

Общество с ограниченной ответственностью «ГРАСТ-ПРОЕКТ»

**Проект межевания
Территории 1-А микрорайона в границах улиц: Карла
Маркса,
Борисова, Тверской шлюз, Солнечная г. Тихвина**

ТОМ 2

Проект межевания территорий

08-108/09- ППТ- ПМ

Генеральный директор

А.А.Бусыгин



Санкт-Петербург

2009

Проект планировки и проект межевания разработан специалистами ООО «ГРАСТ-ПРОЕКТ» в составе:

Генеральный директор

Главный инженер проекта

Главный архитектор проекта

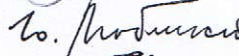
Главный специалист



А.А.Бусыгин



О.И.Богданова



Ю.К.Люблинский



Г.Я.Рыжикова

СОДЕРЖАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

- Том 1 - Проект чертежа планировки;**
- Том 2 - Проект межевания территорий;**
- Том 3 - Исходная документация.**

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

I. Текстовая часть.	Стр.
1. Цель работы	3
2. Исходно-разрешительная документация	3
3. Нормативно-правовая база	3
4. Правовые и нормативные акты, действующие в отношении территории проектирования	4
5. Характеристика территории межевания	4
6. Современное использование территории проектирования	4
7. Обоснование принятых проектных решений	5
8. Основные технико-экономические показатели проекта	5

II. Графическая часть.

1,2. Чертеж межевания М 1:1000 (2 листа);

3,4. Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000 (2 листа).

1. Цель работы

- 1.1. Обеспечение устойчивого развития территорий;
- 1.2. Выделение элементов планировочной структуры территорий проектирования микрорайона и внутриквартальной планировочной структуры, являющейся территорией общего пользования;
- 1.3. Установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- 1.4. Установление границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства с выделением территорий объектов федерального, регионального и местного значения;
- 1.5. Установление границ земельных участков и публичных сервитутов.
- 1.6. Определение очередности освоения территории проектирования.

2. Исходно-разрешительная документация

Проект планировки территории 1-А микрорайона г. Тихвина разработан на основании:

- 2.1. Программы «Жилище» подпрограмма «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры и обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой на 2008-2010 годы», утвержденная решением СД №02-469 от 20 августа 2008 года.
- 2.2. Адресная программа инвестиций за счет средств бюджета Тихвинского городского поселения на 2008 год.
- 2.3. Техническое задание на разработку проекта планировки территории 1-А микрорайона, утвержденное Главой администрации Тихвинского городского поселения.

3. Нормативная правовая и методическая база

- 2.1. Градостроительный Кодекс Российской Федерации;
- 2.2. Земельный Кодекс Российской Федерации;
- 2.3. Жилищный Кодекс Российской Федерации;
- 2.4. СНиП 2.07.01-89*;
- 2.5. Генеральный план г. Тихвина, 1985 г., утвержденный Постановлением ЦК КПСС и СМ СССР №1387 от 05.12.1987 г., функциональная зона Ж-1 – зона застройки многоэтажными жилыми домами;
- 2.6. Правила землепользования и застройки ТГП, утвержденные Советом депутатов ТГП 16 января 2008 года № 02-409, территориальная зона Ж-1 зона застройки жилыми домами;
- 2.7. ПИР и проект застройки восточной части микрорайона, выполненный инвестором.

4. Правовые и нормативные акты, действующие в отношении территории проектирования.

- 4.1. Программа «Жилище», подпрограмма «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры и обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой на 2008-2010 годы», утвержденная решением СД №02-469 от 20 августа 2008 года.
- 4.2. Адресная программа инвестиций за счет средств бюджета Тихвинского городского поселения на 2008 год.

5. Характеристика территории межевания.

Границами территории проектирования являются:

- с юга – улица Карла Маркса;
- с запада – улица Борисова;
- с севера – улица Тверской шлюз;
- с востока – улица Солнечная.

Ориентировочная площадь территории проектирования в соответствии с техническим заданием составляет

В границах территории проектирования имеются следующие планировочные ограничения:

- охранные зоны инженерных сетей и сооружений;
- охранные зоны магистральных инженерных сетей и сооружений расположены в границах улично-дорожной сети;
- охранный зона водного объекта.

На территории проектирования отсутствуют санитарно-защитные зоны предприятий и объектов, ведущим фактором которых является шумовое воздействие на население.

6. Современное использование территории проектирования.

Рассматриваемая территория относится к категории земель – земли населенных пунктов.

В Земельной кадастровой палате по Ленинградской области не зарегистрированы ограничения (обременения) в использовании данной территории, за исключением:

- уточненных при проведении работ по межеванию – водоохранная зона водного объекта, охранный зона водопроводных и других инженерных сетей, зона градостроительных ограничений;

На момент разработки проекта планировки и межевания в границах территории проектирования по сведениям Земельной кадастровой палаты зарегистрировано 24 участка, прошедших государственный кадастровый учет (таблица 1).

7.Обоснование принятых проектных решений.

Проект межевания включает в себя 71 сформированный земельный участок, в том числе 20 участков, прошедших государственный кадастровый учет.

Проектом межевания формируются границы застроенных земельных участков, участков для предоставления юридическим и физическим лицам на инвестиционных условиях, участков общего пользования, и устанавливаются с учетом фактического землепользования (статья 43 п.4 Градостроительного кодекса РФ).

8.Основные технико-экономические показатели проекта межевания.

Площадь микрорайона в «красных линиях»	- 426024 кв. м
В том числе:	
- площадь участков существующих объектов капитального строительства	- 71753 кв. м
- площадь участков проектируемых объектов капитального строительства	- 115572 кв. м
- площадь участков объектов перспективной застройки	- 51920 кв. м
- площадь территории общего пользования	- 239245 кв. м

Земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

	Кадастровый номер	Адрес	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м	Ограничения в использовании	Примечание
1	47:13:12-02-020:0001	1А микрорайон 44а	Под зданием магазина «Яблочко»	504		
2	47:13:12-02-020:0002	1А микрорайон 11а	Под торговым павильоном «Русич»	325		
3	47:13:12-02-020:0008	1А микрорайон дом 2а	Для эксплуатации здания магазина	569		
4	47:13:12-02-020:0009	1А микрорайон у дома 9	Фонд перераспределения земель	25		
5	47:13:12-02-020:0010	1А микрорайон в районе домов 12,13,14	Для эксплуатации открытой охраняемой автостоянки	2275		
6	47:13:12-02-020:0011	1А микрорайон дом 10а	Под строительством блока обслуживания	1550		
7	47:13:12-02-020:0012	1А микрорайон ул. Карла Маркса, дом 67	Для обслуживания здания торгового павильона (бизнес-центра)	1054		
8	47:13:12-02-020:0013	1А микрорайон, дом 1	Для обслуживания здания торгового центра	2088		
9	47:13:12-02-020:0016	1А микрорайон, у дома 44	Под трансформаторной подстанцией	150		
10	47:13:12-02-020:0017	1А микрорайон, у дома 9	Под трансформаторной подстанцией	150		

11	47:13:12-02-020:0018	1А микрорайон, у дома 3	Для обслуживания здания газорегуляторного пункта	97		
12	47:13:12-02-020:0019	1А микрорайон, дом 3а	Для строительства здания магазина	864		
13	47:13:12-02-020:0020	1А микрорайон, дом 37	Под незавершенным строительством жилым домом	1200		
14	47:13:12-02-020:0044	1А микрорайон, дом 39	Под незавершенным строительством жилым домом	980		
15	47:13:12-02-020:0050	1А микрорайон, дом 50, к.2	Для строительства многоэтажного жилого дома	1390		
16	47:13:12-02-020:0051	1А микрорайон, дом 47	Для строительства многоэтажного жилого дома	4488		
17	47:13:12-02-020:0052	1А микрорайон, дом 46, к.2	Для строительства многоэтажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями	2025		
18	47:13:12-02-020:0054	1А микрорайон, у домов 6 и 40	Под открытую автостоянку	2400		
19	47:13:12-02-020:0056	1А микрорайон, дом 20	Для строительства административно-торгового комплекса	5204		
20	47:13:12-02-020:0059	1А микрорайон, у дома 11	Для размещения остановочного комплекса – временного сооружения	18		
21	47:13:12-02-020:0060	Ул. Карла Маркса, у дома 68	Для размещения остановочного комплекса – временного сооружения	18		
22	47:13:12-02-020:0061	1А микрорайон, дом 57	Для строительства детского сада	11872		

23	47:13:12-02-020:0062	1А микрорайон, западнее д.44	Для строительства второй очереди магазина «Яблочко»	599		
24	47:13:12-02-020:0063	1А микрорайон, дом 36, к.2	Для строительства здания торгово-досугового центра	700		