
Ассоциация СРО «Управление проектировщиков Северо-Запада»
СРО-П-110-29122009
Регистрационный номер 248 от 25.06.2015 г.

**Корректировка проекта:
Проект планировки территории,
содержащий проект межевания территории земельного участка с
кадастровым номером 60:18:0142304:233,
расположенного в деревне Хотицы
сельского поселения «Писковичская волость»
Псковского района Псковской области**

**Том 2. Материалы по обоснованию
проекта планировки территории**

**Часть 1. Графическая часть материалов по
обоснованию**

проекта планировки

**Часть 2. Текстовая часть материалов по
обоснованию**

проекта планировки

Ассоциация СРО «Управление проектировщиков Северо-Запада»
СРО-П-110-29122009
Регистрационный номер 248 от 25.06.2015 г.

**Корректировка проекта:
Проект планировки территории,
содержащий проект межевания территории земельного участка с
кадастровым номером 60:18:0142304:233,
расположенного в деревне Хотицы
сельского поселения «Писковичская волость»
Псковского района Псковской области**

**Том 2. Материалы по обоснованию
проекта планировки территории**

**Часть 1. Графическая часть материалов по обоснованию
проекта планировки**

**Часть 2. Текстовая часть материалов по обоснованию
проекта планировки**

Генеральный директор

Г.А. Харитонова

2024г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№№ п.п.	Наименование	Масштаб, количество страниц
Том 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории		
Текстовая часть		
1	Пояснительная записка	
Графическая часть		
1.	Чертёж границ планируемых элементов планировочной структуры	1 : 5000
2.	Чертёж планировки территории	1 : 1000
Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Текстовая часть		
1.	Пояснительная записка	
Графическая часть		
1.	Чертёж границ планируемых элементов планировочной структуры	1 : 5000
2.	Чертёж планировки территории	1 : 1000
3	Чертёж планировки территории (ЗУ6, ЗУ7)	1:1 000

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Корректировка Проекта планировки территории, содержащего проект межевания территории, в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 60:18:0142304:233 и 60:18:0142304:1416, расположенных в дер. Хотицы СП «Писковичская волость» Псковского района Псковской области.

Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории.

1. Введение

Рассматриваемая территория расположена вдоль северной границы муниципального образования «Город Псков», граничит с территорией, на которую утвержден проект планировки и проект межевания (утвержден Постановлением Администрации города Пскова №1922 от 23.12.2021г.).

В соответствии с распоряжением Администрации Псковского района от 15.12.2016 года № 400-р «Об утверждении документации по планировке территории-проекта планировки территории, содержащего проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 60:18:0142304:233, расположенного в деревне Хотицы «Писковичская волость» Псковского района Псковской области» земельный участок с кадастровым номером 60:18:0142304:233 размежеван. Часть территории указанного проекта планировки в настоящее время реализована и построены многоквартирные дома, в отношении другой части выполнена данная корректировка проекта планировки территории.

Распоряжением Администрации Псковского района от 19.08.2022 года № 177-р утверждена документации «Корректировка проекта «Проект планировки территории, содержащий проект межевания территории ЗУ с КН: 60:18:0142304:233, расположенного в д. Хотицы сельского поселения «Писковичская волость» Псковского района Псковской области».

2. Характеристики планируемого развития территории.

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	Площадь территории проектирования	га	4,2335
1.1	Площадь формируемых земельных участков	га	0
1.2	Площадь земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете	га	4,2335

Ранее сформированные и стоящие на государственном кадастровом учете земельные участки в рамках данной корректировки проекта «Проект планировки территории, содержащий проект межевания территории ЗУ с КН:60:18:0142304:233, расположенного в д. Хотицы сельского поселения «Писковичская волость» Псковского района Псковской области» остаются без изменений, перераспределению не подлежат.

3. Жилая застройка.

Согласно градостроительному регламенту действующих Правил землепользования и застройки СП «Писковичская волость» проектируемая территория находится в территориальной зоне «Жилая зона застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами» (Ж5).

Функциональное назначение и виды разрешенного использования существующих земельных участков остаются без изменений.

Многоквартирные жилые дома на земельных участках с КН 60:18:0142304:382, КН 60:18:0142304:383, КН 60:18:0142304:384, КН 60:18:0142304:381, КН 60:18:0142304:385 введены в эксплуатацию.

На земельных участках с КН 60:18:0142304:386 и КН 60:18:0142304:387 ведется строительство многоквартирных жилых домов в соответствии с разрешениями на строительство. Параметры жилых домов и элементов благоустройства определяются в соответствии с выданными разрешениями на строительство.

4. Население.

Существующее положение:

В настоящее время территория проектирования частично застроена многоквартирными жилыми домами.

Проектные предложения: при применении уровня жилищной обеспеченности 30,0м²/чел.- проектная численность населения составит на образованных и изменяемых земельных участках для многоэтажной жилой застройки – 1119 человек.

Проектные предложения соответствуют Постановлению Администрации Псковской области от 22 января 2013 года №18 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Псковской области» (коэффициент застройки (K_3) должен составлять не более 0,4, показатели плотности жилой застройки ($K_{пз}$) – 1,0-1,2.)

5. Объекты общественно-делового назначения, объекты образования

Обеспечение населения необходимыми объектами социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения предусматривается в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Псковской области (утверждены Постановлением Администрации Псковской области от 22.01.2013г. №18) и остается без изменений с учетом ранее утвержденной документации (распоряжение Администрации Псковского района от 15.12.2016 года № 400-р, распоряжение Администрации Псковского района от 19.08.2022 года № 177-р).

6. Объекты улично-дорожной сети

Ширина проезжей части улично-дорожной сети по установленным нормативным значениям составляет 6,0-7,0, общая протяженность 0,828 км. Тротуары располагаются с одной стороны проезжей части.

Данный раздел остается без изменений с учетом ранее утвержденной документации (распоряжение Администрации Псковского района от 15.12.2016 года № 400-р, распоряжение Администрации Псковского района от 19.08.2022 года № 177-р).

Характеристика улично-дорожной сети

Наименование улицы	Протяженность, м
Загородная	352
Загородная	476
Загородная	95

7. Устройство парковочных мест.

В соответствии с табл.17 п.26 Региональных нормативов градостроительного проектирования Псковской области допускается 25% машино-мест размещать за пределами земельного участка в границах элемента планировочной структуры.

Документация, ранее утвержденная распоряжением Администрации Псковского района от 19.08.2022 года № 177-р, предусматривала размещение 22 машино-места (13%) на землях общего пользования для многоквартирного жилого дома ЗУ6 (корпус 1 и корпус 2), строящегося на земельном участке с КН 60:18:0142304:386.

В дополнение к ранее предусмотренным документацией (распоряжение Администрации Псковского района от 15.12.2016 года № 400-р, распоряжение Администрации Псковского района от 19.08.2022 года № 177-р) территориям для размещения автотранспорта для ЗУ6 дополнительно предусматривается размещение парковочных машино-мест в размере 11м/м на землях общего пользования для ЗУ7. Данная территория является смежной по отношению к земельному участку с КН 60:18:0142304:387.

Параметры многоэтажной застройки ЗУ7:

Условный номер земельного участка	Кадастровый номер земельного участка	Количество этажей (в т.ч. тех. этажи), шт.	Количество квартир, не более:	Площадь застройки, не более, кв.м.	Количество машино-мест	Примечание
ЗУ7	60:18:0142304:387	5	136	2681,7	51, из них 11м/м за пределами ЗУ7	строящийся

На территории ЗУ7 расположены 40м/м, которые размещены на 3 площадках (в т. ч 8 м-мест для МГН) с юго-западной и юго-восточной стороны участка. Въезды на парковки организованы с перспективной улицы в жилой застройке шириной 6,0 м, проходящей вдоль границы с МО «Город Псков» и со стороны магистральной (по перспективному инвестиционному проекту) улицы шириной 7,0 м.

Согласно п.11.34 СП42.13330.2016, расстояния от открытых площадок для временного хранения легкового автотранспорта принимаются на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и уровней шума, обеспечивая выполнение требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (в ред. Изменения № 1, № 2, № 3, № 4).

Согласно табл. 2.6 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (в ред. Изменения № 1, № 2, № 3, № 4), «для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, метрополитена, гаражей и автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее - санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.»

В составе проектной документации на объекты капитального строительства в составе раздела «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» выполняются расчеты - на границе нормируемых объектов (детские игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха, фасады многоквартирных жилых домов с окнами) определяются предельно допустимые концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и уровень шума. Разрывы от открытых площадок для временного хранения легкового автотранспорта до нормируемых объектов допускается сокращать, если предельно допустимые концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и уровень шума не превышают нормативные значения (расчет производится программой «АТП-Эколог», версия 3.0.1.15)

8. Общественный транспорт.

Проектные решения по пешеходной и автотранспортной доступности объектов застройки остаются без изменений с учетом ранее утвержденной документации (распоряжение Администрации Псковского района от 15.12.2016 года № 400-р, распоряжение Администрации Псковского района от 19.08.2022 года № 177-р).

Пешеходная доступность до существующих остановок автобуса

(маршрут №1 общегородской, маршрут №18 – межрайонный) ул. Ижорского батальона – 300м.

При реконструкции ул. Алехина МО «Город Псков» предполагается организация движения общественного транспорта. Пешеходная доступность автобусной остановки – 200м.

9. Благоустройство.

В целях создания комфортной среды для жителей проектируемых многоквартирных жилых домов предусматривается создание комплекса площадок общего пользования: для отдыха взрослого населения, игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, занятий физкультурой, хозяйственных площадок.

Обеспечение населения объектами благоустройства предусматривается в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Псковской области (утверждены Постановлением Администрации Псковской области от 22.01.2013г. №18) и остается без изменений с учетом ранее утвержденной документации (распоряжение Администрации Псковского района от 15.12.2016 года № 400-р, распоряжение Администрации Псковского района от 19.08.2022 года № 177-р), и предусматривается проектной документацией на строительство соответствующего объекта строительства (жилого дома).

10. Показатели элементов планировочной структуры.

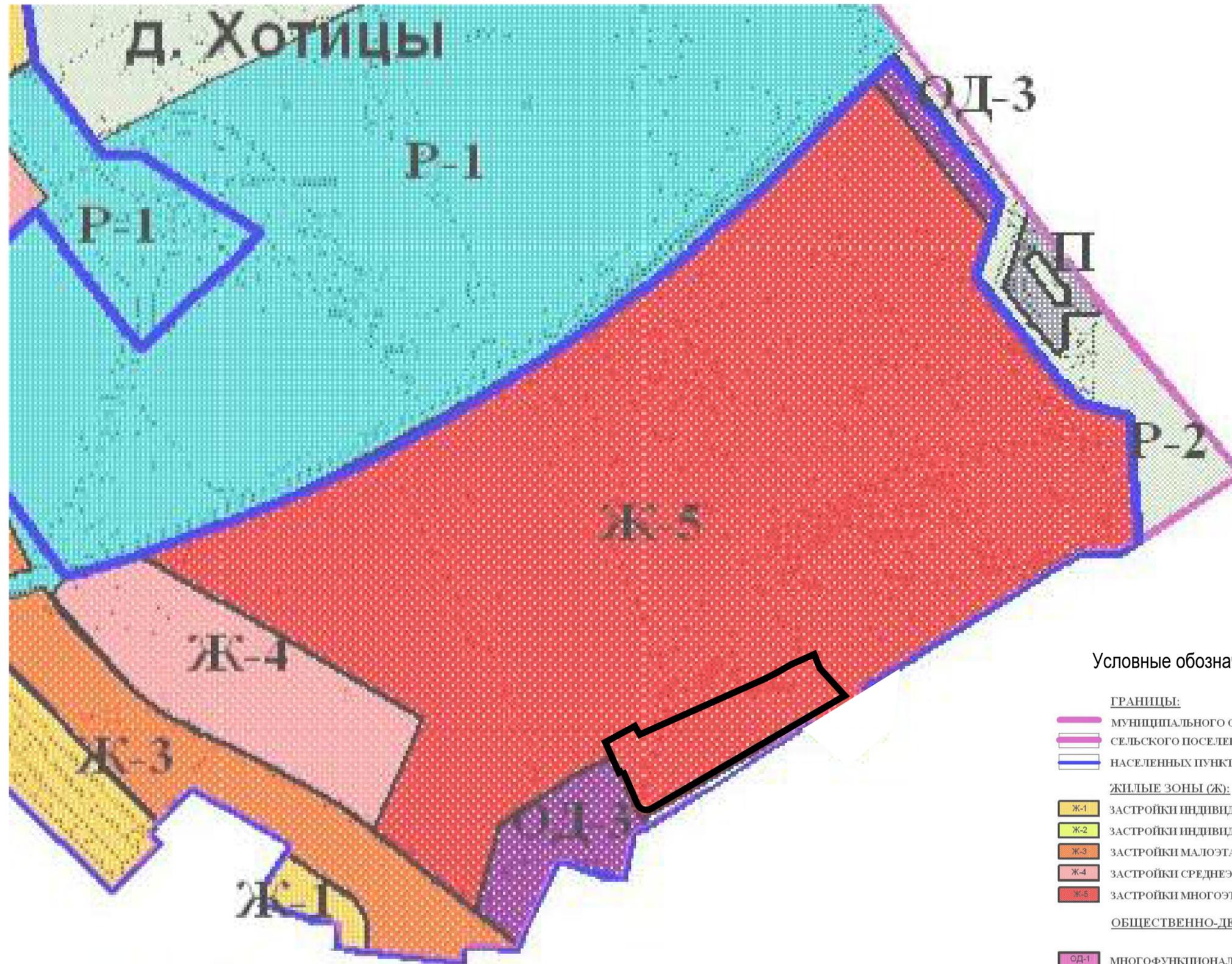
Элементы планировочной структуры территории сформированы и остаются без изменений с учетом ранее утвержденной документации (распоряжение Администрации Псковского района от 15.12.2016 года № 400-р, распоряжение Администрации Псковского района от 19.08.2022 года № 177-р).

11. Техничко-экономические показатели территории проектирования

Техничко-экономические показатели территории проектирования остаются без изменений с учетом ранее утвержденной документации (распоряжение Администрации Псковского района от 15.12.2016 года № 400-р, распоряжение Администрации Псковского района от 19.08.2022 года № 177-р).

12. Положение об очередности планируемого развития территории.

Положения об очередности планируемого развития территории остаются без изменений с учетом ранее утвержденной документации (распоряжение Администрации Псковского района от 15.12.2016 года № 400-р, распоряжение Администрации Псковского района от 19.08.2022 года № 177-р).

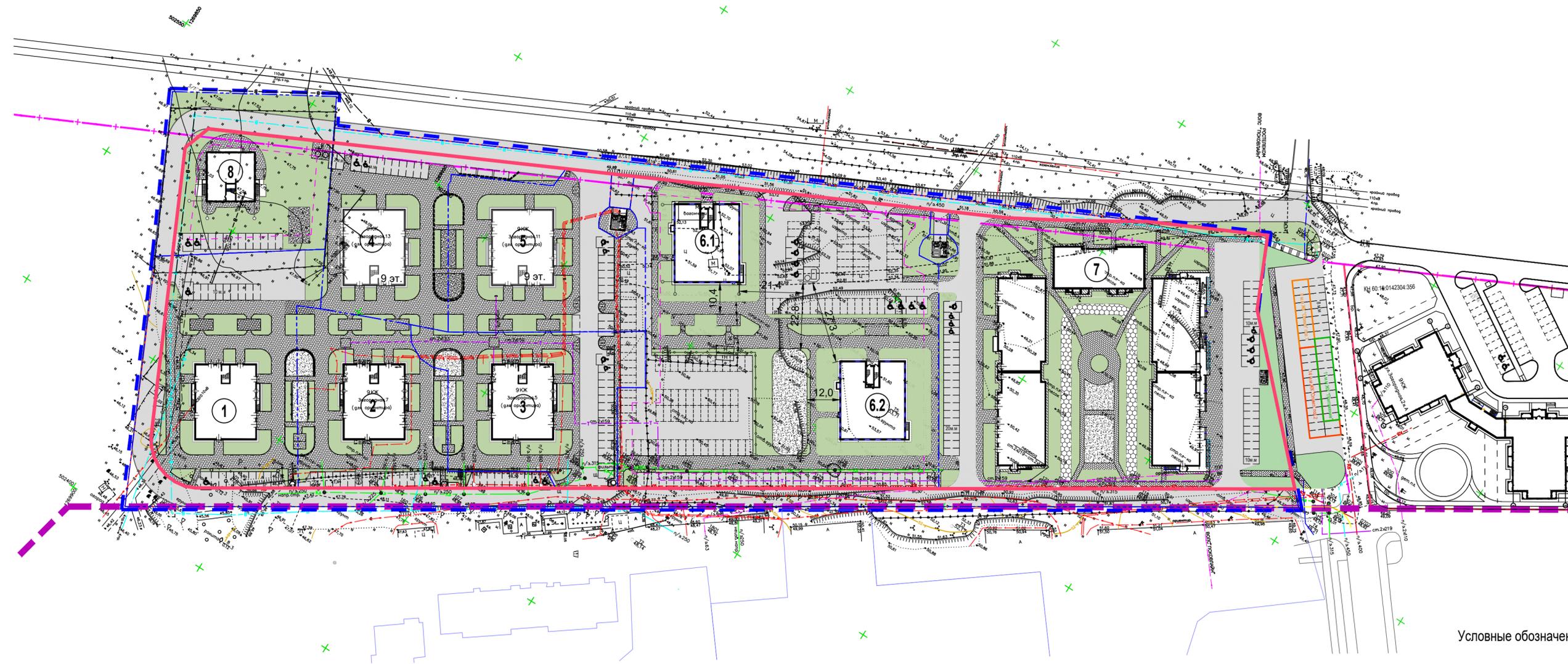


Условные обозначения:

- ГРАНИЦЫ:**
- МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПСКОВСКИЙ РАЙОН
 - СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
 - НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
- ЖИЛЬЕ ЗОНЫ (Ж):**
- Ж-1 ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЬНЫМИ ДОМАМИ (площадь участка от 2 до 50 соток)
 - Ж-2 ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЬНЫМИ ДОМАМИ (площадь участка кратная 6 соток)
 - Ж-3 ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ЖИЛЬНЫМИ ДОМАМИ
 - Ж-4 ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ЖИЛЬНЫМИ ДОМАМИ
 - Ж-5 ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ЖИЛЬНЫМИ ДОМАМИ
- ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ (ОД):**
- ОД-1 МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЦЕНТРА ПОСЕЛЕНИЯ
 - ОД-2 ЛОКАЛЬНОГО ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА
 - ОД-3 СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЙ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ
- граница планируемого элемента планировочной структуры;

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

						ППТ.2			
						Проект планировки территории, содержащий проект межевания территории, в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 60:18:0142304:233 и 60:18:0142304:1416, расположенных в дер. Хотицы СП «Гисковичская волость» Псковского района Псковской области			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разработал	Попов						ППТ	1	
						Чертеж границ планируемых элементов планировочной структуры. М 1:5000			
						ООО "Скандинавия Проект 2"			



ЖК "Олимп"- 3У6 с КН 60:18:0142304:386 (поз.1 и поз.2)
 ЖК "Притяжение"- 3У7 с КН 60:18:0142304:387

Условные обозначения:

- - граница МО сельское поселение "Писковичская волость"
- - граница проектируемой территории;
- - красная линия;
- + - охранный зона ЛЭП 110кВ;
- - - - граница земельного участка в ЕГРН;
- - - - линия минимального отступа от границ земельного участка с целью размещения объекта капитального строительства

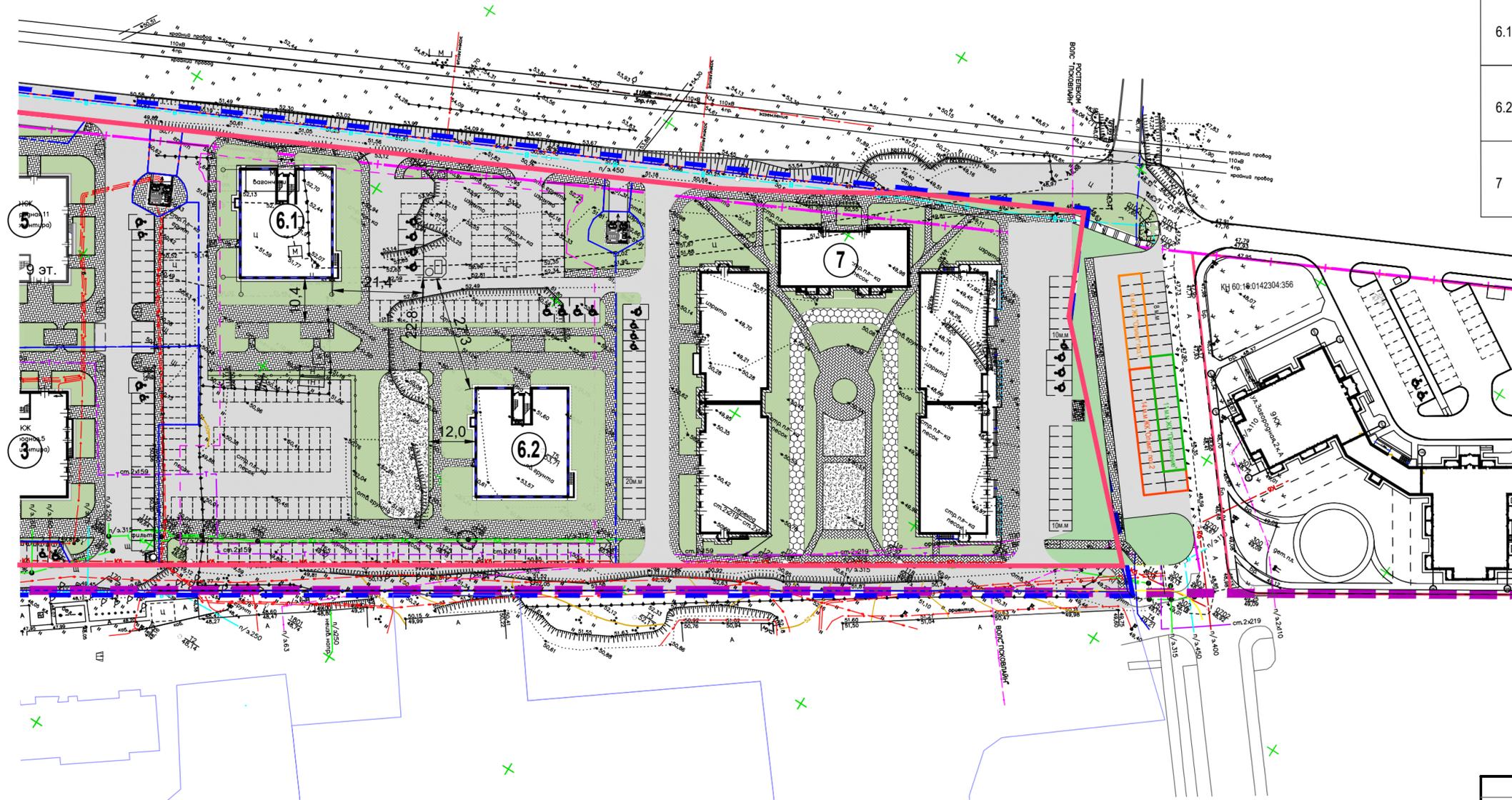
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³		
			зданий	квартир	застройки		общая площадь квартир		зданий	Всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями коммерческого назначения (строящийся)	9	1	64	64	546,2	546,2	3019,7	3019,7	16310,6	16310,6
2	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями коммерческого назначения (существующий)	9	1	64	64	546,2	546,2	3019,7	3019,7	16310,6	16310,6
3	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями коммерческого назначения (существующий)	9	1	64	64	546,2	546,2	3019,7	3019,7	16310,6	16310,6
4	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями коммерческого назначения (стоящийся)	9	1	64	64	546,2	546,2	3022,7	3022,7	16336,6	16336,6
5	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями коммерческого назначения (стоящийся)	9	1	64	64	546,2	546,2	3022,7	3022,7	16336,6	16336,6
6.1	Многоэтажный многоквартирный жилой дом (проектируемый)	13	1	103	103	582,7	582,7	5116,5	5116,5		
6.2	Многоэтажный многоквартирный жилой дом (проектируемый)	13	1	103	103	582,7	582,7	5116,5	5116,5		
7	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями коммерческого назначения (строящийся)	4	1	136	136	2681,71	2681,71	6144,55	6144,55	796,98	796,98
8	Многоэтажный многоквартирный жилой дом (проектируемый)	9	1	16	16	339,10	339,10	2083,4	2083,4	169,4	169,4
	БКТП	1	2	-	-	-	-	-	-	-	-

						ППТ.2		
						Проект планировки территории, содержащий проект межевания территории, в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 60:18:0142304:233 и 60:18:0142304:1416, расположенных в дер. Хотицы СП «Писковичская волость» Псковского района Псковской области		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разработал	Попов					Стадия	Лист	Листов
						ППТ	2	
						Чертеж планировки территории М 1:1000		
						ООО "Скандинавия Проект 2"		

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³		
			зданий	квартир	застройки		общая площадь квартир		зданий	Всего	
					здания	всего	здания	всего			
6.1	Многоэтажный многоквартирный жилой дом (проектируемый)	13	1	103	103	582,7	582,7	5116,5	5116,5		
6.2	Многоэтажный многоквартирный жилой дом (проектируемый)	13	1	103	103	582,7	582,7	5116,5	5116,5		
7	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями коммерческого назначения (строящийся)	4	1	136	136	2681,71	2681,71	6144,55	6144,55	796,98	796,98



Условные обозначения:

- - граница МО сельское поселение "Писковичская волость"
- - граница проектируемой территории;
- - красная линия;
- - - - охранный зона ЛЭП 110кВ;
- - - - граница земельного участка в ЕГРН;
- - - - линия минимального отступа от границ земельного участка с целью размещения объекта капитального строительства

ЖК "Олимп"- ЗУ6 с КН 60:18:0142304:386 (поз.1 и поз.2)
 ЖК "Притяжение"- ЗУ7 с КН 60:18:0142304:387



						ППТ.2		
						Проект планировки территории, содержащий проект межевания территории, в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 60:18:0142304:233 и 60:18:0142304:1416, расположенных в дер. Хотицы СП «Писковичская волость» Псковского района Псковской области		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разработал	Попов			<i>[Signature]</i>		Стадия	Лист	Листов
						ППТ	3	
						Чертеж планировки территории (ЗУ6, ЗУ7) М 1:1000		
						ООО "Скандинавия Проект 2"		