

Муниципальное унитарное предприятие
«ГОРОДСКОЙ ПРОЕКТ» г. Твери

Документация по планировке территории

**в кадастровых кварталах 69:40:0200179; 69:40:0200180;
69:40:0200104; 69:40:0200103 в Московском районе г. Твери**

I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



Раздел I.

**Основная часть проекта планировки
Положение о характеристиках
планируемого развития территории.
Чертежи.**

г. Тверь
2019г.

**Муниципальное унитарное предприятие
«ГОРОДСКОЙ ПРОЕКТ» г. Твери**

**I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
в кадастровых кварталах 69:40:0200179; 69:40:0200180;
69:40:0200104; 69:40:0200103 в Московском районе г. Твери**

Раздел I.

Основная часть проекта планировки.

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Чертежи.

Директор

Ю.Н. Иванов

Начальник проектного отдела

М.И. Козлова

Главный инженер проекта

М.И. Козлова

г. Тверь, 2019г.



Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери

СОДЕРЖАНИЕ

Наименование документа	Номер страницы
1. Общие сведения	
1.1. Основание для проектирования	3
1.2. Исходные данные для проектирования	3
1.3. Технические нормативы	4
2. Характеристика района проектирования	5
3. Природно-климатические условия	
3.1. Климат	7
3.2. Температура воздуха	8
3.3. Влажность воздуха	11
3.4. Осадки	12
3.5. Снежный покров	12
3.6. Ветер	13
3.7. Атмосферные явления	15
4. Рельеф	16
5. Современное использование территории. Землепользования.	17
6. Проектные решения	20
6.1. Красные линии.	19
6.2. Функциональное зонирования территории	22
7. Положение о характеристиках планируемого развития территории	23
8. Положение об очередности развития территории	33
Чертежи	
Основной чертеж проекта планировки территории, М 1 : 2000	I.1.1
Разбивочный чертеж красных линий, М 1 : 2000	I.1.2

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Исполн.		Козлова			03.16

6/0127-15-ПЗ

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	2	35

Муниципальное унитарное
предприятие «Горпроект»



Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери

СПРАВКА

Технические и проектные решения, принятые в документации по планировке территории, соответствуют требованиям Градостроительного задания на разработку документации, а также технических, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную эксплуатацию объекта.

Начальник проектного отдела МУП «Горпроект»

М.И. Козлова

май 2019г.

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

6/0127-15-ПЗ

Лист
2



**Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери**

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Данная проектная документация выполнена в соответствии с договором между ООО «Эстейд Инвест» и МУП «Горпроект» №72 от 02 ноября 2015 г.

Основаниями для проектирования являются:

1. Постановление администрации г.Твери №1714 от 19 октября 2015г. «О подготовке документации по планировке территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180; 69:40:0200179; 69:40:0200104; 69:40:0200103; в Московском районе города Твери».
2. Постановление администрации г.Твери №3 от 10 января 2019г. «О внесении изменений в постановление администрации города Твери №1714 от 19 октября 2015г. «О подготовке документации по планировке территории в кадастровых кварталах 69:40:0200180; 69:40:0200179; 69:40:0200104; 69:40:0200103; в Московском районе города Твери»».
3. Градостроительное задание №2 от ____ ноября 2015г. на разработку документации по планировке территории, выданное департаментом архитектуры и строительства администрации г.Твери.

1.2. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

При проектировании использовались следующие исходные данные:

1. Топографическая съемка земельных участков, входящих в границы проектирования, выполненная МУП «Горпроект», ООО «ТИСИЗ».
2. Эскизный проект застройки жилого квартала в границах ул. Псковская – ул. Левитана – ул. Проектная – бул. Гусева, разработанный ООО «АРТиС» в декабре 2015 года.
3. Рабочая документация на строительство бульвара Гусева и устройство дождевой канализации, выполненные ООО «Тверьавтодорпроект» в 2015 году.
4. Выписка из протокола заседания №13 архитектурно-градостроительного совета по рассмотрению проектной документации от 09 декабря 2015 г.
5. Письмо департамента архитектуры и градостроительства администрации г.Твери №29/14-16-п от 07.05.15г. директору ООО «Эстейт Инвест» В.Е. Дмитриеву.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	6/0127-15-ПЗ	Лист
							3



**Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери**

6. Проект застройки, разработанный ООО «Модуль», для земельных участков КН 69:40:0200180:1038; КН 69:40:0200180:1039; КН 69:40:0200180:1040; КН 69:40:0200180:1041; КН 69:40:0200180:1042
7. Проект застройки, разработанный ООО «ТверьКапПроект», для земельных участков КН 69:40:0200180:1066; КН 69:40:0200180:1067; КН 69:40:0200180:1055; КН 69:40:0200180:260; КН 69:40:0200180:570; КН 69:40:0200180:569; КН 69:40:0200180:4699; КН 69:40:0200180:4141; КН 69:40:0200180:4142; КН 69:40:0200180:134; КН 69:40:0200180:570;1316.

1.3. ТЕХНИЧЕСКИЕ НОРМАТИВЫ

Состав и порядок разработки Проектной документации принят в соответствии с «Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденным постановлением Правительства РФ от 16.02.2008г № 87.

Проектные решения разработаны в соответствии со следующими основными нормативными документами:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. Жилищный кодекс Российской Федерации;
4. Генеральный план города Твери;
5. Временные правила землепользования и застройки г. Твери (утверждены Решением Тверской городской Думы от 10.07.2012 г. №213);
6. СНиП 11-04-2003 «Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
7. Областные нормативы градостроительного проектирования Тверской области, утвержденные постановлением № 283-па от 14.06.2011 г.
8. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	6/0127-15-ПЗ	Лист
							4



2. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА ПРОЕКТИРОВАНИЯ.

Жилой район Южный относительно «молодой» район города, застройка которого началась с шестидесятых годов XXв. Он был запроектирован частично на свободной от строений территории, частично со сносом 1-этажной усадебной застройки пос. Крупской. Жилой район располагается к югу от общегородского центра и железнодорожной магистрали Москва-Санкт-Петербург. Основной тип застройки жилого района - многоквартирные жилые дома с предприятиями и учреждениями обслуживания населения.

Территория проектирования расположена в южной части микрорайона, на расстоянии примерно 5,5 км от центра города. Границами проектирования являются улицы Левитана (участок от ул. Проектной до ул. Можайского), ул. Проектная (участок между бульваром Гусева и ул. Левитана), ул. Псковская (участок от бульвара Гусева до Бурашевского шоссе) и бульвар Гусева (участок от ул. Проектной до ул. Вологодской).

Ул. Псковская соединяет две городские магистрали, имеющие выход на федеральную трассу М-10: Октябрьский проспект и Бурашевское шоссе.

Площадь территории в границах проектирования составляет 84,7 га.

Жилой район отделен от центра железнодорожной магистралью Москва-Санкт-Петербург. Проектируемая территория расположена в селитебной зоне, на значительном удалении от производственных и коммунально-складских районов города.

Связь с центром города может осуществляться по двум магистральным улицам общегородского значения, имеющим путепроводы через Октябрьскую железную дорогу:

- через Октябрьский проспект с выходом на Волоколамский пр. или пр. Чайковского;
- через Бурашевское шоссе с выходом на ул. Орджоникидзе и ул. Вагжанова.

С востока, с запада и с севера от проектируемой территории ведется строительство многоквартирных жилых домов, вдоль Октябрьского проспекта построены многофункциональные торговые центры, с юга находятся бывшие земли сельскохозяйственного назначения предприятия ЗАО «Калининское». В пешеходной доступности расположен родильный дом №1, строящаяся поликлиника на ул. Можайского, две общеобразовательные школы и физкультурно-оздоровительный центр.

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

						6/0127-15-ПЗ	Лист
							5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



**Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери**

До ближайших водных объектов: р. Лазури и р. Тьмаки около 5 км. Проектируемая территория находится вне зон ограничения застройки по историко-культурным, природоохранным, санитарным, водоохраным и иным требованиям.

Место размещения территории проектирования показано на чертеже «Схема расположения элемента планировочной структуры на территории города» (лист 3).

Настоящий проект планировки территории разрабатывается в соответствии с изменениями, внесенными в генеральный план города в 2019 году и правилами землепользования и застройки г. Твери.

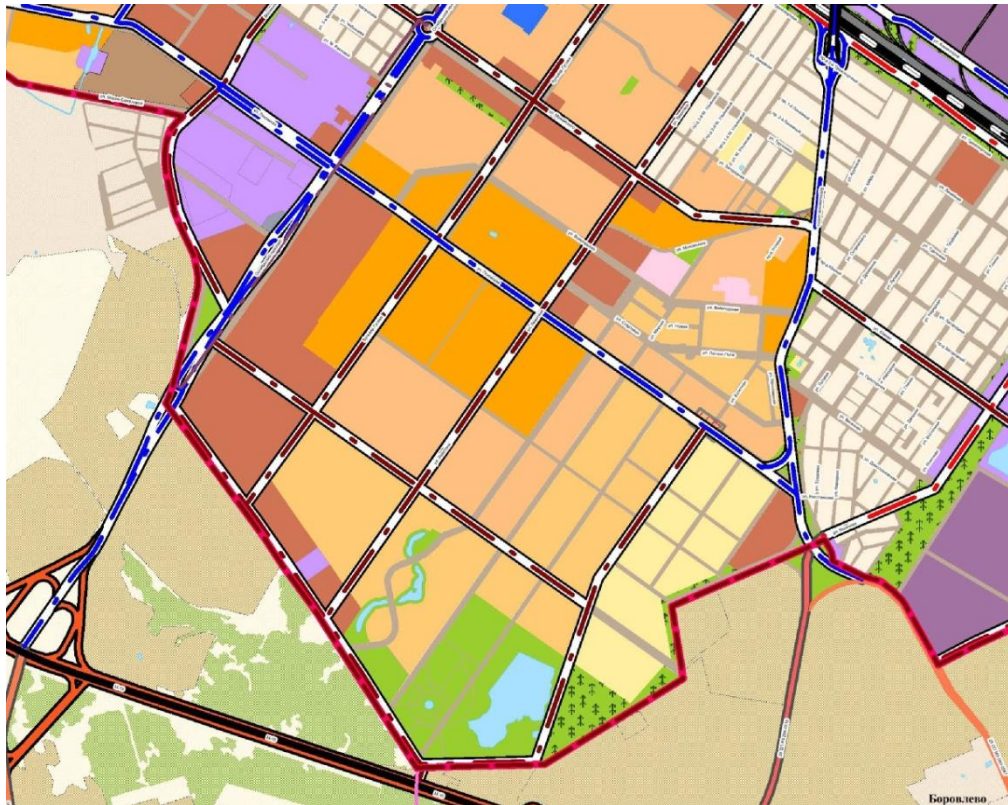


Рис. 1 Схема района строительства

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

6/0127-15-ПЗ

Лист
6



Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери

В целом на климате рассматриваемого района сказывается влияние, как материка, так и океана, поэтому его можно охарактеризовать как умеренно-континентальный. В течение всего года над районом г. Твери происходит смена воздушных масс морского, континентального и арктического происхождения, что приводит к резким колебаниям погодных условий.

Основные метеорологические характеристики района изысканий приводятся на рисунке 1 и в таблицах 2-6.

3.2.ТЕМПЕРАТУРА ВОЗДУХА.

Среднемесячная температура воздуха по м.ст. Тверь изменяется от минус 10,5°С в январе до 17,3°С в июле (таблица 1). Среднегодовая температура воздуха составляет 3,8°С.

Абсолютный максимум температуры воздуха 36°С на рассматриваемой метеостанции зафиксирован в период с июня по август, абсолютный минимум температур отмечен в январе и составил минус 50°С.

Среднемесячные и годовые температуры воздуха, количество осадков, влажность, туманы, м.ст. Тверь

Таблица 1-Среднемесячные и годовые температуры воздуха, количество осадков, влажность, туманы, м.ст. Тверь

Месяцы	Температура воздуха, °С			Влажность воздуха		Среднее количество осадков, мм	Туманы	
	средняя месячная	абсолютный максимум	абсолютный минимум	упругость водяного пара, мбар	относительная, %		среднее число дней с туманами	наибольшее число дней с туманами
01	10,5	5	-50	2,8	85	39	3	12
02	-9,4	5	-42	2,9	83	36	3	10
03	-4,6	15	-38	3,8	79	37	3	12
04	4,1	27	-21	6,1	73	37	3	8
05	11,2	30	-7	9,0	68	53	2	6

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

6/0127-15-ПЗ

Лист
8



Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери

06	15,7	34	-2	12,4	70	75	1	4
07	17,3	36	3	14,7	75	89	3	7
08	15,8	36	-2	13,9	78	74	5	11
09	10,2	33	-7	10,3	82	62	5	14
10	4,0	23	-17	7,1	84	54	4	10
11	-1,8	13	-29	5,0	86	48	4	12
12	-6,6	8	-44	3,7	87	46	3	11
04-10	11,2	36	-21	10,5	76	444	16	34
11-03	-6,6	15	-50	3,6	84	206	23	36
Год	3,8	36	-50	7,6	79	650	39	59

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

6/0127-15-ПЗ

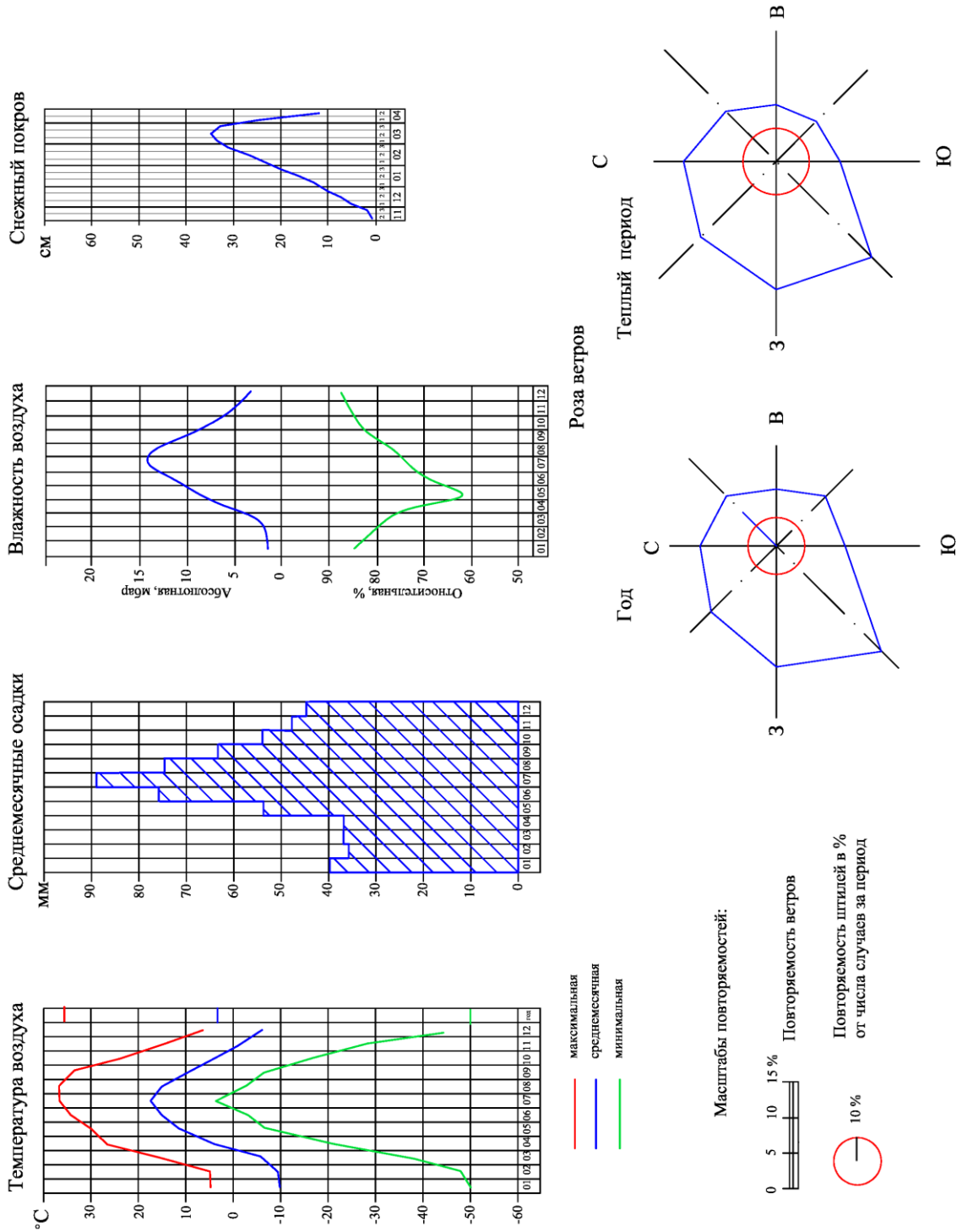
Лист
9



Документация по планировке территории в границах
 кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
 69:40:0200104 и 69:40:0200103
 в Московском районе г.Тверь

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата



6/0127-15-ПЗ

Рисунок 3 – Метеорологические характеристики, м.ст. Тверь



**Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери**

Средняя дата первого заморозка по м.ст. Тверь приходится на 20 сентября, последнего – на 14 мая. Продолжительность безморозного периода составляет в среднем 128 дней при наименьшем значении 89 и наибольшем – 173 дня.

Расчетные температуры воздуха холодного и теплого периодов года приводятся согласно СП 131.13330.2012 Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99* по метеостанции Тверь.

Расчетные температуры воздуха холодного периода года:

наиболее холодных суток обеспеченностью 98% – минус 37°C, обеспеченностью 92% – минус 33°C;

наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 98% – минус 33°C, обеспеченностью 92% – минус 29°C;

средняя температура воздуха обеспеченностью 94%, которая соответствует температуре воздуха наиболее холодного периода – минус 15°C;

средняя суточная амплитуда температуры наиболее холодного месяца – 7,2°C;

продолжительность периода со среднесуточной температурой воздуха ниже 0°C – 146 дней, средняя температура периода – минус 6,4°C;

продолжительность периода со среднесуточной температурой воздуха ниже 8°C – 218 дней, средняя температура периода – минус 3,0°C;

продолжительность периода со среднесуточной температурой воздуха ниже 10°C – 236 дней, средняя температура периода – минус 2,0°C.

Расчетные температуры воздуха теплого периода года:

температура воздуха обеспеченностью 98% – 24,8°C, обеспеченностью 95% – 20,6°C;

средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца – 23,0°C;

средняя суточная амплитуда температуры наиболее теплого месяца – 11,1°C.

3.3. ВЛАЖНОСТЬ ВОЗДУХА.

Абсолютная влажность воздуха (упругость водяного пара) рассматриваемого района резко увеличивается от зимы к лету. Наибольшее среднemesячное значение абсолютной

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

6/0127-15-ПЗ

Лист
11



**Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери**

влажности за многолетие составляет 14,7 мбар и отмечается в июле, наименьшее – в январе, и составляет 2,8 мбар (таблица 1).

Среднемесячные значения относительной влажности воздуха в холодное время года изменяются в пределах 79-87%, а в теплый период – 68-84% (таблица 1).

3.4. ОСАДКИ.

Среднегодовая сумма осадков на метеостанции Тверь составляет 650 мм. В теплый период года их выпадает 68% от общего числа (таблица 1). Наибольшее количество осадков за месяц выпадает в июле, среднемесячный слой осадков в этот период составляет 89 мм. Наименьший среднемесячный слой осадков наблюдается с января по апрель включительно и не превышает 37-39 мм.

3.5. СНЕЖНЫЙ ПОКРОВ.

Средняя за многолетие дата появления снежного покрова на м.ст. Тверь приходится на 28 октября, ранняя – 26 сентября, поздняя – 8 декабря (таблица 2). Образование устойчивого снежного покрова отмечается в среднем в начале декабря, ранняя дата приходится на конец октября.

Число дней со снежным покровом, даты появления и схода снежного покрова, образования и разрушения снежного покрова, м.ст. Тверь

Таблица 2. Число дней со снежным покровом, даты появления и схода снежного покрова, образования и разрушения снежного покрова, м.ст. Тверь

Характеристика явления	Даты			Число дней со снежным покровом
	средняя	ранняя	поздняя	
Появление снежного покрова	28.10	26.09	08.12	139
Образование устойчивого снежного покрова	01.12	31.10	15.01	
Разрушение устойчивого снежного покрова	04.04	05.03	30.04	
Сход снежного покрова	12.04	21.03	15.05	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

6/0127-15-ПЗ

Лист
12



Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери

Среднее число дней в году со снежным покровом составляет 139 дней. Разрушение снежного покрова наблюдается в среднем 4 апреля, а уже во второй декаде апреля в среднем за многолетие поверхность почвы полностью очищается от снежного покрова. Ранняя дата схода снежного покрова наблюдалась 21 марта, а поздняя – 15 мая.

Средняя наибольшая за зиму высота снежного покрова в Твери составляет 39 см, максимальная и минимальная толщины снежного покрова соответственно равны 76 и 10 см (таблица 3). Максимальная высота снежного покрова наблюдается в период с последней декады февраля по вторую декаду марта.

Средняя декадная высота снежного покрова, м.ст. Тверь в сантиметрах

Таблица 3-Средняя декадная высота снежного покрова, м.ст. Тверь

Месяцы, декады															Наибольшая за зиму			
11		12			01			02			03			04		средняя	макс	мин.
2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2			
1	2	5	8	10	12	17	20	23	27	31	33	34	25	11	39	76	10	

3.6. ВЕТЕР.

Статистические характеристики по ветру представлены в таблице 4.

Общециркуляционные процессы в районе Твери способствуют преобладанию здесь в среднем за год ветров юго-западного и западного направлений (таблица 4). Совместная повторяемость этих ветров составляет 38%. От зимы к лету их повторяемость уменьшается незначительно – от 40 до 35%. Чаще всего ветры юго-западного и западного направлений отмечаются в сентябре и октябре. Летом в Твери заметно возрастает повторяемость ветров северного и северо-западного направлений. В июле эти ветры, наряду с преобладающими (юго-западный и западный), наблюдаются особенно часто (36%). Реже всего в Твери возможен восточный ветер – повторяемость его в среднем за год составляет всего 8%.

Повторяемость штилей по месяцам в процентах от общего числа наблюдений за ветром колеблется в широких пределах – от 5 до 20%.

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	---------	------	--------	---------	------

6/0127-15-ПЗ

Лист
13



Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери

Повторяемость ветров по направлениям, количество штилей
и значения средних скоростей ветра, м.ст. Тверь

Таблица 4. Повторяемость ветров по направлениям, количество штилей и значения средних скоростей ветра, м./с, ст. Тверь

Месяцы	Повторяемость ветра по направлениям, %								Штили,%	Средняя скорость ветра, м/с
	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ		
01	10	11	6	10	13	28	15	7	10	4,3
02	7	12	11	17	11	18	14	10	10	4,2
03	16	11	8	9	9	19	15	13	13	4,1
04	9	12	9	10	15	22	15	8	12	3,9
05	15	17	12	9	7	12	15	13	11	3,8
06	15	6	6	10	8	18	18	19	14	3,4
07	18	10	8	5	5	17	20	17	18	3,2
08	13	16	10	8	5	16	17	15	20	3,1
09	10	5	5	7	10	26	20	17	16	3,5
10	10	7	8	7	10	25	20	13	9	4,0
11	7	4	8	15	19	24	14	9	5	4,5
12	8	7	5	12	16	26	16	10	6	4,5
Теплый период (04-10)	13	10	8	8	9	19	18	15	14	3,6
Холодный период (11-03)	9	9	7	13	14	23	15	10	9	4,3
Год	11	10	8	10	10	21	17	13	12	3,9

Средняя годовая скорость ветра в Твери составляет 3,9 м/с. В течение года средняя месячная скорость ветра меняется незначительно – от 4,5 м/с в ноябре-декабре, когда наиболее активна циклоническая деятельность, до 3,1 м/с в августе (таблица 4). Розы ветров за год и теплый период приведены на рисунке 3.

В теплое полугодие отчетливо выражен суточный ход скорости ветра, его амплитуда достигает 2,0-2,5 м/с. В послеполуденные часы летом скорость ветра увеличивается до 4,0-4,3 м/с, а ночью ветер ослабевает до 2 м/с. В отдельных случаях при ясной антициклональной погоде ночью часто наступает полное безветрие. Днем при интенсивном прогреве воздуха и развитии турбулентного обмена скорость ветра может резко возрасти, и максимальные

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	---------	------	--------	---------	------

6/0127-15-ПЗ

Лист
14



Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери

ее значения могут достигать 17-20 м/с. Зимой суточные колебания скорости ветра очень малы.

Данные о наибольших скоростях ветра различной вероятности по м.ст. Тверь не опубликованы и поэтому приводятся по м.ст. Торжок, расположенной в 60 км к северо-западу от Твери. Максимальная скорость ветра, возможная один раз в 20 лет, составляет 25 м/с (таблица 5).

Таблица 5. Наибольшие скорости ветра различной вероятности по м.ст. Торжок

Год	5 лет	10 лет	15 лет	20 лет
19	23	24	24	25

3.7. АТМОСФЕРНЫЕ ЯВЛЕНИЯ.

Повторяемость туманов в Твери достаточно невелика. Среднее их количество за год составляет 39. Наибольшее количество дней с туманом наблюдается с августа по ноябрь и в среднем составляет 4-5 в месяц, наименьшее количество этих атмосферных явлений в период с мая по июль, в среднем 2 случая в месяц (таблица 1).

Гололедно-изморозевые образования. Из всех видов обледенения (гололед, зернистая и кристаллическая изморозь, отложения мокрого снега) наиболее опасен гололед – слой плотного (плотность 400-900 кг/м³) прозрачного или матового льда. Он образуется в результате намерзания капелек переохлажденного дождя или мороси. Кроме перечисленных простых видов обледенения, особо выделяют сложное (многослойное) отложение, образующееся при наложении одного вида обледенения на другой. Это обычно происходит при изменении характера атмосферных процессов и связанных с ними погодных условий.

Общим условием образования всех гололедно-изморозевых отложений является поступление теплого влажного воздуха на охлажденную поверхность.

В Твери обледенение наблюдается ежегодно в среднем со второй половины ноября до середины марта. В отдельные годы, однако, даты появления и разрушения гололедно-

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	6/0127-15-ПЗ	Лист
							15



**Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери**

изморозевых отложений могут сдвигаться на начало октября и продолжаться вплоть до конца апреля.

Самые распространенные виды обледенения в Твери – кристаллическая изморозь и гололед. Так, среднее число дней с изморозью составляет 21 день за сезон, а с гололедом – 13, при наибольшем числе 44 и 25 дней соответственно. Остальные виды обледенения за весь период метеонаблюдений наблюдались менее чем в 50% лет.

Максимальная непрерывная продолжительности одного случая обледенения для изморози и гололеда приведена в таблице 6.

Таблица 6. Максимальная непрерывная продолжительность одного случая обледенения в часах

Вид отложения	Месяц							Сезон
	10	11	12	01	02	03	04	
Гололед	19	33	65	88	23	37	14	88
Изморозь	57	58	145	208	34	19	5	208

В Твери гололед в подавляющем большинстве случаев имеет толщину льда на проводах до 3 мм, изморозь и мокрый снег – до 6 мм. Наибольшее по массе сложное отложение льда на проводах за весь период наблюдений составляло 100 г/м.

Город Тверь не относится к числу районов с особо опасными гололедно-изморозевыми отложениями.

4. РЕЛЬЕФ

В структурно - геоморфологическом отношении территория области, как часть древней Восточно-Европейской (Русской) равнины, определяется как платформенная пластово-денудационная равнина, сильно всхолмленная или слегка волнистая. Современный рельеф сформировался в результате эрозионно-аккумулятивной деятельности нескольких стадий оледенений. -

Формирование современного рельефа началось после регрессии последнего морского бассейна. После ухода моря до начала четвертичного периода территория подвергалась ин-

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	6/0127-15-ПЗ	Лист 16
------	---------	------	--------	---------	------	---------------------	------------



**Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери**

тенсивному эрозионному расчленению, к началу четвертичного периода ее поверхность была расчленена довольно сложной и глубокой речной системой. Морены окского и днепровского оледенений и связанные с ними водноледниковые отложения значительно сnivelировали рельеф, выполнив древние долины. Морены последующих Московского и Калининского оледенений легли на выровненную поверхность, сформировав пологоволнистую равнину. В эпоху валдайского оледенения в долинах рек сформировались вторая и первая надпойменные террасы, а к концу верхнечетвертичного времени оформился уступ от первой надпойменной террасы к пойме. В голоцене происходит накопление пойменного аллювия и формирование террасных болотных массивов.

Современные рельефообразующие процессы проявляются слабо, следов эрозионной деятельности поверхностных вод в пределах исследованной территории не отмечено, за исключением боковой и донной эрозии крупных рек.

В геоморфологическом отношении участок находится в Волго-Тверецкой части Верхневолжского геоморфологического района, в пределах второй надпойменной террасы реки Волги.

Поверхность участка спланирована техногенными грунтами и характеризуется, в основном, техногенным типом рельефа, с отметками поверхности 136,4-139,5 м.абс. Большая часть участка относится к незастроенной территории, луговине, с грунтовыми автодорогами и подъездами, с большим количеством подземных коммуникаций на пересечении бул. Гусева и ул. Псковской.

На территории прослеживаются заросшие мелиоративные каналы глубиной до 1,5м.
С западной стороны участка пересекает ЛЭП-10 кВ.

5. СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ. ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ.

В настоящее время квартал в границах ул. Псковской – ул. Левитана – ул. Проектной – бул. Гусева, где ведется проектирование, постепенно застраивается. Основным застройщиком является ООО «Иллидиум». Он заканчивает строительство жилого комплекса «Иллиди-

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

						6/0127-15-ПЗ	Лист
							17
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



**Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери**

ум - 2». Разработан проект застройки еще одного жилого комплекса, примыкающего к уже существующему по улице Левитана, «Иллидиум-3».

На пересечении ул. Псковской и бул. Гусева начал строительство жилых домов ООО «Стройтраст». Сформирован участок под строительство детского сада на 100 мест.

Вместе с тем в границах территории проектирования находится земельный участок, на котором расположен деревянный одноэтажный жилой дом. Участок полностью расположен на землях общего пользования (бул. Гусева).

Большая часть территории, предназначенной под жилую застройку, никак не используется и по-прежнему относится к землям сельскохозяйственного назначения.

К сожалению, вместе со строительством жилья не ведется строительство улично-дорожной сети. Так улица Псковская построена и оборудована только вдоль земельного участка гипермаркета «Глобус». Далее вдоль жилого дома, который строит ООО «Микро-ДСК», построен только второстепенный проезд. Бульвар Гусева и ул. Левитана имеют сложившийся поперечный профиль только на участках старой застройки.

На строительство магистральной улицы районного значения – бул. Гусева – разработана рабочая документация. В настоящее время проектируется ул. Левитана. Начато проектирование реконструкции Бурашевского шоссе с уширением проезжей части до 4 полос. Соединить все эти магистрали в единую транспортную сеть Южного жилого района должна ул. Псковская.

Площадь территории проектирования в границах проектирования в соответствии с Постановлением составляет 84,7 га.

Экспликация землепользований полностью или частично попадающая в границы проектирования приведена в таблице.

Кадастровый номер	Правообладатель	Разрешенное использование	Площадь участка, кв.м
69:40:02 00 180:260	ООО ГК "Иллидиум"	Многоквартирная жилая застройка 4-12 этажей	2943
69:40:02 00 180:569	ООО ГК "Иллидиум"	Многоквартирная жилая застройка 4-12 этажей	111
69:40:02 00 180:570	ООО ГК "Иллидиум"	Многоквартирная жилая застройка 4-12 этажей	2667

6/0127-15-ПЗ

Лист
18

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инов. № подл.



Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери

69:40:02 00 180:1067	ООО ГК "Иллидиум"	Многоквартирная жилая застройка 4-12 этажей	5704
69:40:02 00 180:1050	ООО ГК "Иллидиум"	Многоквартирная жилая застройка 4-12 этажей	104
69:40:02 00 180:1055	ООО ГК "Иллидиум"	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3219
69:40:02 00 180:4699	ООО ГК "Иллидиум"	Многоквартирная жилая застройка 4-12 этажей	3669
69:40:02 00 180:1066	ООО ГК "Иллидиум"	Многоквартирная жилая застройка 4-12 этажей	6161
69:40:02 00 180:1051	ООО ГК "Иллидиум"	Многоквартирная жилая застройка 4-12 этажей	104
69:40:02 00 180:1052	ООО ГК "Иллидиум"	Многоквартирная жилая застройка 4-12 этажей	1865
69:40:02 00 180:1061	ООО ГК "Иллидиум"	Многоквартирная жилая застройка 4-12 этажей	7195
69:40:02 00 180:4141	ООО ГК "Иллидиум"	Для многоэтажной жилой застройки	26981
69:40:02 00 180:4142	ООО ГК "Иллидиум"	Коммунальное обслуживание	248
69:40:02 00 180:134	ООО ГК "Иллидиум"	Для многоэтажной жилой застройки	44427
69:40:02 00 180:316	ООО ГК "Иллидиум"	Под пашню	5516
69:40:02 00 180:1038	ООО "Стройтраст"	Для многоэтажной жилой застройки	25843
69:40:02 00 180:1039	ООО "Стройтраст"	Для многоэтажной жилой застройки	7156
69:40:02 00 180:1040	ООО "Стройтраст"	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	223
69:40:02 00 180:1041	ООО "Стройтраст"	Для многоэтажной жилой застройки	78
69:40:02 00 180:1042	ООО "Стройтраст"	Под иными объектами специального назначения	212
69:40:02 00 180:137	ООО "ЭстейтИнвест"	Многоквартирная жилая застройка 4-12 этажей	21741
69:40:02 00 180:5275	ООО "ЭстейтИнвест"	Под пашню	9753
69:40:02 00 180:5274	ООО "ЭстейтИнвест"	Под пашню	17446
69:40:02 00 180:138	ООО "ЭстейтИнвест"	Под пашню	18669
69:40:02 00 180:139	ООО "ЭстейтИнвест"	Под пашню	6357
69:40:02 00 180:3315	ООО "ЭстейтИнвест"	Под пашню	13153
69:40:02 00 180:135	ООО "ЭстейтИнвест"	Под пашню	164835
69:40:02 00 180:100	ООО "ЭстейтИнвест"	Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения	138624

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инов. № подл.

6/0127-15-ПЗ

Лист
19



**Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери**

69:40:02 00 180:89	нет	Земли общего пользования	148
69:40:02 00 180:7	нет	Под автодорогу	2546
69:40:02 00 180:8	нет	Земли городского запаса	348
69:40:02 00 180:9	нет	Под пашню	2582
69:40:02 00 180:45	нет	Свободные земли городской застройки	13600
69:40:02 00 180:44	нет	Свободные земли городской застройки	365
69:40:02 00 180:36	-	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов	961
69:40:02 00 180:1056	-	Для иных видов жилой застройки	1347
69:40:02 00 180:1057	ООО "ЭстейтИнвест"	Многоквартирная жилая застройка 4-12 этажей	3164
69:40:02 00 180:1060	ООО "ЭстейтИнвест"	Многоквартирная жилая застройка 4-12 этажей	3412
69:40:02 00 180:1059	ООО "ЭстейтИнвест"	Многоквартирная жилая застройка 4-12 этажей	3691
69:40:02 00 180:1058	ООО "ЭстейтИнвест"	Многоквартирная жилая застройка 4-12 этажей	3126
69:40:02 00 180:97	-	Земли общего пользования	32740
69:40:02 00 180:24	-	Под открытую автостоянку	7324
69:40:02 00 104:36	-	Земли общего пользования	2843
69:40:02 00 105:36	-	Под разворотное кольцо трамвая	6264
69:40:02 00 179:167	ООО "ЭстейтИнвест"	Под пашню	17606
69:40:02 00 179:29	ООО "ЭстейтИнвест"	Для иных видов сельскохозяйственного использования	12805
69:40:02 00 179:159	ООО "ЭстейтИнвест"	Под пашню	159229
69:40:02 00 179:158	ООО "ЭстейтИнвест"	Под пашню	90383

6. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1. Красные линии. Уличная сеть и организация транспортного обслуживания

Устанавливаемые (проектные) красные линии улиц формируются с учетом:

- документации по планировке территории улично-дорожной сети на основе корректуры части проекта детальной планировки Южного жилого района в границах: Октябрьский проспект, ул. Псковская, ул. Конечная, ул. Транспортная и утвержденной постановлением администрации г. Твери №1167 от 12.07.2012г.

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	---------	------	--------	---------	------

6/0127-15-ПЗ

Лист
20



**Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери**

- проектом планировки территории кадастрового участка КН 69:40:0200180:41 (почтовый адрес ориентира Октябрьский пр. д.95 корп.) в Московском районе г. Твери;
- Градостроительного кодекса РФ, действующих строительных норм и правил.

В соответствии с генеральным планом г. Твери ул. Псковская является магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения. Ее габарит в границах красных линий составит 60 м. Бульвар Гусева и ул. Левитана – магистральные улицы районного значения. Габарит бульвара Гусева на участке от ул.Вологодская до ул. Псковская – 80 м, от ул. Псковская до Проектной улицы – 40 м. Габарит ул. Левитана и Проектной – 40 м, ул. Вологодской – 36 м. Все существующие улицы соответствуют по габаритам своим категориям.

В 2015 году по ул. Псковской был проложен газопровод высокого давления. Предполагалось, что он пройдет в границах разделительной полосы. Но на участке от ул. Взлетной до Бурашевского шоссе ось трубы сместилась на 14,0 м от оси ул. Псковской. В связи с этим данным проектом планировки внесены изменения в «Документацию по планировке территории улично-дорожной сети на основе корректуры части проекта детальной планировки Южного жилого района в границах: Октябрьский проспект, ул. Псковская, ул. Конечная, ул. Транспортная» на участке от ул. Взлетная до Бурашевского шоссе.

Кроме красных линий магистральных улиц в данном проекте устанавливаются красные линии для формирования земель общего пользования внутри квартала застройки. Параллельно ул. Псковской запроектирован внутриквартальный проезд шириной 6,0 м с тротуаром по 1,5 м. Размещение данного проезда соответствует принятому генеральному плану г. Твери. Проезд обеспечивает возможность подъезда к общеобразовательной школе и к участку объектов коммунального обслуживания жилого квартала.

Красными линиями выделена пешеходная зона, вдоль которой расположены три детских сада и школа. Ширина зоны составляет 10 м. Ширина пешеходной части – 4,5 м, что позволят в случае необходимости использовать ее как проезжую часть для спецтехники (пожарных машин и машин скорой помощи), но не дает возможности парковаться жителям соседних домов.

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	6/0127-15-ПЗ	Лист
							21



**Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери**

Транспортное обслуживание населения в соответствии с генеральным планом будет осуществляться троллейбусами, автобусами большой и средней вместимости и личным автомобильным транспортом. Схему движения транспорта см. на чертеже.

6.2. Функциональное зонирование территории

Функциональное зонирование территории – это инструмент регулирования территориального развития, где определяется состав функциональных зон, их границы, режимы использования территории. Границы функциональных зон устанавливаются на основе выявленных в процессе анализа территории участков, однородных по природным признакам и характеру хозяйственного использования.

Функциональная зона – это территория в определенных границах, с однородным функциональным назначением и соответствующими ему режимами использования. Функциональное назначение территории понимается, как преимущественный вид деятельности, для которого предназначена территория.

Основная цель функционального зонирования - установление назначения и видов использования территорий за счет:

- введения функциональных зон с указанием характеристик их планируемого развития, включая резервирование земель для нужд реализации национальных проектов;
- приведения в соответствие с функциональным зонированием структуры землепользования по границам, назначению и видам использования земель;
- рекомендаций по выделению на территории поселения земель, относимых к категории особо охраняемых;
- выявление территориальных ресурсов и оптимальной инвестиционно-строительной стратегии развития территории.

Функциональное зонирование территории квартала обусловлено прежде разработанной концепцией корректуры генерального плана города Твери. Квартал полностью расположен в селитебной зоне, что предполагает размещение на данной территории жилых домов,

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

6/0127-15-ПЗ

Лист
22



**Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери**

общественных центров, общеобразовательных школ, детских садов и других объектов обслуживания населения.

Территория проектирования разделена на две зоны внутриквартальным проездом, соединяющим ул. Левитана и бульвар Гусева. Верхняя часть квартала, примыкающая к ул. Псковской, может быть застроена многоквартирными жилыми домами высотой до 16 этажей. Максимальная этажность жилых домов нижней части квартала – 10.

7. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

В 2018 году в Градостроительный кодекс РФ введено понятие «стандартное жильё». 21.12.2017г. был принят Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства», которым установили во всех законах «доступное жильё» и «жильё экономического класса» заменить словом «стандартное жильё». Стандарты «стандартного жилья» пока не установили. Разработкой основных параметров, качеств и требований к стандартному жилью будет заниматься Министерство строительства РФ. В статье 15 принятого закона указано, что до установления федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, требований к жилым помещениям, под стандартным жильём будет пониматься жильё, соответствующее условиям отнесения его к жилью экономического класса.

Каким требованиям должно соответствовать жильё экономкласса, определено в пункте 3 Основных условий и мер реализации программы "Жильё для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 05.05.2014г. №404.

Все расчеты произведены для квартала жилой застройки в границах ул. Псковская – ул.Левитана – ул. Проектная – бул. Гусева. Площадь квартала в границах красных линий составляет 49,3 га.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	6/0127-15-ПЗ	Лист
							23



Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери

Расчетная плотность населения территории микрорайона по расчетным периодам развития территории принимается согласно таблице 11 Региональных нормативов градостроительного проектирования Тверской области (далее РНПП Тверской области). Для «зоны А» градостроительной ценности территории, плотность населения на территории микрорайона составляет 420 чел./га. Таким образом, число проживающих (Кпр, человек) на территории квартала не может превышать:

$$\text{Кпр} = \text{Пучастка} \times \text{ПЛ} = 49,3\text{га} \times 420 \text{ чел/га} = 20706 \text{ человек}$$

Расчетный показатель обеспеченности общей площадью жилых помещений в зависимости от уровня комфортности принят по таблице 59 РНПП Тверской области:

При проектировании застройки принята следующая структура жилого фонда:

Количество комнат	% от общего кол-ва	На 10 квартир жилого фонда			Среднее значение жильцов в одной квартире, чел.	Расчетный показатель обеспеченности общей площадью одной квартиры, м ²
		Кол-во квартир	Кол-во жильцов*	Всего жильцов, чел.		
1-комнатная	40%	4	4	18	18/10=1,8	от 25x1,8 до 30x1,8 (от 45,0 до 54)
2-комнатная	40%	4	8			
3-комнатная	20%	2	6			

Расчетные показатели проектируемой застройки приведены в таблице

№ п/п	Наименование	Площадь земельного участка, м ²	Площадь застройки, м ²	Площадь жилого фонда, м ²	Кз	Кпз
	УЧАСТОК 1 (данные ООО «Модуль»)	33511			Кз норм.- 0,23	Кпз норм.- 3,22
1.1	Многokвартирный 14-этажный жилой дом		3665			
1.2	Многokвартирный 14-этажный жилой дом		1619			
1.3	Многokвартирный 14-		1776			

Изм. Кол.уч. Лист № док. Подпись Дата

Взам. инв. №

Подп. и дата

Индв. № подл.

6/0127-15-ПЗ

Лист
24



Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери

	этажный жилой дом					
	ИТОГО ПО УЧАСТКУ 1:		7060	64230	0,21	2,94
	УЧАСТОК 2 (данные ООО «Иллидиум»)	30521			Кз норм.- 0,15	Кпз норм.- 2,40
2.1	Многоквартирный 16-этажный жилой дом		1057	18325		
2.2	Многоквартирный 16-этажный жилой дом		1666	19216		
2.3	Многоквартирный 16-этажный жилой дом		1200	14168		
2.4	Многоквартирный 16-этажный жилой дом		1643	12794		
2.5	Многоквартирный 16-этажный жилой дом		1160	9772		
2.6	Многоквартирный 16-этажный жилой дом		340	15529		
2.7	Детский сад на 100 мест	3220				
	ИТОГО ПО УЧАСТКУ 2:	33741	7066	89804	0,21	3,35
	УЧАСТОК 3 (данные ООО «Иллидиум»)	26981+5516 +21893			Кз норм.- 0,15	Кпз норм.- 2,40
3	Десять многоквартирных 16-этажных жилых дома		11089	61246		
	ИТОГО ПО УЧАСТКУ 3:	54390	11089	61246	0,20	3,26
	УЧАСТОК 4	37498			Кз норм.- 0,23	Кпз норм.- 2,99
4.1	Многоквартирный 12-этажный жилой дом		1110	7992		
4.2	Многоквартирный 12-этажный жилой дом		2266	16315		
4.3	Многоквартирный 12-этажный жилой дом		2266	16315		

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

6/0127-15-ПЗ

Лист
25



Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери

4.4	Многоквартирный 12-этажный жилой дом		1110	7992		
4.5	Многоквартирный 14-этажный жилой дом		540	4536		
4.6	Многоквартирный 14-этажный жилой дом		540	4536		
4.7	Многоквартирный 14-этажный жилой дом		540	4536		
4.8	Многоквартирный 14-этажный жилой дом		540	4536		
	ИТОГО ПО УЧАСТКУ 4:		8912	66818	0,24	2,97
	УЧАСТОК 5	12083			Кз норм.- 0,15	Кпз норм.- 2,40
5.1	Многоквартирный 16-этажный жилой дом		540	5184		
5.2	Многоквартирный 16-этажный жилой дом		540	5184		
	ИТОГО ПО УЧАСТКУ 5:		1080	10368	0,09	1,43
	УЧАСТОК 6	13286			Кз норм.- 0,23	Кпз норм.- 2,30
6.1	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		945	5670		
6.2	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		945	5670		
6.3	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		855	5130		
6.4	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		855	5130		
	ИТОГО ПО УЧАСТКУ 6:		3600	21600	0,27	2,71
	УЧАСТОК 7	17360			Кз норм.- 0,23	Кпз норм.- 2,30
7.1	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		945	5670		
7.2	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		945	5670		

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

6/0127-15-ПЗ

Лист
26



Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери

7.3	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		855	5130		
7.4	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		855	5130		
	ИТОГО ПО УЧАСТКУ 7:		3600	21600	0,21	2,07
	УЧАСТОК 8	24565			Кз норм.- 0,23	Кпз норм.- 2,30
8.1	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		1178	7068		
8.2	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		1178	7068		
8.3	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		1178	7068		
8.4	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		1178	7068		
	ИТОГО ПО УЧАСТКУ 8:		4712	28272	0,19	1,92
	УЧАСТОК 9	14828			Кз норм.- 0,23	Кпз норм.- 2,30
9.1	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		855	5130		
9.2	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		855	5130		
9.3	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		945	5670		
9.4	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		945	5670		
	ИТОГО ПО УЧАСТКУ 9:		3600	21600	0,24	2,43
	УЧАСТОК 10	19375			Кз норм.- 0,23	Кпз норм.- 2,30
10.1	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		855	5130		
10.2	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		855	5130		
10.3	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		945	5670		

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

6/0127-15-ПЗ

Лист
27



Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери

10. 4	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		945	5670		
	ИТОГО ПО УЧАСТКУ 10:		3600	21600	0,19	1,85
	УЧАСТОК 11	22568			Кз норм.- 0,15	Кпз норм.- 2,40
11. 1	Многоквартирный 16-этажный жилой дом		540	5184		
11. 2	Многоквартирный 16-этажный жилой дом		540	5184		
11. 3	Многоквартирный 16-этажный жилой дом		540	5184		
11. 4	Многоквартирный 16-этажный жилой дом		540	5184		
	ИТОГО ПО УЧАСТКУ 11:		2160	20736	0,1	2,12
	УЧАСТОК 12	20887			Кз норм.- 0,23	Кпз норм.- 2,30
12. 1	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		1150	6900		
12. 2	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		1232	7392		
12. 3	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		1232	7392		
12. 4	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		1150	6900		
	ИТОГО ПО УЧАСТКУ 12:		4764	28584	0,23	2,28
	УЧАСТОК 13	32380			Кз норм.- 0,23	Кпз норм.- 2,30
13. 1	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		1420	8520		
13. 2	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		1420	8520		
13. 3	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		1420	8520		
13.	Многоквартирный 10-		1420	8520		

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

6/0127-15-ПЗ

Лист
28



**Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери**

4	этажный жилой дом					
	ИТОГО ПО УЧАСТКУ 13:		5680	34080	0,175	1,75
	УЧАСТОК 14	16385			Кз норм.- 0,23	Кпз норм.- 2,30
14.	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		855	5130		
14.	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		855	5130		
14.	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		945	5670		
14.	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		945	5670		
	ИТОГО ПО УЧАСТКУ 14:		3600	21600	0,22	2,20
	УЧАСТОК 15	16734			Кз норм.- 0,23	Кпз норм.- 2,30
15.	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		855	5130		
15.	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		855	5130		
15.	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		945	5670		
15.	Многоквартирный 10-этажный жилой дом		945	5670		
	ИТОГО ПО УЧАСТКУ 15:		3600	21600	0,22	2,15
	УЧАСТОК 16	9752			Кз норм.- 0,4	-
16.	Детский сад на 200 мест		1598			
	ИТОГО ПО УЧАСТКУ 16:		1598	-	0,16	-
	УЧАСТОК 17	7617			Кз норм.- 0,4	-
17.	Детский сад на 200		1598			

Изнв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

6/0127-15-ПЗ



Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери

	ния, чел.					
	ЖК «Иллидиум-2»			1 617	Данные предоставлены ООО «КапСтрой» и ООО «Модуль»	
	ЖК «Иллидим-3»			1 156		
	ООО «Тверьстрой»			1 522		
	Проектируемой жилой застройки			7 961		
	ИТОГО:			12 256		

РАСЧЕТ УЧРЕЖДЕНИЙ И ПРЕДПРИЯТИЙ ОБСЛУЖИВАНИЯ
МИКРОРАЙОННОГО УРОВНЯ, РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Учреждения, предприятия, сооружения, единицы измерения	Рекомендуемая обеспеченность на 1000 жителей	Размеры земельных участков, м2/единица измерения	Размещение	Радиус обслуживания, м
Микрорайонный уровень				
Дошкольные организации, место	52-61 Расчёт: $12,3 \times 52 = 640$ мест		Отдельностоящие, встроенные	300
Запроектировано:	700 мест	100x35=3500 м.кв(0,32га) 200x35=7000 м.кв(0,98га) 200x35=7000 м.кв(0,76га) 200x35=7000 м.кв(0,74га) В скобках указана площадь участка по проекту)	См. поз.: 2,7, 16,17,18	
Общеобразовательные учреждения, место	93 Расчёт: $12,3 \times 93 = 1144$ мест		Отдельностоящее	I и II ступень - 400; III ступень - 500
Запроектировано:	1224	3,37 га	См. поз.: 19	
Предприятия торговли, м2 торговой площади: продовольственными товарами	70 Расчёт: $12,3 \times 70 = 861$ м ²	Для отдельно стоящих: до 1000 м2 торговой площади - 4,0;	Отдельностоящие, встроенные, встроено-пристроенные	500

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	---------	------	--------	---------	------

6/0127-15-ПЗ

Лист
31



**Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери**

Предприятия торговли, м2 торговой площади: непродовольственными товарами	30 Расчёт: $12,3 \times 30 = 370$ м2	Более 1000 м2 торговой площади - 3,0	Отдельно стоящие, встроенные, встроено-пристроенные	
Предприятия общественного питания, место	8 Расчёт: $12,3 \times 8 = 98$ мест	Для отдельно стоящих: до 100 мест - 20; более 100 мест - 10	То же	500
Предприятия бытового обслуживания, рабочее место	2 Расчёт: $12,3 \times 2 = 25$ мест	На 10 рабочих мест - 0,03-0,1 га	Встроенные, встроено-пристроенные	500
Филиалы банков, операционное место	1 место на 2-3 тыс. человек Расчёт: $12,3/3 = 4$ места	0,05 га на 3 места 0,4 га на 20 мест		500
Опорный пункт охраны порядка, м2 нормируемой площади	10 Расчёт: $12,3 \times 10 = 123$ м2		Встроенные	750
Общественные туалеты, прибор	1 Расчёт: $12,3 \times 1 = 12$ приборов		В местах массового пребывания людей - центрах обслуживания	700

Расчёт автостоянок

В пределах жилых территорий и на придомовых территориях следует предусматривать открытые площадки для хранения легковых автомобилей, удаленные от подъездов жилых зданий не более чем на 200 м. Расчетное количество машино-мест для массового класса жи

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	6/0127-15-ПЗ	Лист
							32



**Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери**

лого фонда приняты в соответствии с таблицей 104, ОНГП Тверской области. Для массового класса на одну квартиру, количество машино-мест должно составлять 0,35-0,40.

Таким образом, на территории застройки должно быть размещено не менее:

$$K_{авт} = K_{кв} \times 0,4 = 11200 \times 0,4 = 4480 \text{ машино-мест}$$

Запроектировано автостоянок - 4600, в том числе:

- на многоуровневой автостоянке – 600 машино-мест;
- на открытых площадках – 2000 машино-мест;
- в подземных гаражах – 2000 машино-мест.

8. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

К началу разработки проекта планировки только примерно 25% площади жилого квартала имеет своего застройщика. Большая часть территории до настоящего времени имеет разрешенное использование – земли сельскохозяйственного назначения.

В настоящее время микрорайон Южный активно застраивается. Это и точечная жилая застройка и застройка целыми кварталами. Строятся в основном многоквартирные жилые дома максимально возможной высотности и достаточно плотно. Но при этом совершенно не строятся школы и детские сады. В новостройки в основном переезжают молодые семьи, и, следовательно, увеличивается нагрузка на уже существующие образовательные учреждения.

Настоящим проектом предусмотрено размещение всех социальных объектов в соответствии с действующими нормативами. Под все детские сады и общеобразовательную школу сформированы земельные участки. Отдельный участок сформирован под строительство коммунальных объектов для жилого квартала.

Очередность развития рассматриваемой территории во многом зависит от наличия инвесторов, заинтересованных в данной территории.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

6/0127-15-ПЗ

Лист
33



**Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери**

Поскольку часть квартала уже застроена (жилой комплекс «Иллидиум-2») и там живут жители, то первоочередной задачей становится строительство дорог и обеспечение района общественным транспортом. Проектируемый квартал ограничен магистральной улицей общегородского значения (ул. Псковская), двумя улицами районного значения (ул. Левитана и бул. Гусева) и жилой улицей Проектной. На участок бульвара Гусева от ул. Володарского до ул. Проектной ООО «ТверьАвтодорпроект» разработана рабочая документация, включая рабочий проект ливневой канализации. В настоящее время разрабатывается аналогичный проект на ул. Левитана.

Участок ул. Проектной частично построен. На продолжение строительства улицы проект разрабатывает ООО «ДСК».

Для проектирования ул. Псковской необходимо решить земельный вопрос. Участок улицы от Октябрьского проспекта до Бурашевского шоссе находится в частной собственности у трех разных юридических лиц и необходимо получить их согласие на проектирование и строительство данной магистрали.

Коммуникации. До начала строительства жилых домов необходимо проложить все магистральные инженерные сети и построить инженерные сооружения (ТП, ГРП, КНС), которые необходимы прежде всего для работы социальных объектов. По ул. Псковской уже проложены две нитки магистрального газопровода высокого и среднего давления. Для улучшения водоснабжения микрорайона Южный предполагается строительство водовода диаметром 600 мм от Тьмацкого водозабора.

Парковки. Предусмотренные проектом парковки вдоль бульвара Гусева можно отнести к объектам благоустройства. Они расположены не на землях общего пользования и могут строиться одновременно с благоустройством территории жилых домов.

Многоуровневая парковка – это коммерческий объект и ее строительство имеет смысл при наличии спроса на парковочные места такого класса.

Строительство всех объектов капитального строительства будет выполняться после получения положительного заключения государственной экспертизы рабочего проекта и получения разрешения на его строительство в установленном порядке.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

6/0127-15-ПЗ

Лист
34



Документация по планировке территории в границах
кадастровых кварталов 69:40:0200180; 69:40:0200179;
69:40:0200104 и 69:40:0200103
в Московском районе г.Твери

ПРИЛОЖЕНИЯ

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

6/0127-15-ПЗ					

Лист
35

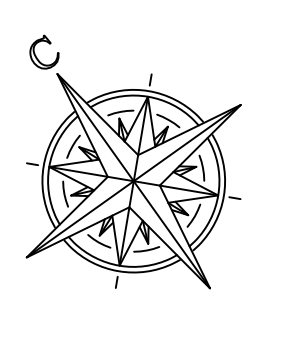
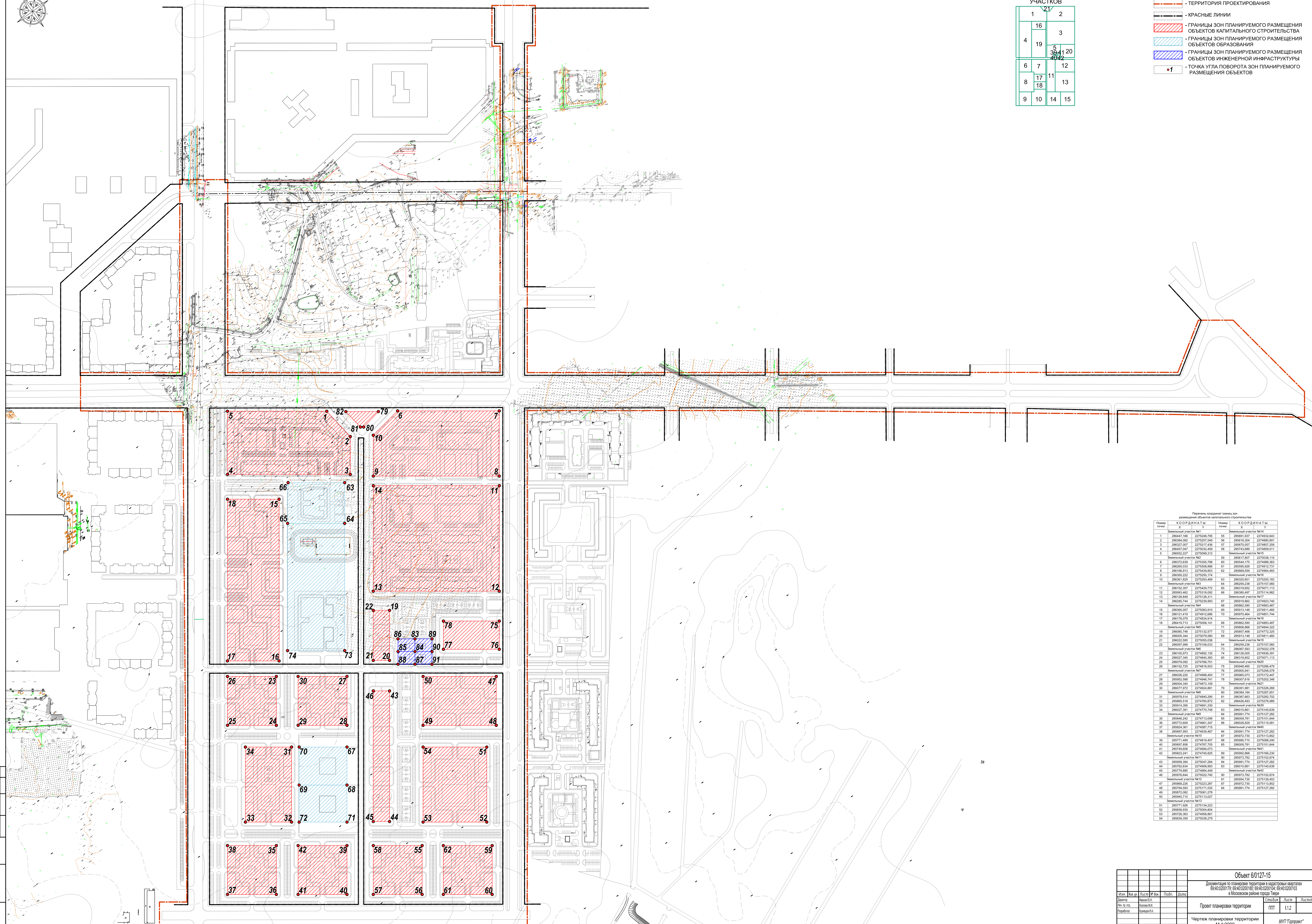


СХЕМА УЧАСТКОВ

1	2
16	3
4	19
5	38 41 20
6	7
8	17 18
9	10
11	12
13	14
15	15

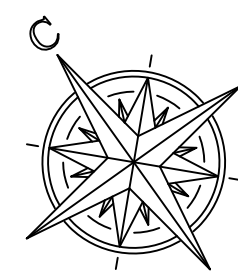
- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- ТЕРРИТОРИЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ
 - КРАСНЫЕ ЛИНИИ
 - ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
 - ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОБРАЗОВАНИЯ
 - ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
 - ТОЧКА УГЛА ПОВОРОТА ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ



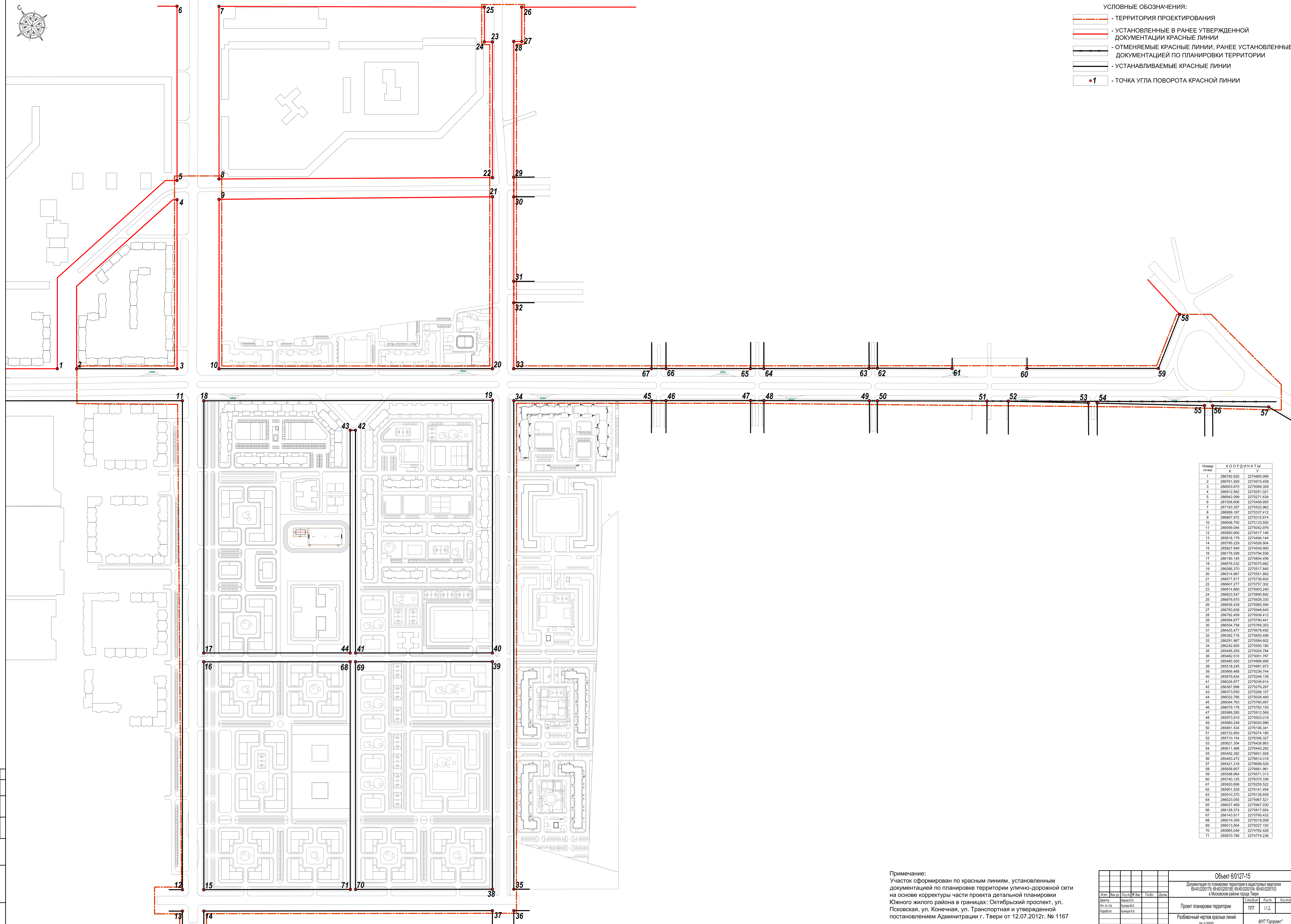
Перечень координат границ зон размещения объектов капитального строительства

Номер точки	КООРДИНАТЫ		Номер точки	КООРДИНАТЫ	
	X	Y		X	Y
1	285441.165	2272046.795	55	285691.837	2274932.643
2	285384.082	2272027.549	56	285618.304	2274880.891
3	285327.097	2272017.436	57	285570.007	2274829.298
4	285437.847	2272032.409	58	285743.689	2274859.011
5	285532.237	2272099.312	59	285617.807	2275028.115
6	285372.639	2272035.788	60	285544.175	2274896.363
7	285365.633	2272038.986	61	285595.208	2274912.731
8	285165.913	2272439.853	62	285609.509	2274964.483
9	285303.220	2272025.174	63	285620.238	2275192.080
10	285361.825	2272428.469	63	285320.601	2275200.183
11	285393.482	2272429.772	65	285319.692	2275071.113
12	285393.482	2272181.992	66	285380.497	2275114.982
13	285338.489	2272120.311	67	285393.893	2274923.740
14	285285.744	2272329.893	67	285919.882	2274923.740
15	285365.057	2272068.910	69	285913.148	2274811.450
16	285121.479	2274812.686	70	285975.484	2274851.744
17	285176.079	2274824.914	71	285908.566	2274844.322
18	28448.713	2272008.141	68	285862.590	2274863.487
19	28600.448	2271532.677	72	285857.468	2274772.325
20	286025.244	2272078.080	69	285913.148	2274811.450
21	286022.865	2272055.036	73	285929.238	2275157.000
22	286097.990	2271038.033	64	286029.238	2275157.000
23	286100.973	2274882.135	74	286128.005	2274936.391
24	286027.460	2274840.383	65	286167.583	2275025.378
25	286076.082	2274766.751	75	286048.485	2275286.470
26	286152.725	2274818.503	76	286056.841	2275286.470
27	286026.220	2274908.493	77	286065.073	2275122.447
28	285951.288	2274846.741	78	286007.816	2275282.348
29	286024.340	2274873.109	79	286081.981	2275328.289
30	286077.892	2274824.861	80	286084.184	2275267.651
31	28592.614	2274840.290	81	286087.083	2275282.702
32	28565.616	2274760.872	82	286048.483	2275282.989
33	285914.395	2274891.330	83	286070.881	2275460.893
34	286027.391	2274770.748	84	286071.974	2275127.282
35	28586.242	2274713.099	85	286009.781	2275191.644
36	28572.699	2274661.347	86	286028.828	2275150.811
37	285624.361	2274587.715	87	285991.174	2275127.282
38	285687.989	2274629.467	88	285972.730	2275113.852
39	285771.489	2274819.457	88	285995.710	2275088.240
40	28597.896	2274797.700	89	286009.781	2275164.644
41	285749.658	2274894.073	89	286028.828	2275150.811
42	285823.811	2274745.820	90	285992.860	2275127.282
43	285993.394	2275047.284	84	285991.174	2275127.282
44	28578.614	2274908.993	90	285972.730	2275113.852
45	28579.895	2274894.449	90	285972.730	2275113.852
46	285926.844	2274922.740	90	285972.730	2275113.852
47	285848.228	2275023.287	91	285954.735	2275139.653
48	285794.583	2275117.035	84	285991.174	2275127.282
49	285827.282	2275081.278	91	285954.735	2275139.653
50	28604.710	2275113.852	91	285954.735	2275139.653
51	285711.688	2275134.023	91	285954.735	2275139.653
52	285654.930	2275064.804	91	285954.735	2275139.653
53	285726.363	2274958.861	91	285954.735	2275139.653
54	285938.369	2275029.979	91	285954.735	2275139.653

Объект 6/0127-15					
Документация по планировке территории в кадастровых кварталах 69:04:0201079, 69:04:0201180, 69:04:0201194, 69:04:0201103 в Московском районе города Москвы					
Имя	В.в.н.	Лист	№ док.	Лист	Вариант
Создан	В.в.н.	Лист	№ док.	Лист	Вариант
Исп.	В.в.н.	Лист	№ док.	Лист	Вариант
Проверен	В.в.н.	Лист	№ док.	Лист	Вариант
Утвержден	В.в.н.	Лист	№ док.	Лист	Вариант
Проект планировки территории				ППТ	Лист 1.12
Чертеж планировки территории				МПТ "Горстрой"	
Копирован					



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- TERRИТОРИЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ
 - УСТАНОВЛЕННЫЕ В РАНЕЕ УТВЕРЖДЕННОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ КРАСНЫЕ ЛИНИИ
 - ОТМЕНЯЕМЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ, РАНЕЕ УСТАНОВЛЕННЫЕ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
 - УСТАНОВЛИВАЕМЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ
 - ТОЧКА УГЛА ПОВОРОТА КРАСНОЙ ЛИНИИ



Номер точки	К О О Р Д И Н А Т Ы	
	X	Y
1	286782.820	2274885.999
2	286761.929	2274915.458
3	286663.870	2275095.309
4	286912.562	2275251.021
5	286942.099	2275271.834
6	287208.006	2275458.955
7	287163.357	2275522.862
8	286899.187	2275337.412
9	286867.972	2275315.874
10	286608.750	2275133.550
11	286599.094	2275042.976
12	286585.900	2274517.146
13	286581.179	2274484.144
14	286795.229	2274528.904
15	286827.949	2274549.900
16	286176.599	2274794.396
17	286196.145	2275551.862
18	286576.032	2275075.662
19	286266.370	2275517.840
20	286314.967	2275551.862
21	286577.817	2275738.602
22	286607.277	2275757.302
23	286814.860	2275903.240
24	286823.547	2275896.892
25	286876.670	2275928.330
26	286836.439	2275885.594
27	286783.838	2275940.840
28	286792.459	2275938.412
29	286584.877	2275790.441
30	286554.758	2275760.353
31	286425.477	2275678.492
32	286392.716	2275655.498
33	286291.967	2275584.602
34	286242.806	2275552.199
35	286495.269	2275024.784
36	286462.510	2275001.767
37	286485.500	2275040.956
38	286518.245	2274991.973
39	286586.468	2275236.744
40	286570.834	2275246.139
41	286026.977	2275038.614
42	286367.898	2275276.287
43	286373.650	2275288.107
44	286328.766	2275228.460
45	286094.763	2275760.957
46	286079.176	2275783.150
47	286588.280	2275915.568
48	286973.919	2275933.010
49	286860.249	2276093.996
50	286851.534	2276106.341
51	286723.859	2276274.186
52	286710.154	2276306.327
53	286621.354	2276426.863
54	286511.468	2276440.282
55	285492.382	2276601.928
56	286483.472	2276614.018
57	286421.216	2276698.528
58	286558.857	2276661.961
59	286598.964	2276571.313
60	286740.125	2276370.336
61	286520.806	2276252.622
62	286901.529	2276141.494
63	286910.370	2276128.659
64	286923.055	2276061.521
65	286937.469	2275947.030
66	286128.374	2275817.854
67	286143.917	2275795.432
68	286019.309	2275510.056
69	286013.564	2275027.193
70	286665.048	2274762.426
71	286670.796	2274774.236

Примечание:
 Участок сформирован по красным линиям, установленным документацией по планировке территории и кадастровым кварталам на основе корректуры части проекта детальной планировки Южного жилого района в границах: Октябрьский проспект, ул. Псковская, ул. Конечная, ул. Транспортная и утвержденной постановлением Администрации г. Твери от 12.07.2012г. № 1167

Изм.		Внес.		Листы		№ док.		Площ.		Длина	
Директор		Инженер		Инженер		Инженер		Инженер		Инженер	
Исполн.		Исполн.		Исполн.		Исполн.		Исполн.		Исполн.	
Инженер		Инженер		Инженер		Инженер		Инженер		Инженер	

Объект 6/0127-15
 Документация по планировке территории в кадастровых кварталах 69:40:02001079 69:40:02001080 69:40:02001090 69:40:02001100 в Московском районе города Твери

Проект планировки территории

Разбивочный чертеж красных линий

М 1:2000

МП "Горстрой"

Копирован