

ИП Квасков Дмитрий Сергеевич

Юридический адрес г. Великий Новгород ул. Павла Левитта д. 9 кв. 6

ИНН 532103086630, ОГРН 318532100007401

НОВГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8629 ПАО СБЕРБАНК г. В. Новгород, БИК
044959698

Р/с 40802810043000003815, к/с 30101810100000000698

Тел: +7 911 600 49 20 e-mail: novgorodes@mail.ru

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**«Проект межевания застроенной территории части
квартала 243 Великого Новгорода»**

**(в пределах территориальной зоны П.1 – деловая зона обслуживания
объектов производственного и коммунально-складского назначения)**

Том I «Проект межевания территории. Утверждаемая часть»

Квасков Д.С. _____

Великий Новгород, 2023 г.

СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ ПРОЕКТА.

№ листа	Обозначение	Наименование	Кол-во листов	Масштаб
Том I «Проект межевания территории. Утверждаемая часть»				
Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть.				
1		Чертеж межевания территории	2	1:5000, 1:1000
Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть.				
2		Пояснительная записка	25	
Том II «Проект межевания территории. Материалы по обоснованию»				
1		Чертеж границ существующих земельных участков и местоположения существующих объектов капитального строительства	1	1:1000
2		Чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий	1	1:1000
Том III «Исходные данные»				

СОДЕРЖАНИЕ ПОЯСНИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСКИ.

№	Наименование	Стр.
1.	Общие данные.	4
2.	Текстовая часть проекта межевания территории.	5
2.1	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, виды разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.	5
3.	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.	14

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ.

Проект межевания территории части квартала 243 Великого Новгорода (далее – ПМТ) разработан на основании постановления Правительства РФ от 2 апреля 2022 г. № 575 "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", в соответствии с Порядком подготовки и утверждения документации по планировке территории в границах муниципального образования - городского округа Великий Новгород, утвержденным постановлением Администрации Великого Новгорода от 27.08.2019 № 3547. Разработка ПМТ начата в 2023 году.

ПМТ разработан в границах территориальной зоны П.1 - деловая зона обслуживания объектов производственного и коммунально-складского назначения.

Данный проект разработан в соответствии:

- Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами РФ, Новгородской области, городского округа Великий Новгород;
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Федеральный закон № 221-ФЗ);
- Генеральным планом Великого Новгорода, утвержденным решением Думы Великого Новгорода от 28.12.2009 №553 (в действующей редакции);
- Правилами землепользования и застройки Великого Новгорода, утвержденными решением Думы Великого Новгорода от 25.12.2019 № 347 (в действующей редакции);
- Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа Великий Новгород;
- другими нормативно-правовые актами.

Целью подготовки проекта межевания территории является:

Определение местоположения границ образуемых и изменяемых участков с учетом устранения чересполосицы и недопущения образования чересполосицы в пределах территориальной зоны П.1.

Установление, изменение, отмена красных линий для застроенных территорий настоящим ПМТ не предусматривается, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений настоящим ПМТ не устанавливаются.

1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

2.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, виды разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

Земельный участок 1, образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ 1, проектная S = 3521 кв.м, образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 53:23:8624302:75 и земель, государственная собственность на которые не разграничена, вид разрешенного использования в ПМТ не установлен в связи с отсутствием проекта планировки в границах проектирования:

№	X	Y
1	584438.81	2180148.55
2	584399.26	2180135.51
3	584382.87	2180189.25
4	584364.42	2180190.09
5	584363.23	2180195.35

№	X	Y
6	584360.65	2180205.82
7	584414.84	2180222.33
1	584438.81	2180148.55

Земельный участок 2, образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ 2, проектная S = 1281 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена, вид разрешенного использования в ПМТ не установлен в связи с отсутствием проекта планировки в границах проектирования:

№	X	Y
1	584438.81	2180148.55
2	584449.72	2180114.97
3	584429.54	2180108.52
4	584427.15	2180117.22
5	584407.33	2180110.66
6	584406.99	2180110.55
7	584399.26	2180135.51
8	584430.67	2180145.77
1	584438.81	2180148.55

Земельный участок 3, образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ 3, проектная S = 2635 кв.м, образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 53:23:8624302:549 и земель, государственная собственность на которые не разграничена, вид разрешенного использования в ПМТ не установлен в связи с отсутствием проекта планировки в границах проектирования:

№	X	Y
1	584407.33	2180110.66
2	584414.75	2180090.73
3	584427.39	2180052.50
4	584435.15	2180034.55
5	584440.58	2180014.42

№	X	Y
6	584440.67	2180013.00
7	584441.02	2180009.33
8	584440.65	2180007.16
9	584438.94	2180004.36
10	584437.50	2180002.81
11	584435.91	2180001.43
12	584434.18	2180000.22
13	584432.33	2179999.20
14	584429.27	2179997.82
15	584430.57	2179993.15
16	584422.89	2179990.32
17	584420.80	2179993.69
18	584417.72	2179992.37
19	584416.88	2179995.04
20	584419.94	2179996.42
21	584424.19	2180000.02
22	584428.06	2180004.23
23	584430.72	2180009.78
24	584431.85	2180015.06
25	584427.61	2180027.93
26	584420.10	2180025.61
27	584418.28	2180031.27
28	584415.55	2180030.42
29	584408.99	2180028.35
30	584406.60	2180027.60
31	584401.30	2180044.46
32	584381.97	2180102.27
33	584406.99	2180110.55
1	584407.33	2180110.66

Земельный участок 4, образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ 4, проектная S = 9192 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена, вид разрешенного использования в ПМТ не установлен в связи с отсутствием проекта планировки в границах проектирования:

№	X	Y
1	584410.46	2180015.33
2	584406.60	2180027.60
3	584401.30	2180044.46
4	584381.97	2180102.27
5	584302.60	2180076.73
6	584335.29	2179972.77
7	584415.87	2179998.22
1	584410.46	2180015.33

Земельный участок 5, образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ 5, проектная S = 1913 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена, вид разрешенного использования в ПМТ не установлен в связи с отсутствием проекта планировки в границах проектирования:

№	X	Y
1	584277.56	2180153.49
2	584276.18	2180152.59
3	584274.24	2180149.21
4	584273.24	2180146.61
5	584272.80	2180143.86
6	584283.59	2180108.73
7	584300.77	2180059.30
8	584302.92	2180051.03
9	584314.11	2180016.02
10	584316.78	2180008.36
11	584317.74	2180004.99
12	584318.34	2180001.54
13	584318.54	2179997.56
14	584318.34	2179996.87
15	584321.87	2179988.34
16	584321.92	2179987.80
17	584326.95	2179976.52
18	584327.10	2179976.16

№	X	Y
19	584328.45	2179973.83
20	584330.67	2179970.52
21	584331.14	2179969.89
22	584331.71	2179969.36
23	584332.91	2179968.65
24	584334.00	2179968.31
25	584335.15	2179968.21
26	584335.44	2179968.23
27	584336.84	2179968.50
28	584362.08	2179976.11
29	584363.43	2179976.13
30	584363.71	2179976.00
31	584364.40	2179975.64
32	584365.23	2179975.20
33	584417.72	2179992.37
34	584416.88	2179995.04
35	584415.87	2179998.22
36	584335.29	2179972.77
37	584302.60	2180076.73
38	584283.86	2180133.37
39	584279.31	2180147.98
1	584277.56	2180153.49

Земельный участок 6, образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ 6, проектная S = 2708 кв.м, образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена, вид разрешенного использования в ПМТ не установлен в связи с отсутствием проекта планировки в границах проектирования:

№	X	Y
1	584417.72	2179992.37
2	584420.80	2179993.69
3	584422.89	2179990.32
4	584430.57	2179993.15
5	584441.03	2179955.66

№	X	Y
6	584437.81	2179952.95
7	584435.45	2179951.26
8	584429.60	2179947.92
9	584423.32	2179945.18
10	584409.34	2179940.23
11	584406.07	2179939.58
12	584400.77	2179939.28
13	584395.85	2179939.54
14	584393.29	2179939.83
15	584389.09	2179941.32
16	584386.75	2179942.94
17	584384.48	2179945.13
18	584381.43	2179949.48
19	584377.13	2179957.41
20	584375.49	2179959.18
21	584373.72	2179961.92
22	584368.62	2179972.23
23	584367.79	2179973.58
24	584366.60	2179974.48
25	584365.23	2179975.20
1	584417.72	2179992.37

Примечания:

1. Категория земель в границах разработки ПМТ – земли населенных пунктов. Земли лесного фонда отсутствуют.
2. Линия регулирования застройки (линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений) в ПМТ не устанавливается.
3. При постановке земельных участков на государственный кадастровый учет границы земельных участков, зон с особыми условиями использования территорий, в том числе охранные зоны соответствующих коммуникаций, необходимо уточнить в установленном порядке.

4. В границах разработки ПМТ объекты культурного наследия отсутствуют.

5. В границах разработки ПМТ имеются границы публичных сервитутов:

- публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства КТП-400 кВА ПС Новгородская Л-7 ул. Б.СП.дом 181-а;

- публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10 кВ Л-7 ПС Новгородская.

Границы планируемых к установлению публичных сервитутов не предусматриваются в связи с отсутствием необходимости.

Доступ к образуемому земельному участку :ЗУ2 возможен с территории земель, государственная собственность на которые не разграничена, либо путем установления частного сервитута через территории смежных земельных участков.

6. Проектом межевания не предусмотрено резервирование и (или) изъятие для государственных и муниципальных нужд земельных участков.

7. Границы образуемых земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов застройки в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

8. В соответствии со статьей 36 п.8 Градостроительного кодекса РФ, статьей 6 п.11 Правил землепользования и застройки Великого Новгорода земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

9. В границах разработки ПМТ имеется образуемый земельный

участок, который будет отнесен к территориям общего пользования или имуществу общего пользования (образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ5).

10. Часть территории в границах разработки ПМТ находится в зонах:

- Санитарно-защитная зона (СЗЗ) предприятие филиала ООО "Газпром трансгаз Санкт-Петербург" Новгородское ЛПУ МГ, расположенной по адресу: Новгородская обл, Великий Новгород, ул. Б. Санкт-Петербургская, 190 (Реестровый номер: 53:23-6.1130);

- Зона минимальных расстояний магистрального газопровода «Белоусово-Ленинград» в границах города Великий Новгород Новгородской области (Реестровый номер: 53:23-6.1311);

- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КТП-400 кВА ПС Новгородская Л-7 ул.Б.СП.дом 181-а (Реестровый номер: 53:23-6.1377);

- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10 кВ Л-7 ПС Новгородская (Реестровый номер: 53:00-6.391);

- Зона санитарной охраны (II пояс) водопроводных очистных сооружений микрорайона Кречевицы МУП "Новгородский водоканал" (Реестровый номер: 53:00-6.435);

- Зона минимальных расстояний КС "Новгород" г.Великий Новгород Новгородской области (Реестровый номер:53:23-6.1309).

11. Территория в границах разработки ПМТ полностью расположена в границах зоны санитарной охраны (3 пояс) водопроводных очистных сооружений микрорайона Кречевицы МУП "Новгородский водоканал".

12. В соответствии со статьей 41.1 Градостроительного кодекса РФ при подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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;

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

- газопровод - низкого давления – 2 метра в каждую сторону.

В городах и других населенных пунктах прохождение трасс подземных кабельных линий связи определяется по табличкам на зданиях, опорах воздушных линий связи, линий электропередач, ограждениях, а также по технической документации. Границы охранных зон на трассах подземных кабельных линий связи определяются владельцами или предприятиями, эксплуатирующими эти линии (пункт 10 Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации). Конкретные параметры охранных зон таких линий связи в каком-либо акте не установлены. Ориентировочное значение охранной зоны – 2 метра в каждую сторону.

В границах проектирования имеются сети водоснабжения, водоотведения и дождевой канализации. Необходимо соблюдение минимальных расстояний в соответствии с нормами СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (актуализированная редакция). 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.

3. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ В СИСТЕМЕ КООРДИНАТ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ.

Обозначение характерных точек границы	Координаты		Метод определения координат	Средняя квадратичная погрешность положения характерной точки, м
	X	Y		
1	584272.80	2180143.86	картометрический	0,5
2	584283.59	2180108.73	картометрический	0,5
3	584300.77	2180059.30	картометрический	0,5
4	584302.92	2180051.03	картометрический	0,5
5	584314.11	2180016.02	картометрический	0,5
6	584316.78	2180008.36	картометрический	0,5
7	584317.74	2180004.99	картометрический	0,5
8	584318.34	2180001.54	картометрический	0,5
9	584318.54	2179997.56	картометрический	0,5
10	584318.34	2179996.87	картометрический	0,5
11	584321.87	2179988.34	картометрический	0,5
12	584321.92	2179987.80	картометрический	0,5
13	584326.95	2179976.52	картометрический	0,5
14	584327.10	2179976.16	картометрический	0,5
15	584328.45	2179973.83	картометрический	0,5
16	584330.67	2179970.52	картометрический	0,5
17	584331.14	2179969.89	картометрический	0,5
18	584331.71	2179969.36	картометрический	0,5
19	584332.91	2179968.65	картометрический	0,5

20	584334.00	2179968.31	картометрический	0,5
21	584335.15	2179968.21	картометрический	0,5
22	584335.44	2179968.23	картометрический	0,5
23	584336.84	2179968.50	картометрический	0,5
24	584362.08	2179976.11	картометрический	0,5
25	584363.43	2179976.13	картометрический	0,5
26	584363.71	2179976.00	картометрический	0,5
27	584366.60	2179974.48	картометрический	0,5
28	584367.00	2179974.25	картометрический	0,5
29	584367.79	2179973.58	картометрический	0,5
30	584368.62	2179972.23	картометрический	0,5
31	584373.72	2179961.92	картометрический	0,5
32	584375.49	2179959.18	картометрический	0,5
33	584377.13	2179957.41	картометрический	0,5
34	584381.43	2179949.48	картометрический	0,5
35	584384.48	2179945.13	картометрический	0,5
36	584386.75	2179942.94	картометрический	0,5
37	584389.09	2179941.32	картометрический	0,5
38	584393.29	2179939.83	картометрический	0,5
39	584395.85	2179939.54	картометрический	0,5
40	584400.77	2179939.28	картометрический	0,5
41	584406.07	2179939.58	картометрический	0,5
42	584409.34	2179940.23	картометрический	0,5
43	584423.32	2179945.18	картометрический	0,5
44	584429.60	2179947.92	картометрический	0,5
45	584435.45	2179951.26	картометрический	0,5
46	584437.81	2179952.95	картометрический	0,5
47	584441.03	2179955.66	картометрический	0,5
48	584430.57	2179993.15	картометрический	0,5

49	584429.27	2179997.82	картометрический	0,5
50	584432.33	2179999.20	картометрический	0,5
51	584434.18	2180000.22	картометрический	0,5
52	584435.91	2180001.43	картометрический	0,5
53	584437.50	2180002.81	картометрический	0,5
54	584438.94	2180004.36	картометрический	0,5
55	584440.65	2180007.16	картометрический	0,5
56	584441.02	2180009.33	картометрический	0,5
57	584440.67	2180013.00	картометрический	0,5
58	584440.58	2180014.42	картометрический	0,5
59	584435.15	2180034.55	картометрический	0,5
60	584427.39	2180052.50	картометрический	0,5
61	584414.75	2180090.73	картометрический	0,5
62	584407.33	2180110.66	картометрический	0,5
63	584427.15	2180117.22	картометрический	0,5
64	584429.54	2180108.52	картометрический	0,5
65	584449.72	2180114.97	картометрический	0,5
66	584414.84	2180222.33	картометрический	0,5
67	584360.65	2180205.82	картометрический	0,5
68	584363.23	2180195.35	картометрический	0,5
69	584364.42	2180190.09	картометрический	0,5
70	584359.65	2180186.58	картометрический	0,5
71	584276.60	2180156.52	картометрический	0,5
72	584277.56	2180153.49	картометрический	0,5
73	584276.18	2180152.59	картометрический	0,5
74	584274.24	2180149.21	картометрический	0,5
75	584273.24	2180146.61	картометрический	0,5
1	584272.80	2180143.86	картометрический	0,5

