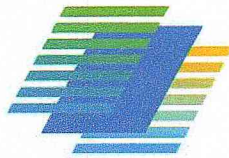


ООО «РЕГИОН»



РЕГИОН
юридические услуги

ОГРН 1066914000922

ИНН 6914011937 КПП 691401001

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

**Строительство магазина,
расположенного в кадастровом квартале
69:46:0070227 по следующему адресу:
Тверская область, г.Ржев, Ленинградское шоссе, д.24**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

01/2019-ПТ

2019

ООО «РЕГИОН»

**Строительство магазина,
расположенного в кадастровом квартале
69:46:0070227 по следующему адресу:
Тверская область, г.Ржев, Ленинградское шоссе, д.24**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

01/2019-ПТ

Генеральный директор



Т.В. Карпушева

2019

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 границ зон с особыми условиями использования территорий

2 Проект межевания территории

2.1 Чертеж межевания территории

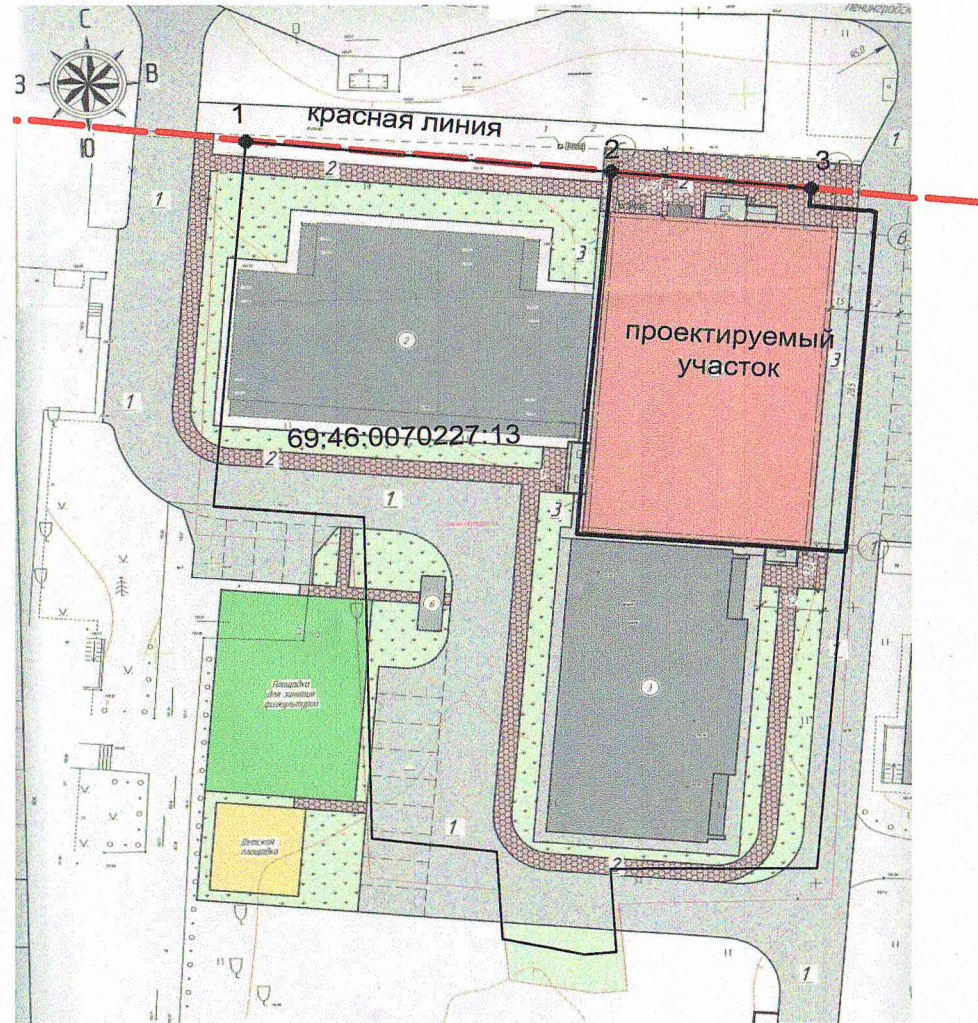
2.2 Пояснительная записка

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

1.1. Чертеж планировки территории

Каталог координат существующих красных линий

№№	МСК - 69	
	Y	X
1	226475,45	2177821,50
2	226471,86	2177852,89
3	226469,95	2177869,93



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;

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.						27А	1
	Исполнитель	Бондаренко Н.В.				М 1:1000	ООО "Регион"		

1.1.2 Пояснительная записка

Документация по планировке территории подготовлена на основании Постановления Администрации г.Ржева №559 от 09.07.2019г.

Разработка документации по планировке территории позволит осуществить формирование земельного участка для строительства вышеуказанного магазина 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 земельного участка с кадастровым номером 69:46:0070227:13 с видом разрешенного использования: Для завершения строительства 60-ти квартирного дома с кадастровым номером 69:46:0070227:13.

На основании вышеизложенного, предлагается следующее планировочное решение:

- восточная граница проектируемой территории проходит вдоль земель общего пользования;
- северная граница проходит по Ленинградскому шоссе;
- западная граница проходит между проектируемым магазином и жилым многоквартирным домом по адресу: Тверская область, городской округ г.Ржев. г.Ржев, Ленинградское ш., д.24, корпус 1. ;
- южная граница проходит между проектируемым магазином и жилым многоквартирным домом по адресу: Тверская область, городской округ г.Ржев. г.Ржев, Ленинградское ш., д.24, корпус 2.

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

Изм		Подп	Лист

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.

Пределные минимальный и максимальный размер земельных участков установлены Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ).

Минимальная площадь земельного участка для среднеэтажного многоквартирного жилого для зоны Ж-1 800 кв.м., максимальная площадь в соответствии с ПЗЗ не подлежит установлению.

Минимальная площадь земельного участка для нежилых зданий для зоны Ж-1 200 кв.м. максимальная площадь в соответствии с ПЗЗ не подлежит установлению.

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	554,7	71,0
2	Площадь твердых покрытий: проезды, тротуары	220,3	29,0
	Итого:	775,0	100

Проект планировки территории выполнен в масштабе 1:1000 на топографической подоснове масштаба 1:2000

Проект планировки территории подготовлен на часть территории городского округа г.Ржев.

Северная граница указанного участка, проходит вдоль Ленинградского шоссе, вдоль существующей красной линии.

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

				07/2019-ПТ	Лист
Изм.		Подп.	Дата		

Таблица 1

№№ точек	МСК-69	
	X	Y
1	226475,45	2177821,5
2	226471,86	2177852,89
3	226469,95	2177869,93

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).

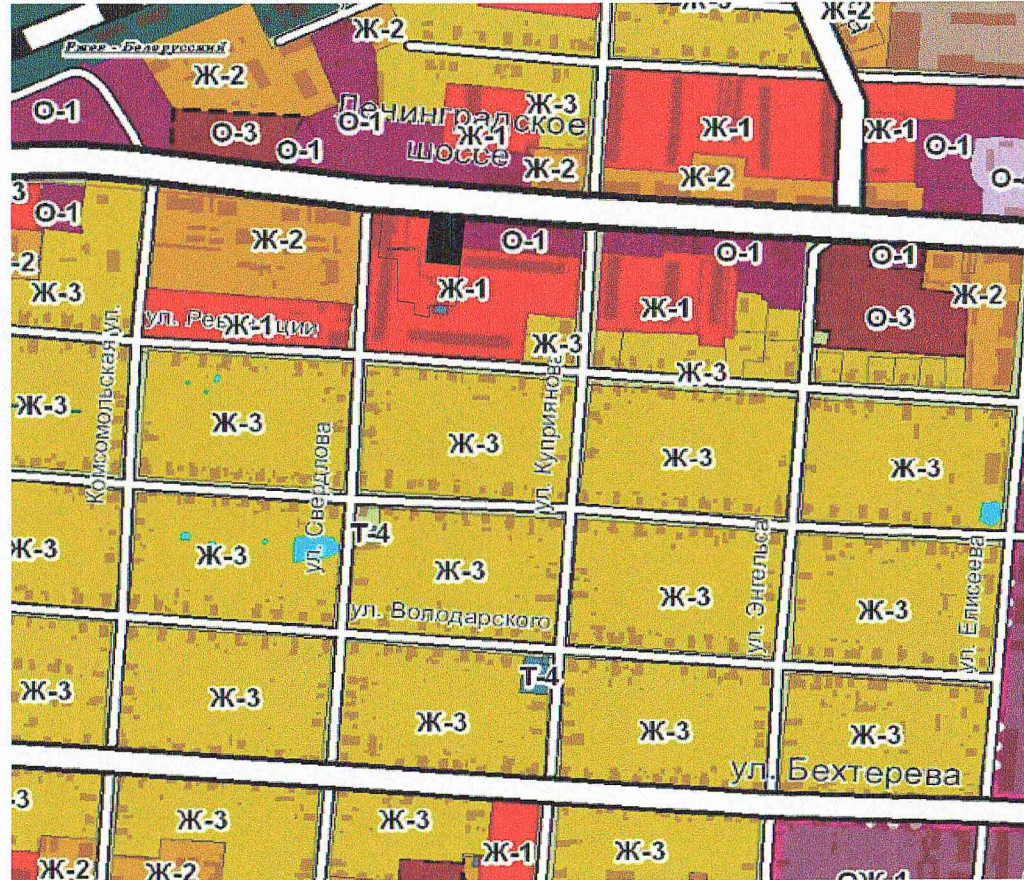
				07/2019-ПТ	Лист
Изм.		Подп.	Дата		

Условные обозначения:

- зона размещения объекта;

1.2.1 Схема расположения элемента планировочной структуры на территории муниципального образования

- 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 многоквартирными 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 Комунально-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













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
								27А	1
Ген.директор						М 1:5000	ООО "Регион"		
Исполнитель									
Карпушева Т.В.									
Бондаренко Н.В.									









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

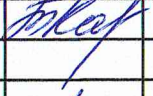
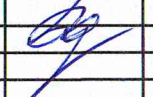
Зоны охраны объектов культурного наследия

-  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)

1.2.2 Схема границ зон с особыми условиями использования территорий



Система координат: МСК-69

						Проект планировки территории			
						Заказчик: ООО "Лорд"			
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата				
Ген.директор		Карпушева Т.В.				1.2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Заказ	Лист	Листов
							27А	1	1
Исполнитель		Бондаренко Н.В.				M 1:5000	ООО "Регион"		

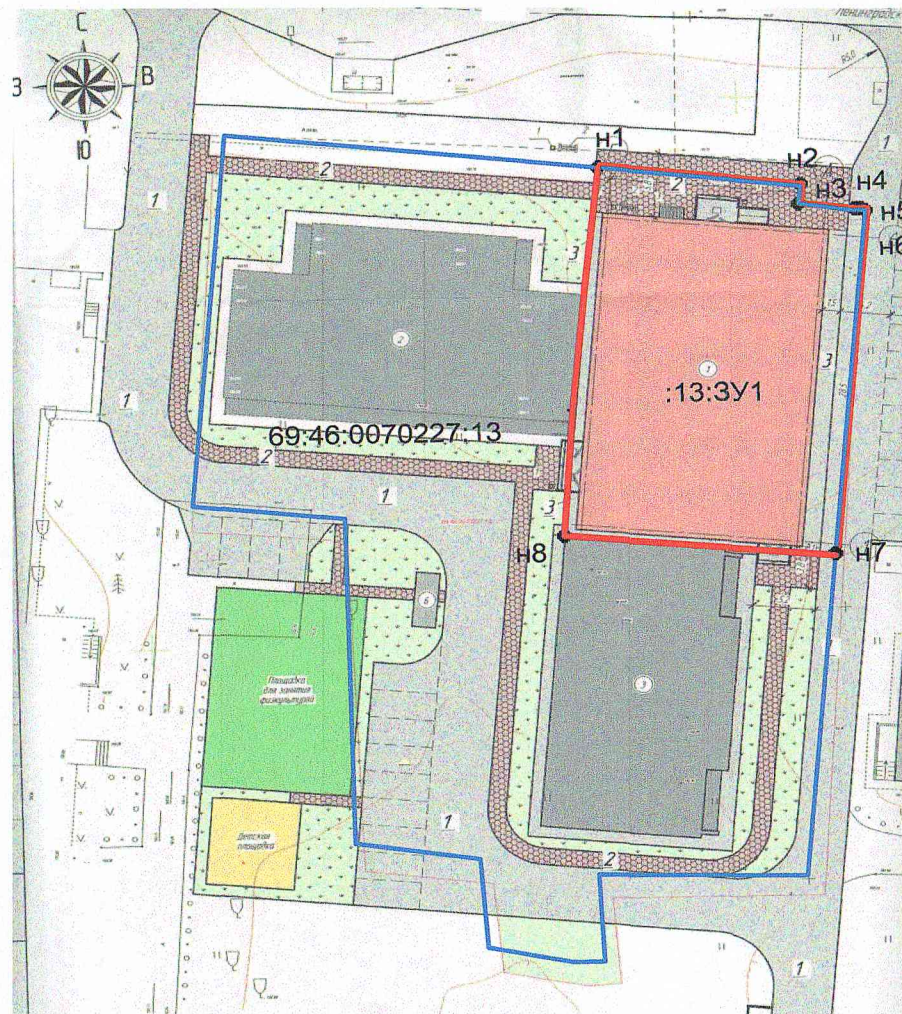
Сведения об образуемых земельных участках:

69:46:0070227:13:3У1 - площадь 775 кв.м. расположен: Тверская область, г.Ржев

Ленинградское ш., д.24, категория земель "земли населенных пунктов",
территориальная зона Ж-1 (застройки многоэтажными и среднеэтажными
жилими домами), вид разрешенного использования "многоэтажная жилая
застройка"

2.1. Чертеж межевания территории

№№	МСК - 69	
	У	Х
н1	226471,89	2177852,91
н2	226469,98	2177869,95
н3	226468,23	2177869,76
н4	226467,63	2177874,53
н5	226467,63	2177874,93
н6	226467,58	2177875,41
н7	226435,39	2177872,32
н8	226437,56	2177849,43



Проект планировки территории						
Заказчик: ООО "Лорд"						
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	
Ген.директор		Карлушева Т.В.		<i>[Signature]</i>		
Исполнитель		Бондаренко Н.В.		<i>[Signature]</i>		
2.1. Чертеж межевания территории				Заказ	Лист	Листов
М 1:1000				27А	1	1
				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 магазина по Ленинградскому шоссе.
(69:46:0070227:13:ЗУ1).

Прохождение границ образуемых земельных участков обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 69:46:0070227.

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.

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

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

- 69:46:0070227:13:ЗУ1, площадью 775 кв.м, расположенного: Тверская обл, Городской округ г.Ржев, г.Ржев, Ленинградское шоссе, категория земель «земли населенных пунктов», территориальная зона Ж-1 (застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами), вид разрешенного использования «магазины» (код 4.4), цель использования – размещение магазина, источник образования – земельный участок с кадастровым номером 69:46:0070227:13.

Сведения о координатах образуемого земельного участка приведены в

Таблице 2.

69:46:0070227:13:ЗУ1

Таблица 2

№№ точек	МСК-69	
	X	Y
н1	226471,89	2177852,91
н2	226469,98	2177869,95
н3	226468,23	2177869,76
н4	226467,63	2177874,53
н5	226467,63	2177874,93
н6	226467,58	2177875,41
н7	226435,39	2177872,32
н8	226437,56	2177849,43

Образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям (земельным участкам) общего пользования (Ленинградское шоссе).
В силу положений ст.16 Федерального закона «О введении в действие

				07/2019-ПТ	Лист
Изм.		Подп.	Дата		

Жилищного кодекса Российской Федерации» №189-ФЗ от 29.12.2004г. измененный в результате разделения земельный участок под жилыми многоквартирными домами перейдет в **общую долевую собственность** собственников помещений 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.

				07/2019-ПТ	Лист
Изм.		Подп.	Дата		