

ИП Гусар Мария Геннадиевна

Внесение изменений в документацию по планировке территории - Проект планировки части территории квартала 239 Великого Новгорода с проектом межевания территории в его составе

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
**ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ**  
**ТЕРРИТОРИИ**  
**Том 2**  
**Раздел 1**

Великий Новгород  
2024

**ИП Гусар Мария Геннадиевна**

Заказ №

Арх. №

Экз. №

**Внесение изменений в документацию по планировке территории - Проект планировки части территории квартала 239 Великого Новгорода с проектом межевания территории в его составе**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ  
Том 2  
Раздел 1**

**ЗАКАЗЧИК:**

Директор

Гусар М.Г.

Главный архитектор проекта

Зубкова Е.А.

Архитектор

Зубкова Е.А.

Великий Новгород  
2024

Проект планировки части территории квартала 239 Великого Новгорода с проектом  
межевания территории в его составе

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

ФИО	Должность	Участие
1	2	3
Зубкова Е.А.	Главный архитектор проекта	Архитектурно-планировочные решения
Зубкова Е.А.	Архитектор	Архитектурно-планировочные решения

Согласовано																				
	Разработал																			
Инв. № подл.		Инв. № подл.	Подп. И дата	Изм.	Кол.ч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Науч. Рук.	ГАП	Разработал	Н.контроль	Проект планировки части территории квартала 239 Великого Новгорода с проектом межевания территории в его составе	Стадия	Лист	Листов			
	ПМ														3					

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Стр.	Примеч.
1	3	4	5
	Авторский коллектив	3	
	Содержание	4	
	Общий состав проекта	5	
1	<b>Общая часть</b>	6	
2	<b>Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков</b>	6-8	
3	<b>Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предлагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.</b>	8	
4	<b>Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков).</b>	8	
5	<b>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</b>	9	
6	<b>Каталог координат поворотных точек</b>	9-10	

Взаи. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата

## ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА

Обозначение комплекта	Наименование комплекта	Примечание
1	2	3
<b>Том 2 Раздел1</b>	<b>ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ</b>	
<b>1</b>	<b>Текстовая часть</b>	
<b>2</b>	<b>Графическая часть:</b> Лист 1 Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры М 1:1000 Лист 2 Красные линии, утверждаемые в составе проекта планировки территории. Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений 1:1000 Лист 3 Границы образуемых и изменяемых земельных участков, условные номера образуемых участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, I этап М 1:1000 Лист 4 Границы образуемых и изменяемых земельных участков, условные номера образуемых участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, II этап М 1:1000	
<b>Том 2 Раздел2</b>	<b>ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ</b>	
<b>1</b>	Лист 1 Границы существующих земельных участков М 1:2000 Лист 2 Границы зон с особыми условиями использования территории. Местоположение существующих объектов капитального строительства М 1:1000	

Примечание:

1. Чертеж границы публичных сервитутов в составе проекта межевания не разрабатывается в связи с тем, что проектом межевания не предусматривается положение об установлении публичных сервитутов в границах проектирования.
2. Чертежи границ особо охраняемых природных территорий, границ объектов культурного наследия в составе проекта межевания не разрабатывается в

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

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	Том 2 Раздел 1 Проект межевания. Основная часть	Лист
							5

Проект планировки части территории квартала 239 Великого Новгорода с проектом  
межевания территории в его составе

связи с отсутствием особо охраняемых природных территорий, объектов культурного наследия в границах территории проектирования.

3. Чертеж границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов в составе проекта межевания не разрабатывается в связи с их отсутствием.

Проект соответствует действующему законодательству РФ в области градостроительной деятельности, правилам и нормам градостроительного проектирования.

Главный архитектор проекта ..... (Зубкова Е.А.)

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

						Том 2 Раздел 1 Проект межевания. Основная часть	Лист
							6
Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата		

Проект планировки части территории квартала 239 Великого Новгорода с проектом межевания территории в его составе

Согласно подпункта «з» пункта 33 Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащих применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2024 года № 112 внесение изменений в проект межевания осуществляется в целях исправления технических ошибок (описок, опечаток, арифметических ошибок при расчетах и иных ошибок).

С целью с целью исправления технических ошибок в проект межевания территории внесены следующие изменения:

Том 2 Раздел 1 Проект межевания. Основная часть. Текстовая часть:

п.3 «Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предлагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд» - опечатка в кадастровом номере земельного участка;

п.6 «Каталог координат поворотных точек» - устранение технических ошибок и опечаток координат поворотных точек образуемых земельных участков

Том 2 Раздел 1 Проект межевания. Основная часть. Графическая часть лист 1-4 – устранение опечатки координаты поворотной точки красной линии по ул. Большая Санкт-Петербургская.

Том 2 Раздел 2 Проект межевания. Материалы по обоснованию. Графическая часть лист 1,2 устранение опечатки координаты поворотной точки красной линии по ул. Большая Санкт-Петербургская.

Внесения изменений в документацию никак не влияют на принятые решения по планируемому развитию территории.

### Общая часть

#### Основания для разработки проекта:

Данный проект планировки территории разработан с целью размещения объектов капитального строительства нежилого назначения (магазины) на земельных участках с кадастровыми номерами 53:23:8323901:40, 53:23:8323901:41, 53:23:8323901:42.

«Проект планировки территории квартала 239 Великого Новгорода с проектом межевания территории в его составе» разработан на основании 42 статьи Градостроительного Кодекса РФ; пункта 4 Постановления Правительства РФ от 02.04.2022 № 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».

Разработка «Проекта планировки территории квартала 239 Великого Новгорода с проектом межевания территории в его составе» начата в IV квартале 2023 г.

Проект разработан на основе геотопосъемке М 1:500, выполненной на электронном носителе ИП Воробьев в 2024 г.

Инв. №	Взаи. инв. №
подл.	
Изм.	Кол.ч
Лист	№
Подп.	Дата

Том 2 Раздел 1 Проект межевания. Основная часть					
Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата

Проект планировки части территории квартала 239 Великого Новгорода с проектом  
межевания территории в его составе

Документы и материалы, использованные при разработке проекта  
планировки территории:

1. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
2. Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
4. Правила землепользования и застройки Великого Новгорода, утвержденные решением Думы Великого Новгорода от 25.12.2019 № 347;
5. Генеральный план Великого Новгорода (утв. Решением Думы Великого Новгорода от 28.12.2009 № 553;
6. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
7. СП 43.13330.2016. Свод Правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
8. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории в границах муниципального образования – городского округа Великий Новгород, утвержденный постановлением Администрации Великого Новгорода от 27.08.2019 №3547;
9. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 марта 2020 г. № 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
10. Приказ Минстроя России от 25.04.2017 N 738/пр (ред. от 13.05.2021) Об утверждении видов элементов планировочной структуры;
11. Местные нормативы градостроительного проектирования, утвержденных решением Думы Великого Новгорода от 26.12.2018 № 82.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории, материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи.

**2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков**

Целью выполнения проекта межевания территории является установление границ образуемых земельных участков, в том числе тех, которые после образования будут отнесены к территориям общего пользования.

Федеральным законом от 17.06.2019 № 150-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» внесены изменения, в том числе в часть 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ, согласно которым проект межевания территории исключен из перечня оснований для определения местоположения границ земельных участков при их уточнении.

В связи с этим Проектом не предусмотрены положения об уточнении земельных участков, имеющих декларированную площадь, в том числе на которых расположены многоквартирные дома.

Согласно ЗК РФ ст 11.9 Требования к образуемым и измененным земельным участкам п.6 - образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Рассматриваемая территория расположена в границах земель населенного пункта – г. Великий Новгород на территории кадастрового квартала – 53:23:8323901.

В существующей ситуации земельные участки (53:23:8323901:40, 53:23:8323901:41, 53:23:8323901:42) в границах проектирования располагаются так, что не формируют единой

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

						Том 2 Раздел 1 Проект межевания. Основная часть	Лист
							8
Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата		



Проект планировки части территории квартала 239 Великого Новгорода с проектом  
межевания территории в его составе

картины, образуя разрыв между красной линией (ул. Большая Санкт-Петербургская и ул. Вересова) и земельными участками. Площадь этого разрыва (свободных земель) не позволяет сформировать самостоятельный земельный участок. Все это препятствует рациональному использованию земель и перспективного развития данной территории.

Согласно пункта 2 части 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации одним из случаев перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, является перераспределение таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Учитывая вышеизложенное, Проектом предлагается осуществить перераспределение существующих з/у (53:23:8323901:40, 53:23:8323901:41, 53:23:8323901:42) и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

**I этап**

Условный номер	Вид разрешенного использования образуемого участка	Площадь (кв.м.)	Категория земель	Способ образования
:ЗУ1	<b>4.4</b> Магазины	1056.1	Земли населенного пункта	Перераспределение з/у с кад. номером 53:23:8323901:40 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ2	<b>4.4</b> Магазины	2169.7	Земли населенного пункта	Объединение з/у с кад. номером 53:23:8323901:41 и з/у с кад. номером 53:23:8323901:42;

**II этап**

Условный номер	Вид разрешенного использования образуемого участка	Площадь (кв.м.)	Категория земель	Способ образования
:ЗУ4	<b>4.4</b> Магазины	2555.5	Земли населенного пункта	Перераспределение :ЗУ2 и земель, государственная собственность на которые не разграничена

**3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего**

Инв. № подл.	Взаи. инв. №
Изм.	Подп. и дата

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	Том 2 Раздел 1 Проект межевания. Основная часть	Лист
							9

Проект планировки части территории квартала 239 Великого Новгорода с проектом  
межевания территории в его составе

пользования, в том числе в отношении которых предлагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

В связи с тем, что благоустройство парка производится на основании разрешения на использование земель формирование земельного участка под парк не требуется.

**I этап**

Условный номер	Вид разрешенного использования образуемого участка	Площадь (кв.м.)	Категория земель	Способ образования
:ЗУЗ	<b>12.0</b>	11750.3	Земли населенного пункта	Перераспределение з\у с кад. номерами 53:23:0000000:3313 и з\у с кад. номером 53:23:0000000:3320;

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предлагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Проектом не предусматривается резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

**4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков).**

Не предусматривается проектом, в границах проектирования лесные участки отсутствуют.

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

						Том 2 Раздел 1 Проект межевания. Основная часть	Лист
							10
Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата		

Проект планировки части территории квартала 239 Великого Новгорода с проектом межевания территории в его составе

**5. 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**

В части рассматриваемой территории постановлением Администрации Великого Новгорода от 08.09.2011 № 3828 утверждена документация по планировке территории – проект планировки территорий части 120, 239, 243 кварталов Великого Новгорода.

Проект межевания застроенной территории квартала 239, утвержденный постановлением Администрации Великого Новгорода от 22.10.2010 № 4596.

Внесение изменений в документацию по планировке территории – проект межевания квартала 239 Великого Новгорода (отмена в части квартала), утвержден постановлением Администрации Великого Новгорода от 31.10.2016 № 4965.

Внесение изменений в документацию по планировке территории – проект межевания квартала 239 Великого Новгорода (отмена в части квартала), утвержден постановлением Администрации Великого Новгорода от 19.10.2017 № 4612.

**6. Каталог координат поворотных точек**

**Координаты поворотных точек образуемого земельного участка: ЗУ1**

№ точки	Координаты «МСК 53 (Зона 2)»	
	X	Y
1	582593.7756	2180308.6065
2	582591.85	2180312.69
3	582589.50	2180317.67
4	582583.49	2180330.41
5	582580.37	2180338.78
6	582573.63	2180336.06
7	582570.14	2180335.40
8	582552.14	2180327.40
9	582551.6454	2180327.1786
10	582566.0892	2180294.9069

S=1056.1 кв.м.

**Координаты поворотных точек образуемого земельного участка: ЗУ2**

№ точки	Координаты «МСК 53 (Зона 2)»	
	X	Y
1	582667.66	2180349.91
2	582648.36	2180341.04
3	582648.96	2180339.68
4	582619.26	2180325.97
5	582619.72	2180324.99
6	582592.06	2180312.76
7	582589.5	2180317.67
8	582583.49	2180330.41
9	582580.37	2180338.78
10	582608.56	2180348.85
11	582616.26	2180352.48
12	582616.66	2180351.35
13	582631.46	2180358.01

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

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата

Том 2 Раздел 1 Проект межевания. Основная часть

Лист

11

Проект планировки части территории квартала 239 Великого Новгорода с проектом  
межевания территории в его составе

14	582660.36	2180372.25
15	582668.06	2180353.16

S= 2169.7 кв.м.

**Координаты поворотных точек образуемого земельного участка: ЗУ3**

№ точки	Координаты «МСК 53 (Зона 2)»	
	X	Y
1	582590.725	2180561.62
2	582586.39	2180570.63
3	582539.47	2180667.96
4	582492.72	2180765.25
5	582479.17	2180758.82
6	582525.95	2180661.46
7	582572.87	2180564.12
8	582467.23	2180513.28
9	582376.56	2180715.87
10	582361.74	2180712.28
12	582551.72	2180287.80
13	582566.0892	2180294.9069
14	582551.6454	2180327.1786
15	582472.25	2180504.565

S=11750.3 кв.м.

**Координаты поворотных точек образуемого земельного участка: ЗУ4**

№ точки	Координаты «МСК 53 (Зона 2)»	
	X	Y
1	582649.8512	2180336.3536
2	582593.7756	2180308.6065
3	582591.85	2180312.69
4	582589.5	2180317.67
5	582583.49	2180330.41
6	582580.37	2180338.78
7	582608.56	2180348.85
8	582616.26	2180352.48
9	582660.36	2180372.25
10	582668.06	2180353.16
11	582670.6815	2180346.6607

S=2555.5 кв.м.

Инв. № подл.

Подп. и дата

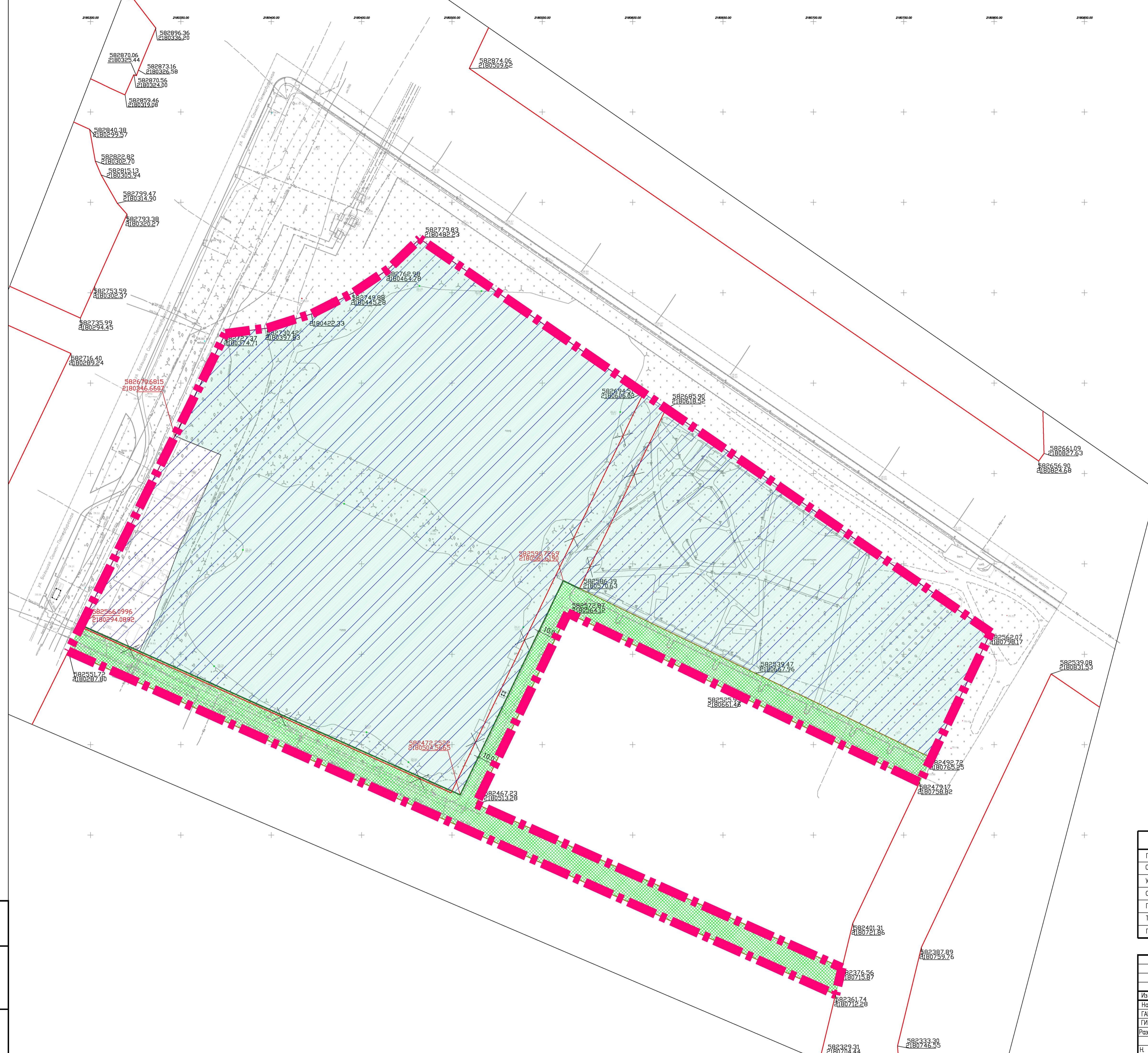
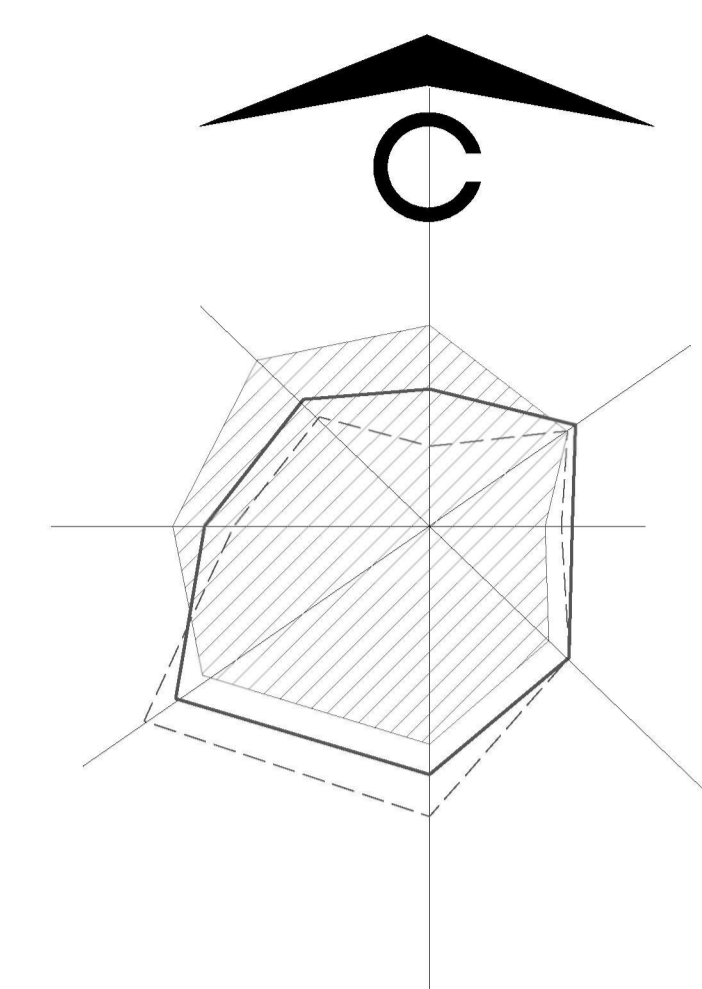
Взаи. инв. №

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата

Том 2 Раздел 1 Проект межевания. Основная часть

Графическая часть

Основная (утверждаемая) часть проекта межевания  
территории

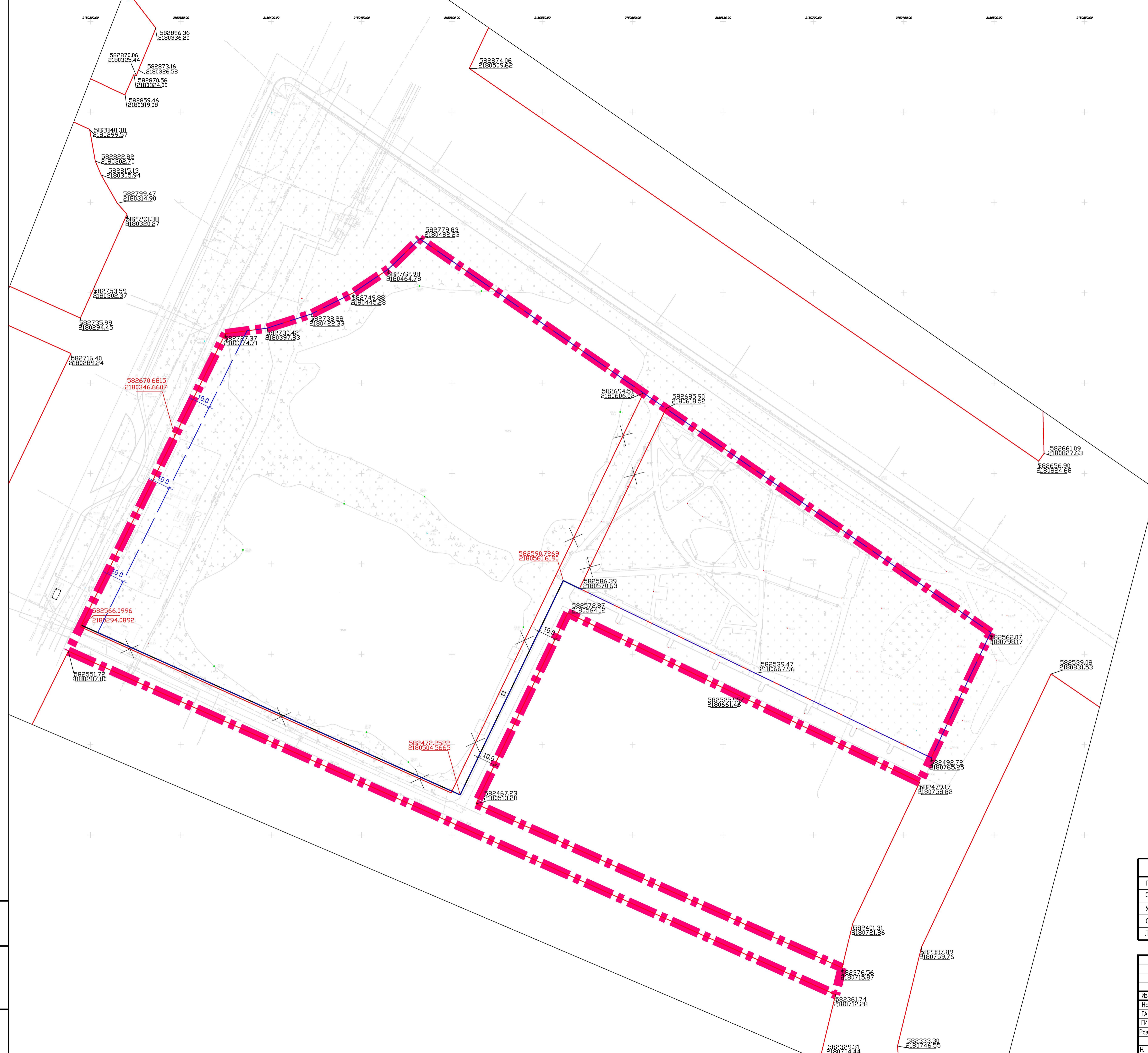
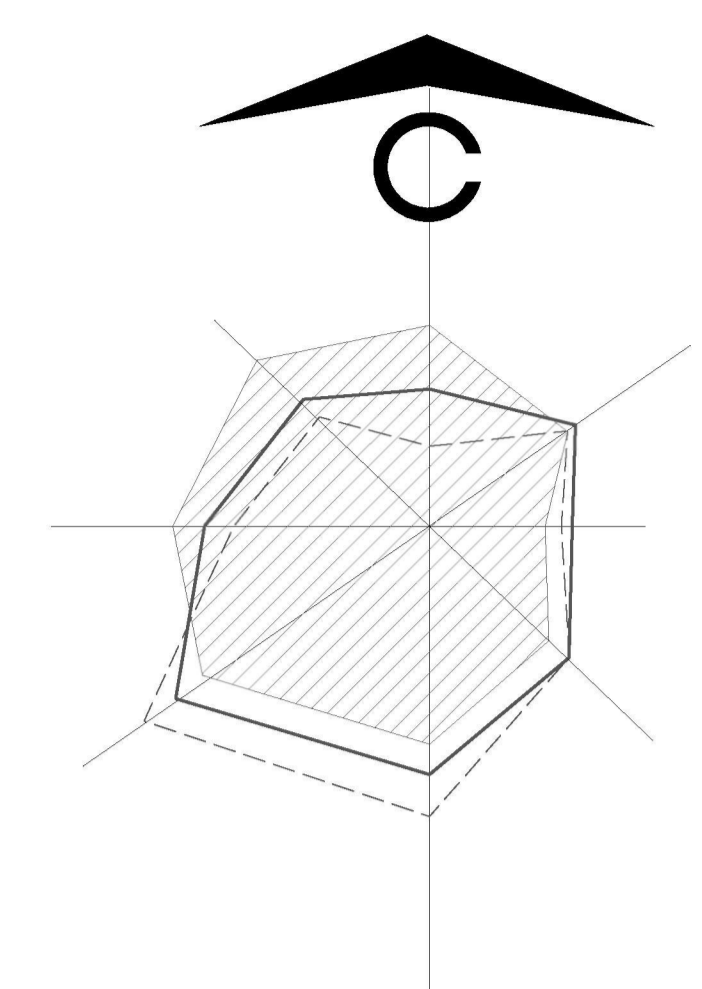


УСЛОВНОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ И ИЗОБРАЖЕНИЕ

Наименование изображения	Условное графическое обозначение и изображение
Границы проектирования	
Существующие красные линии	
Устанавливаемые красные линии	
Отменяемые красные линии	
Планируемый квартал	
Территория общего пользования	
Планируемая УДС	

Внесение изменений в документацию по планировке территории – Проект планировки части территории квартала 239						
Великого Новгорода с проектом межевания территории в его составе						
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Науч. рук.						
ГАП	Зубова					
ГИП						
Разработал	Зубова					
Н. контр.						
Основная утверждаемая часть проекта межевания территории				Стария	Лист	Листов
Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1:1000				ПМ	1	3
				ИП Гусар Мария Геннадьевна		

Инв. № подл. | Лист. и дата. | Элект. инв. №

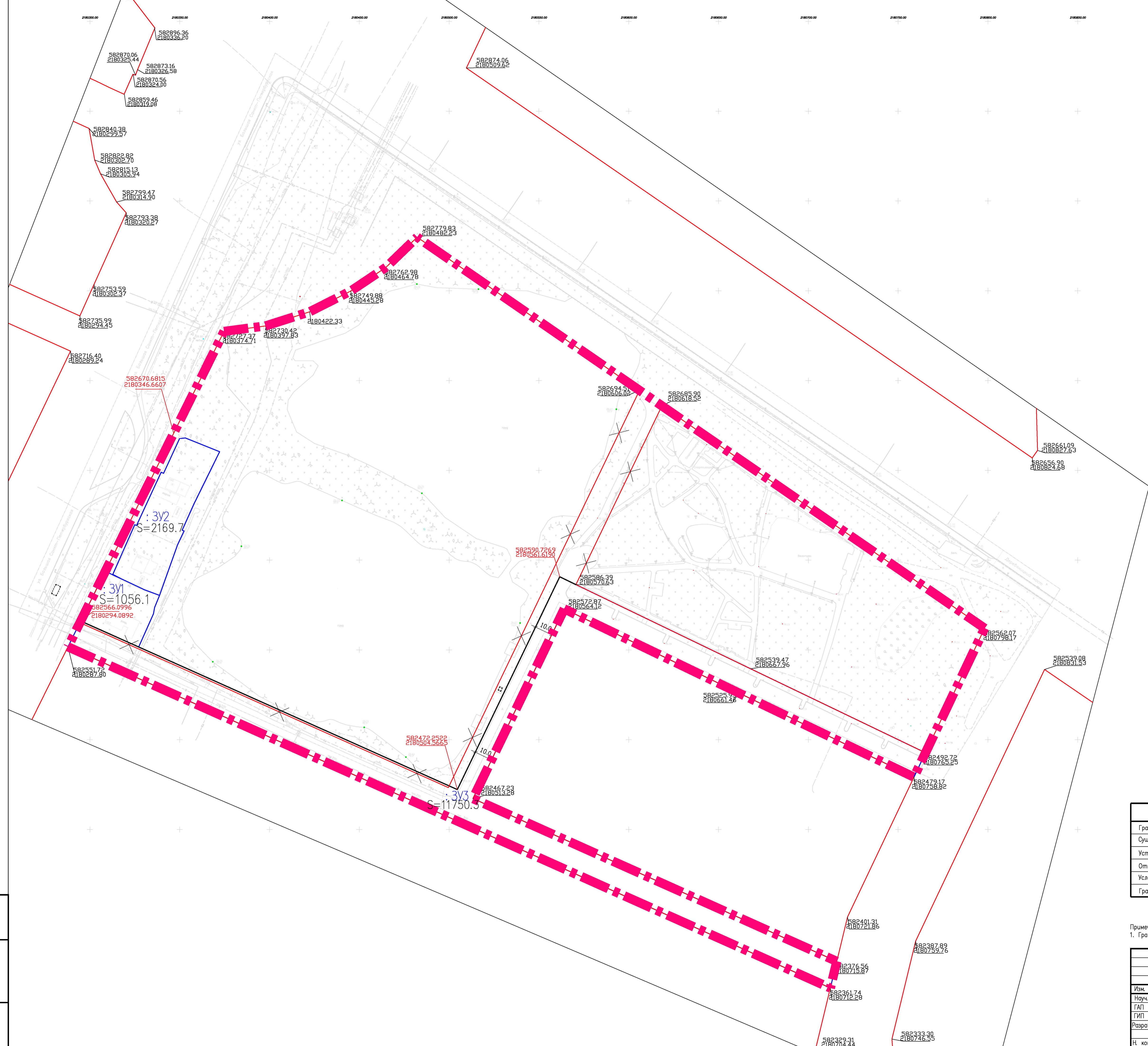
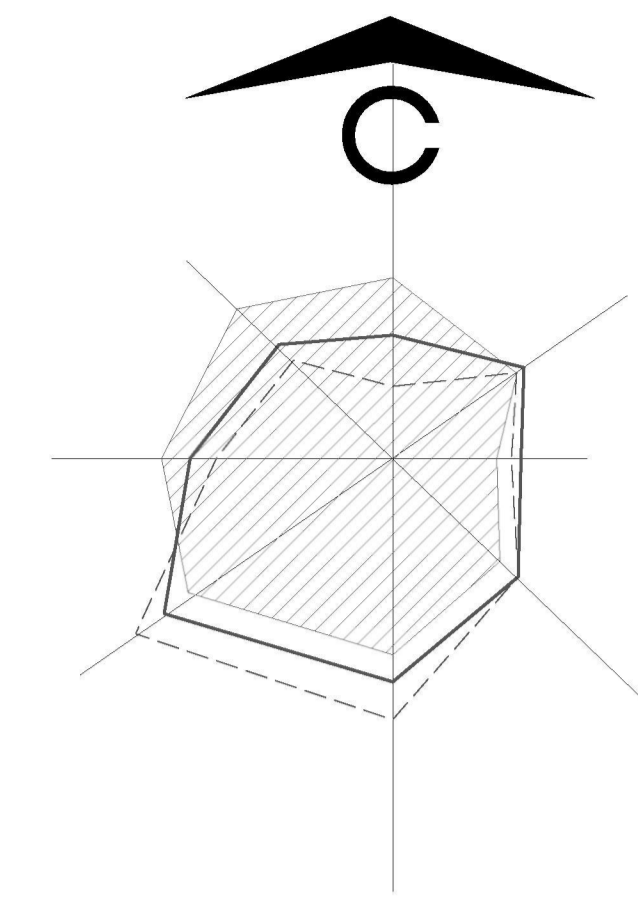


УСЛОВНОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ И ИЗОБРАЖЕНИЕ

Наименование изображения	Условное графическое обозначение и изображение
Границы проектирования	
Существующие красные линии	
Устанавливаемые красные линии	
Отменяемые красные линии	
Линия отступа	

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Внесение изменений в документацию по планировке – Проект планировки части территории квартала 239 Велюкого Новгорода с проектом межевания территории в его составе			
Науч. рук.						Основная утверждаемая часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Зубова						ПМ	2	3
Разработал	Зубова					Красные линии, утверждённые в составе проекта планировки территории. Линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений М 1:1000	ИП Гусар Мария Геннадиевна		
Н. контр.									

Инд. № подл. Лист. у галки. Взам. инв. №



УСЛОВНОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ И ИЗОБРАЖЕНИЕ

Наименование изображения	Условное графическое обозначение и изображение
Границы проектирования	
Существующие красные линии	
Устанавливаемые красные линии	
Отменяемые красные линии	
Условный номер образуемых земельных участков I этап	:3Y1
Границы образуемых земельных участков I этап	

Примечание:  
1. Границы публичных сервитутов в границах проектирования отсутствуют.

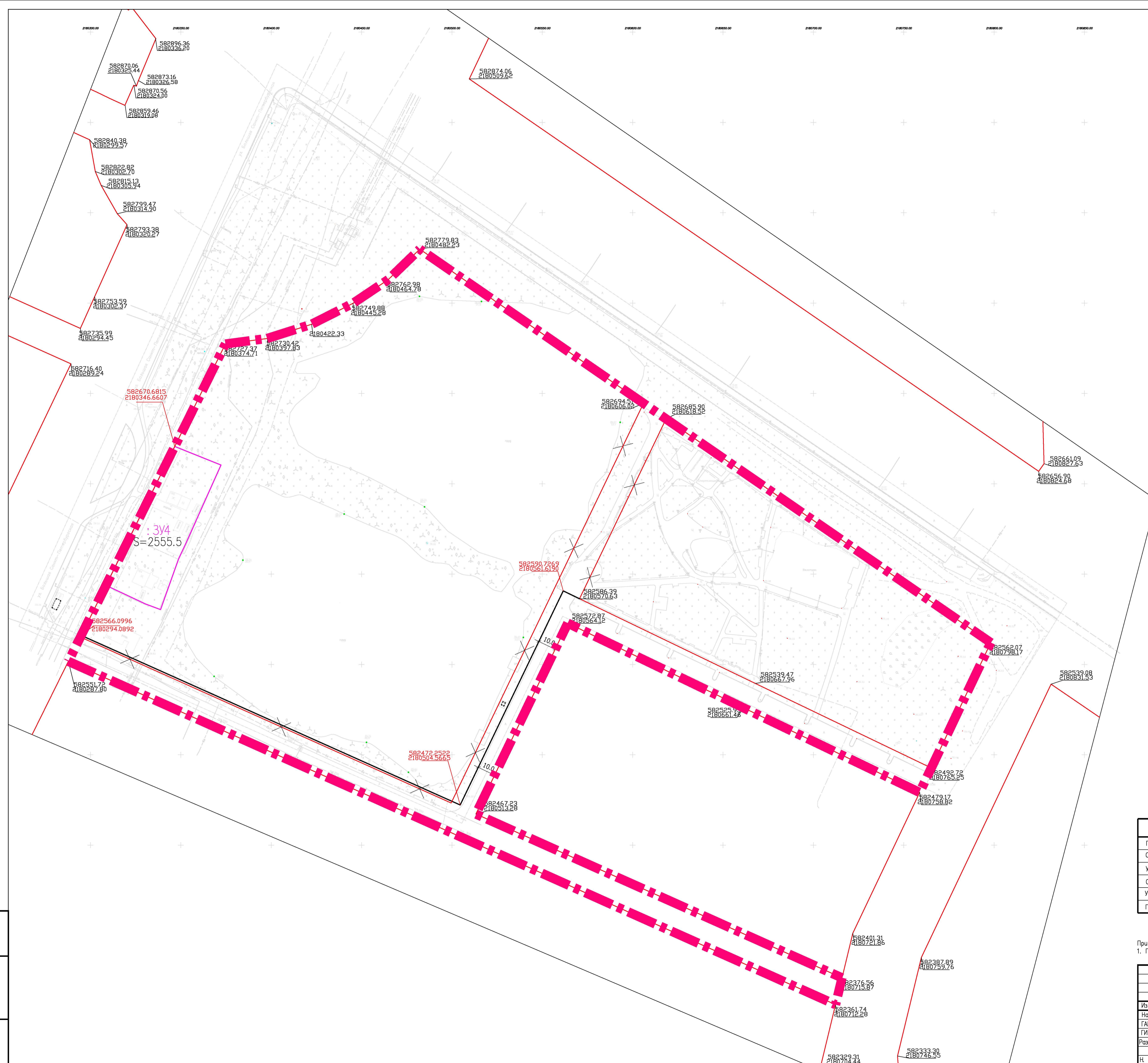
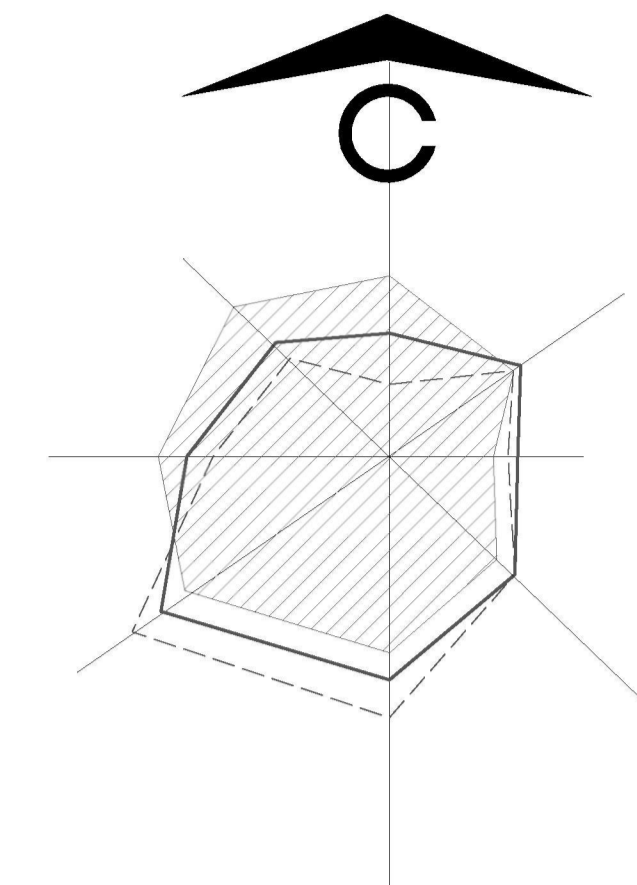
Внесение изменений в документацию по планировке территории – Проект планировки части территории квартала 239 Великово Новгорода с проектом межевания территории в его составе					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Науч. рук.					
ГАП	Зубова				
ГИП					
Разработал	Зубова				
Н. контр.					

Статус	Лист	Листов
ПМ	3	3

ИП Гусар Мария Геннадиевна

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





УСЛОВНОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ И ИЗОБРАЖЕНИЕ

Наименование изображения	Условное графическое обозначение и изображение
Границы проектирования	
Существующие красные линии	
Устанавливаемые красные линии	
Отменяемые красные линии	
Условный номер образуемых земельных участков II этап	3/4
Границы образуемых земельных участков II этап	

Примечание:  
1. Границы публичных сервитутов в границах проектирования отсутствуют.

Внесение изменений в документацию по планировке территории – Проект планировки части территории квартала 239 Великого Набережья с проектом межевания территории в его составе					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Науч. рук.					
ГАП	Зубова				
ГИП					
Разработал	Зубова				
Н. контр.					

Основная утверждаемая часть проекта межевания территории			Статус	Лист	Листов
ИП	Гусар Мария Геннадиевна		ПМ	3	3

Инв. № подл. Лист № в галле. Элект. инв. №