АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ

«ТВЕРЬЖИЛКОММУНПРОЕКТ»

ОБЪЕКТ **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 69:10:0000021:466, 69:10:0000021:472, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ, КАЛИНИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ЗАВОЛЖСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, ДЕРЕВНЯ СТАРОЕ БРЯНЦЕВО**

СТАДИЯ ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ 1 УТВЕРЖДАЕМАЯ (ОСНОВНАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ППТ.1

2019

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ

«ТВЕРЬЖИЛКОММУНПРОЕКТ»

ОБЪЕКТ	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕ-РАМИ 69:10:0000021:466, 69:10:0000021:472, РАСПОЛО-ЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ, КАЛИ-НИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ЗАВОЛЖ-СКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, ДЕРЕВНЯ СТАРОЕ БРЯНЦЕВО
СТАДИЯ	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ТОМ 1	УТВЕРЖДАЕМАЯ (ОСНОВНАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ППТ.1

Руководитель отдела территориального планирования — И.В. Верещагина

2019

Инв. № подл.

№ раздела, подраздела	Обозначение	Наименование	Примечание
Том 1	ППТ.1	Основная часть проекта планировки территории	
Том 2	ППТ.2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
Том 3	ПМТ.3	Проект межевания территории. Основная часть. Материалы по обоснованию.	

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ППТ - СП

Разраб. Кора

Пров. Верещагина

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Стадия	Лист	Листов
ППТ	3	

АО ПИ «Тверьжилкоммунпроект»

СОСТАВ
Тома 1 «Утверждаемая (основная) часть проекта планировки территории»

Текстовая часть

1 Общие положения 5

2 Цели и задачи проекта планировки территории 7

3 Планируемые градостроительные мероприятия объектов капитального строительства 8

4 Объекты культурного наследия 11

5 Архитектурно-планировочные решения планируемой территории 12

6 Параметры улиц, проездов, пешеходных зон, сооружений и коммуникаций транспорта 12

7. Инженерное обеспечение 13

8. Технико-экономические показатели 15

Графическая часть

Обозначение	Наименование	Примечание
лист 1	Чертеж планировки территории М 1:2000	

Текстовая часть

1. Общие положения

Проект планировки территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 69:10:0000021:466, 69:10:0000021:472, расположенных по адресу: Тверская область, Калининский муниципальный район, Заволжское сельское поселение, деревня Старое Брянцево выполнен акционерным обществом «Проектный институт «Тверьжилкоммунпроект» на основании Постановления №252 Администрации муниципального образования «Заволжское сельское поселение» Калининского района Тверской области от 07.11.2019 г.

Проект планировки территории разработан в соответствии со статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Документация разработана на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, а также в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий.

Разработка проекта планировки произведена на основании следующих документов:

1. Постановление Администрации муниципального образования «Заволжское сельское поселение» Калининского района Тверской области №252 от 07.11.2019 г. «О подготовке документации по планировке территории»;
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
3. Земельный кодекс Российской Федерации;
4. Федеральный закон от 06.10.03 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
5. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

6. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

7. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

8. Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

9. Федеральный закон от 21.12.1994 №68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

10. Закон Тверской области от 24.07.2012 №77-ЗО «О градостроительной деятельности на территории Тверской области»;

11. Региональные нормативы градостроительного проектирования Тверской области (утверждены Постановлением администрации Тверской области от 18.11.2019 № 455-па);

12. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

13. СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги» Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85;

14. Схема территориального планирования Тверской области;

15. Генеральный план муниципального образования «Заволжское сельское поселение» Калининского района Тверской области;

16. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Заволжское сельское поселение» Калининского района Тверской области;

17. Действующие технические регламенты, санитарные нормы и правила, строительные нормы и правила, иные нормативные документы.

Графическая часть проекта выполнена на топографической съемке в масштабе 1:500 (система координат – МСК-69, система высот – Балтийская 1977 г.), предоставленной заказчиком в ноябре 2019 г.

2. Цели и задачи проекта планировки территории

Основная цель разработки проекта планировки территории – обеспечение устойчивого развития территории, в том числе выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, установление зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установление красных линий, определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Задачи проекта планировки территории:

– Выявить основные градостроительные проблемы (планировочные ограничения, оснащение транспортной и инженерной инфраструктуры, объектами местного значения, рекреационными зонами и т.п.) и предложить варианты решения;

– Определить устойчивое развитие территории в части транспортной и инженерной инфраструктуры;

– Установить красные линии в границах проектирования;

– Сформировать улично-дорожную сеть в соответствии с требованиями действующего законодательства в области градостроительства и сложившегося землепользования (охранные зоны, зоны с особыми условиями использования территории и т.д.);

– Определить устойчивое развитие территории в части функционального назначения, а также решения планировочных проблем;

– Определение границ существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков и площадей таких земельных участков в соответствии с нормативными требованиями и с учетом фактически сложившихся на местности границ земельных участков.

3. Планируемые градостроительные мероприятия объектов капитального строительства

Местоположение планируемой территории

Планируемая территория расположена в границах населенного пункта Старое Брянцево Заволжского сельского поселения Калининского района Тверской области.

На момент проектирования территория не застроена.

Площадь территории составляет 3,34 га.

Рис. 1. Схема расположения проектируемой территории

По проектируемой территории проходит линия электропередач 10 кВ.

Проектируемая территория состоит из двух земельных участков с кадастровыми номерами 69:10:0000021:466 и 69:10:0000021:472 площадью 16712 кв.м. и 16710 кв.м. соответственно.

Массив расположен на землях населенных пунктов деревни Старое Брянцево.

Севернее земельного участка 69:10:0000021:466 проходит автомобильная дорога, с юга, запада и востока к земельному участку примыкают земли населенных пунктов под жилую застройку.

Северо-западнее земельного участка 69:10:0000021:472 расположена автомобильная дорога, северо-восточнее существующая застройка индивидуальными жилыми домами, а южнее – незастроенная территория - земли населенных пунктов.

Земельные участки планируется использовать под создание поселка под индивидуальное жилищное строительства.

В настоящее время планировочная структура поселка не сформирована как единая система и требует организации и упорядочения.

Характеристики исходных земельных участков представлена в таблице 1.

Таблица 1. Сведения об исходных земельных участках согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Категория земельных участков	Вид разрешенного использования
1	69:10:0000021:466	16712	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства
2	69:10:0000021:472	11597		Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий

Согласно Генеральному плану МО «Заволжское сельское поселение» проектируемая территория расположена в жилой функциональной зоне.

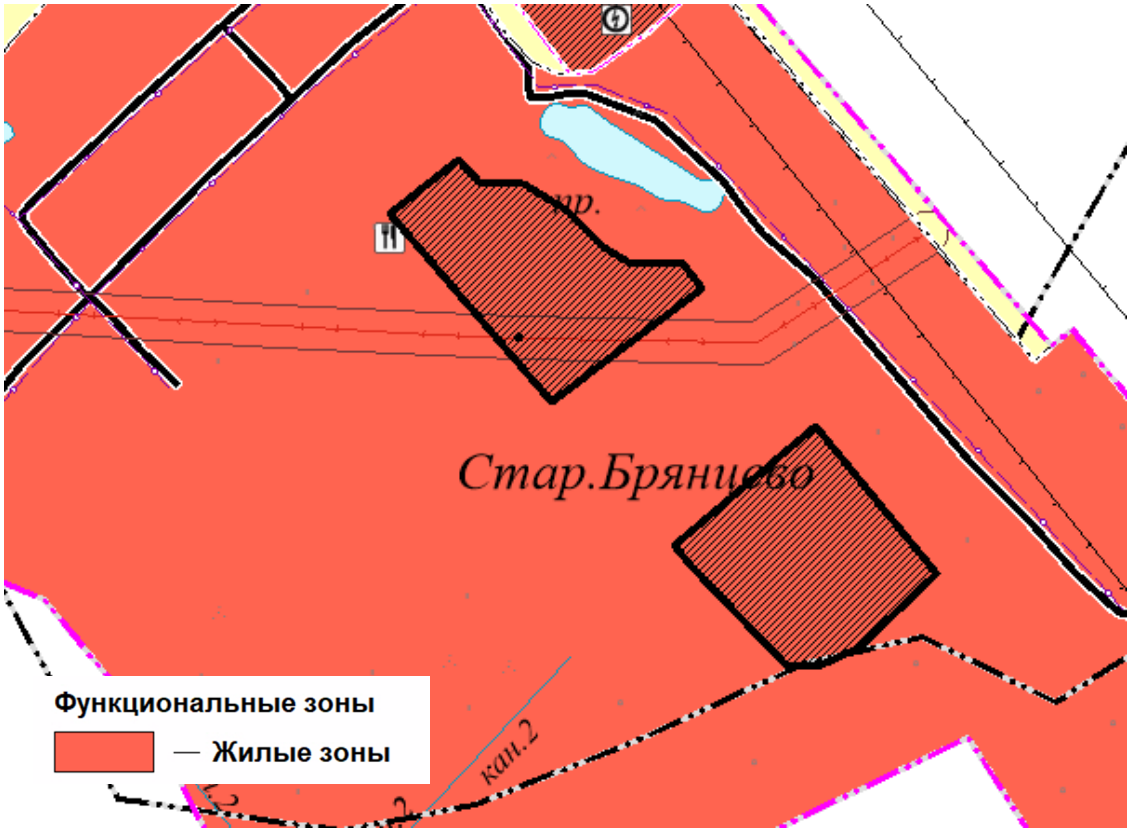

Рис. 3. Схема расположения проектируемой территории на Генеральном плане МО «Заволжское сельское поселение»

Согласно Правилам землепользования и застройки МО «Заволжское сельское поселение» проектируемая территория расположена в территориальной зоне – «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)»

Рис. 4. Схема расположения проектируемой территории на Правилах землепользования и застройки МО «Заволжское сельское поселение»

4. Объекты культурного наследия

На проектируемой территории объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, объектов, обладающие признаками объекта культурного наследия, отсутствуют согласно письму Главного управления по государственной охране объектов культурного наследия Тверской области.

5. Архитектурно-планировочные решения планируемой территории

Рассматриваемую территорию планируется организовать под размещение индивидуальных жилых домов.

По настоящему проекту планировки размещения жилой застройки после освоения всех участков, отведенных под жилищное строительство в границах населенного пункта, на проектируемой территории будет проживать около 63 чел.

Проектируемый рельеф учитывает архитектурно-планировочные решения застройки участка, существующее положение прилегающей территории и условия естественного водоотвода с участка.

В поселке предусматривается жилая застройка 1-2-этажными индивидуальными жилыми домами.

Зонирование территории осуществляется с разделением на:

1. Жилую зону;
2. Территории общего пользования, куда отнесен и участок для размещения детской площадки.

6. Параметры улиц, проездов, пешеходных зон, сооружений и коммуникаций транспорта

Въезд на территорию на момент проектирования планируется осуществлять с существующей автомобильной дороги северо-западнее территории. На территорию предусмотрено два въезда.

Основные параметры уличной сети приняты согласно Таблице 36 Областных нормативов градостроительного проектирования Тверской области:

Предлагаемая транспортная структура включает проезды с коммуникациями - проезжая часть из 2-х полос (6 м), шириной 12м в красных линиях.

Предусматривается возможность проезда автотранспорта по укрепленным тротуарам в случаях возникновения дорожно-транспортных заторов.

Дороги проектируются в красных линиях согласно поперечному профилю, представленному ниже:

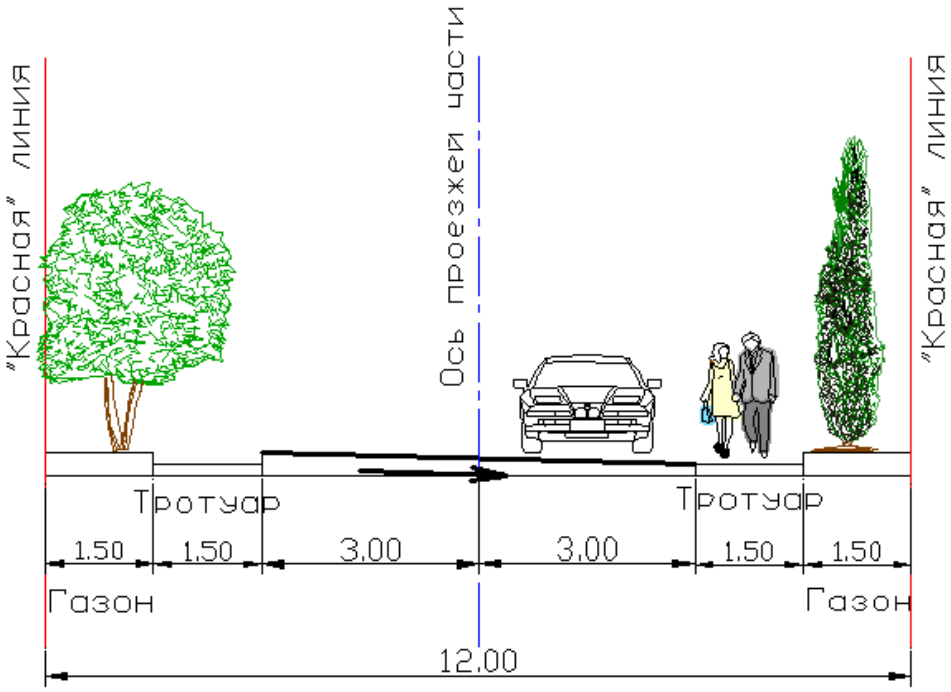

Рис. 9. Поперечный профиль улицы

В результате проектных мероприятий протяженность улично-дорожной сети в пределах территории составит 351 м.

Стоянки для автомобилей жителей поселка и гостей предусматриваются индивидуально на каждом участке.

7. Инженерное обеспечение

Проектом предлагается развитие инженерного обеспечения, в том числе:

Водоснабжение жилой застройки предусматривается индивидуальное.

Водоотведение жилой застройки предусматривается индивидуальное.

Электроснабжение жилой застройки осуществляется от трансформаторной подстанций, расположенной на земельному участке 69:10:0000021:2168.

Уличное освещение выполняется светильниками с лампами ДРЛ-250 на стальных оцинкованных опорах. Сеть уличного освещения выполняется кабелем АВБбШв. Управление включением и отключением уличного освещения осуществляется фотореле, установленным в РУ-0,4кВ КТПН.

Сети связи - построение сетей телефонизации, радиофикации, широкополосного доступа в интернет выполняется по оптоволоконным линиям связи по технологии FTTH от коммуникационного шкафа.

Благоустройство территории.

Благоустройство территории включает в себя создание сети внутриквартальных проездов.

По организации благоустройства территории проектируемой жилой застройки будут предусмотрены площадки для мусорных контейнеров.

Озеленение проектируемой территории предлагается осуществить посадкой деревьев и кустарников, хорошо акклиматизирующихся в местных условиях, дающих наибольший декоративный эффект, устройством газонов, цветников.

8. Технико-экономические показатели

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Существующее положение	Проектное решение
1	2	3	4	5
Территория				
1	**Территория проектируемой территории - всего**	**га**	**3,34**	**3,34**
	в том числе:			
1.1	Территория в рамках землеотвода	га	-	3,34
	в том числе:			
1.1.1	Жилая зона	га	-	2,91
1.1.2	Зоны отдыха (детская площадка)	га	-	0,03
1.1.3	Территории общего пользования	га	-	0,4
Транспортная инфраструктура				
2	Протяженность улично-дорожной сети - всего,	км	-	0,351
Население				
3.1	Число проживающих	чел.		63
3.2	Плотность населения	чел/га		19
Жилищный фонд				
4.1	Площадь жилого фонда, в т.ч.:	тыс.кв.м общ. площ.	-	2,1
4.2	опорный (существующий сохраняемый) .	тыс.кв.м. общ. площ.	-	-
4.3	новое строительство	тыс.кв.м общ. площ.	-	2,1
4.4	Структура жилищного фонда по этажности: - 1эт. - 2эт		-	100 20 80

4.5	Средняя этажность.	эт.	-	1,8
4.6	Средняя плотность жилищного фонда на 1 га расчетной территории микрорайона.	кв.м./га	-	629
Культурно-бытовое обслуживание				
5.1	Общая площадь. В т.ч.:	тыс.кв.м общ. площ.	-	-
5.2	Средняя плотность на 1 га расчетной территории микрорайона.	кв.м / га	-	-
5.3	Площадь встроенно-пристроенных нежилых помещений.	тыс.кв.м общ. площ.	-	-
5.4	Площадь детских дошкольных учреждений	тыс.кв.м общ. площ.	-	-
5.5	Количество мест в детских дошкольных учреждениях	мест	-	-
Электроснабжение				
6	Максимальная электрическая нагрузка	МВт	-	-
Газоснабжение				
7	Расход газа	$м^3$/час	-	-
Водоснабжение				
8	Водопотребление	$м^3$/сут.	-	-
Водоотведение				
9	Водоотведение	тыс.$м^3$/сут.	-	-

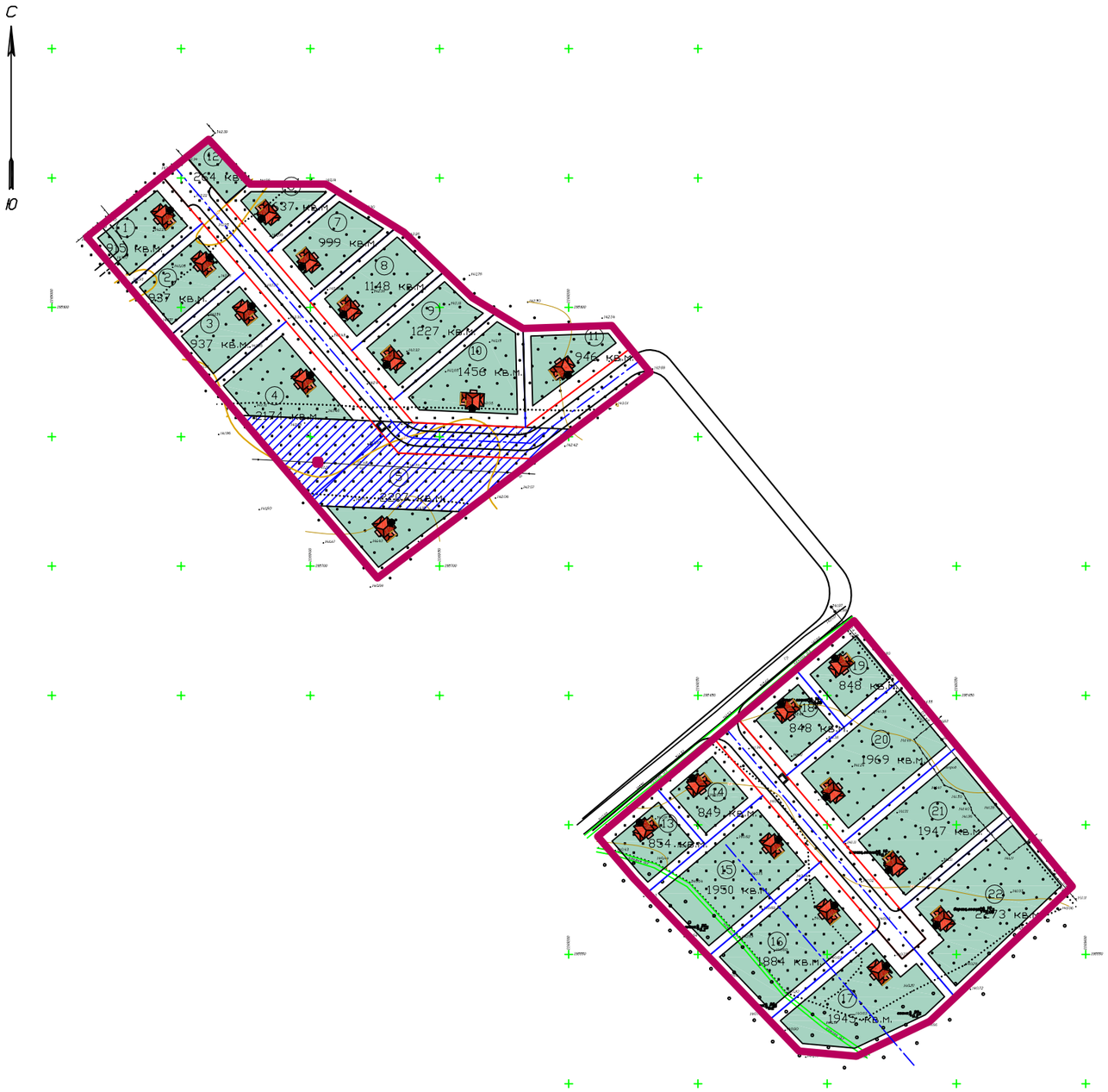

Схема расположения проектируемой территории:

Экспликация земельных участков

Номер на плане	Наименование	Примечание
1–11,13–22	Земельные участки для индивидуального жилищного строительства	проектируемая 1-я очередь строительства
12	Земельный участок для размещения объектов отдыха (дет. площадка)	проектируемая 1-я очередь строительства

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Территория		
1.1	Площадь проектируемой территории	га	3,34
1.2	Площадь территории в рамках землеотвода	га	3,34
	в том числе:		
	-жилой зоны;	га	2,91
	-зоны отдыха (детская площадка);	га	0,03
	- территории общего пользования	га	0,4
2	Транспортная инфраструктура		
2.1	Протяж-сть улично-дорожной сети в границах	км	0,351

Условные обозначения:

- граница проектируемой территории
- устанавливаемые красные линии
- границы образуемых земельных участков
- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Система координат – МСК-69

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Кора			
Проверил		Верещагина			
ГИП		Верещагина			

Проект планировки территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 69:10:0000021:466, 69:10:0000021:472, расположенных по адресу: Тверская область, Калининский муниципальный район, Заволжское сельское поселение, деревня Старое Брянцево

Стадия	Лист	Листов
ППТ	1	1

Чертеж планировки территории М 1:2000

АО "ПИ "Тверьжилкоммунпроект"

Формат А3

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.