



Общество с ограниченной ответственностью "Капитал-Строй"
ИНН 7819319963, ОГРН 1147847271461. ОКПО 39485137
Юридический адрес: 198504, город Санкт-Петербург, город Петергоф,
Бобыльская дор., д. 59 литер а, помещ. 4-н , рабочее место 6

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ЧАСТИ КВАРТАЛА 41 ВЕЛИКОГО НОВГОРОДА**

**ОСНОВНАЯ УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ
(ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ)**

1/10/2022-ПМТ

МП

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТА	3
1 ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА	4
2 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	4
2.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	5
2.1.1 СТРУКТУРА ТЕРРИТОРИИ, ОБРАЗУЕМАЯ В РЕЗУЛЬТАТЕ МЕЖЕВАНИЯ	6
2.1.2 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ	7
2.2 ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ И ИНЫЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ	7
2.3 ОБРАЗУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ	10
 ПРИЛОЖЕНИЕ 1 «ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ» (СИСТЕМА КООРДИНАТ - МСК 53)	12
 ПРИЛОЖЕНИЕ 2 «ОПИСАНИЕ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ» (СИСТЕМА КООРДИНАТ - МСК 53)	13

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ листа	Наименование	Количество
Основная часть		
01-14	Основная утверждаемая часть (текстовая часть) проекта	14
01-03	Чертежи межевания территории М 1:1000	3
Материалы по обоснованию		
01	Чертеж существующих земельных участков М 1:1000	3
02	Чертеж существующих объектов капитального строительства М 1:1000	
03	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000	

1. ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА

Проект межевания части квартала 41 Великого Новгорода подготовлен в соответствии с постановлением Администрации Великого Новгорода от 16.11.2021 № 6003 «О подготовке документации по планировке территории», градостроительным заданием комитета архитектуры и градостроительства Администрации Великого Новгорода.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Цели разработки настоящего Проекта:

1. Установление правового регулирования земельных участков.
2. Изменение красных линий с учетом фактического местоположения территорий общего пользования.
3. Установление границ застроенных земельных участков с учетом устранения чересполосицы существующих земельных участков.
4. Повышение эффективности использования территории населенного пункта.

2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории разработан в границах муниципального образования – городского округа Великий Новгород в виде отдельного документа.

Площадь в границах проектируемой территории составляет 0,944 га.

Описание местоположения границ территории, в отношении которой разработан

проект межевания, приведено в Приложении 1 к текстовой части Проекта.

При разработке проекта использованы следующие материалы:

топографическая основа в масштабе 1:500;

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);

сведения об учтенных в государственном реестре недвижимости земельных участках, расположенных в границах проектируемой территории;

сведения об объектах капитального строительства, расположенных в границах проектируемой территории;

сведения о зонах с особыми условиями территории в границах проектируемой территории.

Разработка Проекта осуществлена в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, нормативно-правовых актов Правительства Российской Федерации, Госстроя России, Администрации Великого Новгорода.

Графическая часть проекта межевания выполнена на цифровых топографических картах в масштабе 1:1000 с применением компьютерных геоинформационных технологий.

2.1 Общие положения

Проектные решения по межеванию в границах проектируемой территории представлены на чертежах «Чертеж межевания территории».

На чертежах межевания территории отображены:

границы существующих элементов планировочной структуры;

красные линии - существующие, изменяемые, устанавливаемые;

линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков.

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

Установленные и планируемые публичные сервитуты на территории проектирования отсутствуют.

При разработке проекта межевания обеспечено соблюдение следующих требований:

границы образуемых земельных участков устанавливаются в зависимости от

функционального назначения территории, с учетом решений документов территориального планирования, Правил землепользования и застройки и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости;

границы существующих землепользований при разработке проекта межевания подлежат изменению при согласии землепользователей на изменение границ земельных участков.

При разработке проекта межевания территории в границы земельных участков включены территории: под зданиями и сооружениями; проезды, проходы к зданиям и сооружениям; открытые площадки для временного хранения автомобилей и т.п., пешеходная дорожка вдоль Славной ул. включена в границы красных линий данной улицы в соответствии с градостроительным заданием.

Полное разделение территории на земельные участки осуществляется в 1 этап.

2.1.1 Структура территории, образуемая в результате межевания

Границы земельных участков установлены с учетом действующих технических и градостроительных регламентов, нормативов градостроительного проектирования.

Границы образуемых земельных участков определены по красным линиям, границам учтенных земельных участков.

На территории проектирования имеются земельные участки, границы которых подлежат уточнению в соответствии с требованиями действующего законодательства:

53:23:7104109:5, 53:23:7104109:8, 53:23:7104109:12, 53:23:7104109:13, 53:23:7104109:16, 53:23:7104109:17.

Границы уточняемых земельных участков на чертежах межевания территории 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. Проект межевания территории для уточнения границ земельных участков не требуется.

Проектом предлагаются к сохранению границы существующих земельных участков с кадастровыми номерами 53:23:7104109:7 и 53:23:7104109:18.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) на территории проектирования имеет место наложение границ земельных участков с кадастровыми номерами 53:23:7104109:9 и 53:23:7104109:10, поэтому требуется устранение реестровых ошибок, содержащихся в ЕГРН.

Порядок исправления таких ошибок установлен статьей 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Проектом межевания территории реестровые ошибки не устраняются.

2.1.2 Предложения по установлению публичных сервитутов

Публичный сервитут (право ограниченного пользования чужим земельным участком) устанавливается в соответствии со статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости в пределах границ проектируемой территории публичные сервитуты не установлены.

Установление публичных сервитутов в целях прохода, проезда на территории проектирования не планируется.

Эксплуатация инженерных сетей будет осуществляться преимущественно на земельных участках (территориях) общего пользования. Земельные участки под инженерные сети, расположенные на территории внутриквартальной 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».

2.2 Зоны с особыми условиями использования территории и иные обременения

Охранные зоны от инженерных сетей устанавливаются в соответствии с действующими законодательными актами в размере:

воздушные линии электропередачи 10 кВ – 10 метров (5 метров для самонесущих изолированных проводов) в каждую сторону и на высоту столба по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении;

воздушные линии электропередачи 0,4 кВ – 2 метра в каждую сторону и на высоту столба по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении;

теплопровод – 3 метра в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки;

газопровод – от 2 метров до 10 метров в зависимости от давления и категории.

Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных сетей водопровода до зданий и сооружений следует принимать по таблице 15 СП 42.13330.2016 – 5 м, для самотечной канализации – 3 м.

В пределах границ проектирования и на смежных территориях имеются следующие установленные в соответствии с действующим законодательством зоны с особыми условиями использования территории:

охранная зона ТП-298, инв. № 40320, инв. № 40889, реестровый номер 53:23-6.265,
охранная зона "КЛ-6 кВ ТП-288-ТП-298 г. В. Новгород, инв.№34246", реестровый номер 53:23-6.1795,

охранная зона КЛ-6кВ РП-9-ТП-547 г. Великий Новгород инв.№32835, реестровый номер 53:23-6.1437,

охранная зона стационарного пункта наблюдений за состоянием окружающей природной среды, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 53:23:7106901:5, местоположением Новгородская область, г. Великий Новгород, ул. Славная, д. 28, реестровый номер 53:23-6.124,

Санитарно-защитная зона и зона ограничения застройки цифровой радиотелевизионной передающей станции, при установке оборудования ООО "Радио Дача", реестровый номер 53:23-6.763,

зона санитарной охраны (3 пояс) водопроводных очистных сооружений микрорайона Кречевицы МУП "Новгородский водоканал", реестровый номер 53:23-6.437,

зона санитарной охраны (2 пояс) водопроводных очистных сооружений микрорайона Кречевицы МУП "Новгородский водоканал", реестровый номер 53:23-6.435,

Территория проектирования полностью находится в границах достопримечательного места "Исторический центр Великого Новгорода в черте укреплений Окольного города, X-начало XX, середина XX вв."

В пределах границ проектирования особо охраняемые природные территории отсутствуют.

2.3 Образуемые земельные участки

Таблица 1. Экспликация образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с проектом планировки территории	Площадь участка в соответствии с проектом межевания, кв.м	Возможный способ образования земельного участка
1 ЭТАП			
53:23:7104109:89: 3У1	Не установлен (проект планировки территории не утвержден)	333	Образование путем раздела земельного участка 53:23:7104109:89
53:23:7104109:89: 3У2	Не установлен (проект планировки территории не утвержден)	310	Образование путем раздела земельного участка 53:23:7104109:89
:3У3	Не установлен (проект планировки территории не утвержден)	918	Образование путем перераспределения земельного участка 53:23:7104109:11 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
:3У4	Не установлен (проект планировки территории не утвержден)	2196	Образование путем перераспределения земельного участка 53:23:7104109:4 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
:3У5	Не установлен (проект планировки территории не утвержден)	1300	Образование путем перераспределения земельного участка 53:23:7104109:3 и земель, государственная собственность на которые не разграничена

Таблица 2. Экспликация образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования

Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с проектом межевания	Площадь участка в соответствии с проектом межевания, кв.м	Возможный способ образования земельного участка
отсутствуют	-	-	-

Таблица 3. Экспликация образуемых земельных участков, в отношении которых предполагается их изъятие для государственных или муниципальных нужд

Условный номер земельного участка	Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с правоустанавливающим документом	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с проектом межевания	Площадь земельного участка, предполагаемого к изъятию, кв.м	Площадь земельного участка в соответствии с правоустанавливающим документом, кв.м	Возможный способ образования земельного участка
отсутствуют	-	-	-	-	-	-

Примечание – все образуемые земельные участки отнесены к категории земель – Земли населенных пунктов.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1 «ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ
ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ» (СИСТЕМА КООРДИНАТ - МСК 53)**

Номер точки	X	Y
1	576769.83	2180775.47
2	576700.55	2180750.52
3	576694.00	2180751.78
4	576670.68	2180791.79
5	576569.38	2180753.49
6	576613.86	2180630.11
7	576798.66	2180701.97
1	576769.83	2180775.47

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2 «ОПИСАНИЕ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ» (СИСТЕМА КООРДИНАТ - МСК 53)**

53:23:7104109:89:ЗУ1

(:ЗУ1)**Проектная площадь 333 кв.м**

Номер точки	X	Y
1	576591.43	2180735.67
2	576583.56	2180758.13
3	576577.35	2180755.87
4	576570.22	2180753.18
5	576578.47	2180730.96
6	576585.40	2180733.47
1	576591.43	2180735.67

53:23:7104109:89:ЗУ2

(:ЗУ2)**Проектная площадь 310 кв.м**

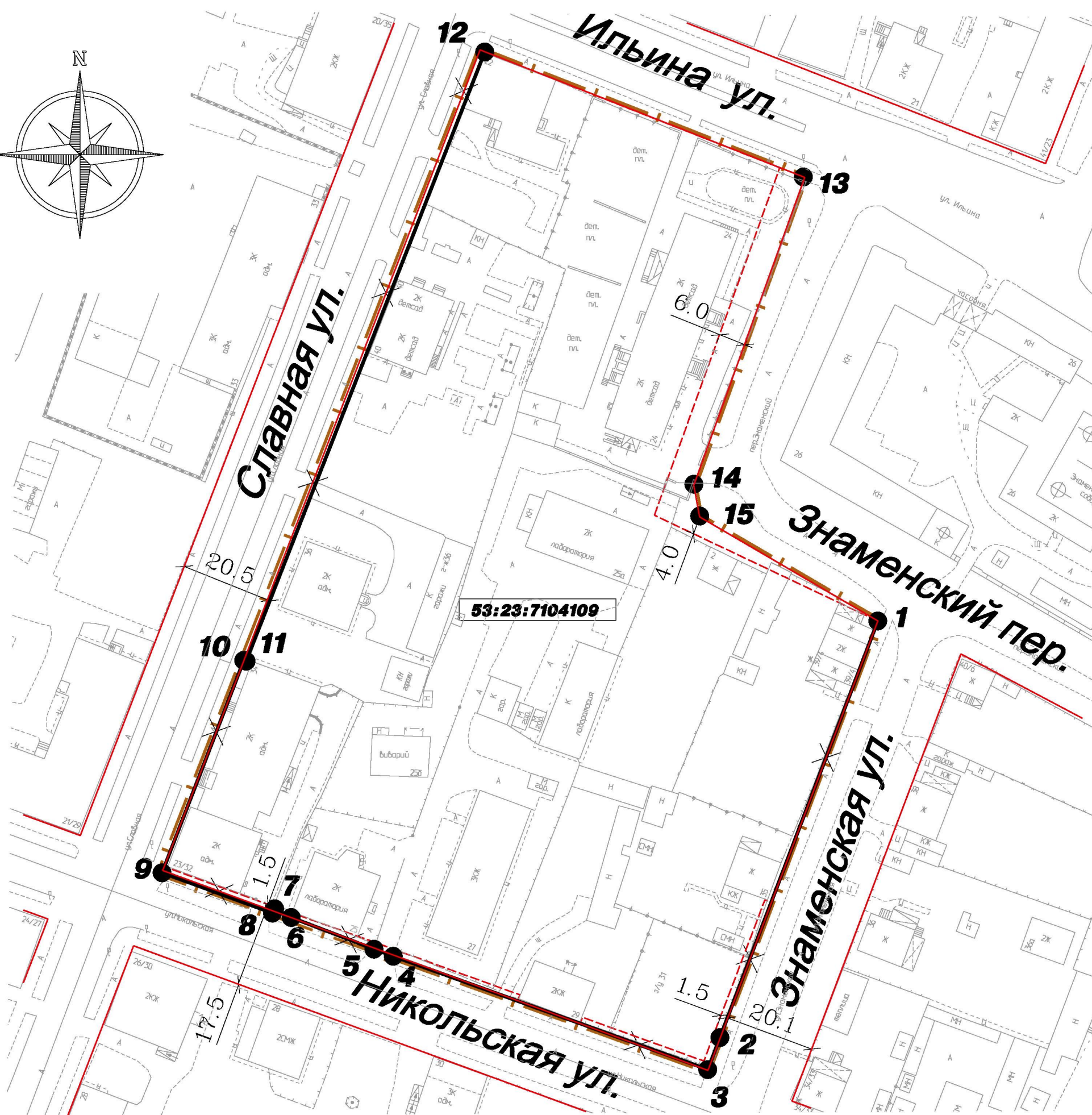
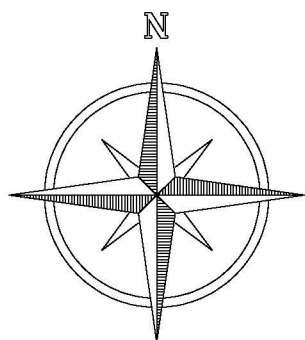
1	576591.43	2180735.67
2	576604.25	2180740.34
3	576598.42	2180754.57
4	576595.13	2180762.33
5	576583.56	2180758.13
1	576591.43	2180735.67

:ЗУ3**Проектная площадь 918 кв.м**

1	576631.29	2180745.17
2	576632.87	2180740.45
3	576616.15	2180735.29
4	576607.66	2180732.02
5	576598.42	2180754.57
6	576595.13	2180762.33
7	576595.03	2180762.57
8	576621.63	2180772.66
9	576621.79	2180772.26
1	576631.29	2180745.17

:ЗУ4		
Проектная площадь 2196 кв.м		
1	576690.93	2180701.96
2	576705.39	2180668.01
3	576705.68	2180667.33
4	576763.03	2180689.80
5	576762.81	2180690.29
6	576757.58	2180701.85
7	576756.18	2180704.68
8	576750.76	2180716.00
9	576748.08	2180720.83
10	576721.08	2180712.02
11	576711.79	2180708.87
12	576705.27	2180706.66
1	576690.93	2180701.96
:ЗУ5		
Проектная площадь 1300 кв.м		
1	576673.02	2180655.74
2	576659.87	2180692.10
3	576690.93	2180701.96
4	576705.39	2180668.01
5	576705.68	2180667.33
6	576673.42	2180654.68
1	576673.02	2180655.74

Проект межевания территории части квартала 41 Великого Новгорода



Условные обозначения

Номер кадастрового квартала

**Документация по планировке территории -
проект межевания территории части квартала 41 Великого Новгорода**

Проект межевания территории
Основная часть

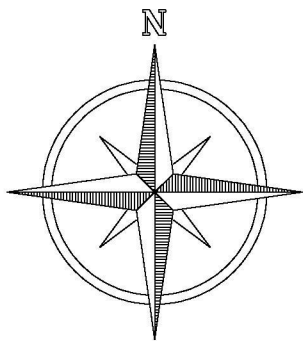
Чертеж межевания территории.
М 1:1000

ООО "Капитал-Строй"

формат А3

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории части квартала 41 Великого Новгорода



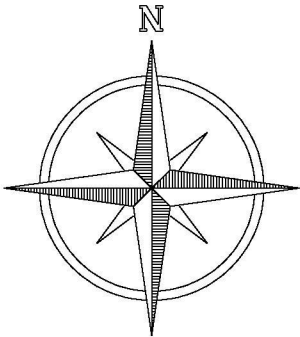
Элемент планировочной структуры - квартал, ограниченный улицами Знаменской, Никольской, Ильиной и Знаменским переулком.
Площадь элемента планировочной структуры - 20974,9 кв.м

Условные обозначения

						Границы проектируемой территории			
						Границы существующего элемента планировочной структуры			
53:23:7104109						Номер кадастрового квартала			
						1/10/2022-ПМТ			
						Документация по планировке территории - проект межевания территории части квартала 41 Великого Новгорода			
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	Проект межевания территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Нидзиев И.И.			10.22			ПМТ	2	3
Н.контроль	Нидзиева О.С.			10.22		Чертеж межевания территории. М 1:1000	ООО "Капитал-Строй"		

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории части квартала 41 Великого Новгорода



Условные обозначения

	Границы проектируемой территории		Границы существующих земельных участков сохраняемые
	Красные линии сохраняемые		Кадастровые номера существующих сохраняемых земельных участков
	Красные линии изменяемые		
	Красные линии устанавливаемые		
	Границы образуемых земельных участков (1 этап)		
	Условные номера образуемых земельных участков (1 этап)		
	Номер кадастрового квартала		

						1/10/2022-ПМТ				
						Документация по планировке территории - проект межевания территории части квартала 41 Великого Новгорода				
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	Проект межевания территории Основная часть		Стадия	Лист	Листов
Разработал		Нидзиев И.И.		10.22				ПМТ	3	3
						Чертеж межевания территории. М 1:1000		ООО "Капитал-Строй"		
Н.контроль		Нидзиева О.С.		10.22						