

ООО «Ракурс»

**Документация по планировке территории – внесение изменений
в проект планировки и в его составе проект межевания кварталов
150 и 151 города, утвержденный постановлением Администрации
Великого Новгорода от 23.09.2013 № 5012**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть

**Положение о характеристиках и об очередности планируемого
развития территории**

Раздел 2

Великий Новгород

ООО «Ракурс»

**Документация по планировке территории – внесение изменений
в проект планировки и в его составе проект межевания кварталов
150 и 151 города, утвержденный постановлением Администрации
Великого Новгорода от 23.09.2013 № 5012**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть

**Положение о характеристиках и об очередности планируемого
развития территории**

Раздел 2

Исполнительный директор ООО «Ракурс»

Л.В.Морякова

Великий Новгород

Содержание

Содержание.....	3
Общий состав проекта	4
Состав авторского коллектива	5
Введение.....	6
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории.....	8
1.1. Характеристика планируемого развития территории	8
1.2 Характеристика транспортного обслуживания.....	9
1.3 Характеристика системы инженерной подготовки и систем инженерно-технического обеспечения	9
1.3.1. Вертикальная планировка	9
1.3.2. Системы инженерно-технического обеспечения.....	9
2. Положения об очередности планируемого развития территории.....	9

*Положение о характеристиках и об очередности планируемого развития территории.
Проект планировки территории: основная часть.*

Общий состав проекта

Том 1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ: ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ		
Раздел 1	Графическая часть.	
Лист 1	Чертёж красных линий	М 1:2000
Лист 2	Чертёж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры	М 1: 2000
Лист 3	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	М 1:2000
Раздел 2	Положение о характеристиках и об очередности планируемого развития территории	

*Положение о характеристиках и об очередности планируемого развития территории.
Проект планировки территории: основная часть.*

Состав авторского коллектива

Раздел	Должность	Исполнители
Архитектурно-планировочное решение и компьютерная графика	руководитель проекта – исп. директор ведущий специалист	Морякова Л.В. Маркова Е.Н.
Юридическое сопровождение	заместитель начальника отдела нормативно-правового обеспечения градостроительной деятельности	Громов Б.В.
Транспортная инфраструктура, инженерная подготовка территории	ведущий инженер по инженерной подготовке территории	Грецу О.Н.
Пояснительная записка	ведущий специалист	Маркова Е.Н.

Введение.

Документация по планировке территории – внесение изменений в проект планировки и в его составе проект межевания кварталов 150 и 151 города, утвержденный постановлением Администрации Великого Новгорода от 23.09.2013 № 5012 разработана в 2022-2024 г.г. ООО «Ракурс».

Основанием для разработки документации является постановление Администрации Великого Новгорода от 15.04.2021 № 2080 «О подготовке документации по планировке территории».

Документация по планировке территории разрабатывается в соответствии со следующей нормативно-правовой базой:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14 марта 2002 г. № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02»;
- Областным законом от 14.03.2007 №57-ОЗ «О регулировании градостроительной деятельности на территории Новгородской области»;
- Уставом муниципального образования – городского округа Великий Новгород (принят решением Думы Великого Новгорода от 02.10.2017 № 1267);
- Генеральным планом Великого Новгорода (утвержден решением Думы Великого Новгорода от 28.12.2009 № 553);
- Правилами землепользования и застройки Великого Новгорода (утверждены решением Думы Великого Новгорода от 25.12.2019 № 347);
- Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования - городского округа Великий Новгород (утверждены решением Думы Великого Новгорода от 26.12.2018 № 82);
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.
- СП 104.13330.2016. Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85;
- СП 396.1325800.2018. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

В соответствии с ч.1 ст.42 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

В соответствии со ст.42 Градостроительного кодекса РФ проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

- 1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:
 - а) красные линии;

*Положение о характеристиках и об очередности планируемого развития территории.
Проект планировки территории: основная часть.*

б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;

3) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

1.1. Характеристика планируемого развития территории

На рассматриваемой территории проектирования не предусматривается размещение объектов капитального строительства федерального и регионального значения.

На территории проектирования отсутствуют объекты культурного наследия и особо охраняемые природные территории.

Территория проектирования расположена в зоне охраны объекта культурного наследия федерального значения Юрьев Монастырь, XII-XVIII вв, в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 16.12.2013 № 2102, частично расположена в зоне охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия федерального значения «Перынский скит».

В соответствии с генеральным планом города Великий Новгород территория проектирования расположена в зоне малоэтажной застройки индивидуальными жилыми домами и дачной застройки в границах населенного пункта; многофункциональной общественно-деловой застройки, рекреационных зонах.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Великого Новгорода территория проектирования расположена преимущественно в зоне Ж.1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами, ОД.1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения, Р.2 – зона размещения объектов отдыха, туризма, санитарно-курортного лечения, физической культуры и спорта, Р.4 – Зона природного ландшафта.

Функциональная организация территории выполнена с учетом отраслевых характеристик предприятий, санитарно-гигиенических, противопожарных и других требований, а также комплексности строительства.

На территории планировочной структуры устанавливаются зоны размещения объектов капитального строительства.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства на проектируемой территории:

1. Планируемая зона размещения индивидуального жилищного строительства – 120569 м²;
2. Планируемая зона размещения многоквартирных домов - 4973 м²;
3. Планируемая зона размещения объектов гостиничного обслуживания – 1397 м²;
4. Планируемая зона размещения объектов физической культуры и спорта – 10662 м²;
5. Планируемая зона размещения сооружений коммунального обслуживания – 1347 м²;
6. Планируемая зона размещения магазина – 1561 м²;
7. Планируемая зона размещения причалов для маломерных судов – 3420 м²;
8. Планируемая территория общего пользования (озеленение) – 15015 м²;
9. Планируемая зона размещения объектов бытового обслуживания – 1074 м²;
10. Планируемая зона размещения спортивных и оздоровительных площадок, отдыха, проведение массовых и культурных мероприятий - 7560 м²;
11. Планируемая зона объектов общественного питания - 5327 м²;
12. Планируемая зона гаражей для собственных нужд - 103 м²;
13. Планируемая территории общего пользования (улицы местного значения) – 42192 м².

Размеры и конфигурация зон образованы с учетом данных сведений единого государственного реестра недвижимости, учитывая использование земельных участков, их границы, а также конфигурацию существующих красных линий.

Таким образом, формирование планировочной структуры территории связано местом расположения на территории города, сложившегося природного каркаса, транспортно-инженерной инфраструктуры.

1.2 Характеристика транспортного обслуживания

Транспортно-планировочная структура площадки обеспечивает взаимосвязь с улично-дорожной сетью Великого Новгорода. Территория проектирования ограничена: Юрьевским шоссе, Юрьевской набережной, Георгиевской улицей.

По проекту планировки территории предлагается формирование территории общего пользования протяженностью 2750 м, устройство тротуаров протяженностью 3270 м.

Тротуары по Юрьевской набережной предусматриваются в одностороннем исполнении в связи с размещением застройки с одной стороны (п.7.2.1 СП 396.1325800.2018. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования).

Категории дорог и улиц, принятые в документации по планировке территории:

- главные улицы и дороги местного значения;
- прочие улицы и дороги местного значения.

Материал покрытия дорог – усовершенствованный асфальтобетон.

1.3 Характеристика системы инженерной подготовки и систем инженерно-технического обеспечения

1.3.1. Вертикальная планировка

Планировочные отметки по осям дорог назначены из условий обеспечения нормативного поверхностного водоотвода.

Территория проектирования частично находится в зоне затопления р.Волхов в границах г.Великий Новгород при максимальном уровне воды 1 % обеспеченности.

В местах пересечения проездами проектируемых канав, предусмотрены водопропускные трубы с оголовками.

В проекте принято покрытие проездов асфальтобетонное на прочном основании.

Покрытие тротуаров – песчаная асфальтобетонная смесь.

1.3.2. Системы инженерно-технического обеспечения

В границах территории проектирования расположены сети водоснабжения и водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения. В случае нового строительства или реконструкции объектов капитального строительства потребляемые нагрузки и возможные точки подключения к сетям водоснабжения и водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения будут определены на дальнейших стадиях проектирования с учетом получения технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

Проектом предусмотрено размещение следующих планируемых сетей инженерно-технического обеспечения:

Электрокабель подземный высокого напряжения (до 10 кВ) – 696 м.;

Реконструируемая линия совместной подвеской ВЛИ-6 кВ и ВЛИ-0,4 кВ по Юрьевской набережной – 1000 м.;

Электрокабель подземный низкого напряжения (0,4 кВ) (уличное освещение) – 947 м.;

Канализация хозяйственно-бытовая проектируемая магистральная – 1316 м.;

Канализация хозяйственно-бытовая проектируемая квартальная – 254 м.;

Канализация хозяйственно-бытовая проектируемая напорная – 456 м.;

Водопровод хозяйственно-питьевой – 1660 м.;

Газопровод подземный среднего давления проектируемый – 531 м.

2. Положения об очередности планируемого развития территории

Проектом предусматривается освоение территории в три этапа.

1 этап. Формирование территорий общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, благоустройства), территорий под размещение объектов коммунального, бытового

*Положение о характеристиках и об очередности планируемого развития территории.
Проект планировки территории: основная часть.*

обслуживания, уточнение земельных участков с декларативной площадью и образование земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, многоквартирную жилую застройку с учетом требований земельного законодательства. Отмена и установление красных линий.

Проектом предусмотрено изменение красных линий в связи с актуализацией сведений о границах земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН, с учетом фактического расположения объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в технических паспортах и предоставлены из архивов, а также ограждений.

2 этап. Перераспределение земельных участков под индивидуальное жилищное строительство с учетом исключения чересполосицы, образование земельных участков под территории общего пользования.

3 этап. Образование земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, территории общего пользования.

Перспективы дальнейшего развития территории:

Проектом предлагается размещение индивидуальных жилых домов на территории, свободной от застройки, организация улично-дорожной сети. На территории, расположенной в зоне ограничения хозяйственной деятельности (зона охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия федерального значения «Перынский скит»), предусматривается формирование территории для рекреационных целей- спортивных и оздоровительных площадок, отдыха, проведение массовых и культурных мероприятий, не требующих возведения капитальных зданий и сооружений .. Проектом предусмотрено размещение на территории проектирования объектов гостиничного обслуживания, физической культуры и спорта, бытового обслуживания, магазинов, сооружений инженерной инфраструктуры, объектов общественного питания.

Параметры возможного строительного освоения территории определены в таблице 1.

Таблица 1.

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства/элемента благоустройства	Площадь/м ²
1	Индивидуальное жилищное строительство	1430
2	Многоквартирная жилая застройка	650
3	Территории общего пользования (улицы местного значения)	41748
4	Магазины	1561
5	Объекты гостиничного обслуживания	1397
6	Сооружения коммунального обслуживания	1360
7	Озеленение	15015
8	Объекты бытового обслуживания	1074
9	Объекты физической культуры и спорта	10662
10	Причалы для маломерных судов	3420
11	Спортивные и оздоровительные площадки, отдыха, проведение массовых и культурных мероприятий	7560
12	Объекты общественного питания	5327

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры следует определять на последующих стадиях проектирования.


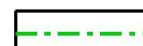



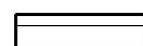

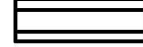

Проектирование и строительство предусматривается за счет средств собственников или арендаторов земельных участков. Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществляется в соответствии с техническими условиями

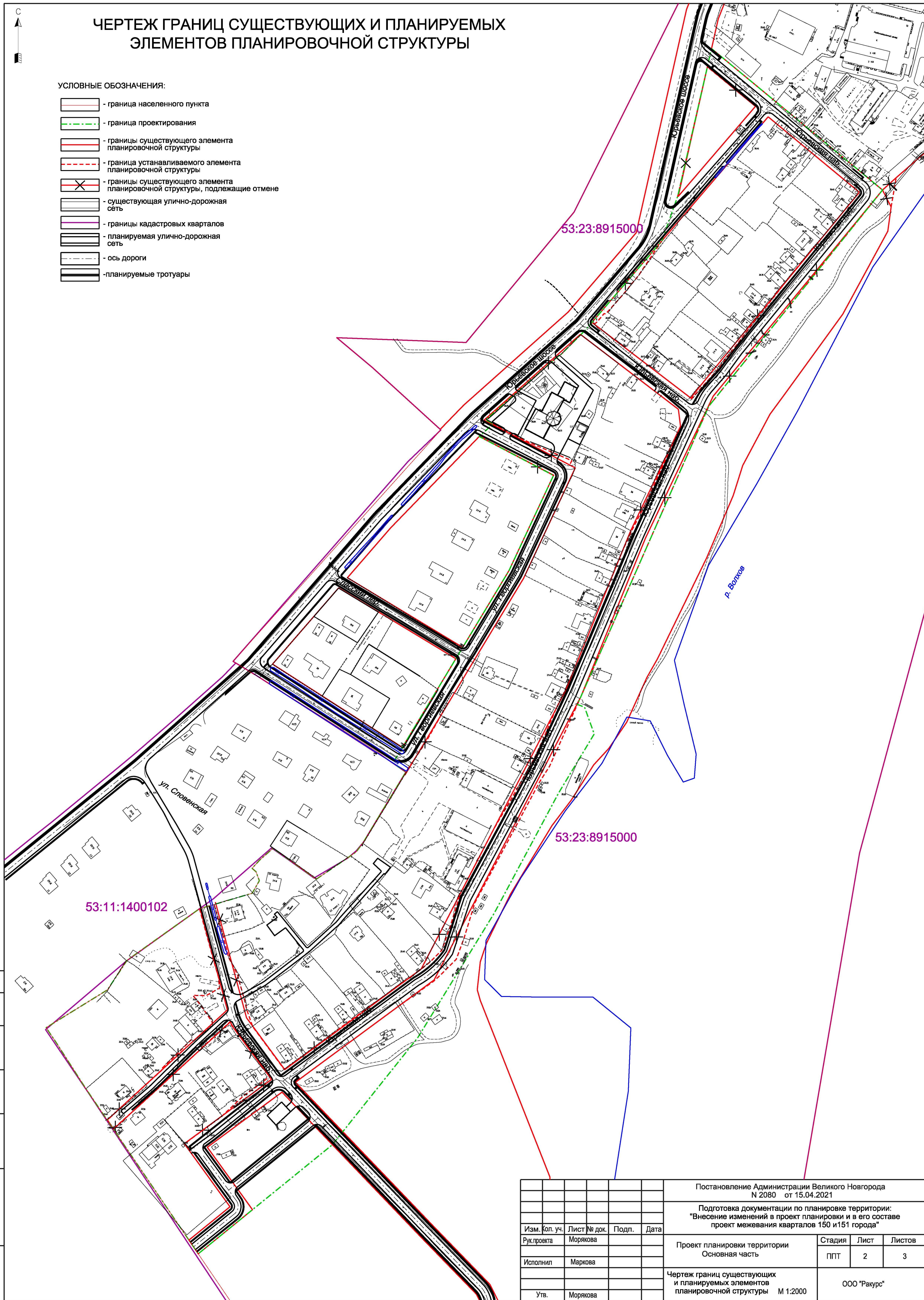
*Положение о характеристиках и об очередности планируемого развития территории.
Проект планировки территории: основная часть.*

(ТУ). После завершения строительно-монтажных работ по возведению объектов капитального строительства, выполняется строительство наружного освещения, проезжих частей, элементов благоустройства, площадок, стоянок и прочих объектов, необходимых для функционирования территории.

ЧЕРТЕЖ ГРАНИЦ СУЩЕСТВУЮЩИХ И ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - граница населенного пункта
-  - граница проектирования
-  - границы существующего элемента планировочной структуры
-  - граница устанавливаемого элемента планировочной структуры
-  - границы существующего элемента планировочной структуры, подлежащие отмене
-  - существующая улично-дорожная сеть
-  - границы кадастровых кварталов
-  - планируемая улично-дорожная сеть
-  - ось дороги
-  - планируемые тротуары



Согласовано

Изм. № подл.

Подп. и дата

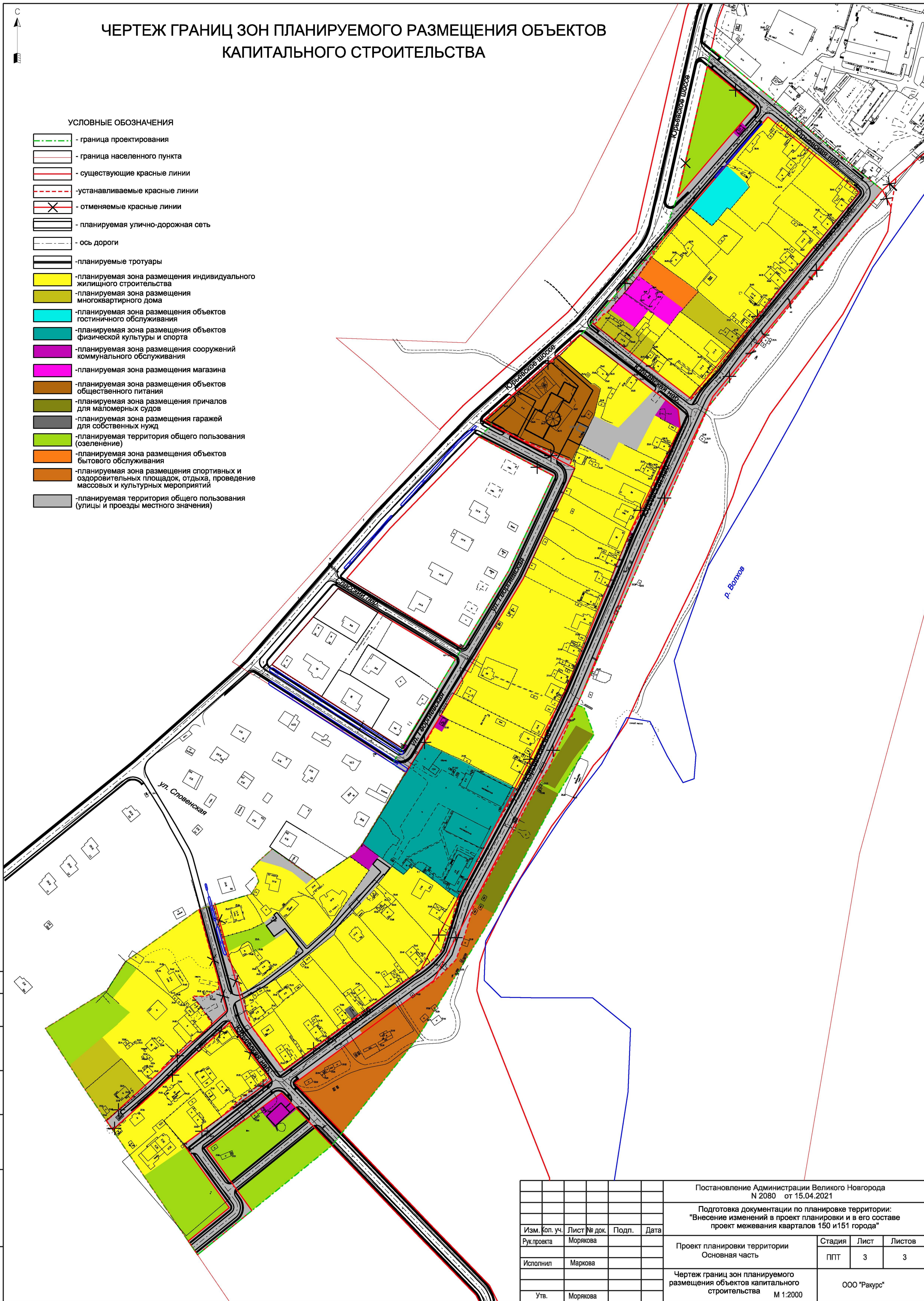
Взам. инв. №

Постановление Администрации Великого Новгорода N 2080 от 15.04.2021					
Подготовка документации по планировке территории: "Внесение изменений в проект планировки и в его составе проект межевания кварталов 150 и 151 города"					
Изм. коп. уч.	Лист № док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории Основная часть	
Рук.проекта	Морякова			Стадия	Лист
Исполнил	Маркова			ППТ	2
					Листов
					3
Утв.	Морякова			Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1:2000	
				ООО "Ракурс"	

ЧЕРТЕЖ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница проектирования
- граница населенного пункта
- существующие красные линии
- устанавливаемые красные линии
- отменяемые красные линии
- планируемая улично-дорожная сеть
- ось дороги
- планируемые тротуары
- планируемая зона размещения индивидуального жилищного строительства
- планируемая зона размещения многоквартирного дома
- планируемая зона размещения объектов гостиничного обслуживания
- планируемая зона размещения объектов физической культуры и спорта
- планируемая зона размещения сооружений коммунального обслуживания
- планируемая зона размещения магазина
- планируемая зона размещения объектов общественного питания
- планируемая зона размещения причалов для маломерных судов
- планируемая зона размещения гаражей для собственных нужд
- планируемая территория общего пользования (озеленение)
- планируемая зона размещения объектов бытового обслуживания
- планируемая зона размещения спортивных и оздоровительных площадок, отдыха, проведение массовых и культурных мероприятий
- планируемая территория общего пользования (улицы и проезды местного значения)



Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Постановление Администрации Великого Новгорода N 2080 от 15.04.2021						
Подготовка документации по планировке территории: "Внесение изменений в проект планировки и в его составе проект межевания кварталов 150 и 151 города"						
Изм.	Коп. уч.	Лист № док.	Подп.	Дата		
Рук.проекта	Морякова				Проект планировки территории Основная часть	
Исполнил	Маркова					
Утв.	Морякова				Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:2000	
				Стадия	Лист	Листов
				ППТ	3	3
ООО "Ракурс"						