

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ  
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ:  
«ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ КВАРТАЛА 147  
ВЕЛИКОГО НОВГОРОДА»**

**ТОМ 1  
Основная (утверждаемая) часть проекта  
межевания территории**

Генеральный директор

Разработчик

Великий Новгород  
2023 г.

## Общая часть

Документация по планировке территории – «Внесение изменений в проект межевания части квартала 147 Великого Новгорода» (далее по тексту – Проект) выполнен на основании Постановления Правительства Российской Федерации «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию от 02.04.2022 № 575 , а также в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*, утв. Приказом Министра России от 30.12.2016 № 1034/пр;
- Генеральным планом Великого Новгорода, утвержденным решением Думы В.Новгорода от 28.12.2009г. №553 (в действующей редакции);
- Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования - городского округа Великий Новгород, утвержденные решением Думы Великого Новгорода от 26.12.2018 № 82 (в действующей редакции);
- Правилами землепользования и застройки Великого Новгорода, утвержденными решением Думы В.Новгорода от 27.12.2019 № 347(в действующей редакции);
- другими нормативно-правовыми актами в области градостроительства и земельных отношений;
- с учетом действующей и разрабатываемой документации по планировке территории.

Проект разработан на основе материалов и результатов инженерных изысканий:

- Технического отчета по инженерно-геодезическим изысканиям №71-ИГДИ-22 от 28.12.2022 г.;
- Технического отчета по инженерно-экологическим изысканиям № 07/17-ИЭИ, выполненных в 2017 г. с целью разработки ранее утвержденного Постановлением Администрации Великого Новгорода №4010 от 15.09.2017 г. проекта планировки;
- Технического отчета по инженерно-геологическим изысканиям №07-17 ИГИ, выполненных в 2017 г. с целью разработки ранее утвержденного Постановлением Администрации Великого Новгорода №4010 от 15.09.2017 г. проекта планировки.

Целью подготовки Проекта является образование земельных участков под планируемые объекты капитального строительства.

Проект состоит из:

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

### **Основные цели и задачи проекта межевания**

Подготовка проекта межевания территории осуществлена применительно к подлежащей застройке территории, расположенной в границах элементов планировочной структуры, установленных проектом планировки территорий.

Установление границ и другие действия по формированию земельных участков являются составной частью формирования недвижимого имущества для целей государственной регистрации прав на него, подготовки земельных участков для осуществления планируемого строительства, налогообложения объектов недвижимости, разработки градостроительных планов земельных участков.

Сформированный земельный участок должен обеспечить:

- возможность полноценной реализации права собственности на объект недвижимого имущества, для которого формируется земельный участок, включая возможность полноценного использования этого имущества в соответствии с тем назначением, и теми эксплуатационными качествами, которые присущи этому имуществу на момент межевания;
- возможность долгосрочного использования земельного участка, предполагающая, в том числе, возможность многовариантного пространственного развития недвижимости в соответствии с правилами землепользования и застройки, градостроительными нормативами;
- структура землепользования в пределах территории межевания, сформированная в результате межевания, должна обеспечить условия для наиболее эффективного использования и развития этой территории.

В процессе межевания проектируемой территории решаются следующие задачи:

- установление границ земельных участков под планируемое строительство;
- установление отступов от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

В результате процесса межевания образованию подлежат:

- участки размещения спортивных площадок;
- участки, предназначенные для перспективной многоквартирной среднеэтажной жилой застройки.

С целью поэтапного освоения проектируемой территории в соответствии с проектом планировки настоящим проектом предусматривается формирование 3-ех земельных участков с видом разрешенного использования «Спортивные площадки» пропорционально площади

земельных участков, предназначенных для размещения жилых домов.

При составлении проекта межевания учтены основные планировочные характеристики объектов землепользования:

- местоположение земельного участка в микрорайоне/квартале относительно улиц и проездов общего пользования, наличие или отсутствие непосредственного выхода его границ на магистральные улицы;

- площадь земельного участка;
- форма и пропорция земельного участка;
- расположение строений на участке относительно границ участка;
- наличием или отсутствием планировочных дефектов.

Площади всех земельных участков указаны в пределах красных линий, ошибка в расчетах площадей не превышает 0,001% от общей площади микрорайона/квартала в границах красных линий.

Площади земельных участков вынесенных в натуру могут отличаться от проектных площадей, расхождение площадей обусловлено точностью закрепления земельных участков на местности.

## Структура территории проектирования

### Описание границ и характеристики территории, в отношении которой разработан проект межевания

Территория проектирования расположена в границах территории муниципального образования - городской округ Великий Новгород в кадастровом квартале 53:23:7814702.

Проектируемая территория находится вне границ особо охраняемых природных территорий местного, регионального и федерального значения, зон охраны объектов культурного наследия и их защитных зон.

На территории проектирования отсутствуют земли лесного фонда, водные объекты, объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия.

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

На проектируемой территории имеются действующие сети инженерно-технического обеспечения, зоны с особыми условиями использования территории:

- ремонтно-охранные зоны сетей инженерно-технического обеспечения (ориентировочные, не уточнены в соответствии с требованиями действующего законодательства);

- санитарно-защитная зона канализационной насосной станции (ориентировочная, не уточнена в соответствии с требованиями действующего законодательства).

#### Координаты границ территории проектирования:

Номер точки	X	Y
1	575244.30	2177201.80
2	575246.62	2177219.92
3	575249.16	2177239.45
4	575255.49	2177258.15
5	575261.73	2177276.65
6	575275.79	2177301.07
7	575248.10	2177317.01
8	575236.53	2177328.04
9	575224.95	2177339.06
10	575223.20	2177337.36
11	575198.40	2177363.46
12	575187.33	2177375.16

13	575189.91	2177377.23
14	575185.43	2177382.82
15	575159.42	2177410.30
16	575144.43	2177396.53
17	575130.29	2177382.84
18	575119.13	2177372.39
19	575109.50	2177363.85
20	575089.81	2177348.13
21	575071.34	2177335.00
22	575052.71	2177323.04
23	575090.64	2177206.31
24	575244.07	2177200.39

### Существующие земельные участки на территории проектирования

№ з/у	Кадастровый номер	Адрес	Вид разрешенного использования	Площадь з/у, м <sup>2</sup> фактическая	Категория земель	Примечание
1	53:23:7814702:2593	Российская Федерация, Новгородская область, городской округ Великий Новгород, г. Великий Новгород, ул. Каберова-Власьевская, земельный участок 103	многоквартирные дома до 14 надземных этажей (включая цокольный и технический этажи)	4 284	Земли населенных пунктов	Уточненная площадь
2	53:23:0000000:16495	Российская Федерация, Новгородская область, городской округ Великий Новгород, г. Великий Новгород, Каберова-Власьевская, земельный участок 103	многоквартирные дома до 14 надземных этажей (включая цокольный и технический этажи)	8 199	Земли населенных пунктов	Уточненная площадь
3	53:23:0000000:16496	Российская Федерация, Новгородская область, городской округ Великий Новгород, г. Великий Новгород, ул. Аркажская, земельный участок 4	многоквартирные дома до 14 надземных этажей (включая цокольный и технический этажи)	5 491	Земли населенных пунктов	Уточненная площадь
4	53:23:7814702:5579	Российская Федерация, Новгородская область, городской округ Великий Новгород, город Великий Новгород, улица Бианки, земельный	Среднеэтажная жилая застройка	7 785	Земли населенных пунктов	Уточненная площадь

№ з/у	Кадастровый номер	Адрес	Вид разрешенного использования	Площадь з/у, м <sup>2</sup> фактическая	Категория земель	Примечание
5	53:23:7814702:5580	участок 18 Российская Федерация, Новгородская область, городской округ Великий Новгород, город Великий Новгород, улица Бианки, земельный участок 18с	Парки культуры и отдыха	3 905	Земли населенных пунктов	Уточненная площадь

Территория проектирования согласно Правилам землепользования и застройки Великого Новгорода расположена в территориальной зоне - Ж.3 (зона застройки среднеэтажными жилыми домами).

**Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж.3:**

Основные разрешённые виды использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
1	2	3
2.5 Среднеэтажная жилая застройка*	3.2.1 Дома социального обслуживания	2.7.1 Хранение автотранспорта
2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка**	3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности	3.1 Коммунальное обслуживание
2.7.1 Хранение автотранспорта	3.8 Общественное управление	4.9.2 Стоянка транспортных средств
2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд	3.9 Обеспечение научной деятельности	
3.1 Коммунальное обслуживание	3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание	
3.2.3 Оказание услуг связи	4.1 Деловое управление	
3.2.4 Общежития	4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	
3.3 Бытовое обслуживание	4.3 Рынки	
3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	4.5 Банковская и страховая деятельность	
3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	4.7 Гостиничное обслуживание	
3.6.2 Парки культуры и отдыха	4.8.1 Развлекательные мероприятия	
4.4 Магазины	4.9.1.1 Заправка транспортных средств	
4.6 Общественное питание	4.9.1.3 Автомобильные мойки	
4.9.2 Стоянка транспортных средств	4.9.1.4 Ремонт автомобилей	
5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях	6.8 Связь	
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		

\* 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.

\*\* Предполагает размещение малоэтажных многоквартирных домов; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки, предусмотренных ВРИ с кодами 3.1, 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 15 % общей площади помещений дома.



В планируемой застройке размещение таких объектов обслуживания жилой застройки возможно при условии организации входов на фасадах зданий, выходящих на улицу.

Виды разрешённого использования земельных участков, содержащиеся в градостроительных регламентах, установлены в соответствии с Классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утвержденным Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (далее – Классификатор).

При указании в градостроительном регламенте вида разрешенного использования, содержание которого включает в себя в соответствии с Классификатором содержание иных видов разрешенного использования, правообладатель земельного участка либо объекта капитального строительства может выбрать любой из этих иных видов разрешенного использования, руководствуясь Классификатором.

### **Определение мест допустимого размещения зданий, строений сооружений**

С целью сохранения существующих архитектурно-планировочных решений в части установления линии застройки на территории, прилегающей к территории проектирования, и фактически застроенной в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной Постановлением Администрации Великого Новгорода №4010 от 15.09.2017 г., а также с учетом положений подп. 1 п. 4 ст. 49 Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования - городского округа Великий Новгород, утвержденных решением Думы Великого Новгорода от 26.12.2018 № 82, для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений величина отступа от красных линий принята:

- в 15 м. от красных линий ул. Каберова-Власьевская, ул. Бианки;
- в 5 м. от красных линий ул. Аркажская.

Разработка проекта межевания территории выполнена с учетом основных положений, предполагающих установление границ образуемых земельных участков на основании проекта планировки данной территории.

Межевание проводится в 2 этапа.

Земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования в соответствии с настоящим Проектом, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, отсутствуют.

Земли лесного фонда на территории проектирования отсутствуют.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков установлен согласно проекту планировки территории.

Публичные сервитуты в границах проектирования отсутствуют. Проект не содержит положений по установлению границ публичных сервитутов.

Публичные сервитуты устанавливаются решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления по ходатайству о его установлении в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения.

#### Сведения об образуемых земельных участках на I этапе межевания.

№ п/п	Условный номер з/у	Площадь, м <sup>2</sup>	Вид разрешенного использования согласно проекту планировки территории	Категория земель	Территориальная зона	Возможный способ образования
1	:ЗУ1	1778	Площадки для занятий спортом (5.1.3)	земли населенных пунктов	Ж.3	образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 53:23:7814702:5580
2	:ЗУ2	1413	Площадки для занятий спортом (5.1.3)	земли населенных пунктов	Ж.3	образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 53:23:7814702:5580

3	:ЗУ3	714	Площадки для занятий спортом (5.1.3)	земли населенных пунктов	Ж.3	образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 53:23:7814702:5580
4	:ЗУ4	13690	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	земли населенных пунктов	Ж.3	образован путем объединения земельных участков с кадастровым и номерами 53:23:7814702:16495 и 53:23:7814702:16496

**Сведения об образуемых земельных участках на II этапе межевания.**

№ п/п	Условный номер з/у	Площадь, м <sup>2</sup>	Вид разрешенного использования согласно проекту планировки территории	Категория земель	Территориальная зона	Возможный способ образования
1	:ЗУ5	13023	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	земли населенных пунктов	Ж.3	образован путем перераспределения земельного участка, образованного на I этапе межевания (:ЗУ4) и земельного участка кадастровым и номером 53:23:7814702:5579
2	:ЗУ6	8454	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	земли населенных пунктов	Ж.3	образован путем перераспределения земельного участка, образованного на I этапе межевания (:ЗУ4) и земельного участка кадастровым и номером 53:23:7814702:5579

**Таблица координат поворотных точек образуемых  
земельных участков**

**:ЗУ1**

**Проектная площадь – 1778 кв.м**

<u>Номер точки</u>	<u>X</u>	<u>Y</u>
1	575196.81	2177278.62
2	575156.47	2177291.07
3	575130.42	2177299.11
4	575141.87	2177309.96
5	575156.56	2177323.86
6	575173.42	2177306.04
7	575188.23	2177320.07
8	575206.68	2177300.58
1	575196.81	2177278.62

**:ЗУ2**

**Проектная площадь – 1413 кв.м**

<u>Номер точки</u>	<u>X</u>	<u>Y</u>
1	575173.42	2177306.04
2	575156.56	2177323.86
3	575198.40	2177363.46
4	575215.29	2177345.68
5	575188.23	2177320.07
1	575173.42	2177306.04

**:ЗУ3**

**Проектная площадь – 714 кв.м**

<u>Номер точки</u>	<u>X</u>	<u>Y</u>
1	575206.68	2177300.58
2	575188.23	2177320.07
3	575215.29	2177345.68
4	575223.20	2177337.36
1	575206.68	2177300.58

**:ЗУ4**  
**Проектная площадь – 13690 кв.м**

<u>Номер точки</u>	<u>X</u>	<u>Y</u>
1	575246.68	2177220.02
2	575249.16	2177239.45
3	575251.00	2177244.89
4	575191.64	2177264.99
5	575196.81	2177278.62
6	575156.47	2177291.07
7	575130.42	2177299.11
8	575127.29	2177296.15
9	575056.98	2177309.90
10	575090.64	2177206.31
11	575244.07	2177200.39
1	575246.68	2177220.02

**:ЗУ5**  
**Проектная площадь – 13023 кв.м**

<u>Номер точки</u>	<u>X</u>	<u>Y</u>
1	575251.00	2177244.89
2	575249.16	2177239.45
3	575246.68	2177220.02
4	575244.07	2177200.39
5	575090.64	2177206.31
6	575086.85	2177217.99
7	575073.35	2177259.55
8	575060.19	2177300.01
9	575070.94	2177303.51
10	575072.51	2177298.68
11	575126.31	2177284.04
12	575130.42	2177299.11
13	575156.47	2177291.07
14	575196.81	2177278.62
15	575191.64	2177264.99
1	575251.00	2177244.89

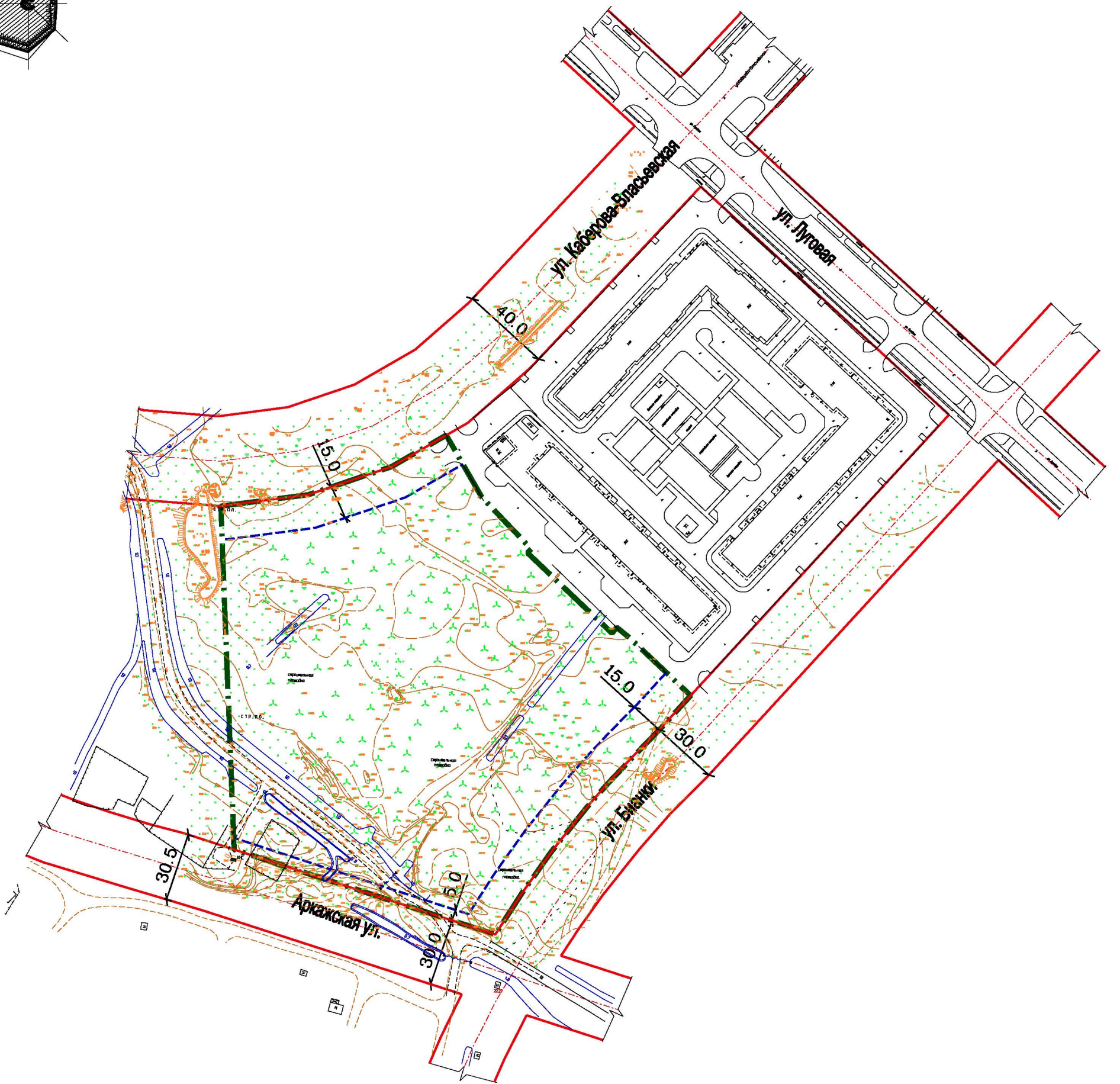
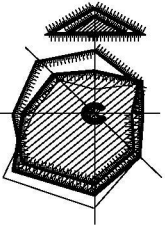
**:ЗУ6**  
**Проектная площадь – 8454 кв.м**

<u>Номер точки</u>	<u>X</u>	<u>Y</u>
1	575130.42	2177299.11
2	575126.31	2177284.04
3	575072.51	2177298.68
4	575070.94	2177303.51
5	575060.19	2177300.01
6	575056.98	2177309.90
7	575052.71	2177323.04
8	575071.34	2177335.00
9	575089.81	2177348.13
10	575109.50	2177363.85
11	575120.64	2177373.65
12	575130.79	2177383.11
13	575144.43	2177396.53
14	575159.42	2177410.30
15	575185.43	2177382.82
16	575189.91	2177377.23
17	575187.33	2177375.16
18	575198.40	2177363.46
19	575141.87	2177309.96
1	575130.42	2177299.11

Доступ к образуемым земельным участкам ЗУ1, ЗУ2 и ЗУ3 обеспечивается с территории земель общего пользования в границах красных линий ул. Каберова-Власьевская, ул. Бианки:

- к земельным участкам ЗУ1, ЗУ3 с ул. Каберова-Власьевская через земельный участок с КН: 53:23:7814702:2593;

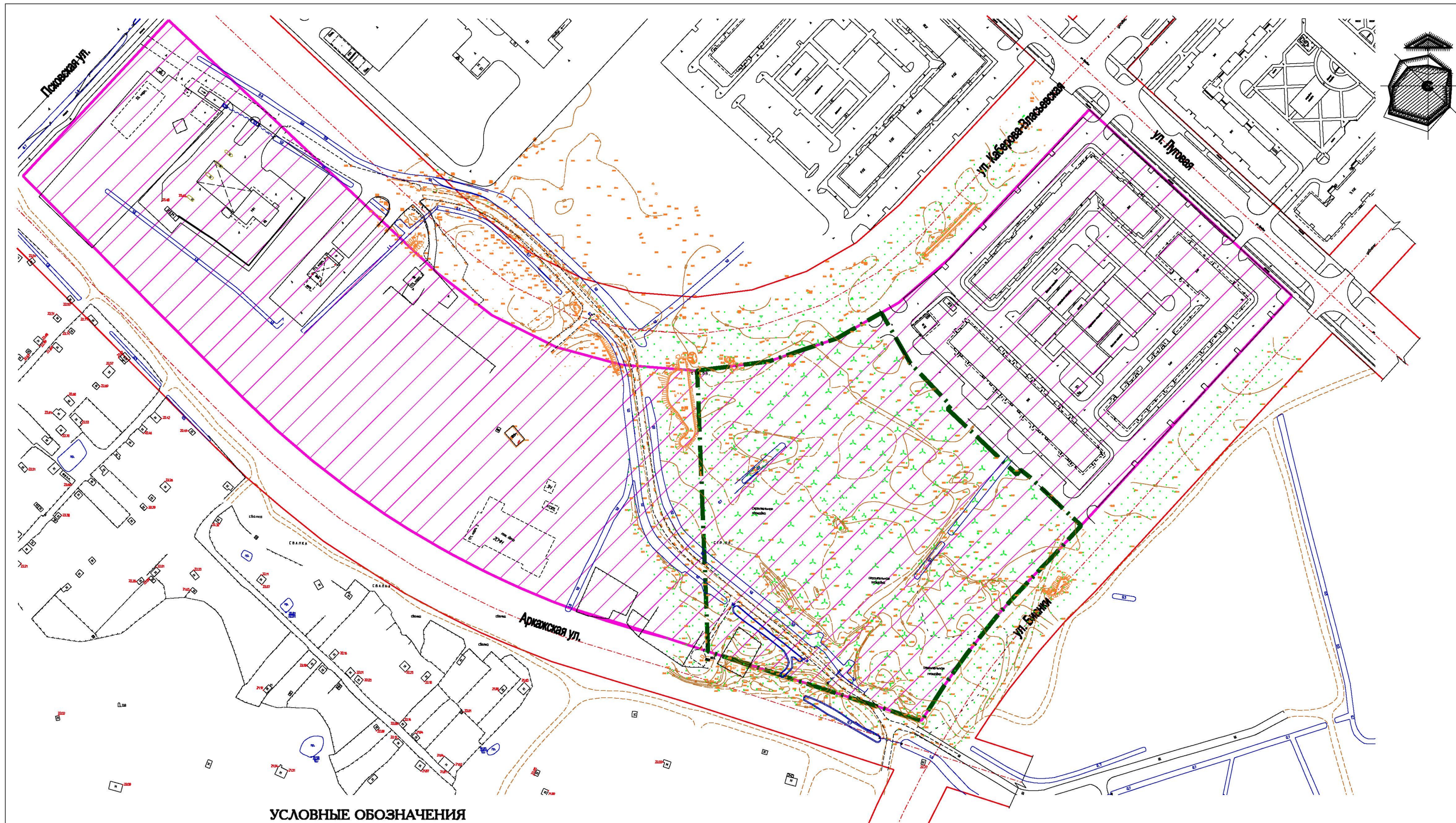
- к земельному участку ЗУ2 с ул. Бианки через земельный участок с КН: 53:23:7814702:5579.







**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

	Граница проекта
	Красные линии существующие
	Оси дорог
	Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений

					<p>Внесение изменений в документацию по планировке территории: "Проект межевания части квартала 147 Великого Новгорода"</p>			
Изм.	Кол.	Лист.	№ док.	Подп.				<p>Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории</p>
Разраб.		Каргу				ПМТ	1	
Проверил					<p>Чертеж красных линий, линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений. М 1:2000</p>	<p>ООО "СЗ "Деловой партнер"</p>		
Н. контр.		Косенко						



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

	Граница проекта
	Красные линии существующие
	Оси дорог
	Существующий элемент планировочной структуры (квартал, совпадает с красными линиями)

Изм.	Кол.ч.	Лист.	№ док.	Подп.
Разраб.		Каргу		
Н. контр.		Косенко		

Внесение изменений в документацию по планировке территории:  
 Проект межевания части квартала 147 Великого Новгорода

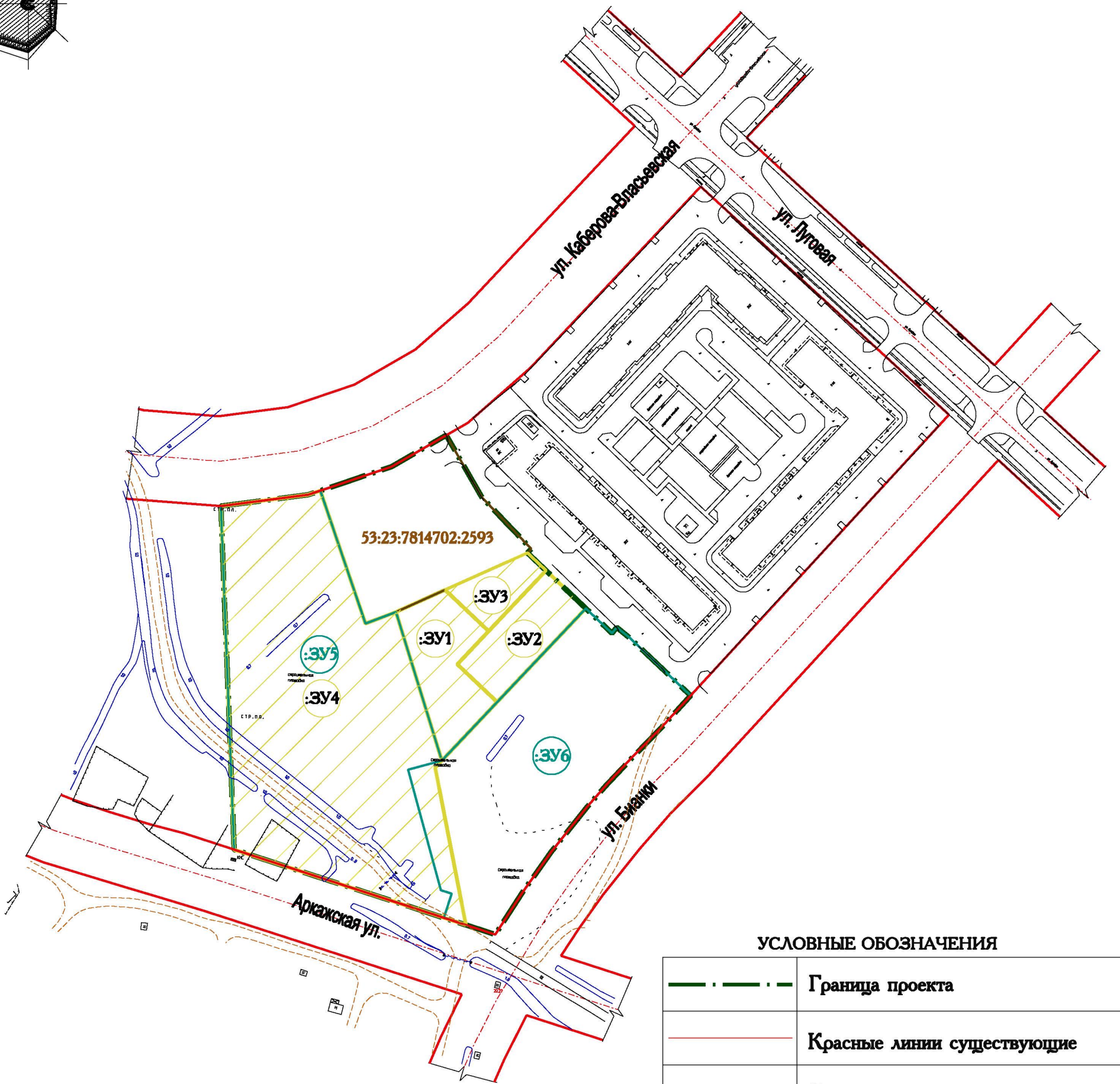
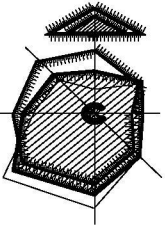
Основная (утверждаемая) часть  
 проекта межевания территории

Стадия	Лист	Листов
ПМТ	2	3

Чертеж границ существующих и  
 планируемых элементов  
 планировочной структуры  
 М 1:2000

ООО "СЗ "Деловой партнер"





**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

	Граница проекта
	Красные линии существующие
	Оси дорог
	Образуемые земельные участки на I этапе межевания
	Образуемые земельные участки на II этапе межевания
	Существующий земельный участок, сохраняемый

					<b>Внесение изменений в документацию по планировке территории: "Проект межевания части квартала 147 Великого Новгорода"</b>			
Изм.	Кол.	Лист.	№ док.	Подп.	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Каргу					ПМТ	3	3
Проверил					Чертеж образуемых земельных участков М 1:2000	ООО "СЗ "Деловой партнер"		
Н. контр.	Косенко							