»

недвижимости Управления Росреестра и информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Тихвинского района, а переулочный проезд Фишевский принят в целях реализации проекта газификации как второстепенных проезд (местного значения) в жилой застройке. В целях обеспечения нормативной ширины территорий (земельных участков) общего пользования и их правильных нормативных геометрических границ, а также уменьшения несоответствия ширины данных территорий в красных линиях⁴, при установлении красных линий местоположение ограждений, выступающих за границы предоставленных землепользователям земельных участков, не учитывались.

При границах проектирования красные линии установлены с учетом обеспечения возможности дальнейшей увязки их с новыми в случае разработки проектов планировки на смежно-расположенных территориях.

Установленные Проектом красные линии увязаны с красными линиями, действующими для сопряженной территории, в отношении которой ранее принят Проект планировки и межевания территории для индивидуального жилищного строительства между деревнями Заболотье и Фишева Гора Тихвинского городского поселения Тихвинского муниципального района Ленинградской области⁵ (утвержден постановлением администрации Тихвинского района от 21 сентября 2012 года № 01-2280-а, и Проектом планировки территории северо-восточнее деревни Фишева Гора Тихвинского городского поселения Тихвинского муниципального района Ленинградской области. Утвержден постановлением главы администрации Тихвинского района от 23 декабря 2014 года № 01-3995-а

2.3. Для приведения к нормативной ширине существующих улиц, предусматривается формирование и изъятие для муниципальных нужд часть земельного участка с кадастровым номером:

47:13:0916002:100 принадлежащие на праве частной, с категорией земель: земли населенных пунктов, разрешенным использованием для индивидуального жилищного строительства, площадью 0,006 га (57,14 кв.м)

2.4. Для приведение к нормативной ширине существующих улиц, предусматривается проведение уточнение границ и перераспределение следующих земельных участков:

- Земельный участок с кадастровым номером 47:13:0916002:82 –проведение уточнение местоположения границ земельного участка и закрепление их в натуре.

- Земельный участок с кадастровым номером 47:13:0916002:17 (47:13:0916002:95(2)) находящийся в муниципальной собственности путем перераспределение его на два участка и включение одного участка в границы улицы.

2.5.Предусматривается формирование земельного участка под размещение ЛОС площадью 0,07 га (776,25 кв.м)

2.6. На территории проектирования установлены и будут устанавливаться следующие ограничения и охранные зоны:

1).Охранная зона распределительного газопровода среднего и низкого давления - 2 метра от оси распределительного газопровода в соответствии с Постановлением

⁴ По условиям части 9 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ.

⁵ Установленные и действующие на момент принятия настоящего Проекта красные линии показаны на схеме использования территории в период подготовки проекта планировки территории, размещенной в разделе материалов по обоснованию Проекта.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Петродорпроект»

Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей"

2. Охранная зона водопровода – 2 метра от оси водопровода

3). Охранная зона ливневой канализации – 2 метра от оси канализации

4). Зона объекта историко-культурного наследия объединённая охранная (заповедная) зона (зона И-2) , зоны регулирования застройки данной территории (И-3), зон археологических разведок (А-1) и зоны археологических наблюдений и раскопок (А-2);

5). Водоохранная зона р. Тихвинки и ее притоков, согласно письма Невско-Ладожского бассейнового управления, Водоохранная зона установлена шириной 50 метров от береговой линии реки, в соответствии со ст.65 Водного кодекса Российской Федерации.

Охранные зоны инженерных сетей газопровода, водопровода и ливневой канализации будут установлены на основании проектной документации по строительству данных сетей.

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных и кадастровых работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ. Установление границ земельных участков на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных линий.

2.7. Устанавливается публичный сервитут для прокладки, прохождения и ремонта водопровода на земельные участки с кадастровым номером 47:13:1202014:11 и 47:13:1202019:79 предоставленные в постоянное (бессрочное) пользование МУ «Тихвинский городской футбольный клуб «Кировец» площадью – 410,26 кв.м

ПРИЛОЖЕНИЯ