

ООО «Ракурс»

**Документация по планировке территории –
внесение изменений в проект планировки территории
части 120, 239, 243 кварталов Великого Новгорода**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть

Том 1

Исполнительный директор

Л.В.Морякова

Великий Новгород

Содержание

Содержание.....	2
Общий состав проекта	3
Введение.....	4
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории.....	6
1.1. Характеристика планируемого развития территории	6
1.2 Характеристика транспортного обслуживания.....	6
1.3 Характеристика систем инженерно-технического обеспечения	7
2. Положения об очередности планируемого развития территории.....	7

*Положение о характеристиках и об очередности планируемого развития территории.
Проект планировки территории: основная часть.*

Общий состав проекта

Том 1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ: ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ		
Раздел 1	Графическая часть.	
Лист 1	Чертёж красных линий	М 1:1000
Лист 2	Чертёж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры	М 1: 1000
Лист 3	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	М 1:1000
Раздел 2	Положение о характеристиках и об очередности планируемого развития территории	

Введение

Документация по планировке территории – внесение изменений в проект планировки территории части 120, 239, 243 кварталов Великого Новгорода разработана в 2024 г. ООО «Ракурс».

Основанием для разработки документации является постановление Администрации Великого Новгорода от 14.08.2024 № 3551 «О подготовке документации по планировке территории».

Документация по планировке территории разрабатывается в соответствии со следующей нормативно-правовой базой:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14 марта 2002 г. № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02»;
- Областным законом от 14.03.2007 №57-ОЗ «О регулировании градостроительной деятельности на территории Новгородской области»;
- Уставом муниципального образования – городского округа Великий Новгород (принят решением Думы Великого Новгорода от 02.10.2017 № 1267);
- Генеральным планом Великого Новгорода (утвержден решением Думы Великого Новгорода от 28.12.2009 № 553);
- Правилами землепользования и застройки Великого Новгорода (утверждены решением Думы Великого Новгорода от 25.12.2019 № 347);
- Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования - городского округа Великий Новгород (утверждены решением Думы Великого Новгорода от 26.12.2018 № 82);
- Постановлением Администрации Великого Новгорода от 14.08.2024 № 3551 «О подготовке документации по планировке территории»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.
- СП 396.1325800.2018. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования.

В соответствии с частью 1 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее ГрК РФ) подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

В соответствии со статьей 42 ГрК РФ проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

- а) красные линии;
- б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
- в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов

коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;

3) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

1.1. Характеристика планируемого развития территории

На рассматриваемой территории проектирования не предусматривается размещение объектов капитального строительства федерального, регионального значения.

На территории проектирования отсутствуют объекты культурного наследия и особо охраняемые природные территории.

В соответствии с генеральным планом города Великий Новгород территория расположена в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный).

В соответствии с правилами землепользования и застройки Великого Новгорода территория проектирования расположена в зоне Ж.2 – зоне застройки малоэтажными жилыми домами.

Функциональная организация территории выполнена с учетом отраслевых характеристик предприятий, санитарно-гигиенических, противопожарных и других требований, а также комплексности строительства.

На территории планировочной структуры устанавливаются зоны размещения объектов капитального строительства.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства на проектируемой территории:

1. Планируемая зона размещения объектов индивидуального жилищного строительства – 26 563 м²;
2. Планируемая зона размещения блокированной жилой застройки – 1 386 м²;
3. Планируемая зона размещения сооружений, коммуникаций, объектов инженерной инфраструктуры (ТП, ГРП, КНС и др.) – 9 м²;
4. Планируемая зона размещения парков культуры и отдыха – 1 961 м²;
5. Планируемая площадка для занятия спортом – 672 м²;
6. Планируемая территория общего пользования (озеленение) – 775 м²;
7. Планируемая территория общего пользования (улицы и проезды местного значения) – 437 м².

В зоне размещения блокированной жилой застройки (земельные участки с кадастровыми номерами 53:23:8312001:431 и 53:23:8312001:432) планируется разместить жилой дом с двумя надземными этажами, состоящий из шести блоков, рассчитанных на проживание одной семьи. Площадь здания одного блока – 134,46 м². Параметры застройки представлены в разделе 2.

Размеры и конфигурация зон образованы с учетом данных сведений единого государственного реестра недвижимости, учитывая использование земельных участков, их границы, а также конфигурацию существующих красных линий.

Таким образом, формирование планировочной структуры территории связано местом расположения на территории города, сложившегося природного каркаса, транспортно-инженерной инфраструктуры.

1.2 Характеристика транспортного обслуживания

Транспортно-планировочная структура площадки обеспечивает взаимосвязь с улично-дорожной сетью Великого Новгорода. Территория проектирования ограничена улицами: Рабочая, Бетонная, Большая Санкт-Петербургская, Лужское шоссе.

Улично-дорожная сеть на территории планировки к настоящему времени сложилась и сформировалась. Проектом предусмотрена организация доступа ко всем существующим и образуемым земельным участкам.

По проекту планировки территории предлагается формирование территории общего пользования протяженностью 73 м площадью 437 м², устройство тротуаров протяженностью 54 м.

Подъезд к жилым домам блокированной застройки предусмотрен от ул. Большая Санкт-Петербургская по ул. Новаторов (Приложение №4 ПП МО Раздел 4. Пояснительная записка).

Категории дорог и улиц, принятые в документации по планировке территории:

- магистральная дорога регулируемого движения местного значения;
- магистральная улица общегородского значения;
- улица местного значения.

Материал покрытия дорог – усовершенствованный асфальтобетон

1.3 Характеристика систем инженерно-технического обеспечения

В границах территории проектирования расположены сети водоснабжения и водоотведения, электроснабжения, газоснабжения. В случае нового строительства или реконструкции объектов капитального строительства потребляемые нагрузки и возможные точки подключения к сетям водоснабжения и водоотведения, электроснабжения, газоснабжения будут определены на дальнейших стадиях проектирования с учетом получения технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

В границах территории проектирования запланированы следующие сети инженерно-технического обеспечения:

- W1-электрокабель низкого напряжения – 188 м;
- K1-канализация хозяйственно-бытовая – 82 м;
- лоток бетонный для ливневой канализации – 105 м;
- K2-канализация ливневая - 3 м;
- В1-водопровод – 120 м;
- Г1-газопровод – 69 м.

Размещение трансформаторной подстанции для питания планируемой блокированной жилой застройки на земельных участках с кадастровыми номерами 53:23:8312001:431 и 53:23:8312001:432 предусматривается за границами территории проектирования в районе Чистых прудов (письмо АО «Новгородоблэлектро» от 23.10.2024 № 14-1/1708).

В границах территории общего пользования (:ЗУ77) проектом предусматривается размещение планируемых сетей инженерно-технического обеспечения (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжения, связь) для жилых домов блокированной застройки.

2. Положения об очередности планируемого развития территории

Проектом предусматривается освоение территории в два этапа.

1 этап. Проектирование и строительство блокированной жилой застройки. Формирование (образование) земельных участков под блокированную жилую застройку и индивидуальное жилищное строительство с учетом установленного предельного (максимального) размера земельного участка и осуществления доступа к образуемым земельным участкам, парков (скверов), формирование территорий общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети).

2 этап. Перераспределение земельных участков под индивидуальное жилищное строительство с учетом исключения чересполосицы, образование земельных участков под территории общего пользования, площадку для занятия спортом и парков культуры и отдыха.

Параметры возможного строительного освоения (параметры застройки) территории определены в таблице 1.

Таблица 1.

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства/элемента благоустройства	Площадь/м ²
1	Блокированная застройка	806,76
2	Площадь застройки	483,7
3	Плотность застройки (коэффициент) для застройки блокированными жилыми домами	0,58
4	Коэффициент застройки	0,34

*Положение о характеристиках и об очередности планируемого развития территории.
Проект планировки территории: основная часть.*

5	Этажность	2
6	Вместимость (кол-во чел)	24
7	Высота здания	7,28
8	Площадка для занятия спортом	672
9	Озеленение	775
10	Парки культуры и отдыха	1 961
11	Улицы и проезды местного значения	437

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры следует определять на последующих стадиях проектирования.

Проектирование и строительство предусматривается за счет средств собственников или арендаторов земельных участков. Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществляется в соответствии с техническими условиями (ТУ). После завершения строительно-монтажных работ по возведению объектов капитального строительства, выполняется строительство наружного освещения, проезжих частей, элементов благоустройства, площадок, стоянок и прочих объектов, необходимых для функционирования территории.

ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

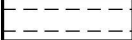
- граница проектирования
- существующие красные линии
- существующая улично-дорожная сеть
- номера характерных точек красных линий

Ведомость координат			Дирекционные углы и расстояния		
Номер точки	X	Y	1-2	114°33'	293,46
1	582962.31	2180032.64	2-3	169°54,1'	17,83
2	582840.38	2180299.57	3-4	157°07,9'	8,35
3	582822.82	2180302.70	4-5	150°14,3'	18,04
4	582815.13	2180305.94	5-6	138°33,1'	8,12
5	582799.47	2180314.90	6-7	204°13,4'	43,63
6	582793.38	2180320.27	7-8	204°13,4'	19,30
7	582753.59	2180302.37	8-9	294°09,7'	332,18
8	582735.99	2180294.45	9-1	24°32,9'	99,34
9	582871.95	2179991.37			

					Постановление Администрации Великого Новгорода N 3551 от 14.08.2024			
					Документация по планировке территории: "Внесение изменений в проект планировки территории части кварталов 120, 239,243 Великого Новгорода".			
Изм. Кол. уч.		Лист № док.	Подп.	Дата	Проект планировки Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Рук.проекта		Морякова				ППТ	1	3
Исполнил		Маркова			Чертеж красных линий М 1:1000	ООО "Ракурс"		
Утв.		Морякова						

						Постановление Администрации Великого Новгорода N 3551 от 14.08.2024					
						Документация по планировке территории: "Внесение изменений в проект планировки территории части кварталов 120, 239,243 Великого Новгорода".					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории Основная часть			Стадия	Лист	Листов
Рук.проекта	Морякова								ППТ	2	3
Исполнил	Маркова					Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1:1000			ООО "Ракурс"		
Утв.	Морякова										

53:23:8323901

- ### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- | | |
|---|--|
|  | - граница проектирования |
|  | - границы существующего элемента планировочной структуры |
|  | - существующая улично-дорожная сеть |
|  | - границы кадастровых кварталов |
|  | - граница существующего элемента планировочной структуры |

				Согласовано			
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					

ЧЕРТЕЖ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМ
РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница проектирования
- существующие красные линии
- Ж.2 -зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки
- существующая улично-дорожная сеть
- планируемая зона размещения индивидуального жилищного строительства
- планируемая зона размещения блокированной застройки
- планируемая зона размещения сооружений, коммуникаций, объектов инженерной инфраструктуры (ТП, ГРП, КНС и др.)
- планируемая зона размещения парков культуры и отдыха
- планируемая площадка для занятий спортом
- планируемая территория общего пользования (озеленение)
- планируемая территория общего пользования (улицы и проезды местного значения)

Постановление Администрации Великого Новгорода N 3551 от 14.08.2024					
Документация по планировке территории: "Внесение изменений в проект планировки территории части кварталов 120, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929,					

	- граница проектирования
	- существующие красные линии
Ж.2	-зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки
	- существующая улично-дорожная сеть
	-планируемая зона размещения индивидуального жилищного строительства
	-планируемая зона размещения блокированной застройки
	-планируемая зона размещения сооружений, коммуникаций, объектов инженерной инфраструктуры (ТП, ГРП, КНС и др.)
	-планируемая зона размещения парков культуры и отдыха
	-планируемая площадка для занятий спортом
	-планируемая территория общего пользования (озеленение)
	-планируемая территория общего пользования (улицы и проезды местного значения)

						Постановление Администрации Великого Новгорода N 3551 от 14.08.2024					
						Документация по планировке территории: "Внесение изменений в проект планировки территории части кварталов 120, 239,243 Великого Новгорода".					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки Основная часть			Стадия	Лист	Листов
Рук.проекта	Морякова								ППТ	3	3
Исполнил	Маркова					Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:1000			ООО "Ракурс"		
Утв.	Морякова										