

ПРОЕКТ
планировки территории и проект межевания территории
в целях размещения линейного объекта «Создание инженерной инфраструктуры (дороги, водоснабжение, газоснабжение) территории для индивидуального жилищного строительства между деревнями Заболотье и Фишева Гора Тихвинского городского поселения Тихвинского муниципального района Ленинградской области».

Часть 1. Положение о размещении линейного объекта «Создание инженерной инфраструктуры (дороги, водоснабжение, газоснабжение) территории для индивидуального жилищного строительства между деревнями Заболотье и Фишева Гора Тихвинского городского поселения Тихвинского муниципального района Ленинградской области».

1. Границами проекта планировки и проекта межевания территории в целях размещения линейных объектов инженерной инфраструктуры в г. Тихвин Ленинградской области являются:

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.

2. Проект планировки и 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.
- Адресная инвестиционная программа за счет средств вышестоящих бюджетов и бюджета Тихвинского городского поселения на 2016 год, утвержденная решением совета депутатов Тихвинского городского поселения №02-127 от 17.02.2016г.
- Проекта планировки и межевания территории для индивидуального жилищного строительства между деревнями Заболотье и Фишева Гора Тихвинского городского поселения Тихвинского муниципального района Ленинградской области. утвержден Постановлением Главы администрации Тихвинского района от 21 сентября 2012 года № 01-2280-а
- Проекта планировки и межевания 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.
- Проекта планировки и межевания территории планировки территории и проект межевания территории в целях размещения линейного объекта «Распределительный газопровод в г. Тихвин Ленинградской области к жилым домам по улицам Римского-Корсакова от дома №71 по Фишевскому переулку до улицы Озерной» утвержденного распоряжением Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от
- Решения Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 10.04.2017г 320 «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории»

- Технических условий по присоединению к газораспределительным сетям от 03.09.2016 №1024 выданных филиалом в г. Тихвин АО «Газпром Газораспределение Ленинградской области».
- Технических условий на присоединение к системам водоснабжения и канализации от 08.11.2016г №1082 выданных МП «Водоканал» г. Тихвин,
- Технических условий для присоединение к электрическим сетям от ____2017г №20-____/005-ПС-17 выданных филиалом АО «ЛЮЭСК» Восточные-электрические сети
- Кадастровых планах территории полученных в Росреестре по Ленинградской области в формате электронной версии.
- Данных полученных из ИСОГД Тихвинского района.
- Топографической съемки выполненной ООО «Петродорпроект».

3. Характеристика планируемой территории:

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) и зоне лесопарков, городских лесов, отдыха (Р-2).

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 планирующих 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	Кол-во 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
---	---	------	---	-----	-----

Подключение потребителей будет производиться по индивидуальным заявкам на условиях филиала в г. Тихвин АО «Газпром Газораспределение Ленинградская область» и МУП «Водоканал г. Тихвин». Отвод хозяйственно-бытовых стоков с участков ИЖС производится путем установки локальных очистных сооружений (ЛОС) на каждом участке с обслуживанием ЛОСов за счет абонентов.

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.

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 и ул. Фишева Гора, 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 и ул.Фишева гора установлены по границам предоставленных земельных участков, сведения о которых получены разработчиком в Едином государственном реестре недвижимости Управления Росреестра и информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Тихвинского района, а переулок 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

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.

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 (утверждён 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 .

Для проведения работ по строительству инженерной инфраструктуры потребуются 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.

3.1. 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	-

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.

	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
	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	га	9,9

	территории г. Тихвин		
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	-
3.7.2	Водоотведение (канализационная насосная станция)	шт	-
3.7.3	Дождевое водоотведение (очистные сооружения)	шт	2

3.2. Плотность и параметры застройки территории:

Проектирование выполнено в границах установленных и сложившихся красных линий.

Общая площадь участка проектирования составляет 10 га

3.3. Характеристики развития системы социального обслуживания территории: развитие не предусматривается.

3.4. Характеристики развития систем транспортного обслуживания территории: развитие предусматривается путем строительства улиц и проездов местного значения в жилой застройке;

3.5. 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;

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.

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

4. Устанавливаемые и существующие охранные зоны и сервитуты

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:

- 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 Российской Федерации.

4.3. 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