



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ТВЕРСКОЙ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ»

Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ
СРО Ассоциация «Э.С.П.» № 219-ПД от 01.11.2017г.

ЗАКАЗЧИК ООО «АВИАТОР»

ОБЪЕКТ Документации по планировке территории в границах земельного участка с кадастровым номером 69:40:0100120:1251 (почтовый адрес ориентира: Тверская область, г. Тверь, улица Красина 2-я)

СТАДИЯ ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

67 - ПМТ.2

ТОМ 4

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

2017



ТВЕРСКОЙ
проектный институт

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ТВЕРСКОЙ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ»

Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ
СРО Ассоциация «Э.С.П.» № 219-ПД от 01.11.2017г.

ЗАКАЗЧИК ООО «АВИАТОР»

ОБЪЕКТ Документации по планировке территории в границах земельного участка с кадастровым номером
69:40:0100120:1251 (почтовый адрес ориентира:
Тверская область, г. Тверь, улица Красина 2-я)

СТАДИЯ ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

67 - ПМТ.2

TOM 4

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Инв.№ подл.	Подл. и дата	Взам. Инв.

Генеральный директор

Л.М. Чудесенкова

Главный архитектор проекта

Н.А. Федотова

Главный инженер проекта

А.Д. Крылов

№ раздела, подраздела	Обозначение	Наименование	Примечание
Том 1	67-ППТ.1	Основная часть проекта планировки территории	
Том 2	67-ППТ.2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
Том 3	67-ПМТ.1	Основная часть проекта межевания территории	
Том 4	67-ПМТ.2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
Том 5	67-ППТ.3	Материалы по объёмно-пространственному решению застройки (визуальное представление).	

Инв. № подп.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГАП		Федотова			
ГИП		Крылов			
Н.контр.		Васянина			
Проверил					
Н. контр.					

СОСТАВ ПРОЕКТА ДОКУМЕНТАЦИИ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

67 - ППТ - СП

Стадия	Лист	Листов
ППТ	1	

ООО «Тверской
проектный институт»

СОСТАВ
Тома 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории»

Текстовая часть

1 Общие положения.....	2
2 Проект межевания территории.....	4
3 Авторский коллектив.....	7

Графическая часть (прилагается)

Обозначение	Наименование	Примечание
67-ПМТ.2 лист 1	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000	

Инв. № подп.	Подп. и дата	Взам. инв. №	
Изм	Кол.уч	Лист	№ док.
ГАП ррр		Федотова	
ГИЦ ррр РР		Крылов	
Разраб.			
Н. контр.			

Инв. № подп.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Стадия	Лист	Листов
			ПМТ	1	7

Пояснительная записка

67-ПМТ.2

Стадия	Лист	Листов
ПМТ	1	7
ООО «Тверской проектный институт»		

Текстовая часть

1 Общие положения

Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Проект планировки территории, расположенной в г. Твери, в границах ул. 2-я Красина, гаражного кооператива № 15 Заволжского района, территории учебной базы Академии ВКС, разработан на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, а также в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Разработка проекта планировки произведена на основании следующих документов:

- Утвержденного задания на проектирование, генплана города Твери;
- Договора о комплексном освоении территории от 25.07.2017 г., договора аренды находящегося в муниципальной собственности, земельного участка (части земельного участка) № 370-1 от 25.07.2-17г.;
- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Постановления Администрации Тверской области за № 335-па от 13.11.2007г. «Об утверждении положения о составе и содержании проектов планировки территории»;
- Постановления правительства Тверской области №523-ПП от 12.09.2012 г.;
- Постановления Администрации Тверской области за № 283-па от 14.06.2011г. «Об утверждении областных нормативов градостроительного проектирования Тверской области».

Графическая часть проекта выполнена на топографической съемке в масштабе 1:500 (система координат – МСК-69, система высот – Балтийская 1932 г.) выполненная ООО «ТИСИЗ» в 2017г (Шифр № 1762).

Графическая часть проекта выполнена на топографической съемке в масштабе 1:1000 (система координат – МСК-69, система высот – Балтийская 1932 г.) предоставленной заказчиком.

Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Инв. № подп.	
Подп. и дата	

Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата

При разработке проекта межевания территории должно быть обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального значения территориальной зоны и требований соответствующего градостроительного регламента с учетом обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;

- границы существующих землепользований при разработке проекта межевания не подлежат изменению за исключением случаев при согласии землепользователя (правообладателя) на изменение границ земельных участков.

При разработке проекта межевания территории в границы земельных участков включаются территории: под зданиями, строениями и сооружениями; проездов, пешеходных дорог и проходов к зданиям и сооружениям; открытых площадок для временного хранения автомобилей; придомовых зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр детей; хозяйственных площадок; физкультурных площадок и иных территорий в соответствии с действующими нормативными техническими документами.

Для территориальных зон производственной и коммунально-складской застройки границы земельных участков предприятий и иных объектов определяются с учетом количества работающих, технологии производства, грузооборота и других характеристик существующих и размещаемых объектов, исходя из минимально допустимых размеров земельных участков и нормативной плотности застройки площадок предприятий.

При разработке проекта межевания уточняются границы зон действия публичных сервитутов в соответствии с которыми землепользователи обязаны обеспечить: безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (пешеходные проходы и автомобильные проезды, объекты инженерной инфраструктуры); возможность размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним; возможность доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей.

2. Проект межевания территории

Проект межевания территории разработан в составе документации по планировке территории.

Проект межевания территории выполнен в границах земельного участка:

- из земель населённых пунктов; разрешённое использование – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); общая площадь 10,3864 га; кадастровый номер – 69:40:0100120:1251; договор аренды находящегося в муниципальной собственности земельного участка от 25.07.2017г. № 370-1.

Данный земельный участок свободен от каких либо строений, на участке отсутствуют месторождения полезных ископаемых; ближайшие поверхностные водные объекты находятся на расстоянии 700 м (ручей Соминка).

Инв. № подп.	
Подп. и дата	

Взам. инв. №

Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата

67-ПМТ.2

Лист

3

Северо-западная часть участка находится в санитарно-защитной зоне автокооператива № 15 Заволжского района.

Северо-восточная часть участка находится в зоне территории памятника археологии «Культурный слой города Твери IV-IXI вв.», ограничение параметров строительства на данном участке охранными зонами и защитными зонами объектов культурного наследия не установлены.

Целью разработки проекта межевания территории является – формирование и установление границ земельных участков, подлежащих застройке в границах планируемой территории; границ зон действия публичных сервитутов; границ земельных участков планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства; границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства регионального или местного значения.

Проектом планировки намечены основные принципы развития планируемой территории с учётом фактического землепользования, выявлены земельные участки для размещения объектов капитального строительства, определены основные технико-экономические показатели по объектам капитального строительства и их инженерного оборудования, границы зон с особыми условиями использования.

Проектом межевания определены границы земельных участков, их параметры в соответствии с правилами землепользования и застройки.

Зоны объектов капитального строительства определены на каждом из формируемых земельных участков, исходя из следующих условий:

- учета ранее определенных границ кадастров;
- отсутствия в пределах зоны транзитных инженерных сетей, не предполагаемых к выносу (перекладке).

Проект межевания территории соответствует Градостроительному кодексу Российской Федерации, правилам землепользования и застройки г. Твери и обязательным градостроительным нормам и правилам.

Переход прав на землю при создании новых, формируемых в настоящем проекте, может быть осуществлен исключительно в установленном действующим законодательством порядке.

Процесс оформления и возникновения права физического или юридического лица на каждый из формируемых в настоящем проекте земельных участков предполагает:

- формирование земельных участков под строительство (включает в себя определение вида разрешённого использования);
- постановку на государственный кадастровый учет;
- получение правоустанавливающего документа;
- регистрацию права в ЕГРН.

Существующие «Красные линии» проходят по координатам точек (лист 1 «Разбивочный чертёж «Красных линий») точки земельного участка с кадастровым номером 69:40:0100120:1251.

Проектируемые «Красные линии» образуют границы городских дорог местного значения, проходящие по проектируемой территории.

Инв. № подп.	
Подп. и дата	

Взам. инв. №

Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Линии отступа приняты в соответствии с Правилами землепользования города Твери и проектными решениями.

Проект межевания территории предусматривает раздел исходного земельного участка с кадастровым номером 69:40:0100120:1251 путём его деления на вновь образованные земельные участки, причём часть участков будут многоконтурными.

Образование новых участков выполнено следующим образом (лист 2 «Схема межевания территории»):

- Для размещения двух жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения (1-ый участок), разрешённое использование – многоэтажная жилая застройка, участок многоконтурный, состоит из участков общей площадью 16370,52 кв. м (в т.ч. 14908,67 кв.м и 1461,85 кв.м) – на плане № 1;

- Для размещения жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения (2-ой участок), разрешённое использование – многоэтажная жилая застройка, участок многоконтурный, состоит из участков общей площадью 11558,84 кв. м (в т.ч. 11202,39 кв.м и 356,45 кв.м) – на плане № 2;

- Для размещения двух жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения (3-ий участок), разрешённое использование – многоэтажная жилая застройка, участок многоконтурный, состоит из участков общей площадью 23842,41 кв. м (в т.ч. 17559,21 кв.м и 6283,20 кв.м) – на плане № 3;

- Для размещения двух жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения (4-ый участок), разрешённое использование – многоэтажная жилая застройка площадью 15233,66 кв. м – на плане № 4;

- Для размещения жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения (5-ый участок), разрешённое использование – многоэтажная жилая застройка, участок многоконтурный, состоит из участков общей площадью 3076,71 кв. м (в т.ч. 2222,13 кв.м и 854,58 кв.м) – на плане № 5;

- Для размещения дошкольного общеобразовательного учреждения, разрешённое использование – образование и просвещение, площадью 10884,39 кв. м – на плане № 6;

- Для размещения трансформаторной подстанции, разрешённое использование – коммунальное обслуживание, площадью 95 кв. м – на плане № 7;

- Для размещения трансформаторной подстанции, разрешённое использование – коммунальное обслуживание, площадью 630,42 кв. м – на плане № 8;

- Для размещения газовой котельной, разрешённое использование – коммунальное обслуживание, площадью 203,4 кв. м – на плане № 9;

- Для размещения инженерных коммуникаций и парковок, разрешённое использование – коммунальное, участок многоконтурный, состоит из участков общей площадью 3747,71 кв. м (в т.ч. 3459,66 кв.м и 288,05 кв.м) – на плане № 10;

Инв. № подп.	
Подп. и дата	

Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата

- Свободные земли городской застройки, площадью 1133,4 кв. м – на плане № 11;

- Земли общего пользования в границах красных линий (городские дороги), разрешенное использование – общее пользование территории, площадью 17087,18 кв. м – на плане № 12.

Для земельных участков проектируемых жилых домов применяются следующие ограничения и обременения:

1. Обеспечение беспрепятственного использования дворовых проездов и тротуаров.

2. Обеспечение беспрепятственного использования земельного участка для прокладки и ремонта коммунальных городских (транзитных) сетей в пределах их ремонтно-строительных (технических) трасс.

3. Обеспечение временного использования земельного участка в случае производства проектно-изыскательских работ.

4. Обеспечение беспрепятственного использования жителями микрорайона площадками: детскими, хозяйственными, спортивными и площадками отдыха.

3 Авторский коллектив

Авторы разработки	
Федотова Н.А. – Главный архитектор проекта	
Крылов А.Д. – Главный инженер проекта	
Железов И.В. – Архитектор	

Инв. № подп.	Подп. и дата		Взам. инв. №	

Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата

67-ПМТ.2

Лист

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

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

Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата

67-ПМТ.2

Лист

7