

Заказчик: Демьяненко Я.И.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**Комплекс малоэтажной индивидуальной жилой застройки
Адрес: Тверская область, Калининский район, Каблуковское сельское поселение,
д. Поддубье**

Объект № 10/482-ТКБ

**Том 1
«Основная часть»**

**Положения о размещении объектов капитального строительства.
Проект межевания территории
Графические материалы.**



ООО «Тверское Кадастровое бюро»

Тверь, 2017 год



Кадастровое бюро

группа компаний

ООО «Тверское Кадастровое бюро»

170100, г. Тверь, ул. Чернышевского, 31, тел. (4822) 32-04-51, www.kadastr.net, info@kadastr.net
ИНН/КПП 6950023550/695001001 Р/с № 40702810263020110528 в Тверском ОСБ № 8607 г. Тверь
к/с № 40702810263020110528 БИК 042809679

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Комплекс малоэтажной индивидуальной жилой застройки
Адрес: Тверская область, Калининский район, Каблуковское сельское поселение,
д. Поддубье

Объект № 10/482-ТКБ

**Том 1
«Основная часть»**

**Положения о размещении объектов капитального строительства.
Проект межевания территории
Графические материалы.**

Заказчик: Демьяненко Я.И.

**Разработчик: ООО «Тверское Кадастровое бюро»
Свидетельство НП «СРО»ТОП»» о допуске к проектным работам
№111.3-6950055993-П-58**

Директор

Инженер

И. Л. Журавлев

А. В. Борисенко

Тверь, 2017 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.....	2
СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА.	2
СПРАВКА О СООТВЕТСТВИИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ	2
ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.	3
ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЙ БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ.....	8
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.....	9

Перв. примен.

Справ. №

Подпись и дата

Инв. № дубл.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

10/482 -ТКБ

Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

Директор	Журавлев
Разработал	Борисенко

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	1	

**ООО «Тверское
Кадастровое бюро»**

Формат А4

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

Номер тома	№ объекта	Наименование	Организация.	Примечание
1	10/482 -ТКБ	Основная часть: Положения о размещении ОКС; Проект межевания территории; Графические материалы	ООО «Тверское Кадастровое бюро»	
2	10/482 -ТКБ	Материалы по обоснованию ППТ: Общая пояснительная записка (ОПЗ); Графические материалы	ООО «Тверское Кадастровое бюро»	

СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА.

Раздел и часть проекта.	Фамилия И. О.	Должность.
	Журавлев И. Л.	Генеральный директор
	Борисенко А. В.	Инженер

**СПРАВКА О СООТВЕТСТВИИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
ДЕЙСТВУЮЩИМ НОРМАМ**

Документация по планировке территории разработана в соответствии с действующими строительными, технологическими, санитарными нормами и правилами, а также в соответствии с техническими условиями, условиями органов государственного надзора и заинтересованных организаций. При согласовании места размещения объекта предусмотрены мероприятия, обеспечивающие конструктивную надежность, взрывопожарную и пожарную безопасность объекта, защиту окружающей природной среды при его правильной эксплуатации.

Инженер

А. В. Борисенко

Инов. № подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	
Инов. № дубл.	
Подпись и дата	

Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	10/482 -ТКБ	Лист
						2

ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Документация по планировке территории выполнена в соответствии со следующими нормативными и техническими документами:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»,
- Свод Правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Постановление Администрации Тверской области от 14.06.11 №283-па «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Тверской области»;
- Закон Тверской области от 24.07.2012 № 77-30 «О градостроительной деятельности на территории Тверской области»;
- Постановление Администрации Тверской области от 13.11.2007 п 335-па об утверждении положения о составе и содержании проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Тверской области;
- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Федеральный закон от 26 декабря 1995 г. № 209-ФЗ «О геодезии и картографии»;
- Генеральный план Каблуковского сельского поселения Калининского района Тверской области, Утвержденный Решением Совета депутатов Каблуковского поселения № 55 от 23.12.2011 г.
- Внесение изменений в Правила землепользования и застройки МО "Каблуковское сельское поселение", Калининского района, Тверской области. Утвержденный Решением Совета депутатов Каблуковского поселения № 66 от 16.11.2015 г.
- Местные нормативы градостроительного проектирования МО "Каблуковское сельское поселение" Калининского района Тверской области. Утвержденный Решением Совета депутатов Каблуковского поселения № 11 от 11.02.2016 г.

Документация по планировке территории подготовлена на основании Постановления Администрации МО «Каблуковское сельское поселение» о подготовке проекта планировки территории № 17 от 08.02.2017 г., Задания на проектирования, утвержденное 08.02.2017 г.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется с целью выявления основных принципов архитектурно-планировочной организации планируемой территории с учетом существующих планировочных ограничений. Использование предложений по инженерному обеспечению, транспортному обслуживанию территории, благоустройству, озеленению. Формирование новых земельных участков.

Документация по планировке территории разработана в соответствии с законодательными, нормативными и правовыми актами Российской Федерации и Тверской области в сфере градостроительства. Принципы архитектурно - планировочного решения и параметры застройки должны лечь в основу последующих стадий проектирования.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инов. № дубл.	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	10/482 -ТКБ	Лист
						3

Основные положения проекта планировки.

Планировочное решение определяется размещением на проектируемой территории комплекса малоэтажной индивидуальной жилой застройки - 80 жилых домов, магазина. Учитывается сложившаяся система планировочных ограничений и существующая транспортная схема в районе и поселении. По Генеральному плану Каблуковского сельского поселения данная территория находится в границах д. Поддубье. Планируется озеленение мест общего пользования с созданием и благоустройством береговой полосы р. Волга, размещение линейных объектов инженерно-технического обеспечения, а так же КТП и 3 площадок ТБО, размещенных с учетом шаговой доступности в 100 м.

Размещаемые на проектируемой территории здания и сооружения - объекты нового строительства.

Объемно-планировочное решение планируемых к размещению объектов соответствует градостроительной ситуации. Данное решение принято на основе современных тенденций в архитектуре жилых малоэтажных зданий.

Характеристики планируемой территории.

Земельный участок К№ 69:10:0000019:203 для размещения жилых домов расположен в границах населенного пункта д. Поддубье и находятся в 6-ти км к востоку от г. Тверь. Расположен вдоль левого берега р. Волга.

Проектируемая территория является землями населенных пунктов. С юга граничит с береговой полосой р. Волга, с остальных сторон - земли населенных пунктов под ИЖС. Вдоль северной границы - земельный участок (69:10:0000019:1128) под автодорогу. На территории нет объектов инженерной инфраструктуры, которые бы накладывали планировочные ограничения.

Рельеф территории спокойный, равномерно понижающийся с севера на юг. Береговая полоса представляет собой откос высотой 3 м. Растительность - травянистая (сенокос).

Климатические характеристики: преобладающие ветры - юго-западные; среднегодовая температура - 3.8оС; годовая амплитуда температуры - 27.8оС; количество осадков за год - 650 мм; глубина промерзания грунтов - 1,5 м.

Красные линии.

Разбивочный чертеж красных линий выполнен совместно с чертежом межевания территории и оформлен в соответствии с требованиями Постановления администрации Тверской области от 13.11.2007 г.№335-па. «Об утверждении положения о составе и содержании проектов планировки территории».

Проект красных линий разработан на основе Генерального плана Каблуковского с/п, с учётом расположения кварталов, местных проездов и дорог. Корректировка красных линий после их утверждения возможна при условии решения органов местного самоуправления, утвердивших их в связи с изменением градостроительной ситуации, в результате необходимости проведения реконструкции сложившейся застройки, изменением категории (пропускной способности) улиц и дорог застройки.

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

Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	10/482 -ТКБ	Лист
						4

Проект межевания.

Чертеж межевания территории выполнен совместно с разбивочным чертежом красных линий и подготовлен в соответствии с требованиями части 5.1 статьи 43 Градостроительного Кодекса РФ и содержит сведения, необходимые для принятия решения о выдаче разрешения на строительство.

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

Данный проект межевания территории должен лечь в основу образования 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.

Перечень исходных земельных участков и земель представлен в Таблице 1.

Таблица 1

№№ п/п	Кадастровый № ЗУ, обозначение ЗУ	Площадь, кв.м.	Правообладатель	Вид права	Разрешенное использование
1	69:10:0000019:203	118 255			Для объектов жилой застройки

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 РФ.

Проектом межевания территории предусмотрен выдел земельных участков в границах установленных охранных зон, согласно акту полевого археологического обследования от 10.05.2011. И последующее исключение этих участков из границ ППТ.

Перечень образуемых земельных участков представлен в Таблице 2.

Таблица 2

№	Обозначение	ВРИ по классификатору	Использование по проекту
1 - 80	69:10:0000019:ЗУ1 - 69:10:0000019:ЗУ80	Код. 2.1. Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
81	69:10:0000019:ЗУ81	Код. 2.7. Обслуживание жилой застройки	Для размещение магазина
82 - 85	69:10:0000019:ЗУ82 - 69:10:0000019:ЗУ85	Код. 9.3. Историко-культурная деятельность	Объекты археологического наследия
86	69:10:0000019:ЗУ86	Код. 12.0. Земельные участки (территории) общего пользования	Поселковые дороги, проезды, ВЛ
87 - 89	69:10:0000019:ЗУ87 - 69:10:0000019:ЗУ89	Код. 12.0. Земельные участки (территории) общего пользования	Береговая полоса р. Волга в границах ППТ

В соответствии с ПЗиЗ, проектируемая территория находится в зоне Ж-1. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков присваивается в соответствии с приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. № 540:

Код. 2.1. Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов):

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

Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений.

Код. 2.7. Обслуживание жилой застройки:

Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.

Код. 9.3. Историко-культурная деятельность:

Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм.

Код. 12.0. Земельные участки (территории) общего пользования:

Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

Благоустройство территории

- устройство подъездов к каждому жилому дому, пешеходных дорожек, тротуаров и площадок с твердым покрытием и с их обустройством бордюрным камнем;
- устройство наружного освещения вдоль дорог светильниками на опорах;
- озеленением территории с устройством газонов, а также посадка кустарников и деревьев;
- установка малых архитектурных форм, детского и спортивного инвентаря;
- организация мусоросборников в соответствии СНиП.

Дорожно-транспортная сеть.

Главный въезд/выезд осуществляется с северной стороны с проектируемой дороги. Дополнительные выезды – на прилегающую территорию. Улицы имеют ширину 12 м (в красных линиях). Проезжая часть, с твердым покрытием шириной 6 м. Схема проезда полностью обеспечивает транспортную доступность. Движение пешеходов по улицам осуществляется по тротуарам и дорожкам с твердым покрытием шириной 1 м.

Связующей дорогой проектируемой территории с городом Тверь и районами является автодорога Тверь - Поддубье. Настоящим проектом внешнее транспортное обслуживание предусматривается по двум направлениям:

Инов. № подл.	Подпись и дата
Взам. инв. №	Инов. № дубл.
Подпись и дата	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	10/482 -ТКБ	Лист
						6

- за счет использования личного автотранспорта;
- за счет маршрута общественного транспорта.

Системы инженерно-технического обеспечения территории.

1. Предполагается централизованная система водоснабжения от водозаборной скважины, находящейся за пределами территории проектирования. Общее расчетное водопотребление составляет 97,2 м3/сут.

2. Планируется размещение локальных очистных сооружений (септиков) при каждом строении. Используется сертифицированная система Астра-5.

3. Система электроснабжения выполняется в соответствии с техническими условиями ОАО «МРСК Центр» – «Тверьэнерго». Планируется размещение комплексной трансформаторной подстанции Расчетная потребляемая электрическая мощность – 500 кВт

4. Газоснабжение объектов капитального строительства выполняется в соответствии с техническими условиями ОАО «Тверьоблгаз». Расчетный расход газа составляет 97,2 тыс. м3/год.

5. Отопление жилых домов предполагается от автономных газовых котлов.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инов. № дубл.	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	10/482 -ТКБ	Лист
						7

ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЙ БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ.

№ п/п	Территория	Проектное решение	
		га	%
1	Площадь территории в границах проектирования	11,8255	100
2	Площадь зоны индивидуального жилищного строительства	8,9601	75,8
3	Площадь зоны общего пользования	2,8654	24,3
	в том числе:		
	- зона объекта археологического наследия	0,2925	2,5
	- зоны озеленения и благоустройства	0,7046	6,0
	- зоны транспортной и инженерно-технической инфраструктуры	1,8683	15,8
4	Процент застроенности	10,3 %	
5	Коэффициент использования территории	0,3	

Инов. № подл.	Подпись и дата
Взам. инв. №	Инов. № дубл.
Подпись и дата	Подпись и дата

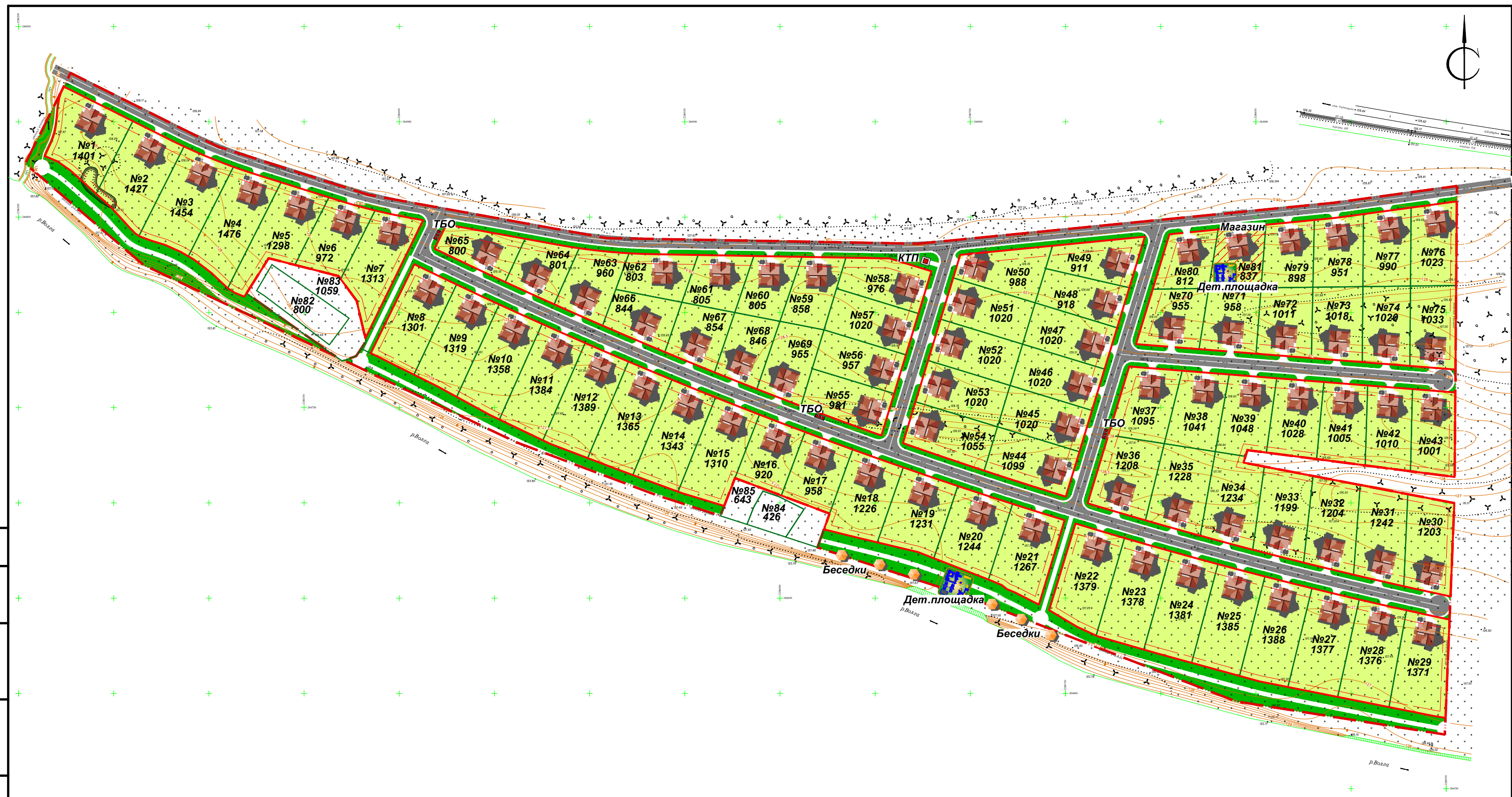
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	10/482 -ТКБ	Лист
						8

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

№ п/п	Наименование	Масштаб	Обозначение стадии	Лист
1	Основной чертеж проекта планировки территории	М 1:2000	П	1
2	Чертеж межевания и разбивочный чертеж красных линий	М 1:2000	П	2

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инов. № дубл.	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	10/482 -ТКБ	Лист
						9



Согласовано

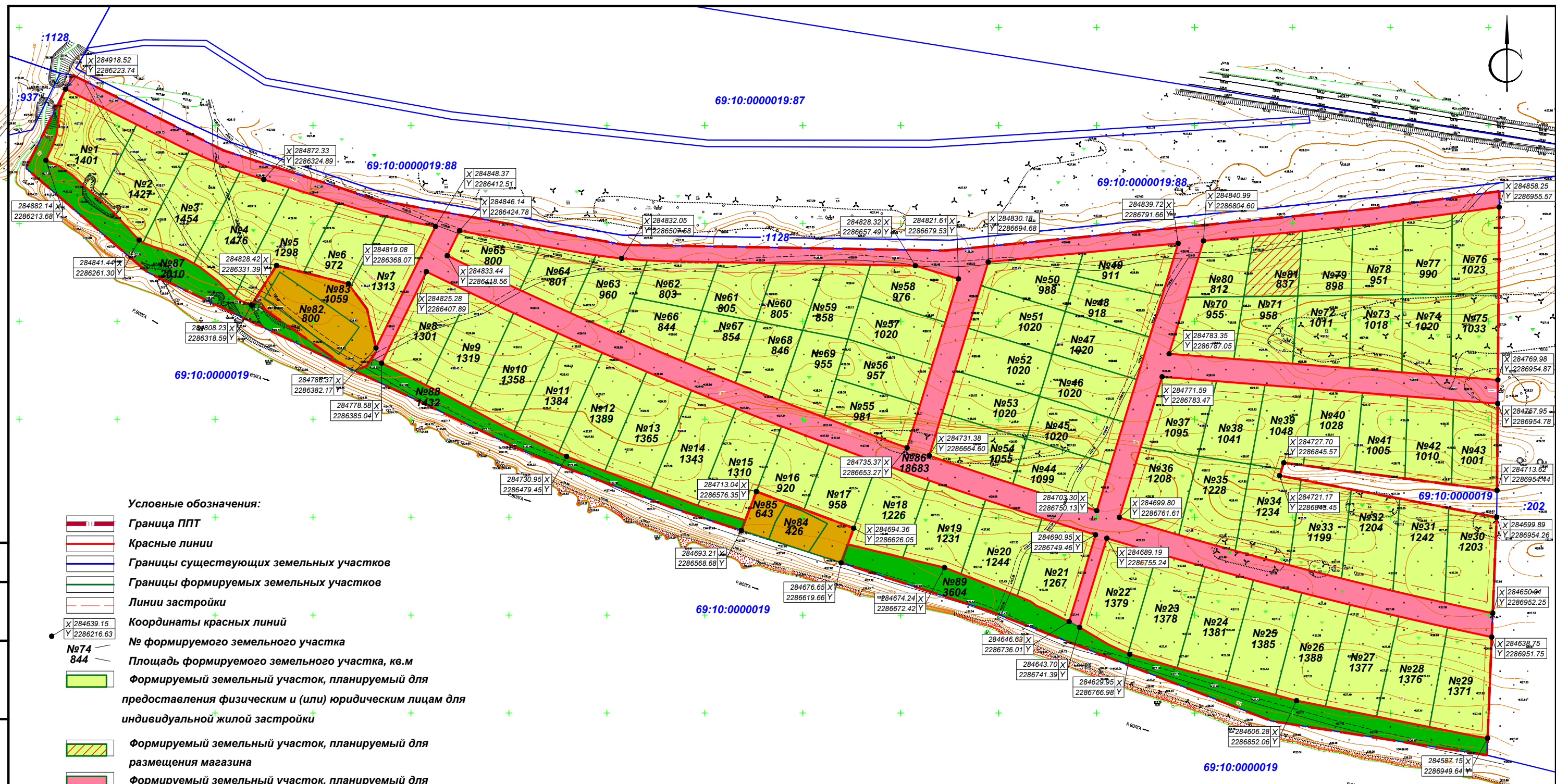
Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

- Условные обозначения:**
- Граница ППТ
 - Красные линии
 - Границы формируемых земельных участков
 - Линии застройки
 - №74 - № проектируемого земельного участка
 - №84 - Площадь проектируемого земельного участка, кв.м
 - Индивидуальные жилые дома
 - Малые архитектурные формы
 - Зона индивидуальной жилой застройки
 - Зона магазина
 - Озеленение и благоустройство
 - Дороги

						10/482-ТКБ			
						Комплекс малоэтажной индивидуальной жилой застройки Адрес: Тверская область Калининский район Каблуковское с/п, д. Поддубье			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	Проект планировки территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Ген.директ	Инженер	Журавлев	Борисенко				П	1	2
						Основной чертеж М 1:2000	ООО "Тверское Кадастровое Бюро"		
						Копировал	Формат		



Условные обозначения:

- Граница ППТ
- Красные линии
- Границы существующих земельных участков
- Границы формируемых земельных участков
- Линии застройки
- Координаты красных линий
- № формируемого земельного участка
- Площадь формируемого земельного участка, кв.м
- Формируемый земельный участок, планируемый для предоставления физическим и (или) юридическим лицам для индивидуальной жилой застройки
- Формируемый земельный участок, планируемый для размещения магазина
- Формируемый земельный участок, планируемый для размещения линейных объектов местного значения
- Формируемый земельный участок, планируемый для мест общего пользования
- Формируемый земельный участок объекта археологического наследия

Сведения об образуемых земельных участках

№	Обозначение	Вид разрешенного использования по классификатору	Использование по проекту
1 - 80	69:10:0000019:3У1 - 69:10:0000019:3У80	Код. 2.1. Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
81	69:10:0000019:3У81	Код. 2.7. Обслуживание жилой застройки	Для размещение магазина
82 - 85	69:10:0000019:3У82 - 69:10:0000019:3У85	Код. 9.3. Историко-культурная деятельность	Объекты археологического наследия
86	69:10:0000019:3У86	Код. 12.0. Земельные участки (территории) общего пользования	Поселковые дороги, проезды, ВЛ
87 - 89	69:10:0000019:3У87 - 69:10:0000019:3У89	Код. 12.0. Земельные участки (территории) общего пользования	Береговая полоса р. Волга в границах ППТ

						10/482-ТКБ			
						Комплекс малоэтажной индивидуальной жилой застройки Адрес: Тверская область Калининский район Каблуковское с/п, д. Поддубье			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Проект планировки территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Ген.директ	Инженер	Журавлев	Борисенко				П	1	2
						Чертеж межевания и разбивочный чертеж красных линий. М 1:2000			
						ООО "Тверское Кадастровое Бюро"			

Копировал

Формат

Согласовано

Взам. инв. №

Подл. и дата

Инв. № подл.