



**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**



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ТВЕРСКОЙ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ»

Свидетельство о допуске к определённым видам 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

Генеральный директор

Л.М. Чудесенкова

Главный архитектор проекта

Н.А. Федотова

Главный инженер проекта

А.Д. Крылов

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

№ 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).	

Взам. инв. №	Подл. и дата																										
Инв. № подл.	<table border="1"> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Изм</td><td>Кол.уч</td><td>Лист</td><td>№ док.</td><td>Подп.</td><td>Дата</td></tr> </table>																		Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	67 - ППТ - СП		
	Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата																					
	ГАП		Федотова			СОСТАВ ПРОЕКТА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	Стадия	Лист	Листов																		
	ГИП		Крылов				ППТ	1																			
Н.контр.		Васянина			ООО «Тверской проектный институт»																						
Проверил																											
Н. контр.																											

СОСТАВ

Том 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	

Взам. инв. №	Подл. и дата							67-ПМТ.2		
Инв. № подл.		Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	<div>Пояснительная записка</div> <div> <div>Стадия</div> <div>Лист</div> <div>Листов</div> </div> <div> <div>ПМТ</div> <div>1</div> <div>7</div> </div> <div>ООО «Тверской проектный институт»</div>		
		ГАП		Федотова						
		Ген. РР		Крылов						
		Разраб.								
		Н. контр.								

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.

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	67-ПМТ.2			2

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 территорий 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).

Взам. инв. №		2. Проект межевания территории									
Подп. и дата		<p>Проект межевания территории разработан в составе документации по планировке территории.</p> <p>Проект межевания территории выполнен в границах земельного участка:</p> <p>- 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.</p> <p>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).</p>									
Инв. № подл.								67-ПМТ.2			Лист
		Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				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-IX 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 определённых 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.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	67-ПМТ.2			4

Взам. инв. №		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;						
Подп. и дата							67-ПМТ.2	Лист
Инв. № подл.								5
		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), разрешённое 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. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						
			Железов И.В. – Архитектор					
							Лист	
						67-ПМТ.2		
Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
							6	

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									7
			Изм	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	