

**ИП Гусар Мария Геннадиевна**

**Проект планировки территории части квартала 147  
Псковского района Великого Новгорода, ограниченной  
улицами Псковской, Шелонской, Белорусской, Озерной, с  
проектом межевания территории в его составе**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ**

**Том 1**

**Раздел 1**

**Пояснительная записка**

Великий Новгород  
2023

**ИП Гусар Мария Геннадиевна**

Заказ №

Арх. №

Экз. №

**Проект планировки территории части квартала 147  
Псковского района Великого Новгорода, ограниченной  
улицами Псковской, Шелонской, Белорусской, Озерной, с  
проектом межевания территории в его составе**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ  
Том 1  
Раздел 1**

**Пояснительная записка**

ЗАКАЗЧИК: Комитет по строительству и  
архитектуре Администрации Великого Новгорода

Директор

Гусар М.Г.

Главный архитектор проекта  
Архитектор

Зубкова Е.А.  
Зубкова Е.А.

Великий Новгород  
2023

Проект планировки территории части квартала 147 Псковского района Великого Новгорода, ограниченной улицами Псковской, Шелонской, Белорусской, Озерной, 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.	
Подп. И дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.ч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	-------	------	--------	-------	------

Науч. Рук.				
ГАП	Зубкова Е.А.			
Разработал	Зубкова Е.А.			
Н.контроль				

Проект планировки территории части квартала 147 Псковского района Великого Новгорода, ограниченной улицами Псковской, Шелонской, Белорусской, Озерной, с проектом межевания территории			Стадия	Лист	Листов
			ПП	3	

Проект планировки территории части квартала 147 Псковского района Великого Новгорода, ограниченной улицами Псковской, Шелонской, Белорусской, Озерной, с проектом межевания территории в его составе

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Стр.	Примеч.
1	3	4	5
	Авторский коллектив	3	
	Содержание	4	
	Общий состав проекта	5-6	
1	Общая часть	7	
2	Положение о характеристика планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)	8-11	
3	Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.	11	
	Приложения		

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

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата

Лист

4

Проект планировки территории части квартала 147 Псковского района Великого Новгорода, ограниченной улицами Псковской, Шелонской, Белорусской, Озерной, с проектом межевания территории в его составе

## ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА

Обозначение комплекта	Наименование комплекта	Примечание
1	2	3
<b>Том 1 Раздел 1</b>	<b>ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ: ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ</b>	
1	<b>Пояснительная записка</b>	
2	<b>Графическая часть:</b> Лист 1 Красные линии М 1:1000 Лист 2 Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1:1000 Лист 3 Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:1000	
<b>Том 1 Раздел 2</b>	<b>ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ: МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ</b>	
1	<b>Пояснительная записка</b>	
2	<b>Графическая часть:</b> Лист 1 Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории Великого Новгорода с отображением границ элемента планировочной структуры Лист 2 Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, а также схема организации улично-дорожной сети М 1:1000 Лист 3 Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000 Лист 4 Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам М 1:1000	
<b>Том 2 Раздел 1</b>	<b>ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ: ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ</b>	
1	<b>Пояснительная записка</b>	
2	<b>Графическая часть:</b> Лист 1 Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры М 1:1000 Лист 2 Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки. Линии отступа от красных	

Взаи. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата

Лист

5

Проект планировки территории части квартала 147 Псковского района Великого  
Новгорода, ограниченной улицами Псковской, Шелонской, Белорусской, Озерной, с  
проектом межевания территории в его составе

	линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений М 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 М 1:1000	
<b>Том 2 Раздел2</b>	<b>ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ: МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ</b>	
<b>2</b>	Лист 1 Границы существующих земельных участков М 1:1000 Лист 2 Границы зон с особыми условиями использования территории М 1:1000 Лист 3 Местоположение существующих объектов капитального строительства М 1:1000	

Примечание:

Схема границ территорий объектов культурного наследия в составе проекта планировки не разрабатывалась в связи с отсутствием объектов культурного наследия в границах территории проектирования.

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

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

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

Инв. №	№ подл.	Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	Лист
								6

Проект планировки территории части квартала 147 Псковского района Великого Новгорода, ограниченной улицами Псковской, Шелонской, Белорусской, Озерной, с проектом межевания территории в его составе

**1 Общая часть**

Основания для разработки проекта:

Проект планировки территории части квартала 147 Псковского района Великого Новгорода, ограниченной улицами Псковской, Шелонской, Белорусской, Озерной, с проектом межевания территории в его составе выполнен в соответствии с градостроительным заданием и муниципальным контрактом от 10.04.2023 г.

Исходные данные

В качестве исходных данных приняты следующие документы:

1. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
2. Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
3. Правила землепользования и застройки Великого Новгорода, утвержденные решением Думы Великого Новгорода от 25.12.2019 № 347.
4. Генеральный план Великого Новгорода (утв. Решением Думы Великого Новгорода от 28.12.2009 № 553);
5. Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ».
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. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования – городского округа Великий Новгород, утвержденных решением Думы Великого Новгорода от 26.12.2018 №82

Проект разработан на основе геотопосъемке М 1:500, выполненной на электронном носителе Новгородским аэрогеодезическим предприятием «Роскартография» в 1995 г.

Целью подготовки проекта планировки территории является выделение элементов планировочной структуры, установление границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект состоит из:

- основной части проекта, которая включает текстовую и графическую части;
- материалов по обоснованию проекта, которые включают текстовую и графическую части.

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

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата

## 2 Положение о характеристиках планируемого развития территории.

В административном отношении территория проектирования расположена в г. Великий Новгород в южной части города. Великий Новгород расположен в Северо-западном федеральном округе России.

Границы проектирования проходят по осям красных линий по ул. Псковская (северо-запад), ул. Шелонская (северо-восток), ул. Белорусская (юго-восток), ул. Озерная (юго-запад).

Площадь территории проектируемого участка (в границах проектирования) – 142916 кв.м.

Проектируемый участок располагается в зоне ОД.1 – многофункциональная общественно-деловая зона.

Зона ОД.1 предназначена для размещения объектов общественно-делового назначения, социально-бытовой инфраструктуры и иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В зоне ОД.1 могут размещаться жилые дома, дома блокированной застройки, многоквартирные дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

На момент проектирования территория занята объектами жилого и общественного назначения, поэтому важным моментом влияющим на архитектурно-планировочную организацию и принятых решений рассматриваемой территории является в первую очередь сложившаяся застройка, а также существующие планировочные ограничения, существующие транспортные и пешеходные связи.

Зоны размещения объектов капитального строительства предусмотрены с учетом фактического использования территории, а также проектом планировки учтены имущественно-правовые интересы правообладателей земельных участков и объектов недвижимости в границах проектирования.

Проектом планировки предусматривается изменение существующих красных линий по нечетной стороне улицы Псковской, а также изменение красных линий по улице 8 Марта в пределах границы проектирования.

Красные линии по ул. 8 Марта затрагивают существующие земельные участки, вопрос этих земельных участков будет решаться на следующих стадиях проектирования.

Проектом планировки территории предлагается:

- разместить 14 участков площадью от 400 до 1200 кв.м. для строительства индивидуальных жилых домов (не выше двух этажей) с необходимым комплексом вспомогательных хозяйственных строений (хозяйственные постройки, бани, теплицы и т.д.). Строительство жилых домов предполагается как по индивидуальным проектам, так и с использованием типовых решений;
- Дошкольная образовательная организация (140 мест);
- пункт оказания почтовой связи;
- территории общего пользования (внутриквартальные проезды общего пользования на территории индивидуальной застройки).
- предусмотрена зона размещения объектов капитального строительства нежилого назначения вдоль ул. Псковская (проектные решения в дальнейшем подлежат уточнению, разрабатываются на следующих стадиях проектирования).

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

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	



Проект планировки территории части квартала 147 Псковского района Великого Новгорода, ограниченной улицами Псковской, Шелонской, Белорусской, Озерной, с проектом межевания территории в его составе

**Характеристика объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур**

Размещение общественно-делового и производственного назначения настоящим проектом планировки не предусматривается.

Основные характеристики планируемых к размещению объектов капитального строительства\*.

Номер п/п	Наименование	Этажность	Количество			Площадь, м2				Строительный объем, м3	
			Здания	квартир		застройка		общая		зданий	всего
				зданий	всего	зданий	всего	зданий	всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Индивидуальный жилой дом (коттедж)	1-2	10	10	-	120	1200	150	1500	600	6000
	Детский сад на 140 мест	1-2	1	-	-	1580	-	3100	-	12600	-
	Отделение почтовой связи	1-2	1	-	-	580	-	1120	-	4060	-

\*Значения приведены условно, уточняются на следующих стадиях проектирования.

Фактическая численность населения

$$N_{ф.} = \frac{S_{ж.Ф. мкр}}{N}$$

где N ф. - фактическая численность населения микрорайона, чел.,

S ж. Ф. мкр - общая площадь жилого фонда микрорайона, кв. м,

N - расчетная жилищная обеспеченность, кв.м/чел.

Расчетная жилищная обеспеченность принята 55 кв. м на одного человека.

$$N_{ф.} = 1500/55 = 28 \text{ чел.}$$

Существующая численность населения.

Индивидуальная жилая застройка:

Жилищная обеспеченность принята 35 кв. м на одного человека.

$$6000/35 = 171 \text{ чел.}$$

Многоквартирные дома

Жилищная обеспеченность принята 35 кв. м на одного человека.

$$16000/35 = 457 \text{ чел.}$$

В настоящее время в границах проекта планировки расположены следующие

объекты:

- отдельно стоящий объект торговли (магазин «Пятерочка»);

- общественный центр с магазинами (продовольственные и

непродовольственные товары) и с фитнес-центром;

В непосредственной близости с проектируемым участком располагается школа.

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата
------	-------	------	---	-------	------

Лист

9

Проект планировки территории части квартала 147 Псковского района Великого Новгорода, ограниченной улицами Псковской, Шелонской, Белорусской, Озерной, с проектом межевания территории в его составе

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

Псковский район Великого Новгорода комплексно развивается, поэтому проектом планировки на проектируемой территории предлагается разместить отделение почтовой связи.

Сейчас вдоль ул. Псковская в границах проектирования располагаются частные дома, часть из которых непригодны для жилья, внешний вид которых не украшают одной из важнейших магистралей города.

В связи с этим предлагается размещение зоны объектов капитального строительства нежилого назначения вдоль ул. Псковская (размещение объектов капитального строительства общественного назначения).

Согласно Генеральному плану Великого Новгорода (утвержден решением Думы Великого Новгорода от 28.12.2009 № 553, в ред. решения Думы Великого Новгорода от 26.12.2022 №803) на рассматриваемой территории планируется к размещению дошкольная образовательная организация.

Согласно СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"(Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков Таблица Д.1) на территории жилой застройки следует размещать из расчета не более 100 мест на 1 тыс. чел. Требуемое количество мест 66, запроектированный детский сад на 140 мест и рассчитан не только на население проектируемого участка, но также для детей Псковского жилого района (при соблюдении радиуса доступности).

Размер земельного участка детского сада определяется в соответствии с СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков Таблица Д.1) - при вместимости дошкольных образовательных организаций св. 100 – 38 м.кв.

Размер земельного участка по расчету = 140\*38 =5320 кв.м.

Для функционирования объектов капитального строительства в границах планируемой территории имеется техническая возможность подключения их к объектам коммунальной инфраструктуры (инженерным сетям).

Вопросы инженерного оборудования, будут решаться на последующих стадиях проектирования.

**Характеристика развития систем транспортного обслуживания.**

На территории проектирования предусматривается размещение объектов инженерно-транспортной инфраструктуры – линейные объекты капитального строительства (транспортные связи и инженерные сети (на следующих стадиях проектирования)).

Проектом планировки предусматривается изменение существующих красных линий по нечетной стороне улицы Псковской, а также изменение красных линий по улице 8 Марта в пределах границы проектирования.

Существующие красные линии (ул. Псковская и ул. 8 Марта) проходят не только по земельным участкам, но и затрагивают еще и расположенные на таких участках объекты капитального строительства, перенос красных линий осуществляют в целях

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

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата

Проект планировки территории части квартала 147 Псковского района Великого  
Новгорода, ограниченной улицами Псковской, Шелонской, Белорусской, Озерной, с  
проектом межевания территории в его составе

соответствия существующей градостроительной ситуации. Изменение красных линий улично-дорожного коридора устанавливается с учетом имущественно-правовых интересов правообладателей земельных участков и объектов недвижимости в границах проектирования.

На проектируемой территории сохраняется существующая транспортная инфраструктура, трассировка и основное направление магистралей.

Согласно п. 5.4.6 СП 396.1325800.2018 «Свод правил улицы и дороги населенных пунктов» ширину проезжей части проездов на территории кварталов следует принимать не менее 6 м.

СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" - п. 8.1.4. Ширина проездов для пожарных автомобилей в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее 3,5 м - при высоте зданий или сооружений до 13 м включительно; п. 8.13 тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размером не менее чем 15x15 метров. Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 метров.

Проектом планировки территории предлагается вариант улично-дорожной сети с капитальным типом покрытия (асфальтобетонное). Для движения пешеходов предусмотрены тротуары из асфальтобетона с бордюрным камнем. Ширина тротуаров составляет – 1.5 м.

**3. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе объектов коммунальной**

Проектом рекомендуется следующая очередность проведения мероприятий по развитию территории:

Проведение кадастровых работ

Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку

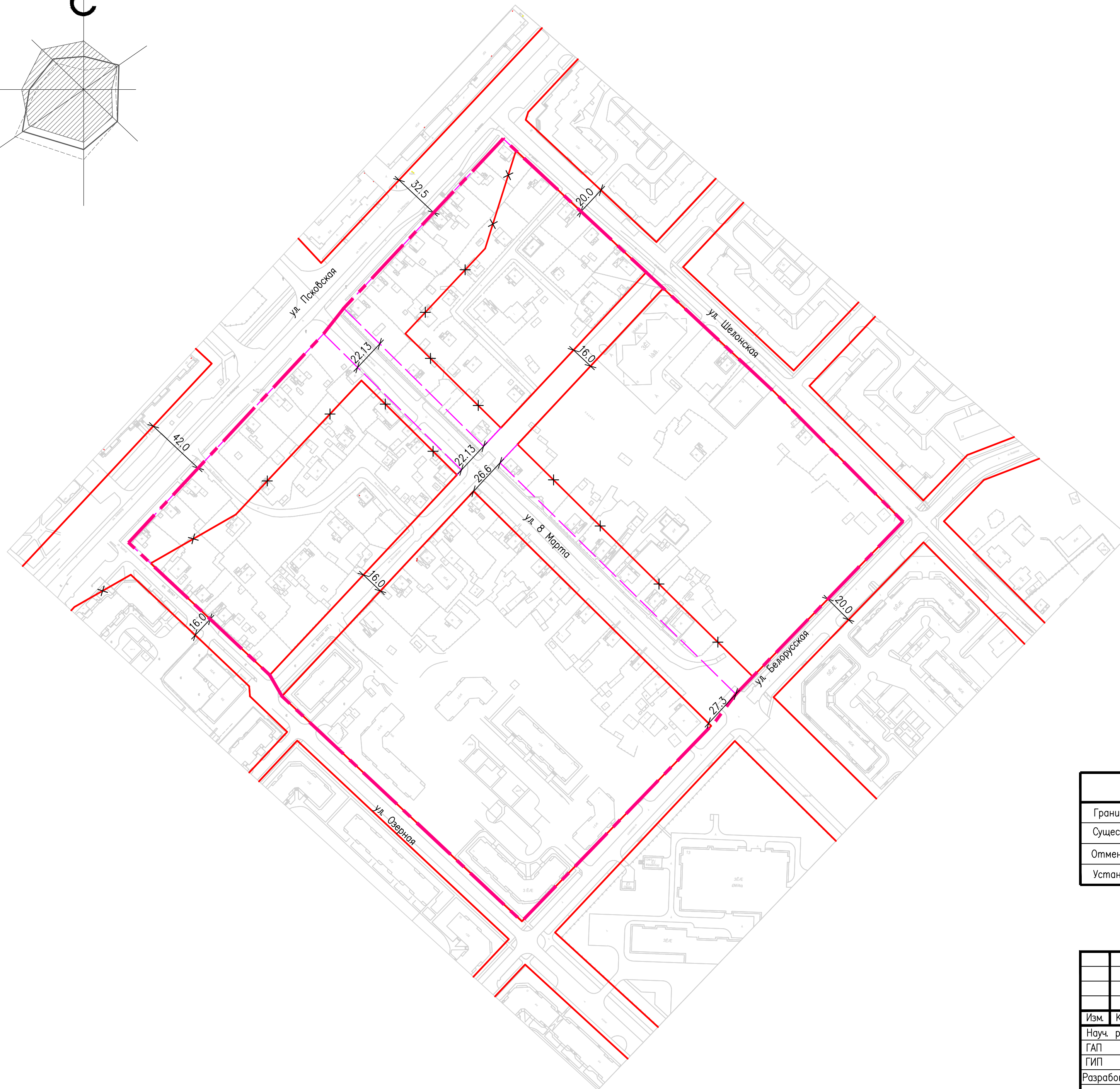
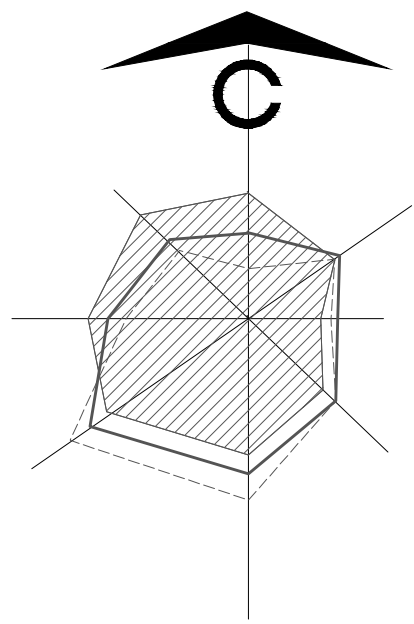
Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения

Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций

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

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата

## **ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**



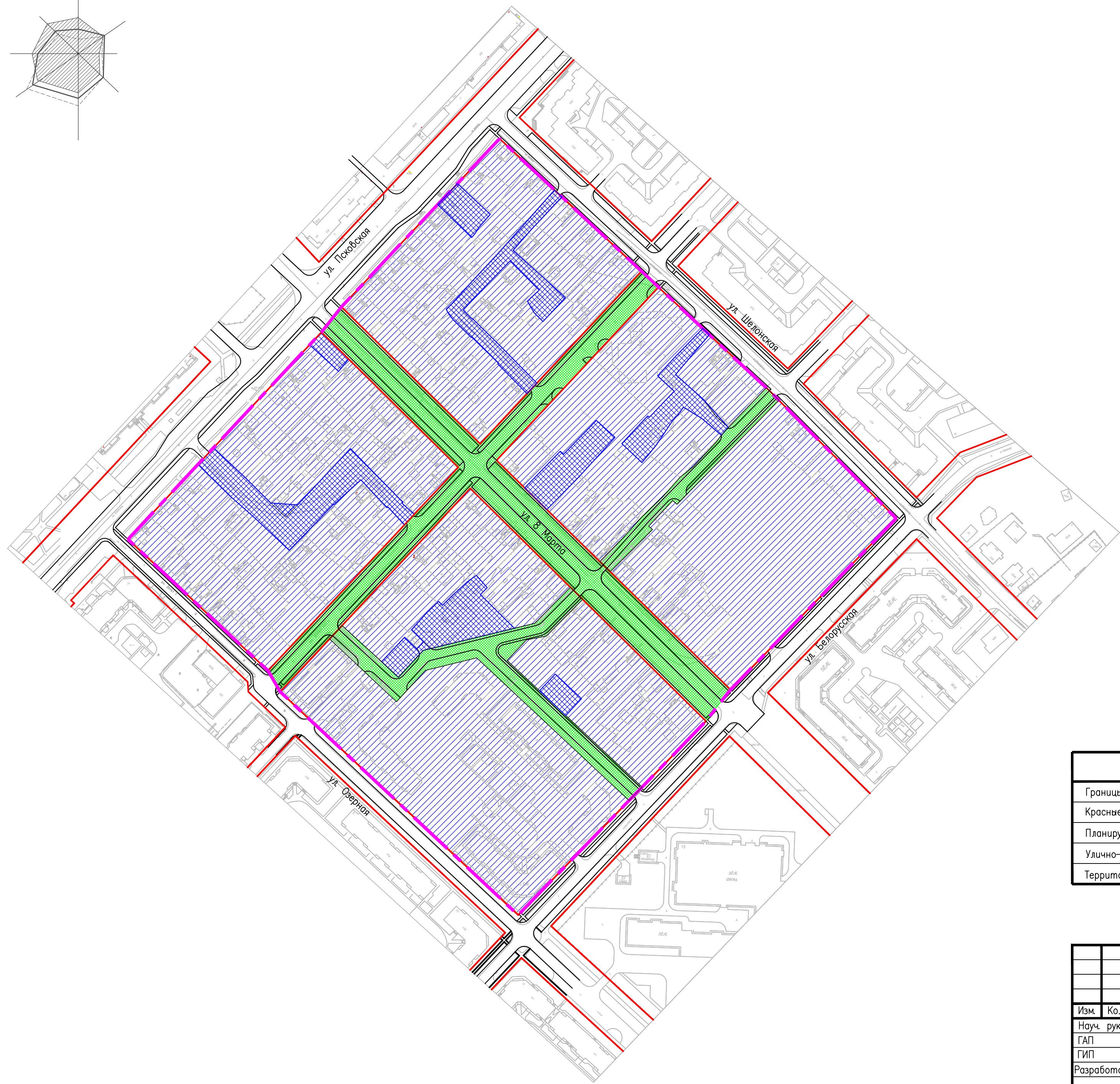
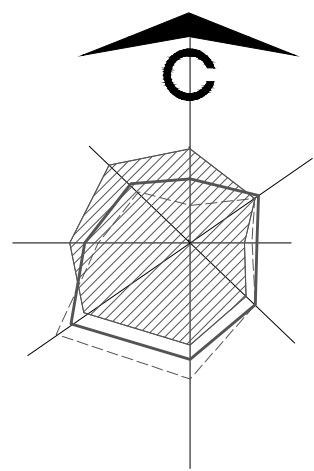
УСЛОВНОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ И ИЗОБРАЖЕНИЕ

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории части квартала 147 Псковского района Великого Новгорода, ограниченной улицами Псковской, Шелонской, Белорусской, Озерной, с проектом межевания территории в его составе			
Науч. рук.						Основная утверждаемая часть проекта планировки	Стадия	Лист	Листов
ГАП							ПП	1	3
ГИП						Красные линии М 1:1000	ИП Гусар Мария Геннадиевна		
Разработал	Зубкова								
Н. контр.									

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





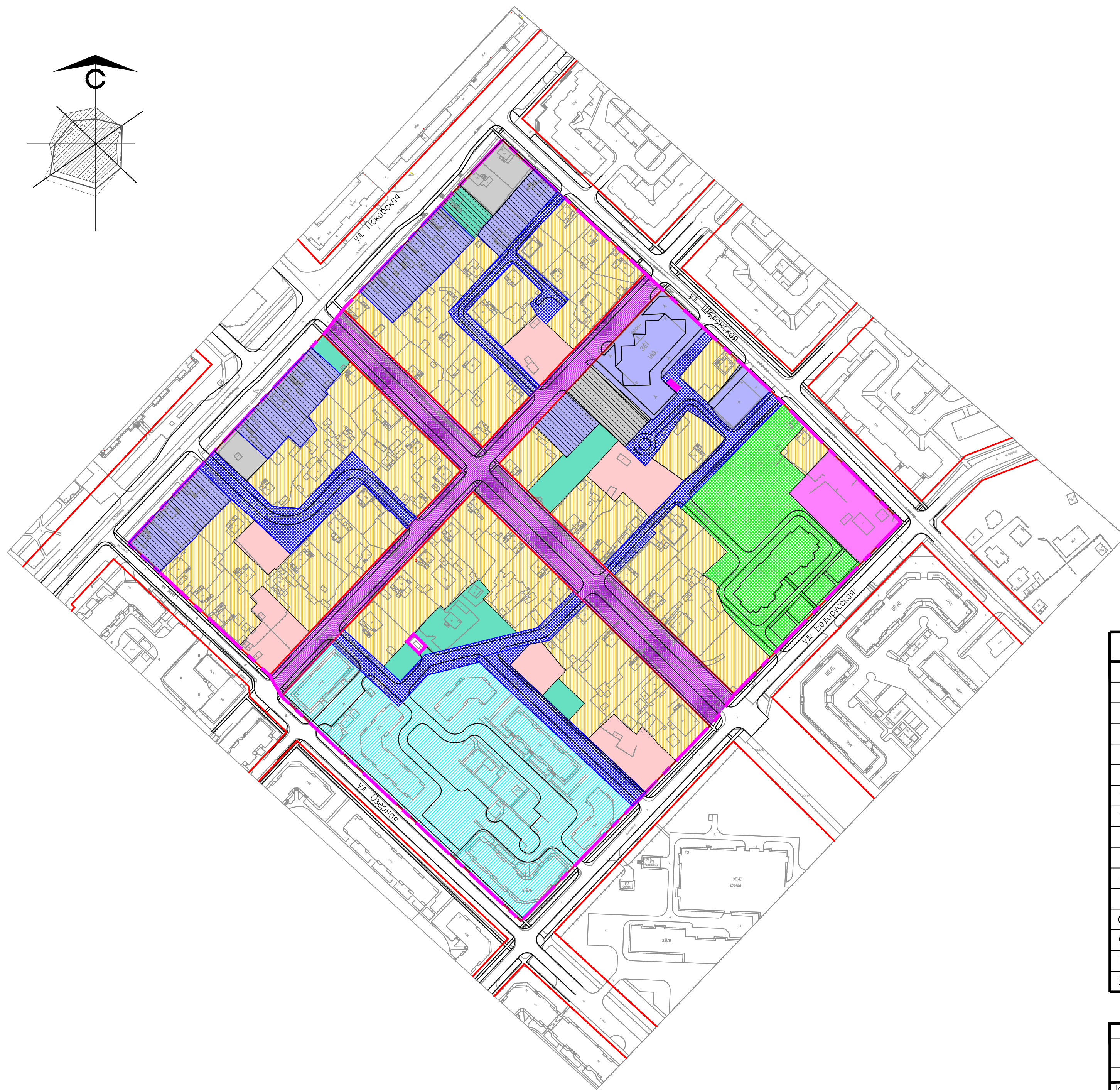
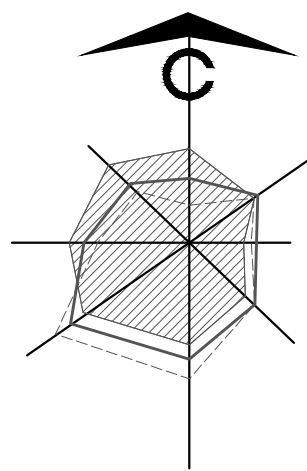
УСЛОВНОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ И ИЗОБРАЖЕНИЕ

Наименование изображения	Условное графическое обозначение и изображение
Границы проектирования	
Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории	
Планируемый квартал	
Улично-дорожная сеть	
Территория общего пользования	

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории части квартала 147 Псковского района Великого Новгорода, ограниченной улицами Псковской, Шелонской, Белорусской, Озерной, с проектом межевания территории в его составе			
Науч. рук.						Основная утверждаемая часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП							ПП	2	3
ГИП							ИП Гусар Мария Геннадиевна		
Разработал		Зубкова				Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры	М 1:1000		
Н. контр.									





УСЛОВНОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ И ИЗОБРАЖЕНИЕ

Наименование изображения	Условное графическое обозначение и изображение
Границы проектирования	
Устанавливаемые красные линии	
Зона планируемого размещения дошкольной образовательной организации	
Зона планируемого размещения внутриквартальных проездов	
Зона планируемого размещения объектов капитального строительства индивидуального жилищного строительства	
Зона существующих объектов капитального строительства индивидуального жилищного строительства	
Зона существующих объектов капитального строительства нежилого назначения	
Зона планируемого размещения объектов капитального строительства нежилого назначения	
Зона существующих объектов капитального строительства среднеэтажной жилой застройки	
Зона существующих объектов инженерно-технического обеспечения	
Существующая территория общего пользования	
Планируемая территория общего пользования	
Существующая зона размещения спортивных площадок	
Существующая зона хранения автотранспорта	
Планируемая зона хранения автотранспорта	
Зона улично-дорожной сети	

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

						Проект планировки территории части квартала 147 Псковского района Великого Новгорода, ограниченной улицами Псковской, Шелонской, Белорусской, Озерной, с проектом межевания территории в его составе			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная утверждаемая часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Науч. рук.							ПП	3	3
ГАП		Зубкова				Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:1000	ИП Гусар Мария Геннадиевна		
ГИП		Зубкова							
Н. контр.									