

## **СОДЕРЖАНИЕ**

### **Основная часть проекта**

#### **Текстовая часть**

Введение .....	2
Общая часть .....	3
Исходные материалы для подготовки проекта межевания .....	5
Структура территории проектирования .....	5
Сведения о сформированных и несформированных земельных участках .....	5
Производственный этап .....	6
Сведения об образуемых земельных участках .....	8
Сведения о существующих зонах с особыми условиями использования территории .....	15
Правовой статус объектов планирования .....	16
Основные показатели по проекту межевания .....	16

#### **Графическая часть**

### **Материалы по обоснованию проекта**

## **Введение** **СОСТАВ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ**

№	Должность	Фамилия И. О.	Подпись
1	ГИП	Копыльцов С.В.	
2	Разработчик	Громова С.А.	

Внесение изменений в проект межевания застроенной территории квартала 114 Великого Новгорода (далее – Проект) разработан на основании постановления Администрации Великого Новгорода от 26.10.2021 № 5661 «О подготовке документации по планировке территории», градостроительным заданием комитета архитектуры и градостроительства Администрации Великого Новгорода. Проект разработан в виде отдельного документа.

Целью подготовки Проекта является определение местоположения границ образуемых земельных участков с учетом устранения чересполосицы.

Задачами подготовки Проекта является анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по координированию границ образуемых земельных участков.

В процессе разработки Проекта территории использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ;
- Генеральный план Великого Новгорода, утвержденный решением Думы Великого Новгорода от 28.12.2009 №553 (в действующей редакции);
- Правила землепользования и застройки Великого Новгорода, утвержденные решением Думы Великого Новгорода от 25.12.2019 № 347 (в действующей редакции);

- другие нормативно-правовые акты.

Проект состоит из:

- **основной части проекта**, которая включает текстовую и графическую части;
- **материалов по обоснованию проекта**, которые включают графическую часть.

## **Общая часть**

Установление, изменение, отмена красных линий Проектом не предусматривается. Прохождение границ образуемых земельных участков обусловлено сложившейся застройкой, с учетом необходимости уточнения земельных участков, границы которых не установлены в соответствии с действующим законодательством, а также с учетом устраниния чересполосицы.

Территория проектирования расположена в территориальной зоне **Ж.3 - зона застройки среднеэтажными жилыми домами**.

Территориальная зона **Ж.3** согласно Правилам землепользования и застройки Великого Новгорода входит в состав жилых зон.

В жилых зонах помимо жилых зданий осуществляется размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов торгового и коммунально-бытового назначения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны **Ж.3**:

Таблица 1

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды использования
1	2	3
2.5 Среднеэтажная жилая застройка <*> 2.7.1 Хранение автотранспорта 3.1 Коммунальное обслуживание 3.2.3 Оказание услуг связи 3.2.4 Общежития 3.3 Бытовое обслуживание 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.6.2 Парки культуры и отдыха 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.3 Площадки для занятий спортом 5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	3.2.1 Дома социального обслуживания 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности 3.7 Религиозное использование 3.8 Общественное управление 3.9 Обеспечение научной деятельности 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание 4.1 Деловое управление 4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) 4.3 Рынки 4.5 Банковская и страховая деятельность 4.7 Гостиничное обслуживание 4.8.1 Развлекательные мероприятия 4.9.1.1 Заправка транспортных средств 4.9.1.3 Автомобильные мойки 4.9.1.4 Ремонт автомобилей 6.8 Связь	2.7.1 Хранение автотранспорта 3.1 Коммунальное обслуживание

<\*> Предполагает размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки, предусмотренных ВРИ с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 3.10.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1.2 во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома. В планируемой застройке размещение таких объектов обслуживания жилой застройки возможно при условии организации входов на фасадах зданий, выходящих на улицу.

#### Исходные материалы для подготовки проекта межевания

Исходными данными для разработки Проекта являются: топографическая съемка в цифровом виде, сведения о координатах установленных красных линий, материалы действующего проекта межевания на данную территорию, кадастровый план территории, выписки из ЕГРН на объекты недвижимости.

## **Структура территории проектирования**

Территория проектирования расположена в границах территории МО городской округ Великий Новгород в квартале 114 города внутри элемента планировочной структуры, ограниченного улицами: Псковской, Белова, Великолукской, Локомотивной и Воскресенским бульваром.

## **Сведения о сформированных и несформированных земельных участках**

На проектируемой территории имеются сформированные земельные участки и земли, государственная собственность на которые не разграничена.

Земельные участки с кадастровыми номерами 53:23:7911400:38, 53:23:7911400:39, 53:23:7911400:1502, 53:23:7911400:41, 53:23:7911400:42, 53:23:7911400:44, 53:23:7911400:45, 53:23:7911400:182 имеют уточненные границы и сохраняются в установленных границах. Земельные участки с кадастровыми номерами 53:23:7911400:141, 53:23:7911400:37, 53:23:7911400:43 имеют уточненные границы, и подлежат перераспределению с учетом устранения чересполосицы.

Земельный участок под существующим объектом недвижимости – трансформаторной подстанцией с кадастровым номером 53:23:7911400:47 подлежит уточнению, а затем перераспределению с учетом устранения чересполосицы.

Земельные участки с кадастровыми номерами 53:23:7911400:10, 53:23:7911400:40, а также земельные участки, с кадастровыми номерами 53:23:7911400:123, 53:23:7911400:124, 53:23:7911400:125, 53:23:7911400:139,

53:23:7911400:148, на которых расположены индивидуальные гаражи, имеют декларированные границы, и подлежат уточнению.

Земельные участки, с кадастровыми номерами 53:23:7911400:123, 53:23:7911400:124, 53:23:7911400:125, 53:23:7911400:139, 53:23:7911400:148 согласно ЕГРН не имеют координатного описания.

Уточняемые земельные участки в Проекте не отображаются.

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", требованиями к подготовке межевого плана и составом содержащихся в нем сведений, утвержденными Приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592, при выполнении кадастровых работ в связи с уточнением описания местоположения границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок (за исключением выписки из ЕГРН), или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия таких документов или при отсутствии в таких документах сведений, необходимых для уточнения описания местоположения границ земельного участка, уточненное описание местоположения границ земельного участка устанавливается в соответствии с границами, существующими на местности пятнадцать и более лет и закрепленными с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

### Производственный этап

Разработка Проекта выполнена проектной организацией с учетом основных положений, предполагающих установление границ образуемых земельных участков в целях:

повышения эффективности использования территории населенного пункта;

возможности уточнения земельных участков с учетом проектных границ образуемых земельных участков;  
устранения чересполосицы.

Образуемые земельные участки имеют *доступ* к землям (земельным участкам) общего пользования, в том числе образуемым в соответствии с настоящим Проектом. Установление публичных сервитутов для доступа с территории общего пользования не требуется.

Проект планировки территории на территории проектирования не утвержден, поэтому виды разрешенного использования образуемых земельных участков данным проектом не устанавливаются.

Согласно действующему законодательству в области земельных отношений вид разрешенного использования образуемых земельных участков должен соответствовать сведениям государственного реестра недвижимости о виде разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации. В таких случаях вид разрешенного использования образуемого (образуемых) земельного участка указывается при наличии оформленной на основании градостроительного регламента в произвольной форме декларации заинтересованного лица о выбранном виде разрешенного использования земельного участка, либо при наличии акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, определяющего вид разрешенного использования образуемого земельного участка.

## **Сведения об образуемых земельных участках**

Таблица 2

№ п/п	Номер земельного участка	Адресный ориентир	Площадь, м <sup>2</sup>	Вид разрешенного использования согласно проекту планировки территории	Категория земель	Территориальная зона	Возможный способ образования
1	:ЗУ1	Великий Новгород, Псковская ул.	2579	Проект планировки территории не утвержден. Вид разрешенного использования проектом не устанавливается.	земли населенных пунктов	Ж.3	Перераспределение з/у с кад. номером 53:23:7911400 :43 и земель, гос. собственность на которые не разграничена
2	:ЗУ2	Великий Новгород, Псковская ул., д. 2а	62	Проект планировки территории не утвержден. Вид разрешенного использования проектом не устанавливается.	земли населенных пунктов	Ж.3	Образован из земель, гос. собственность на которые не разграничена
3	:ЗУ3	Великий Новгород, Псковская ул.	145	Проект планировки территории не утвержден. Вид разрешенного использования проектом не устанавливается.	земли населенных пунктов	Ж.3	Образован из земель, гос. собственность на которые не разграничена
4	:ЗУ4	Великий Новгород, Псковская ул.	1295	Проект планировки территории не утвержден. Вид разрешенного использования проектом не устанавливается.	земли населенных пунктов	Ж.3	Образован из земель, гос. собственность на которые не разграничена
5	:ЗУ5	Великий Новгород, Псковская ул.	746	Проект планировки территории не утвержден. Вид разрешенного использования проектом не устанавливается.	земли населенных пунктов	Ж.3	Образован из земель, гос. собственность на которые не разграничена

6	:ЗУ6	Великий Новгород, Воскресенский бульвар, д. 3, корп. 1	156	Проект планировки территории не утвержден. Вид разрешенного использования проектом не устанавливается.	земли населенных пунктов	Ж.3	Перераспределение з/у с кад. номером 53:23:7911400 :47 и земель, гос. собственность на которые не разграничена (Требуется уточнение исходного земельного участка)
7	:ЗУ7	Великий Новгород, Локомотивная ул., д. 1б	309	Проект планировки территории не утвержден. Вид разрешенного использования проектом не устанавливается.	земли населенных пунктов	Ж.3	Перераспределение з/у с кад. номером 53:23:7911400 :141 и земель, гос. собственность на которые не разграничена
8	:ЗУ8	Великий Новгород, Локомотивная ул., д. 1а	4731	Проект планировки территории не утвержден. Вид разрешенного использования проектом не устанавливается.	земли населенных пунктов	Ж.3	Перераспределение з/у с кад. номером 53:23:7911400 :37 и земель, гос. собственность на которые не разграничена
9	:ЗУ9	Великий Новгород, Псковская ул.	295	Проект планировки территории не утвержден. Вид разрешенного использования проектом не устанавливается.	земли населенных пунктов	Ж.3	Образован из земель, гос. собственность на которые не разграничена

10	:ЗУ10	Великий Новгород, Псковская ул.	576	Проект планировки территории не утвержден. Вид разрешенного использования проектом не устанавливается.	земли населенных пунктов	Ж.3	Образован из земель, гос. собственность на которые не разграничена
----	-------	---------------------------------	-----	---	--------------------------	-----	--

Земельные участки, в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд на территории проектирования отсутствуют.

Земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования: :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ5, :ЗУ9, :ЗУ10.

### **Таблица координат характерных точек территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории.**

Таблица 3

**:3У1**площадь, кв.м. **2579**

Номер	X	Y
h1	577562.89	2178767.65
h2	577558.08	2178778.69
h3	577564.67	2178781.66
h4	577561.36	2178790.18
h5	577559.69	2178793.56
h6	577553.89	2178805.29
h7	577505.55	2178783.88
h8	577521.67	2178745.89
h9	577537.02	2178752.45
h10	577543.16	2178737.94
h11	577549.31	2178740.49
h12	577570.55	2178750.22
h13	577567.93	2178756.29
h1	577562.89	2178767.65

**:3У2**площадь, кв.м. **62**

Номер	X	Y
h1	577576.35	2178725.36
h2	577583.55	2178728.96
h3	577580.21	2178735.81
h4	577572.89	2178732.33
h1	577576.35	2178725.36

**:3У3**площадь, кв.м. **145**

Номер	X	Y
h1	577597.46	2178806.57
h2	577561.36	2178790.18
h3	577559.69	2178793.56
h4	577596.06	2178809.82
h1	577597.46	2178806.57

**:3У4****площадь, кв.м. 1295**

Номер	X	Y
h1	577629.45	2178732.62
h2	577616.08	2178727.05
h3	577615.37	2178727.34
h4	577606.95	2178723.12
h5	577605.70	2178724.15
h6	577589.37	2178717.16
h7	577537.67	2178694.25
h8	577532.84	2178706.05
h9	577528.38	2178715.74
h10	577530.34	2178716.87
h11	577533.70	2178715.25
h12	577550.22	2178715.03
h13	577561.55	2178719.84
h14	577561.89	2178719.18
h15	577568.51	2178722.43
h16	577568.79	2178721.68
h17	577576.35	2178725.36
h18	577583.55	2178728.96
h19	577587.15	2178730.50
h20	577588.90	2178726.45
h21	577624.94	2178743.03
h1	577629.45	2178732.62

**:3У5****площадь, кв.м. 746**

Номер	X	Y
h1	577587.15	2178730.50
h2	577580.81	2178745.39
h3	577574.21	2178742.44
h4	577570.55	2178750.22
h5	577543.16	2178737.94
h6	577537.02	2178752.45
h7	577521.67	2178745.89
h8	577528.88	2178728.64
h9	577554.87	2178740.75
h10	577560.99	2178726.83
h11	577572.89	2178732.33
h12	577580.21	2178735.81
h13	577583.55	2178728.96
h1	577587.15	2178730.50

**:3У7****площадь, кв.м. 309**

Номер	X	Y
h1	577553.88	2178656.57
h2	577561.48	2178639.67
h3	577575.11	2178645.50
h4	577574.88	2178646.05
h5	577572.91	2178650.52
h6	577574.88	2178651.35
h7	577569.62	2178663.82
h1	577553.88	2178656.57

**:3У9****площадь, кв.м. 295**

Номер	X	Y
h1	577430.78	2178713.67
h2	577461.01	2178742.02
h3	577455.98	2178747.27
h4	577426.07	2178718.85
h1	577430.78	2178713.67

**:3У6****площадь, кв.м. 156**

Номер	X	Y
h1	577579.45	2178761.15
h2	577574.52	2178772.61
h3	577562.89	2178767.65
h4	577567.93	2178756.29
h1	577579.45	2178761.15

**:3У10**площадь, кв.м. **576**

Номер	X	Y
h1	577579.82	2178847.38
h2	577578.25	2178851.00
h3	577499.20	2178816.17
h4	577462.72	2178755.23
h5	577468.50	2178749.20
h6	577477.75	2178757.95
h7	577473.80	2178766.73
h8	577479.52	2178781.49
h9	577497.47	2178811.66
h10	577497.78	2178811.06
h1	577579.82	2178847.38

**:3У8**площадь, кв.м. **4731**

Номер	X	Y
h1	577472.89	2178679.05
h2	577472.74	2178680.33
h3	577496.10	2178690.14
h4	577503.48	2178693.37
h5	577506.59	2178694.70
h6	577513.53	2178697.68
h7	577526.17	2178703.16
h8	577529.82	2178704.74
h9	577532.84	2178706.05
h10	577537.67	2178694.25
h11	577535.31	2178693.33
h12	577551.60	2178658.68
h13	577552.78	2178659.10
h14	577553.88	2178656.57
h15	577561.48	2178639.67
h16	577500.45	2178613.27
h17	577482.19	2178654.75
h18	577479.22	2178662.07
h19	577473.62	2178675.36
h1	577472.89	2178679.05



**Сведения о существующих зонах с особыми условиями  
использования территории.**

В границах межевания установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий приведенные в таблице 4.

Таблица 4

<b>Номер зоны</b>	<b>Название зоны с особыми условиями использования</b>
<b>1</b>	<b>2</b>
53:23-6.584	Охранная зона трансформаторной подстанции 43 (инв.номер 40079)
53:23-6.1425	Охранная зона КЛ-6кВ РП-3-ТП-43 г. Великий Новгород инв.№33031
53:23-6.1140	Охранная зона КЛ-6кВ от ТП-43 до ТП-255 инв. 30135
53:23-6.615	Охранная зона "Газораспределительная сеть (ГРС) в границах г. Великий Новгород"
-	Охранные зоны сетей электроснабжения (ориентировочные)
-	Охранные зоны сетей электроснабжения (ориентировочные)
-	Охранные зоны сетей связи (ориентировочные)
53:00-6.437	Зона санитарной охраны (3 пояс) водопроводных очистных сооружений микрорайона Кречевицы МУП "Новгородский водоканал"
53:23-6.334	Охранная зона стационарного пункта наблюдений за состоянием окружающей природной среды

Особо охраняемые природные территории, территории объектов культурного наследия, границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов в границах проектирования отсутствуют.

Границы публичных сервитутов в пределах территории

проектирования отсутствуют.

Эксплуатация инженерных сетей будет осуществляться преимущественно на земельных участках (территориях) общего пользования. Земельные участки под инженерные сети, расположенные на территории внутридворовой застройки, не формируются. Эксплуатация сетей на таких территориях осуществляется на праве публичного сервитута, установление которого носит заявительный характер.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

### **Правовой статус объектов планирования**

На период подготовки Проекта территория застроена многоквартирными домами, нежилыми зданиями, в том числе коммерческого назначения, гаражами и объектами здравоохранения. В границах проектирования имеется административное здание, а также расположены проезды общего пользования. Имеются действующие инженерные сети и сооружения.

В границах проектируемой территории имеются объекты недвижимости, оформленные в установленном законом порядке.

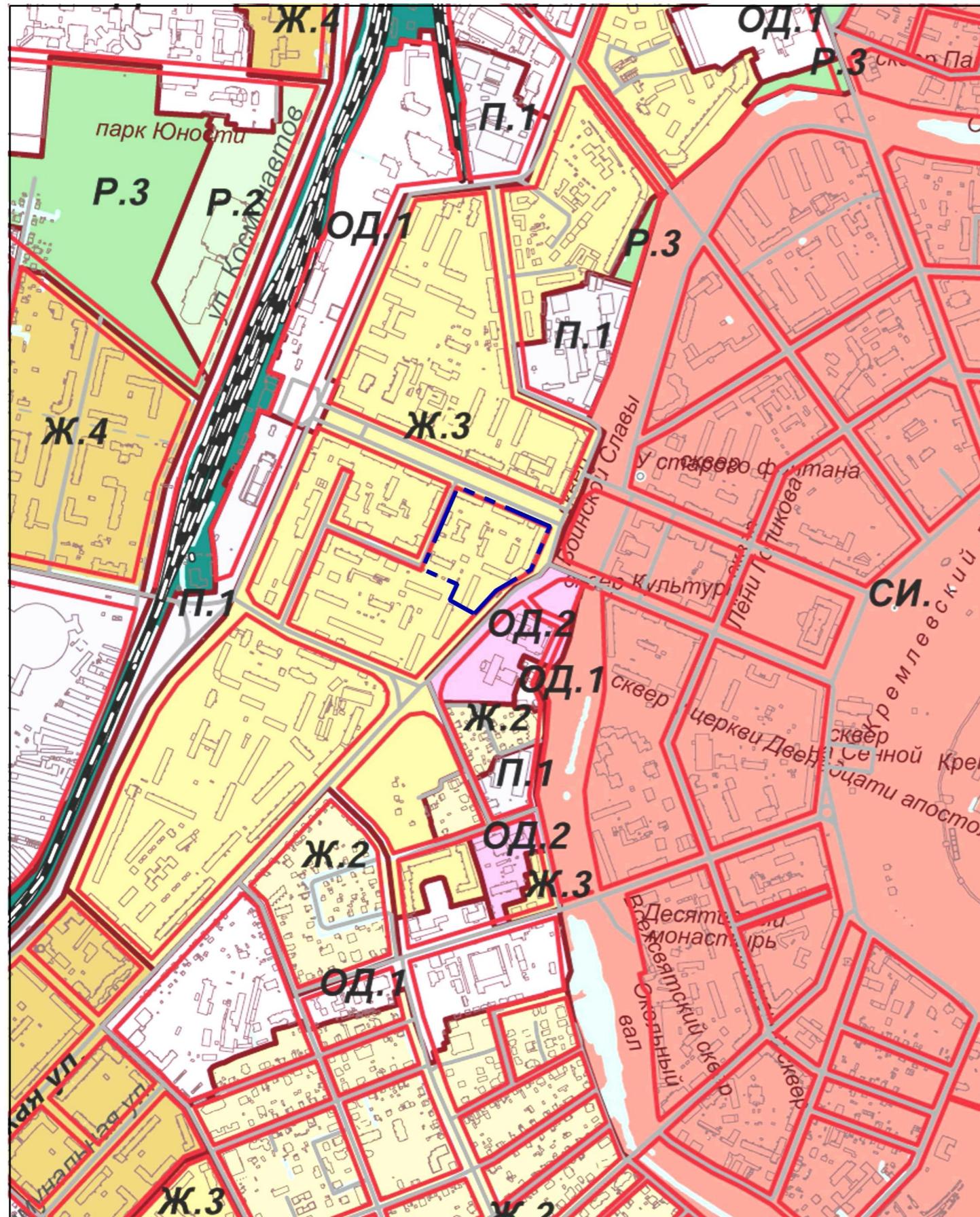
### **Основные показатели по проекту межевания**

Настоящий Проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов существующей застройки в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

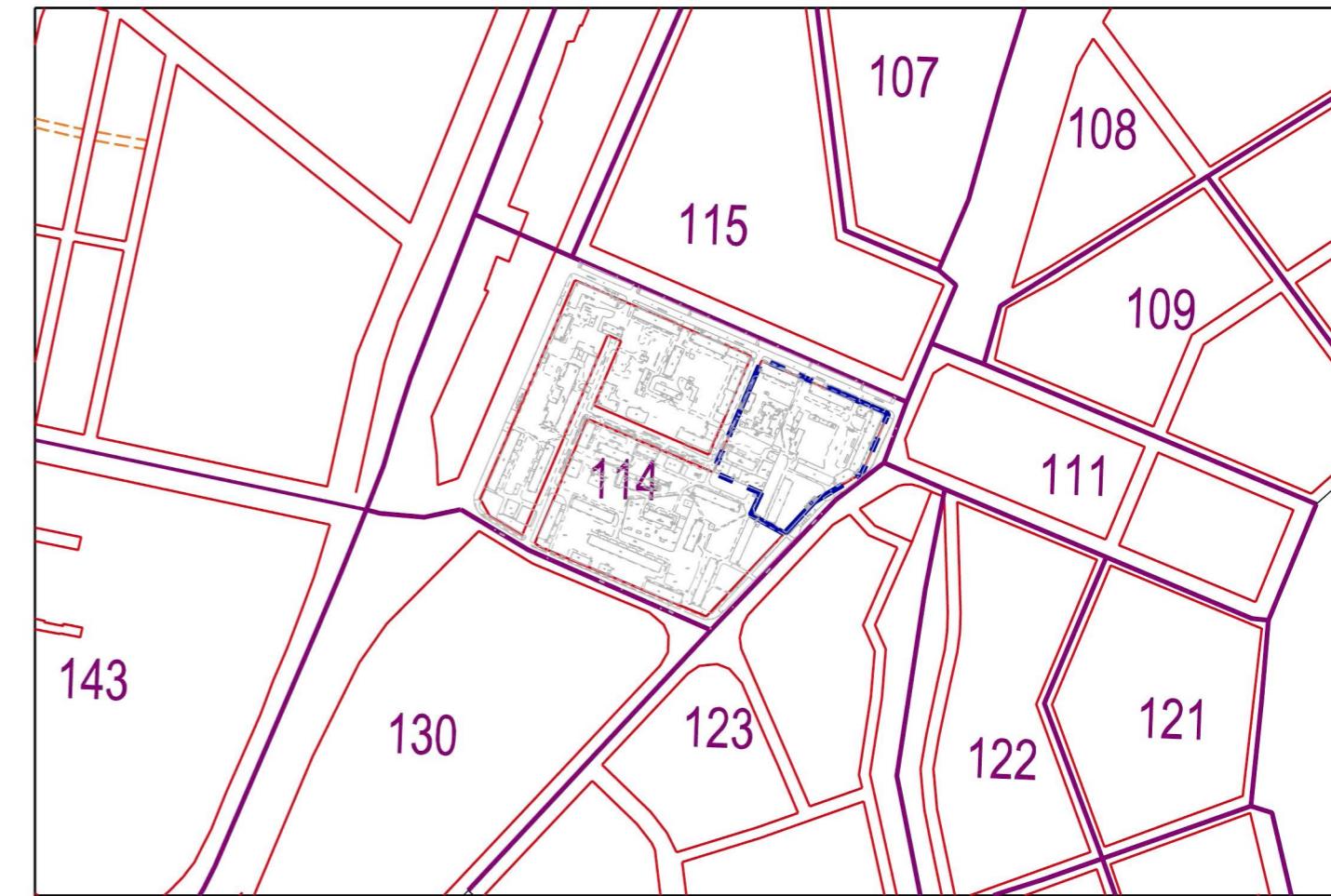


ЧЕРТЕЖ СУЩЕСТВУЮЩИХ И ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ  
ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ  
Масштаб 1:10000

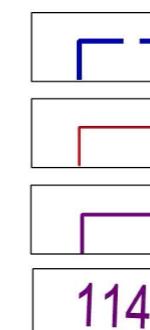
СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПМТ  
НА КАРТЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ



ЧЕРТЕЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПМТ  
В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ



ЧУДОВЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



- граница проектирования
- красные линии
- границы кварталов
- наименование квартала

2022г.

Документация по планировке территории  
“Внесение изменений в проект межевания застроенной территории  
квартала 114 Великого Новгорода”

Изм. Кол. уч.	Лист № док.	Подп.	Дата	Основная часть проекта	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Копыльцов	05.22			ПМТ	1	3
Разработ.	Громова	05.22					
				Чертеж существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1:10000			



формат А3



ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ  
Масштаб 1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница проектирования
- существующие красные линии
- линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- территориальная зона
- границы территории зоны

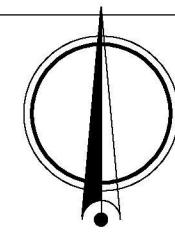
ПРИМЕЧАНИЕ

Красные линии Проектом не изменяются и не отменяются.

							2022г.
Документация по планировке территории "Внесение изменений в проект межевания застроенной территории квартала 114 Великого Новгорода"							
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата		
ГИП		Копыльцов			06.22	Основная часть проекта	Стадия
Разработ.		Громова			06.22		Лист
							Листов
						Чертеж красных линий	
						M 1:1000	



формат А3



ЧЕРТЕЖ ОБРАЗУЕМЫХ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ  
Масштаб 1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	граница проектирования
	красные линии
	существующие земельные участки (сохраняемые)
	образуемые земельные участки
	образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям (земельным участкам) общего пользования
	кадастровые номера существующих сохраняемых земельных участков
	условные номера образуемых земельных участков
	территориальная зона
	границы территориальной зоны

Согласовано	
Инв. № подп.	Подп. и дата
Инв. № подп.	Взам. инв. №

						2022г.
Документация по планировке территории "Внесение изменений в проект межевания застроенной территории квартала 114 Великого Новгорода"						
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	
ГИП		Копыльцов			06.22	
Основная часть проекта						
Разработ.		Громова			06.22	
Чертеж образуемых земельных участков М 1:2000						
				Стадия	Лист	Листов
				ПМТ	3	3



формат А3