



КОМИТЕТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 10 ноября 2020 года № 417

Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории ТСН «Захожье-6», находящегося по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, Никольское городское поселение, массив «Захожье», ТСН «Захожье-6»

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частью 2 статьи 1 областного закона от 07 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», пунктом 2.9 Положения о Комитете градостроительной политики Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 09 сентября 2019 года № 421, на основании обращений товарищества собственников недвижимости «Захожье-6» вх. № 01-08-1767/2020 от 30 октября 2020 года, № 01-08-1795/2020 от 05 ноября 2020 года:

1. Утвердить проект планировки территории ТСН «Захожье-6», находящегося по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, Никольское городское поселение, массив «Захожье», ТСН «Захожье-6», в составе:

Чертеж планировки территории согласно приложению № 1 к настоящему распоряжению;

Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур согласно приложению № 2 к настоящему распоряжению;

Положение об очередности планируемого развития территории согласно приложению № 3 к настоящему распоряжению.

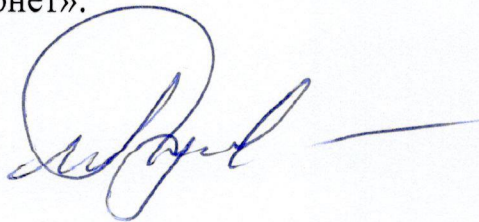
2. Утвердить проект межевания территории ТСН «Захожье-6», находящегося по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, Никольское городское поселение, массив «Захожье», ТСН «Захожье-6», в составе:

Текстовая часть проекта межевания территории согласно приложению № 4 к настоящему распоряжению;

Чертеж межевания территории согласно приложению № 5 к настоящему распоряжению.

3. Копию настоящего распоряжения направить товариществу собственников недвижимости «Захожье-6», главе Никольского городского поселения Тосненского района Ленинградской области, в администрацию муниципального образования Тосненский район Ленинградской области, а также разместить на официальном сайте Комитета градостроительной политики Ленинградской области в сети «Интернет».

Председатель комитета



И.Я.Кулаков

Чертеж планировки территории



**Приложение к чертежу
планировки территории**

Перечень координат характерных точек красных линий

МСК 47 зона 2		
Номер	X	Y
1	412648.69	2243612.61
2	412780.89	2243738.16
3	412708.26	2243800.25
4	412703.48	2243794.51
5	412671.78	2243760.48
6	412602.29	2243697.78
7	412590.97	2243686.7
8	412594.08	2243679.79
9	412605.29	2243654.61
10	412624.49	2243636.03

Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Территорией проектирования являются границы земельного участка с кадастровым номером 47:26:0418001:56, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Никольское городское поселение, массив "Захожье", ТСН "Захожье-6".

Границами проекта планировки территории и проекта межевания территории являются:

1. с северо-запада – территория неразграниченной муниципальной собственности муниципального образования Никольское городское поселение Тосненского района Ленинградской области
2. с северо-востока – территория неразграниченной муниципальной собственности муниципального образования Никольское городское поселение Тосненского района Ленинградской области
3. с юго-востока – автомобильная дорога с наименованием Автомобильная дорога общего пользования "Подъезд к дер. Захожье".
4. с юго-запада - территория неразграниченной муниципальной собственности муниципального образования Никольское городское поселение Тосненского района Ленинградской области.

Площадь проектирования – 1.64 га

1. Характеристика планируемого развития территории

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	Общая площадь ТСН «Захожье-6»	кв.м.	16 440
2	Количество участков всего:	шт	13
3	Площадь участков для ведения садоводства всего	кв.м	11 462
4	Площадь земель общего назначения	кв.м.	4 978

1. Минимальное расстояние от строения до красной линии улиц – 5 м;
2. Минимальное расстояние от строения до красной линии проездов – 3 м;
3. Минимальное расстояние от строения до соседнего участка – 3 м;
4. Минимальное расстояние от других построек – 1 м;

5. Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) – 6 м;

6. Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами – 8 м;

7. Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов – 15 м;

8. Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) и из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов – 10 м;

9. Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами и домами и строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов – 10 м;

10. Минимальное расстояние от границ земельного участка до:

- основного строения – 3 м;
- хозяйственных и прочих строений – 1;
- открытой стоянки – 1 м;
- отдельно стоящего гаража – 1 м;

11. Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01- 89*;

12. Площадь образуемых земельных участков, предназначенных для размещения садовых домов – 11 462 кв.м.;

Для всех основных строений количество надземных этажей — до двух с возможным использованием мансардного этажа.

13. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,5 м.; на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 1,5 м.

2. Характеристика объектов капитального строительства

Проектом предусматривается строительство 12 жилых или садовых домов разных типов, объектов капитального строительства вспомогательного использования, запроектированных по различным технологиям возведения.

Площади жилых и садовых домов находятся в пределах от 30 до 180 кв.м.

3. Характеристика планируемого развития транспортной

инфраструктуры

Проектом предусматриваются транспортные связи с автомобильной дорогой общего пользования регионального значения «Подъезд к дер. Захожье» в направлении к массиву Захожье в виде двух въездов-выездов.

При въезде на территорию товарищества для собственных нужд предусмотрена гостевая парковка с линейными размерами 13,75х4 и площадью 55 кв.м. на 4 парковочных места.

Характеристики улично-дорожной сети на территории ТСН:

По всей территории товарищества планируется устройство проездов по ширине между границами участков не менее 9 метров, с проезжей частью шириной 3,5 м. Число полос -1. Тип покрытия – грунт.

Улично-дорожная сеть обеспечивает доступ ко всем образуемым земельным участкам. Устройство искусственного наружного освещения предусмотреть после технологического присоединения ТСН к электроснабжению. Обустройство пешеходных подходов и переходов не предусмотрено.

4. Характеристики развития коммунальной инфраструктуры

Водоснабжение:

Предусмотрена автономная система водоснабжения из индивидуальных скважин или колодцев без организации водопроводных вводов в дома, сухой сбор фекалий в биотуалеты или пудр-клозеты и отвод хозяйственных стоков от душа, бани, кухни и умывальников в фильтрующие сооружения с последующим сбросом в кювет или почвенным поглощением. Норма водопотребления — 30–50 л/сут на 1 жителя.

Для обеспечения пожаротушения, при отсутствии централизованного водоснабжения, на территории общего пользования садоводческого, дачного объединения предусмотрен противопожарный водоем вместимостью 25 куб.м. между образуемыми земельными участками :ЗУ11 и :ЗУ12.

Теплоснабжение:

Проектирование централизованной системы теплоснабжения не предполагается, предусмотрена автономная индивидуальная система теплоснабжения.

Электроснабжение:

Для покрытия расчетных нагрузок ТСН «Захожье-6», предусматривается подключение к ПС-199 «Керамическая» с объемом максимальной мощности 120 кВт, находящегося на балансе ООО «Никольская электросетевая компания».

Водоотведение:

Ливневая канализация – дренажная система с использованием существующей системы мелиорации с дальнейшей очисткой на локальных очистных сооружениях сточных поверхностных вод. Сток осуществляется в пожарный водоем.

Хозяйственно-бытовая канализация – в локальные герметичные металлические или пластмассовые водонепроницаемые емкости (септики), размещаемые на территории участков, а также устройство приемников из водонепроницаемых материалов (выгребных ям, клозетов и пр.).

5. Характеристика планируемого развития социальной инфраструктуры.

На территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд планируется размещение магазина смешанной торговли 6 кв.м., сторожка с правлением объединения 8,5 кв.м. на земельном участке общего назначения.

Приложение № 3
к распоряжению Комитета
градостроительной политики
Ленинградской области
от 10.11.2020 № 417

Положение об очередности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд осуществляется в один этап.

Текстовая часть проекта межевания территории

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

№ п/п	Вид разрешенного использования земельных участков	Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Способ образования
1	Ведение садоводства	:ЗУ1	965	Раздел земельного участка с кадастровым номером 47:26:0418001:56
2	Ведение садоводства	:ЗУ2	947	Раздел земельного участка с кадастровым номером 47:26:0418001:56
3	Ведение садоводства	:ЗУ3	990	Раздел земельного участка с кадастровым номером 47:26:0418001:56
4	Ведение садоводства	:ЗУ4	933	Раздел земельного участка с кадастровым номером 47:26:0418001:56
5	Ведение садоводства	:ЗУ5	916	Раздел земельного участка с кадастровым номером 47:26:0418001:56
6	Ведение садоводства	:ЗУ6	855	Раздел земельного участка с кадастровым номером 47:26:0418001:56
7	Ведение садоводства	:ЗУ7	841	Раздел земельного участка с кадастровым номером 47:26:0418001:56
8	Ведение садоводства	:ЗУ8	944	Раздел земельного участка с кадастровым номером 47:26:0418001:56

9	Ведение садоводства	:3У9	1066	Раздел земельного участка с кадастровым номером 47:26:0418001:56
10	Ведение садоводства	:3У10	1025	Раздел земельного участка с кадастровым номером 47:26:0418001:56
11	Ведение садоводства	:3У11	1037	Раздел земельного участка с кадастровым номером 47:26:0418001:56
12	Ведение садоводства	:3У12	944	Раздел земельного участка с кадастровым номером 47:26:0418001:56
13	Земельные участки общего назначения	:3У13	4978	Раздел земельного участка с кадастровым номером 47:26:0418001:56

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к имуществу общего пользования

№ п/п	Вид разрешенного использования земельных участков	Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Способ образования
1	Земельные участки общего назначения	:3У13	4978	Раздел земельного участка с кадастровым номером 47:26:0418001:56

Резервирование и изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд не предполагается.

3. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории

№ точки	X	Y
1	412648.69	2243612.61
2	412780.89	2243738.16
3	412708.26	2243800.25
4	412703.48	2243794.51
5	412671.78	2243760.48
6	412602.29	2243697.78
7	412590.97	2243686.70
8	412594.08	2243679.79
9	412605.29	2243654.61
10	412624.49	2243636.03

Чертеж межевания территории

