

II. Графические материалы

Комплект чертежей: 74/26.04.2023

Масштаб

Лист 1	Чертеж красных линий	1:2000
Лист 2	Чертеж границ существующих и образуемых элементов планировочной структуры	1:2000
Лист 3	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	1:2000

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					74/26.04.2023	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.		Подпись

1. 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

Территория, в отношении которой подготовлен Проект находится в восточной части города в квартале 29 Великого Новгорода, охватывая часть Донецкого планировочного района Великого Новгорода, который представляет собой частично освоенный массив застройки жилыми домами разной этажности, объектами образования, социального и культурно-бытового обслуживания населения.

Территория располагается в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами и ограниченного улицами: Державина, Хутынская, Рахманинова и Большая Московская.

Площадь территории проектирования составляет 28,5439 га.

Расстояние от границ территории проектирования до:

- центра города – 4 км;
- ближайшей железнодорожной платформы: «ж.д. станция Великий Новгород» - 6 км.

1. Характеристики планируемого развития территории

В соответствии с Генеральным планом Великого Новгорода территория проектирования расположена в зонах Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) и Зона специализированной общественной застройки.

Территория проектирования согласно Правилам землепользования и застройки Великого Новгорода расположена в территориальной зоне:

- Ж.4 (зона застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами);
- ОД.2 (зона специализированной общественной застройки).

Имеются существующие сети инженерно-технического обеспечения.

Особо охраняемые природные территории, объекты культурного наследия, на проектируемой территории отсутствуют.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

74/26.04.2023

Основные цели Проекта:

- выделение элементов планировочной структуры;
- установление границ территорий общего пользования;
- установление, изменение, отмена красных линий;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение характеристик, очередности планируемого развития земельного участка с КН: 53:23:7302900:4458 и прилегающей территории.

Главным и общим обоснованием принятых проектом планировочных решений является создание спокойной и благоприятной среды жизнедеятельности и проживания населения на проектируемом участке.

Проектом планировки предусматривается изменение существующих красных линий по периметру границы проектирования. Красные линии устанавливаются по границам земельных участков (территорий) общего пользования с кадастровыми номерами 53:23:0000000:16544, 53:23:0000000:16217, 53:23:0000000:16243 и 53:23:0000000:16223, сформированных для эксплуатации улично-дорожной сети.

При этом с учетом необходимости размещения тротуара вдоль ул. Хутынская вновь устанавливаемая красная линия частично размещена на территории земельного участка с кадастровым номером 53:23:7302900:4458.

Кроме того с учетом фактически сложившейся градостроительной ситуации (наличие тротуара) красная линия со стороны ул. Большая Московская частично размещена на территории земельного участка с кадастровым номером 53:23:7302900:207.

Предусматриваемый проектом вариант установления красных линий максимально сохраняет фактическое землепользование, учитывает возможность развитие улично-дорожной сети и установленные границы земельных участков, не приводит к ухудшению условий использования существующих объектов улично-дорожной сети, а также исключает вклинивание территорий общего пользования в зону застройки многоквартирными жилыми домами.

На момент проектирования территория занята объектами капитального строительства:

- зона среднеэтажной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки (высотная застройка);
- зона объектов образования;
- зона объектов капитального строительства нежилого назначения (объект торговли (ТЦ «Восточный», магазин «Анюта»), магазины, библиотека, ОАУЗ «Клинический центр медицинской реабилитации», Отдел по вопросам миграции УМВД РФ по городу Великий Новгород);
- зона объектов инженерно-технического обеспечения;

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

74/26.04.2023

- зона хранения автотранспорта;
- зона внутриквартальных проездов и проходов;
- зона зеленых насаждений общего пользования.

Проект максимально сохраняет сложившуюся структуру застройки района, новая застройка дополняет и развивает существующую. Границы устанавливаемых зон не нарушают границы функциональных зон, установленных Генеральным планом Великого Новгорода, и максимально учитывают границы существующих земельных участков и фактическое землепользование.

Основополагающим фактором, влияющим на архитектурно-планировочную организацию и варианты принятых проектных решений в отношении рассматриваемой территории, является, в первую очередь, сложившаяся застройка, а также установленные планировочные ограничения, существующие транспортные и пешеходные связи. Зоны размещения объектов капитального строительства предусмотрены с учетом фактического использования территории. Также проектом планировки учтены имущественно-правовые интересы правообладателей земельных участков и объектов недвижимости в границах проектирования.

Настоящим Проектом устанавливаются следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- зона существующей многоквартирной среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (высотная застройка));
- зона существующих объектов образования;
- зона существующих объектов капитального строительства нежилого назначения (объект торговли (ТЦ «Восточный», магазин «Анюта»), магазины, библиотека, ОАУЗ «Клинический центр медицинской реабилитации», Отдел по вопросам миграции УМВД РФ по городу Великий Новгород);
- зона существующих объектов инженерно-технического обеспечения;
- зона существующих объектов хранения автотранспорта;
- зона существующих территорий общего пользования (зеленые насаждения);
- зона существующего внутриквартального проезда;
- зона планируемого размещения объектов многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (проектные решения по размещению жилых домов, количеству и составу жилых помещений подлежат уточнению на следующих стадиях проектирования);
- зона планируемого размещения объектов инженерно-технического обеспечения (проектируемый ГРПБ);
- зона планируемого размещения инженерно-транспортной инфраструктуры: Улично-дорожная сеть.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

74/26.04.2023

Таблица 1.1

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1	Площадь в границах элементов планировочной структуры (квартал)	кв.м.	288539
2	Территория в границах проектирования	кв.м.	288539
3	Площадь в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства на незастроенной территории	кв.м.	21201
4	Площадь земельных участков под многоквартирную застройку на незастроенной территории	кв.м.	21000
5	Площадь застройки на незастроенной территории	кв.м.	4887
6	Площадь озеленения на незастроенной территории	кв.м.	4572
7	Площадь детских, спортивных площадок и отдыха на незастроенной территории	кв.м.	852
8	Площадь проездов, парковок и тротуаров на незастроенной территории	кв.м.	10885
9	Коэффициент использования незастроенной территории	%	120
10	Коэффициент застройки на незастроенной территории	%	23
11	Величина отступа от красных линий	м	5
12	Проектная численность населения на незастроенной территории	тыс. чел	0,851
13	Средний состав семьи	чел	2,1
14	Проектная плотность населения на незастроенной территории	чел/кв.м.	0,404

Расчетные коэффициенты плотности застройки в пределах границы проектирования*

Таблица 1.2

№ по плану	Наименование объекта капитального строительства	Общая приведенная и рабочая площадь, м ²	Общая площадь жилых помещений, м ²	Площадь земельных участков в границах проектирования, м ²	Коэф. использования территории	Площадь застройки	Коэф. застройки
1	Многоквартирный дом (поз. 1)	15250,6	9669	21091	1,20	1816	0,23
2	Многоквартирный дом (поз. 2)	24646,6	15812			3010	
Итого:		39897,2	25481,1	21091	1,20	4826	0,23

*Значения приведены условно, уточняются на следующих стадиях проектирования.

В настоящее время в границах проекта планировки расположены следующие объекты:

- ГОБОУ «Центр инклюзивного образования» по адресу: ул. Рахманинова д. 13 корп.2;
- Детский сад № 21 по адресу: ул. Державина д. 4 вместимостью 295 мест;
- Детский сад № 95 по адресу: ул. Хутынская д. 23 корп. 2 вместимостью 352 мест;
- Школа № 13 по адресу: ул. Рахманинова д. 7 вместимостью 775 мест;

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	---------	------	--------	---------	------

74/26.04.2023

Лист

7

- НовГУ, Институт медицинского образования по адресу: ул. Державина д. 6;
- ОАУЗ «Клинический центр медицинской реабилитации» по адресу: ул. Хутынская д. 29А;
- отдельно стоящий объект торговли (ТЦ «Восточный» по адресу: ул. Большая Московская, д. 112А, магазин «Анюта» по адресу: ул. Державина, д. 10);
- магазины (продовольственные и непродовольственные товары), учреждения культурно-бытового обслуживания (аптеки, салоны красоты, спортивный клуб, библиотека), Отдел по вопросам миграции УМВД РФ по городу Великий Новгород на первых этажах и пристройках многоквартирных жилых домов со стороны ул. Большая Московская и ул. Державина.

Потребность в учреждениях культурно-бытового обслуживания должна быть удовлетворена за счет объектов, расположенных в данном квартале и в соседних микрорайонах.

Генеральным планом Великого Новгорода не предусматривается размещение объектов социальной инфраструктуры.

2. Характеристики объектов капитального строительства*

Таблица 2.1

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1	Площадь застройки (поз. 1, поз. 2)	кв.м.	4336,7
2	Высота здания	м	28
3	Этажность	этаж	10
4	Площадь застройки (ГРПБ)	кв.м.	20

*Значения приведены условно, уточняются на следующих стадиях проектирования.

3. Характеристика планируемого развития объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории.

Проектные предложения по организации улично-дорожной сети соответствуют Генеральному плану Великого Новгорода.

Въезды на проектируемую территорию осуществляются с ул. Хутынская и вновь формируемого проезда от ул. Хутынская до ул. Державина. Внутри элемента планировочной структуры для доступа ко всем объектам капитального строительства предусмотрена система внутриквартальных проездов с закольцовкой на территории проектирования для обеспечения беспрепятственного доступа аварийных служб к жилым объектам с уширением для размещения парковочных мест.

Современное использование и предполагаемое развитие территории осуществляется в соответствии с Генеральным планом Великого Новгорода. Назначение, качественные и

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	74/26.04.2023	Лист 8

количественные характеристики территории не меняются, соответственно нет необходимости изменения профилей.

Территория обеспечена доступностью до остановочных пунктов общественного транспорта.

4. Характеристика планируемого развития объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории.

Водоснабжение и водоотведение — на основании письма МУП «Новгородский водоканал» о предоставлении информации № 5573 от 23.07.2024 г. для гарантированного хозяйственно-питьевого водоснабжения планируемых к размещению двух многоквартирных жилых домов предусмотрено возведение линии водопровода от водопроводной линии пнд Ø315 мм. по ул. Хутынская и от водопроводной линии п/э Ø225 мм. в районе здания 29 корп.1 по ул. Хутынская, с установкой в проектируемых домах встроенных повысительных насосных станций.

Пожарное водоснабжение предусматривается от существующих линий водопровода пнд Ø315 мм. по ул. Хутынская, сталь Ø500 на территории, прилегающей к жилым домам 21 к.1, 23 к.1, 25, к.1 по ул. Хутынская, а также ранее линии водоснабжения п/э Ø225 мм в районе здания д. 29 корп. 1 по ул. Хутынская.

Для гарантированного водоотведения от проектируемых двух многоквартирных жилых домов на основании письма МУП «Новгородский водоканал» «Предоставлении информации» № 5573 от 23.07.2024 г. проектом планировки предусматривается строительство внутриплощадочной сети хозяйственно-бытовой канализации Ø200мм с подключением в существующую канализационную линию Ø200 мм. в районе дома 23 к.1 по ул. Хутынская.

Теплоснабжение — теплоснабжение планируемого к размещению многоквартирного жилого дома запроектировано от индивидуальных (поквартирных) газовых отопительных приборов.

Электроснабжение — в соответствии с письмом АО «Новгородоблэлектро» исх. №27/1200 от 25.07.2024 г. электроснабжение жилых домов предусматривается от существующей трансформаторной подстанции № 682 на земельном участке с КН: 53:23:7302900:2981, путем прокладки двух взаимно резервируемых кабелей 0,4кВ до каждого ВРУ жилого дома, подключенных по II категории надежности электроснабжения от разных секций шин трансформаторов Т1 и Т2 максимальной мощностью 599,80 кВт.

Газоснабжение — на основании информации АО «Газпром газораспределение Великий Новгород» исх. №У-18/8131 от 10.10.2024 г. подключение планируемых к возведению многоквартирных жилых домов запроектировано от существующего подземного полиэтиленового газопровода среднего давления Ø160 мм. собственности ООО «Новгородсельстрой», расположенного в границах земельного участка с КН:

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	---------	------	--------	---------	------

74/26.04.2023

53:23:0000000:16217 в районе з.у. 29А по ул. Хутынская.

Ливневая канализация – предусмотрено подключение к существующей линии ливневой канализации Ø800 мм по ул. Державина на основании письма МУП «Новгородский водоканал» о предоставлении информации № 5571 от 23.07.2024 г.

Сети связи – предусматривается подключение к существующим в границах проектирования сетям ПАО «Ростелеком».

5. Характеристика 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.

Возведение 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, проектом не предусматривается.

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Целью подготовки Проекта является, в том числе, определение характеристик, очередности планируемого развития территории.

Развитие территории планируется в 1 этап, который включает следующую очередность мероприятий по развитию территории:

1. Вынос на местность координат образуемых земельных участков;
2. Обеспечение вертикальной планировки площадки строительства;
3. Прокладка сетей инженерной инфраструктуры и строительство проездов;
4. Возведение объектов капитального строительства.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Изм. № подл.

74/26.04.2023

Лист

10