

Общество с ограниченной ответственностью «ГрафИнфо»

**Документация по планировке территории –
«Проект межевания территории части квартала 118
Великого Новгорода»**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Том 1. Основная часть

Великий Новгород

Общество с ограниченной ответственностью «ГрафИнфо»

**Документация по планировке территории –
«Проект межевания территории части квартала 118
Великого Новгорода»**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Том 1. Основная часть

Директор ООО «ГрафИнфо»

Л.В. Морякова

Великий Новгород

Общий состав проекта

Том 1.	Проект межевания	
	Пояснительная записка	
	Графические материалы:	
	Основная часть:	
Лист 1	Чертеж границ планируемых и существующих элементов планировочной структуры	М 1:1000
Лист 2	Чертеж красных линий и линий отступа от красных линий	М 1:1000
Лист 3	Чертеж границ образуемых земельных участков	М 1:1000

Содержание

Общий состав проекта.....	3
Содержание	4
Введение.	5
1. Современное использование территории. Градостроительные регламенты.	6
2. Перечень и сведения об образуемых земельных участках, их характеристика, возможные способы образования.	8
3. Особые условия использования территории.....	10
Приложение 1	12

Введение.

Документация по планировке территории – «Проект межевания территории части квартала 118 Великого Новгорода» разработана в 2024 г. ООО «ГрафИнфо».

Документация по планировке территории разрабатывается в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ;
- Земельным кодексом РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ;
- Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- 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*.

В соответствии со ст.43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

- 1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;
- 2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- 3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

В границах территории проектирования инженерно-геодезические изыскания не выполнялись, так как территория застроена, строительство новых объектов капитального строительства не предусматривается.

1. Современное использование территории. Градостроительные регламенты.

Документация по планировке территории – «Проект межевания части квартала 118 Великого Новгорода» подготавливается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков с учетом устранения чересполосицы.

Площадь территории проектирования составляет 32 889 м².

Баланс современного использования территории представлен в таблице 1.

На данный момент территория проектирования застроена, на ней располагаются здания и сооружения предприятия оптово-розничной торговли.

Схема расположения территории межевания показана на рис.1

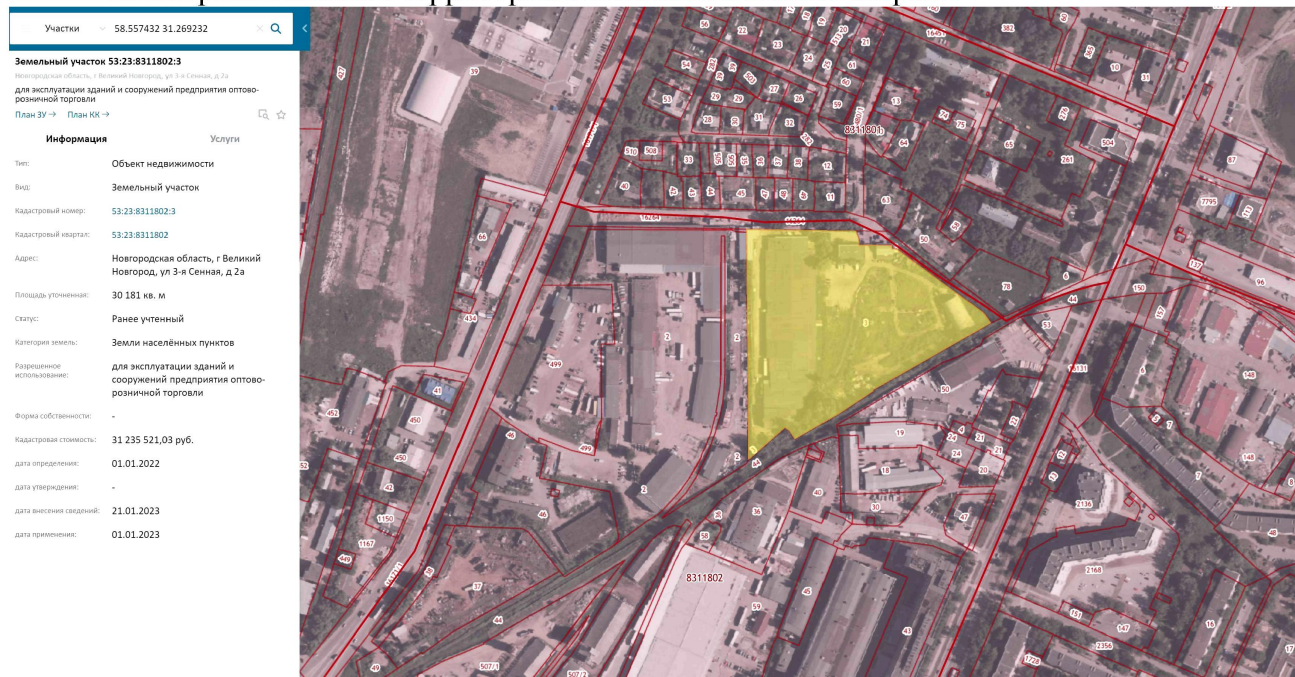


Рис. 1. Схема расположения территории проектирования (публичная кадастровая карта).

Таблица 1.

№ з/у	Кадастровый номер	Адрес	Вид разрешенного использования	Площадь з/у, м ²	Категория земель	Примечание
				фактическая		
1	53:23:8311802:3	Новгородская область, г Великий Новгород, ул 3-я Сенная, д 2а	для эксплуатации зданий и сооружений предприятия оптово-розничной торговли	30181	Земли населенных пунктов	Уточненная площадь

Согласно Правилам землепользования и застройки Великого Новгорода данная территория располагается в зоне П.1 (рис.2.).



Рис. 2. Фрагмент карты градостроительного зонирования Великого Новгорода.

Выписка из Правил землепользования и застройки Великого Новгорода, утвержденных решением Думы Великого Новгорода от 25.12.2019 №347:

Статья 31. П.1 - деловая зона обслуживания объектов производственного и коммунально-складского назначения

(в ред. Решения Думы Великого Новгорода от 23.06.2023 N 892)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды использования
2.7.1 Хранение автотранспорта 2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд 3.1 Коммунальное обслуживание 3.2.3 Оказание услуг связи 3.2.4 Общежития 3.3 Бытовое обслуживание 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности	3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание 3.4.3 Медицинские организации особого назначения 4.3 Рынки 4.9.1.1 Заправка транспортных средств 4.9.1.3 Автомобильные мойки 5.1.1 Обеспечение спортивно-зрелищных	2.7.1 Хранение автотранспорта 3.1 Коммунальное обслуживание 4.9 Служебные гаражи 4.9.2 Стоянка транспортных средств

<p>3.6.2 Парки культуры и отдыха 3.8 Общественное управление 3.9 Обеспечение научной деятельности 3.10 Ветеринарное обслуживание 4.1 Деловое управление 4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) 4.4 Магазины 4.5 Банковская и страховая деятельность 4.6 Общественное питание 4.7 Гостиничное обслуживание 4.9 Служебные гаражи 4.9.1.4 Ремонт автомобилей 4.9.2 Стоянка транспортных средств 4.10 Выставочно-ярмарочная деятельность 6.9 Склад 6.9.1 Складские площадки 6.12 Научно-производственная деятельность 7.2.2 Обслуживание перевозок пассажиров 7.2.3 Стоянки транспорта общего пользования 8.0 Обеспечение обороны и безопасности 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования</p>	<p>мероприятий 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом 6.0 Производственная деятельность <*> 6.4 Пищевая промышленность 6.8 Связь</p>	
<p>(в ред. решений Думы Великого Новгорода от 08.09.2020 N 461, от 26.11.2020 N 495, от 25.02.2022 N 670, от 26.12.2022 N 804)</p>		

<*> V класса опасности или с санитарно-защитной зоной не более 50 метров, установленной в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне П.1 установлены в соответствии со статьей 52 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П.1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 46 - 51 настоящих Правил.

2. Перечень и сведения об образуемых земельных участках, их характеристика, возможные способы образования.

Рассматриваемая территория расположена в границах земель населенного пункта – городской округ Великий Новгород на территории кадастрового квартала 53:23:8311802. Площадь территории проектирования составляет 32 889 м².

Система координат МСК-53.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Великого Новгорода территория проектирования расположена в территориальной зоне П.1 - деловая зона обслуживания объектов производственного и коммунально-складского назначения.

Перечень и сведения о площадях образуемых земельных участков представлена в таблице 2.

Таблица 2.

№ п/п	Условный номер земельного участка	Адрес	Кадастровый квартал	Площадь з/у, м ²	Возможные способы образования земельных участков
				сущ./план.	
1	:ЗУ1	Новгородская область, г Великий Новгород, ул 3-я Сенная, д 2а	53:23:8311802	30181/307 49	Образуемый ЗУ, образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 53:23:8311802:3 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
2	:ЗУ2	Новгородская область, г Великий Новгород, ул 3-я Сенная	53:23:8311802	/904	Образуемый ЗУ, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации виды разрешенного использования земельных участков в проекте межевания территории указываются в соответствии с утвержденным проектом планировки территории. На рассматриваемую территорию проект планировки не утвержден и установление видов разрешенного использования образуемых земельных участков не представляется возможным. В границах территории проектирования образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ2 отнесен к территориям общего пользования.

Ведомость координат образуемых земельных участков

Ведомость координат
ЗУ1

Номер точки	X	Y
1	581139,52	2179346,23
2	581270,93	2179347,44
3	581354,83	2179348,20
4	581357,83	2179348,27
5	581355,33	2179416,60
6	581354,23	2179451,37
7	581346,93	2179454,02
8	581340,73	2179454,17
9	581340,03	2179485,30
10	581336,83	2179485,38
11	581336,83	2179487,35
12	581336,13	2179489,85
13	581301,25	2179535,50
14	581305,43	2179539,54
15	581308,07	2179542,09
16	581270,44	2179590,09

17	581269,43	2179587,79
18	581264,83	2179577,26
19	581203,23	2179464,85
20	581202,43	2179465,31
21	581180,73	2179431,14
22	581158,12	2179390,16
23	581166,13	2179385,24
24	581169,13	2179381,00

Площадь земельного участка _____ 30749 кв.м.

Ведомость координат ЗУ2

Номер точки	X	Y
1	581354,23	2179451,37
2	581353,39	2179482,14
3	581351,53	2179484,47
4	581349,23	2179487,05
5	581345,53	2179491,52
6	581331,33	2179508,10
7	581305,43	2179539,54
8	581301,25	2179535,50
9	581336,13	2179489,85
10	581336,83	2179487,35
11	581336,83	2179485,38
12	581340,03	2179485,30
13	581340,73	2179454,17
14	581346,93	2179454,02

Площадь земельного участка _____ 904 кв.м.

3. Особые условия использования территории

Охранные зоны *сетей электричества* установлены на основании требований «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160.

Размер охранных зон определен в соответствии с приложением «Требования к границам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства».

Охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

- до 1 кВ – 2 м (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий);
- от 1 кВ до 20 кВ – 10 м (5 – для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов);

- 110 кВ – 20 м

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

Охранные зоны *сетей водоснабжения* установлены на основании требований СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Размер ремонтно-охранных зон определен в соответствии с пунктом 12.35 (табл. 15) выше указанного СП и составляет – 5 м.

Охранные зоны *сетей связи* установлены на основании требований СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Размер ремонтно-охранных зон определен в соответствии с пунктом 12.35 (табл. 15) выше указанного СП и составляет - 0,6 м, однако исходя из Постановления Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» принимается размер ремонтно-охранной зоны – 2 метра.

Охранные зоны от *сетей теплоснабжения* установлены на основании типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей Приказ от 17 августа 1992 г. №197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» и составляет – 3 м.

Охранные зоны от *сетей газоснабжения* установлены на основании требований "Правил охраны газораспределительных сетей" утвержденных Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 и составляет – 2 м.

Охранные зоны от *сетей канализации* установлены на основании требований СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Размер ремонтно-охранных зон определен в соответствии с пунктом 12.35 (табл. 15) выше указанного СП и составляет – 5 м.



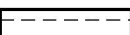

Территория проектирования расположена в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

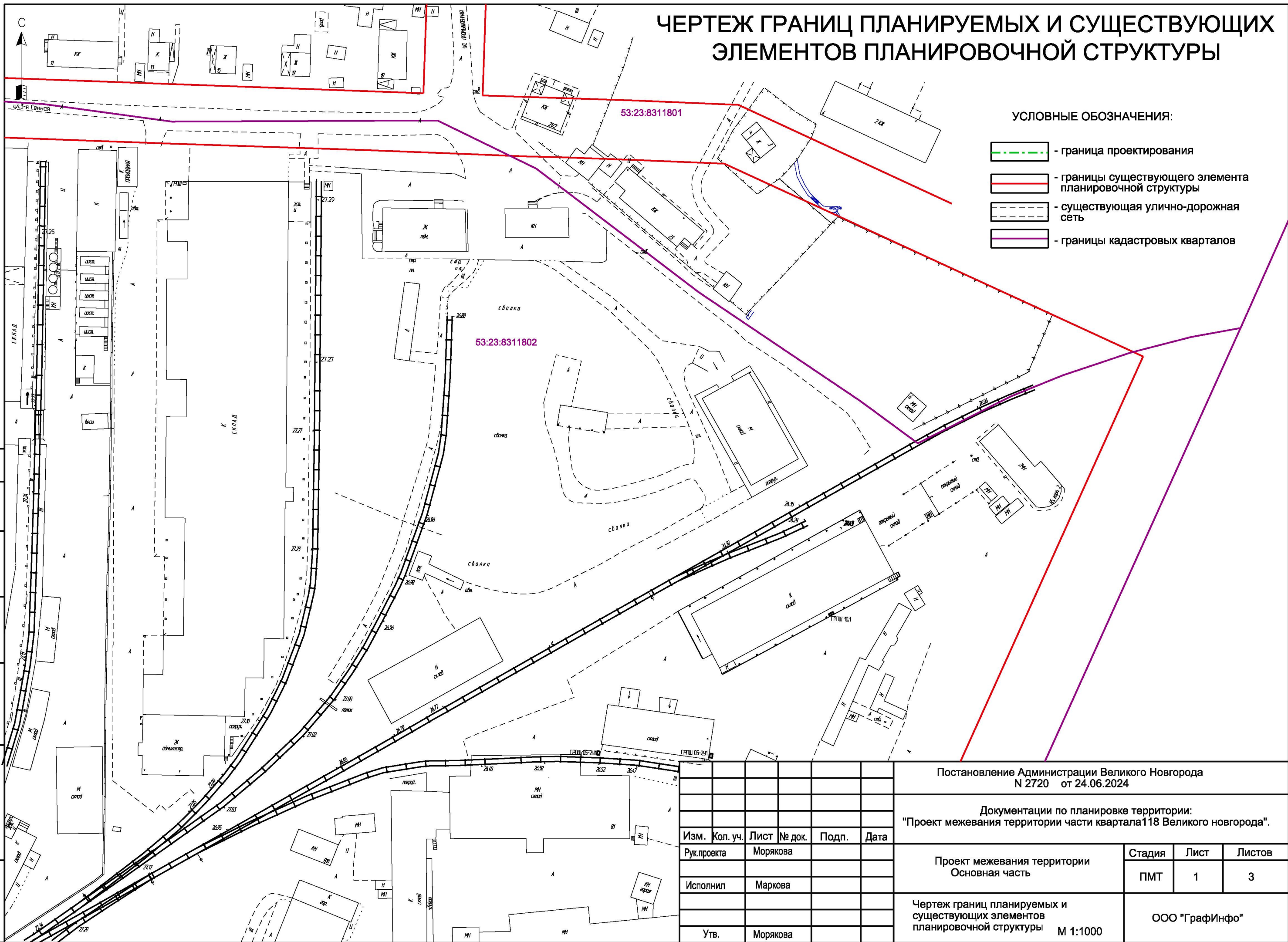
Зона санитарной охраны (3 пояс) водопроводных очистных сооружений микрорайона Кречевицы МУП "Новгородский водоканал", в части ограничения использования земельных участков в пределах границ указанных зон (реестровый номер 53:00-6.437), полностью;

Санитарно-защитная зона для АО «НПО «Квант» по адресу: г. Великий Новгород, ул. Большая Санкт-Петербургская, д. 73 (реестровый номер 53:23-6.2201), частично.

ЧЕРТЕЖ ГРАНИЦ ПЛАНИРУЕМЫХ И СУЩЕСТВУЮЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - граница проектирования
-  - границы существующего элемента планировочной структуры
-  - существующая улично-дорожная сеть
-  - границы кадастровых кварталов



Сотласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Постановление Администрации Великого Новгорода
N 2720 от 24.06.2024

Документации по планировке территории:
"Проект межевания территории части квартала 118 Великого новгорода".

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Рук.проекта		Морякова			
Исполнил		Маркова			
Утв.		Морякова			




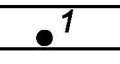
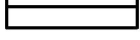
Проект межевания территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
	ПМТ	1	3

Чертеж границ планируемых и существующих элементов планировочной структуры
М 1:1000

ООО "ГрафИнфо"

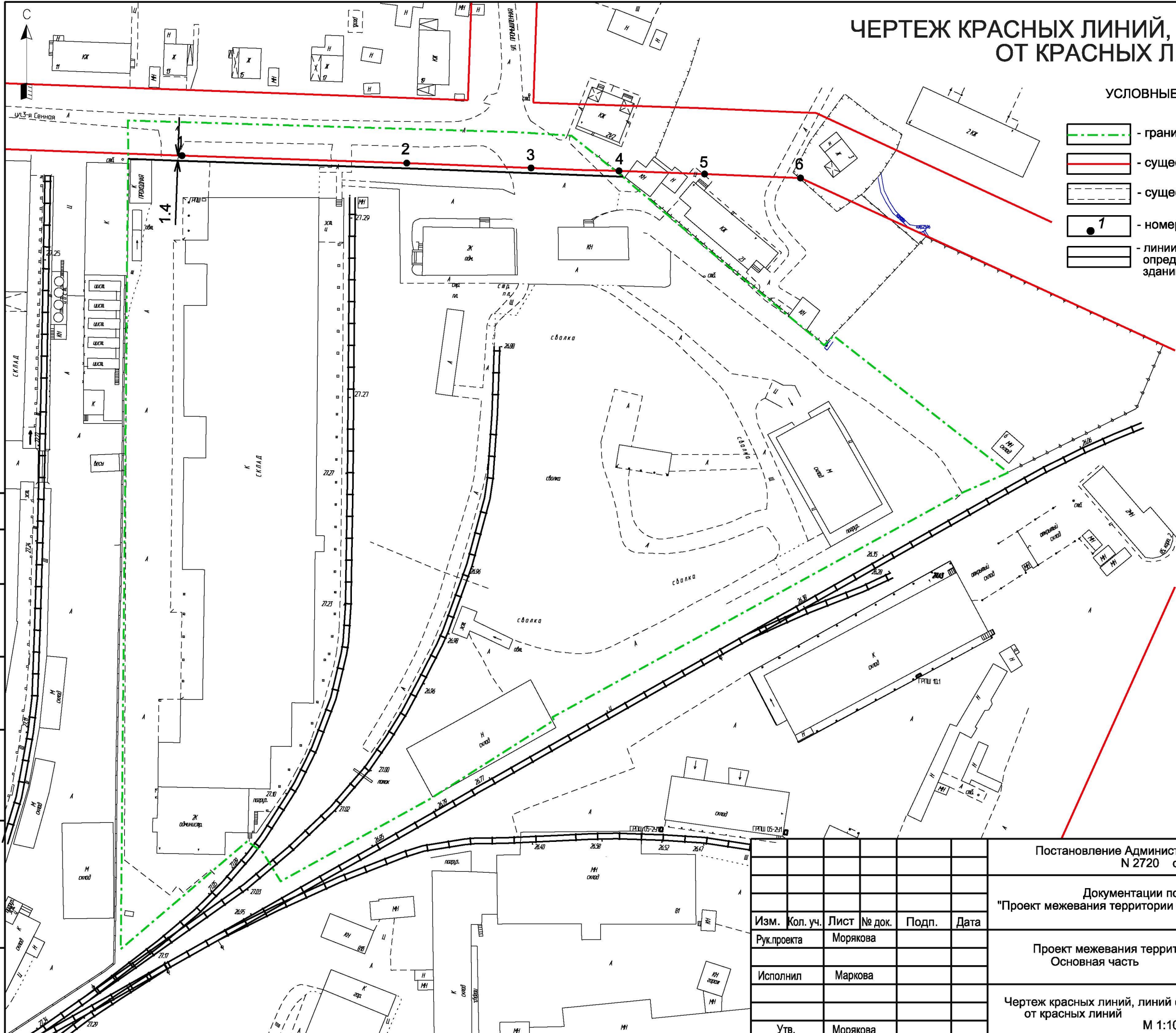
ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ, ЛИНИЙ ОТСТУПА ОТ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - граница проектирования
-  - существующие красные линии
-  - существующая улично-дорожная сеть
-  - номера характерных точек красных линий
-  - линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений

Ведомость координат		
Номер точки	X	Y
1	581357.55	2179363.05
2	581355.50	2179424.81
3	581354.17	2179458.98
4	581353.36	2179483.13
5	581352.50	2179506.66
6	581351.40	2179533.03

Дирекционные углы и расстояния		
Номер отрезка	Угол	Расстояние
1-2	91°54,1'	61,79
2-3	92°13,5'	34,20
3-4	91°54,5'	24,16
4-5	92°06,8'	23,54
5-6	92°22,7'	26,39



Сотласовано

Изм. № подл.

Подп. и дата

Взам. инв. №

Постановление Администрации Великого Новгорода
N 2720 от 24.06.2024

Документации по планировке территории:
"Проект межевания территории части квартала 118 Великого новгорода".

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Рук. проекта		Морякова			
Исполнил		Маркова			
Утв.		Морякова			

Проект межевания территории
Основная часть

Чертеж красных линий, линий отступа
от красных линий
М 1:1000

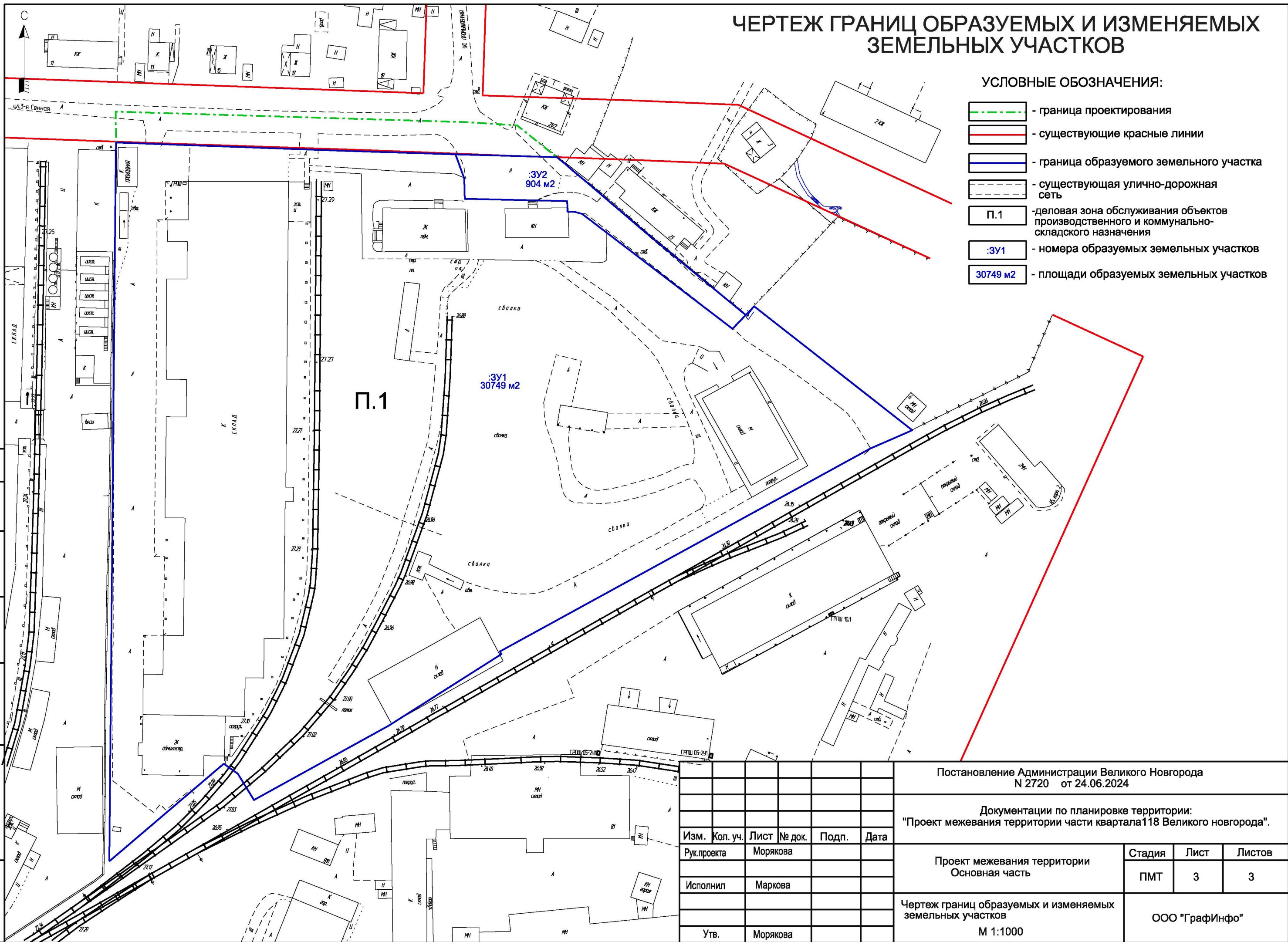
Стадия	Лист	Листов
ПМТ	2	3

ООО "ГрафИнфо"

ЧЕРТЕЖ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница проектирования
- существующие красные линии
- граница образуемого земельного участка
- существующая улично-дорожная сеть
- П.1 - деловая зона обслуживания объектов производственного и коммунально-складского назначения
- :ЗУ1 - номера образуемых земельных участков
- 30749 м2 - площади образуемых земельных участков



Сотласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Постановление Администрации Великого Новгорода
N 2720 от 24.06.2024

Документации по планировке территории:
"Проект межевания территории части квартала 118 Великого новгорода".

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Рук.проекта		Морякова			
Исполнил		Маркова			
Утв.		Морякова			

Проект межевания территории
Основная часть

Чертеж границ образуемых и изменяемых
земельных участков

М 1:1000

Стадия	Лист	Листов
ПМТ	3	3

ООО "ГрафИнфо"