

Общество с ограниченной ответственностью «ДИК»
ИНН/КПП 5321187350/532101001 ОГРН 1175321001162 ОКПО 06730188 р/с
40702810117025001991

В САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ФИЛИАЛ «БАНК СГБ» Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ БИК 044030752
к/с 30101810100000000752

Юридический адрес: 173008, г. Великий Новгород, ул. Магистральная, дом 1, кабинет 112.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ
КВАРТАЛА 120 ВЕЛИКОГО НОВГОРОДА**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
(ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ)**



ДИК

1/12-2023-ПМТ

МП

ВЕЛИКИЙ НОВГОРОД 2023 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТА	3
1 ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА	4
2 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	5
2.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	5
2.1.1 СТРУКТУРА ТЕРРИТОРИИ, ОБРАЗУЕМАЯ В РЕЗУЛЬТАТЕ МЕЖЕВАНИЯ	6
2.1.2 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ	6
2.2 ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ И ИНЫЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ	7
2.3 ОБРАЗУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ	9
3 ОПОРНО-МЕЖЕВАЯ СЕТЬ НА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ.....	10
4 ЗАКЛЮЧЕНИЕ	10
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 «ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ» (СИСТЕМА КООРДИНАТ - МСК 53)	11
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 «ОПИСАНИЕ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ» (СИСТЕМА КООРДИНАТ - МСК 53)	12

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ листа	Наименование	Количество
Основная часть		
	Основная часть (текстовая часть) проекта	15
01-03	Чертежи межевания территории М 1:5000, 1:1000	3
Материалы по обоснованию		
01	Чертеж границ существующих земельных участков М 1:1000	3
02	Чертеж местоположения 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

Документация по планировке территории – внесение изменений в проект межевания застроенной территории квартала 120 Великого Новгорода, подготовлена на основании постановления Правительства РФ от 2 апреля 2022 г. N 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.

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. В настоящем проекте границей проектирования является часть квартала в пределах элемента планировочной структуры, ограниченного красными линиями улиц Большой Санкт-Петербургской, Северной, Рабочей, Бетонной, так как вносится изменение в ранее разработанный в отношении смежных элементов планировочной структуры проект межевания, утвержденный постановлением Администрации Великого Новгорода от 22.10.2010 N 4596.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- определения местоположения границ образуемых земельных участков, в том числе границ земельных участков, которые в соответствии с настоящим проектом будут отнесены к земельным участкам (территориям) общего пользования.

Проектом не предусмотрено изменение, отмена, установление красных линий.

Цели разработки настоящего Проекта:

1. Установление правового регулирования земельных участков.
2. Установление границ застроенных земельных участков с учетом устранения чересполосицы.
3. Установление границ земельных участков, которые в соответствии с настоящим проектом будут отнесены к земельным участкам (территориям) общего пользования
4. Повышение эффективности использования территории населенного пункта.

2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории разработан в границах муниципального образования – городского округа Великий Новгород в кадастровом квартале 53:23:8312002 в виде отдельного документа.

Площадь в границах проектируемой территории составляет 2,56 га.

Территория проектирования расположена в территориальной зоне ОД.1 – многофункциональная общественно-деловая зона.

На проектируемой территории имеются сформированные земельные участки с уточненными границами, а также земли, государственная собственность на которые не разграничена.

При разработке проекта использованы следующие материалы:

топографическая основа в масштабе 1:500;

Генеральный план Великого Новгорода;

Правила землепользования и застройки Великого Новгорода, утвержденные решением Думы Великого Новгорода от 25.12.2019 № 347;

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, Минстроя России, Администрации Великого Новгорода.

Графическая часть проекта межевания выполнена на цифровых топографических картах в масштабе 1:5000, 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;

ранее утвержденные красные линии;

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

границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых

земельных участков;
границы планируемых публичных сервитутов.

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

Установленные 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 обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним.

При разработке проекта межевания территории в границы земельных участков включены территории: под зданиями и сооружениями; проезды, пешеходные дорожки и проходы к зданиям и сооружениям; открытые площадки для временного хранения автомобилей и т.п.

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, внутриквартальным проездам и другим границам.

При образовании границ земельных участков был проведен анализ сведений, полученных из ЕГРН о границах существующих земельных участков, выявлены свободные территории, в том числе посредством которых осуществляется доступ к земельным участкам, расположенным внутри квартала.

Образуемый земельный участок ЗУ1 сформирован с учетом обеспечения здания необходимой территорией, включая подъезд, проход, площадки временного хранения автомобилей, зеленых насаждений.

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.

Проектом сохраняются предусмотренные проектом межевания застроенной территории квартала 120 Великого Новгорода, утвержденным постановлением Администрации Великого Новгорода от 22.10.2010 N 4596, границы планируемого публичного сервитута в целях прохода (проезда) к объектам местного значения – детскому саду № 83 и трансформаторной подстанции ТП-453. Границы планируемого публичного сервитута уточнены данным Проектом в соответствии со сложившимися границами проездов и пешеходными связями.

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 - низкого давления – 2 метра в каждую сторону.

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.

Согласно сведениям ЕГРН установлены зоны с особыми условиями использования территории, в том числе, охранные зоны объектов электросетевого хозяйства, газораспределительной сети, зона санитарной охраны (3 пояс) водопроводных очистных сооружений микрорайона Кречевицы МУП "Новгородский водоканал", зона санитарной охраны (2 пояс) водопроводных очистных сооружений микрорайона Кречевицы МУП "Новгородский водоканал". Данные зоны отображены на чертеже 3 материалов по обоснованию Проекта.

В пределах границ проектирования объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. В соответствии с этим чертеж границы территорий объектов культурного наследия на чертеже межевания территории не отображены.

В пределах границ проектирования особо охраняемые природные территории отсутствуют.

2.3 Образующие 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
ЗУ1	проект планировки территории не утвержден	298	Образование путем перераспределения земельного участка 53:23:8312002:11 и земель, государственная собственность на которые не разграничена

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

Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь участка в соответствии с проектом межевания, кв.м	Возможный способ образования земельного участка
ЗУ2	12.0 земельные участки (территории) общего пользования	1428	Образование из земель, гос. собственность на которые не разграничена
ЗУ3	12.0 земельные участки (территории) общего пользования	169	Образование из земель, гос. собственность на которые не разграничена

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	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.

3. ОПОРНО-МЕЖЕВАЯ СЕТЬ НА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей. На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат: МСК-53 (ЗОНА-2). Проект межевания выполнен в системе координат установленной на территории проектирования.

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов застройки в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

На основании проведенного комплексного анализа проектируемой территории установлены границы образуемых земельных участков, нанесены зоны с особыми условиями использования территорий, красные линии, определен кадастровый квартал и установлены смежные землепользователи.

Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой и нежилой застройки.

Земельные участки, сформированные настоящим проектом определены для их оформления и признания их объектами недвижимости в установленном законом порядке.

Координаты характерных точек образуемых земельных участков определены графически, согласно цифровой топографической съемке, а также с учетом кадастрового плана территории. Площади и координаты образуемых земельных участков уточняются при выполнении кадастровых работ, при этом площади образуемых земельных участков, указанные в межевом плане, не должны отличаться от площадей таких земельных участков, указанных в настоящем проекте межевания территории более чем на десять процентов.

Результатом проведенных работ является разработанный проект межевания территории, который состоит из текстовой и графической частей, и подготовлен в виде отдельного документа.

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

**Часть элемента планировочной структуры -
квартала**

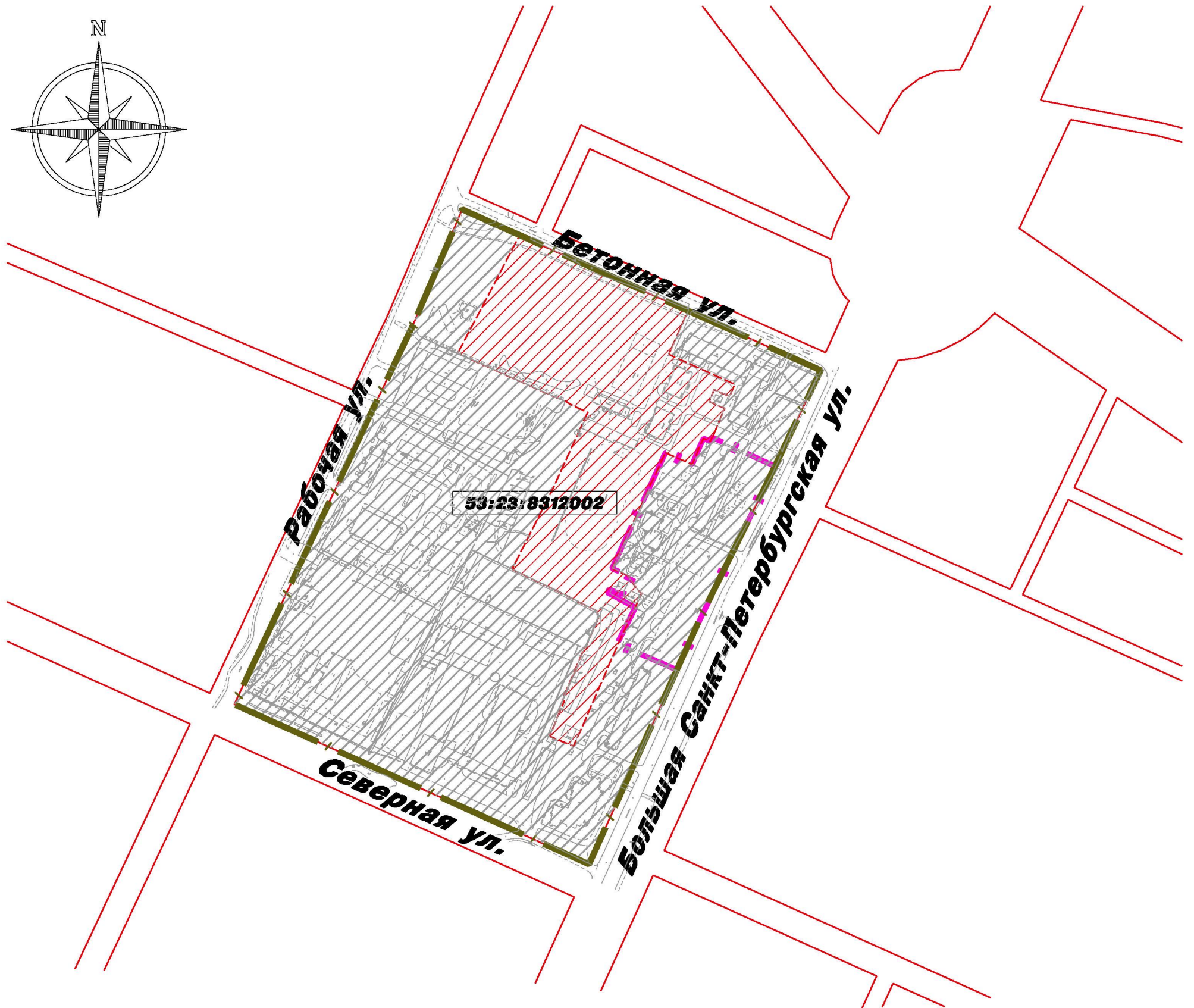
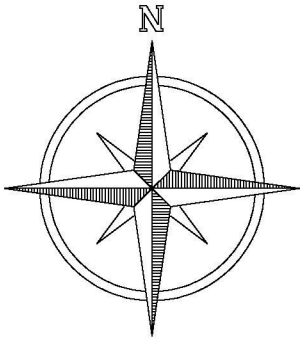
Номер	X	Y
1	582453.09	2180083.08
2	582469.58	2180052.28
3	582473.31	2180054.27
4	582468.37	2180065.21
5	582467.78	2180070.48
6	582471.32	2180070.43
7	582479.35	2180073.94
8	582485.09	2180077.14
9	582487.15	2180075.77
10	582489.15	2180073.57
11	582496.45	2180057.36
12	582584.46	2180097.96
13	582624.82	2180116.62
14	582612.05	2180146.36
15	582640.98	2180158.79
16	582637.77	2180166.48
17	582642.13	2180168.39
18	582609.95	2180238.13
19	582609.90	2180238.25
20	582445.68	2180157.87
21	582383.84	2180129.25
22	582412.86	2180063.03
1	582453.09	2180083.08

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2 «ОПИСАНИЕ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ» (СИСТЕМА КООРДИНАТ - МСК 53)****ЗУ1****Проектная площадь 298 кв.м**

Номер точки	X	Y
1	582479.35	2180073.94
2	582485.09	2180077.14
3	582469.45	2180087.51
4	582468.23	2180090.26
5	582465.95	2180089.25
6	582460.15	2180086.60
7	582457.46	2180085.26
8	582457.83	2180083.30
9	582463.37	2180073.35
10	582466.01	2180071.09
11	582467.78	2180070.48
12	582470.28	2180070.36
13	582471.32	2180070.43
1	582479.35	2180073.94
ЗУ2		
Проектная площадь 1428 кв.м		
1	582504.35	2180114.17
2	582542.29	2180130.74
3	582514.66	2180191.25
4	582478.89	2180173.66
5	582480.02	2180171.31
6	582487.55	2180155.00
7	582521.05	2180170.08
8	582534.35	2180140.23
9	582499.95	2180124.63
10	582500.51	2180123.15
11	582502.25	2180118.57
1	582504.35	2180114.17
ЗУ3		
Проектная площадь 169 кв.м		
1	582468.37	2180065.21
2	582467.78	2180070.48
3	582466.01	2180071.09
4	582463.37	2180073.35
5	582457.83	2180083.30
6	582457.46	2180085.26
7	582453.09	2180083.08
8	582469.58	2180052.28
9	582473.31	2180054.27
1	582468.37	2180065.21

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Внесение изменений в проект межевания застроенной территории квартала 120 Великого Новгорода

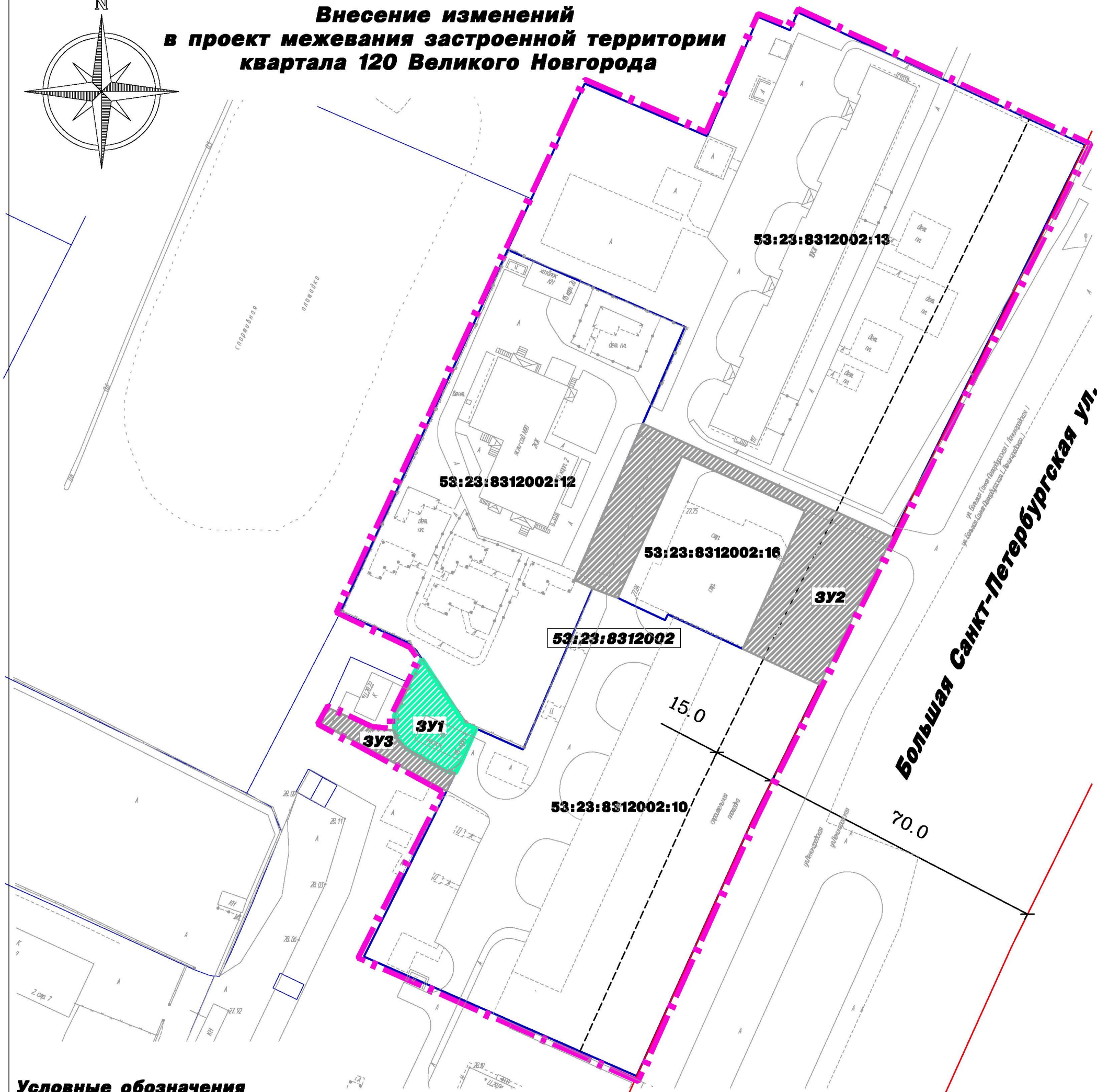
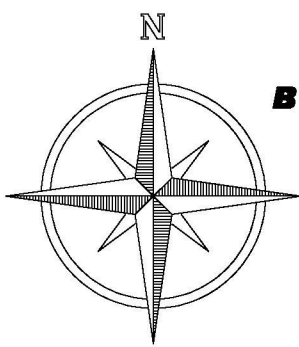


Условные обозначения

	Границы существующего элемента планировочной структуры совпадают с красными линиями (квартал)
	Границы проектируемой территории
	Красные линии
	Номер кадастрового квартала
	Зона действия проекта межевания застроенной территории квартала 120 Великого Новгорода, утвержденного постановлением Администрации Великого Новгорода от 22.10.2010 N 4596, в пределах элемента планировочной структуры, ограниченного красными линиями улиц Большой Санкт-Петербургской, Северной, Рабочей, Бетонной
	Территория, в отношении которой проект межевания отменен

						1/12-2023-ПМТ			
						Документация по планировке территории - внесение изменений в проект межевания застроенной территории квартала 120 Великого Новгорода			
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	Проект межевания территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
							ПМТ	1	3
Разработал		Смирнов Е.			12.23	Чертеж межевания территории. М 1:5000	ООО "ДИК"		
Н.контроль		Федосеев А.			12.23				

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Внесение изменений
в проект межевания застроенной территории
квартала 120 Великого Новгорода

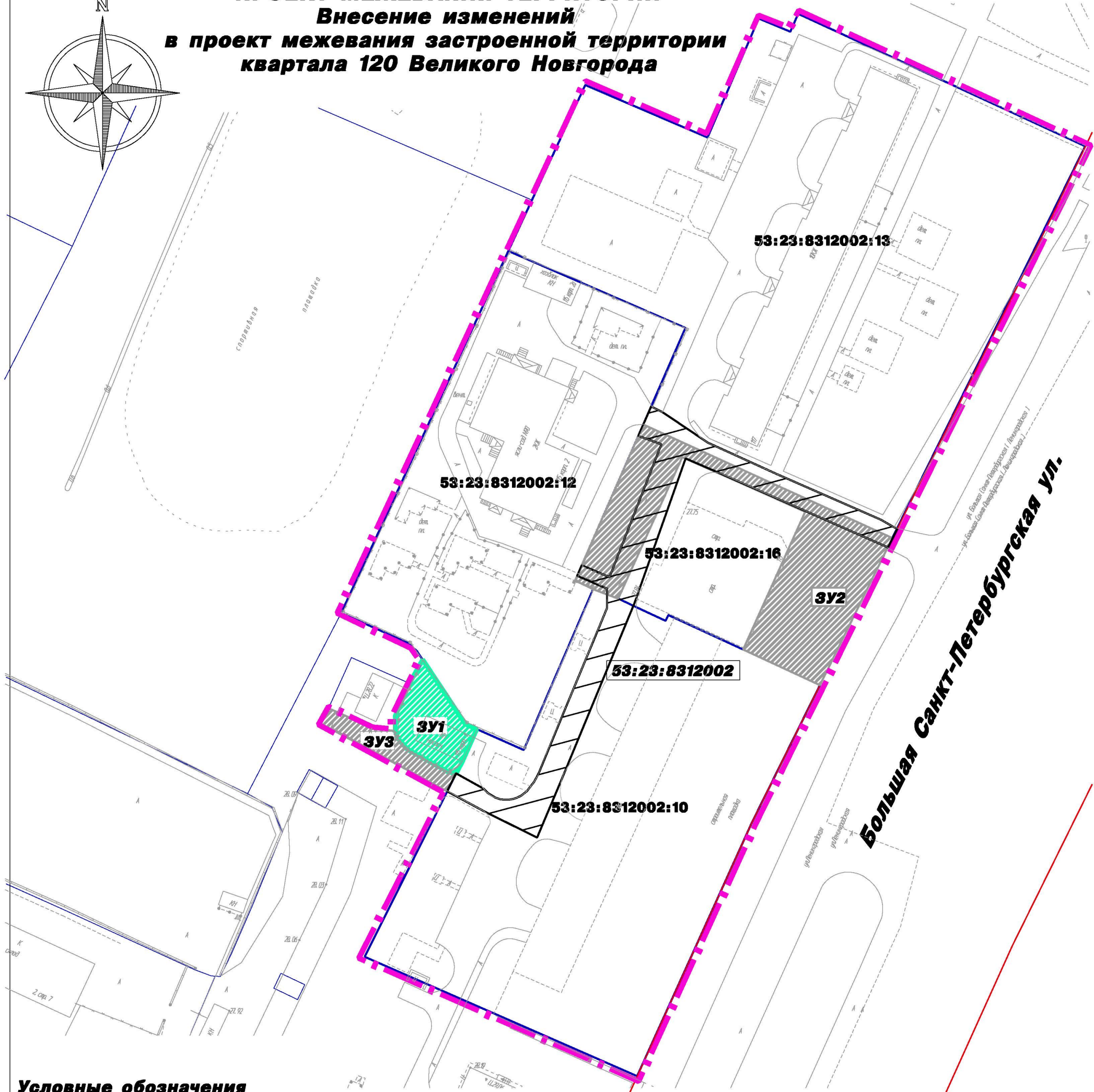
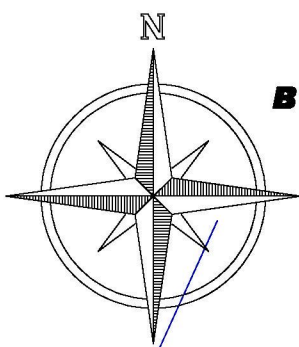


Условные обозначения

	Границы проектируемой территории		Образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям (земельным участкам) общего пользования
	Красные линии		Условные номера образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям (земельным участкам) общего пользования
	Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений		Существующие сохраняемые земельные участки
	Образуемый земельный участок		Кадастровые номера существующих сохраняемых земельных участков
	Условные номера образуемых земельных участков		Номер кадастрового квартала

						1/12-2023-ПМТ			
						Документация по планировке территории - внесение изменений в проект межевания застроенной территории квартала 120 Великого Новгорода			
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	Проект межевания территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Смирнов Е.			12.23		ПМТ	2	3
Н.контроль		Федосеев А.			12.23	Чертеж межевания территории. М 1:1000	ООО "ДИК"		

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Внесение изменений
в проект межевания застроенной территории
квартала 120 Великого Новгорода



Условные обозначения

	Границы проектируемой территории		Образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям (земельным участкам) общего пользования
	Красные линии		Условные номера образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям (земельным участкам) общего пользования
	Границы планируемого публичного сервитута для прохода, проезда через земельные участки		Существующие сохраняемые земельные участки
	Образуемый земельный участок		Кадастровые номера существующих сохраняемых земельных участков
	Условные номера образуемых земельных участков		Номер кадастрового квартала

						1/12-2023-ПМТ			
						Документация по планировке территории - внесение изменений в проект межевания застроенной территории квартала 120 Великого Новгорода			
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	Проект межевания территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Смирнов Е.			12.23		ПМТ	3	3
Н.контроль		Федосеев А.			12.23	Чертеж межевания территории. М 1:1000	ООО "ДИК"		