



Общество с ограниченной ответственностью

«СтройСтандарт»

Свидетельство № 10606 от 03.09.2014 г.

Свидетельство № 97 от 05.06.2012 г.

Заказчик: АО «Газпром газораспределение Тверь»

**Документация по планировке территории и проект
межевания территории для проектирования и
строительства объекта: «Газопровод к торговому
комплексу по адресу: г. Тверь, Московское шоссе,
д. 16, корп. 3»**

Том 3
Проект межевания территории.

8372 – ППТ и МТ.

2016



Общество с ограниченной ответственностью

«СтройСтандарт»

Свидетельство № 10606 от 03.09.2014 г.

Свидетельство № 97 от 05.06.2012 г.

Заказчик: АО «Газпром газораспределение Тверь»

**Документация по планировке территории и проект
межевания территории для проектирования и
строительства объекта: «Газопровод к торговому
комплексу по адресу: г. Тверь, Московское шоссе,
д. 16, корп. 3»**

Том 3
Проект межевания территории.

8372 – ППТ и МТ.

Генеральный директор

Р.Ф. Сайфутдинов

Главный инженер проекта

Е.С. Кокурина

Состав проекта

Номер тома, раздела	Обозначение	Наименование	Прим.
TOM 1	8372 - ППТиМТ	Основная часть ППТ	
TOM 2	8372 - ППТиМТ	Материалы по обоснованию ППТ	
TOM 3	8372 - ППТиМТ	Проект межевания территории	

						8372-ППТиМТ
						Документация по планировке территории и проект межевания территории для проектирования и строительства объекта: «Газопровод к торговому комплексу по адресу: г. Тверь, Московское шоссе, д. 16, корп. 3»
Изм.	Кол.	Лист	№док.	Подп.	Дата	
Разраб.	Давлетшина	<i>Давлетшина</i>			11.2016	
Проверил	Кокурина	<i>Кокурина</i>			11.2016	
Н.Контр.	Сайфутдинов	<i>Сайфутдинов</i>			11.2016	
						Стадия Лист Листов
						ПД 2
						Проект планировки территории
						Состав проекта
						 ООО "СтройСтандарт"

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование документа</i>	<i>Стр.</i>	<i>При ме- ча- ние</i>
1	2	3	4
	<i>Титульный лист.</i>	1	
	<i>Состав проекта.</i>	2	
	<i>Содержание.</i>	3	
	<i>Текстовая часть:</i>		
1	<i>Введение</i>	4	
2	<i>Природно-климатические условия</i>	6	
3	<i>Расположение и современное использование территории проектирования</i>	6	
4	<i>Планировочные ограничения развития территории проектирования</i>	8	
	<i>Графическая часть</i>		
	<i>Лист 1 – Чертеж межевания территории</i>	10	
	<i>Лист 2 – Схема границ с особыми условиями использования территории</i>	11	

<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>
Разработал	Давлетшина			11.2016
Проверил	Кокурина			11.2016
Н. контр	Сайфутдинов			11.2016

8372 – ППТиМТ

Содержание



1. ВВЕДЕНИЕ

ООО «СтройСтандарт» по заказу АО «Газпром газораспределение Тверь» разработал документацию по планировке территории и проект межевания территории для проектирования и строительства объекта: «Газопровод к торговому комплексу по адресу: г. Тверь, Московское шоссе, д. 16, корп. 3» на основании договора №8372 от 31.08.2016 и постановления администрации г. Твери от 09.11.2016 №1937.

Проект планировки территории выполнен в масштабе 1:500 на топографической подоснове масштаба 1:500, подготовленной ООО «СтройСтандарт» в сентябре 2016 г. Система координат – местная города Твери. Система высот – Балтийская 1932г.

По заданию на проектирование предполагается строительство подводящего газопровода на территории г. Тверь.

Основания для разработки проекта планировки и проекта межевания территории:

- Постановление администрации г. Тверь от 09.11.2016 №1937;
- Задание на разработку документации по планировке территории;
- Технические условия на подключение объекта капитального строительства к газораспределительной сети №04/1288 от 19.03.2014., выданными АО «Газпром газораспределение Тверь».
- Генеральный план города Твери (решение Тверской городской Думы от 25.12.2012 №193 (394));
- «Правила землепользования и застройки города Твери», Решение «О внесении изменений в решение Тверской городской Думы от 02.07.2003 № 71 «О Временных правилах землепользования и застройки г. Твери».

Цель проекта:

- Обеспечение устойчивого развития территории;
- Выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, на которых планируется разместить объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейного объекта, выполнение проекта межевания;
- Установление правового регулирования земельных участков;
- Установление границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков;
- Определение и установление границ сервитутов;
- Повышение эффективности использования территории населенного пункта.

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по координации

						8372-П3		
						Изм.	Колу	Лист
						Nдок	Подп.	Дата
						Разработал	Давлетшина	11.2016
						Проверил	Кокурина	11.2016
						Н.контр.	Сайфутдинов	11.2016

Пояснительная
записка



ООО "СтройСтандарт"

красных линий и вновь формируемых земельных участков проектируемых объектов.

Базовые нормативные и правовые документы для выполнения проекта:

- Федеральный закон от 29.12.2004 г. №190-ФЗ «Градостроительный кодекс РФ»;
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;
- Федеральный закон от 21.07.2013 №116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»;
- Закон Тверской области от 24.07.2012 №77-ЗО «О градостроительной деятельности на территории Тверской области»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Тверской области (утверждены Постановлением администрации Тверской области от 14.06.2011 № 283-па);
- Положение о составе и содержании проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Тверской области, документов территориального планирования муниципальных образований Тверской области (утверждено Постановлением администрации Тверской области от 13.11.2007 г. №335-па);
- Федеральный закон от 21.12.1994 №68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», утверждённая постановлением Государственного комитета в РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 29.10.2002 №150 (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ);
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ);
- Действующие технические регламенты, санитарные нормы и правила, строительные нормы и правила, иные нормативные документы.

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

Изм.	Кол.	уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
------	------	-----	------	-------	---------	------

2.ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Климат района работ умеренно-континентальный, переходный от континентального восточных районов европейской территории страны к более влажному северо-западных регионов.

В геоморфологическом отношении территория изысканий приурочена к Волго – Тверецкой зандровой низины Верхневолжского геоморфологического района, на первой надпойменной террасе правобережья реки Волги, в пределах долины реки Лазури, с абсолютными отметками от 127.60 м до 131.42 м (по устьям выработок).

В геологическом строении участка до глубины бурения (4.0-8.0 м) принимают участие алювиальные верхнечетвертичные отложения (а III), представленные песками средней крупности средней степени водонасыщения и насыщенные водой, мощность 0.5 - 5.5 м;

Сверху отложения перекрыты техногенным слоем (tIV), мощностью 0.5-6.0 м.

3.РАСПОЛОЖЕНИЕ И СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

При сопоставлении предложенного варианта размещения объекта капитального строительства с Генеральным планом города Твери определено:

- объект проходит по функциональным зонам: рекреационной зоне (зоне зеленых насаждений общего пользования);
- пересекает магистральную улицу регулируемого движения районного значения.

При сопоставлении предложенного варианта размещения объект капитального строительства с Правилами землепользования и застройки города Твери определено:

- объект строительства будет располагаться в территориальных зонах: зоне озелененных территорий общего пользования (Р-1) и на земельных участках на которые градостроительные регламенты не распространяются либо не устанавливаются (п.3 части 4 статьи 36 Градостроительного Кодекса РФ).

Проектируемый газопровод п/э Д-160 мм расположен в центральной части г. Тверь. Проектируемый газопровод врезается в существующий газопровод, пересекает водный объект – «река Лазурь». Газопровод пересекает реку Лазурь в нижнем ее течении в тупиковой непроточной части, в створе перехода русло полностью заросло растительностью. Далее газопровод следует параллельно вдоль набережной реки Лазури и доходит до границ земельного участка с КН 69:40:0200016:48 по адресу: г. Тверь, Московское шоссе, д. 16, корп. 3.

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

Изм.	Кол.	уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
------	------	-----	------	-------	---------	------

8372-П3

Лист

3

**Баланс использования территории в границах охранной зоны
газопровода**

№ п/п	Наименование	Площадь	
		га	%
1	Территория проектирования	0.1545	100
2	Территории общего пользования всего, в том числе:	0.1545	100
	Территории улиц, проходов, дорог, проездов, тротуаров	0.0150	9.7
	Территории под свободные земли городской застройки	0.1395	90.3

Перечень образуемых участков, частей земельных участков,
условных

№ п/п	Обозначение образуемого земельного участка, условного участка, части земельного участка, части территории	Площадь, кв.м	
		занимаемая на период строительства линейного объекта	предполагаемая к оформлению для долговременного использования
1	69:40:0200016:17/чзу1	318.5	-
2	69:40:0200016:4/чзу2	31.6	-
3	69:40:0200016:12/чзу3	1195.1	-

Проектируемый газопровод проходит по кадастровым участкам:

69:40:0200016:17 - Категория земель: Земли населённых пунктов; вид разрешенного использования: озеро, пруд;

69:40:0200016:4 - Форма собственности: Собственность публично-правовых образований; Категория земель: Земли населённых пунктов;

69:40:030016:12 - Категория земель: Земли населённых пунктов.

Поскольку строительство сооружения будет производиться в сжатые сроки (до одного года), образование отдельных земельных участков в порядке, предусмотренном Законом о государственном кадастре недвижимости, а также их регистрация в ЕГРП в порядке, предусмотренном Законом о государственной регистрации прав, нецелесообразны и осуществляться не будут.

Для строительства сооружения будут использоваться части существующих земельных участков.

На период строительства сооружения с собственниками земельных участков (или лицами, исполняющими функции собственников) устанавливаются отношения (возмездные и безвозмездные), допустимые в соответствии с действующим Гражданским и Земельным законодательством (аренда, сервитут, иные соглашения о пользовании).

Правовые отношения с органами государственной власти и органами местного самоуправления предполагается осуществлять в порядке, предусмотренном статьями 39.23, 39.25, 39.26 главы V.3 Земельного Кодекса

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

Изм.	Кол.	уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	8372-ПЗ	Лист
								4

РФ.

Земельные участки и части земельных участков у правообладателей не изымаются. После осуществления строительства участки приводятся в состояние, пригодное для их использования согласно целевому назначению. После завершения строительства сооружения, ввода его в эксплуатацию и государственной регистрации права на сооружение, в соответствии с действующим законодательством, необходимо установление зоны с особыми условиями использования территории – охранной зоны газопровода.

4. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Градостроительные ограничения включают ограничения по природным, техногенным факторам и историко-культурные ограничения.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

- вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны.

Отсчет расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода.

Техногенные ограничения:

- Площадь пересечения охранной зоны проектируемого газопровода среднего давления с зоной минимальных расстояний от ливневой канализации составляет 161.5 м^2 .

- Площадь пересечения охранной зоны проектируемого газопровода с зоной минимальных расстояний от бытовой канализации составляет 51.5 м^2 .

- Площадь пересечения охранной зоны проектируемого газопровода среднего давления с охранной зоной тепловой сети составляет 34.5 м^2 .

- Охранная зона воздушных линий электропередач 10kV (10 м в каждую сторону от крайнего провода). Площадь пересечения охранной зоны проектируемого газопровода с охранной зоной существующего газопровода составляет 11.7 м^2 .

- Охранная зона кабеля низкого напряжения (2 м в каждую сторону от крайнего провода). Площадь пересечения охранной зоны проектируемого газопровода с охранной зоной кабеля низкого напряжения составляет 1.5 м^2 .

- Охранная зона кабеля высокого напряжения (2 м в каждую сторону от крайнего провода). Площадь пересечения охранной зоны проектируемого газопровода с охранной зоной кабеля высокого напряжения составляет 1208.4 м^2 .

Трасса изысканий пересекает реку Лазурь и попадает в водоохранную зону. Согласно Водного кодекса РФ река Лазурь имеет следующие размеры зон с особыми условиями использования территорий: водоохранная зона (ВЗ) – 50 м ; прибрежная защитная полоса (ПЗП) – 50 м ; береговая полоса – 5 м .

Рассматриваемый участок водного объекта «река Лазурь» расположен в

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

Изм.	Кол.	уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата

нижнем ее течении, в тупиковой непроточной части. Ширина русла на предполагаемом участке производства работ достигает 50 м. Глубина достигает 1,5 м. дно заилено, толщина илов более 1,0м. На основании Приказа Росрыболовства от 17.09.2009 г. № 818 «Об установлении категорий водных объектов рыбохозяйственного значения и особенностей добычи (вылова водных биологических ресурсов, обитающих в них и отнесенных к объектам рыболовства», по данным Государственного рыбохозяйственного реестра, является водным объектом рыбохозяйственного значения второй категории. Промысловый лов рыбы не ведется, любительское рыболовство не развито.

Согласно справки Московско-Окского территориального управления №01-19/7076 от 23.12.2016 получено заключение о согласовании осуществления деятельности по проектной документации «Газопровод к торговому комплексу по адресу: г. Тверь, Московское шоссе, д. 16, корп. 3».

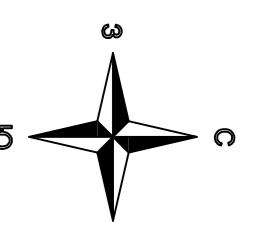
Согласно справки Министерства природных ресурсов и экологии Тверской области от 19.01.2017 №488-05 на участке выполнения проектно-изыскательских работ особо охраняемые природные территории регионального и местного значения не значатся.

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

Изм.	Кол.	уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
------	------	-----	------	-------	---------	------

8372-ПЗ

Лист



ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Схема границ с особыми условиями
использования территории М1:500



* необходимость установления проектировщиком
расчетных линий опускается