

ООО «РЕГИОН»



РЕГИОН
юридические услуги

ОГРН 1066914000922

ИНН 6914011937 КПП 691401001

Адрес: Тверская область, г.Ржев, Советская пл., д.16

**Строительство многоквартирного жилого дома
с пристроенным магазином,
расположенного в кадастровом квартале
69:46:0080309 по следующему адресу:
Тверская область, г.Ржев, ул.Садовая**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

04/2018-ПТ

2018

ООО «РЕГИОН»

**Строительство многоквартирного жилого дома
с пристроенным магазином,
расположенного в кадастровом квартале
69:46:0080309 по следующему адресу:
Тверская область, г.Ржев, ул.Садовая**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

04/2018-ПТ

Генеральный директор



Т.В. Карпушева

2018

Содержание

1. Проект планировки территории

1.1 Утверждаемая (основная) часть

1.1.1 Чертеж планировки территории

1.1.2 Пояснительная записка

1.2 Материалы по обоснованию проекта планировки территории

1.2.1 Схема расположения элемента планировочной структуры на территории муниципального образования



1.2.2 Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории

1.2.3 Схема границ зон с особыми условиями использования территорий

2 Проект межевания территории

2.1 Чертеж межевания территории

2.2 Пояснительная записка

| | | | | | | | |
|----------|-----------------|---|----------|------|---------------------------------------|--------------|--------|
| | | | | | 04/2018-ПТ | | |
| | | | | | | | |
| Изм. | | | Подп. | Дата | | Лист | Листов |
| Разраб. | Бондаренко Н.В. |  | 29.03.18 | | Документация по планировке территории | 3 | 13 |
| Проверил | Карпушева Т.В. |  | 29.03.18 | | | ООО «Регион» | |



Каталог координат проектируемых красных линий

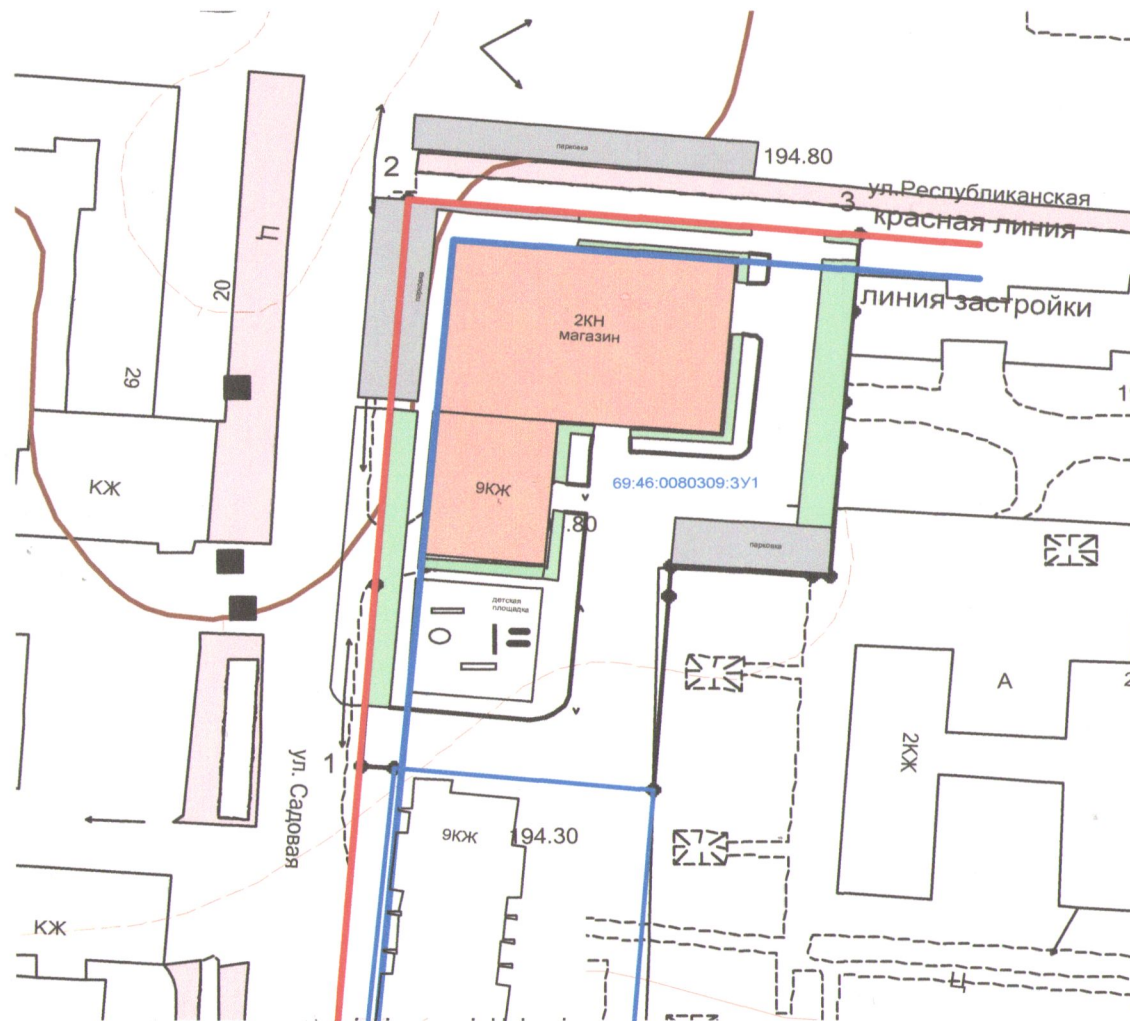
| №№ | МСК - 69 | |
|----|-----------|------------|
| | Y | X |
| 1 | 225101,96 | 2179895,88 |
| 2 | 225181,49 | 2179902,25 |
| 3 | 225176,34 | 2179959,43 |

Условные обозначения:

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

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

1.1. Чертеж планировки территории



Система координат: МСК-69

| | | | | | | Проект планировки территории | | | |
|------|--------------|------|-----------------|------------------------|----------|----------------------------------|--------------|------|--------|
| | | | | | | Заказчик: ООО "Лорд" | | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № | Подп. | Дата | 1.1 Чертеж планировки территории | Заказ | Лист | Листов |
| | Ген.директор | | Карпушева Т.В. | <i>Т.В. Карпушева</i> | 29.03.14 | | | 26А | 1 |
| | Исполнитель | | Бондаренко Н.В. | <i>Н.В. Бондаренко</i> | 29.03.14 | М 1:1000 | ООО "Регион" | | |

1.1.2 Пояснительная записка

Документация по планировке территории подготовлена на основании Заявления ООО «Лорд» (ОГРН 1086914000766, ИНН 6914013772), осуществляющего подготовку исходной документации для формирования земельного участка под строительство многоквартирного жилого дома с пристроенным магазином по следующему адресу: Тверская область, г.Ржев, ул.Садовая .

Разработка документации по планировке территории позволит осуществить формирование земельного участка для строительства вышеуказанного многоквартирного жилого дома с пристроенным магазином в установленном действующим законодательством порядке.

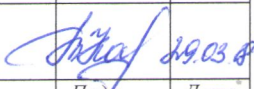
Основные критерии выполнения планировочной задачи следующие:

- 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 проектируемой территории проходит вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 69:46:0080309:2 на котором расположен жилой дом №30 по ул. Республиканская и вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 69:46:0080309:3 на котором расположено здание детского сада д.22а;
- северная граница проходит по улице Республиканская;
- западная граница проходит по ул.Садовая;
- южная граница проходит вдоль границ земельного участка с кадастровым номером 69:46:0080309:9, на котором расположен жилой дом №22/29 по ул.Садовая;

Предложенный вариант размещения позволит сформировать земельный участок, имеющий самостоятельный доступ к землям общего пользования (ул.

| | | | | | |
|------|--|---|----------|------------|------|
| | | | | 04/2018-ПТ | Лист |
| | |  | 29.03.18 | | |
| Изм. | | Подп. | Дата | | |

Республиканская, ул. Садовая), минимально обремененный зонами с особыми условиями использования территории, не имеющие посторонних собственников объектов недвижимости, и формируемые из земель, находящихся в муниципальной собственности до ее разграничения.

При сопоставлении предложенного планировочного решения с Генеральным планом города Ржева определено:

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

При сопоставлении предложенного планировочного решения 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 «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» не установлены. Объект проектирования удовлетворяет требованиям отнесения образуемого земельного участка к одной территориальной зоне и соответствует требованиям градостроительного регламента.

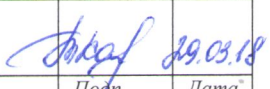
Таким образом, можно сделать вывод, что предлагаемый вариант размещения объекта капитального строительства **не противоречит** документам территориального планирования (Генеральный план поселения) и документам градостроительного зонирования (Правила землепользования и застройки), что позволяет осуществить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

Функционально-планировочный баланс территории

| № п/п | Наименование | Площадь, кв.м | % застройки |
|-------|---|---------------|-------------|
| 1 | Площадь застройки территории | 1175 | 29,9 |
| 2 | Площадь зоны озеленения | 403 | 10,3 |
| 3 | Площадь твердых покрытий: проезды, тротуары | 2101 | 53,4 |
| 4 | Площадки дворового благоустройства | 250 | 6,4 |
| | Итого: | 3929 | 100 |

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

| | | | | | |
|------|--|---|----------|------------|------|
| | | | | 04/2018-ПТ | Лист |
| Изм. | |  | 29.03.18 | | |
| | | Подп. | Дата | | |

необходимость связана с отсутствием на кадастровом учете земельного участка ул. Садовая. Границу указанного участка, проходящую вдоль ул. Садовая и ул. Республиканская, предлагается определить как красную линию.

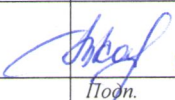
Сведения о координатах характерных точек проектных красных линий приведены в **Таблице 1**.

Таблица 1

| №№ точек | МСК-69 | |
|----------|-----------|------------|
| | X | Y |
| 1 | 225101,96 | 2179895,88 |
| 2 | 225181,49 | 2179902,25 |
| 3 | 225176,34 | 2179959,43 |

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.

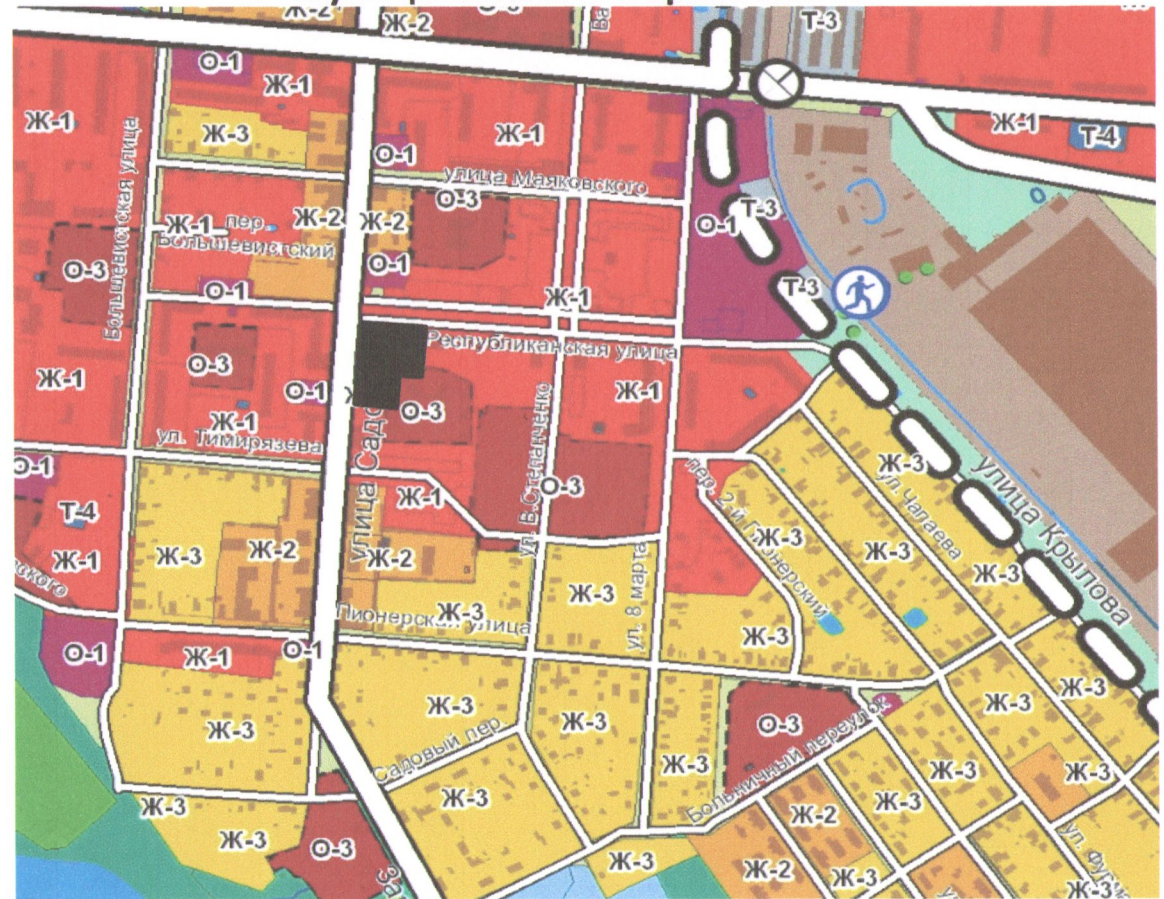
Для подготовки проекта планировки территории использованы документы территориального планирования города Ржева (Генеральный план), а также документы градостроительного зонирования города Ржева (Правила землепользования и застройки).

| | | | | | |
|------|--|---|----------|------------|------|
| | | | | 04/2018-ПТ | Лист |
| Изм. | |  | 29.03.18 | | |
| | | Подп. | Дата | | |

1.2.1 Схема расположения элемента планировочной структуры на территории муниципального образования

Условные обозначения:

- зона размещения объекта;
- ГРАНИЦЫ**
- Граница городского округа Город Ржев
 - Граница городского округа Город Ржев (в соответствии с кадастровыми кварталами)
 - Утвержденная граница городского округа Город 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)
- ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**
- ОЖ-1 Общественно-жилого назначения (многофункциональная зона исторического городского центра)
- ОБЩЕСТВЕННО-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 | | | |
|------|--------------|-----------------|---|------------------------|----------|---|----------|------|--------|
| | | | | | | Заказчик: ООО "Лорд" | | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № | Подп. | Дата | 1.2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории | Заказ | Лист | Листов |
| | Ген.директор | Карпушева Т.В. | | <i>Т.В. Карпушева</i> | 29.03.18 | | М 1:5000 | 26А | 1 |
| | Исполнитель | Бондаренко Н.В. | | <i>Н.В. Бондаренко</i> | 29.03.18 | ООО "Регион" | | | |

С
↑
Ю

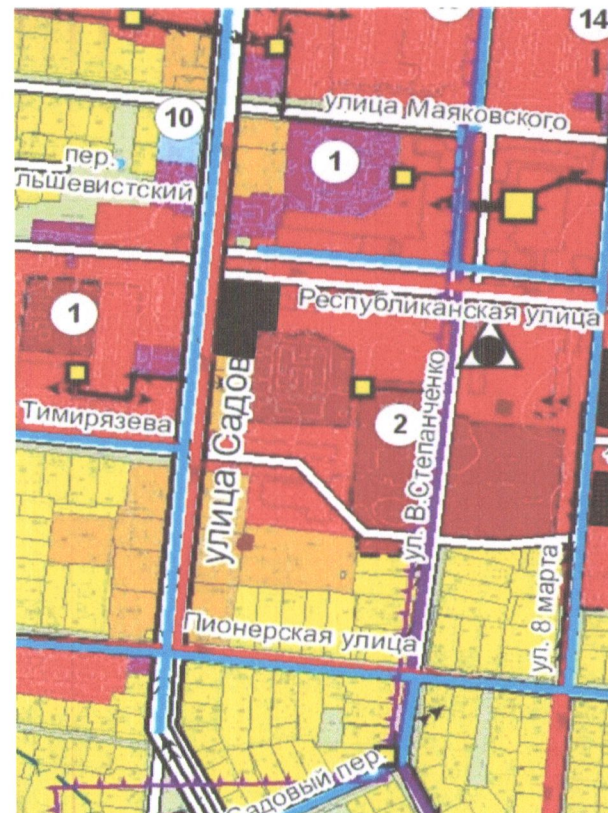
Условные обозначения:

- зона размещения объекта;
- ГРАНИЦЫ**
- Граница городского округа Город Ржев
- Граница городского округа Город Ржев (в соответствии с кадастровыми кварталами)
- ТЕРРИТОРИИ**
- ЖИЛЬЕ**
- Застройки многоквартирными 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 ОСОБИМИ 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

1.2.2 Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории



Система координат: МСК-69

| | | | | | | Проект планировки территории | | | |
|------|--------------|-----------------|---|------------------------|----------|---|----------|------|--------|
| | | | | | | Заказчик: ООО "Лорд" | | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № | Подп. | Дата | 1.2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории | Заказ | Лист | Листов |
| | Ген.директор | Карпушева Т.В. | | <i>Т.В. Карпушева</i> | 29.03.18 | | М 1:5000 | 26А | 1 |
| | Исполнитель | Бондаренко Н.В. | | <i>Н.В. Бондаренко</i> | 29.03.18 | ООО "Регион" | | | |

С
Ю

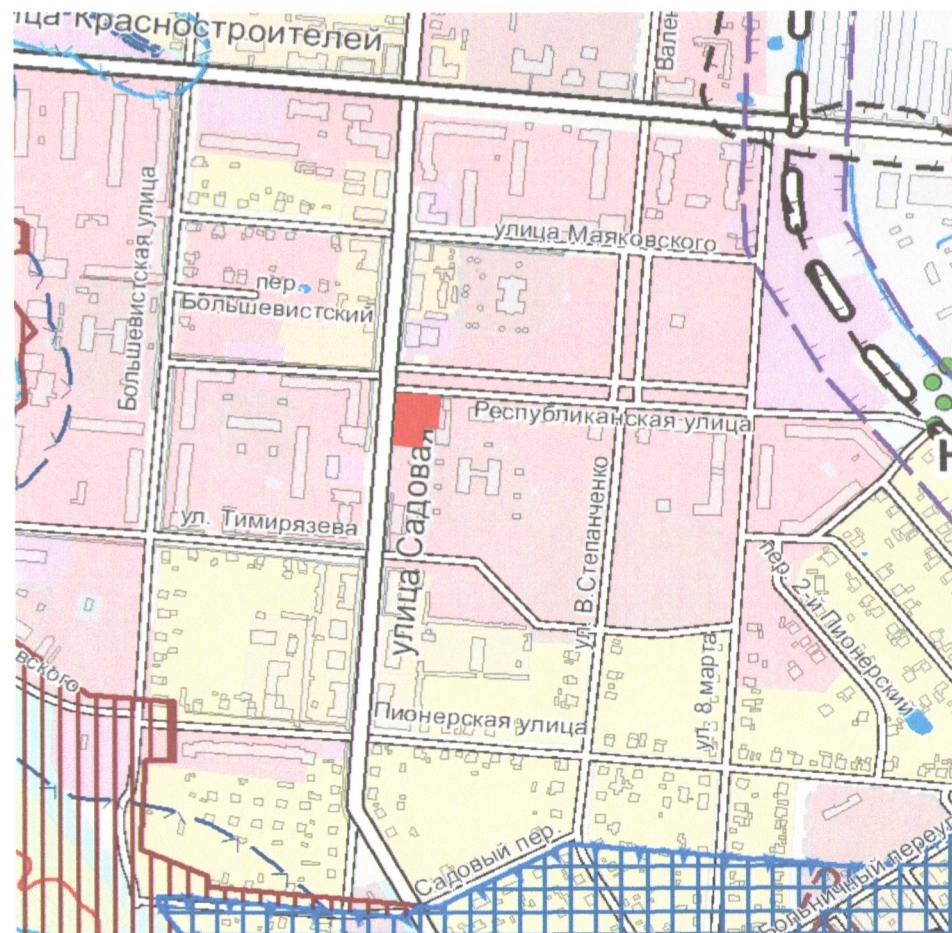
Условные обозначения:

- 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 Водохранимые зоны
- 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)

1.2.3 Схема границ зон с особыми условиями использования территорий



Система координат: МСК-69

| | | | | | | Проект планировки территории | | | |
|------|--------------|-----------------|---|------------------------|----------|---|--------------|------|--------|
| | | | | | | Заказчик: ООО "Лорд" | | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № | Подп. | Дата | 1.2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории | Заказ | Лист | Листов |
| | Ген.директор | Карпушева Т.В. | | <i>Т.В. Карпушева</i> | 29.03.18 | | | 26А | 1 |
| | Исполнитель | Бондаренко Н.В. | | <i>Н.В. Бондаренко</i> | 29.03.18 | М 1:5000 | ООО "Регион" | | |

Сведения об образуемых земельных участках:

69:46:0080309:3У1 - площадь 3929 кв.м. расположен: Тверская область, г.Ржев, ул.Садовая, категория земель "земли населенных пунктов", территориальная зона Ж-1 (застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами), вид разрешенного использования "многоэтажная жилая застройка (высот-

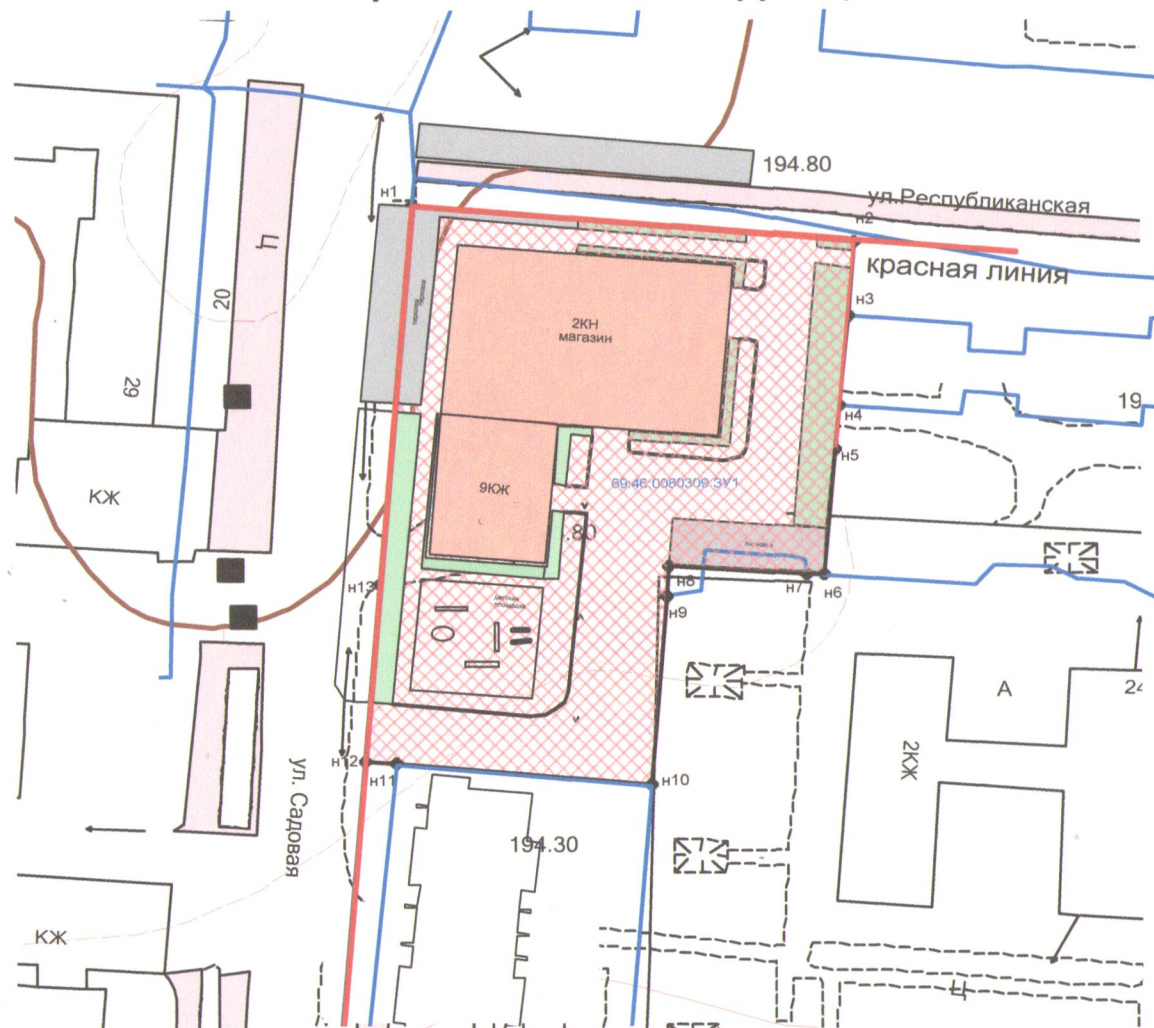
| №№ | МСК - 69 | |
|-----|-----------|------------|
| | Y | X |
| н1 | 225181,49 | 2179902,25 |
| н2 | 225176,34 | 2179959,43 |
| н3 | 225165,76 | 2179958,54 |
| н4 | 225152,84 | 2179957,35 |
| н5 | 225146,62 | 2179956,82 |
| н6 | 225128,55 | 2179955,32 |
| н7 | 225128,70 | 2179953,01 |
| н8 | 225129,89 | 2179935,17 |
| н9 | 225125,75 | 2179934,87 |
| н10 | 225098,62 | 2179932,87 |
| н11 | 225101,61 | 2179900,04 |
| н12 | 225101,96 | 2179895,88 |
| н13 | 225127,52 | 2179897,93 |

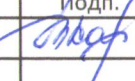
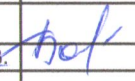
Условные обозначения:

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

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

2.1. Чертеж межевания территории



| Проект планировки территории | | | | | | | | |
|----------------------------------|--------|-----------------|---|---|----------|--------------|------|--------|
| Заказчик: ООО "Лорд" | | | | | | | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № | Подп. | Дата | | | |
| | | | | | | | | |
| Ген.директор | | Карпушева Т.В. | |  | 29.03.18 | | | |
| Исполнитель | | Бондаренко Н.В. | |  | 29.03.18 | | | |
| 2.1. Чертеж межевания территории | | | | | | Заказ | Лист | Листов |
| | | | | | | 26А | 1 | 1 |
| М 1:1000 | | | | | | ООО "Регион" | | |

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

1. под строительство многоквартирного жилого дома с пристроенным магазином по ул.Садовая (69:46:0080309:ЗУ1).

Прохождение границ образуемых земельных участков обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 69:46:0080309.

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).

Проектом межевания территории предусматривается формирование **1 (одного)** земельного участка:

- 69:46:0080309:ЗУ1, площадью 3929 кв.м, расположенного: Тверская обл, г.Ржев, ул. Садовая, категория земель «земли населенных пунктов», территориальная зона Ж-1 (застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами), вид разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6), цель использования – размещение 9-этажного многоквартирного жилого дома с пристроенным магазином, источник образования – земли, находящиеся в муниципальной собственности до ее разграничения в кадастровом квартале 69:46:0080309;

Сведения о координатах образуемых земельного участка приведены в

Таблице 2.

69:46:0080309:ЗУ1

Таблица 2

| №№ точек | МСК-69 | |
|----------|-----------|------------|
| | X | Y |
| н1 | 225181,49 | 2179902,25 |
| н2 | 225176,34 | 2179959,43 |
| н3 | 225165,76 | 2179958,54 |
| н4 | 225152,84 | 2179957,35 |
| н5 | 225146,62 | 2179956,82 |
| н6 | 225128,55 | 2179955,32 |
| н7 | 225128,70 | 2179953,01 |
| н8 | 225129,89 | 2179935,17 |

| | | | | | |
|------|--|---|----------|------------|------|
| | | | | 04/2018-ПТ | Лист |
| Изм. | |  | 29.03.18 | | |
| | | Подп. | Дата | | |

| | | |
|-----|-----------|------------|
| н9 | 225125,75 | 2179934,87 |
| н10 | 225098,62 | 2179932,87 |
| н11 | 225101,61 | 2179900,04 |
| н12 | 225101,96 | 2179895,88 |
| н13 | 225127,52 | 2179897,93 |

Образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям (земельным участкам) общего пользования (ул. Садовая, ул. Республиканская).

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 соответствующем 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.

| | | | | | |
|------|--|---|------|------------|------|
| | | | | 04/2018-ПТ | Лист |
| Изм. | |  | Дата | | |