

# ООО «Основание»



ОГРН 1136952006949  
ИНН 6952037164 КПП 695201001  
Адрес: 170026, г.Тверь, ул.Павлова, 10/10, оф.207

**Земельный участок многоквартирного жилого дома по адресу:  
Тверская область, город Ржев, ул.Краностроителей, д.19а**

## **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

***8/2017-ПТ***

Иув. № подл.	
Подп. И дата	
Взам. инв. №	

**2017**

ООО «Основание»

**Земельный участок многоквартирного жилого дома по адресу:  
Тверская область, город Ржев, ул.Краностроителей, д.19а**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ  
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**8/2017-ПТ**

**Генеральный директор**

**В.В. Кашин**

Инд. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

**2017**



# 1.1. Чертеж планировки территории

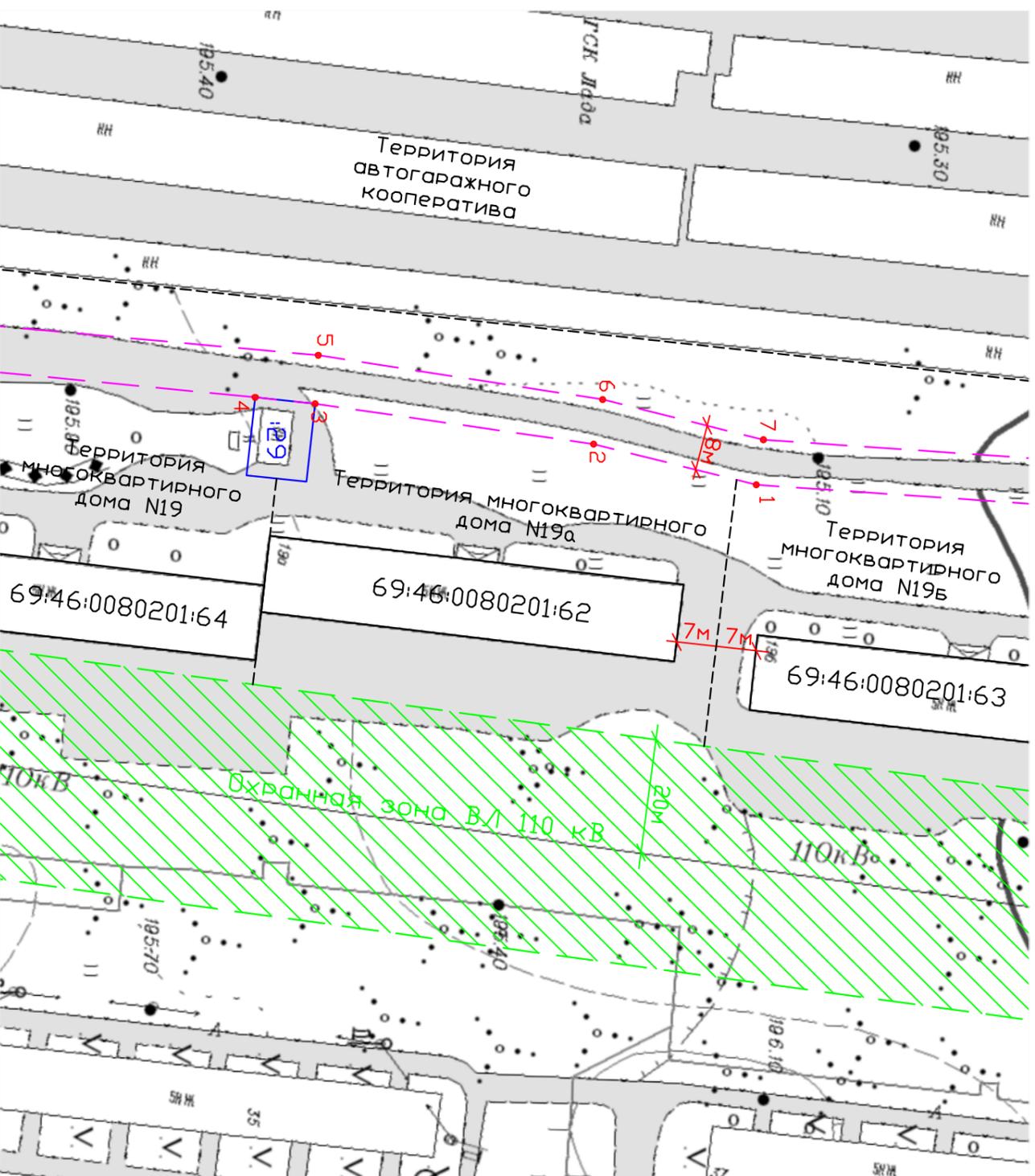


Каталог координат характерных точек границы проектируемых красных линий

№№ точек	МСК-69	
	X	Y
1	225624.18	2180487.20
2	225595.58	2180480.04
3	225446.60	2180472.94
4	225336.05	2180471.81
5	22547.15	2180464.40
6	225597.17	2180472.19
7	225625.44	2180479.27

Условные обозначения:

-  - границы землепользований;
-  - границы зон с особыми условиями использования территории;
- :167 - существующие объекты капитального строительства;
-  - действующие красные линии;
-  - проектные красные линии;
- :167 - границы существующих земельных участков;
- :167 - кадастровые номера существующих земельных участков;
- :1 - обозначение характерных точек границ проектных красных линий;



Система координат: МСК-69

Проект планировки территории			
Заказчик: МУП "Ржевархитектура"			
Изм.		Кол.уч.	Лист
Гендиректор		Калин В.В.	
Исполнитель		Калин В.В.	
№ док.		Подп.	Дата
1.1. Чертеж планировки территории		Заказ	Лист
М 1:1000		8/2017-ПТ	1
		Листов	1
		ООО "Основание" г. Тверь	

Чертеж планировки территории разработан на топографической основе масштаба М 1:2000, выполненной НПФ «Геодентр+» в 2012 г. Чертеж планировки территории М 1:1000 разработан ООО «Основание», г. Тверь

### 1.1.2. Пояснительная записка

Документация по планировке территории подготовлена на основании Постановления Администрации города Ржева Тверской области от 28.03.2017г. №256 и договора с МУП «Ржевархитектура» (ОГРН 1076914000602, ИНН 6914012923), обеспечивающего подготовку разрешительной документации для реконструкции многоквартирного жилого дома по адресу: Тверская область, город Ржев, ул. Краностроителей, д19а.

Разработка документации по планировке территории позволит осуществить формирование земельного участка многоквартирного жилого дома в установленном действующим законодательством порядке.

Основные критерии выполнения планировочной задачи следующие:

- формирование земельного участка должно соответствовать сложившемуся режиму землепользования;
- земельный участок, являющийся объектом проектирования, и смежные территории должны быть в равной степени обеспечены доступом к землям общего пользования;
- на формируемом земельном участке должно находиться предельно минимальное количество объектов недвижимости посторонних пользователей;
- формируемый земельный участок должен содержать минимальное количество обременений, в т.ч. охранными зонами транзитных инженерных коммуникаций, размещение которых не связано напрямую с функционированием многоквартирного жилого дома.
- формирование земельного участка должно происходить из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

На основании вышеизложенного, предлагается следующее планировочное решение:

- восточная граница формируемого земельного участка и территории среднеэтажной жилой застройки будет проходить ориентировочно вдоль границы охранной зоны ВЛ 110 кВ;

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
------	---------	------	-------	-------	------

8/2017-ПТ

Лист

- западная граница формируемого земельного участка и территории среднеэтажной жилой застройки будет проходить вдоль проектируемой красной линии 8-метрового внутриквартального проезда, предполагаемого вдоль границы автогаражного кооператива;

- северная граница формируемого земельного участка проходит посередине между домами 19а и 19б;

- южная граница формируемого земельного участка проходит по линии между домами 19а и 19.

Предложенный вариант размещения позволит сформировать земельный участок, имеющий как самостоятельный, так и опосредованный доступ к землям общего пользования (посредством участка под многоквартирным домом №19), минимально обремененный зонами с особыми условиями использования территории, не имеющий посторонних собственников объектов недвижимости, и формируемый из земель, находящихся в государственной собственности до ее разграничения.

При сопоставлении предложенного варианта размещения объекта капитального строительства с Генеральным планом города Ржева определено:

- объект проектирования располагается в функциональной зоне: жилой (застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами).

При сопоставлении предложенного варианта размещения объекта капитального строительства с Правилами землепользования и застройки города Ржева определено:

- объект проектирования располагается в территориальной зоне: застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-1).

Для территориальной зоны Ж-1 установлен градостроительный регламент. Предельные максимальный и минимальный размеры земельного участка с разрешенным использованием «среднеэтажная жилая застройка» не установлены. Объект проектирования удовлетворяет требованиям отнесения образуемого земельного участка к одной территориальной зоне и соответствует требованиям градостроительного регламента.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Таким образом, можно сделать вывод, что предлагаемый вариант размещения объекта капитального строительства **не противоречит** документам территориального планирования (Генеральный план поселения) и документам градостроительного зонирования (Правила землепользования и застройки), что позволяет осуществить разработку документации по планировке территории в отношении части территории городского округа город Ржев.

Проект планировки территории выполнен в масштабе 1:1000 на топографической подоснове масштаба 1:2000, подготовленной НФП «Геоцентр+» в 2012 г.

**Проект планировки территории** подготовлен на часть территории городского округа г.Ржев. **Настоящий проект планировки территории предусматривает установление проектных красных линий.** Эта необходимость связана с обеспечением доступа придомовых территорий многоквартирных жилых домов к землям общего пользования (ул.Краностроителей). Доступ предполагается осуществлять посредством 8-метрового проезда, проходящего с западной границы территории среднеэтажной застройки вдоль автогаражного кооператива. Границы указанного проезда предлагается определить как красные линии. Также возможен доступ посредством участка под многоквартирным домом №19.

Сведения о координатах характерных точек проектных красных линий, примыкающих к территории многоквартирного жилого дома №19а по улице Краностроителей, приведены в **Таблице 1.**

**Таблица 1**

№№ точек	МСК-69	
	X	Y
1	225624.18	2180487.20
2	225595.58	2180480.04
3	225546.60	2180472.94

4	225536.05	2180471.81
5	225547.15	2180464.40
6	225597.17	2180472.19
7	225625.44	2180479.27

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
------	--------	------	-------	-------	------

Проект планировки территории содержит **Чертеж планировки территории**, отражающий режим сложившегося землепользования, проектные красные линии, границы зон с особыми условиями использования территории и иные факторы, оказывающие влияние на конфигурацию границ земельного участка многоквартирного жилого дома.

Для подготовки проекта планировки территории использованы документы территориального планирования города Ржева (Генеральный план), а также документы градостроительного зонирования города Ржева (Правила землепользования и застройки)

Име.№ подп
Подпись и дата
Взам. инв.№

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

8/2017-ПТ

Лист

## 1.2.1. Схема расположения элемента планировочной структуры на территории муниципального образования

Условные обозначения:

- зона размещения объекта:

**ГРАНИЦЫ**

- Граница городского округа Ржев
- Граница городского округа Ржев (в соответствии с кадастровым кварталом)
- Утвержденная граница городского округа Ржев Генеральный план

**ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

- Ж-1 Застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами
- Ж-2 Застройки малоэтажными жилыми домами
- Ж-3 Застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж-4 Перспективного градостроительного развития (для развития индивидуальной жилой застройки)

**ОВЩЕСТВЕННО-ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

- ОЖ-1 Общественно-жилого назначения (многофункциональная зона исторического городского центра)

**ОВЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ, ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ЗОНЫ**

- О-1 Делового, общественного и коммерческого назначения
- О-2 Объектов здравоохранения и социальной защиты
- О-3 Дошкольных учреждений и образовательных учреждений среднего общего образования
- О-4 Объектов высшего и среднего профессионального образования
- О-5 Объектов, предназначенных для занятий физической культурой и спортом

**ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

- П-1 Производственные
- П-2 Коммунально-складские
- П-3 Перспективного градостроительного развития (для развития производственных и коммунально-складских зон)
- Т-1 Объектов железнодорожного транспорта
- Т-2 Аэродрома
- Т-3 Прочих объектов транспортной инфраструктуры
- Т-4 Объектов инженерной инфраструктуры

**РЕКРЕАЦИОННЫЕ**

- Р-1 Скверов, парков, городских садов
- Р-2 Лесопарков, лесов
- Р-3 Объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма

**ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

- С-1 Кладбищ
- С-2 Объектов размещения отходов потребления
- С-3 Озеленения специального назначения

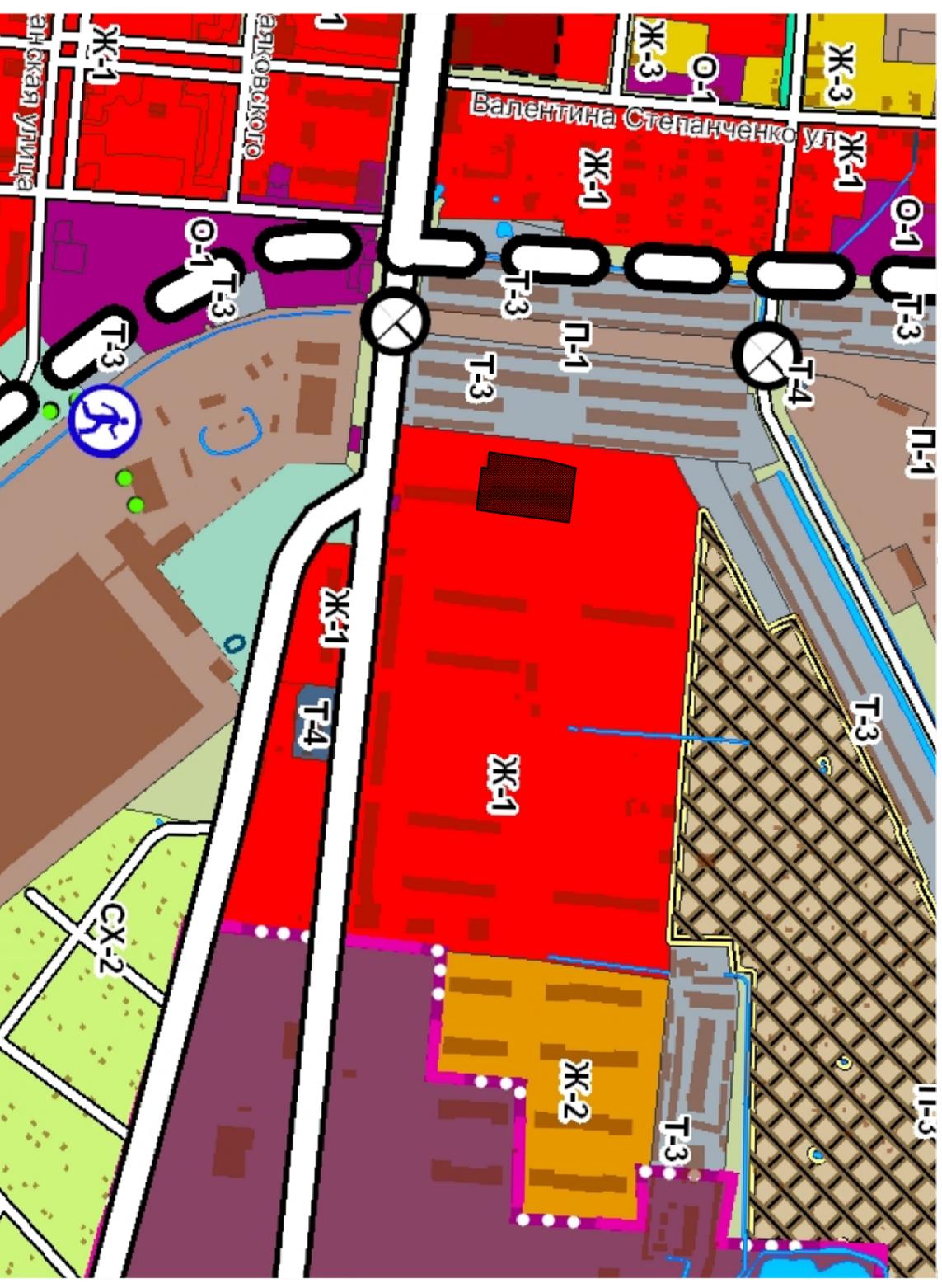
**ЗОНЫ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

- В Зоны режимных территорий

**ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

- СХ-1 Сельскохозяйственных угодий
- СХ-2 Дачных хозяйств и садоводств
- СХ-3 Зоны объектов сельскохозяйственного производства
- СХ-4 Зоны огородов

**ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ**



Система координат: МСК-69

Проект планировки территории			
Изм.	Коп.Уч.	Лист	№ фок.
Гендиректор <i>Калин В.В.</i>			
Исполнитель <i>Калин В.В.</i>			
Заказчик: Администрация города Ржева Тверской области			
1.2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории			
Заказ	Лист	Листов	
8/2017-ЛП	1	1	
М 1:5000			
ООО "Основание" г. Тверь			

## 1.2.2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории

С  
↙ ↘  
Ю

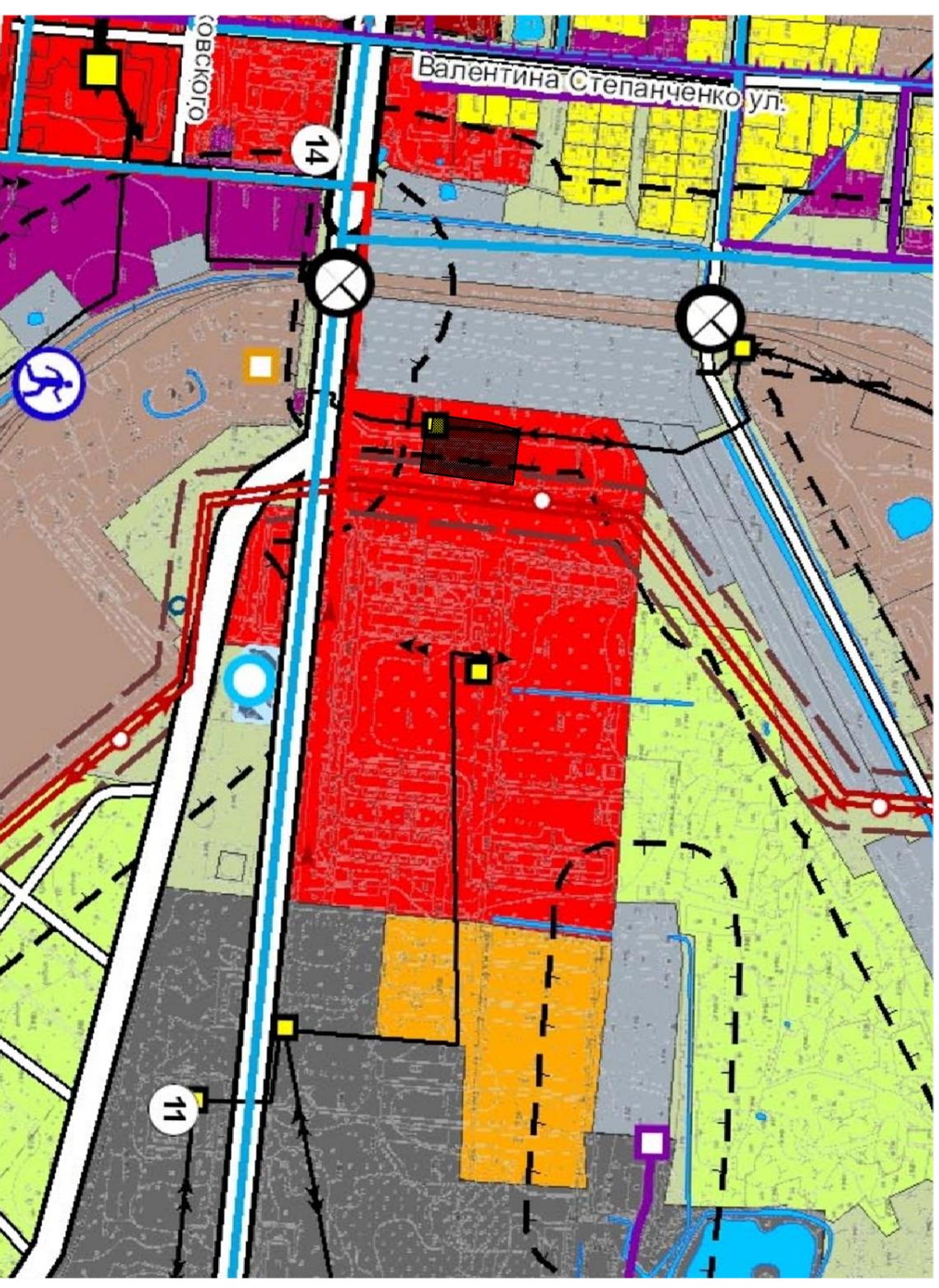
Условные обозначения:

— зона размещения объекта;

- ГРАНИЦЫ**  
Граница городского округа Город Ржев (в соответствии с кадастровыми кварталами)
- ТЕРРИТОРИИ**
- ЖИЛЫЕ**  
Застройки многоэтажными жилыми домами  
Школ и дошкольных учреждений  
Застройки средне и малоэтажными жилыми домами  
Застройки индивидуальными жилыми домами
- ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ**  
Делового, общественного и коммерческого назначения  
Объектов здравоохранения  
Объектов социальной защиты  
Объектов санаторно-курортного лечения  
Объектов высшего и среднего профессионального образования  
Объектов, предназначенных для занятий физической культурой и спортом
- РЕКРЕАЦИОННЫЕ**  
Скверов, парков, городских садов  
Лесопарков, лесов
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ**  
Производственные  
Коммунально-складские
- ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**  
Объектов инженерной инфраструктуры  
Объектов железнодорожного транспорта  
Прочих объектов транспортной инфраструктуры  
Аэродрома
- СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**  
Кладбищ  
Объектов размещения отходов потребления
- ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ**
- СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**  
Сельскохозяйственных угодий  
Зоны дачных хозяйств и садоводств  
Зоны объектов сельскохозяйственного производства  
Зоны огородов
- ПРОЧИЕ**  
**ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ**

**ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

- Прибрежные защитные полосы  
Зоны береговых полос  
Водоохранные зоны  
Зоны 1 % подтопления территории  
Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов  
Санитарно-защитные зоны транспортных коммуникаций



Система координат: МСК-69

Проект планировки территории			
Заказчик: Администрация города Ржева Тверской области			
Изм.	Коп.Уч.	Лист	№ фок
Гендиректор	Кашин В.В.	Подп.	Дата
1.2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории			
Исполнитель	Кашин В.В.		
М 1:5000		Заказ	Лист
		8/2017-ЛПТ	1
		Лист	Листов
		1	1
ООО "Основание" г. Тверь			

### 1.2.3. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий



Условные обозначения:



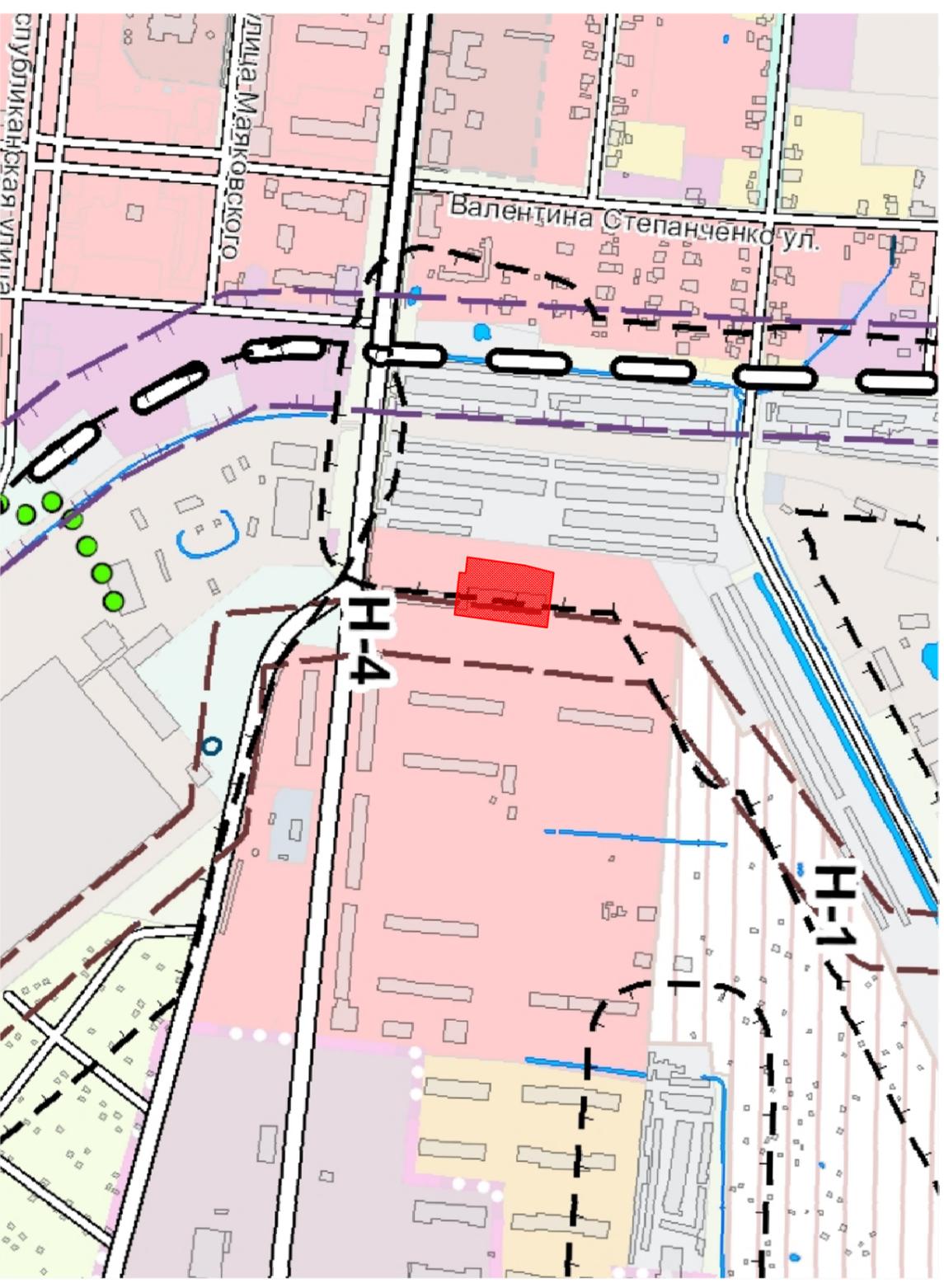
- зона размещения объекта;

#### Зоны с особыми условиями использования территории

- Н-1 Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов
- Н-2 Санитарные разрывы от транспортных коммуникаций
- Н-3 Санитарные разрывы от инженерных коммуникаций
- Н-4 Охранная зона объектов инженерной инфраструктуры
- Н-5 Водоохранная зона
- Н-6 Прибрежные защитные полосы
- Н-7 Береговые полосы
- Н-8 Зона санитарной охраны источников водоснабжения 1 пояса
- Н-9 Санитарно-защитная полоса водоводов
- ПРОЧИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ
- Н-10 Зона затопления паводковыми водами 1 % обеспеченности

#### Зоны охраны объектов культурного наследия

- Территория объекта культурного наследия (Т ОКН)
- Охранная зона (ОЗ)
- Зона регулирования застройки 1 (ЗР1)
- Зона регулирования застройки 2 (ЗР2)
- Зона регулирования застройки 3 (ЗР3)
- Зона регулирования застройки 4 (ЗР4)
- Зона охраняемого природного ландшафта 1 (ЗЛ1)
- Зона охраняемого природного ландшафта 2 (ЗЛ2)



Система координат: МСК-69

Проект планировки территории			
Заказчик: Администрация города Ржева Тверской области			
Изм.	Коп.Уч.	Лист	№ фок.
Гендиректор	Кашин В.В.		
Исполнитель	Кашин В.В.		
Подп.	Дата	1.2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
		Заказ	Лист
		8/2017-ЛПТ	1
			Листов
			1
М 1:5000		ООО "Основание" г. Тверь	

## 2.1. Чертеж межевания территории



Сведения об образуемых земельных участках:

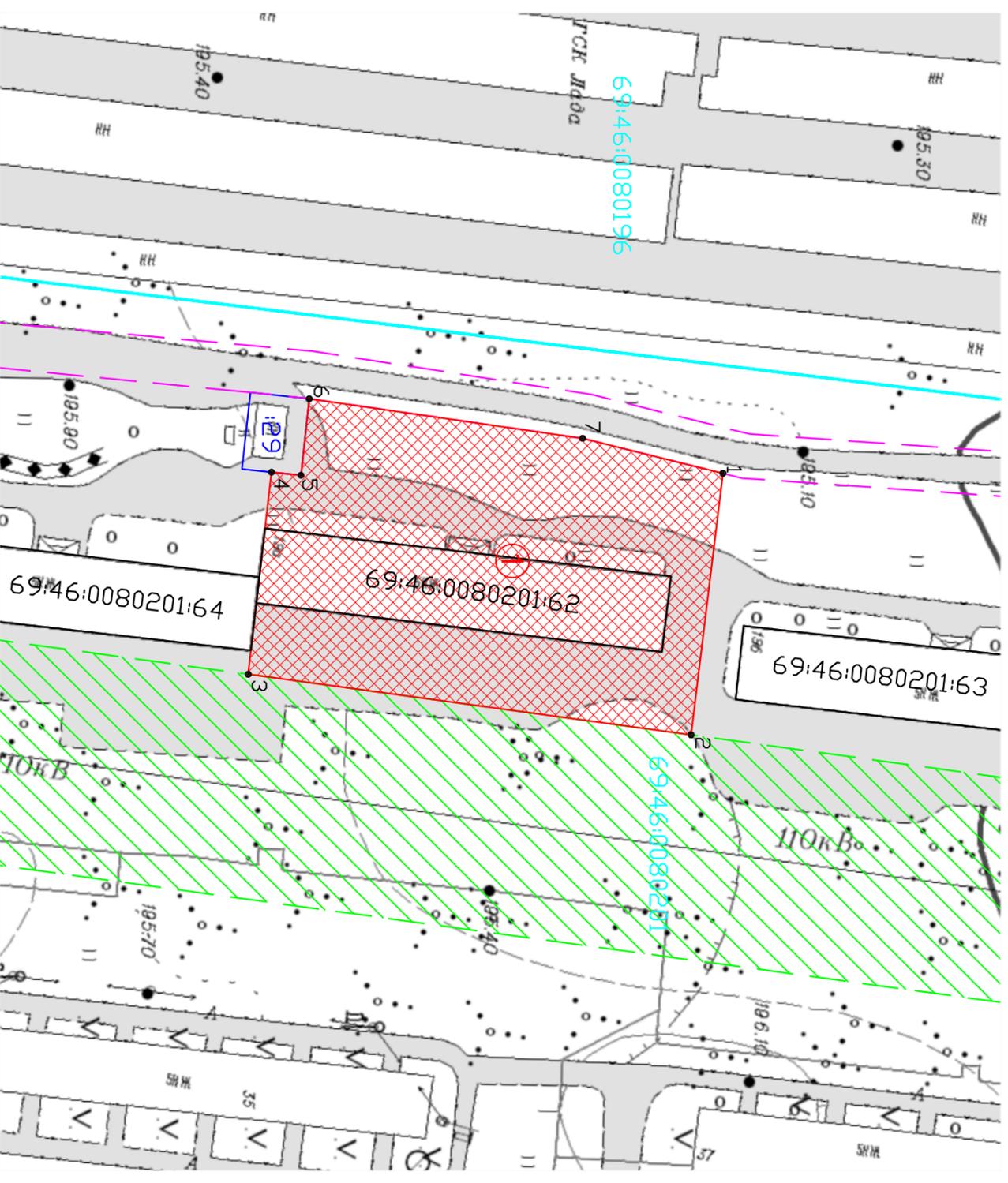
1. 69:46:0080201:ЗУ1 - площадь 3920 кв.м, расположен: Тверская обл, г.Ржев, ул.Краностроителей, д.19а, категория земель «земли населенных пунктов», территориальная зона Ж-1 (застройкой многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами), вид разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (2.5), цель использования – размещение 5-этажного многоквартирного жилого дома, источник образования – земель, находящиеся в государственной собственности до ее разграничения в кадастровом квартале 69:46:0080201

Каталог координат характерных точек границы образуемого земельного участка 69:46:0080201:ЗУ1, площадью 3920 кв.м

№№ точек	МСК-69	
	X	Y
1	225620.70	2180486.33
2	225615.01	2180533.24
3	225535.65	2180522.36
4	225539.82	2180486.11
5	225545.10	2180486.67
6	225546.60	2180472.94
7	225595.58	2180480.04
1	225620.70	2180486.33

Условные обозначения:

-  - границы зон с особыми условиями использования территории;
-  167 - существующие объекты капитального строительства;
-  - границы кварталов кадастрового деления;
-  - действующие красные линии;
-  - проектные красные линии;
-  - границы существующих земельных участков;
-  - границы образуемых земельных участков;
- 167 - кадастровые номера существующих земельных участков;
- 69:46:0080201 - номера кварталов кадастрового деления;
-  1 - обозначение образуемых земельных участков;
-  1 - обозначение характерных точек границ;



Система координат: МСК-69

Проект межевания территории			
Заказчик: МУП "Ржевархитектура"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Дата
Гендиректор <i>Кашин В.В.</i>			
2.1. Чертеж межевания территории			
	Заказ	Лист	Листов
	8/2017-ЛТ	1	1
Исполнитель <i>Кашин В.В.</i>			
М 1:1000			ООО "Основание" г. Тверь

Чертеж межевания территории разработан на топографической основе масштаба М 1:2000, выполненной НФП «Геосентр+» в 2012 г  
Чертеж межевания территории М 1:1000 разработан ООО «Основание», г. Тверь

## 2.2. Пояснительная записка

**Проект межевания территории** подготовлен в соответствии с требованиями Градостроительного Кодекса РФ и содержит сведения, необходимые для осуществления кадастровых работ с целью внесения в ЕГРН сведений о земельном участке под многоквартирным жилым домом (69:46:0080201:62).

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 69:46:0080201.

Для подготовки Проекта межевания территории использованы сведения Единого Государственного реестра недвижимости.

Проект межевания территории выполнен в масштабе 1:1000 на топографической подоснове масштаба 1:2000, подготовленной НФП «Геоцентр+» в 2012 г.

Проектные решения представлены в виде Чертежа межевания территории (в масштабе 1:1000).

Для размещения объекта недвижимости 69:46:0080201:62 (5-этажный многоквартирный жилой дом) Проектом межевания территории предусматривается формирование **1 (одного)** земельного участка:

- 69:46:0080201:ЗУ1, площадью 3920 кв.м, расположенного: Тверская обл, г.Ржев, ул.Краностроителей, д.19а, категория земель «земли населенных пунктов», территориальная зона Ж-1 (застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами), вид разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (2.5), цель использования – размещение 5-этажного многоквартирного жилого дома, источник образования – земли, находящиеся в государственной собственности до ее разграничения в кадастровом квартале 69:46:0080201.

Сведения о координатах образуемого земельного участка приведены в **Таблице 2.**

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							8/2017-ПТ
Инв. № подл	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	

Таблица 2

№№ точек	МСК-69	
	X	Y
1	225620.70	2180486.33
2	225615.01	2180533.24
3	225535.65	2180522.36
4	225539.82	2180486.11

5	225545.10	2180486.67
6	225546.60	2180472.94
7	225595.58	2180480.04
1	225620.70	2180486.33

Образуемый земельный участок имеет доступ к землям (земельным участкам) общего пользования (ул. Краностроителей) посредством проезда (шириной 8 м), предусмотренного проектом планировки территории.

В силу положений ст.16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» №189-ФЗ от 29.12.2004г. образуемый земельный участок перейдет в **общую долевую собственность** собственников помещений в многоквартирном доме со дня осуществления его государственного кадастрового учета в ЕГРН без принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления решения о предоставлении им этого земельного участка в собственность и без государственной регистрации права собственности.

Име.№ подп	Подпись и дата	Взам. инв.№							Лист 6
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	

8/2017-ПТ