



Проект планировки и проект межевания
части территории д. Белая гора
Бронницкого сельского поселения
Новгородского муниципального района
Новгородской области

Основная (утверждаемая) часть
проекта планировки территории

01-01-2022-ППТ.1

Том 1



Проект планировки и проект межевания
части территории д. Белая гора
Бронницкого сельского поселения
Новгородского муниципального района
Новгородской области

Основная (утверждаемая) часть
проекта планировки территории

01-01-2022-ППТ.1

Том 1

Генеральный директор

Е. Б. Борисов.

1. Гарантийная запись.

Проект разработан в соответствии с государственными нормами, правилами, стандартами, исходными данными и отвечает технологическим, пожарным, санитарно-гигиеническим и экологическим правилам и обеспечивает безопасную эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Главный архитектор проекта



Борисов Е.Б.

						01-01-2022-ППТ.1-ПЗ			
Изм.	Кол.у	Лис	Ндок	Подп.	Дата	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Терезанова			01.25		П	1	24
ГАП		Борисов			01.25		АРХИТЕКТУРА 		

2. Состав проектной документации

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
I	01-01-2022-ППТ.1	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
		1. Текстовая часть	
		2. Графическая часть	
II	01-01-2022-ППТ.2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
		1. Текстовая часть	
		2. Графическая часть	
III	01-01-2022-ПМТ.1	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	
		1. Текстовая часть.	
		2. Графическая часть	
IV	01-01-2022-ПМТ.2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
		1. Графическая часть	

Проект планировки территории

1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории

1. Текстовая часть.

1. Введение.

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 - сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также 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.

2. Графическая часть:

1. Чертеж планировки территории. М 1:500

Изм.	Код.	Лист	№	Подп.	Дата

01-01-2022-ППТ.1-ПЗ

Лист

3

1. ВВЕДЕНИЕ:

1.1 Проект планировки территории разработан Обществом с ограниченной ответственностью «АРХИТЕКТУРА», член саморегулируемой организации Ассоциации СРО «Гильдия проектировщиков Новгородской области» регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-056-16112009 от 09.07.2019г.

Проект планировки территории по адресу: РФ, Новгородская область, Новгородский район, Бронницкое сельское поселение, деревня Белая Гора выполняется на основании задания Заказчика и исходно-разрешительной документации, а также Постановления Администрации Новгородского муниципального района от 02.03.2022 г. № 84 «О подготовке проекта планировки и проекта межевания части территории д. Белая Гора Бронницкого сельского поселения Новгородского муниципального района Новгородской области».

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ и Федеральным законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;

2. Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

3. Постановление Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 года №564 «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов»;

4. Областной закон №57-ОЗ от 14 марта 2007 года « О регулировании градостроительной деятельности на территории Новгородской области»;

5. Постановления Администрации Новгородского муниципального района «О подготовке проекта планировки и проекта межевания части территории д. Белая Гора Бронницкого сельского поселения Новгородского муниципального района Новгородской области № 481 от 07.10.2024 г.

6. Правила землепользования и застройки Бронницкого сельского поселения, утвержденные Решением Совета депутатов Бронницкого сельского поселения от 14.09.2012 № 36 (в ред. Решения Думы Новгородского муниципального района от 18.11.2022 № 799)

7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;

8. Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

9. Федеральный закон от 21.12.1994 №68-ФЗ «О защите населения и

Изм.	Код.	Лист	№	Подп.	Дата

01-01-2022-ППТ.1-ПЗ

Лист

4

территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»

10. Федеральный закон от 29.12.2017 №443-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

11. Федеральный закон от 29.12.2017 года № 443-ФЗ «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

12. Водный кодекс Российской Федерации от 20.12.2004 г. №166-ФЗ (ред. от 31.10.2016г.)

13. Ст. 50 Федерального закона от 20.12.2004 г. №166-ФЗ (ред. От 03.07.2016 г.) «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов» (с изм. И доп., вступ. в силу с 01.10.2016г.)

14. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями N 1, 2)

15. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;

16. Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";

17. Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 №402 "Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительство Российской Федерации от 19 января 2006 г №20";

18. Приказ Минстроя России от 25.04.2017 №740/пр "Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории".

19. Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"

20. СНиП 11-04-2003. Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ)

21. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74;

22. СП 36.13330.2012 "Магистральные трубопроводы". Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85*;

23. СН 456-73 Нормы отвода земель для магистральных водоводов и канализационных коллекторов

24. Градостроительные планы земельных участков (см. прил.)

25. Кадастровые выписки о земельных участках (см. прил.

Проект планировки территории выполнен на основании результатов инженерных изысканий в соответствии с требованиями технических регламентов:

- инженерно-геодезические изыскания выполнены фирмой ООО «Геоинжиниринг», СРО АС «СтройИзыскания» №12 от 29.06.2021 №12 от 29.06.2021

- инженерно-геологические изыскания выполнены фирмой ООО «Геоинжиниринг», СРО АС «СтройИзыскания» №12 от 29.06.2021 №12 от 29.06.2021

Подготовка исходных материалов была обеспечена Заказчиком.

Подготовка предложений для разработки проекта планировки территории была обеспечена ООО «АРХИТЕКТУРА»

1.2 Градостроительная ситуация

Территория Проектирования расположена по адресу: д. Белая Гора Бронницкого сельского поселения Новгородского муниципального района Новгородской области, земельные участки с кадастровыми номерами, согласно приложению.

Проектируемая территория расположена в западной части деревни Белая Гора. Объект (территория размещения коттеджного поселка) расположен в пределах водоохраной зоны и прибрежной защитной полосы р. Мста – рыбохозяйственного водоема 1 категории (водоохранная зона – 200 м., береговая полоса – 50 м.)

Площадь территории проектирования составляет 4,2789 га м2.

Площади образуемых земельных участков в границах территории проектирования необходимо уточнить при выполнении кадастровых работ.

Земельный участок граничит:

- с севера и запада – река Мста;
- с востока – деревня Белая Гора;
- с юга – автомобильная дорога общего пользования федерального значения, подъезд к паромной переправе через р.Мста от М-10 "Россия" на обходе г.Великий Новгород (тупиковый проезд)

Инженерные сети в границах образуемой территории отсутствуют.

Существующий рельеф образуемой территории спокойный, ровный, с абсолютными отметками 20,32...21,49.

Граница проектных работ на участке определена кадастровыми границами земельных участков, а также заданием на проектирование.

В настоящее время территория свободна от застройки, объекты культурного наследия отсутствуют. На участке растут деревья, кустарник, полевые травы.

Образуемые земельные участки относятся к категории – земли населенных пунктов и расположены в границах муниципального образования деревня Белая Гора, Новгородской области. Территория планирования находится в непосредственной близости от существующей жилой застройки.

Изм.	Код.	Лист	№	Подп.	Дата

01-01-2022-ППТ.1-ПЗ

Лист

6

На участке отсутствует система транспортных связей.

Основной транспортной связью проектируемого участка с д. Белая Гора является грунтовый проезд в жилой застройке, соединяющийся с проектируемым участком. За границей (на юго-западе) проходит асфальтированная дорога, заканчивающаяся тупиком у р. Мста.

При разбивке территории на участки проектом предусматривается сеть новых проездов на территории проектируемого участка, новые въезды на территорию с существующего асфальтового проезда, расположенного вдоль южной стороны участка.

Основными планировочными ограничениями на проектируемой территории являются зоны с особыми условиями использования территории – санитарно - защитные зоны и санитарные разрывы; водоохранные зоны; устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». На территории устанавливаются санитарно-защитные зоны от проектируемых скважин (30м)

В пределах проектируемой территории д.Белая Гора отсутствуют памятники истории и культуры, подлежащие государственной охране и являющиеся памятниками федерального значения.

1.3 Результаты инженерных изысканий

Инженерно-геодезические изыскания выполнены полевой группой ООО «Геоинжиниринг», в 2022 году и включают виды работ, указанные в СП 47.13330.2016 (пункты 5.1.3, 5.1.4 и приложение А). Инженерно-геодезические изыскания выполнены для получения достоверных и достаточных топографо-геодезических материалов и данных о ситуации и рельефе местности (в том числе дна водотоков, водоемов), существующих и строящихся зданиях и сооружениях (наземных, подземных и надземных), элементах планировки, проявлениях опасных природных процессов и факторов техногенного воздействия (в цифровой, графической, фотографической и иных формах), необходимых для выполнения документации по планировке территории.

Инженерно-геологические изыскания выполнены полевой группой ООО «Геоинжиниринг», в 2022 году.

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,

Изм.	Код.	Лист	№	Подп.	Дата

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 - сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также 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;

2.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

Цель использования образуемых участков соответствует основным видам разрешённого использования территории согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Бронницкое сельское поселение» Новгородского муниципального района Новгородской области

В соответствии с кадастровыми планами земельных участков, категория земель – земли населенных пунктов.

Виды разрешенного использования (зона градостроительного использования) земельных участков и объектов капитального строительства, согласно Правилам землепользования и Застройки Бронницкого сельского поселения, утвержденным Решением Совета депутатов Бронницкого сельского поселения от 14.09.2012 № 36 (в ред. Решения Думы Новгородского муниципального района от 18.11.2022 № 799) (далее по тексту **ПЗЗ Бронницкого сельского поселения**) – зона индивидуальной усадебной жилой застройки

(ПЗЗ Бронницкого сельского поселения)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках
	Основные	
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения

Код	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках
		гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек
2.1.1.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных
2.3.	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха
2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9
2.7.2	Размещение гаражей для собственных	Размещение для собственных нужд

Код	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках
	нужд	отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2
3.2	Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом
3.6	Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для

Код	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках
		продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
5.1	Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7
9.1	Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными
11.0	Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты
11.1	Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)
11.2	Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида

Код	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках
		разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2
	Условно разрешенные	
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом
3.7	Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2
6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3
3.10.2	Приюты для животных	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных
4.3	Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации

Код	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках
		постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц
4.9.1	Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
13.1	Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур
	Вспомогательные	
2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2
4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с

Код	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках
		кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
13.1	Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур

С учетом градостроительных регламентов указанной территориальной зоны, проектом планировки территории предлагается разбивка новых земельных участков, что нашло отображение в графической части материалов.

Планируется увеличение уровня комфорта и соблюдение соответствия требованиям нормативов: устройство новых въездов-выездов на/с/ территории.

Проектируемый участок не относится к объектам федерального, регионального и местного значения.

Для участков планируется:

- применение материалов в строительстве и отделке возводимых сооружений, исключающих диссонансное влияние на восприятие окружающей среды (цветовая гамма решения фасадов должна быть пастельных оттенков);
- установка объектов наружного освещения, прокладку подземных инженерных коммуникаций;
- благоустройство и озеленение территории;
- строительство подъездных дорог и проездов;

Основные требования к архитектурно-планировочному решению генерального плана коттеджного посёлка - замкнутая, безопасная, комфортабельная территория для постоянного, сезонного и временного проживания.

Коттеджный посёлок предназначен для пребывания семей разного состава и численности. Расчетное число жителей - 711 человек.

Необходимый подъезд к жилым домам или группам домов, обеспечен сетью автомобильных дорог. Система автомобильно-пешеходных и велосипедных дорог и дорожек, является замкнутой внутри огороженной территории коттеджного посёлка. При выходе в береговую зону дороги завершаются смотровыми площадками.

Территория коттеджного посёлка площадью **427 898,4 м²** сформирована двумя функциональными зонами:

1. Зона общего пользования (147 154,0 м²).
2. Зона жилой застройки (280 744,0 м²).

Изм.	Код.	Лист	№	Подп.	Дата

1. Зона территорий общего пользования представлена следующими зданиями:

1. здание администрации управляющей компании;
2. охрана посёлка;
3. здания для хранения и размещения обслуживающей хозяйственной техники;
3. здание кафе;
4. здание для удалённой работы, для пребывания детей с родителями;
5. здание крытого спортивного зала (тренажёрный зал, фитнес, йога, единоборства, настольный теннис);
6. здание спа-салона, мини аквапарк;
7. здание магазина продуктов первой необходимости;
8. сооружения водонапорных башен с водоподготовкой и водообеспечением коттеджного посёлка;
9. Сооружения водоочистных систем бытовой и ливневой канализации;

Площадки общего пользования различного назначения состоят из следующих типов:

- площадки отдыха взрослого населения,
- детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста),
- площадки для выгула собак, площадки для занятий физкультурой взрослого населения (в том числе спортивные),
- элементы озеленения,
- малые архитектурные формы (МАФ),
- пешеходные дорожки,
- стоянки автомобилей,
- информационные стенды.

Для размещения площадок различного назначения предназначены участки с условными кадастровыми номерами 53:11:0200206:15 ($S = 23\,254,5\text{ м}^2$), 53:11:0200206:16 ($S = 25\,205,2\text{ м}^2$), 53:11:0200206:20 ($S = 14\,930,0\text{ м}^2$),

- Площадь детских игровых площадок (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста) – 497 м^2 ;
Размещение детских игровых площадок (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста) в равных пропорциях предусматривается на земельных участках с условными кадастровыми номерами 53:11:0200206:15, 53:11:0200206:16 и 53:11:0200206:20.
- Площадки для занятий физкультурой взрослого населения – 497 м^2 ;
Размещение площадок для занятий физкультурой взрослого населения предусматривается на земельных участках с условными кадастровыми номерами 53:11:0200206:15 и 53:11:0200206:16
- Площадки отдыха взрослого населения – 142 м^2 ;
Площадки отдыха взрослого населения предусматривается на земельных участках с условными кадастровыми номерами 53:11:0200206:15, 53:11:0200206:16 и 53:11:0200206:20.
- Площадки для выгула собак – 600 м^2 ;

Предусматриваются на земельных участках с условными кадастровыми номерами 53:11:0200206:20 и 53:11:0200206:16.

Площадь территорий общего пользования составляет – **147 154,0 м²**,

В том числе:

- дороги, проезды, тротуары – 69 831,0 м²;
- зеленые зоны, водные объекты 69 387,0 м².
- площадь застройки общественными зданиями и сооружениями 6 200,0 м².
- площадки различного назначения – 1 736,0 м².

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ УЧАСТКА ЗОНЫ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Наименование	Кол-во	
	м ²	%
Площадь зоны общего пользования	147 154,0	100
Площадь застройки	6 200,0	4,2
Площадь покрытий	69 831,0	47,5
Площадь озеленения, водных объектов	69387,0	47,2
Площадь площадок для населения	1 736,0	1,1

Зона размещения малоэтажной жилой застройки:

Проектом планировки территории предусматривается выделение зоны под строительство индивидуальных малоэтажных жилых домов в количестве 192 штук. Застройка предполагается в капитальном исполнении по индивидуальным проектам. Минимальные расстояния между жилыми домами принимаются в соответствии с противопожарными нормами в зависимости от степени огнестойкости зданий.

Высотные параметры при строительстве новых объектов капитального строительства не превышают 3 этажа.

Парковка личного автотранспорта и площадки для хозяйственных целей предусмотрены на индивидуальных участках возле жилых домов.

Зона территорий малоэтажной индивидуальной жилой застройки составляет – 250 216,0 м².

Общая площадь застройки жилыми домами составляет 32 420 м²

На территории также предусмотрены участки площадью 21 184,0 м² для застройки блокированными жилыми домами (45 блокировочных секций, представляющих собой двухэтажное здание общей площадью – 150,0 м²).

Общая площадь застройки блокированных домов – 3 360 м²

Дополнительно предусмотрен участок площадью 9 344,0 м² для застройки одноэтажными домами банного комплекса в количестве 6 шт, площадь застройки которых составляет – 758,0 м².

Общая площадь застройки жилой зоны составляет 36538 м²

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ УЧАСТКА ЗОНЫ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Изм.	Код.	Лист	№	Подп.	Дата

01-01-2022-ППТ.1-ПЗ

Лист

16

Наименование	Кол-во	
	м ²	%
Площадь зоны жилой застройки	280 744,0	100
Площадь застройки	36 538,0	13
Площадь земельных участков	244 206,0	87

В зоне проведения работ не предусматривается:

- хозяйственная и строительная деятельность экологически опасная и разрушающая среду;
- размещение зданий и сооружений, производственных и транспортных объектов, активно нарушающих масштаб среды, загрязняющих водный, воздушный бассейн, почву, грунтовые и подземные воды и источники, вызывающие дигрессию растительности, производящих сильные звуки;
- организация необорудованных мест для мусора и бесхозных свалок;
- любые нарушения традиционно открытых пространств, облика окрестностей, характерной среды: местоположением, планировкой, типом и характером построек и насаждений, инженерным оборудованием, благоустройством;
- строительство домов «агрессивных» по объемам, форме завершения, архитектурному решению, по пластике и цвету, по типу покрытия, вносящих резкий диссонанс в ландшафт, в панорамы;
- сооружение высоких сплошных бетонных оград.

Земельный участок находится в границах водоохраной зоны реки Мста.

На территории земельного участка отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также выявленные объекты культурного наследия.

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства Новгородского муниципального района Новгородской области

№	Предельные размеры и параметры	Значения предельных размеров и параметров
1	Минимальная площадь земельных участков	
1.1	с видом разрешенного использования "Для индивидуального жилищного строительства" или "Для ведения личного подсобного хозяйства"	400 м ²
1.2.	с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка», «Бытовое обслуживание»	300 м ²
1.3.	с видом разрешенного использования «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка», «Среднеэтажная жилая застройка»	600 м ²
1.4.	с видом использования: «Магазины», «Общественное питание», «Социальное обслуживание», «Дошкольное начальное и среднее общее образование», «Культурное	600 м ²

Изм.	Код.	Лист	№	Подп.	Дата

01-01-2022-ППТ.1-ПЗ

Лист

17

№	Предельные размеры и параметры	Значения предельных размеров и параметров
	развитие», «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание», «Спорт», «Религиозное использование», «Общественное управление», «Амбулаторно ветеринарное обслуживание», «Деловое управление», «Гостиничное обслуживание»	
1.3	с другими видами использования	не устанавливается
2	Максимальная площадь земельных участков	
2.1.	с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка», «Бытовое обслуживание», «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание», «Культурное развитие», «Общественное питание», «Амбулаторное ветеринарное обслуживание».	2000 м ²
2.2.	с видом разрешенного использования "Для индивидуального жилищного строительства", "Для ведения личного подсобного хозяйства", «Малозэтажная многоквартирная жилая застройка», «Среднеэтажная жилая застройка», «Общественное управление», «Деловое управление»	3000 м ²
2.3.	с видом разрешенного использования «Магазины»	5000 м ²
2.4.	с видом использования «Социальное обслуживание», «Спорт», «Религиозное использование», «Гостиничное обслуживание»	10 000м ² ,
2.5	С видом использования «Дошкольное, начальное, среднее, общее образование»	20 000м ² ,
2.3	с другими видами разрешенного использования	не устанавливается
3	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	
3.1	для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений	0 м
3.2	для хозяйственных построек	1 м
3.3	для других объектов капитального строительства	3 м
3.4	При отсутствии централизованной канализации расстояние:	
3.4.1	от туалета до стен соседнего дома	12 м
3.4.2	до источника водоснабжения (колодца)	25 м

№	Предельные размеры и параметры	Значения предельных размеров и параметров
3.5.	Минимальный отступ до границы соседнего приквартирного земельного участка	
3.5.1	от постройки для содержания скота и птицы	4 м
3.6.	Минимальный отступ от площадок с контейнерами для отходов, до границ участков жилых домов, детских учреждений	50 м
3.6.1	Минимальный отступ от газорегуляторных пунктов до границ участков жилых домов	15 м
3.6.2	Минимальный отступ от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов	10 м
3.7	Минимальный отступ от хозяйственных построек для содержания скота и птицы до окон жилых помещений дома	15 м
4	Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	
4.1	для объектов инженерно-технического обеспечения, автостоянок, автомобильных дорог, пешеходных дорожек и тротуаров, велосипедных дорожек, пешеходных переходов, мостовых сооружений	0 м
4.2	для дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций (в сельских поселениях)	10 м
4.3	для других объектов капитального строительства	5 м
5	Предельная (максимальная) высота объектов капитального строительства	
5.1.	Многоквартирные жилые дома не выше 8 надземных этажей	19 м
5.2.	Другие основные объектов капитального строительства	13,6 м
5.3.	Для вспомогательных строений	2,5
6	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	
6.1	с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства» или «Гостиничное обслуживание»	а) 30 % при размере земельного участка 800 м ² и менее б) 20 % при размере земельного участка более 800 м ²
6.2	с основным видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» или «Бытовое обслуживание»:	
	- в случае размещения на земельном участке только объектов инженерно-	100 %

№	Предельные размеры и параметры	Значения предельных размеров и параметров
	технического обеспечения	
	- в случае размещения на земельном участке иных объектов	80 %
6.3	с видом разрешенного использования «Охрана природных территорий», «Водные объекты», «Общее пользование водными объектами», «Специальное пользование водными объектами», «Земельные участки (территории) общего пользования» или «Запас»	а) 5 % в случае, если для земельного участка дополнительно к основному виду разрешенного использования определен вспомогательный вид разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» б) 0 % в иных случаях
6.4	с другими видами разрешенного использования	80 %
7	Максимальная площадь объектов капитального строительства	
7.1.	Объекты капитального строительства. Предназначенные для продажи товаров	2000 м ²
7.2	предприятия общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары), объекты культуры – на земельном участке, с видом использования «культурное развитие»	300 м ²
7.2.	Для других объектов	Не установлена
8.	Высота ограждений земельных участков	2 м

2.2 Положение 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.

- Объекты жилого назначения:**

Проектные решения проекта планировки территории предусматривают размещение объектов жилого назначения

- малоэтажные жилые дома для круглогодичного проживания;
- гостевые дома для временного проживания;
- общественные здания для размещения административного персонала и обслуживания проживающих на территории и временно прибывших для отдыха людей

- Объекты производственного назначения:**

Изм.	Код.	Лист	№	Подп.	Дата

протекает река Мста, по которой возможно транспортное перемещение (лодки, катера).

Проезды на территории проектируемые, учитывающие противопожарное обслуживание и возможности рациональной прокладки различных инженерных сетей и коммуникаций. Ширина проездов не менее 3,5 м. с твердым покрытием.

Проектируются автостоянки для временного хранения автотранспорта - на 29 м/мест (для посетителей зоны отдыха)

• **Объекты социальной инфраструктуры:**

Проектом планировки не предусматривается размещение объектов социальной инфраструктуры. Социально-значимые объекты (аптеки, магазины) размещаются в деревне Белая Гора – существующей застроенной части.

2.3 Сведения о плотности и параметрах застройки территории для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения необходимые для размещения указанных объектов, а также 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;

I. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения:

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют

II. Зоны планируемого размещения объектов регионального значения:

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов регионального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют

III. Зоны планируемого размещения объектов местного значения:

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов местного значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют

В настоящее время территория не обеспечена объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктурами, не застроена. Фактические показатели территориальной доступности объектов

						01-01-2022-ППТ.1-ПЗ	Лист 22
Изм.	Код.	Лист	№	Подп.	Дата		

коммунальной, транспортной, инфраструктур для населения обеспечены размещением объектов в зоне транспортной доступности.

Транспортная инфраструктура включает в себя близлежащую дорожную сеть, обеспечивая доступность посещения из любого района, а также быстрый доступ автомобилей спецтехники (пожарная, скорая помощь, автобусы для перевозки пассажиров и т.п.)

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.

С учетом указанных направлений и Задания на проектирование предлагается следующая очередность планируемого развития территории, что подразумевает взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, инженерно-технические действия, направленные на достижение устойчивого развития территории проектирования

I ОЧЕРЕДЬ		
Этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства	Описание развития территории	Примечание
I этап	Проведение кадастровых работ	Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет

2.Графическая часть

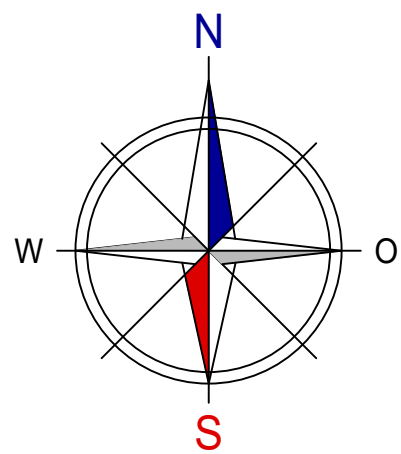
ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ КОМПЛЕКТА МАРКИ ППТ.1

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Чертеж планировки территории. М 1:500	

Проект разработан в соответствии с государственными нормами, правилами, стандартами, исходными данными и отвечает технологическим, пожарным, санитарно-гигиеническим и экологическим правилам и обеспечивает безопасную эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Главный архитектор проекта  Борисов Е.Б.

						01-01-2022-ППТ.1						
						Проект планировки и проект межевания части территории д. Белая гора Бронницкого сельского поселения Новгородского муниципального района Новгородской области						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				Стадия	Лист	Листов	
Разразб.		Терезанова			01.25	Проект планировки территории			П	1	2	
ГАП		Борисов			01.25							
						Общие данные			АРХИТЕКТУРА 			



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Границы:

- граница проектируемой территории
- границы планируемых земельных участков
- границы существующих земельных участков

Линии градостроительного регулирования:

- красные линии

Территории:

- зона малоэтажной застройки (участки от 1200м2 до 1500м2)
- зона общественных территорий
- зона малоэтажной застройки (территория под гостевые дома)
- СЗЗ проектируемых скважин

Объекты транспортной инфраструктуры:

- проезды с асфальтовым покрытием
- тротуары
- проезды с щебеночным покрытием

Согласовано

Возмездно №
Подл. и дат
Инв. № подл.

						01-01-2022-ППТ.1				
						Проект планировки и проект межевания части территории д. Белая гора Бронницкого сельского поселения Новгородского муниципального района Новгородской области				
Изм.	Кол. у.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
Разразб.		Терезанова		<i>Терезанова</i>	01.25	Проект планировки территории		Стадия	Лист	Листов
								П	2	
ГАП		Борисов		<i>Борисов</i>	01.25	Чертеж планировки территории М 1:500		АРХИТЕКТУРА 		