

Муниципальное унитарное предприятие  
«ГОРОДСКОЙ ПРОЕКТ» г. Твери

## **Проект внесения изменений в документацию по планировке территории**

**в кадастровых кварталах 69:40:0200179; 69:40:0200180;  
69:40:0200106; 69:40:0200105; 69:40:0200104; 69:40:0200103  
в Московском районе г. Твери**

# **Проект планировки территории**



**Раздел I.  
Основная часть проекта планировки  
Положение о характеристиках  
планируемого развития территории.  
Чертежи.**

г. Тверь

2020г.

Муниципальное унитарное предприятие  
«ГОРОДСКОЙ ПРОЕКТ» г. Твери

---

**I. ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ  
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
в кадастровых кварталах 69:40:0200179; 69:40:0200180;  
69:40:0200106; 69:40:0200105; 69:40:0200104; 69:40:0200103  
в Московском районе г. Твери**

**Раздел I.**

**Основная часть проекта планировки.**

**Положение о характеристиках планируемого развития территории.**

**Чертежи.**

**Директор**

**Ю.Н. Иванов**

**Начальник проектного отдела**

**М.И. Козлова**

**Главный инженер проекта**

**М.И. Козлова**

**г. Тверь, 2020г.**



Проект внесения изменений в документацию по планировке  
территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180,  
69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104,  
69:40:0200103 в Московском районе города Твери

## СОДЕРЖАНИЕ

<i>Наименование документа</i>	<i>Номер страницы</i>
<b>1. Общие сведения</b>	
1.1. Основание для проектирования	3
1.2. Исходные данные для проектирования	3
1.3. Технические нормативы	4
<b>2. Характеристика района проектирования</b>	5
<b>3. Природно-климатические условия</b>	
3.1. Климат	7
3.2. Температура воздуха	8
3.3. Влажность воздуха	11
3.4. Осадки	12
3.5. Снежный покров	12
3.6. Ветер	13
3.7. Атмосферные явления	15
<b>4. Рельеф</b>	16
<b>5. Современное использование территории. Землепользования.</b>	17
<b>6. Проектные решения</b>	20
6.1. Красные линии.	19
6.2. Функциональное зонирование территории	22
<b>7. Положение о характеристиках планируемого развития территории</b>	23
<b>8. Положение об очередности развития территории</b>	33
<b>Чертежи</b>	
Основной чертеж проекта планировки территории, М 1 : 2000	I.1.1
Вариант планировочных решений, М 1 : 2000	I.2.6

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Исполн.	Козлова		11.20		

**6/0127-15-ПЗ**

**Пояснительная записка**

Стадия	Лист	Листов
П	2	36
Муниципальное унитарное предприятие «Горпроект»		



**Проект внесения изменений в документацию по планировке  
территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180,  
69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104,  
69:40:0200103 в Московском районе города Твери**

### **СПРАВКА**

Технические и проектные решения, принятые в документации по планировке территории, соответствуют требованиям Градостроительного задания на разработку документации, а также технических, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную эксплуатацию объекта.

Начальник проектного отдела МУП «Горпроект»

М.И. Козлова

ноябрь 2020г.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**6/0127-15-ПЗ**

Лист  
2



**Проект внесения изменений в документацию по планировке территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180, 69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104, 69:40:0200103 в Московском районе города Твери**

## **1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

### **1.1. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

Основаниями для проектирования являются:

1. Постановление администрации г.Твери №1193 от 29 октября 2020г. «О подготовке проекта внесения изменений в документацию по планировке территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180; 69:40:0200179; 69:40:0200106; 69:40:0200105; 69:40:0200104; 69:40:0200103 в Московском районе города Твери», утвержденную Постановлением администрации города Твери от 18.12.2019г. № 1536.
2. Постановление администрации г.Твери №3 от 10 января 2019г. «О внесении изменений в постановление администрации города Твери №1714 от 19 октября 2015г. «О подготовке документации по планировке территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180; 69:40:0200179; 69:40:0200104; 69:40:0200103; в Московском районе города Твери»» (в ред. Постановления администрации г. Твери №3 от 10.01.2019 г.).
3. Градостроительное задание №2 от \_\_\_\_\_ ноября 2015г. на разработку документации по планировке территории, выданное департаментом архитектуры и строительства администрации г.Твери.

### **1.2. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

При проектировании использовались следующие исходные данные:

1. Топографическая съемка земельных участков, входящих в границы проектирования, выполненная МУП «Горпроект», ООО «ТИСИЗ».
2. Эскизный проект застройки жилого квартала в границах ул. Псковская – ул. Левитана – ул. Проектная – бул. Гусева, разработанный ООО «АРТиС» в декабре 2015 года.
3. Рабочая документация на строительство бульвара Гусева и устройство дождевой канализации, выполненные ООО «Тверьавтодорпроект» в 2015 году.
4. Выписка из протокола заседания №13 архитектурно-градостроительного совета по рассмотрению проектной документации от 09 декабря 2015 г.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**6/0127-15-П3**

Лист  
3



**Проект внесения изменений в документацию по планировке  
территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180,  
69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104,  
69:40:0200103 в Московском районе города Твери**

5. Письмо департамента архитектуры и градостроительства администрации г.Твери №29/14-16-п от 07.05.15г. директору ООО «Эстейт Инвест» В.Е. Дмитриеву.
6. Проект застройки, разработанный ООО «Модуль», для земельных участков КН 69:40:0200180:1038; КН 69:40:0200180:1039; КН 69:40:0200180:1040; КН 69:40:0200180:1041; КН 69:40:0200180:1042
7. Проект застройки, разработанный ООО «ТверьКапПроект», для земельных участков КН 69:40:0200180:1066; КН 69:40:0200180:1067; КН 69:40:0200180:1055; КН 69:40:0200180:260; КН 69:40:0200180:570; КН 69:40:0200180:569; КН 69:40:0200180:4699; КН 69:40:0200180:4141; КН 69:40:0200180:4142; КН 69:40:0200180:134; КН 69:40:0200180:570;1316.

### **1.3. ТЕХНИЧЕСКИЕ НОРМАТИВЫ**

Состав и порядок разработки Проектной документации принят в соответствии с «Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденным постановлением Правительства РФ от 16.02.2008г № 87.

Проектные решения разработаны в соответствии со следующими основными нормативными документами:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. Жилищный кодекс Российской Федерации;
4. Генеральный план города Твери;
5. Правила землепользования и застройки г. Твери, утвержденные Решением Тверской городской Думы №71 от 02.07.2003г. (в ред. решения № 155 от 05.12.2019г.);
6. Областные Региональные нормативы градостроительного проектирования Тверской области, утвержденные постановлением правительства Тверской области № 455-пп от 18.11.2019 г.
7. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**6/0127-15-ПЗ**

Лист  
4



**Проект внесения изменений в документацию по планировке  
территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180,  
69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104,  
69:40:0200103 в Московском районе города Твери**

## **2. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА ПРОЕКТИРОВАНИЯ.**

Жилой район Южный относительно «молодой» район города, застройка которого началась с шестидесятых годов XXв. Он был запроектирован частично на свободной от строений территории, частично со сносом 1-этажной усадебной застройки пос. Крупской. Жилой район располагается к югу от общегородского центра и железнодорожной магистрали Москва-Санкт-Петербург. Основной тип застройки жилого района - много квартирные жилые дома с предприятиями и учреждениями обслуживания населения.

Территория проектирования расположена в южной части микрорайона, на расстоянии примерно 5,5 км от центра города. Границами проектирования являются улицы Левитана (участок от ул. Проектной до ул. Можайского), ул. Проектная (участок между бульваром Гусева и ул. Левитана), ул. Псковская (участок от бульвара Гусева до Бурашевского шоссе) и бульвар Гусева (участок от ул. Проектной до ул. Вологодской).

Ул. Псковская соединяет две городские магистрали, имеющие выход на федеральную трассу М-10: Октябрьский проспект и Бурашевское шоссе.

Площадь территории в границах проектирования составляет 84,7 га.

Жилой район отделен от центра железнодорожной магистралью Москва-Санкт-Петербург. Проектируемая территория расположена в селитебной зоне, на значительном удалении от производственных и коммунально-складских районов города.

Связь с центром города может осуществляться по двум магистральным улицам общегородского значения, имеющим путепроводы через Октябрьскую железнодорожную дорогу:

- через Октябрьский проспект с выходом на Волоколамский пр. или пр. Чайковского;
- через Бурашевское шоссе с выходом на ул. Орджоникидзе и ул. Вагжанова.

С востока, с запада и с севера от проектируемой территории ведется строительство много квартирных жилых домов, вдоль Октябрьского проспекта построены многофункциональные торговые центры, с юга находятся бывшие земли сельскохозяйственного назначения предприятия ЗАО «Калининское». В пешеходной доступности расположен родильный дом №1, строящаяся поликлиника на ул. Можайского, две общеобразовательные школы и физкультурно-оздоровительный центр.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<b>6/0127-15-ПЗ</b>	Лист
							5



**Проект внесения изменений в документацию по планировке территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180, 69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104, 69:40:0200103 в Московском районе города Твери**

До ближайших водных объектов: р. Лазури и р. Тымаки около 5 км. Проектируемая территория находится вне зон ограничения застройки по историко-культурным, природоохранным, санитарным, водоохранным и иным требованиям.

Место размещения территории проектирования показано на чертеже «Схема расположения элемента планировочной структуры на территории города» (лист 3).

Настоящий проект планировки территории разрабатывается в соответствии с изменениями, внесенными в генеральный план города в 2019 году и правилами землепользования и застройки г. Твери.

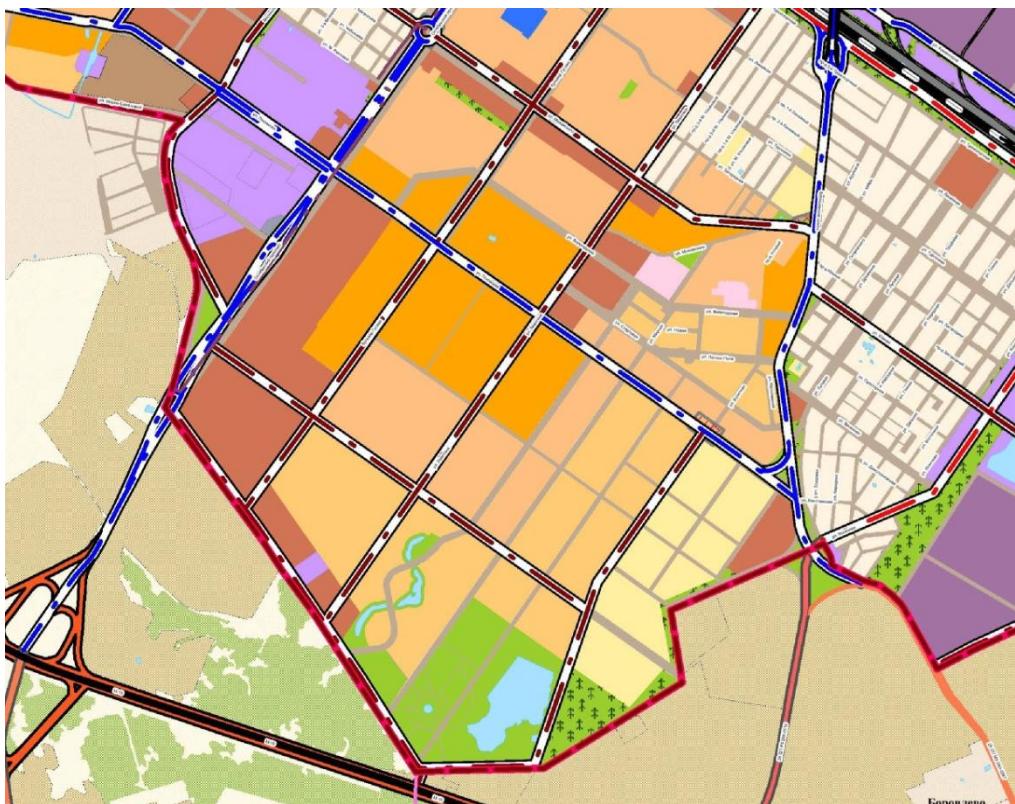


Рис. 1 Схема района строительства

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**6/0127-15-ПЗ**

Лист  
6



**Проект внесения изменений в документацию по планировке  
территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180,  
69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104,  
69:40:0200103 в Московском районе города Твери**

### **3. ПРИРОДНО - КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ**

#### **3.1. КЛИМАТ**

Для составления климатической характеристики рассматриваемого района, использовались материалы многолетних наблюдений на ближайшей действующей метеостанции Тверь, расположенной близ д. Змеево, в 12,8 км к юго-востоку от проектируемой территории.

В центральной части европейской территории России, где расположена рассматриваемая территория, основной чертой циркуляционных процессов в атмосфере является циклоническая деятельность, т.е. перемещение и эволюция крупномасштабных атмосферных вихрей – циклонов и антициклонов. При этом циклоническая циркуляция отмечается чаще, чем антициклонические поля давления. Особенно велика повторяемость циклонов в октябре-декабре, лишь в январе, августе и сентябре наблюдается преобладание антициклонической погоды. Циклоны и антициклоны удерживаются в районе г. Твери в среднем не более одного-двух дней, что определяет частую смену воздушных масс и связанный с этим неустойчивый характер погоды.

Циклоны в район г. Твери приходят главным образом с запада, однако весной и особенно летом отмечается прохождение юго-западных и южных циклонов. С циклонами связаны атмосферные фронты. Зимой при прохождении фронтов выпадают обложные осадки, в теплый сезон осадки нередко имеют ливневой характер. Прохождение хорошо выраженных атмосферных фронтов сопровождается резкими изменениями температуры воздуха, усилением ветра, а в теплое время года нередко грозами и шквалами. В среднем за год отмечается 117 дней с фронтами, при этом летом фронтов проходит меньше, чем в остальные сезоны года.

Антициклоны приходят в район г. Твери также главным образом с запада, при этом летом нередки юго-западные траектории, а зимой преобладают северо-западные. Кроме того, зимой часто наблюдается вторжения северных и восточных антициклонов, приносящих сухую морозную погоду.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**6/0127-15-ПЗ**

Лист  
7



Проект внесения изменений в документацию по планировке  
территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180,  
69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104,  
69:40:0200103 в Московском районе города Твери

В целом на климате рассматриваемого района оказывается влияние, как материка, так и океана, поэтому его можно охарактеризовать как умеренно-континентальный. В течение всего года над районом г. Твери происходит смена воздушных масс морского, континентального и арктического происхождения, что приводит к резким колебаниям погодных условий.

Основные метеорологические характеристики района изысканий приводятся на рисунке 1 и в таблицах 2-6.

### 3.2. ТЕМПЕРАТУРА ВОЗДУХА.

Среднемесячная температура воздуха по м.ст. Тверь изменяется от минус 10,5°C в январе до 17,3°C в июле (таблица 1). Среднегодовая температура воздуха составляет 3,8°C.

Абсолютный максимум температуры воздуха 36°C на рассматриваемой метеостанции зафиксирован в период с июня по август, абсолютный минимум температур отмечен в январе и составил минус 50°C.

Среднемесячные и годовые температуры воздуха, количество осадков, влажность, туманы, м.ст. Тверь

Таблица 1-Среднемесячные и годовые температуры воздуха, количество осадков, влажность, туманы, м.ст. Тверь

Месяцы	Температура воздуха, °C			Влажность воздуха		Среднее количество осадков, мм	Туманы	
	средняя месячная	абсолютный максимум	абсолютный минимум	упругость водяного пара, мбар	относительная, %		среднее число дней с туманами	наибольшее число дней с туманами
01	-10,5	5	-50	2,8	85	39	3	12
02	-9,4	5	-42	2,9	83	36	3	10
03	-4,6	15	-38	3,8	79	37	3	12
04	4,1	27	-21	6,1	73	37	3	8
05	11,2	30	-7	9,0	68	53	2	6

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

Лист  
8

Изм. Кол.уч. Лист № док. Подпись Дата

6/0127-15-ПЗ



Проект внесения изменений в документацию по планировке  
территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180,  
69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104,  
69:40:0200103 в Московском районе города Твери

06	15,7	34	-2	12,4	70	75	1	4
07	17,3	36	3	14,7	75	89	3	7
08	15,8	36	-2	13,9	78	74	5	11
09	10,2	33	-7	10,3	82	62	5	14
10	4,0	23	-17	7,1	84	54	4	10
11	-1,8	13	-29	5,0	86	48	4	12
12	-6,6	8	-44	3,7	87	46	3	11
04-10	11,2	36	-21	10,5	76	444	16	34
11-03	-6,6	15	-50	3,6	84	206	23	36
Год	3,8	36	-50	7,6	79	650	39	59

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**6/0127-15-П3**

Лист  
9



Проект внесения изменений в документацию по планировке территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180, 69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104, 69:40:0200103 в Московском районе города Твери

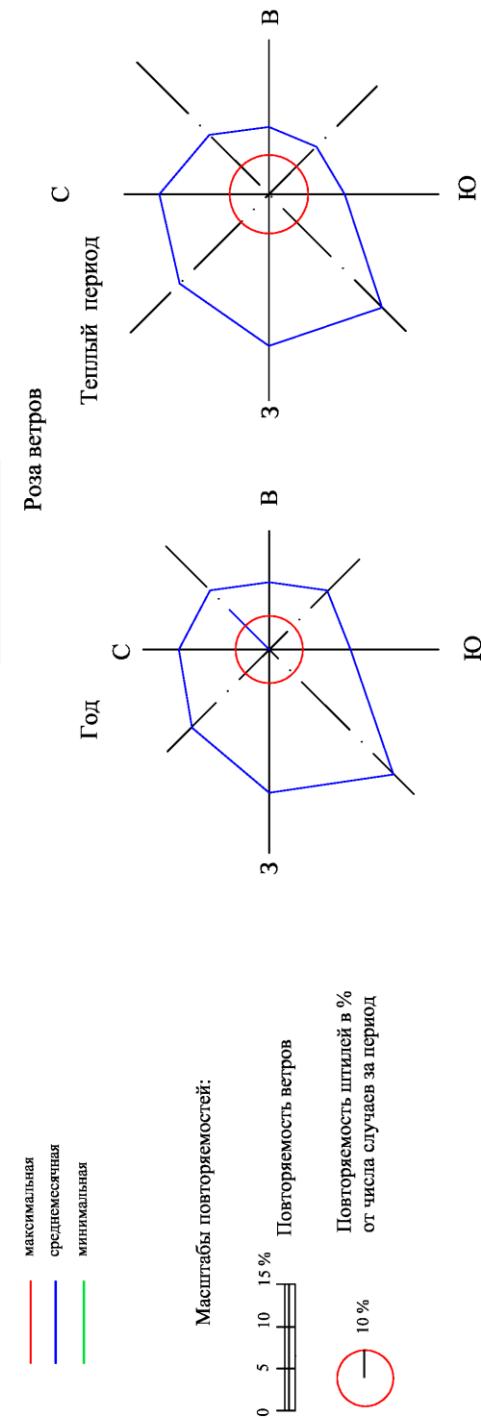
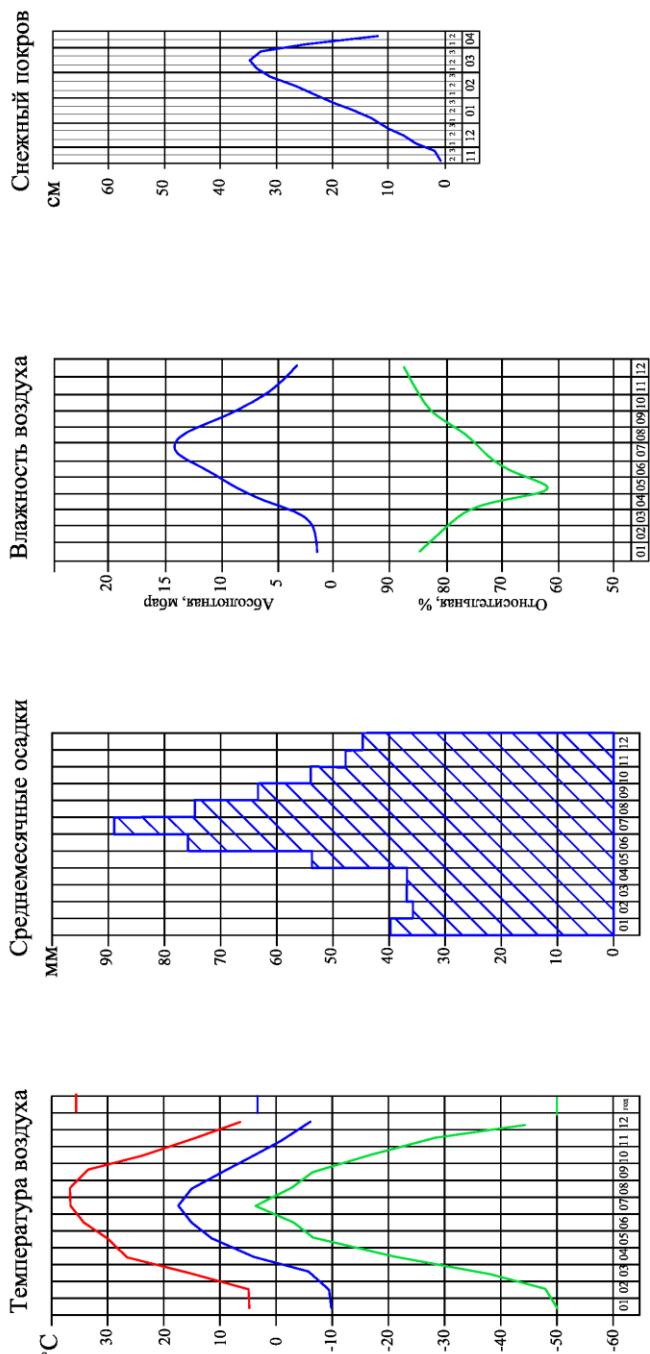


Рисунок 3 – Метеорологические характеристики, м.ст. Тверь

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

6/0127-15-П3

## Лист 10



**Проект внесения изменений в документацию по планировке  
территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180,  
69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104,  
69:40:0200103 в Московском районе города Твери**

Средняя дата первого заморозка по м.ст. Тверь приходится на 20 сентября, последнего – на 14 мая. Продолжительность безморозного периода составляет в среднем 128 дней при наименьшем значении 89 и наибольшем – 173 дня.

Расчетные температуры воздуха холодного и теплого периодов года приводятся согласно СП 131.13330.2012 Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99\* по метеостанции Тверь.

Расчетные температуры воздуха холодного периода года:

наиболее холодных суток обеспеченностью 98% – минус 37°C, обеспеченностью 92% – минус 33°C;

наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 98% – минус 33°C, обеспеченностью 92% – минус 29°C;

средняя температура воздуха обеспеченностью 94%, которая соответствует температуре воздуха наиболее холодного периода – минус 15°C;

средняя суточная амплитуда температуры наиболее холодного месяца – 7,2°C;

продолжительность периода со среднесуточной температурой воздуха ниже 0°C – 146 дней, средняя температура периода – минус 6,4°C;

продолжительность периода со среднесуточной температурой воздуха ниже 8°C – 218 дней, средняя температура периода – минус 3,0°C;

продолжительность периода со среднесуточной температурой воздуха ниже 10°C – 236 дней, средняя температура периода – минус 2,0°C.

Расчетные температуры воздуха теплого периода года:

температура воздуха обеспеченностью 98% – 24,8°C, обеспеченностью 95% – 20,6°C;

средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца – 23,0°C;

средняя суточная амплитуда температуры наиболее теплого месяца – 11,1°C.

### **3.3. ВЛАЖНОСТЬ ВОЗДУХА.**

Абсолютная влажность воздуха (упругость водяного пара) рассматриваемого района резко увеличивается от зимы к лету. Наибольшее среднемесячное значение абсолютной

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**6/0127-15-П3**

Лист  
11



**Проект внесения изменений в документацию по планировке  
территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180,  
69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104,  
69:40:0200103 в Московском районе города Твери**

влажности за многолетие составляет 14,7 мбар и отмечается в июле, наименьшее – в январе, и составляет 2,8 мбар (таблица 1).

Среднемесячные значения относительной влажности воздуха в холодное время года изменяются в пределах 79-87%, а в теплый период – 68-84% (таблица 1).

### **3.4. ОСАДКИ.**

Среднегодовая сумма осадков на метеостанции Тверь составляет 650 мм. В теплый период года их выпадает 68% от общего числа (таблица 1). Наибольшее количество осадков за месяц выпадает в июле, среднемесячный слой осадков в этот период составляет 89 мм. Наименьший среднемесячный слой осадков наблюдается с января по апрель включительно и не превышает 37-39 мм.

### **3.5. СНЕЖНЫЙ ПОКРОВ.**

Средняя за многолетие дата появления снежного покрова на м.ст. Тверь приходится на 28 октября, ранняя – 26 сентября, поздняя – 8 декабря (таблица 2). Образование устойчивого снежного покрова отмечается в среднем в начале декабря, ранняя дата приходится на конец октября.

Число дней со снежным покровом, даты появления и схода снежного покрова, образования и разрушения снежного покрова, м.ст. Тверь

Таблица 2. Число дней со снежным покровом, даты появления и схода снежного покрова, образования и разрушения снежного покрова, м.ст. Тверь

Характеристика явления	Даты			Число дней со снежным покровом
	сред- няя	ранняя	позд- няя	
Появление снежного покрова	28.10	26.09	08.12	
Образование устойчивого снежного покрова	01.12	31.10	15.01	
Разрушение устойчивого снежного покрова	04.04	05.03	30.04	139
Сход снежного покрова	12.04	21.03	15.05	

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

**6/0127-15-ПЗ**

Лист  
12

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



# Проект внесения изменений в документацию по планировке территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180, 69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104, 69:40:0200103 в Московском районе города Твери

Среднее число дней в году со снежным покровом составляет 139 дней. Разрушение снежного покрова наблюдается в среднем 4 апреля, а уже во второй декаде апреля в среднем за многолетие поверхность почвы полностью очищается от снежного покрова. Ранняя дата схода снежного покрова наблюдалась 21 марта, а поздняя – 15 мая.

Средняя наибольшая за зиму высота снежного покрова в Твери составляет 39 см, максимальная и минимальная толщины снежного покрова соответственно равны 76 и 10 см (таблица 3). Максимальная высота снежного покрова наблюдается в период с последней декады февраля по вторую декаду марта.

Средняя декадная высота снежного покрова, м.ст. Тверь в сантиметрах

Таблица 3-Средняя декадная высота снежного покрова, м.ст. Тверь

Месяцы, декады															Наибольшая за зиму			
11		12			01			02			03			04		средняя	макс	мин.
2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2			
1	2	5	8	10	12	17	20	23	27	31	33	34	32	35	21	39	76	10

### 3.6. BETEP.

Статистические характеристики по ветру представлены в таблице 4.

Общекиркуляционные процессы в районе Твери способствуют преобладанию здесь в среднем за год ветров юго-западного и западного направлений (таблица 4). Совместная повторяемость этих ветров составляет 38%. От зимы к лету их повторяемость уменьшается незначительно – от 40 до 35%. Чаще всего ветры юго-западного и западного направлений отмечаются в сентябре и октябре. Летом в Твери заметно возрастает повторяемость ветров северного и северо-западного направлений. В июле эти ветры, наряду с преобладающими (юго-западный и западный), наблюдаются особенно часто (36%). Реже всего в Твери возможен восточный ветер – повторяемость его в среднем за год составляет всего 8%.

Повторяемость штилей по месяцам в процентах от общего числа наблюдений за ветром колеблется в широких пределах – от 5 до 20%.

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



Проект внесения изменений в документацию по планировке  
территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180,  
69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104,  
69:40:0200103 в Московском районе города Твери

Повторяемость ветров по направлениям, количество штилей  
и значения средних скоростей ветра, м.ст. Тверь

Таблица 4. Повторяемость ветров по направлениям, количество штилей и значения средних скоростей ветра, м./с, ст. Тверь

Месяцы	Повторяемость ветра по направлениям, %								Штили, %	Средняя скорость ветра, м/с
	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ		
01	10	11	6	10	13	28	15	7	10	4,3
02	7	12	11	17	11	18	14	10	10	4,2
03	16	11	8	9	9	19	15	13	13	4,1
04	9	12	9	10	15	22	15	8	12	3,9
05	15	17	12	9	7	12	15	13	11	3,8
06	15	6	6	10	8	18	18	19	14	3,4
07	18	10	8	5	5	17	20	17	18	3,2
08	13	16	10	8	5	16	17	15	20	3,1
09	10	5	5	7	10	26	20	17	16	3,5
10	10	7	8	7	10	25	20	13	9	4,0
11	7	4	8	15	19	24	14	9	5	4,5
12	8	7	5	12	16	26	16	10	6	4,5
Теплый период (04-10)	13	10	8	8	9	19	18	15	14	3,6
Холодный период (11-03)	9	9	7	13	14	23	15	10	9	4,3
Год	11	10	8	10	10	21	17	13	12	3,9

Средняя годовая скорость ветра в Твери составляет 3,9 м/с. В течение года средняя месячная скорость ветра меняется незначительно – от 4,5 м/с в ноябре-декабре, когда наиболее активна циклоническая деятельность, до 3,1 м/с в августе (таблица 4). Розы ветров за год и теплый период приведены на рисунке 3.

В теплое полугодие отчетливо выражен суточный ход скорости ветра, его амплитуда достигает 2,0-2,5 м/с. В послеполуденные часы летом скорость ветра увеличивается до 4,0-4,3 м/с, а ночью ветер ослабевает до 2 м/с. В отдельных случаях при ясной антициклональной погоде ночью часто наступает полное безветрие. Днем при интенсивном прогреве воздуха и развитии турбулентного обмена скорость ветра может резко возрасти, и максимальные

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

6/0127-15-ПЗ

Лист  
14



**Проект внесения изменений в документацию по планировке  
территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180,  
69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104,  
69:40:0200103 в Московском районе города Твери**

ее значения могут достигать 17-20 м/с. Зимой суточные колебания скорости ветра очень малы.

Данные о наибольших скоростях ветра различной вероятности по м.ст. Тверь не опубликованы и поэтому приводятся по м.ст. Торжок, расположенной в 60 км к северо-западу от Твери. Максимальная скорость ветра, возможная один раз в 20 лет, составляет 25 м/с (таблица 5).

Таблица 5. Наибольшие скорости ветра различной вероятности по м.ст. Торжок

Год	5 лет	10 лет	15 лет	20 лет
19	23	24	24	25

### **3.7. АТМОСФЕРНЫЕ ЯВЛЕНИЯ.**

Повторяемость туманов в Твери достаточно невелика. Среднее их количество за год составляет 39. Наибольшее количество дней с туманом наблюдается с августа по ноябрь и в среднем составляет 4-5 в месяц, наименьшее количество этих атмосферных явлений в период с мая по июль, в среднем 2 случая в месяц (таблица 1).

Гололедно-изморозевые образования. Из всех видов обледенения (гололед, зернистая и кристаллическая изморозь, отложения мокрого снега) наиболее опасен гололед – слой плотного (плотность 400-900 кг/м<sup>3</sup>) прозрачного или матового льда. Он образуется в результате намерзания капелек переохлажденного дождя или мороси. Кроме перечисленных простых видов обледенения, особо выделяют сложное (многослойное) отложение, образующееся при наложении одного вида обледенения на другой. Это обычно происходит при изменении характера атмосферных процессов и связанных с ними погодных условий.

Общим условием образования всех гололедно-изморозевых отложений является поступление теплого влажного воздуха на охлажденную поверхность.

В Твери обледенение наблюдается ежегодно в среднем со второй половины ноября до середины марта. В отдельные годы, однако, даты появления и разрушения гололедно-

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**6/0127-15-ПЗ**

Лист  
15



**Проект внесения изменений в документацию по планировке  
территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180,  
69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104,  
69:40:0200103 в Московском районе города Твери**

изморозевых отложений могут сдвигаться на начало октября и продолжаться вплоть до конца апреля.

Самые распространенные виды обледенения в Твери – кристаллическая изморозь и гололед. Так, среднее число дней с изморозью составляет 21 день за сезон, а с гололедом – 13, при наибольшем числе 44 и 25 дней соответственно. Остальные виды обледенения за весь период метеонаблюдений наблюдались менее чем в 50% лет.

Максимальная непрерывная продолжительности одного случая обледенения для изморози и гололеда приведена в таблице 6.

Таблица 6. Максимальная непрерывная продолжительность одного случая обледенения в часах

Вид отложения	Месяц							Сезон
	10	11	12	01	02	03	04	
Гололед	19	33	65	88	23	37	14	88
Изморозь	57	58	145	208	34	19	5	208

В Твери гололед в подавляющем большинстве случаев имеет толщину льда на проводах до 3 мм, изморозь и мокрый снег – до 6 мм. Наибольшее по массе сложное отложение льда на проводах за весь период наблюдений составляло 100 г/м.

Город Тверь не относится к числу районов с особо опасными гололедно-изморозевыми отложениями.

#### **4. РЕЛЬЕФ**

В структурно - геоморфологическом отношении территория области, как часть древней Восточно-Европейской (Русской) равнины, определяется как платформенная пластово-денудационная равнина, сильно всхолмленная или слегка волнистая. Современный рельеф сформировался в результате эрозионно-аккумулятивной деятельности нескольких стадий оледенений. -

Формирование современного рельефа началось после регрессии последнего морского бассейна. После ухода моря до начала четвертичного периода территория подвергалась ин-

Инв. № подп.	Подп. и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч.	Лист

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

**6/0127-15-ПЗ**

Лист  
16



**Проект внесения изменений в документацию по планировке  
территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180,  
69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104,  
69:40:0200103 в Московском районе города Твери**

тенсивному эрозионному расчленению, к началу четвертичного периода ее поверхность была расчленена довольно сложной и глубокой речной системой. Морены окского и днепровского оледенений и связанные с ними водноледниковые отложения значительно снивелировали рельеф, выполнив древние долины. Морены последующих Московского и Калининского оледенений легли на выровненную поверхность, сформировав пологоволнистую равнину. В эпоху валдайского оледенения в долинах рек сформировались вторая и первая надпойменные террасы, а к концу верхнечетвертичного времени оформился уступ от первой надпойменной террасы к пойме. В голоцене происходит накопление пойменного аллювия и формирование террасных болотных массивов.

Современные рельефообразующие процессы проявляются слабо, следов эрозионной деятельности поверхностных вод в пределах исследованной территории не отмечено, за исключением боковой и донной эрозии крупных рек.

В геоморфологическом отношении участок находится в Волго-Тверецкой части Верхневолжского геоморфологического района, в пределах второй надпойменной террасы реки Волги.

Поверхность участка спланирована техногенными грунтами и характеризуется, в основном, техногенным типом рельефа, с отметками поверхности 136,4-139,5 м.абс. Большая часть участка относится к незастроенной территории, луговине, с грунтовыми автодорогами и подъездами, с большим количеством подземных коммуникаций на пересечении бул. Гусева и ул. Псковской.

На территории прослеживаются заросшие мелиоративные канавы глубиной до 1,5м.

С западной стороны участки пересекает ЛЭП-10 кВ.

## **5. СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ. ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ.**

В настоящее время квартал в границах ул. Псковской – ул. Левитана – ул. Проектной – бул. Гусева, где ведется проектирование, постепенно застраивается. Основным застройщиком является ООО «Иллидиум». Он заканчивает строительство жилого комплекса «Иллиди-

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**6/0127-15-П3**

Лист  
17



**Проект внесения изменений в документацию по планировке  
территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180,  
69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104,  
69:40:0200103 в Московском районе города Твери**

ум - 2». Разработан проект застройки еще одного жилого комплекса, примыкающего к уже существующему по улице Левитана, «Иллидиум-3».

На пересечении ул. Псковской и бул. Гусева начал строительство жилых домов ООО «Стройтраст». Сформирован участок под строительство детского сада на 100 мест.

Вместе с тем в границах территории проектирования находится земельный участок, на котором расположен деревянный одноэтажный жилой дом. Участок полностью расположен на землях общего пользования (бул. Гусева).

Большая часть территории, предназначеннной под жилую застройку, никак не используется и по-прежнему относится к землям сельскохозяйственного назначения.

К сожалению, вместе со строительством жилья не ведется строительство улично-дорожной сети. Так улица Псковская построена и оборудована только вдоль земельного участка гипермаркета «Глобус». Далее вдоль жилого дома, который строит ООО «Микро-ДСК», построен только второстепенный проезд. Бульвар Гусева и ул. Левитана имеют сложившийся поперечный профиль только на участках старой застройки.

На строительство магистральной улицы районного значения – бул. Гусева – разработана рабочая документация. В настоящее время проектируется ул. Левитана. Начато проектирование реконструкции Бурашевского шоссе с уширением проезжей части до 4 полос. Сединить все эти магистрали в единую транспортную сеть Южного жилого района должна ул. Псковская.

Площадь территории проектирования в границах проектирования в соответствии с Постановлением составляет 84,7 га.

Экспликация землепользований полностью или частично попадающая в границы проектирования приведена в таблице.

Кадастровый номер	Правообладатель	Разрешенное использование	Площадь участка, кв.м
69:40:02 00 180:260	ООО ГК "Иллидиум"	Многоквартирная жилая за-стройка 4-12 этажей	2943
69:40:02 00 180:569	ООО ГК "Иллидиум"	Многоквартирная жилая за-стройка 4-12 этажей	111
69:40:02 00 180:570	ООО ГК "Иллидиум"	Многоквартирная жилая за-стройка 4-12 этажей	2667
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.
			Подпись
			Дата

**6/0127-15-ПЗ**

Лист  
18



## Проект внесения изменений в документацию по планировке территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180, 69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104, 69:40:0200103 в Московском районе города Твери

69:40:02 00 180:1067	ООО ГК "Иллидиум"	Многоквартирная жилая застройка 4-12 этажей	5704
69:40:02 00 180:1050	ООО ГК "Иллидиум"	Многоквартирная жилая застройка 4-12 этажей	104
69:40:02 00 180:1055	ООО ГК "Иллидиум"	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3219
69:40:02 00 180:4699	ООО ГК "Иллидиум"	Многоквартирная жилая застройка 4-12 этажей	3669
69:40:02 00 180:1066	ООО ГК "Иллидиум"	Многоквартирная жилая застройка 4-12 этажей	6161
69:40:02 00 180:1051	ООО ГК "Иллидиум"	Многоквартирная жилая застройка 4-12 этажей	104
69:40:02 00 180:1052	ООО ГК "Иллидиум"	Многоквартирная жилая застройка 4-12 этажей	1865
69:40:02 00 180:1061	ООО ГК "Иллидиум"	Многоквартирная жилая застройка 4-12 этажей	7195
69:40:02 00 180:4141	ООО ГК "Иллидиум"	Для многоэтажной жилой застройки	26981
69:40:02 00 180:4142	ООО ГК "Иллидиум"	Коммунальное обслуживание	248
69:40:02 00 180:134	ООО ГК "Иллидиум"	Для многоэтажной жилой застройки	44427
69:40:02 00 180:316	ООО ГК "Иллидиум"	Под пашню	5516
69:40:02 00 180:1038	ООО "Стройтраст"	Для многоэтажной жилой застройки	25843
69:40:02 00 180:1039	ООО "Стройтраст"	Для многоэтажной жилой застройки	7156
69:40:02 00 180:1040	ООО "Стройтраст"	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	223
69:40:02 00 180:1041	ООО "Стройтраст"	Для многоэтажной жилой застройки	78
69:40:02 00 180:1042	ООО "Стройтраст"	Под иными объектами специального назначения	212
69:40:02 00 180:137	ООО "ЭстейтИнвест"	Многоквартирная жилая застройка 4-12 этажей	21741
69:40:02 00 180:5275	ООО "ЭстейтИнвест"	Под пашню	9753
69:40:02 00 180:5274	ООО "ЭстейтИнвест"	Под пашню	17446
69:40:02 00 180:138	ООО "ЭстейтИнвест"	Под пашню	18669
69:40:02 00 180:139	ООО "ЭстейтИнвест"	Под пашню	6357
69:40:02 00 180:3315	ООО "ЭстейтИнвест"	Под пашню	13153
69:40:02 00 180:135	ООО "ЭстейтИнвест"	Под пашню	164835
69:40:02 00 180:100	ООО "ЭстейтИнвест"	Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения	138624



**Проект внесения изменений в документацию по планировке  
территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180,  
69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104,  
69:40:0200103 в Московском районе города Твери**

69:40:02 00 180:89	нет	Земли общего пользования	148
69:40:02 00 180:7	нет	Под автодорогу	2546
69:40:02 00 180:8	нет	Земли городского запаса	348
69:40:02 00 180:9	нет	Под пашню	2582
69:40:02 00 180:45	нет	Свободные земли городской застройки	13600
69:40:02 00 180:44	нет	Свободные земли городской застройки	365
69:40:02 00 180:36	-	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	961
69:40:02 00 180:1056	-	Многоквартирная жилая застройка 4-12 этажей	1347
69:40:02 00 180:1057	ООО "ЭстейтИнвест"	Многоквартирная жилая застройка 4-12 этажей	3164
69:40:02 00 180:1060	ООО "ЭстейтИнвест"	Многоквартирная жилая застройка 4-12 этажей	3412
69:40:02 00 180:1059	ООО "ЭстейтИнвест"	Многоквартирная жилая застройка 4-12 этажей	3691
69:40:02 00 180:1058	ООО "ЭстейтИнвест"	Многоквартирная жилая застройка 4-12 этажей	3126
69:40:02 00 180:97	-	Земли общего пользования	32740
69:40:02 00 180:24	-	Под открытую автостоянку	7324
69:40:02 00 104:36	-	Земли общего пользования	2843
69:40:02 00 105:36	-	Под разворотное кольцо трамвая	6264
69:40:02 00 179:167	ООО "ЭстейтИнвест"	Под пашню	17606
69:40:02 00 179:29	ООО "ЭстейтИнвест"	Для иных видов сельскохозяйственного использования	12805
69:40:02 00 179:159	ООО "ЭстейтИнвест"	Под пашню	159229
69:40:02 00 179:158	ООО "ЭстейтИнвест"	Под пашню	90383

## 6. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

### 6.1. Красные линии. Уличная сеть и организация транспортного обслуживания

Устанавливаемые (проектные) красные линии улиц формируются с учетом:

- документации по планировке территории улично-дорожной сети на основе корректуры части проекта детальной планировки Южного жилого района в границах: Октябрьский проспект, ул. Псковская, ул. Конечная, ул. Транспортная и утвержденной постановлением администрации г. Твери №1167 от 12.07.2012г.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<b>6/0127-15-ПЗ</b>	Лист 20



**Проект внесения изменений в документацию по планировке  
территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180,  
69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104,  
69:40:0200103 в Московском районе города Твери**

- проектом планировки территории кадастрового участка КН 69:40:0200180:41 (почтовый адрес ориентира Октябрьский пр. д.95 корп. ) в Московском районе г. Твери;
- Градостроительного кодекса РФ, действующих строительных норм и правил.

В соответствии с генеральным планом г. Твери ул. Псковская является магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения. Ее габарит в границах красных линий составит 60 м. Бульвар Гусева и ул. Левитана – магистральные улицы районного значения. Габарит бульвара Гусева на участке от ул. Вологодская до ул. Псковская – 80 м, от ул. Псковская до Проектной улицы – 40 м. Габарит ул. Левитана и Проектной – 40 м, ул. Вологодской – 36 м. Все существующие улицы соответствуют по габаритам своим категориям.

В 2015 году по ул. Псковской был проложен газопровод высокого давления. Предполагалось, что он пройдет в границах разделительной посыпки. Но на участке от ул. Взлетной до Бурашевского шоссе ось трубы сместилась на 14,0 м от оси ул. Псковской. В связи с этим данным проектом планировки внесены изменения в «Документацию по планировке территории улично-дорожной сети на основе корректировки части проекта детальной планировки Южного жилого района в границах: Октябрьский проспект, ул. Псковская, ул. Конечная, ул. Транспортная» на участке от ул. Взлетной до Бурашевского шоссе.

Кроме красных линий магистральных улиц в данном проекте устанавливаются красные линии для формирования земель общего пользования внутри квартала застройки. Параллельно ул. Псковской запроектирован внутривартальный проезд шириной 6,0 м с тротуарами по 1,5 м. Размещение данного проезда соответствует принятому генеральному плану г. Твери. Проезд обеспечивает возможность подъезда к общеобразовательной школе и к участку объектов коммунального обслуживания жилого квартала.

Красными линиями выделена пешеходная зона, вдоль которой расположены три детских сада и школа. Ширина зоны составляет 10 м. Ширина пешеходной части – 4,5 м, что позволяет в случае необходимости использовать ее как проезжую часть для спецтехники (пожарных машин и машин скорой помощи), но не дает возможности парковаться жителям соседних домов.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**6/0127-15-П3**

Лист  
21



**Проект внесения изменений в документацию по планировке  
территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180,  
69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104,  
69:40:0200103 в Московском районе города Твери**

**Транспортное**

служивание населения в соответствии с генеральным планом будет осуществляться троллейбусами, автобусами большой и средней вместимости и личным автомобильным транспортом. Схему движения транспорта см. на чертеже.

**6.2. Функциональное зонирование территории**

Функциональное зонирование территории – это инструмент регулирования территориального развития, где определяется состав функциональных зон, их границы, режимы использования территории. Границы функциональных зон устанавливаются на основе выявленных в процессе анализа территории участков, однородных по природным признакам и характеру хозяйственного использования.

Функциональная зона – это территория в определенных границах, с однородным функциональным назначением и соответствующими ему режимами использования. Функциональное назначение территории понимается, как преимущественный вид деятельности, для которого предназначена территория.

Основная цель функционального зонирования - установление назначения и видов использования территорий за счет:

- введения функциональных зон с указанием характеристик их планируемого развития, включая резервирование земель для нужд реализации национальных проектов;
- приведения в соответствие с функциональным зонированием структуры землепользования по границам, назначению и видам использования земель;
- рекомендаций по выделению на территории поселения земель, относимых к категории особо охраняемых;
- выявление территориальных ресурсов и оптимальной инвестиционно-строительной стратегии развития территории.

Функциональное зонирование территории квартала обусловлено прежде разработанной концепцией корректуры генерального плана города Твери. Квартал полностью расположен в селитебной зоне, что предполагает размещение на данной территории жилых домов,

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**6/0127-15-ПЗ**

Лист  
22



**Проект внесения изменений в документацию по планировке  
территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180,  
69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104,  
69:40:0200103 в Московском районе города Твери**

общественных центров, общеобразовательных школ, детских садов и других объектов обслуживания населения.

Территория проектирования разделена на две зоны внутриквартальным проездом, соединяющим ул. Левитана и бульвар Гусева. Верхняя часть квартала, примыкающая к ул. Псковской, может быть застроена многоквартирными жилыми домами высотой до 16 этажей. Максимальная этажность жилых домов нижней части квартала – 10.

**7. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

В 2018 году в Градостроительный кодекс РФ введено понятие «стандартное жилье». 21.12.2017г. был принят Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства», которым установили во всех законах «доступное жилье» и «жилье экономического класса» заменить словом «стандартное жильё». Стандарты «стандартного жилья» пока не установлены. Разработкой основных параметров, качеств и требований к стандартному жилью будет заниматься Министерство строительства РФ. В статье 15 принятого закона указано, что до установления федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, требований к жилым помещениям, под стандартным жильём будет пониматься жильё, соответствующее условиям отнесения его к жилью экономического класса.

Каким требованиям должно соответствовать жилье экономкласса, определено в пункте 3 Основных условий и мер реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 05.05.2014г. №404.

Все расчеты произведены для квартала жилой застройки в границах ул. Псковская – ул. Левитана – ул. Проектная – бул. Гусева. Площадь квартала в границах красных линий составляет 49,3 га.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**6/0127-15-ПЗ**

Лист  
23



**Проект внесения изменений в документацию по планировке  
территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180,  
69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104,  
69:40:0200103 в Московском районе города Твери**

Расчетная плотность населения территории микрорайона по расчетным периодам развития территории принимается согласно таблице 11 Региональных нормативов градостроительного проектирования Тверской области (далее РНГП Тверской области). Для «зоны А» градостроительной ценности территории, плотность населения на территории микрорайона составляет 420 чел./га. Таким образом, число проживающих (Кпр, человек) на территории квартала не может превышать:

$$\text{Кпр} = \text{Пучастка} \times \text{ПЛ} = 49,3\text{га} \times 420 \text{чел/га} = 20706 \text{ человек}$$

Расчетный показатель обеспеченности общей площадью жилых помещений в зависимости от уровня комфортности принят по таблице 59 РНГП Тверской области:

При проектировании застройки принята следующая структура жилого фонда:

Количество комнат	% от общего кол-ва	На 10 квартир жилого фонда			Среднее значение жильцов в одной квартире, чел.	Расчетный показатель обеспеченности общей площадью одной квартиры, м <sup>2</sup>
		Кол-во квартир	Кол-во жильцов*	Всего жильцов, чел.		
1-комнатная	40%	4	4	18	18/10=1,8	от 25x1,8 до 30x1,8 (от 45,0 до 54)
2-комнатная	40%	4	8			
3-комнатная	20%	2	6			

Расчетные показатели проектируемой застройки приведены в таблице

№п/п	Наименование	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Площадь жилого фонда, м <sup>2</sup>	Кз	Кпз
	УЧАСТОК 1 (данные ООО «Модуль»)	33511			Кз норм.- 0,23	Кпз норм.- 3,22
1.1	Многоквартирный 14-этажный жилой дом		3665			
1.2	Многоквартирный 14-этажный жилой дом		1619			
1.3	Многоквартирный 14-		1776			

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

**6/0127-15-ПЗ**

Лист  
24

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата



Проект внесения изменений в документацию по планировке  
территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180,  
69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104,  
69:40:0200103 в Московском районе города Твери

Инв. № подп.	Подп. и дата	Взам. инв. №	этажный жилой дом				
			<b>ИТОГО ПО УЧА-СТКУ 1:</b>		<b>7060</b>	<b>64230</b>	<b>0,21</b>
							<b>2,94</b>
			УЧАСТОК 2 (данные ООО «Илли-диум»)	30521			Кз норм.- 0,15
			2.1 Многоквартирный 16-этажный жилой дом		1057	18325	
			2.2 Многоквартирный 16-этажный жилой дом		1666	19216	
			2.3 Многоквартирный 16-этажный жилой дом		1200	14168	
			2.4 Многоквартирный 16-этажный жилой дом		1643	12794	
			2.5 Многоквартирный 16-этажный жилой дом		1160	9772	
			2.6 Многоквартирный 16-этажный жилой дом		340	15529	
			2.7 Детский сад на 100 мест	3220			
			<b>ИТОГО ПО УЧА-СТКУ 2:</b>	<b>33741</b>	<b>7066</b>	<b>89804</b>	<b>0,21</b>
							<b>3,35</b>
			УЧАСТОК 3 (данные ООО «Илли-диум»)	26981+5516 +21893			Кз норм.- 0,15
			3 Десять многоквартирных 16-этажных жилых дома		11089	61246	
			<b>ИТОГО ПО УЧА-СТКУ 3:</b>	<b>54390</b>	<b>11089</b>	<b>61246</b>	<b>0,20</b>
							<b>3,26</b>
			УЧАСТОК 4	24422			Кз норм.- 0,23
			4.1 Многоквартирный 12-этажный жилой дом		1110	7992	
			4.2 Многоквартирный 12-этажный жилой дом		2266	16315	
			4.3 Многоквартирный 14-этажный жилой дом		540	5000	
						<b>6/0127-15-П3</b>	Лист 25
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



Проект внесения изменений в документацию по планировке территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180, 69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104, 69:40:0200103 в Московском районе города Твери

Инв. № подп.	Подп. и дата	Взам. инв. №					
4.4	Многоквартирный 14-этажный жилой дом		540	5000			
4.5	Многоквартирный 14-этажный жилой дом		540	5000			
	<b>ИТОГО ПО УЧАСТКУ 4:</b>		<b>24422</b>	<b>4996</b>	<b>39307</b>	<b>0,20</b>	<b>2,59</b>
	УЧАСТОК 5	12083				Кз норм.- 0,15	Кпз норм.- 2,40
5.1	Многоквартирный 16-этажный жилой дом		540	5184			
5.2	Многоквартирный 16-этажный жилой дом		540	5184			
	<b>ИТОГО ПО УЧАСТКУ 5:</b>		<b>12083</b>	<b>1080</b>	<b>10368</b>	<b>0,09</b>	<b>1,43</b>
	УЧАСТОК 6	13286				Кз норм.- 0,23	Кпз норм.- 2,30
6.1	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		945	5670			
6.2	Многоквартирный 8-10-этажный жилой дом		945	5028			
6.3	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		855	5130			
6.4	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		855	5130			
	<b>ИТОГО ПО УЧАСТКУ 6:</b>		<b>13286</b>	<b>3600</b>	<b>20958</b>	<b>0,27</b>	<b>2,62</b>
	УЧАСТОК 7	17360				Кз норм.- 0,23	Кпз норм.- 2,30
7.1	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		945	5670			
7.2	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		945	5670			
7.3	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		855	5130			
7.4	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		855	5130			
	<b>ИТОГО ПО УЧАСТКУ 7:</b>		<b>17360</b>	<b>3600</b>	<b>21600</b>	<b>0,21</b>	<b>2,07</b>

6/0127-15-П3

## Лист 26



Проект внесения изменений в документацию по планировке территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180, 69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104, 69:40:0200103 в Московском районе города Твери

	УЧАСТОК 8	24565			Кз норм.- 0,23	Кпз норм.- 2,30
8.1	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		1178	7068		
8.2	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		1178	7068		
8.3	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		1178	7068		
8.4	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		1178	7068		
<b>ИТОГО ПО УЧАСТКУ 8:</b>		<b>24565</b>	<b>4712</b>	<b>28272</b>	<b>0,19</b>	<b>1,92</b>
	УЧАСТОК 9	14828			Кз норм.- 0,23	Кпз норм.- 2,30
9.1	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		855	5130		
9.2	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		855	5130		
9.3	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		945	5670		
9.4	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		945	5670		
<b>ИТОГО ПО УЧАСТКУ 9:</b>		<b>14828</b>	<b>3600</b>	<b>21600</b>	<b>0,24</b>	<b>2,43</b>
	УЧАСТОК 10	19375			Кз норм.- 0,23	Кпз норм.- 2,30
10.1	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		855	5130		
10.2	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		855	5130		
10.3	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		945	5670		
10.4	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		945	5670		
<b>ИТОГО ПО УЧАСТКУ 10:</b>		<b>19375</b>	<b>3600</b>	<b>21600</b>	<b>0,19</b>	<b>1,85</b>
	УЧАСТОК 11	22568			Кз	Кпз

6/0127-15-П3

## Лист 27

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



# Проект внесения изменений в документацию по планировке территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180, 69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104, 69:40:0200103 в Московском районе города Твери

					норм.- 0,15	норм.- 2,40
11.1	Многоквартирный 16-этажный жилой дом		540	5184		
11.2	Многоквартирный 16-этажный жилой дом		540	5184		
11.3	Многоквартирный 16-этажный жилой дом		540	5184		
11.4	Многоквартирный 16-этажный жилой дом		540	5184		
	<b>ИТОГО ПО УЧАСТКУ 11:</b>	<b>22568</b>	<b>2160</b>	<b>20736</b>	<b>0,1</b>	<b>2,12</b>
	УЧАСТОК 12	20887			Кз норм.- 0,23	Кпз норм.- 2,30
12.1	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		1150	6900		
12.2	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		1232	7392		
12.3	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		1232	7392		
12.4	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		1150	6900		
	<b>ИТОГО ПО УЧАСТКУ 12:</b>	<b>20887</b>	<b>4764</b>	<b>28584</b>	<b>0,23</b>	<b>2,28</b>
	УЧАСТОК 13	32380			Кз норм.- 0,23	Кпз норм.- 2,30
13.1	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		1420	8520		
13.2	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		1420	8520		
13.3	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		1420	8520		
13.4	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		1420	8520		
	<b>ИТОГО ПО УЧАСТКУ 13:</b>	<b>32380</b>	<b>5680</b>	<b>34080</b>	<b>0,175</b>	<b>1,75</b>
	УЧАСТОК 14	16385			Кз норм.- 0,23	Кпз норм.- 2,30



Проект внесения изменений в документацию по планировке  
территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180,  
69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104,  
69:40:0200103 в Московском районе города Твери

Инв. № подп. Подп. и дата Изм.	Взам. инв. № Лист	14.1	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		855	5130		
		14.2	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		855	5130		
		14.3	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		945	5670		
		14.4	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		945	5670		
		<b>ИТОГО ПО УЧАСТКУ 14:</b>		<b>16385</b>	<b>3600</b>	<b>21600</b>	<b>0,22</b>	<b>2,20</b>
		УЧАСТОК 15		16734			Кз норм.- 0,23	Кпз норм.- 2,30
		15.1	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		855	5130		
		15.2	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		855	5130		
		15.3	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		945	5670		
		15.4	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		945	5670		
		<b>ИТОГО ПО УЧАСТКУ 15:</b>		<b>16734</b>	<b>3600</b>	<b>21600</b>	<b>0,22</b>	<b>2,15</b>
		УЧАСТОК 16		9752			Кз норм.- 0,4	-
		16.1	Детский сад на 200 мест		1598			
		<b>ИТОГО ПО УЧАСТКУ 16:</b>		<b>9752</b>	<b>1598</b>	-	<b>0,16</b>	-
		УЧАСТОК 17		7617			Кз норм.- 0,4	-
		17.1	Детский сад на 200 мест		1598			
		<b>ИТОГО ПО УЧАСТКУ 17:</b>		<b>7617</b>	<b>1598</b>	-	<b>0,21</b>	-
		УЧАСТОК 18		7413			Кз норм.-	-

6/0127-15-ПЗ

Лист  
29



# Проект внесения изменений в документацию по планировке территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180, 69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104, 69:40:0200103 в Московском районе города Твери

Инв. № подп.	Подп. и дата	Взам. инв. №				0,4	
18.1	Детский сад на 200 мест		1598				
	<b>ИТОГО ПО УЧАСТКУ 18:</b>		<b>7413</b>	<b>1598</b>	-	<b>0,22</b>	-
	УЧАСТОК 19	33719				Кз норм.- 0,4	-
19.1	Общеобразовательная школа на 1224 места		6408				
	<b>ИТОГО ПО УЧАСТКУ 19:</b>		<b>33719</b>	<b>6408</b>	-	<b>0,19</b>	-
	УЧАСТОК 20	15928				Не нормируется	
20.1	Многоуровневый паркинг на 600 машино-мест с магазином		5350				
	УЧАСТОК 21	3231				Кз норм.- 0,4	-
21.1	Нежилое здание (магазин)		944				
	<b>ИТОГО ПО УЧАСТКУ 21:</b>		<b>3231</b>	<b>944</b>	-	<b>0,29</b>	-
	УЧАСТОК 45	14069				Кз норм.- 0,23	Кпз норм.- 2,99
45.1	Многоквартирный 14-этажный жилой дом		540	4536			
45.2	Многоквартирный 12-этажный жилой дом		2020	14544			
45.3	Многоквартирный 12-этажный жилой дом		1110	7992			
	<b>ИТОГО ПО УЧАСТКУ 45:</b>		<b>14069</b>	<b>3916</b>	<b>27072</b>	<b>0,278</b>	<b>3,21</b>
	<b>ИТОГО ПО КВАРТАЛУ:</b>			<b>763886</b>	-	<b>0,29</b>	<b>1,48</b>
	Общая площадь квартир, м <sup>2</sup>				<b>531 265</b>		

6/0127-15-П3

## Лист 30



Проект внесения изменений в документацию по планировке  
территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180,  
69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104,  
69:40:0200103 в Московском районе города Твери

в том числе:			89 804	Данные предоставлены ООО «КапСтрой» и ООО «Модуль»
ЖК «Иллидium-2»			61 246	
ЖК «Иллидium-3»			64 230	
<b>Проектируемой застройки</b>			<b>315 985</b>	
<b>Численность населения, чел.</b>				
ЖК «Иллидium-2»			1 617	Данные предоставлены ООО «КапСтрой» и ООО «Модуль»
ЖК «Иллидium-3»			1 156	
ООО «Тверьстрой»			1 522	
Проектируемой жилой застройки			7 900	
<b>ИТОГО:</b>			<b>12 195</b> чел.	
<b>Плотность населения, чел./га</b>			<b>12 195 / 49,36 = 247</b> чел/га	

РАСЧЕТ УЧРЕЖДЕНИЙ И ПРЕДПРИЯТИЙ ОБСЛУЖИВАНИЯ  
МИКРОРАЙОННОГО УРОВНЯ, РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Учреждения, предприятия, сооружения, единицы измерения	Рекомендуемая обеспеченность на 1000 жителей	Размеры земельных участков, м <sup>2</sup> /единица измерения	Размещение	Радиус обслуживания, м
<b>Микрорайонный уровень</b>				
Дошкольные организации, место	52-61 Расчёт: 12,2x52=634мест		Отдельно-стоящие, встроенные	300
<b>Запроектировано:</b>	<b>700 мест</b>	<b>100x35=3500 м.кв(0,32га) 200x35=7000 м.кв(0,98га) 200x35=7000 м.кв(0,76га) 200x35=7000 м.кв(0,74га) В скобках указана площадь участка по проекту)</b>	<b>См. поз.: 2,7, 16,17,18</b>	
Общеобразовательные учреждения, место	93 Расчёт: 12,2x93=1135 мест		Отдельно-стоящее	I и II ступень - 400; III ступень - 500

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

Лист 31  
6/0127-15-ПЗ  
Изм. Кол.уч. Лист № док. Подпись Дата



**Проект внесения изменений в документацию по планировке  
территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180,  
69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104,  
69:40:0200103 в Московском районе города Твери**

<b>Запроектировано:</b>	<b>1224</b>	<b>3,37 га</b>	<b>См. поз.: 19</b>	
Предприятия тор-говли, м <sup>2</sup> торговой площади: про-довольственными товарами	70 Расчёт: 12,2x70=861м <sup>2</sup>	Для отдельно стоящих: до 1000 м <sup>2</sup> торговой площасти - 4,0;	Отдельно стоящие, встроенные, встроено-пристроенные	500
Предприятия тор-говли, м <sup>2</sup> торговой площади: непродо-вольственными товарами	30 Расчёт: 12,2x30=370 м <sup>2</sup>	Более 1000 м <sup>2</sup> торговой площасти - 3,0	Отдельно стоящие, встроенные, встроено-пристроенные	
Предприятия обще-ственного питания, место	8 Расчёт: 12,2x8=98мес т	Для отдельно стоящих: до 100 мест - 20; более 100 мест - 10	То же	500
Предприятия быто-вого обслуживания, рабочее место	2 Расчёт: 12,2x2=25мес т	На 10 рабочих мест - 0,03-0,1 га	Встроенные, встроено-пристроенные	500
Филиалы банков, операционное ме-сто	1 место на 2-3 тыс. человек Расчёт: 12,2/3=4 места	0,05 га на 3 места 0,4 га на 20 мест		500
Опорный пункт ох-раны порядка, м <sup>2</sup> нормируемой пло-щади	10 Расчёт: 12,2x10=123 м <sup>2</sup>		Встроенные	750
Общественные туа-леты, прибор	1 Расчёт: 12,2x1=12при боров		В местах мас-сового пре-бывания лю-дей - центрах обслугива-ния	700

Площадь зеленых насаждений в квартале составляет 234774,2 кв.м или 19,1 кв.м/чел.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**6/0127-15-П3**

Лист  
32



**Проект внесения изменений в документацию по планировке  
территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180,  
69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104,  
69:40:0200103 в Московском районе города Твери**

**Расчёт автостоянок**

В пределах жилых территорий и на придомовых территориях следует предусматривать открытые площадки для хранения легковых автомобилей, удаленные от подъездов жилых зданий не более чем на 200 м. Расчетное количество машино-мест для массового класса жилого фонда приняты в соответствии с таблицей 104, ОНГП Тверской области. Для массового класса на одну квартиру, количество машино-мест должно составлять 0,35-0,40.

Таким образом, на территории застройки должно быть размещено не менее:

$$\text{Кавт}=\text{Ккв} \times 0,4 = 11200 \times 0,4 = 4480 \text{ машино-мест}$$

Запроектировано автостоянок - 4600, в том числе:

- на многоуровневой автостоянке – 600 машино-мест;
- на открытых площадках – 2000 машино-мест;
- в подземных гаражах – 2000 машино-мест.

**8. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ  
ТЕРРИТОРИИ.**

К началу разработки проекта планировки только примерно 25% площади жилого квартала имеет своего застройщика. Большая часть территории до настоящего времени имеет разрешенное использование – земли сельскохозяйственного назначения.

В настоящее время микрорайон Южный активно застраивается. Это и точечная жилая застройка и застройка целыми кварталами. Строятся в основном многоквартирные жилые дома максимально возможной высотности и достаточно плотно. Но при этом совершенно не строятся школы и детские сады. В новостройки в основном переезжают молодые семьи, и, следовательно, увеличивается нагрузка на уже существующие образовательные учреждения.

Настоящим проектом предусмотрено размещение всех социальных объектов в соответствии с действующими нормативами. Под все детские сады и общеобразовательную

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**6/0127-15-ПЗ**

Лист  
33



**Проект внесения изменений в документацию по планировке  
территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180,  
69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104,  
69:40:0200103 в Московском районе города Твери**

школу сформированы земельные участки. Отдельный участок сформирован под строительство коммунальных объектов для жилого квартала.

Очередность развития рассматриваемой территории во многом зависит от наличия инвесторов, заинтересованных в данной территории.

Поскольку часть квартала уже застроена (жилой комплекс «Иллидиум-2») и там живут жители, то первоочередной задачей становится строительство дорог и обеспечение района общественным транспортом. Проектируемый квартал ограничен магистральной улицей общегородского значения (ул. Псковская), двумя улицами районного значения (ул. Левитана и бул. Гусева) и жилой улицей Проектной. На участок бульвара Гусева от ул. Володарского до ул. Проектной ООО «ТверьАвтодорпроект» разработана рабочая документация, включая рабочий проект ливневой канализации. В настоящее время разрабатывается аналогичный проект на ул. Левитана.

Участок ул. Проектной частично построен. На продолжение строительства улицы проект разрабатывает ООО «ДСК».

Для проектирования ул. Псковской необходимо решить земельный вопрос. Участок улицы от Октябрьского проспекта до Бурашевского шоссе находится в частной собственности у трех разных юридических лиц и необходимо получить их согласие на проектирование и строительство данной магистрали.

*Коммуникации.* До начала строительства жилых домов необходимо проложить все магистральные инженерные сети и построить инженерные сооружения (ТП, ГРП, КНС), которые необходимы прежде всего для работы социальных объектов. По ул. Псковской уже проложены две нитки магистрального газопровода высокого и среднего давления. Для улучшения водоснабжения микрорайона Южный предполагается строительство водовода диаметром 600 мм от Тьмацкого водозабора.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**6/0127-15-П3**

Лист  
34



**Проект внесения изменений в документацию по планировке  
территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180,  
69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104,  
69:40:0200103 в Московском районе города Твери**

*Парковки.* Предусмотренные проектом парковки вдоль бульвара Гусева можно отнести к объектам благоустройства. Они расположены не на землях общего пользования и могут строиться одновременно с благоустройством территории жилых домов.

Многоуровневая парковка – это коммерческий объект и ее строительство имеет смысл при наличии спроса на парковочные места такого класса.

Строительство всех объектов капитального строительства будет выполняться после получения положительного заключения государственной экспертизы рабочего проекта и получения разрешения на его строительство в установленном порядке.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**6/0127-15-ПЗ**

Лист  
35



Проект внесения изменений в документацию по планировке  
территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180,  
69:40:0200179, 69:40:0200106, 69:40:0200105, 69:40:0200104,  
69:40:0200103 в Московском районе города Твери

## ПРИЛОЖЕНИЯ

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**6/0127-15-ПЗ**

Лист  
36



