

Заказчик: ОАО «КСК «Ржевский»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**Под строительство 27-квартирных жилых домов
Адрес: Тверская обл, г. Ржев, Осташковский проезд**

Объект № 27/15-ТКБ

**Том 1
«Основная часть»**

**Положения о размещении объектов капитального строительства.
Проект межевания территории
Графические материалы.**



ООО «Тверское Кадастровое бюро»

Тверь, 2016 год



Кадастровое бюро

группа компаний

ООО «Тверское Кадастровое бюро»

170100, г. Тверь, ул. Чернышевского, 31, тел. (4822) 32-04-51, www.kadastr.net, info@kadastr.net
ИНН/КПП 6950023550/695001001 Р/с № 40702810263020110528 в Тверском ОСБ № 8607 г. Тверь
к/с № 40702810263020110528 БИК 042809679

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**Под строительство 27-квартирных жилых домов
Адрес: Тверская обл, г. Ржев, Осташковский проезд**

Объект № 27/15-ТКБ

**Том 1
«Основная часть»**

**Положения о размещении объектов капитального строительства.
Проект межевания территории
Графические материалы.**

Заказчик: ОАО «КСК «Ржевский»

**Разработчик: ООО «Тверское Кадастровое бюро»
Свидетельство НП «СРО»ТОП»» о допуске к проектным работам
№111.3-6950055993-П-58**

Директор

И. Л. Журавлев

Инженер

А. В. Борисенко

Тверь, 2016 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.....	2
СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА.	2
СПРАВКА О СООТВЕТСТВИИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ	2
ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.	3
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	6
ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЙ БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ.....	7
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	8

Перв. примен.

Справ. №

Подпись и дата

Инв. № дубл.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

27/15-ТКБ

Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

Директор	Журавлев			
Разработал	Борисенко			

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	1	

**ООО «Тверское
Кадастровое бюро»**

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

Номер тома	№ объекта	Наименование	Организация.	Примечание
1	27/15-ТКБ	Основная часть: Положения о размещении ОКС; Проект межевания территории; Графические материалы	ООО «Тверское Кадастровое бюро»	
2	27/15-ТКБ	Материалы по обоснованию ППТ: Общая пояснительная записка (ОПЗ); Графические материалы	ООО «Тверское Кадастровое бюро»	

СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА.

Раздел и часть проекта.	Фамилия И. О.	Должность.
	Журавлев И. Л.	Генеральный директор
	Борисенко А. В.	Инженер

**СПРАВКА О СООТВЕТСТВИИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
ДЕЙСТВУЮЩИМ НОРМАМ**

Документация по планировке территории разработана в соответствии с действующими строительными, технологическими, санитарными нормами и правилами, а также в соответствии с техническими условиями, условиями органов государственного надзора и заинтересованных организаций. При согласовании места размещения объекта предусмотрены мероприятия, обеспечивающие конструктивную надежность, взрывопожарную и пожарную безопасность объекта, защиту окружающей природной среды при его правильной эксплуатации.

Инженер

А. В. Борисенко

Инов. № подл.	Подпись и дата
Взам. инв. №	Подпись и дата
Инов. № дубл.	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	27/15-ТКБ	Лист
						2

ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Документация по планировке территории выполнена в соответствии со следующими нормативными и техническими документами:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»,
- Свод Правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Постановление Администрации Тверской области от 14.06.11 №283-па «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Тверской области»;
- Закон Тверской области от 24.07.2012 № 77-30 «О градостроительной деятельности на территории Тверской области»;
- Постановление Администрации Тверской области от 13.11.2007 n 335-па об утверждении положения о составе и содержании проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Тверской области;
- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Федеральный закон от 26 декабря 1995 г. № 209-ФЗ «О геодезии и картографии»;
- Генеральный план г. Ржев Тверской области. Утвержденный 08.04.2013г. №250
- Правила землепользования и застройки г. Ржев. Утвержденный 08.04.2013г. №250

Документация по планировке территории подготовлена на основании Постановления Администрации г. Ржева Тверской области о разработке проекта планировки, проекта межевания территории № 846 от 05.09.2016 г., Задания на проектирование 05.09.2016 г,

Подготовка документации по планировке территории осуществляется с целью выявления основных принципов архитектурно-планировочной организации планируемой территории с учетом существующих планировочных ограничений. Использования предложений по инженерному обеспечению, транспортному обслуживанию территории, благоустройству, озеленению. Формирование новых земельных участков. Данная ДПТ является основанием для внесения изменений в графическую часть ПЗиЗ г. Ржев в части смены зоны рассматриваемой территории с О-5 (зона объектов, предназначенных для занятий физкультурой и спортом) на Ж-1 (зона застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами).

Документация по планировке территории разработана в соответствии с законодательными, нормативными и правовыми актами Российской Федерации и Тверской области в сфере градостроительства. Принципы архитектурно - планировочного решения и параметры застройки должны лечь в основу последующих стадий проектирования.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инов. № дубл.	Подпись и дата						Лист		
											27/15-ТКБ	3
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата								

Основные положения проекта планировки.

Планировочное решение определяется размещением на рассматриваемой территории двух 27-квартирных жилых дома со всей необходимой инфраструктурой и благоустройством территории. Учитывается сложившаяся система планировочных ограничений и существующая транспортная схема в г. Ржев.

Размещаемые на проектируемой территории здания и сооружения – объекты нового строительства.

Объемно-планировочное решение планируемых к размещению объектов соответствует градостроительной ситуации. Данное решение принято на основе современных тенденций в архитектуре жилых среднеэтажных многоквартирных зданий.

Характеристики планируемой территории.

Территория для размещения жилых домов расположена на пр. Осташковский г. Ржев Тверской обл. С восточной стороны находится дом 2а, с южной – Ледовый стадион; С севера территорию ограничивает Осташковский проезд, с запада – ул. А.Твардовского. Ближайший водный объект – р. Волга в 250 м к западу.

Территория свободна от застройки. В границах проектирования проходят теплосети (охранная зона 2 м), кабель связи (охранная зона 2 м), водопровод (охранная зона 5 м). В границах охранных зон инженерных сетей устанавливается сервитут.

Рельеф территории спокойный. Растительность – травянистая (сенокос).

Климатические характеристики:

Расчетная температура наружного воздуха -28⁰С

Градусо-сутки отопительного периода (t вн. = 20⁰С) 5123 20⁰С сут

Расчетный вес снегового покрова 180 кг/м²

Расчетная глубина промерзания 1,5 м.

Красные линии.

Разбивочный чертеж красных линий выполнен совместно с чертежом межевания территории и оформлен в соответствии с требованиями Постановления администрации Тверской области от 13.11.2007 г.№335-па. «Об утверждении положения о составе и содержании проектов планировки территории».

Проект красных линий разработан на основе Генерального плана г. Ржев, с учётом расположения кварталов, местных проездов и дорог. Корректировка красных линий после их утверждения возможна при условии решения органов местного самоуправления, утвердивших их в связи с изменением градостроительной ситуации, в результате необходимости проведения реконструкции сложившейся застройки, изменением категории (пропускной способности) улиц и дорог застройки.

Системы инженерно-технического обеспечения территории.

1. Предполагается централизованная система водоснабжения от существующего городского водопровода, в соответствии с техническими условиями Водоканала. Общее расчетное водопотребление составляет 5,4 м³/ час на каждый дом.

2. Предполагается централизованная система водоотведения с подключением в существующую систему городской канализации, в соответствии с техническими

Подпись и дата
Инв. № дубл.
Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	27/15-ТКБ	Лист
						4

условиями Водоканала. Расчетный расход хозяйственно-бытовых сточных вод составляет 28,8 м³/сут на каждый дом.

3. Система электроснабжения выполняется в соответствии с техническими условиями ОАО «МРСК Центр» – «Тверьэнерго». Расчетная потребляемая электрическая мощность – 40 кВт на каждый дом.

4. Газоснабжение объектов капитального строительства выполняется в соответствии с техническими условиями ОАО «Тверьоблгаз». Расчетный расход газа составляет 64,14 Нм³/час.

5. Отопление квартир предполагается от автономных газовых котлов.

Благоустройство территории

включает в себя:

- устройство подъездов к жилым домам, внутри дворовых проездов, автомобильных парковок, пешеходных дорожек, тротуаров и площадок с твердым покрытием и с их обустройством бортовым камнем
- устройство наружного освещения вдоль дорог светильниками на опорах;
- озеленением территории с устройством газонов, а также посадка кустарников и деревьев;
- установка малых архитектурных форм, детского и спортивного инвентаря;
- организация мусоросборников в соответствии СНиП.

Дорожно-транспортная сеть.

Въезд на территорию осуществляется со стороны Осташковского проезда отдельно от выезда. Дополнительный выезд – на прилегающую территорию дома 2а. Проезжая часть в дворовой территории, с асфальто-бетонным покрытием шириной 3,5 м. планируется с односторонним движением. С южной стороны планируется автопарковка на 47 м/м. На примыкании дворовых проездов с Осташковским пр. устанавливаются дорожные знаки 3.1 и 4.1.2 в соответствии с листом 4, 2 тома ДПТ. Движение пешеходов осуществляется по тротуарам и дорожкам со сборным покрытием из брусчатки шириной 1,5 м.

Настоящим проектом внешнее транспортное обслуживание предусматривается по двум направлениям:

- за счет использования личного автотранспорта;
- за счет маршрута общественного транспорта.

Связующей дорогой проектируемой территории с другими районами города Ржев является ул. А.Твардовского.

Инов. № подл.	Подпись и дата
Взам. инв. №	Инов. № дубл.
Подпись и дата	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	27/15-ТКБ	Лист
						5

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Проект межевания территории подготовлен в соответствии с требованиями части 5.1 статьи 43 Градостроительного Кодекса РФ. Для подготовки Проекта межевания территории использованы сведения Государственного кадастра недвижимости, сведения Единого Государственного реестра прав.

Данный проект межевания территории должен лечь в основу образования отдельных земельных участков в порядке, предусмотренном Законом о государственном кадастре недвижимости, а также их регистрация в ЕГРП в порядке, предусмотренном Законом о государственной регистрации прав.

Перечень исходных земельных участков представлен в Таблице 1.

Таблица 1

№	Обозначение	Площадь, га	Категория земель	Вид разрешенного использования	Вид права / Правообладатель
1	Часть 69:46:0070169	-	-	-	-

Правовые отношения с органами государственной власти и органами местного самоуправления предполагается осуществлять в порядке, предусмотренном статьями 39.23, 39.25, 39.26 главы V.3 Земельного Кодекса РФ.

Проектом предусмотрено формирование 2-х земельных участков из свободных от застройки земель г. Ржев. Перечень образуемых земельных участков представлен в Таблице 2.

Таблица 2

№	Обозначение	Площадь, м ²	ВРИ по классификатору	Использование по проекту
1	69:46:0070169:ЗУ1	4020	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Под строительство 27-квартирного жилого дома
2	69:46:0070169:ЗУ2	6107	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Под строительство 27-квартирного жилого дома

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков присваивается в соответствии с приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. № 540:

2,5 Среднеэтажная жилая застройка.

Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.

Подпись и дата	
Инв. № дубл.	
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						27/15-ТКБ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			6

ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЙ БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ.

№ п/ п	Территория	Проектное решение		
		Всего, кв.м	1 очередь строительства, кв.м	2 очередь строительства, кв.м
1	Площадь территории в границах проектирования	10127	4020	6107
2	Площадь застройки	1548	774	774
3	Площадь твердых покрытий: проезды, тротуары	2337	1321	1016
4	Площадки дворового благоустройства	674	337	337
5	Площадь зоны озеленения	5568	1588	3980
6	Процент застроенности	15,3 %	19,3 %	12,7 %
7	Коэффициент плотности застройки	0,36	0,45	0,30
8	Коэффициент использования территории	0,5	0,6	0,4

Инов. № подл.	Подпись и дата
Взам. инв. №	Инов. № дубл.
Подпись и дата	

Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
-----	------	----------	---------	------

27/15-ТКБ

Лист

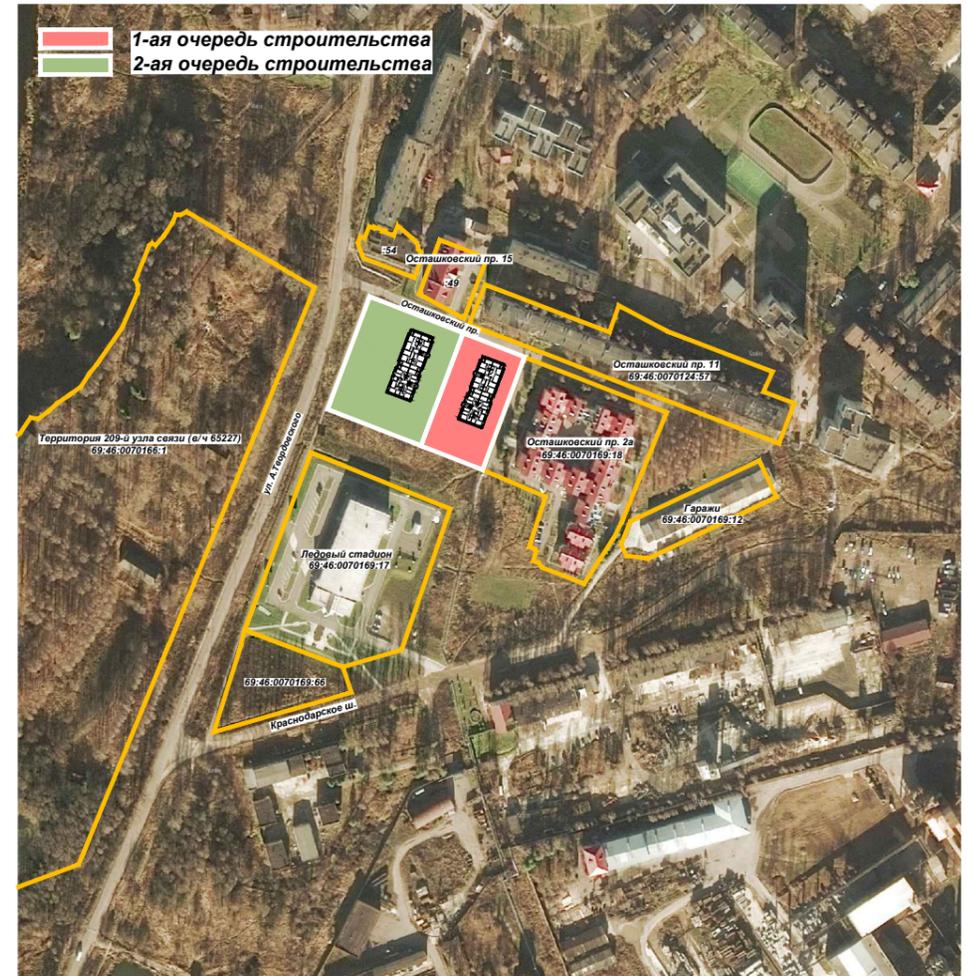
7

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

№ п/п	Наименование	Масштаб	Обозначение стадии	Лист
1	Основной чертеж проекта планировки территории	М 1:1000	П	1
2	Чертеж межевания и разбивочный чертеж красных линий	М 1:500	П	2

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инов. № дубл.	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	27/15-ТКБ	Лист
						8



1-ая очередь строительства
2-ая очередь строительства

- Условные обозначения:
- Границы формируемых земельных участков
 - Красные линии
 - Линии застройки
 - Проезды
 - Тропуары
 - Площадки дворового благоустройства
 - Автопарковки
 - Зона озеленения общественного пользования
 - Площадки мусоросборников
 - ① 1 очередь строительства: 27-квартирный жилой дом
 - ② 2 очередь строительства: 27-квартирный жилой дом

Масштаб 1:1000

Основной чертеж проекта планировки территории разработан ООО "Тверское Кадастровое бюро" 08.2016 г.
Основной чертеж ППТ разработан на топографической основе, предоставленной ЗАО "ПИ Тверьжилкоммунпроект" ПМ №5 2016 г.

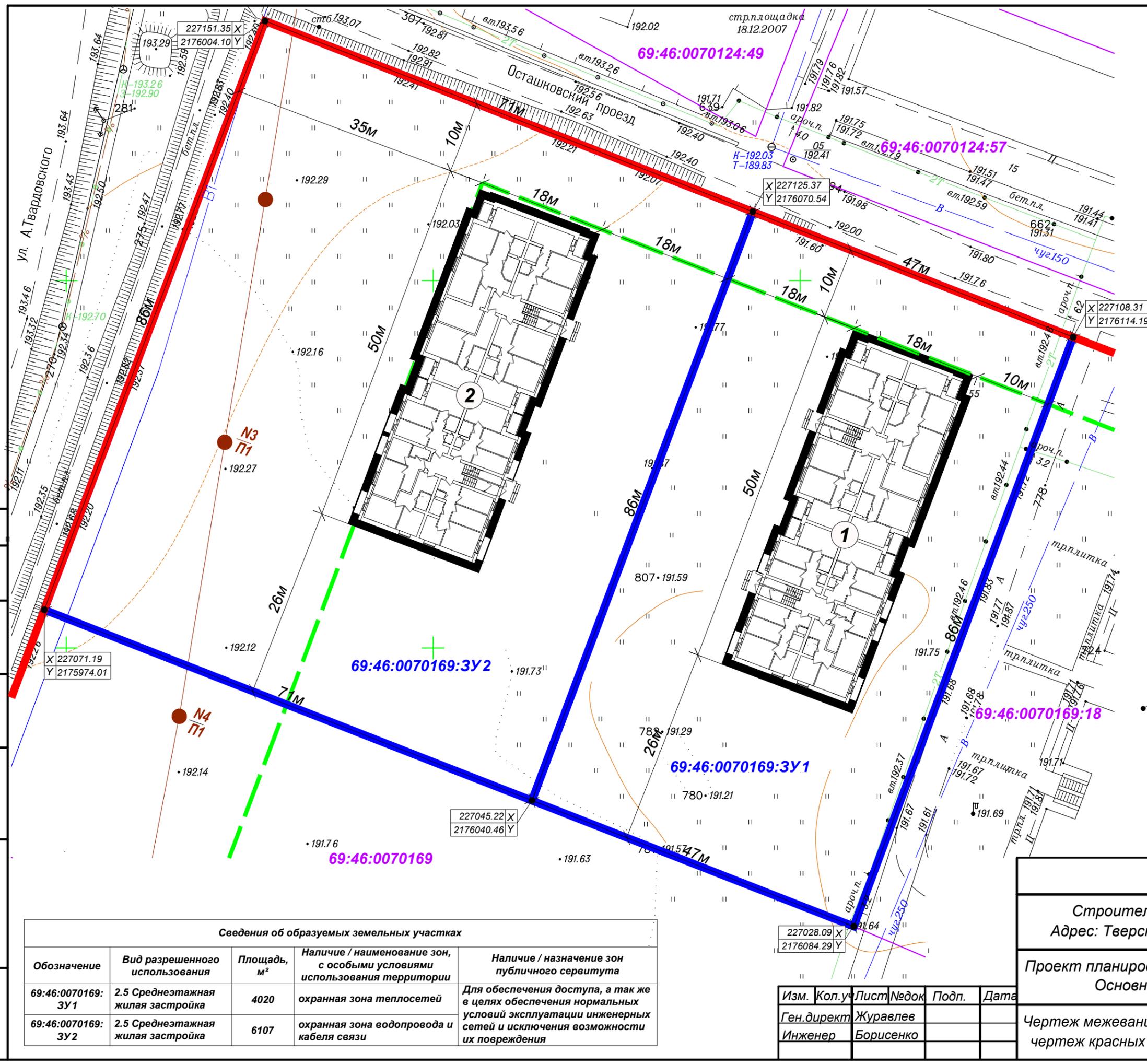
						27/15-ТКБ			
						Строительство 27-квартирных жилых домов			
						Адрес: Тверская обл, г. Ржев, Осташковский проезд			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	Проект планировки территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Ген.директ	Журавлев						П	1	2
Инженер	Борисенко								
						Основной чертеж М 1:1000			
						ООО "Тверское Кадастровое Бюро"			

Копировал

Формат



Инв. № подл. Подп. и дата
 Взам. инв. №
 Согласовано



- Условные обозначения:
- Границы формируемых земельных участков
 - Границы существующих земельных участков
 - Красные линии
 - Линии застройки
 - Координаты характерных точек
 - 1 1 очередь строительства
 - 2 2 очередь строительства

Масштаб 1:500
 Чертеж межевания и разбивочный чертеж КЛ разработан ООО "Тверское Кадастровое бюро" 08.2016 г. на топографической основе, предоставленной ЗАО "ПИ Тверьжилкоммунпроект" ПМ №5 2016 г.

Инв. № подл. Подп. и дата
 Взам. инв. №
 Согласовано

Сведения об образуемых земельных участках				
Обозначение	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²	Наличие / наименование зон, с особыми условиями использования территории	Наличие / назначение зон публичного сервитута
69:46:0070169:ЗУ1	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	4020	охранная зона теплосетей	Для обеспечения доступа, а так же в целях обеспечения нормальных условий эксплуатации инженерных сетей и исключения возможности их повреждения
69:46:0070169:ЗУ2	2.5 Среднеэтажная жилая застройка	6107	охранная зона водопровода и кабеля связи	

27/15-ТКБ			
Строительство 27-квартирных жилых домов Адрес: Тверская обл, г. Ржев, Осташковский проезд			
Проект планировки территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
	П	2	2
Чертеж межевания и разбивочный чертеж красных линий. М 1:500		ООО "Тверское Кадастровое Бюро"	
		Копировал Формат	

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недоп.	Подп.	Дата
Ген.директ	Журавлев				
Инженер	Борисенко				