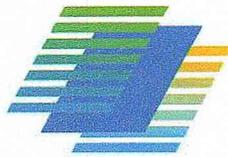


**ООО «РЕГИОН»**



**РЕГИОН**  
юридические услуги

ОГРН 1066914000922

ИНН 6914011937 КПП 691401001

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

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

**ДОКУМЕНТАЦИЯ  
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**01/2019-ПТ**

**2019**

**ООО «РЕГИОН»**

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

**ДОКУМЕНТАЦИЯ  
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**01/2019-ПТ**

**Генеральный директор**



**Т.В. Карпушева**

**2019**

## Содержание

### 1. Проект планировки территории

#### 1.1 Утверждаемая (основная) часть

##### 1.1.1 Чертеж планировки территории

##### 1.1.2 Пояснительная записка

#### 1.2 Материалы по обоснованию проекта планировки территории

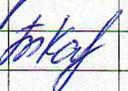
##### 1.2.1 Схема расположения элемента планировочной структуры на территории муниципального образования

##### 1.2.2 Схема границ зон с особыми условиями использования территорий

### 2 Проект межевания территории

#### 2.1 Чертеж межевания территории

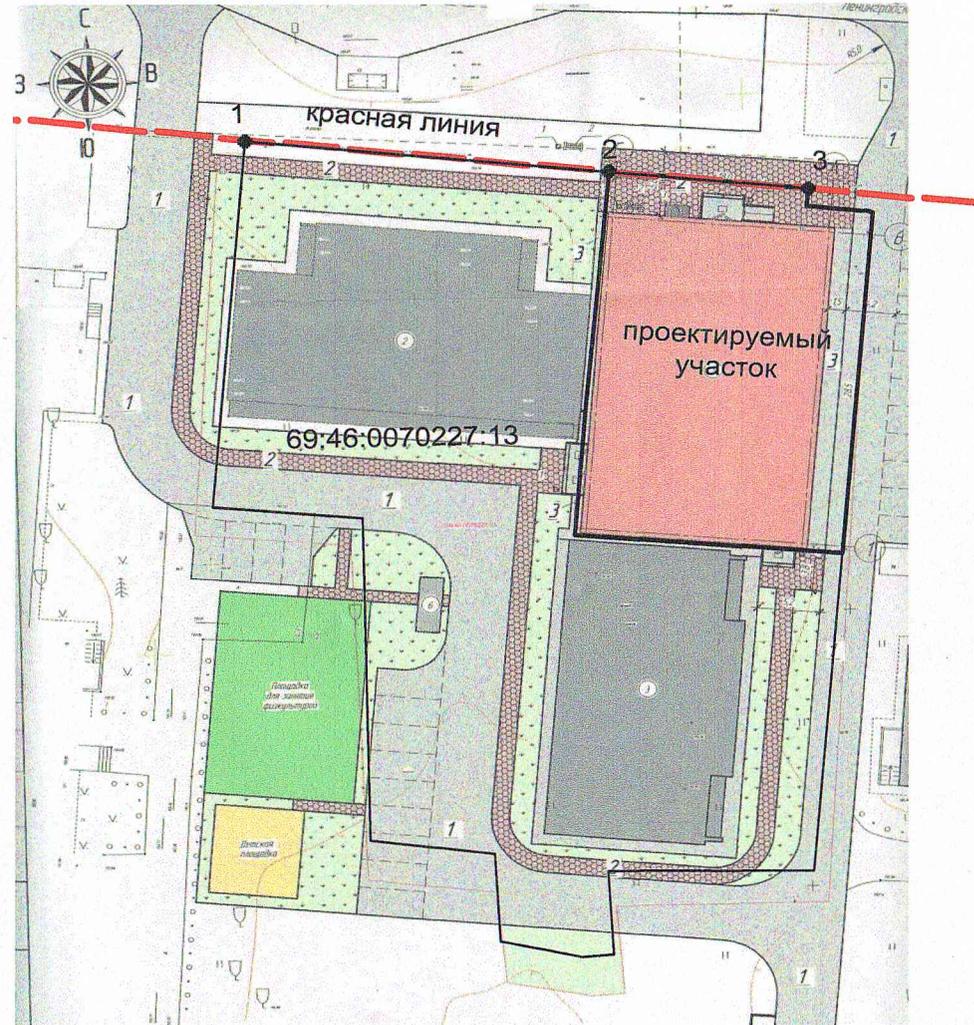
#### 2.2 Пояснительная записка

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

# 1.1. Чертеж планировки территории

Каталог координат существующих красных линий

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



Условные обозначения:

- границы землепользований;
- границы зон с особыми условиями использования территории;
- существующие объекты капитального строительства;
- действующие красные линии;
- проектные красные линии;
- границы существующих земельных участков;
- кадастровые номера существующих земельных участков;
- обозначение характерных точек границ проектных красных линий;

Система координат: МСК-69

						Проект планировки территории			
						Заказчик: ООО "Лорд"			
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	1.1 Чертеж планировки территории	Заказ	Лист	Листов
	Ген.директор		Карпушева Т.В.					27А	1
	Исполнитель		Бондаренко Н.В.			М 1:1000	ООО "Регион"		

### 1.1.2 Пояснительная записка

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

Разработка документации по планировке территории позволит осуществить формирование земельного участка для строительства вышеуказанного магазина в установленном действующим законодательством порядке.

Основные критерии выполнения планировочной задачи следующие:

- формирование земельного участка должно соответствовать сложившемуся режиму землепользования;
- земельный участок, являющийся объектом проектирования, и смежные территории должны быть в равной степени обеспечены доступом к землям общего пользования;
- на формируемом земельном участке должно находиться предельно минимальное количество объектов недвижимости посторонних пользователей;
- формируемый земельный участок должен содержать минимальное количество обременений, в т.ч. охранными зонами транзитных инженерных коммуникаций, размещение которых не связано напрямую с функционированием многоквартирного жилого дома.
- формирование земельного участка должно происходить из земельного участка с кадастровым номером 69:46:0070227:13 с видом разрешенного использования: Для завершения строительства 60-ти квартирного дома с кадастровым номером 69:46:0070227:13.

На основании вышеизложенного, предлагается следующее планировочное решение:

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

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

Изм		Подп	Лист

При сопоставлении предложенного планировочного решения с Генеральным планом города Ржева определено:

- объект проектирования располагается в функциональной зоне: жилой (застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами).

При сопоставлении предложенного планировочного решения с Правилами землепользования и застройки города Ржева определено:

- объект проектирования располагается в территориальной зоне: застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-1).

Для территориальной зоны Ж-1 установлен градостроительный регламент.

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

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

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

Таким образом, можно сделать вывод, что предлагаемый вариант размещения объекта капитального строительства **не противоречит** документам территориального планирования (Генеральный план поселения) и документам градостроительного зонирования (Правила землепользования и застройки), что позволяет осуществить разработку документации по планировке территории в отношении части территории городского округа город Ржев.

### Функционально-планировочный баланс территории

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м	% застройки
1	Площадь застройки территории	554,7	71,0
2	Площадь твердых покрытий: проезды, тротуары	220,3	29,0
	Итого:	775,0	100

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

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

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

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

				07/2019-ПТ	Лист
Изм.		Подп.	Дата		

Таблица 1

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

Проект планировки территории содержит **Чертеж планировки территории**, отражающий режим сложившегося землепользования, проектные красные линии, границы зон с особыми условиями использования территории и иные факторы, оказывающие влияние на конфигурацию границ земельного участка многоквартирного жилого дома.

Для подготовки проекта планировки территории использованы документы территориального планирования города Ржева (Генеральный план), а также документы градостроительного зонирования города Ржева (Правила землепользования и застройки).

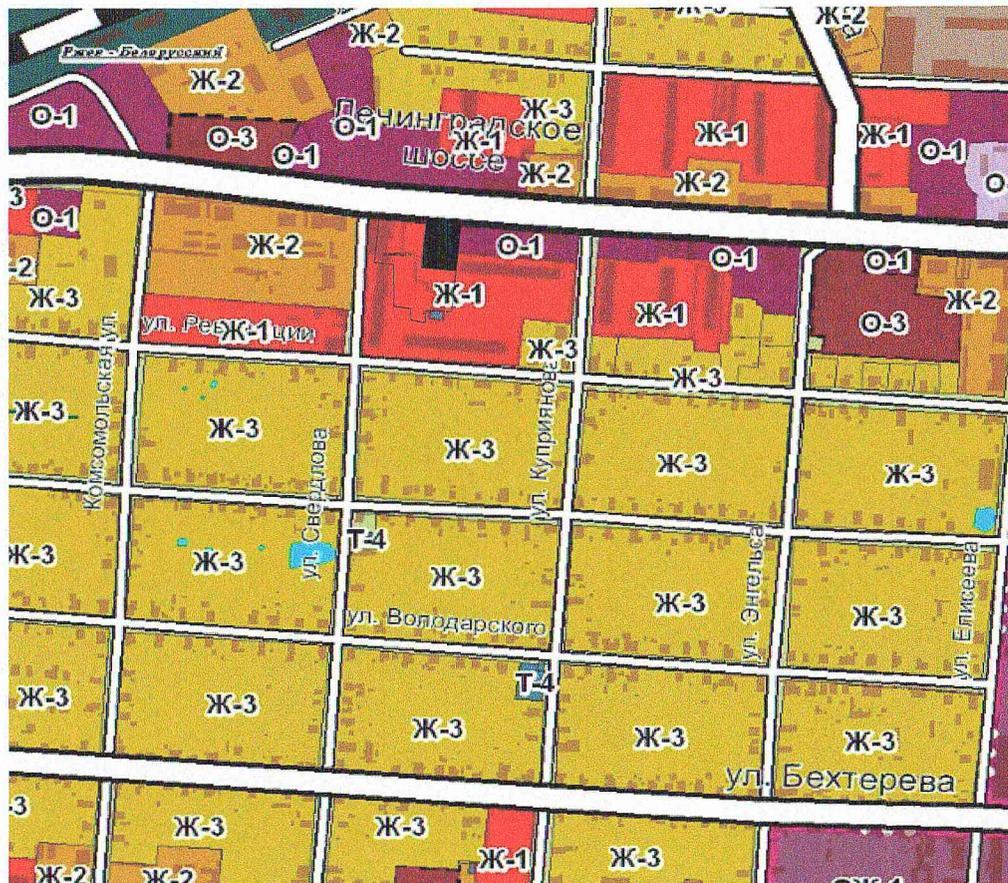
				07/2019-ПТ	Лист
Изм.		Подп.	Дата		

**Условные обозначения:**

- зона размещения объекта;

**1.2.1 Схема расположения элемента планировочной структуры на территории муниципального образования**

- ГРАНИЦЫ**
- Граница городского округа Город Ржев
  - Граница городского округа Город Ржев (в соответствии с кадастровыми кварталами)
  - Утвержденная граница городского округа Город Ржев Генеральный план
- ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
- ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**
- Ж-1 Застройки многоквартирными и среднеэтажными жилыми домами
  - Ж-2 Застройки малоэтажными жилыми домами
  - Ж-3 Застройки индивидуальными жилыми домами
  - Ж-4 Перспективного градостроительного развития (для развития индивидуальной жилой застройки)
- ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**
- ОЖ-1 Общественно-жилого назначения (многофункциональная зона исторического городского центра)
- ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ, ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ЗОНЫ**
- О-1 Делового, общественного и коммерческого назначения
  - О-2 Объектов здравоохранения и социальной защиты
  - О-3 Дошкольных учреждений и образовательных учреждений среднего общего образования
  - О-4 Объектов высшего и среднего профессионального образования
  - О-5 Объектов, предназначенных для занятий физической культурой и спортом
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**
- П-1 Производственные
  - П-2 Комунально-складские
  - П-3 Перспективного градостроительного развития (для развития производственных и коммунально-складских зон)
  - Т-1 Объектов железнодорожного транспорта
  - Т-2 Аэродрома
  - Т-3 Прочих объектов транспортной инфраструктуры
  - Т-4 Объектов инженерной инфраструктуры
- РЕКРЕАЦИОННЫЕ**
- Р-1 Скверов, парков, городских садов
  - Р-2 Лесопарков, лесов
  - Р-3 Объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма
- ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
- С-1 Кладбищ
  - С-2 Объектов размещения отходов потребления
  - С-3 Озеленения специального назначения
- ЗОНЫ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ**
- В Зоны режимных территорий
- ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**
- СХ-1 Сельскохозяйственных угодий
  - СХ-2 Дачных хозяйств и садоводств
  - СХ-3 Зоны объектов сельскохозяйственного производства
  - СХ-4 Зоны огородов



Система координат: МСК-69

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

Условные обозначения:

 - зона размещения объекта;

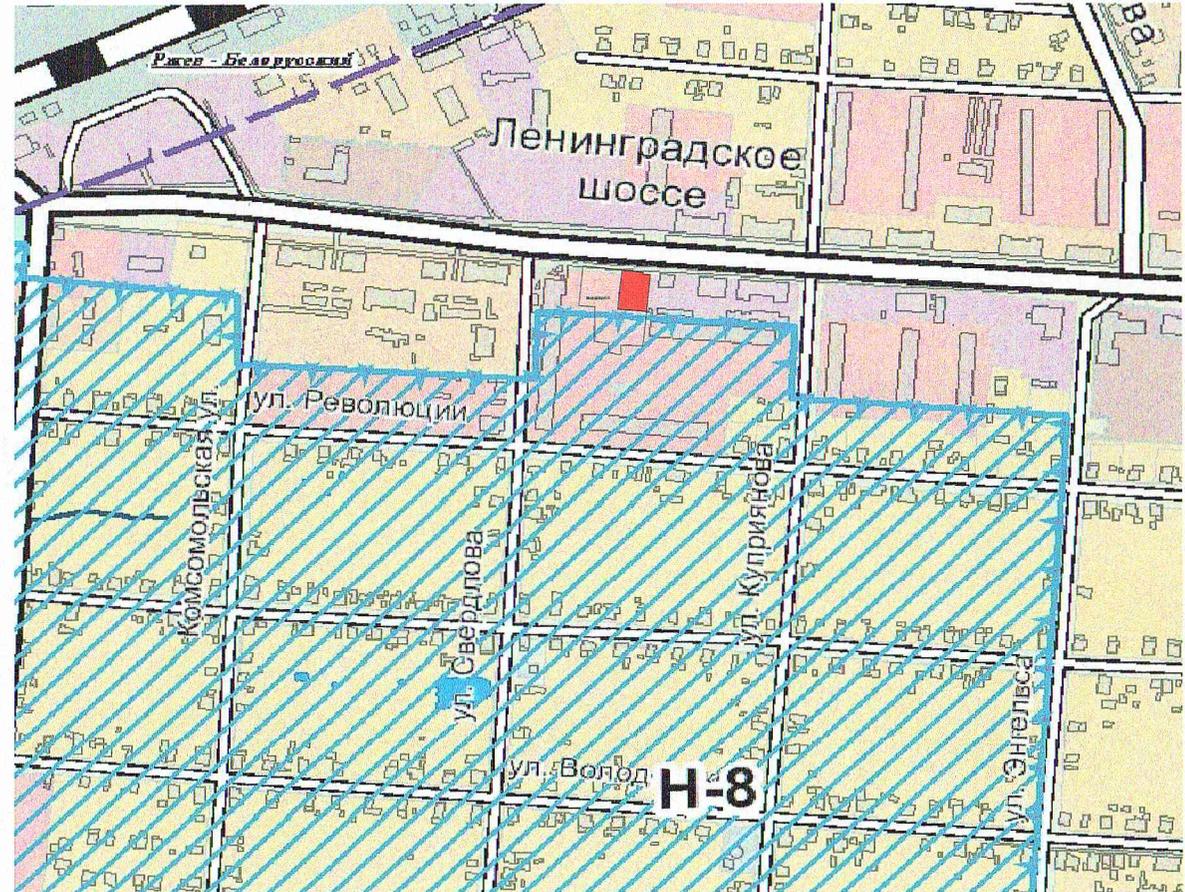
**Зоны с особыми условиями использования территорий**

-  Н-1 Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов
-  Н-2 Санитарные разрывы от транспортных коммуникаций
-  Н-3 Санитарные разрывы от инженерных коммуникаций
-  Н-4 Охранная зона объектов инженерной инфраструктуры
-  Н-5 Водоохранные зоны
-  Н-6 Прибрежные защитные полосы
-  Н-7 Береговые полосы
-  Н-8 Зона санитарной охраны источников водоснабжения 1 пояса
-  Н-9 Санитарно-защитная полоса водоводов
- ПРОЧИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ**
-  Н-10 Зона затопления паводковыми водами 1 % обеспеченности

**Зоны охраны объектов культурного наследия**

-  Территория объекта культурного наследия (Т ОКН)
-  Охранная зона (ОЗ)
-  Зона регулирования застройки 1 (ЗР1)
-  Зона регулирования застройки 2 (ЗР2)
-  Зона регулирования застройки 3 (ЗР3)
-  Зона регулирования застройки 4 (ЗР4)
-  Зона охраняемого природного ландшафта 1 (ЗЛ1)
-  Зона охраняемого природного ландшафта 2 (ЗЛ2)

**1.2.2 Схема границ зон с особыми условиями использования территорий**



Система координат: МСК-69

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

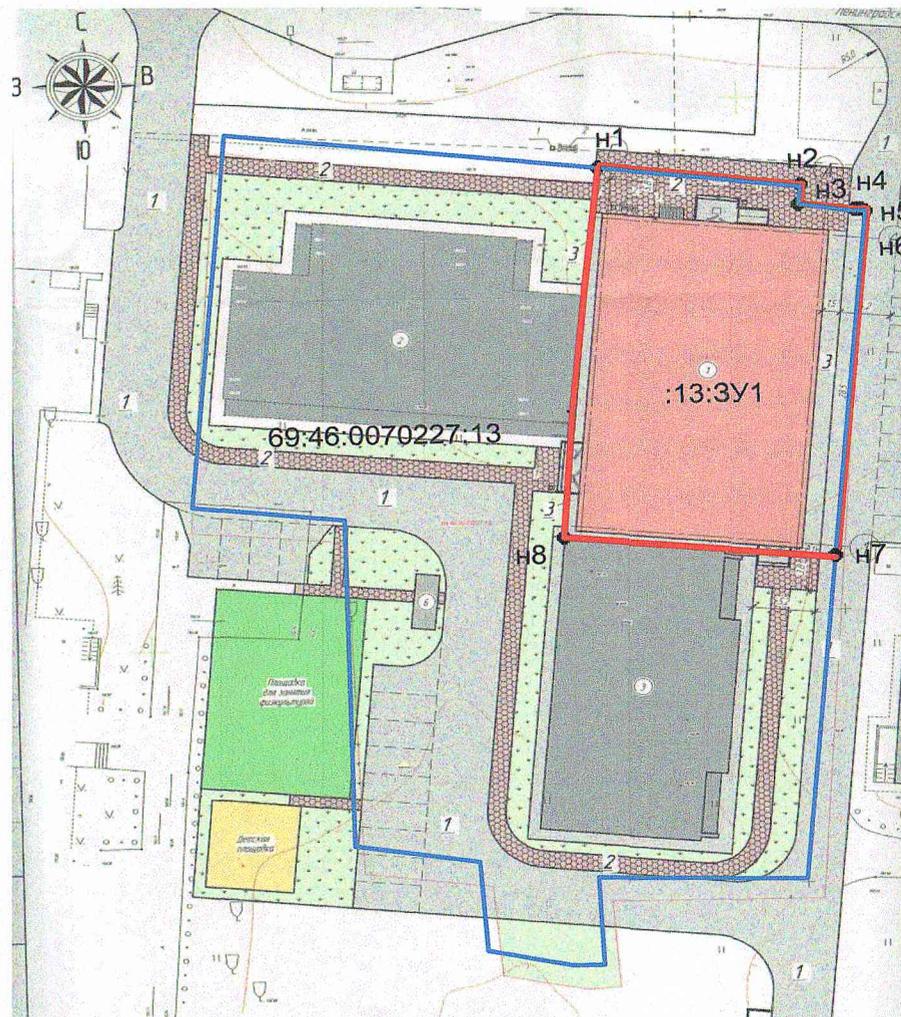
Сведения об образуемых земельных участках:

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

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

## 2.1. Чертеж межевания территории

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



Проект планировки территории						
Заказчик: ООО "Лорд"						
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	
	Ген.директор	Карлушева Т.В.		<i>[Signature]</i>		
	Исполнитель	Бондаренко Н.В.		<i>[Signature]</i>		
2.1. Чертеж межевания территории				Заказ	Лист	Листов
М 1:1000				27А	1	1
				ООО "Регион"		

## 2.2. Пояснительная записка

**Проект межевания территории** подготовлен в соответствии с требованиями Градостроительного Кодекса РФ и содержит сведения, необходимые для осуществления кадастровых работ с целью внесения в ЕГРН сведений о земельном участке

1. под строительство магазина по Ленинградскому шоссе.  
(69:46:0070227:13:ЗУ1).

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

Для подготовки Проекта межевания территории использованы сведения Единого Государственного реестра недвижимости.

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

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

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

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

Сведения о координатах образуемого земельного участка приведены в

### Таблице 2.

69:46:0070227:13:ЗУ1

Таблица 2

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

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

				07/2019-ПТ	Лист
Изм.		Подп.	Дата		

Жилищного кодекса Российской Федерации» №189-ФЗ от 29.12.2004г. измененный в результате разделения земельный участок под жилыми многоквартирными домами перейдет в **общую долевую собственность** собственников помещений со дня осуществления его государственного кадастрового учета в ЕГРН без принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления решения о предоставлении им этого земельного участка в собственность и без государственной регистрации права собственности.

				07/2019-ПТ	Лист
Изм.		Подп.	Дата		