

ООО «Основание»



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

**Земельные участки под многоквартирными домами,
расположенными в кадастровом квартале 69:46:0090161 по
следующим адресам: Тверская область, город Ржев,
Служебный проезд, дом 3, Тверская область, город Ржев,
Московское шоссе, дом 7**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

03/2018-ПТ

2018

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

ООО «Основание»

**Земельные участки под многоквартирными домами,
расположенными в кадастровом квартале 69:46:0090161 по
следующим адресам: Тверская область, город Ржев,
Служебный проезд, дом 3, Тверская область, город Ржев,
Московское шоссе, дом 7**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

03/2018-ПТ

Генеральный директор



В.В. Кашин



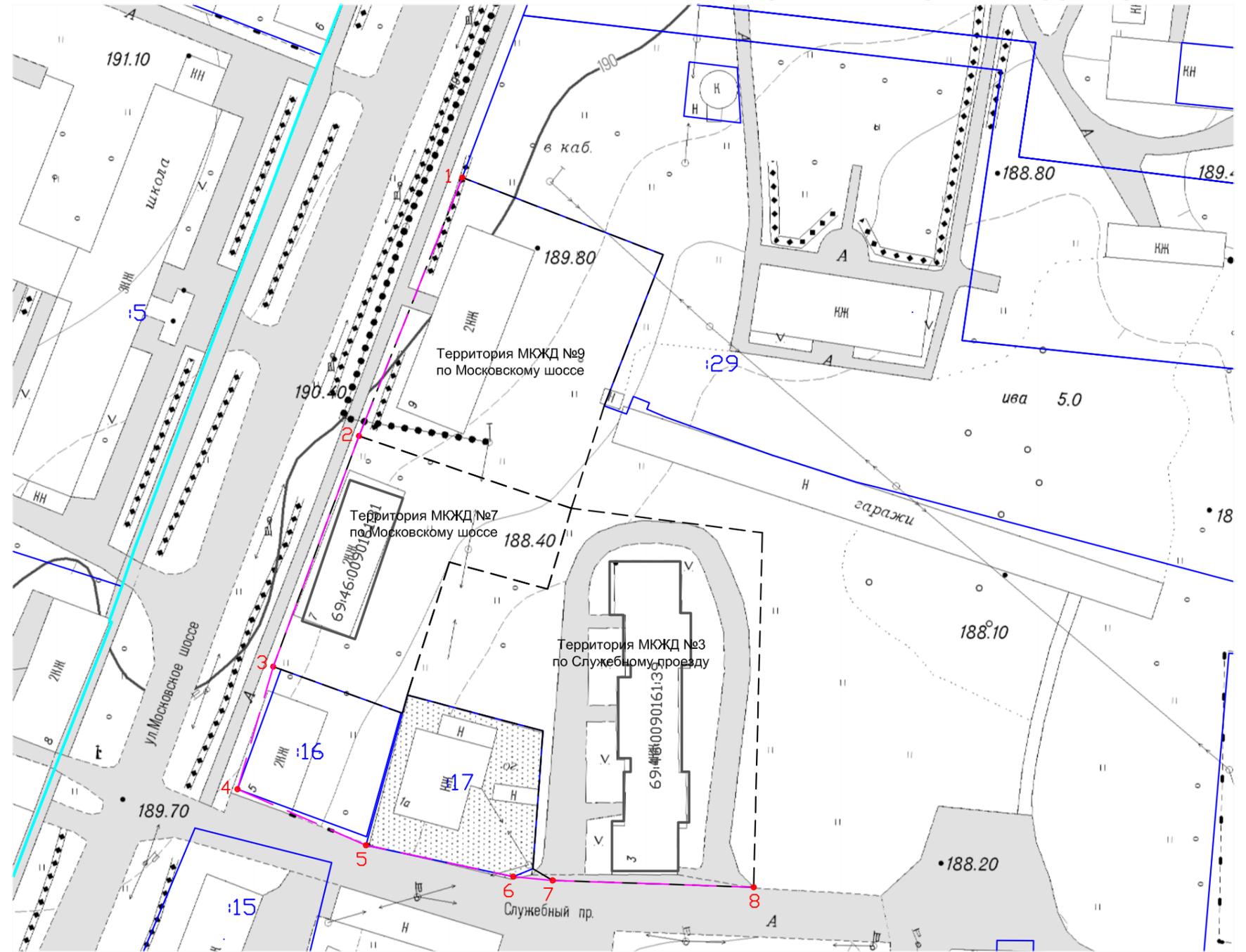
2018

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

1.1. Чертеж планировки территории

Каталог координат характерных точек границы проектируемых красных линий

№№ точек	МСК-69	
	X	Y
1	223375.25	2178339.32
2	223323.33	2178318.55
3	223277.06	2178301.32
4	223252.45	2178294.14
5	223241.20	2178319.96
6	223234.90	2178349.55
7	223234.14	2178357.48
8	223271.35	2178328.26



Условные обозначения:

- границы землепользований;
- существующие объекты капитального строительства;
- 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

Система координат: МСК-69

Проект планировки территории					
Заказчик: Администрация города Ржева Тверской области					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Гендиректор Кашин В.В.					
Исполнитель Кашин В.В.					
1.1. Чертеж планировки территории				Заказ	Лист
М 1:1000				03/2018-ПТ	1
				Листов	1
ООО "Основание" г. Тверь					

1.1.2. Положения о планировке территории

Документация по планировке территории подготовлена на основании Постановления Администрации города Ржева Тверской области от 26.10.2018 №868 и Муниципального контракта №___ от 23.10.2018г. с Администрацией г.Ржева (ОГРН 1026901853274, ИНН 6914002555), обеспечивающей подготовку исходной документации для формирования земельных участков под многоквартирными жилыми домами по следующим адресам: Тверская область, город Ржев, Служебный проезд, дом 3, Тверская область, город Ржев, Московское шоссе, дом 7.

Разработка документации по планировке территории позволит осуществить формирование земельного участка для каждого вышеуказанного 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:

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

03/2018-ПТ

Лист

- западная граница проектируемой территории проходит по Московскому шоссе вдоль фасада дома №7;

- северная граница проходит посередине между домами №7 и №9 по Московскому шоссе;

- восточная граница проходит вдоль сложившейся территории дома №3 по Служебному проезду;

- южная граница проходит по Служебному проезду и северным границам земельных участков с кадастровыми номерами 69:46:0090161:16, 69:46:0090161:17;

- внутренние границы территории между домами №7 по Московскому шоссе и №3 по Служебному проезду делят площадь между домами согласно сложившемуся пользованию и пропорционально общей площади соответствующих домов.

Предложенный вариант размещения позволит сформировать земельные участки, имеющие самостоятельный доступ к землям общего пользования (проезд Служебный, шоссе Московское), минимально обремененные зонами с особыми условиями использования территории, не имеющие посторонних собственников объектов недвижимости, и формируемые из земель, находящихся в государственной собственности до ее разграничения.

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

- объекты проектирования располагаются в функциональных зонах: жилой (застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами, застройки малоэтажными жилыми домами).

При сопоставлении предложенного планировочного решения с Правилами землепользования и застройки города Ржева определено:

- объекты проектирования располагаются в территориальных зонах: застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-1), застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2)

Для территориальных зон Ж-1 и Ж-2 установлены градостроительные регламенты. Предельные максимальный и минимальный размеры земельных

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

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

03/2018-ПТ

Лист

участков с разрешенным использованием «среднеэтажная жилая застройка», «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» не установлены. Объекты проектирования удовлетворяют требованиям отнесения образуемых земельных участков к одной территориальной зоне и соответствуют 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.

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 отсутствием на кадастровом учете земельных участков Московского шоссе и Служебного проезда. Границу указанного участка, проходящую вдоль фасадов домов №7 по Московскому шоссе и №3 по Служебному проезду, предлагается определить как красную линию.

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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

03/2018-ПТ

Лист

Таблица 1

№№ точек	МСК-69	
	X	Y
1	223375.25	2178339.32
2	223323.33	2178318.55
3	223277.06	2178301.32
4	223252.45	2178294.14

5	223241.20	2178319.96
6	223234.90	2178349.55
7	223234.14	2178357.48
8	223271.35	2178328.26

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. № подл	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	03/2018-ПТ			

1.2.2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории

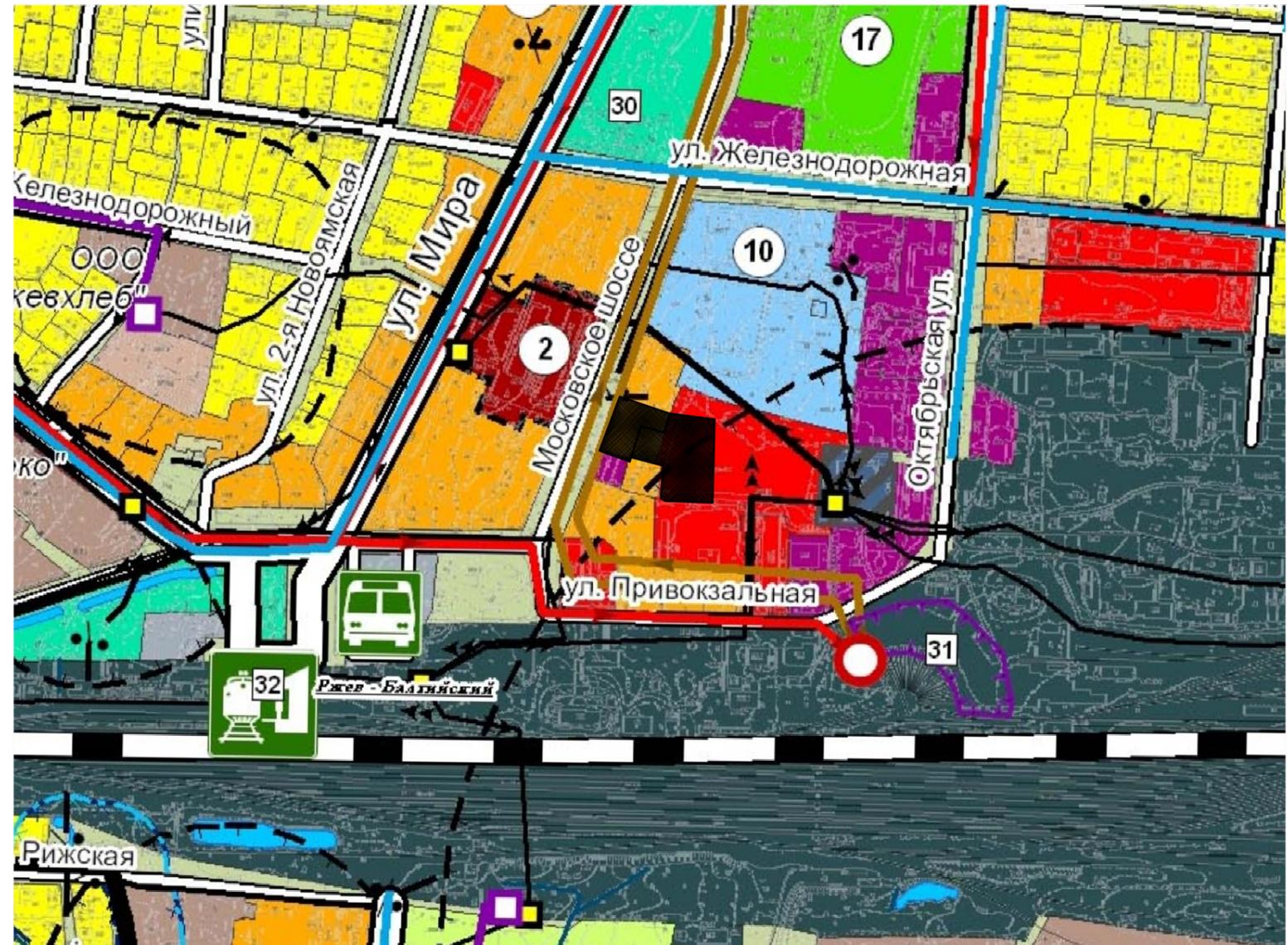


Условные обозначения:

- зона размещения объекта;
- ГРАНИЦЫ**
- Граница городского округа Город Ржев
- 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 ТЕРРИТОРИЙ

- 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.	Кол.уч.	Лист	№ фок.	Подп.	Дата	1.2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории			
Ген.директор	Кашин	В.В.				Заказ	Лист	Листов	
						03/2018-ПТ	1	1	
Исполнитель	Кашин	В.В.				М 1:5000		ООО "Основание" г. Тверь	

1.2.3. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий



Условные обозначения:



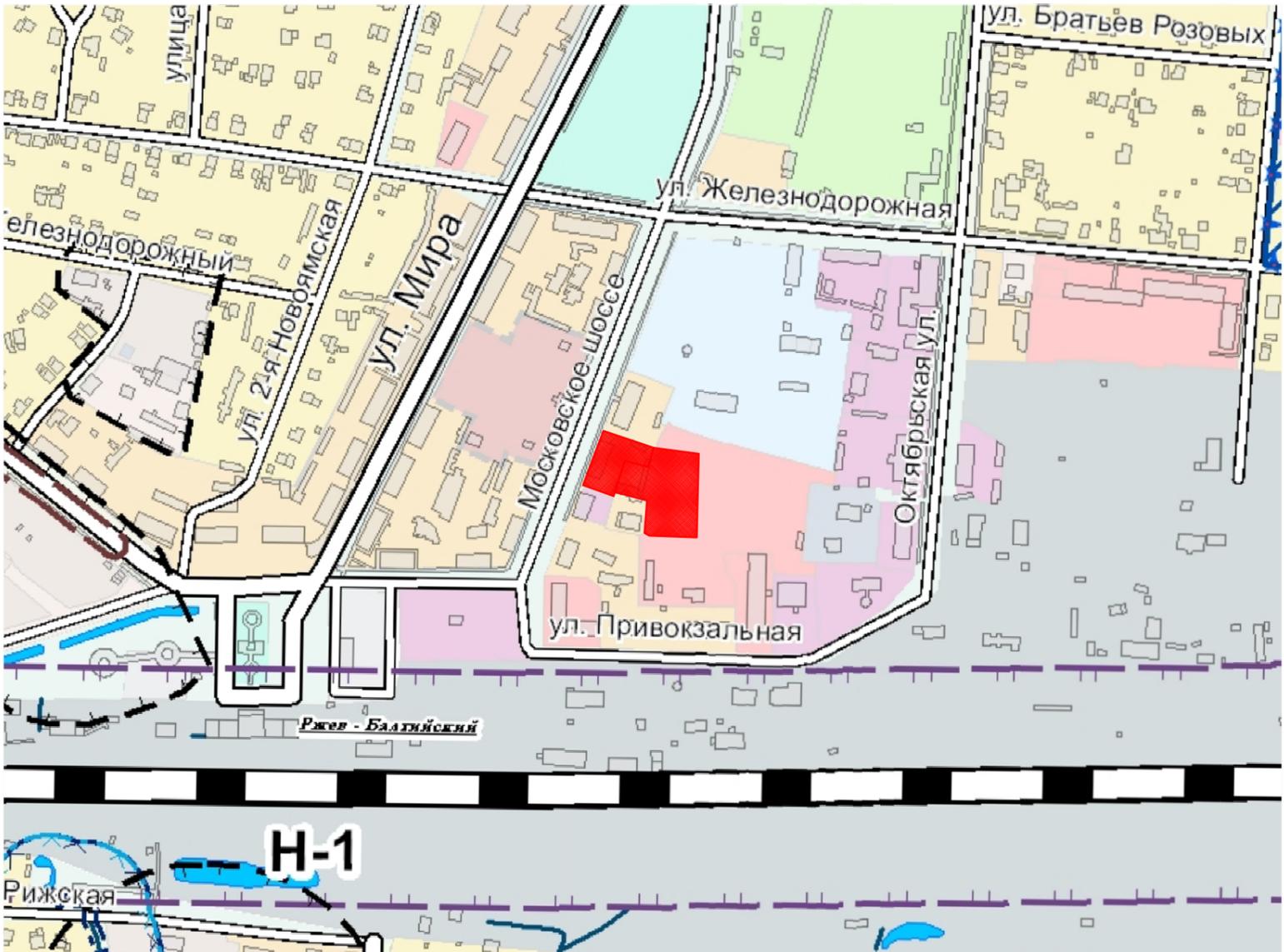
- зона размещения объекта;

Зоны с особыми условиями использования территорий

- 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 Водоохранные 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)



Система координат: МСК-69

						Проект планировки территории			
						Заказчик: Администрация города Ржева Тверской области			
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ фок.	Подп.	Дата	1.2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Заказ	Лист	Листов
Ген.директор	Кашин В.В.						03/2018-ПТ	1	1
Исполнитель	Кашин В.В.					М 1:5000	ООО "Основание" г. Тверь		

2.1. Чертеж межевания территории

Сведения об образуемых земельных участках:

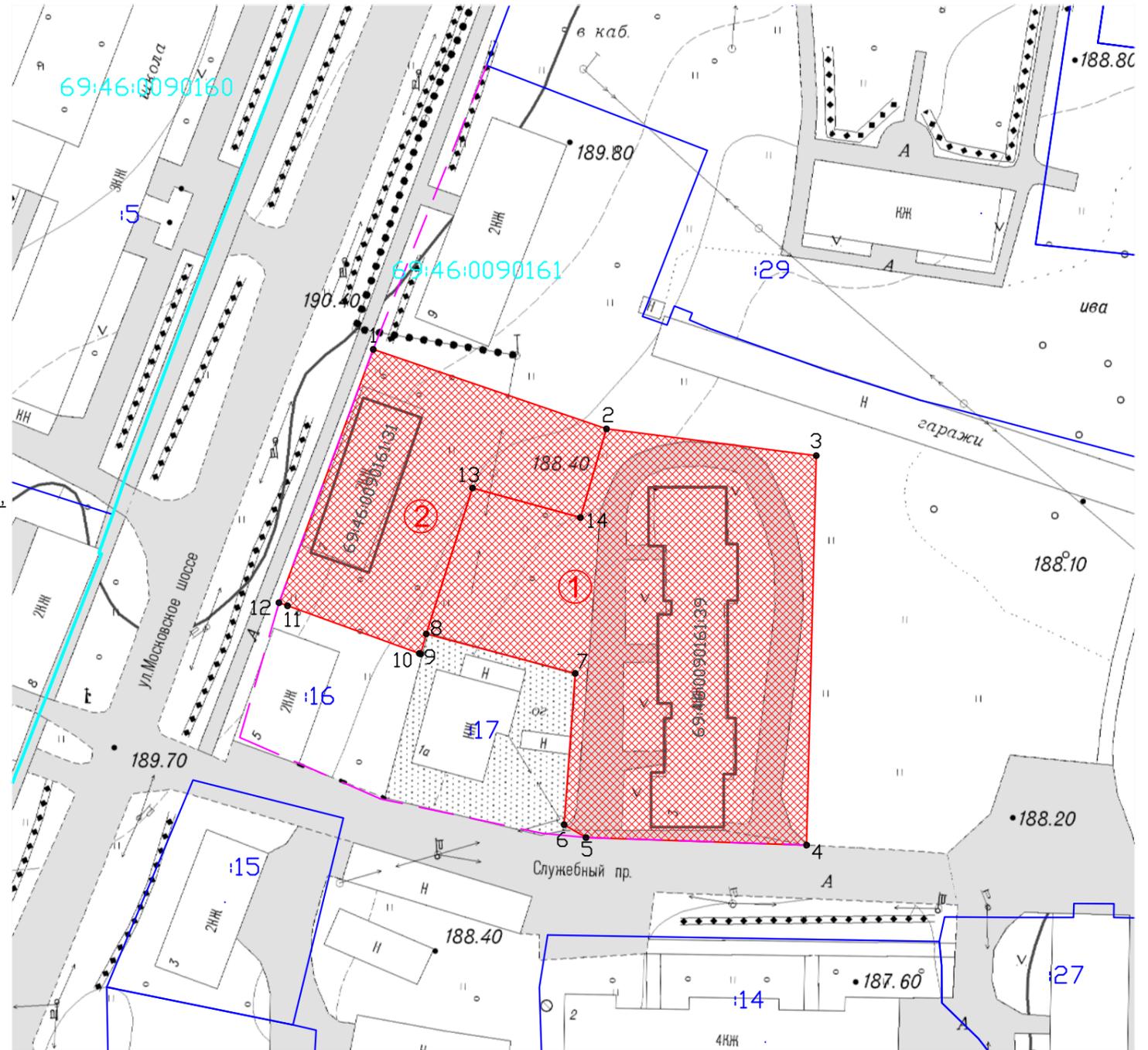
- 69:46:0090161:3У1 - площадь 3805 кв.м, расположен: Тверская обл, г.Ржев, проезд Служебный, д.3, категория земель «земли населенных пунктов», территориальная зона Ж-1 (застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами), вид разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (2.5), цель использования - размещение 4-этажного многоквартирного жилого дома (69:46:0090161:39), источник образования - земли, находящиеся в государственной собственности до ее разграничения в кадастровом квартале 69:46:0090161;
- 69:46:0090161:3У2 - площадь 1655 кв.м, расположен: Тверская обл, г.Ржев, шоссе Московское, д.7, категория земель «земли населенных пунктов», территориальная зона Ж-2 (застройки малоэтажными жилыми домами), вид разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (2.1.1), цель использования - размещение 2-этажного многоквартирного жилого дома (69:46:0090161:31), источник образования - земли, находящиеся в государственной собственности до ее разграничения в кадастровом квартале 69:46:0090161.

Каталог координат характерных точек границы образуемого земельного участка 69:46:0090161:3У1, площадью 3805 кв.м

№№ точек	МСК-69	
	X	Y
2	223308.84	2178361.24
3	223303.95	2178399.61
4	223232.77	2178397.83
5	223234.14	2178357.48
6	223236.5	2178353.49
7	223264.15	2178355.51
8	223271.35	2178328.26
13	223298.02	2178336.71
14	223292.64	2178356.47
2	223308.84	2178361.24

Каталог координат характерных точек границы образуемого земельного участка 69:46:0090161:3У2, площадью 1655 кв.м

№№ точек	МСК-69	
	X	Y
1	223323.33	2178318.55
2	223308.84	2178361.24
14	223292.64	2178356.47
13	223298.02	2178336.71
8	223271.35	2178328.26
9	223267.7	2178327.26
10	223267.8	2178326.99
11	223276.5	2178302.88
12	223277.06	2178301.32
1	223323.36	2178318.55



Условные обозначения:

- :167 - существующие объекты капитального строительства;
- границы кварталов кадастрового деления;
- 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;

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

Система координат: МСК-69

Проект межевания территории					
Заказчик: Администрация города Ржева Тверской области					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Гендиректор	Кашин В.В.				
Исполнитель	Кашин В.В.				
2.1. Чертеж межевания территории				Заказ	Лист
М 1:1000				03/2018-ПТ	1
				Листов	1
				ООО "Основание" г. Тверь	

2.2. Текстовая часть

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 земельных участках:

1. под многоквартирным жилым домом №3 по Служебному проезду (69:46:0090161:39).

2. под многоквартирным жилым домом №7 по Московскому шоссе (69:46:0090161:31).

Прохождение границ образуемых земельных участков обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 69:46:0090161.

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 **2 (двух)** земельных участков:

- 69:46:0090161:3У1, площадью 3805 кв.м, расположенного: Тверская обл, г.Ржев, проезд Служебный, д.3, 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 4-этажного многоквартирного жилого дома (69:46:0090161:39), источник образования – земли, находящиеся в государственной собственности до ее разграничения в кадастровом квартале 69:46:0090161;

- 69:46:0090161:3У2, площадью 1655 кв.м, расположенного: Тверская обл, г.Ржев, шоссе Московское, д.7, категория земель «земли населенных пунктов»

03/2018-ПТ

Лист

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

территориальная зона Ж-2 (застройки малоэтажными жилыми домами), вид разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (2.1.1), цель использования – размещение 2-этажного многоквартирного жилого дома (69:46:0090161:31), источник образования – земли, находящиеся в государственной собственности до ее разграничения в кадастровом квартале 69:46:0090161;

Сведения о координатах образуемых земельных участков приведены в **Таблице 2.**

Таблица 2

69:46:0090161:3У1

№№ точек	МСК-69	
	X	Y
2	223308.84	2178361.24
3	223303.95	2178399.61
4	223232.77	2178397.83
5	223234.14	2178357.48
6	223236.5	2178353.49

7	223264.15	2178355.51
8	223271.35	2178328.26
13	223298.02	2178336.71
14	223292.64	2178356.47
2	223308.84	2178361.24

69:46: 0090161:3У2

№№ точек	МСК-69	
	X	Y
1	223323.33	2178318.55
2	223308.84	2178361.24
14	223292.64	2178356.47
13	223298.02	2178336.71
8	223271.35	2178328.26

9	223267.7	2178327.26
10	223267.8	2178326.99
11	223276.5	2178302.88
12	223277.06	2178301.32
1	223323.36	2178318.55

Образуемые земельные участки имеют непосредственный доступ к землям (земельным участкам) общего пользования (ул. 8 Марта).

В силу положений ст.16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» №189-ФЗ от 29.12.2004г. образуемые земельные участки 69:46:0090161:3У1, 69:46:0090161:3У2 перейдут 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.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

03/2018-ПТ

Лист