

ПРОЕКТ

планировки территории

в целях размещения линейного объекта «Распределительный газопровод в городе Тихвин Ленинградской области к жилым домам по улицам Олонецкая, пер. Ленинградский, ул. Ленинградская до ж.д. №139, 141, 76, ул. Дорожников, пер. Карьерный, ул. Прозоровская, ул. Березовская, ул. Зеленая, ул. Зайцева, ул. Западная, ул. Тихая, пер. Лесной, ул. Кольцевая, ул. Новосельская, ул. Трудовая, ул. Дружная, ул. Советская, ул. Славянская, пер. Тверской, ул. Карельская, ул. Тверская, ул. Плаунская и улицы на территории ИЖС, прилегающей к ул. Плаунской».

Часть 1. Положение о размещения линейного объекта «Распределительный газопровод в городе Тихвин Ленинградской области к жилым домам по улицам Олонецкая, пер. Ленинградский, ул. Ленинградская до ж.д. №139, 141, 76, ул. Дорожников, пер. Карьерный, ул. Прозоровская, ул. Березовская, ул. Зеленая, ул. Зайцева, ул. Западная, ул. Тихая, пер. Лесной, ул. Кольцевая, ул. Новосельская, ул. Трудовая, ул. Дружная, ул. Советская, ул. Славянская, пер. Тверской, ул. Карельская, ул. Тверская, ул. Плаунская и улицы на территории ИЖС прилегающей к ул. Плаунской» и планировке территории

1. Границами проекта планировки и проекта межевания территории (далее – планируемая территория) в целях размещения линейных объектов местного значения – распределительного газопровода в г. Тихвин Ленинградской области являются:

Ленинградская область, г. Тихвин, ул. Олонецкая, пер. Ленинградский, ул. Ленинградская до ж.д. №139, 141, 76, ул. Дорожников, пер. Карьерный, ул. Прозоровская, ул. Березовская, ул. Зеленая, ул. Зайцева, ул. Западная, ул. Тихая, пер. Лесной, ул. Кольцевая, ул. Новосельская, ул. Трудовая, ул. Дружная, ул. Советская, ул. Славянская, пер. Тверской, ул. Карельская, ул. Тверская, ул. Плаунская и улицы на территории ИЖС прилегающей к ул. Плаунской

2. Проект планировки и межевания территории 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 Ленинградской области, в существующих кварталах:

индивидуальной жилой застройки (территориальная зона застройки индивидуальными жилыми домами «Ж-3»),

застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (территориальная зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами «Ж-2»),

зона производственно-коммунальных объектов (зона производственно-коммунальных объектов IV – V классов опасности «П-3»),

зоне делового, общественного и коммерческого назначения (территориальная зона делового, общественного и коммерческого назначения О-1),

зоне городских лесопарков, городских лесов, отдыха (территориальная зона городских лесопарков, городских лесов, отдыха Р-2),

зона улично-дорожной сети (территориальная зона улично-дорожной сети «ТУ»), согласно Правилам землепользования и застройки Тихвинского городского поселения (в редакции от 9 марта 2017 года).

Проект планировки территории разрабатывается в целях обеспечения строительства распределительного газопровода по ул. Олонецкая, пер. Ленинградский, ул. Ленинградская до ж.д. №139, 141, 76, ул. Дорожников, пер. Карьерный, ул. Прозоровская, ул. Березовская, ул. Зеленая, ул. Зайцева, ул. Западная, ул. Тихая, пер. Лесной, ул. Кольцевая, ул. Новосельская, ул. Трудовая, ул. Дружная, ул. Советская, ул. Славянская, пер. Тверской, ул. Карельская, ул. Тверская, ул. Плаунская и улицы на территории ИЖС прилегающей к ул. Плаунской в г. Тихвин (далее – Проект).

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

Трасса распределительного газопровода проходит по территории (земельным участкам) общего пользования ул. Олонецкая, пер. Ленинградский, ул. Ленинградская до ж.д. №139, 141, 76, ул. Дорожников, пер. Карьерный, ул. Прозоровская, ул. Березовская, ул. Зеленая, ул. Зайцева, ул. Западная, ул. Тихая, пер. Лесной, ул. Кольцевая, ул. Новосельская, ул. Трудовая, ул. Дружная, ул. Советская, ул. Славянская, пер. Тверской, ул. Карельская, ул. Тверская, ул. Плаунская и улицы на территории ИЖС прилегающей к ул. Плаунской г. Тихвин предназначенным для размещения улично-дорожной сети и прокладки инженерной инфраструктуры.

Настоящим Проектом красные линии на участке проектируемой территории установлены в целях реализации строительства линейных объектов местного значения для обеспечения коммунальной и транспортной инфраструктурой существующей на настоящий момент застройки, сложившейся в период с 1968 г. (район ул. Плаунская) по 2016 г. (район быв. д. Стретилово, вошедшей в границы населенного пункта Тихвин в связи с утверждением в 2012 г. генерального плана Тихвинского городского поселения); перечень территорий¹ с действующими на момент принятия настоящего проекта планировки красными линиями определен письмом отдела архитектуры администрации Тихвинского

¹ 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.

района от 27.04.2017 г. № 133/11-11 (письмо и приложения в виде копий чертежей красных линий размещено в материалах по обоснованию Проекта), а также существующей на настоящий момент застройки, границы кварталов и красные линии которой ранее не были обеспечены документацией по планировке территорий.

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.

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; в частности, определены красные линии в районе планируемого перекрестка улиц Советская² с заложеной генеральным планом дорогой, ведущей на запад к улице Пороховые³.

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

В существующей застройке, ранее не обеспеченной документацией по планировке территории, красные линии установлены настоящим Проектом 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; в целях обеспечения нормативной ширины территорий (земельных участков) общего пользования и их правильных нормативных геометрических границ, при установлении красных линий местоположение ограждений, выступающих за границы предоставленных землепользователям земельных участков, не учитывались.

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 ранее установленные красные линии в полном объеме, а в отношении территорий, не имевшие таковых, установлены новые, по согласованию с администрацией Тихвинского района.

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 1,8 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		

² В районе современных адресов: ул. Советская, 145 – ул. Советская, 149.

³ В материалах по обоснованию размещена Схема планируемого размещения автомобильных дорог общего пользования и транспортных инженерных сооружений (гриф - НС).

1.1.	Площадь проектируемой территории всего, в том числе:	га	72
	территории	га	72
	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	72
	Производственных зон	га	-
	Иных зон	га	-
	Временные площадки на землях населенных пунктов (на период строительства)	га	1,8
	Временные площадки на землях вне населенных пунктах	га	-
1.2	Площадь проектируемой территории общего пользования всего, в том числе:	га	72
	Зеленые насаждения общего пользования	га	-
	Улицы, проезды, площади	га	72
	Прочие территории общего пользования	га	-
1.3	Земельные участки под строительство газопровода	га	-
	Земли федеральной собственности	га	-
	Земли, находящиеся в собственности Ленинградской области	га	-
	Земли, находящиеся в муниципальной собственности	га	-
	Земли, на которые собственность не разграничена и находящиеся территории г. Тихвин	га	1,8
1.4	Земли частной собственности изымаемые для приведения к нормативам улично-дорожную сеть г. Тихвин к нормативным нормам	га	0,01
	Устанавливаемые ограничения на земельные участки (охранная зона распределительного газопровода)	га	5,6
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	17,2
3.1.	Водоснабжение	км	-
3.2.	Водоотведение	км	-
3.3.	Электроснабжение	км	-
3.4.	Газоснабжение Газопровод среднего давления Газопровод низкого давления	км	17,2 7,3 9,9
3.5.	Инженерная подготовка (водоотводные канавы)	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 ранее установленных и сложившихся красных линий. Плотность существующей сложившейся застройки не превышает предельные допустимые показатели плотности застройки для каждой из территориальных зон, установленные Правилами землепользования и застройки Тихвинского городского поселения.

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

3.4. Характеристики развития систем транспортного обслуживания территории:
Проектом 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:

1) распределительного газопровода среднего давления длиной 7,3 км, с дальнейшим подключением к нему индивидуальных абонентов в соответствии с поданными заявками.

2) распределительного газопровода низкого давления длиной 9,9 км, с

дальнейшим подключением к нему индивидуальных абонентов в соответствии с поданными заявками.

3.6. На территории проектирования Проектом установлены и учтены ранее установленные следующие ограничения по использованию территории и охранные зоны:

3.6.1. Охранная зона распределительного газопровода среднего и 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 охранный (заповедная) зона г. Тихвин, зона археологических раскопок и наблюдений, зона археологических разведок, зона регулирования застройки.

3.6.3. 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.

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