

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. Общие Положения

1. Границами проекта межевания территории в целях размещения линейных объектов местного значения распределительного газопровода 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.

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.

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, утвержденной 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 приказом Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 15.04.2016 г № 19.

- Топографической съемки выполненной ООО «Петродорпроект» в 2017 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 проектируемой территории.

Часть 2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

2.1 Проектом межевания предусмотрено установление границ земельных участков под улицами и проездами и являются красными линиями. В соответствии со п.11 ст.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации красные линии обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов. Территорией общего

пользования являются территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

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 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 потребуются 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,

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

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.

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

Каталог координат поворотных точек красных линий проектируемой территории:

N	Y	X	N	Y	X	N	Y	X
1	9472,93	10877,43	79	9838,6	11257,37	157	10407,46	10781,72
2	9463,87	10905,53	80	9838,13	11232,79	158	10408,92	10796,68
3	9457,26	10926,14	81	9970,86	11319,8	159	10421,09	10842,05
4	9455,46	10953,28	82	10059,44	11268,48	160	10494,05	10859,17
5	9449,9	10965,67	83	9988,8	11144,77	161	10478,36	10884,48
6	9444,17	10973,72	84	9961,11	11187,04	162	10468,6	10878,26
7	9439,78	10975,99	85	9905,79	11247,42	163	10445,43	10862,31
8	9433,16	10976,69	86	9932,03	11292,15	164	10433,56	10837,14
9	9415,74	10969,77	87	10000,38	11036,48	165	10422,8	10810,34
10	9390,32	10958,5	88	10008,86	11041,47	166	10423,51	10788,03
11	9391,85	10984,26	89	10007,37	11056,44	167	10427,58	10751,02
12	9394,75	10985,27	90	10001,5	11080,83	168	10430,13	10740,32
13	9432,04	11000,39	91	9985,3	11106,51	169	10433,32	10723,09

³ По условиям части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ.

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.

14	9423,05	11024,55	92	9917,95	11109,79	170	10444,11	10724,46
15	9413,76	11049,5	93	10072,58	11260,87	171	11037,59	10348,29
16	9432,09	11051,53	94	10141,8	11220,77	172	10881,06	10429,64
17	9443,3	11022,17	95	10032,99	11032,18	173	10861,87	10426,24
18	9447,37	11008,19	96	10026,04	11033,9	174	10859,65	10447,5
19	9448,41	10994,99	97	10022,11	11064,37	175	10847,2	10446,15
20	9448,75	10989,97	98	10017,44	11085,27	176	10816,4	10442,77
21	9493,82	10973,94	99	9992,4	11121,9	177	10783,22	10486,82
22	9495,17	10978,13	100	10052,47	11035,92	178	10742,3	10525
23	9509,35	10976	101	10126,71	11164,6	179	10670,21	10573,6
24	9508,68	10972,19	102	10203,12	11034,01	180	10641,81	10597,28
25	9524,59	10972,15	103	10056,15	11019,92	181	10597,55	10645,7
26	9565,36	10983,69	104	10012,61	11019,67	182	10550,32	10685,37
27	9611,95	11007,23	105	9987,9	11017,45	183	10550,34	10701,31
28	9619,17	11030,21	106	10274,74	10942,93	184	10537,49	10718,39
29	9684,61	11105,73	107	10256,88	10939,7	185	10532,66	10729,49
30	9715,3	11141,2	108	10238,32	10938,23	186	10529,73	10741,47
31	9722,57	11153,51	109	10199,63	10941,93	187	10529,78	10754,29
32	9756,76	11240,62	110	10162,73	10943,43	188	10532,15	10761,5
33	9761,7	11252,58	111	10163,69	10961,38	189	10535,75	10768,17
34	9776,15	11277,99	112	10246,73	10959,2	190	10550,5	10779,55
35	9782,9	11285,79	113	10214,35	11014,81	191	10550,52	10785,54
36	9834,73	11354,52	114	10189,81	11019,34	192	10577,66	10802,16
37	9637,31	10961,31	115	10157,38	11019,6	193	10637,31	10816,04
38	9627,02	10987,42	116	10056,15	11019,92	194	10721,12	10821,93
39	9587,99	10973,1	117	10274,74	10942,93	195	10833,05	10172,1
40	9565,98	10963,77	118	10288,79	10946,15	196	10867,66	10314,92
41	9556,41	10960,3	119	10282,55	10964,38	197	10878,79	10361,17
42	9554,93	10965,51	120	10264,99	10957,98	198	10887,61	10397,67
43	9541,9	10961,35	121	10222,13	11031,27	199	10888,24	10399,64
44	9532,86	10959,87	122	10135,34	11179,56	200	10889,12	10401,23
45	9514,82	10955,26	123	10154,84	11213,59	201	10890,28	10402,63
46	9495,13	10948,75	124	10079,49	11274,24	202	10891,58	10403,74
47	9480,51	10935,83	125	10124,39	11351,34	203	10893,04	10404,6
48	9479	10926,27	126	10154,68	11406,21	204	10894,56	10405,19
49	9479,03	10908,57	127	10169,47	11430,19	205	10896,79	10405,58
50	9488,1	10880,64	128	10239,04	11390,19	206	10898,89	10405,48
51	9746,91	11123,38	129	10148,88	11234,09	207	10900,6	10405,07
52	9718,7	11126,16	130	10161,84	11226,57	208	10902,2	10404,36
53	9709,48	11111,63	131	10173,47	11247,19	209	10943,47	10382,18
54	9705,16	11105,19	132	10251,96	11382,76	210	11000,78	10351,38
55	9678,85	11065,44	133	10321,25	11342,92	211	10997,96	10345,16
56	9640,11	11015,08	134	10290,95	11290,39	212	11060,82	10311,43
57	9631,59	10999,92	135	10258,28	11238,37	213	11070,56	10306,2
58	9643,48	10971,28	136	10226,56	11189,12	214	11118,57	10280,33
59	9824,84	11229,1	137	10379,48	11453,16	215	11127,88	10275,45

60	9824,99	11259,69	138	10324,67	11358,26	216	9989,14	11326,79
61	9806,17	11262,79	139	10089,14	11494,75	217	10033,31	11404,52
62	9781,24	11254,49	140	10063,27	11561,06	218	10079,47	11482,92
63	9733,11	11138,45	141	10061,55	11560,66	219	10156,59	11437,69
64	9742,95	11137,96	142	10058,6	11571,27	220	10066,74	11281,62
65	9867,75	11340,96	143	10388,8	11427,4	221	9992,88	11363,99
66	9835,46	11275,25	144	10362,04	11382,86	222	10070,57	11498,93
67	9860,77	11270,67	145	10329,73	11329,09	223	10046,53	11569,95
68	9883,36	11268,27	146	10307,38	11295,66	224	10070,57	11498,93
69	9929,70	11308,99	147	10285,07	11262,23	225	9992,88	11363,99
70	9916,46	11291,84	148	10320,29	11236,31	226	9979,8	11344,84
71	9968,67	11134,17	151	10310,96	11220,6	227	9954,91	11326,79
72	9956,48	11166,15	152	10280,91	11246,65	228	9943,71	11318,81
73	9952,3	11165,9	153	10261,71	11216,45	229	9929,92	11308,91
74	9943,16	11176,37	154	10240,04	11182,42			
75	9928,6	11190,39	155	10347,52	10715,31			
76	9886,5	11233,03	156	10416,82	10727,86			
77	9869,19	11249,69						
78	9866,09	11252,69						

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)

Координаты поворотных точек земельного участка с кадастровым номером 47:13:0916002:100 ЗУ1

N	у	х
1	10205,37	11302,36
2	10204,16	11303,07
3	10186,21	11272,62
4	10187,59	11271,41
1	10205,37	11302,36

2.4. Для приведения 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, с учетом устанавливаемых красных линий.

- Земельный участок с кадастровым номером 47:13:0916002:95(2) (47:13:0916002:17) 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)

Координаты поворотных точек формируемого земельного участка 47:13:0916001:3У

N	У	Х
1	10204,82	11427,62
2	10229,6	11471,1
3	10222,4	11474,92
4	10228,89	11478,39
5	10240,07	11476,28
6	10250,68	11475,54
7	10245,02	11460,29
8	10238,26	11464,14
9	10213,85	11422,49
1	10204,82	11427,62

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

Установленные нормативными актами и градостроительными документами:

- Зона объекта историко-культурного наследия объединённая охранный (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);

- Водоохранная зона р. Тихвинки -зона установлена шириной 200 метров, ручья Заболотского –шириной 50 метров от береговой линии, в соответствии со ст.65 Водного кодекса Российской Федерации.

Устанавливаемые проектом

- Охранный 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"

- Охранный зона водопровода – 2 метра от оси водопровода

- Охранный зона ливневой канализации – 2 метра от оси канализации

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

N	Y	X
1	10817,05	10436,53
2	10820,23	10436,91
3	10825,22	10403,32
4	10876,03	10393,43
5	10875,04	10388,18
6	10821,11	10399,27
1	10817,05	10436,53