



Место нахождения: 173001, Новгородская область, г. Великий Новгород, ул. Стратилатовская, д. 9А, оф. 3,4,6 ИНН: 5321149379; КПП: 532101001 р/счет 40702810855100001651 в ПАО Сбербанк к/счет 301018105000000000653 БИК 044030653 тел.: (8162) 68-96-98

**Документация по планировке территории –
проект планировки территории квартала 29 Великого
Новгорода с проектом межевания территории в его
составе**

Заказчик: Специализированный застройщик «Деловой Партнер»

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ**

ТОМ 1

74/26.04.2023

Место нахождения: 173001, Новгородская область, г. Великий Новгород, ул. Стратилатовская,
д. 9А, оф. 3,4,6 ИНН: 5321149379; КПП: 532101001 р/счет 40702810855100001651 в ПАО
Сбербанк к/счет 30101810500000000653 БИК 044030653 тел.: (8162) 68-96-98

**Документация по планировке территории –
проект планировки территории квартала 29 Великого
Новгорода с проектом межевания территории в его
составе**

Заказчик: Специализированный застройщик «Деловой Партнер»

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ
ТОМ 1**

74/26.04.2023

Генеральный директор

Главный инженер проекта



Казымова Е.С.

Шерстобитова А.А.

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

2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

I. Пояснительная записка

1. 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 4
2. Положение об очередности планируемого развития территории..... 10

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №									
			74/26.04.2023								
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
			ГИП		Шерстобитова			01.25	Проект планировки территории квартала 29 Великого Новгорода с проектом межевания территории в его составе		
			Нач. отдела		Шерстобитова			01.25			
			Н. контр.								
			Проверил		Казымова			01.25			
			Разработал		Шерстобитова			01.25			
			Стадия	Лист	Листов						
			ПП	2	-	ООО «География»					

II. Графические материалы

Комплект чертежей: 74/26.04.2023

Масштаб

Лист 1	Чертеж красных линий	1:2000
Лист 2	Чертеж границ существующих и образуемых элементов планировочной структуры	1:2000
Лист 3	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	1:2000

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

						74/26.04.2023	Лист
							3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

1. 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

Территория, в отношении которой подготовлен Проект находится в восточной части города в квартале 29 Великого Новгорода, охватывая часть Донецкого планировочного района Великого Новгорода, который представляет собой частично освоенный массив застройки жилыми домами разной этажности, объектами образования, социального и культурно-бытового обслуживания населения.

Территория располагается в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами и ограниченного улицами: Державина, Хутынская, Рахманинова и Большая Московская.

Площадь территории проектирования составляет 28,5439 га.

Расстояние от границ территории проектирования до:

- центра города – 4 км;
- ближайшей железнодорожной платформы: «ж.д. станция Великий Новгород» - 6 км.

1. Характеристики планируемого развития территории

В соответствии с Генеральным планом Великого Новгорода территория проектирования расположена в зонах Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) и Зона специализированной общественной застройки.

Территория проектирования согласно Правилам землепользования и застройки Великого Новгорода расположена в территориальной зоне:

- Ж.4 (зона застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами);
- ОД.2 (зона специализированной общественной застройки).

Имеются существующие сети инженерно-технического обеспечения.

Особо охраняемые природные территории, объекты культурного наследия, на проектируемой территории отсутствуют.

Инт. №	Взам. инв. №
Подпись и дата	
Инт. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

74/26.04.2023

Основные цели Проекта:

- выделение элементов планировочной структуры;
- установление границ территорий общего пользования;
- установление, изменение, отмена красных линий;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение характеристик, очередности планируемого развития земельного участка с КН: 53:23:7302900:4458 и прилегающей территории.

Главным и общим обоснованием принятых проектом планировочных решений является создание спокойной и благоприятной среды жизнедеятельности и проживания населения на проектируемом участке.

Проектом планировки предусматривается изменение существующих красных линий по периметру границы проектирования. Красные линии устанавливаются по границам земельных участков (территорий) общего пользования с кадастровыми номерами 53:23:0000000:16544, 53:23:0000000:16217, 53:23:0000000:16243 и 53:23:0000000:16223, сформированных для эксплуатации улично-дорожной сети.

При этом с учетом необходимости размещения тротуара вдоль ул. Хутынская вновь устанавливаемая красная линия частично размещена на территории земельного участка с кадастровым номером 53:23:7302900:4458.

Кроме того с учетом фактически сложившейся градостроительной ситуации (наличие тротуара) красная линия со стороны ул. Большая Московская частично размещена на территории земельного участка с кадастровым номером 53:23:7302900:207.

Предусматриваемый проектом вариант установления красных линий максимально сохраняет фактическое землепользование, учитывает возможность развитие улично-дорожной сети и установленные границы земельных участков, не приводит к ухудшению условий использования существующих объектов улично-дорожной сети, а также исключает вклинивание территорий общего пользования в зону застройки многоквартирными жилыми домами.

На момент проектирования территория занята объектами капитального строительства:

- зона среднеэтажной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки (высотная застройка);
- зона объектов образования;
- зона объектов капитального строительства не жилого назначения (объект торговли (ТЦ «Восточный», магазин «Анюта»), магазины, библиотека, ОАУЗ «Клинический центр медицинской реабилитации», Отдел по вопросам миграции УМВД РФ по городу Великий Новгород);
- зона объектов инженерно-технического обеспечения;

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

74/26.04.2023

- зона хранения автотранспорта;
- зона внутриквартальных проездов и проходов;
- зона зеленых насаждений общего пользования.

Проект максимально сохраняет сложившуюся структуру застройки района, новая застройка дополняет и развивает существующую. Границы устанавливаемых зон не нарушают границы функциональных зон, установленных Генеральным планом Великого Новгорода, и максимально учитывают границы существующих земельных участков и фактическое землепользование.

Основополагающим фактором, влияющим на архитектурно-планировочную организацию и варианты принятых проектных решений в отношении рассматриваемой территории, является, в первую очередь, сложившаяся застройка, а также установленные планировочные ограничения, существующие транспортные и пешеходные связи. Зоны размещения объектов капитального строительства предусмотрены с учетом фактического использования территории. Также проектом планировки учтены имущественно-правовые интересы правообладателей земельных участков и объектов недвижимости в границах проектирования.

Настоящим Проектом устанавливаются следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- зона существующей многоквартирной среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (высотная застройка));
- зона существующих объектов образования;
- зона существующих объектов капитального строительства нежилого назначения (объект торговли (ТЦ «Восточный», магазин «Анюта»), магазины, библиотека, ОАУЗ «Клинический центр медицинской реабилитации», Отдел по вопросам миграции УМВД РФ по городу Великий Новгород);
- зона существующих объектов инженерно-технического обеспечения;
- зона существующих объектов хранения автотранспорта;
- зона существующих территорий общего пользования (зеленые насаждения);
- зона существующего внутриквартального проезда;
- зона планируемого размещения внутриквартальных проездов и проходов;
- зона планируемого размещения объектов многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (проектные решения по размещению жилых домов, количеству и составу жилых помещений подлежат уточнению на следующих стадиях проектирования);
- зона планируемого размещения объектов инженерно-технического обеспечения (проектируемый ГРПБ);
- зона планируемого размещения инженерно-транспортной инфраструктуры: Улично-дорожная сеть.

Инд. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

74/26.04.2023

Таблица 1.1

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1	Площадь в границах элементов планировочной структуры (квартал)	кв.м.	288539
2	Территория в границах проектирования	кв.м.	288539
3	Площадь в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства на незастроенной территории	кв.м.	21201
4	Площадь земельных участков под многоквартирную застройку на незастроенной территории	кв.м.	21000
5	Площадь застройки на незастроенной территории	кв.м.	4887
6	Площадь озеленения на незастроенной территории	кв.м.	4572
7	Площадь детских, спортивных площадок и отдыха на незастроенной территории	кв.м.	852
8	Площадь проездов, парковок и тротуаров на незастроенной территории	кв.м.	10885
9	Коэффициент использования незастроенной территории	%	120
10	Коэффициент застройки на незастроенной территории	%	23
11	Величина отступа от красных линий	м	5
12	Проектная численность населения на незастроенной территории	тыс. чел	0,851
13	Средний состав семьи	чел	2,1
14	Проектная плотность населения на незастроенной территории	чел/кв.м.	0,404

Расчетные коэффициенты плотности застройки в пределах границы проектирования*

Таблица 1.2

№ по плану	Наименование объекта капитального строительства	Общая приведенная и рабочая площадь, м ²	Общая площадь жилых помещений, м ²	Площадь земельных участков в границах проектирования, м ²	Коэф. использования территории	Площадь застройки	Коэф. застройки
1	Многоквартирный дом (поз. 1)	15250,6	9669	21091	1,20	1816	0,23
2	Многоквартирный дом (поз. 2)	24646,6	15812			3010	
Итого:		39897,2	25481,1	21091	1,20	4826	0,23

*Значения приведены условно, уточняются на следующих стадиях проектирования.

В настоящее время в границах проекта планировки расположены следующие объекты:

- ГОБОУ «Центр инклюзивного образования» по адресу: ул. Рахманинова д. 13 корп.2;
- Детский сад № 21 по адресу: ул. Державина д. 4 вместимостью 295 мест;
- Детский сад № 95 по адресу: ул. Хутынская д. 23 корп. 2 вместимостью 352 мест;
- Школа № 13 по адресу: ул. Рахманинова д. 7 вместимостью 775 мест;

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

74/26.04.2023

Лист

7

- НовГУ, Институт медицинского образования по адресу: ул. Державина д. 6;
- ОАУЗ «Клинический центр медицинской реабилитации» по адресу: ул. Хутынская д. 29А;
- отдельно стоящий объект торговли (ТЦ «Восточный» по адресу: ул. Большая Московская, д. 112А, магазин «Анюта» по адресу: ул. Державина, д. 10);
- магазины (продовольственные и непродовольственные товары), учреждения культурно-бытового обслуживания (аптеки, салоны красоты, спортивный клуб, библиотека), Отдел по вопросам миграции УМВД РФ по городу Великий Новгород на первых этажах и пристройках многоквартирных жилых домов со стороны ул. Большая Московская и ул. Державина.

Потребность в учреждениях культурно-бытового обслуживания должна быть удовлетворена за счет объектов, расположенных в данном квартале и в соседних микрорайонах.

Генеральным планом Великого Новгорода не предусматривается размещение объектов социальной инфраструктуры.

2. Характеристики объектов капитального строительства*

Таблица 2.1

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1	Площадь застройки (поз. 1, поз. 2)	кв.м.	4336,7
2	Высота здания	м	28
3	Этажность	этаж	10
4	Площадь застройки (ГРПБ)	кв.м.	20

*Значения приведены условно, уточняются на следующих стадиях проектирования.

3. Характеристика планируемого развития объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории.

Проектные предложения по организации улично-дорожной сети соответствуют Генеральному плану Великого Новгорода.

Въезды на проектируемую территорию осуществляются с ул. Хутынская и вновь формируемого проезда от ул. Хутынская до ул. Державина. Внутри элемента планировочной структуры для доступа ко всем объектам капитального строительства предусмотрена система внутриквартальных проездов с закольцовкой на территории проектирования для обеспечения беспрепятственного доступа аварийных служб к жилым объектам с уширением для размещения парковочных мест.

Современное использование и предполагаемое развитие территории осуществляется в соответствии с Генеральным планом Великого Новгорода. Назначение, качественные и

Инт. № инв.	Взам. инв. №
Инт. № подл.	Подпись и дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	74/26.04.2023	Лист
							8

количественные характеристики территории не меняются, соответственно нет необходимости изменения профилей.

Территория обеспечена доступностью до остановочных пунктов общественного транспорта.

4. Характеристика планируемого развития объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории.

Водоснабжение и водоотведение — на основании письма МУП «Новгородский водоканал» о предоставлении информации № 5573 от 23.07.2024 г. для гарантированного хозяйственно-питьевого водоснабжения планируемых к размещению двух многоквартирных жилых домов предусмотрено возведение линии водопровода от водопроводной линии пнд Ø315 мм. по ул. Хутынская и от водопроводной линии п/э Ø225 мм. в районе здания 29 корп.1 по ул. Хутынская, с установкой в проектируемых домах встроенных повысительных насосных станций.

Пожарное водоснабжение предусматривается от существующих линий водопровода пнд Ø315 мм. по ул. Хутынская, сталь Ø500 на территории, прилегающей к жилым домам 21 к.1, 23 к.1, 25, к.1 по ул. Хутынская, а также ранее линии водоснабжения п/э Ø225 мм в районе здания д. 29 корп. 1 по ул. Хутынская.

Для гарантированного водоотведения от проектируемых двух многоквартирных жилых домов на основании письма МУП «Новгородский водоканал» «Предоставлении информации» № 5573 от 23.07.2024 г. проектом планировки предусматривается строительство внутриплощадочной сети хозяйственно-бытовой канализации Ø200мм с подключением в существующую канализационную линию Ø200 мм. в районе дома 23 к.1 по ул. Хутынская.

Теплоснабжение — теплоснабжение планируемого к размещению многоквартирного жилого дома запроектировано от индивидуальных (поквартирных) газовых отопительных приборов.

Электроснабжение — в соответствии с письмом АО «Новгородоблэлектро» исх. №27/1200 от 25.07.2024 г. электроснабжение жилых домов предусматривается от существующей трансформаторной подстанции № 682 на земельном участке с КН: 53:23:7302900:2981, путем прокладки двух взаимно резервируемых кабелей 0,4кВ до каждого ВРУ жилого дома, подключенных по II категории надежности электроснабжения от разных секций шин трансформаторов Т1 и Т2 максимальной мощностью 599,80 кВт.

Газоснабжение — на основании информации АО «Газпром газораспределение Великий Новгород» исх. №У-18/8131 от 10.10.2024 г. подключение планируемых к возведению многоквартирных жилых домов запроектировано от существующего подземного полиэтиленового газопровода среднего давления Ø160 мм. собственности ООО «Новгородсельстрой», расположенного в границах земельного участка с КН:

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

53:23:0000000:16217 в районе з.у. 29А по ул. Хутынская.

Ливневая канализация – предусмотрено подключение к существующей линии ливневой канализации Ø800 мм по ул. Державина на основании письма МУП «Новгородский водоканал» о предоставлении информации № 5571 от 23.07.2024 г.

Сети связи – предусматривается подключение к существующим в границах проектирования сетям ПАО «Ростелеком».

5. Характеристика 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.

Возведение 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, проектом не предусматривается.

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Целью подготовки Проекта является, в том числе, определение характеристик, очередности планируемого развития территории.

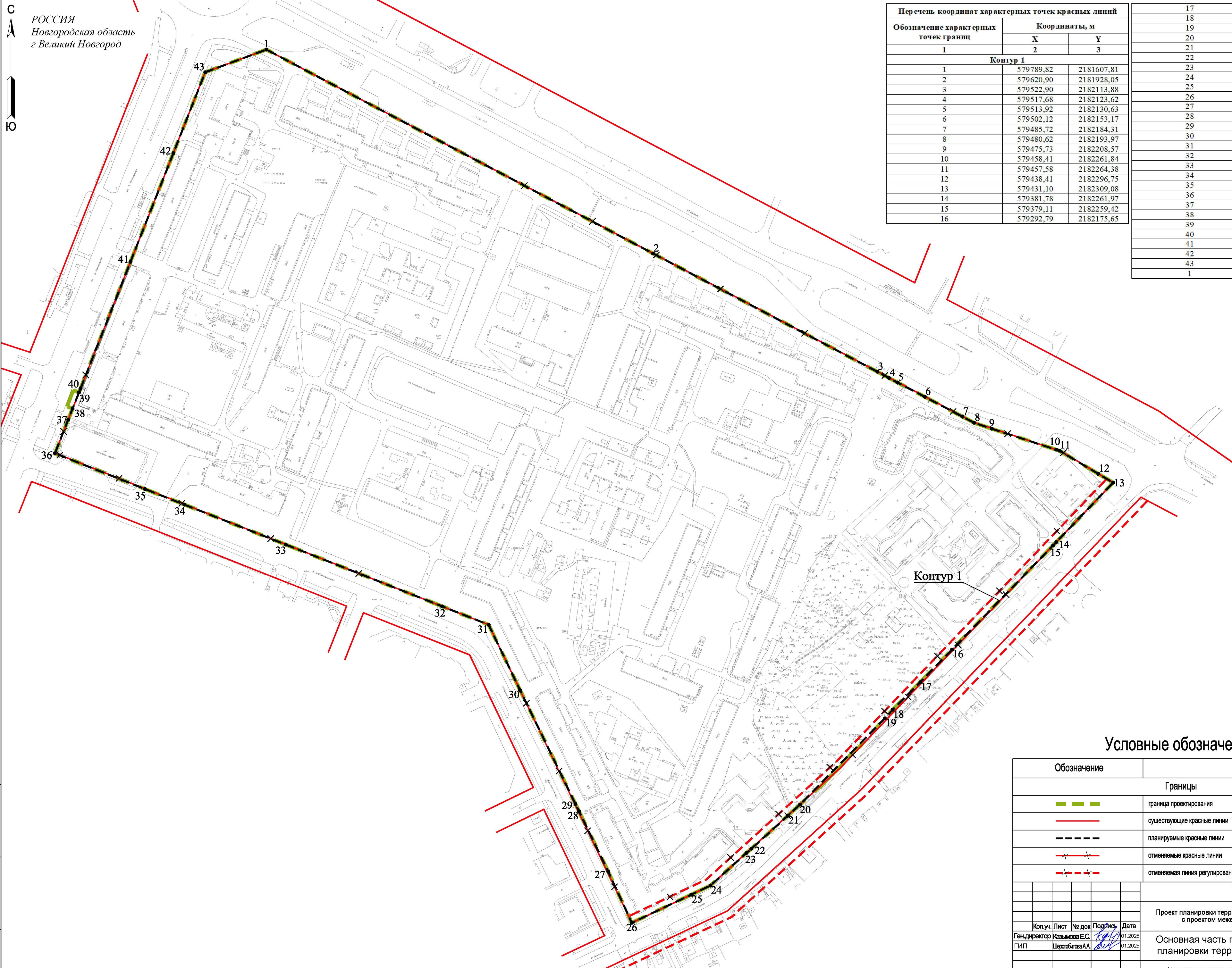
Развитие территории планируется в 1 этап, который включает следующую очередность мероприятий по развитию территории:

- 1. Вынос на местность координат образуемых земельных участков;
- 2. Обеспечение вертикальной планировки площадки строительства;
- 3. Прокладка сетей инженерной инфраструктуры и строительство проездов;
- 4. Возведение объектов капитального строительства.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	74/26.04.2023			10



РОССИЯ
Новгородская область
г. Великий Новгород



Перечень координат характерных точек красных линий		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
Контур 1		
1	579789.82	2181607.81
2	579620.90	2181928.05
3	579522.90	2182113.88
4	579517.68	2182123.62
5	579513.92	2182130.63
6	579502.12	2182153.17
7	579485.72	2182184.31
8	579480.62	2182193.97
9	579475.73	2182208.57
10	579458.41	2182261.84
11	579457.58	2182264.38
12	579438.41	2182296.75
13	579431.10	2182309.08
14	579381.78	2182261.97
15	579379.11	2182259.42
16	579292.79	2182175.65

17	579265.79	2182149.45
18	579242.92	2182126.47
19	579235.79	2182120.09
20	579164.41	2182049.83
21	579155.15	2182039.69
22	579127.75	2182009.42
23	579124.19	2182005.30
24	579097.30	2181975.64
25	579089.73	2181959.65
26	579066.42	2181910.44
27	579108.87	2181890.95
28	579158.85	2181866.72
29	579164.84	2181863.81
30	579259.24	2181817.89
31	579313.31	2181791.94
32	579328.52	2181753.57
33	579379.75	2181623.86
34	579412.89	2181539.90
35	579425.78	2181507.23
36	579455.35	2181432.75
37	579483.27	2181443.71
38	579492.46	2181447.35
39	579505.82	2181452.65
40	579508.76	2181453.81
41	579613.95	2181495.27
42	579704.09	2181530.81
43	579771.05	2181557.20
1	579789.82	2181607.81

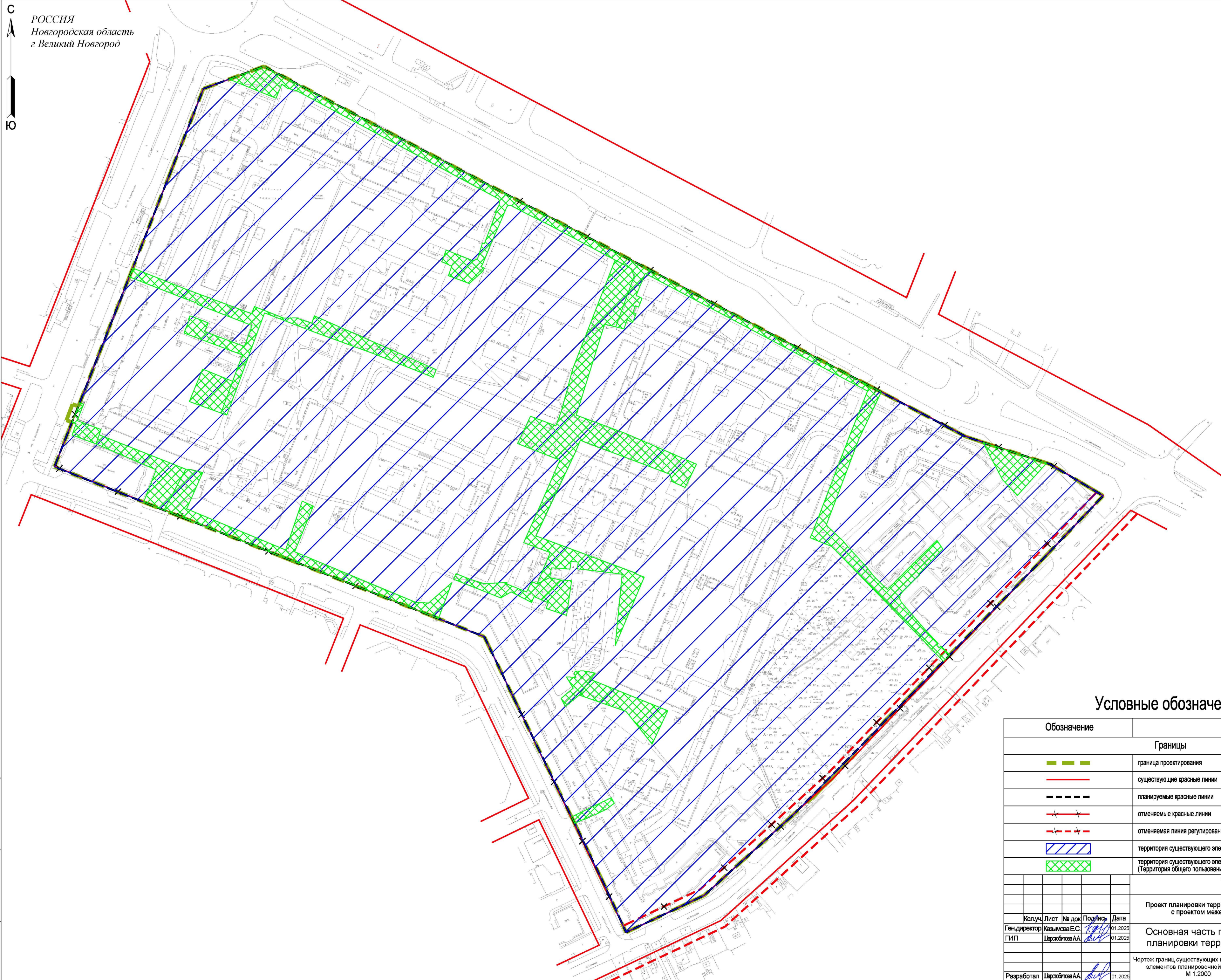
Условные обозначения

Обозначение	Наименование
Границы	
	граница проектирования
	существующие красные линии
	планируемые красные линии
	отменяемые красные линии
	отменяемая линия регулирования застройки по улицам
74/26.04.2023	
Проект планировки территории квартала 29 Великого Новгорода с проектом межевания территории в его составе	
Копуч. Лист № док. Подпись Дата	Основная часть проекта планировки территории
Гендиректор Казымова Е.С. 01.2025	Стадия Лист Листов
ГИП Щеробитова А.А. 01.2025	ПП 1 3
Разработал Щеробитова А.А. 01.2025	Чертеж красных линий М 1:2000
ООО "География"	

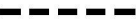
Инв. № подл.	Взамен инв. №
Подпись и дата	



РОССИЯ
Новгородская область
г. Великий Новгород



Условные обозначения

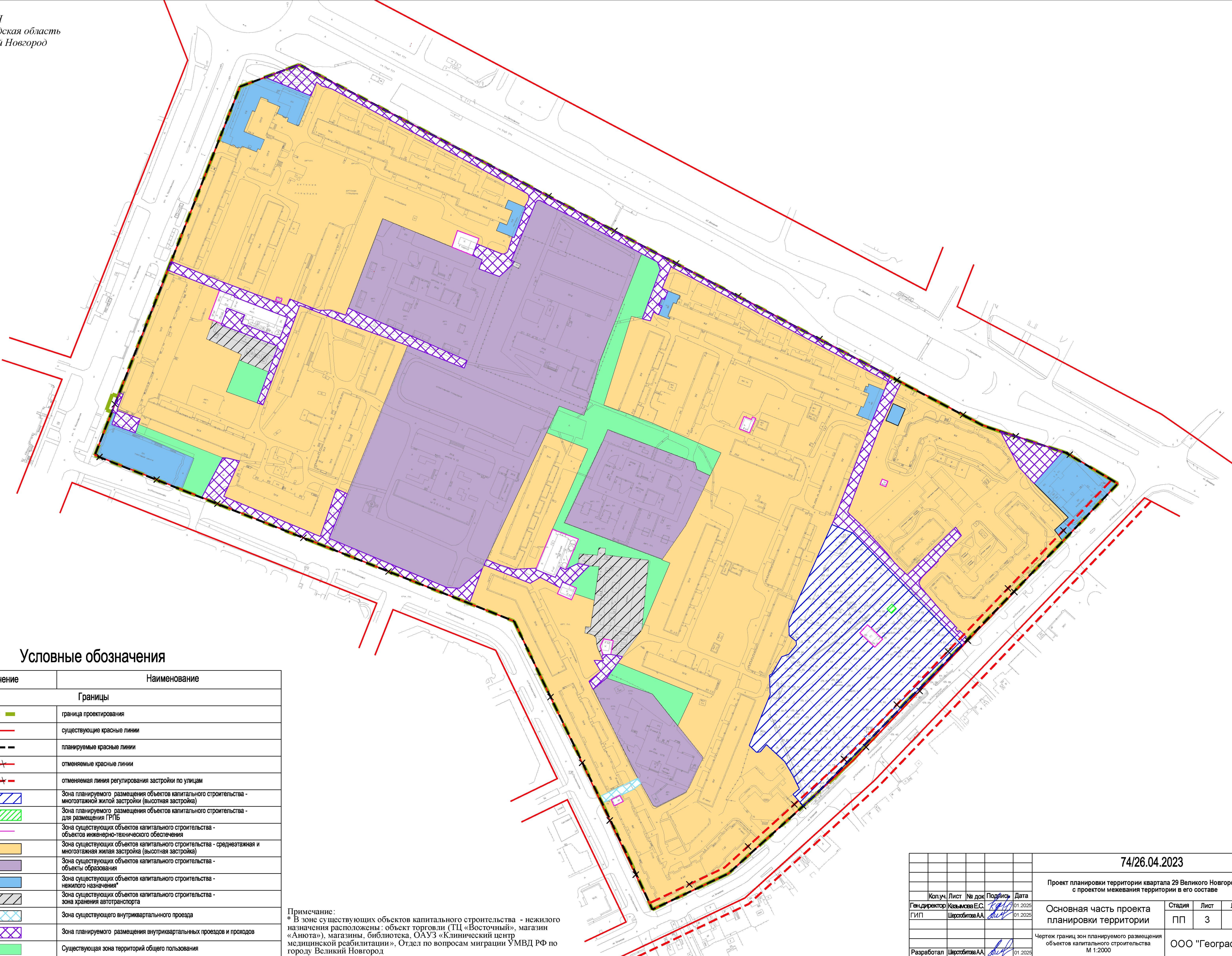
Обозначение						Наименование			
Границы									
						граница проектирования			
						существующие красные линии			
						планируемые красные линии			
						отменяемые красные линии			
						отменяемая линия регулирования застройки по улицам			
						территория существующего элемента планировочной структуры (Квартал)			
						территория существующего элемента планировочной структуры (Территория общего пользования)			
						74/26.04.2023			
						Проект планировки территории квартала 29 Великого Новгорода с проектом межевания территории в его составе			
	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Гендиректор	Казымова Е.С.				01.2025		ПП	2	3
ГИП	Щербакова А.А.				01.2025				
Разработал	Щербакова А.А.				01.2025	Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1:2000	ООО "География"		

Взамен инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Условные обозначения

Обозначение	Наименование
Границы	
	граница проектирования
	существующие красные линии
	планируемые красные линии
	отменяемые красные линии
	отменяемая линия регулирования застройки по улицам
	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства - многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)
	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства - для размещения ГРПБ
	Зона существующих объектов капитального строительства - объектов инженерно-технического обеспечения
	Зона существующих объектов капитального строительства - среднеэтажная и многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
	Зона существующих объектов капитального строительства - объекты образования
	Зона существующих объектов капитального строительства - нежилого назначения*
	Зона существующих объектов капитального строительства - зона хранения автотранспорта
	Зона существующего внутриквартального проезда
	Зона планируемого размещения внутриквартальных проездов и проходов
	Существующая зона территорий общего пользования

Примечание:
* В зоне существующих объектов капитального строительства - нежилого назначения расположены: объект торговли (ТЦ «Восточный», магазин «Аннота»), магазины, библиотека, ОАУЗ «Клинический центр медицинской реабилитации», Отдел по вопросам миграции УМВД РФ по городу Великий Новгород



74/26.04.2023					
Проект планировки территории квартала 29 Великого Новгорода с проектом межевания территории в его составе					
Коп.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Гендиректор	Казымова Е.С.			01.2025	
ГИП	Щеробитова А.А.			01.2025	
Основная часть проекта планировки территории					
			Стадия	Лист	Листов
			ПП	3	3
Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:2000					
Разработал	Щеробитова А.А.			01.2025	
				ООО "География"	