

муниципальное унитарное предприятие  
«ГОРОДСКОЙ ПРОЕКТ» г. Твери

## **Документация по планировке территории**

**Проект межевания территории в границах  
улиц Мусоргского - Украинского переулка -  
Михаила Румянцева - бульвара Шмидта в  
Заволжском районе г. Твери**

**1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Основная часть.  
Материалы по обоснованию.**

г. Тверь  
2020г.

**I. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Проект межевания территории в границах улиц  
Мусоргского - Украинского переуллка - Михаила  
Румянцева - бульвара Шмидта в Заволжском районе г.  
Твери**

Пояснительная записка

Чертежи

Объект 6/0007

Директор

Ю.Н. Иванов

Начальник проектного отдела

М.И. Козлова

Разработал

И.А. Кузнецов



**Проект межевания территории в границах улиц Мусоргского -  
Украинского переулка - Михаила Румянцева - бульвара Шмидта в  
Заволжском районе г. Твери**

**СОДЕРЖАНИЕ**

<i>Наименование документа</i>	<i>Номер страницы</i>
<b>1. Пояснительная записка</b>	
1.1. Общие сведения	2
1.2. Каталог координат земельных участков	8
<b>2. Чертежи</b>	
I.1. Чертеж межевания территории М 1:500	
I.2. Чертеж по обоснованию проекта. межевания территории М 1:500	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<b>ПМТ-ПЗ</b>			
									Исполн.
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<b>Пояснительная записка</b>	Стадия	Лист	Листов
							П	1	
							МУП «Горпроект»		



**Проект межевания территории в границах улиц Мусоргского -  
Украинского переулка - Михаила Румянцева - бульвара Шмидта в  
Заволжском районе г. Твери**

**Общие сведения**

Проект межевания территории в границах улиц Мусоргского - Украинского переулка - Михаила Румянцева - бульвара Шмидта в Заволжском районе г. Твери был разработан в апреле 2020 г МУП «Горпроект» в соответствии с заявкой на разработку ПМТ от Алыева М.Т. и постановлением Администрации г. Твери № 420 от 31.03.2020г. «О подготовке проекта межевания территории в границах улиц Мусоргского - Украинского переулка - Михаила Румянцева - бульвара Шмидта в Заволжском районе г. Твери».

Проект межевания территории соответствует Градостроительному кодексу Российской Федерации и обязательным градостроительным нормам и правилам. Проект межевания выполнен в виде отдельного документа в соответствии с требованиями статьи 43 «Градостроительного кодекса Российской Федерации».

**Целью** разработки проекта межевания территории является:

- определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- постановка на кадастровый учет образуемых и изменяемых земельных участков.

**Задачей** подготовки проекта межевания территории является повышение эффективности использования территории квартала.

Проект межевания выполнен в соответствии со следующими документами и материалами:

- Градостроительным кодексом РФ;
- Земельным кодексом РФ;
- Федеральным законом РФ № 221-ФЗ от 24.06.2007 «О кадастровой деятельности»;



**Проект межевания территории в границах улиц Мусоргского -  
Украинского переулка - Михаила Румянцева - бульвара Шмидта в  
Заволжском районе г. Твери**

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Тверской области, утвержденные постановлением № 455-пп от 18.11.2019 г.;
- заданием на разработку проекта межевания территории в границах улиц Мусоргского - Украинского переулка - Михаила Румянцева - бульвара Шмидта в Заволжском районе г. Твери.

При подготовке проекта межевания учтены ранее выполненные проекты территориального планирования, документы по планировке территории, проектная документация:

- Генеральный план г. Твери;
- Правила землепользования и застройки г. Твери;

Проект межевания выполняется в отношении территории, расположенной в г. Твери, в Заволжском районе в границах улиц Мусоргского - Украинского переулка - Михаила Румянцева - бульвара Шмидта.

Инженерные изыскания для разработки проекта межевания территории выполнены МУП «Горпроект» в 2019 году.

Категория земельных участков, для которых разрабатывается проект межевания территории: земли населенного пункта. В соответствии с «Правилами землепользования и застройки г. Твери», утверждёнными Решением Тверской городской Думы от 02.07.2003 №71 проектируемые земельные участки расположены в границах зоны Ж-3 (зона среднеэтажной жилой застройки).

Особо охраняемые территории на проектируемой территории отсутствуют. Зоны с особыми условиями использования территории на проектируемой



**Проект межевания территории в границах улиц Мусоргского -  
Украинского переулка - Михаила Румянцева - бульвара Шмидта в  
Заволжском районе г. Твери**

территории показаны на чертеже материалов по обоснованию проекта межевания территории.

Проектируемая территория расположена в границах памятника археологии "Заволжский посад города Твери" регистрационный номер 691741267340006 в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятник археологии) народов Российской Федерации (Решение Исполнительного комитета Калининского областного совета депутатов трудящихся № 310 от 20.08.1973 года.

В соответствии с картой (схемой) отображения границ полос воздушных подходов и зоны ограничения строительства на высоте аэродрома совместного базирования "Тверь (Мигалово)" Министерства обороны Российской Федерации земельный участок расположен в границах санитарно-защитной зоны аэродрома.

Данные об охранных и санитарно-защитных зонах, границах объектов культурного наследия получены из генерального плана г. Твери (Утверждено решением Тверской городской думы от 03.07.2019 № 108 "О внесении изменений в решение Тверской городской Думы от 25.12.12г. № 193 (394) "Об утверждении генерального плана города Твери").

Вид разрешенного использования территории образуемых земельных участков указан в соответствии кадастровым планом территории и представлен в таблице 2.

Границы земельных участков на чертежах показаны по данным Управления Федерального агентства Кадастра объектов недвижимости по Тверской области. Площади земельных участков, их разрешенное использование и вид права на момент разработки проекта межевания территории показаны в таблице 1.

**Ведомость существующих земельных участков**

Таблица 1

Кадастровый номер	Разрешённое использование	Площадь
-------------------	---------------------------	---------



**Проект межевания территории в границах улиц Мусоргского -  
Украинского переулка - Михаила Румянцева - бульвара Шмидта в  
Заволжском районе г. Твери**

69:40:0100272:5	Под жилой дом	571,7
69:40:0100272:32	Под жилой дом	727,6
69:40:0100272:10	Жилой дом	984,1
69:40:0100272:31	Жилой дом	681
69:40:0100272:17	Среднеэтажная жилая застройка	1848
69:40:0100272:1970	Среднеэтажная жилая застройка: размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры)	1386
69:40:0100272:1971	Среднеэтажная жилая застройка: размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры)	1
69:40:0100272:39	Среднеэтажная жилая застройка: размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры)	1644
69:40:0100272:18	2-этажный дом; жилой дом	1862,7
69:40:0100272:38	-	1804

**Проектные решения.**

Проект межевания предполагает перераспределение земельного участка с кадастровым номером 69:40:0100272:31 из земель кадастрового квартала 69:40:0100272. Разрешенное использование участков см. в таблице 1. В результате перераспределения сформирован земельный участок с условным кадастровым номером 69:40:0100272: ЗУ1, с разрешенным использованием – Среднеэтажная жилая застройка: размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и



**Проект межевания территории в границах улиц Мусоргского -  
Украинского переулка - Михаила Румянцева - бульвара Шмидта в  
Заволжском районе г. Твери**

более квартиры), код классификатора видов разрешенного использования земельных участков – 2.5., общей площадью 1089 кв.м.

Данные об образуемых земельных участках указаны в таблице 2.

Вид права на земельные участки, для которых разрабатывается проект межевания территории, указаны в соответствии с «Правилами землепользования и застройки г. Твери» и Приказом Минэкономразвития от 01.09.2014 № 540 (ред. от 04.02.2019 №44) «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков».

В проекте межевания выполнен расчет образуемых земельных участков в системе координат МСК-69.

Параметры застройки для среднеэтажных жилых домов:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) для жилых домов с этажностью:

Этажность	Коэффициент застройки земельного участка
5	0,38
6	0,38
7	0,30
8	0,30

- максимальный коэффициент плотности застройки (Кпз) земельного участка для жилых домов с этажностью:

Этажность	Коэффициент плотности застройки земельного участка
5	1,90
6	2,28
7	2,10



**Проект межевания территории в границах улиц Мусоргского -  
Украинского переулка - Михаила Румянцева - бульвара Шмидта в  
Заволжском районе г. Твери**

8	2,40
---	------

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- максимальная этажность - 8 этажей;
- максимальная высота - 30 метров;
- как исключение: шпили, флагштоки - без ограничения.

**Ведомость образуемых земельных участков**

Таблица 2

Номер земельного участка	Разрешённое использование	Площадь участка
69:40:0100272:3У1	<i>Среднеэтажная жилая застройка: размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры)</i>	1089

Площади и координаты образуемых земельных участков могут быть уточнены при выполнении кадастровых работ, при этом площадь образуемого земельного участка, указанного в межевом плане, не должна отличаться от площади такого земельного участка, указанной в настоящем проекте планировки территории более чем на десять процентов.



**Проект межевания территории в границах улиц Мусоргского -  
Украинского переулка - Михаила Румянцева - бульвара Шмидта в  
Заволжском районе г. Твери**

**Каталог координат образуемых земельных участков**

Расчет координат образуемых земельных участков в Центральном районе города Твери произведен в МСК-69. Все элементы границ между точками – прямые линии.

**Земельный участок с условным кадастровым номером 69:40:0100272:ЗУ1**

Номер точки	X	Y
14	293005.780	2275690.450
15	293033.820	2275696.830
16	293029.340	2275716.060
17	293028.560	2275720.320
18	293025.350	2275735.030
19	293021.800	2275734.360
20	293021.940	2275733.210
21	293008.420	2275730.190
22	293008.910	2275727.880
23	292996.590	2275724.760
24	293000.270	2275712.830

**Зоны с особыми условиями использования территории.**

Охранная зона распределительных сетей газопровода установлена в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 г. № 578 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей".

Охранная зона электросетей установлена в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009г. № 160 О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

Охранная зона кабеля связи установлена в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995г. № 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации".



**Проект межевания территории в границах улиц Мусоргского -  
Украинского переулка - Михаила Румянцева - бульвара Шмидта в  
Заволжском районе г. Твери**

Охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону для всех видов прокладок, считая от края строительных конструкций тепловых сетей, или от наружной поверхности изолированного теплопровода при бесканальной прокладке (*основание - Постановление администрации г.Твери №1116 от 16 сентября 2014 г. «Об утверждении Правил охраны коммунальных тепловых сетей в г. Твери»*).

Технические зоны сетей водоснабжения, водоотведения и ливневой канализации установлены в соответствии с табл.16 СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".



**Проект межевания территории в границах улиц Мусоргского -  
Украинского переулка - Михаила Румянцева - бульвара Шмидта в  
Заволжском районе г. Твери**

# **П Р И Л О Ж Е Н И Я**



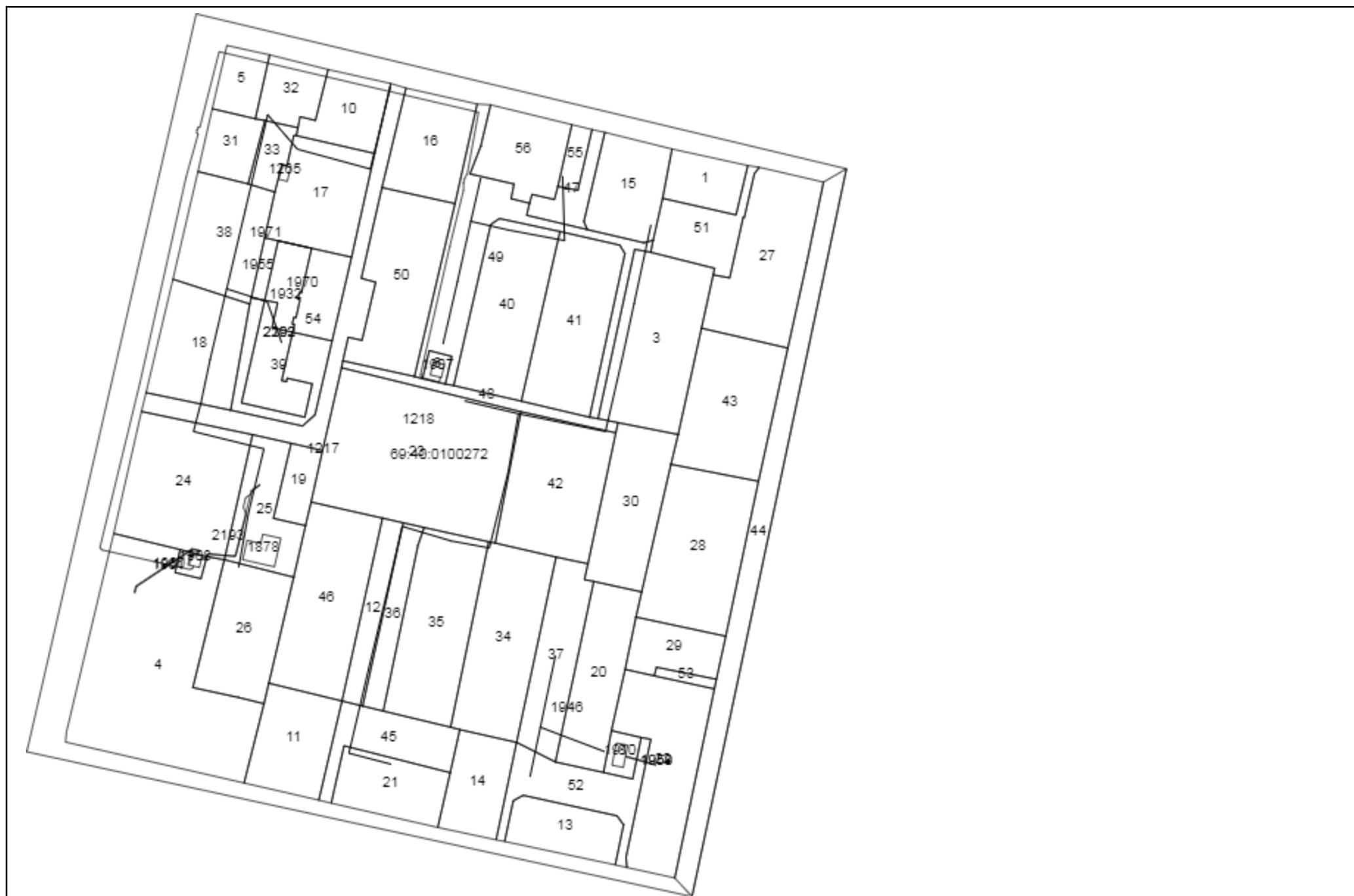
**Проект межевания территории в границах улиц Мусоргского -  
Украинского переулка - Михаила Румянцева - бульвара Шмидта в  
Заволжском районе г. Твери**

# **ЧЕРТЕЖИ**

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

Лист № 1	раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 11	Всего листов: 862
« 03 » сентября 2019 г. № КУВИ-001/2019-21553821				
Номер кадастрового квартала: 69:40:0100272				

План (чертеж, схема) объектов недвижимости, расположенных в кадастровом квартале



Масштаб:

## КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

Лист № 1	раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 11	Всего листов: 862
« 03 » сентября 2019 г. № КУВИ-001/2019-21553821				
Номер кадастрового квартала: 69:40:0100272				

План (чертеж, схема) границ между субъектами Российской Федерации, границ муниципальных образований, границ населенных пунктов, расположенных в кадастровом квартале



Масштаб:

## КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

Лист № 1	раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 11	Всего листов: 862
« 03 » сентября 2019 г. № КУВИ-001/2019-21553821				
Номер кадастрового квартала: 69:40:0100272				

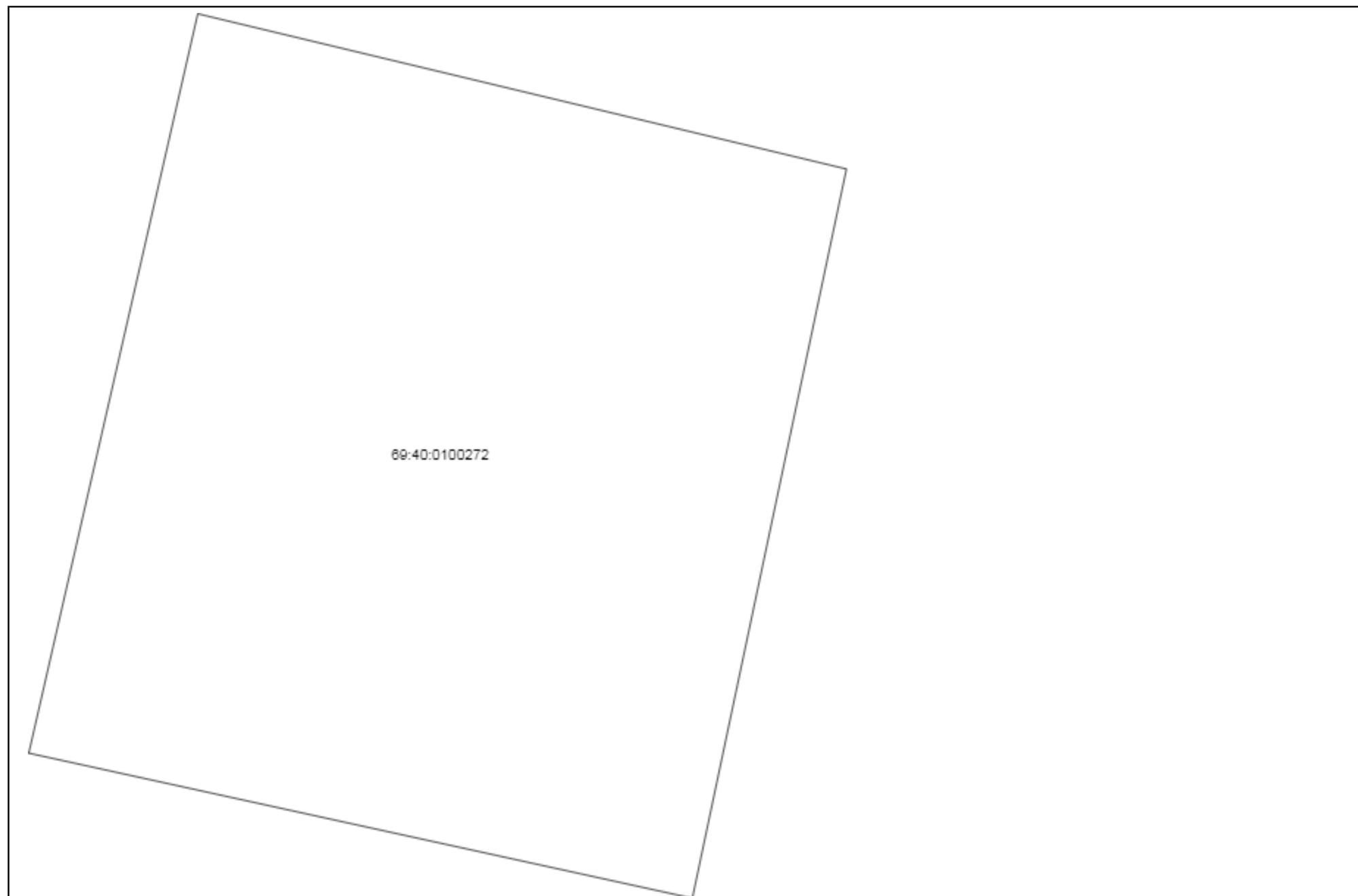
План (чертеж, схема) зон с особыми условиями использования территорий, расположенных в кадастровом квартале



## КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

Лист № 1	раздела 6	Всего листов раздела 6: 1	Всего разделов: 11	Всего листов: 862
« 03 » сентября 2019 г. № КУВИ-001/2019-21553821				
Номер кадастрового квартала: 69:40:0100272				

**План (чертеж, схема) территорий объектов культурного наследия, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, лесопарков, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, береговых линий (границы водного объекта), единиц кадастрового деления, расположенных в кадастровом квартале**



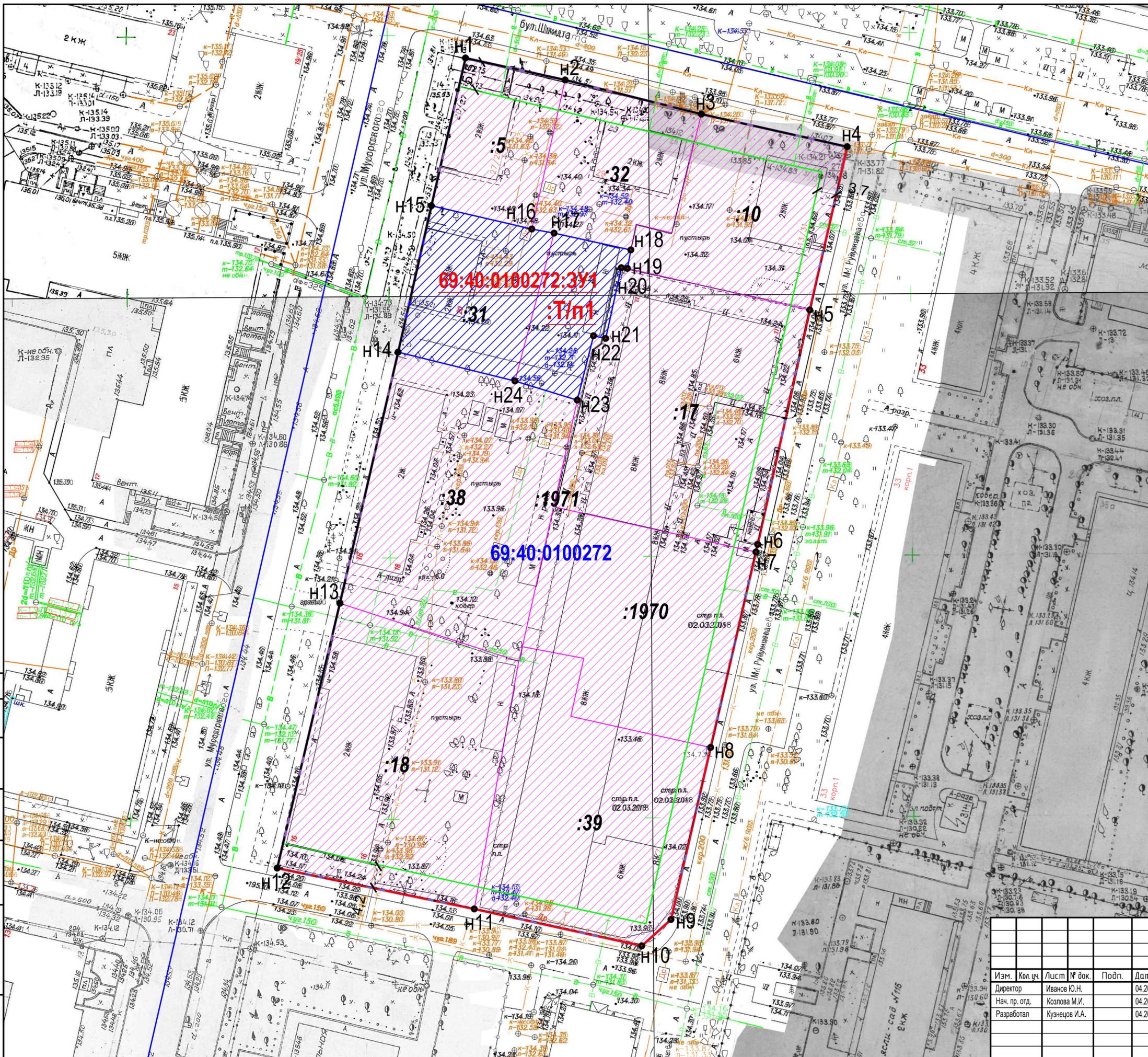
Масштаб:

## КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

Лист № 1	раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 11	Всего листов: 862
« 03 » сентября 2019 г. № КУВИ-001/2019-21553821				
Номер кадастрового квартала: 69:40:0100272				

**Общая информация о зонах с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территориях объектов культурного наследия, территориях опережающего социально-экономического развития, зонах территориального развития в Российской Федерации, об игорных зонах, о лесничествах, лесопарках, об особо охраняемых природных территориях, особых экономических зонах, охотничьих угодьях, о земельных участках, подлежащих образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, о береговых линиях (границе водного объекта), единицах кадастрового деления**

Номер п/п	Реестровый (учетный, условный) номер	Дата присвоения	Индивидуальное обозначение зоны или территории, тип и наименование водного объекта, наименование единицы кадастрового деления
1	2	3	4
1	69:40:0100272	—	граница кадастрового квартала
2	69:00-6.410	—	Зона с особыми условиями использования территории Охранная зона инженерных коммуникаций
3	69:40-6.101	—	Зона с особыми условиями использования территории Охранная зона инженерных коммуникаций
4	69:40-6.432	—	Граница зоны с особыми условиями использования территории Охранная зона инженерных коммуникаций



Перечень координат, характерных точек красных линий

Номер точки	КООРДИНАТЫ	
	X	Y
1	293062.060	2275703.360
2	293057.880	2275722.440
3	293051.330	2275748.530
4	293045.100	2275776.470
5	293013.850	2275769.300
6	292968.990	2275759.320
7	292967.530	2275758.980
8	292930.140	2275750.300
9	292897.190	2275742.700
10	292892.160	2275737.130
11	292899.220	2275705.040
12	292907.040	2275667.290
13	292957.720	2275679.290
14	293005.780	2275690.450
15	293033.820	2275696.830

Перечень координат, образуемого путем перераспределения, земельного участка

Номер точки	КООРДИНАТЫ	
	X	Y
14	293005.780	2275690.450
15	293033.820	2275696.830
16	293029.340	2275716.060
17	293028.560	2275720.320
18	293025.350	2275735.030
19	293021.800	2275734.360
20	293021.940	2275733.210
21	293008.420	2275730.190
22	293008.910	2275727.880
23	292996.590	2275724.760
24	293000.270	2275712.830

Ведомость существующих земельных участков в границах проектирования

Кадастровый номер	Разрешенное использование	Площадь
69:40:0100272:5	Под жилой дом	571,7
69:40:0100272:32	Под жилой дом	727,6
69:40:0100272:10	Жилой дом	984,1
69:40:0100272:31	Жилой дом	681
69:40:0100272:17	Среднеэтажная жилая застройка	1848
69:40:0100272:1970	Среднеэтажная жилая застройка	1386
69:40:0100272:1971	Среднеэтажная жилая застройка	1
69:40:0100272:39	Среднеэтажная жилая застройка	1644
69:40:0100272:18	2-этажный дом; жилой дом	1862,7
69:40:0100272:38	-	1804

Ведомость образуемых земельных участков

Кадастровый номер	Разрешенное использование	Площадь
69:40:0100272:3У1	Среднеэтажная жилая застройка; размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилье дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры)	1089

Согласовано

Изм. № подл.

Подп. и дата

Взам. инв. №

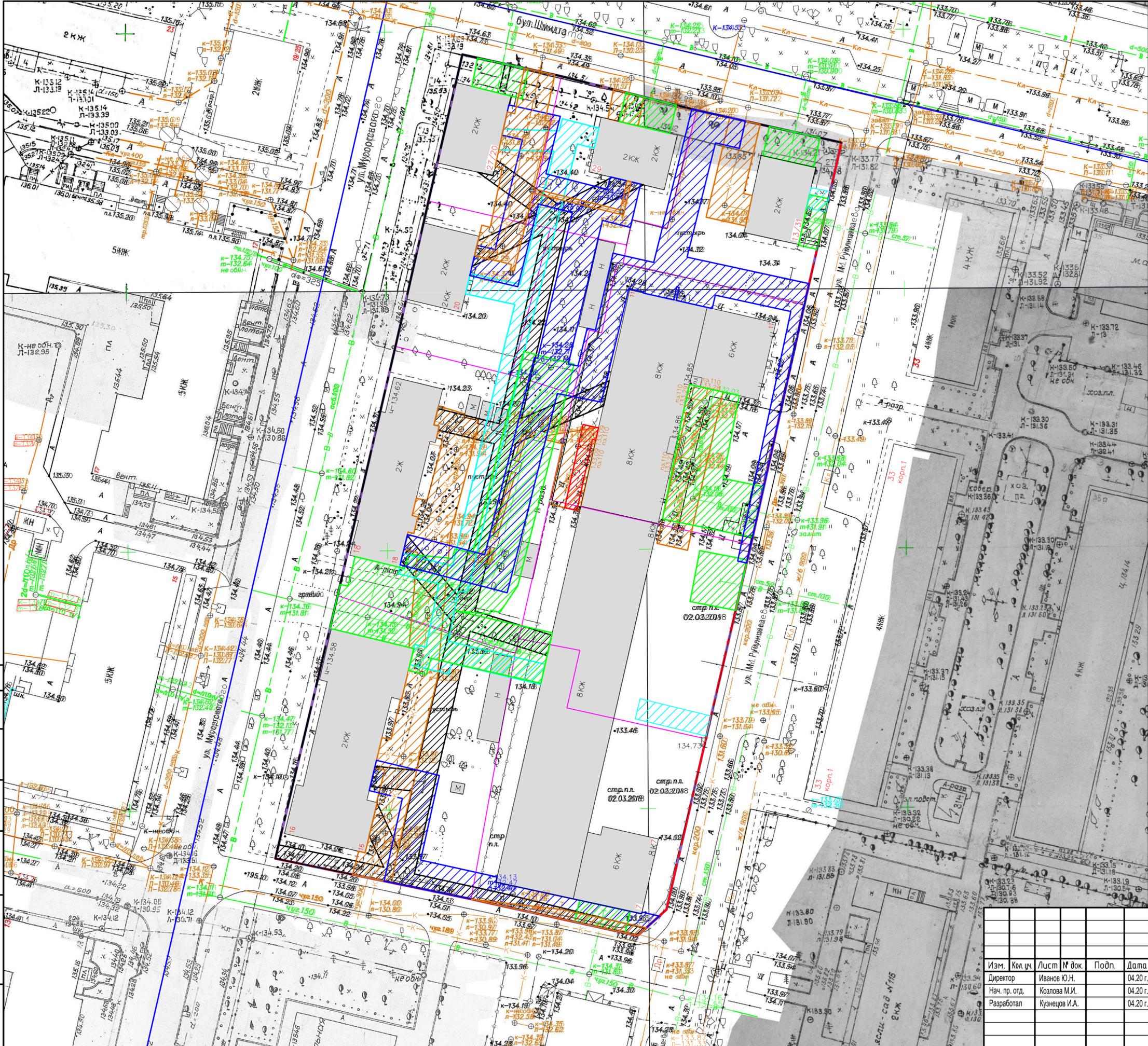
Объект № 6/0007

Проект межевания территории в границах улиц Мусоргского - Украинского переулка - Михаила Румянцева - бульвара Шмидта в Заволжском районе г. Твери

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Проект межевания территории (Основная часть)	Стадия	Лист	Листов
	ПМТ	1.1	2

Чертеж межевания территории М 1:500 МУП "Горпроект"



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории (граница проектирования)
  - существующие красные линии
  - устанавливаемые красные линии
  - существующие земельные участки, стоящие на ГКУ
  - существующая застройка
  - охранная зона электросетей ВЛ - 0,4 кВ
  - техническая зона сетей водоотведения
  - техническая зона сетей водоснабжения
  - охранная зона сетей теплоснабжения
  - охранная зона сетей газоснабжения
  - охранная зона кабельных линий электропередачи

**ПРИМЕЧАНИЕ:**

- Проектируемая территория расположена в границах памятника археологии "Заволжский посад города Твери" регистрационный номер 691741267340006 в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятник археологии) народов Российской Федерации (Решение Исполнительного комитета Калининского областного совета депутатов трудящихся № 310 от 20.08.1973 года;
- В соответствии с картой (схемой) отображения границ полос воздушных подходов и зоны ограничения строительства на высоте аэродрома совместного базирования "Тверь (Мигалово)" Министерства обороны Российской Федерации земельный участок расположен в границах санитарно-защитной зоны аэродрома.

Согласовано	
Взам. инб. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Объект № 6/0007			
Проект межевания территории в границах улиц Мусоргского - Украинского переулка - Михаила Румянцева - бульвара Шмидта в Заволжском районе г. Твери			
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.
Директор	Иванов Ю.Н.		
Нач. пр. отд.	Козлова М.И.	04.20 г.	
Разработал	Кузнецов И.А.	04.20 г.	
Материалы по обоснованию проекта межевания территории		Страница	Лист
		ПМТ	1.2
Чертеж межевания территории М 1:500		Листов	
		2	
		МУП "Горпроект"	