Общество с ограниченной ответственностью «ПСП Мегаполис»

173008, г. Великий Новгород, Большая Санкт-Петербургская, д.81, оф.,3,4
e-mail: 53mega@mail.ru
СРО-С-070-16112009
ОГРН 1155321005817, ИНН 5310020302 КПП 531001001, р/с 40702810043000004037
к/с 30101810100000000698, БИК 044959698 НОВГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8629 ПАО СБЕРБАНК

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ – ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЧАСТИ КВАРТАЛА 152 ВЕЛИКОГО НОВГОРОДА

Заказчик: ООО «Специализированный застройщик «Деловой партнер»

Альбом 1
Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории

Генеральный директор С.А. Малушин
Разработчик А.Н. Соловьев

Великий Новгород
2022 г.

Общая часть

Документация по планировке территории – «Внесение изменений в проект межевания части квартала 152 Великого Новгорода» (далее по тексту – Проект) выполнен на основании постановления Администрации Великого Новгорода от 27.10.2021 № 5693 в соответствии с градостроительным заданием Комитета архитектуры и градостроительства Администрации Великого Новгорода, 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 Минстроя 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, выполненных на электронном носителе ООО «НовгородТИСИЗ» в 2016г., ИП Жуколиным О.А. в 2018г, в 2021 г., а также с учетом геотопосъемки М1:500 на смежные территории, выполненной Новгородским аэрогеодезическим предприятием “Роскартография” в 1995 г, представленной комитетом архитектуры и градостроительства Администрации Великого Новгорода.

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 проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным 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, 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 решаются следующие задачи:

- установление границ сложившихся объектов недвижимости,
- формирование земельных участков под новыми объектами недвижимости в сложившейся застройке,
- установление границ земельных участков под планируемое строительство.

В результате процесса межевания могут быть образованы:

- земельные участки под объектами недвижимости;
- участки (территории) занятые улицами и проездами общего пользования;
- участки линейных объектов инженерной инфраструктуры;
- участки территории зеленых насаждений и благоустройства общего пользования;
- участки, предназначенные для перспективной застройки.

При составлении учитываются основные планировочные характеристики земельных участков 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

Территория проектирования расположена в границах территории муниципального образования - городской округ Великий Новгород в кадастровом квартале 53:23:7815203.

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

- водоохраная зона и прибрежная защитная полоса реки Веряжа (ориентировочные, не уточнены в соответствии с требованиями действующего законодательства),

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

Существующие земельные участки на территории проектирования

№ з/у	Кадастровый номер	Адрес	Вид разрешенного использования	Площадь з/у, м^2	Категория земель	Примечание
				фактическая		
1	53:23:7815203:1552	Российская Федерация, Новгородская область, городской округ Великий Новгород, г. Великий Новгород, ул. Псковская, земельный участок 70	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	14013	Земли населенных пунктов	Уточненная площадь
2	53:23:7815203:1553	Российская Федерация, Новгородская область, городской округ Великий Новгород, г. Великий Новгород, ул. Псковская, земельный участок 70а	Коммунальное обслуживание	89	Земли населенных пунктов	Уточненная площадь

Территория проектирования согласно Правилам землепользования и застройки Великого Новгорода расположена в территориальной зоне - Ж.4 (зона застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами).

Жилые зоны предназначены для застройки индивидуальными жилыми домами, многоквартирными жилыми домами малой, средней и высокой этажности.

В жилых зонах 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.

Объекты благоустройства придомовых территорий (проезды, площадки для временной стоянки автотранспорта, площадки для игр и занятий спортом, малые архитектурные формы и др.) в соответствии с Правилами землепользования и застройки Великого Новгорода относятся к вспомогательным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Жилищное строительство может осуществляться как по индивидуальным, так и по образцовым (типовым) проектам, подготовленным и согласованным в установленном действующим законодательством порядке.

Изменение функционального назначения помещений в многоквартирном доме при переводе жилых помещений в нежилые и перепланировке и (или) переустройстве нежилых помещений допускается в отношении помещений, расположенных на первых этажах жилых домов при условии обеспечения отдельных входов со стороны улиц и организации загрузочных площадок. Перевод жилых (нежилых) помещений в нежилые (жилые), а также переустройство и (или) перепланировка нежилых помещений с целью изменения их функционального назначения в многоквартирных домах, осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.

Образование земельных участков

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

Межевание проводится в 1 этап.

Для доступа к образуемым земельным участкам с территории общего пользования предусмотрено установление либо частных сервитутов.

Доступ к образуемому ЗУ1 предусматривается через территорию земельного участка с КН: 53:23:7815203:1550 по адресу: г. Великий Новгород, ул. Псковская, з.у.66.

Доступ к образуемому ЗУ2 осуществляется через территорию земельного участка с КН: 53:23:7815203:1550 по адресу: г. Великий Новгород, ул. Псковская, земельный участок 66 и вновь образуемого земельного участка ЗУ 1.

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.

Сведения об образуемых земельных участках.

№ п/п	Условный номер з/у	Площадь, м²	Вид разрешенного использования согласно проекту планировки территории	Категория земель	Территориальная зона	Возможный способ образования
1	:ЗУ1	13991	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	земли населенных пунктов	Ж.4	образован путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 53:23:7815203:1552 и 53:23:7815203:1553

2	**:ЗУ2**	111	Коммунальное обслуживание (3.1)	земли населенных пунктов	**Ж.4**	образован путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 53:23:7815203:1552 и 53:23:7815203:1553

Описание границ территории, в отношении которой разработан проект межевания

Таблица координат поворотных точек образуемых земельных участков

:ЗУ1
Проектная площадь – 13991 кв.м

Номер точки	X	Y
1	575459.97	2176533.24
2	575439.94	2176554.71
3	575431.29	2176564.00
4	575436.05	2176568.44
5	575413.41	2176592.73
6	575437.78	2176615.46
7	575434.17	2176619.34
8	575454.57	2176638.36
9	575459.07	2176633.53
10	575467.14	2176641.05
11	575491.42	2176663.69
12	575477.15	2176678.98
13	575446.66	2176711.64
14	575440.83	2176706.19
15	575434.38	2176700.17
16	575408.29	2176675.81
17	575405.86	2176673.55
18	575402.08	2176677.61
19	575381.15	2176700.05
20	575363.56	2176683.64
21	575371.54	2176678.15
22	575387.11	2176671.32
23	575392.49	2176668.96
24	575402.15	2176664.72
25	575376.53	2176641.61
26	575364.73	2176630.96
27	575359.55	2176626.28
28	575344.34	2176612.56
29	575340.99	2176608.41
30	575329.70	2176618.23
31	575324.97	2176622.35
32	575322.47	2176618.82
33	575320.59	2176616.15
34	575313.02	2176605.43
35	575307.85	2176596.45
36	575305.58	2176595.53
37	575362.08	2176561.50
38	575374.69	2176554.76
39	575384.32	2176563.74
40	575390.90	2176556.68
41	575383.69	2176549.96
42	575388.08	2176547.62
43	575411.12	2176537.62

44	575417.01	2176536.70
45	575429.94	2176534.69
46	575456.24	2176533.03
1	575459.97	2176533.24

:ЗУ2
Проектная площадь – 111 кв.м

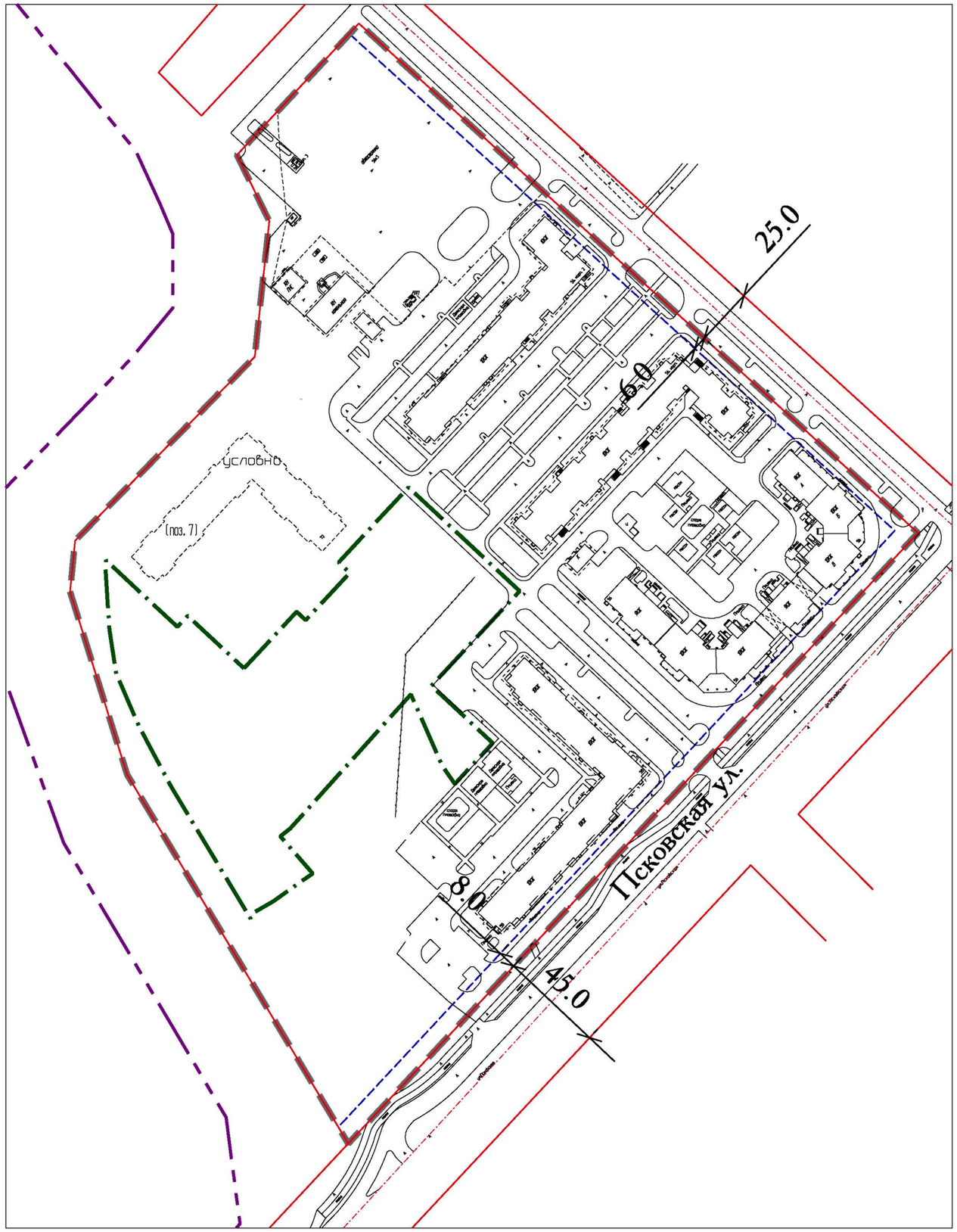
Номер точки	X	Y
1	575384.32	2176563.74
2	575374.69	2176554.76
3	575383.69	2176549.96
4	575390.90	2176556.68
1	575384.32	2176563.74

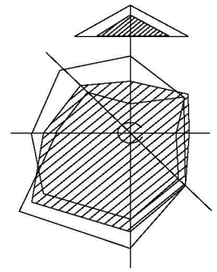
Таблица координат поворотных точек планируемого публичного сервитута

Проектная площадь – 1049 кв.м

Номер точки	X	Y
1	575260.66	2176686.36
2	575268.69	2176678.12
3	575326.26	2176616.40
4	575327.08	2176615.29
5	575327.71	2176614.47
6	575329.04	2176613.35
7	575340.50	2176607.75
8	575340.74	2176607.65
9	575341.04	2176607.49
10	575341.27	2176607.36
11	575341.65	2176607.11
12	575341.94	2176606.89
13	575342.14	2176606.72
14	575342.34	2176606.54
15	575342.57	2176606.30
16	575345.20	2176603.49
17	575351.68	2176596.54
18	575357.20	2176590.62
19	575363.68	2176583.67
20	575369.21	2176577.75
21	575375.69	2176570.80
22	575376.06	2176570.40
23	575376.28	2176570.15
24	575376.47	2176569.86
25	575376.71	2176569.45
26	575376.84	2176569.17
27	575376.94	2176568.89
28	575377.03	2176568.56
29	575377.11	2176568.12
30	575377.14	2176567.75
31	575377.12	2176567.21

32	575377.01	2176566.66
33	575376.87	2176566.23
34	575376.65	2176565.74
35	575376.42	2176565.38
36	575376.14	2176565.01
37	575375.86	2176564.74
38	575373.52	2176562.56
39	575377.95	2176557.81
40	575384.32	2176563.74
41	575387.21	2176566.44
42	575346.59	2176610.06
43	575345.32	2176611.94
44	575334.19	2176617.62
45	575333.69	2176617.75
46	575333.24	2176617.90
47	575333.00	2176617.99
48	575332.58	2176618.19
49	575332.18	2176618.42
50	575332.18	2176618.42
51	575295.29	2176657.86
52	575284.68	2176669.76
53	575265.22	2176690.62
1	575260.66	2176686.36





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница проекта
	Красные линии существующие
	Линии отступа от красных линий
	Оси дорог
	Границы существующего элемента планировочной структуры
	Граница городского округа Великий Новгород

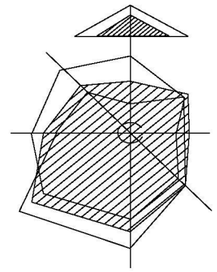
						Постановление Администрации Великого Новгорода от 27.10.2021 № 5693 "О подготовке документации по планировке территории"
						Внесение изменений в проект межевания части квартала 152 Великого Новгорода
Изм.	Кол.уч.	Лист.	N док.	Подп.		Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории
Разраб.		Соловьев				
Проверил		Малушин				
Н. контр.		Малушин				Чертеж существующих элементов планировочной структуры, красных линий, линий отступа от красных линий М 1:2000

Стадия	Лист	Листов
ПМТ	1	3

ООО "ПСП Мегаполис"

Альбом 1

Формат А3



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница проекта
	Красные линии существующие
	Образуемые земельные участки
ЗУ1	Условные номера образуемых земельных участков
	Граница городского округа Великий Новгород

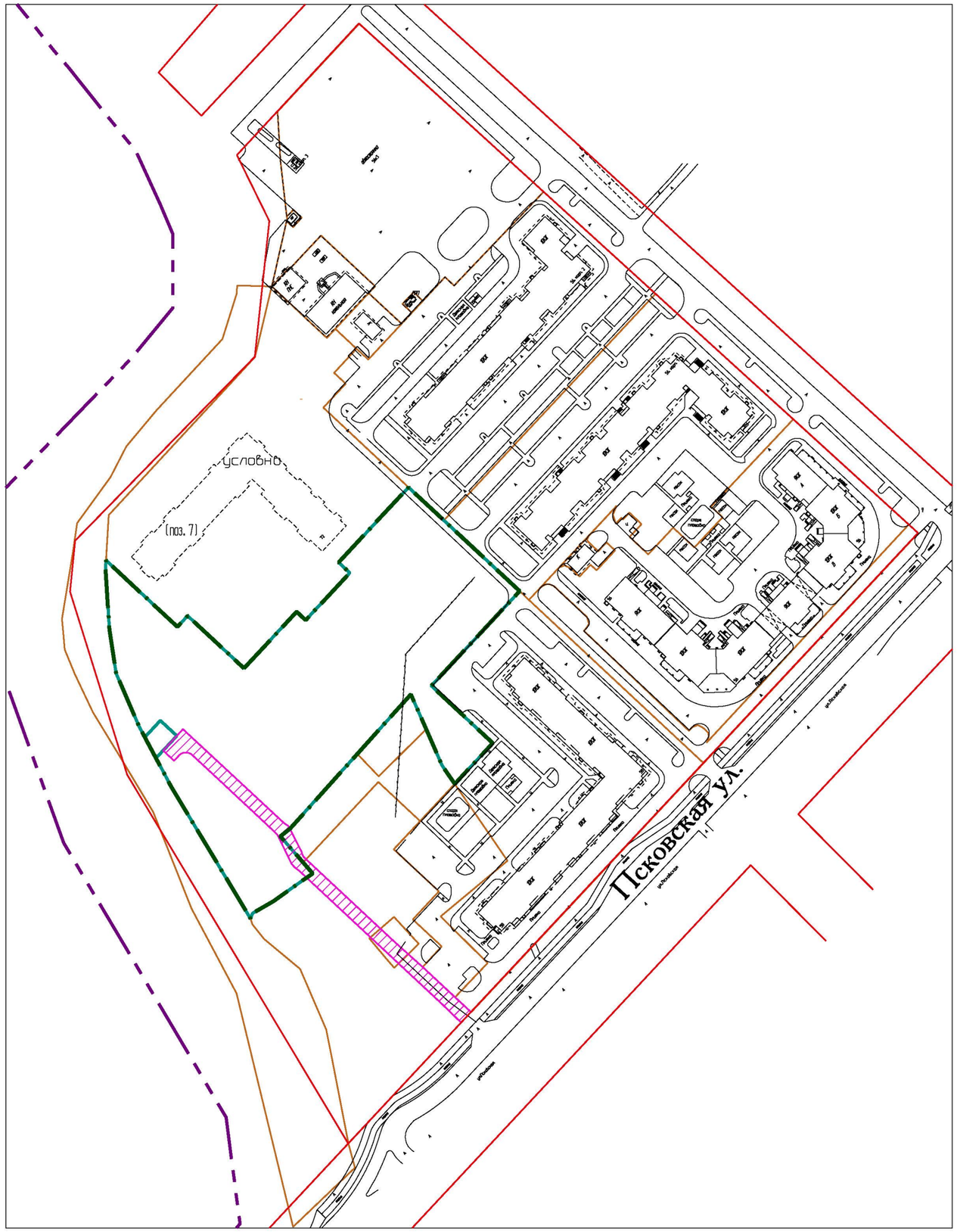
						Постановление Администрации Великого Новгорода от 27.10.2021 № 5693 "О подготовке документации по планировке территории"
						Внесение изменений в проект межевания части квартала 152 Великого Новгорода
Изм.	Кол.уч.	Лист.	N док.	Подп.		
Разраб.		Соловьев				Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории
Проверил		Малушин				
Н. контр.		Малушин				Чертеж образуемых земельных участков М 1:2000

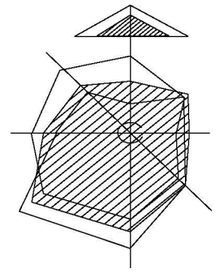
Стадия	Лист	Листов
ПМТ	2	3

ООО "ПСП Мегаполис"

Альбом 1

Формат А3





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница проекта
	Красные линии существующие
	Образуемые земельные участки
	Существующие земельные участки
	Земли, предназначенные для обеспечения свободного доступа граждан в целях прохода и проезда (планируемый публичный сервитут)
	Граница городского округа Великий Новгород

						Постановление Администрации Великого Новгорода от 27.10.2021 № 5693 "О подготовке документации по планировке территории"
						Внесение изменений в проект межевания части квартала 152 Великого Новгорода
Изм.	Кол.уч.	Лист.	N док.	Подп.		Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории
Разраб.		Соловьев				
Проверил		Малушин				
Н. контр.		Малушин				Чертеж границ публичных сервитутов М 1:2000

Стадия	Лист	Листов
ПМТ	3	3

ООО "ПСП Мегаполис"

Альбом 1

Формат А3