

ПРОЕКТ
планировки 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»

Часть 1. Положение о 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»

1. Границами проекта планировки территории в целях размещения линейных объектов местного значения (распределительного газопровода) являются:

Ленинградская область, город Тихвин, северный и южный фронты застройки улицы Римского-Корсакова от дома №71 до ул. Фишева Гора, западный и восточный фронты застройки переулка Фишевский до улицы Озерная (далее – планируемая территория).

2. Проект планировки 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» (далее – Проект) разработан на основании:

- Схемы территориального планирования Ленинградской области, утвержденная постановлением Правительства Ленинградской области от 29.12.2012 № 460;
- Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области, утвержденных постановлением правительства Ленинградской области от 22.03.2012 г. № 83.
- 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;
- Адресной инвестиционной программы за счет средств вышестоящих бюджетов и бюджета Тихвинского городского поселения на 2016 год, утвержденной решением совета депутатов Тихвинского городского поселения от 17.02.2016 г. №02-127;
- Технических условий по присоединению к газораспределительным сетям от 03.09.2016 №1024, выданных филиалом в г. Тихвин АО «Газпром газораспределение Ленинградская область»;
- Топографо-геодезических и инженерных изысканий, выполненных ООО «Петродорпроект» и зарегистрированных ГАУ «Леноблгосэкспертиза»;
- Кадастровых планов территории, полученных в Росреестре по Ленинградской области в формате электронной версии;
- Данных, полученных из ИСОГД Тихвинского района.

3. Характеристика планируемой территории:

Участок проектируемой территории расположен в границах населенного пункта г. Тихвин, в существующем квартале индивидуальной жилой застройки (территориальная зона индивидуальной жилой застройки «Ж-3», территориальная зона улично-дорожной

сети в населенных пунктах «ГУ»), согласно Правилам землепользования и застройки Тихвинского городского поселения, утвержденных приказом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 15.04.2016 г. № 19.

Проект планировки территории разрабатывается в целях размещения распределительного газопровода в г. Тихвин расположенного по ул. Римского-Корсакова от дома №71, ул. Фишева Гора, Фишевский пер до ул. Озерной.

Подключение потребителей будет производиться по индивидуальным заявкам на условиях филиала в г. Тихвин АО «Газпром Газораспределение Ленинградская область».

Трасса распределительного газопровода проходит по территории общего пользования выше перечисленных улиц города Тихвин, предназначенных для размещения улично-дорожной сети и прокладки объектов инженерной инфраструктуры.

В отношении планируемой территории красные линии ранее не устанавливались.

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 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 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.

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.

⁴ По условиям части 9 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ.

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).

Координаты поворотных точек красных линий, установленных настоящим Проектом, полностью соответствуют координатам поворотных точек границ образуемых земельных участков общего пользования, занятых улично-дорожной сетью; данная информация приведена в разделе проекта межевания проектируемой территории.

В результате разработки настоящего Проекта получен полноценный градостроительный каркас красных линий в отношении проектируемой территории, при этом Проектом учтены и частично изменены ранее установленные красные линии.

Для проведения работ по строительству распределительного газопровода потребуется использование земель:

- земельных участков (территорий) общего пользования г. Тихвин, которые будут предоставляться во временное использование общей площадью 0,02 га, в целях размещения котлованов для ГНБ и траншей под строительство распределительного газопровода.

После проведения строительных работ в пределах используемых земельных участков 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	2,6
	территории	га	2,6
	Жилых зон (кварталы, микрорайоны и другие)	га	-
	Объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (кроме микрорайонного значения)	га	-

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	га	2,6
	Производственных зон	га	-
	Иных зон	га	-
	Временные площадки на землях населенных пунктов	га	0,02
	Временные площадки на землях вне населенных пунктах	га	-
1.2	Площадь проектируемой территории общего пользования всего, в том числе:	га	2,6
	Зеленые насаждения общего пользования	га	-
	Улицы, проезды, площади	га	2,6
	Прочие территории общего пользования	га	-
1.3	Формируемые земельные участки под строительство газопровода	га	0,03
	Земли федеральной собственности	га	-
	Земли, находящиеся в собственности Ленинградской области	га	-
	Земли, находящиеся в муниципальной собственности	га	-
	Земли, на которые госсобственность не разграничена и находящиеся территории г. Тихвин	га	0,02
	Земли частной собственности	га	0,01
	Устанавливаемые ограничения на земельные участки (охранная зона распределительного газопровода)	га	0,44
2	Транспортная инфраструктура	км	-

2.1	Протяженность улично-дорожной сети	км	-
2.2	Протяженность линий общественного автомобильного пассажирского транспорта общего пользования	км	-
3	Инженерное оборудование и благоустройство	км	1,1
3.1.	Водоснабжение	км	-
3.2.	Водоотведение	км	-
3.3.	Электроснабжение	км	-
3.4.	Газоснабжение	км	1,1
3.5.	Инженерная подготовка (водоотводные каналы)	км	-
3.6	Уличное освещение		-
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	-

3.2. Плотность и параметры застройки территории:

Проектирование выполнено в границах установленных и сложившейся застройки. Общая длина участка проектирования составляет 1,1 км.

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

3.4. Характеристики развития систем транспортного обслуживания территории: развитие не предусматривается;

3.5. Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения территории:

- водоснабжение – дальнейшее развитие возможно в соответствии со Схемой водоснабжения и водоотведения и генеральным планом Тихвинского городского поселения;

- водоотведение – дальнейшее развитие возможно в соответствии со Схемой водоснабжения и водоотведения и генеральным планом Тихвинского городского поселения;

- дождевое водоотведение – развитие не предусматривается;
- теплоснабжение - развитие не предусматривается;
- электроснабжение - развитие не предусматривается;
- уличное освещение – развитие не предусматривается;
- газификация – развитие предусматривается путем строительства распределительного газопровода низкого давления длиной 1,1 км, с дальнейшим подключением к нему индивидуальных абонентов в соответствии с поданными заявками.

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

3.6.1. Охранная зона 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"

3.6.2. Зоны с особыми условиями использования территории по условиям охраны объектов культурного наследия - объединённая охранная (заповедная) зона г. Тихвин, зона регулирования застройки (в северной части планируемой территории), зона археологических разведок.

3.6.3. Водоохранная зона реки Тихвинка с установленной шириной 200 метров от береговой линии реки, в соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.