

ООО «Скандинавия проект 2»

**Проект планировки территории  
земельных участков с кадастровыми номерами:  
60:18:0142304:361, 60:18:0142304:314, 60:18:0142304:232,  
расположенных по адресу: Псковская область, Псковский район,  
сельское поселение «Писковичская волость», дер. Хотицы  
(изменение №1 в части 1 очереди строительства)**

**Документация по планировке территории**

**Основная часть.**

**Том 1**

Генеральный директор  
ООО «Скандинавия проект 2»

Г.А. Харитонова

Псков, 2024 г.





Часть территории проектирования расположена в охранной зоне:

- Охранная зона подземного и надземного газопровода высокого и низкого давления, расположенного по адресу: Псковская обл., СП "Писковичская волость" д.Хотицы, д. Писковичи (60:18-6.108);

- Охранная зона объекта: ВЛ 330 кВ «Псков-Тарту» (60:00-6.292);

Целью разработки Проекта является определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории разработан в соответствии со следующими нормативными и техническими документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.
- СП 165.1325800.2014. Свод правил. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне.
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Псковской области (утв. Постановлением Администрации Псковской области №18 от 22.01.2013г.)

Инь.№подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							ППТ.1.ПЗ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

## 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Рассматриваемая территория является 1 очередью строительства ранее утвержденной документации по планировке территории «Проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами: 60:18:0142304:361, 60:18:0142304:314, 60:18:0142304:232, расположенных по адресу: Псковская область, Псковский район, сельское поселение «Писковичская волость», дер. Хотицы»

Рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне Ж-4 - Зона застройки среднеэтажными и Ж-5 - Зона застройки многоэтажными многоквартирным



Инь. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			ППТ.1.ПЗ	

Планируемые показатели застройки

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Площадь
	<i>Технико-экономические показатели территории</i>		
1.	Территория в границах проектирования (1 очередь строительства), в т.ч.:	м <sup>2</sup>	157 167,20
2.	территория жилой застройки	м <sup>2</sup>	84 340,00
3.	территория зоны обслуживающих деловых объектов	м <sup>2</sup>	6 041,00
4.	территория образовательных организаций	м <sup>2</sup>	17 610,00
5.	территория инженерной инфраструктуры	м <sup>2</sup>	11 973,00
6.	территория улично-дорожной сети	м <sup>2</sup>	24 510,00
7.	Площадь застройки многоквартирными жилыми домами	м <sup>2</sup>	12 693,20
	<i>Технико-экономические показатели объектов капитального строительства жилой зоны</i>		
8.	Этажность застройки	эт.	1,7,8
9.	Расчетная численность населения	чел.	1 761
10.	Планируемая плотность населения	чел./Га	206
11.	Коэффициент застройки (средний)		0,15
12.	Коэффициент плотности застройки (средний)		0,93

Инь. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

На проектируемой территории размещены:

- 6 жилых комплексов (7-8 эт.), каждый из которых разделён на 2-3 этапа строительства, в т.ч. со встроенными нежилыми помещениями (поз. 17, 27);
- Ресторанно-гостиничный комплекс;
- дошкольная образовательная организация на 280 мест;
- КНС;
- ДКНС;
- газовая котельная;
- трансформаторные подстанции;
- площадка для выгула собак;
- объекты улично-дорожной сети.

Расчетные коэффициенты плотности застройки жилой зоны

Поз. по ППТ	Номер ЗУ	Общая площадь здания (не более), м2	Площадь земельного участка, м2	S жилых помещений, м2	S встроенных помещений, м2	Коэффициент плотности застройки (не более)	Площадь застройки (не более), м2	Коэффициент застройки (не более)
21	ЗУ 1	4953,60	15389	3761,60		0,97	688,00	0,13
22		4953,60		3761,60			688,00	
23		4953,60		3761,60			688,00	
24	ЗУ 14	4953,60	13354	3761,60		0,74	688,00	0,10
25		4953,60		3761,60			688,00	
26	ЗУ 15	3446,10	14798	2769,60		0,97	574,00	0,20
27		7492,20		4840,80	1172,80		1758,60	
28		3446,10		2769,60			574,00	
11	ЗУ3	4953,60	14954	3761,60		0,99	688,00	0,14
12		4953,60		3761,60			688,00	
13		4953,60		3761,60			688,00	
14	ЗУ12	4953,60	12144	3761,60		0,82	688,00	0,11

Инь. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ППТ.1.ПЗ	Лист
							5

15		4953,60		3761,60			688,00	
16	ЗУ13	3446,10	13701	2769,60		1,05	574,00	0,21
17		7492,20		4840,80	1172,80		1758,60	
18		3446,10		2769,60			574,00	
<b>Всего</b>		78 304,80	84 340,00	58 376,00	2 345,60	0,93	12693,20	0,15

*Красные линии.*

В границах рассматриваемой территории установлены красные линии улично-дорожной сети.

Красные линии, утвержденные в Проекте, обязательны для соблюдения в процессе дальнейшего проектирования и последующего строительства.

*Улицы и дороги.*

Параметры улиц и дорог, а также организацию дорожного движения в рамках внеплощадочного благоустройства необходимо выполнить на стадии разработки проектной документации.

Въезды на проектируемый участок застройки планируется осуществлять с автомобильной дороги общего пользования регионального значения Псков-Писковичи-Муровицы, расположенной в границах населенного пункта - дер. Хотицы (придорожная полоса не устанавливается).

Ввиду постоянно растущего уровня автомобилизации обеспечение проектируемой территории необходимым количеством парковочных мест стало неотъемлемым показателем Проекта.

Минимальное количество машино-мест для временного хранения легкового автомобильного транспорта жителей многоквартирных жилых домов и предприятий обслуживания населения определяется на основании Региональных нормативов градостроительного проектирования Псковской области (утв. Постановлением Администрации Псковской области №18 от 22.01.2013г.) и составляет – 0,84 машино-мест на квартиру (в т.ч. 75 % на земельном участке многоквартирного жилого дома, 25% на прилегающих территориях общего пользования, в границах элемента планировочной структуры) и 1 машино-место на 60,0м<sup>2</sup> общей площади коммерческих помещений (коммерческо-деловые центры и организации, офисные здания и помещения, специализиро-

Инь.№подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ППТ.1.ПЗ			



ванные магазины по продаже эпизодического спроса непродовольственной групп).

На территории квартала предусмотрены места для временного хранения легкового автотранспорта жителей многоквартирных жилых домов, сотрудников и посетителей встроенных помещений в многоквартирные жилые дома в пределах земельного участка каждого объекта капитального строительства.

Парковочные места на проектируемом участке размещены в соответствии п.11.34 СП42.13330.2016.

Дворовые пространства предусмотрены по принципу «закрытый двор», где не предполагается парковка легкового автотранспорта, а лишь необходимые элементы благоустройства и проезды для пожарной техники.

*Расчет обеспеченности в местах  
для временного хранения легкового автотранспорта*

Поз. по ППТ	Номер земельного участка	Площадь встроенных помещений общественного назначения, м <sup>2</sup>	Кол-во мест для временной парковки автомобилей объектов общественного назначения (не менее) шт.	Кол-во квартир, шт.	Кол-во мест для временной парковки автомобилей жителей многоквартирных жилых домов (не менее) шт.	Всего
11	3			88	74	74
12				88	74	74
13				88	74	74
14	12			88	74	74
15				88	74	74
16	13			56	47	47
17		1172,80	20	96	81	101
18				56	47	47
21	1			88	74	74
22				88	74	74
23				88	74	74
24	14			88	74	74
25				88	74	74
26	15			56	47	47
27		1172,80	20	96	81	101
28				56	47	47
<b>Итого</b>		<b>2345,60</b>	<b>40</b>	<b>1296</b>	<b>1090</b>	<b>1130</b>

Инь.№подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ППТ.1.ПЗ	Лист 7

*Учреждения обслуживания населения.*

Проектом предусматривается обеспечение населения необходимыми объектами социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Псковской области (утверждены Постановлением Администрации Псковской области от 22.01.2013г. №18).

Планируемое население рассматриваемой территории (при жилищной обеспеченности 30м<sup>2</sup>/чел.) – не более 1761 жителей

Расчет обеспеченности объектами обслуживания

№ п/п	Наименование учреждений или предприятий	Ед. изм.	Минимально допустимый уровень обеспеченности на 1000 жителей	Минимально допустимый уровень обеспеченности	Учреждения по проекту	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
Учреждения образования						
1	Дошкольная образовательная организация	мест	50	75	ДОО на 280 мест	60:18:01423 04:1608
2	Общеобразовательная организация	мест	180	317		*
Предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания						
3	Магазины продовольственных товаров	м <sup>2</sup> торговой площади	70	123,3		ЗУ13
4	Магазины непродовольственных товаров	м <sup>2</sup> торговой площади	30	52,8		ЗУ13

Инь. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ППТ.1.ПЗ	Лист 8
------	---------	------	-------	-------	------	----------	-----------

5	Предприятие общественного питания	мест	40			ЗУ4
6	Химчистка	кг вещей в смену	4	70,4		ЗУ4
7	Прачечная	кг белья в смену	10	7,0		ЗУ4
Учреждения здравоохранения						
8	Аптека	штук	0,167	0,3		ЗУ15
9	Учреждения здравоохранения, поликлиника	Посещений в год	9,7	17,1		ЗУ15
10	Офис врача общей практики	врач	0,5	0,9		ЗУ15
Учреждения культуры и искусства, физкультуры и спорта						
11	Помещения для организации досуга и любительской деятельности	м <sup>2</sup> пола	60	105,7		ЗУ4
12	Кинотеатр	мест	35	61,6		ЗУ4
Кредитно-финансовые учреждения, предприятия связи						
14	Отделение банка	шт.	1 на 3000 жителей	0,6		ЗУ4

\* - недостающее количество мест общеобразовательных учреждениях обеспечивается за счет строительства школы на 1350 мест на земельном участке 60:18:0142304:1609 (2 очередь строительства).

*Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов и расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфра-*

Инь. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ППТ.1.ПЗ	Лист
							9

*структур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.*

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, торговли, здравоохранения, общественного питания, а также объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

В соответствие с пп.7 п.4 ст.42 Градостроительного кодекса РФ и постановлением Администрации Псковской области от 22.01.2013 № 18 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Псковской области» предусмотрен радиус доступности объектов обслуживания, размещаемых в жилой застройке, устанавливается в зависимости от уровня обеспечиваемого ими обслуживания - повседневного, периодического в соответствии с таблицей 11, изложенных в региональных нормативах градостроительного проектирования Псковской области.

В связи с этим для проектируемой застройки соблюден установленный нормативный радиус обслуживания в населенных пунктах для детских дошкольных учреждений при многоэтажной и среднеэтажной застройке – 300 метров, ввиду расположения дошкольного учреждения на земельном участке с КН 60:18:0142304:1608.

Также для проектируемой застройки соблюден установленный нормативный радиус обслуживания в населенных пунктах для образовательных учреждений при многоэтажной и среднеэтажной застройке – 750 метров, ввиду расположения школы на земельном участке с КН 60:18:0142304:1609.

В части иных вышеуказанных объектов также обеспечен нормативный радиус обслуживания в населенных пунктах для объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры.

*Обеспечение площадками благоустройства общего пользования.*

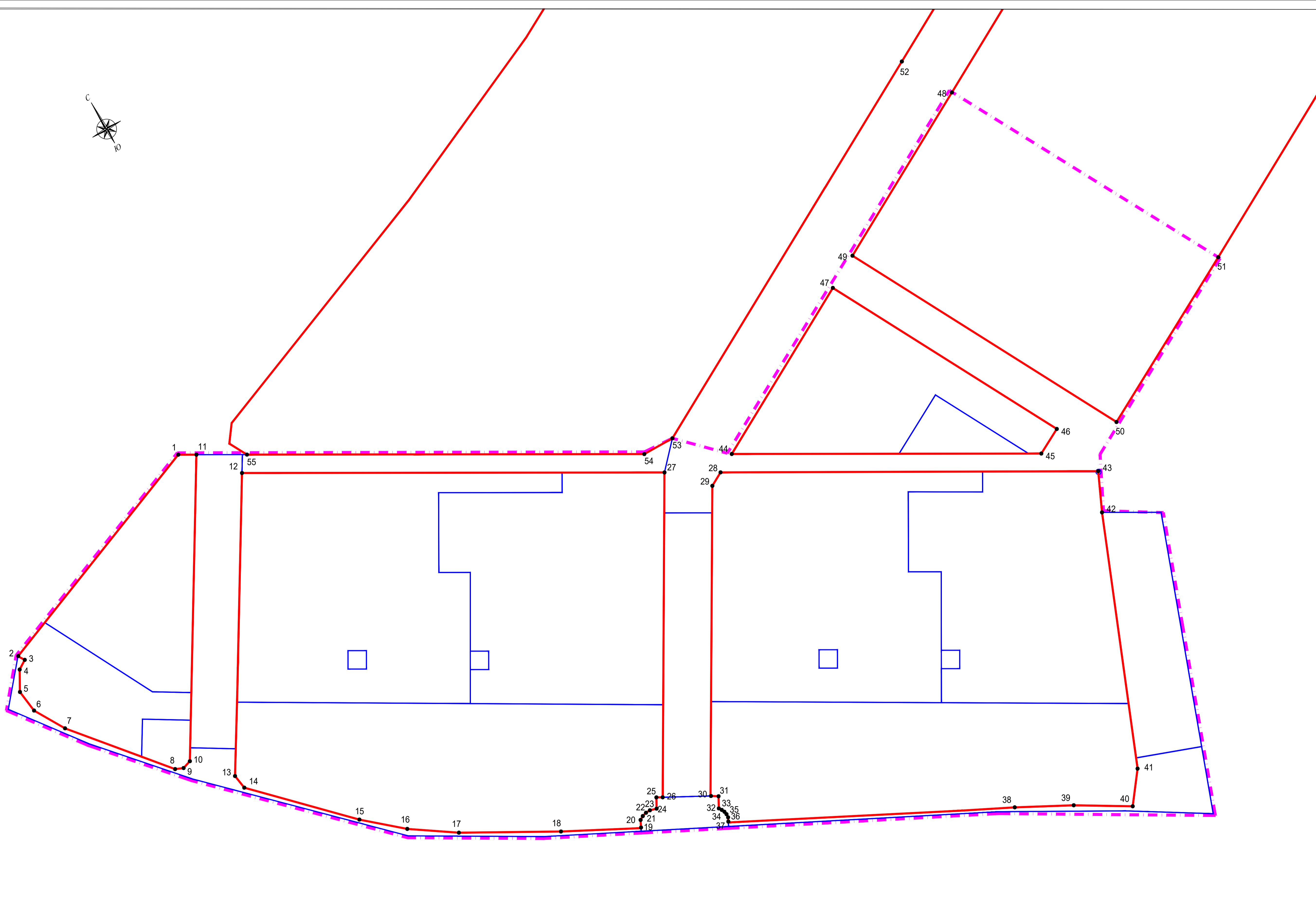
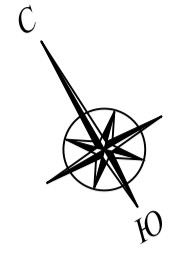
В целях создания комфортной среды для жителей проектируемых многоквартирных жилых домов ППТ предусматривается создание комплекса площадок общего пользования: для отдыха взрослого населения, игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, занятий физкультурой, хозяйственных площадок

Площадки размещаются согласно нормам удаленности (по шуму) от окон жилых домов в соответствии с нормативами:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 10 м;
- для отдыха взрослого населения - 8 м;

Инь. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							ППТ.1.ПЗ	Лист
										10
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

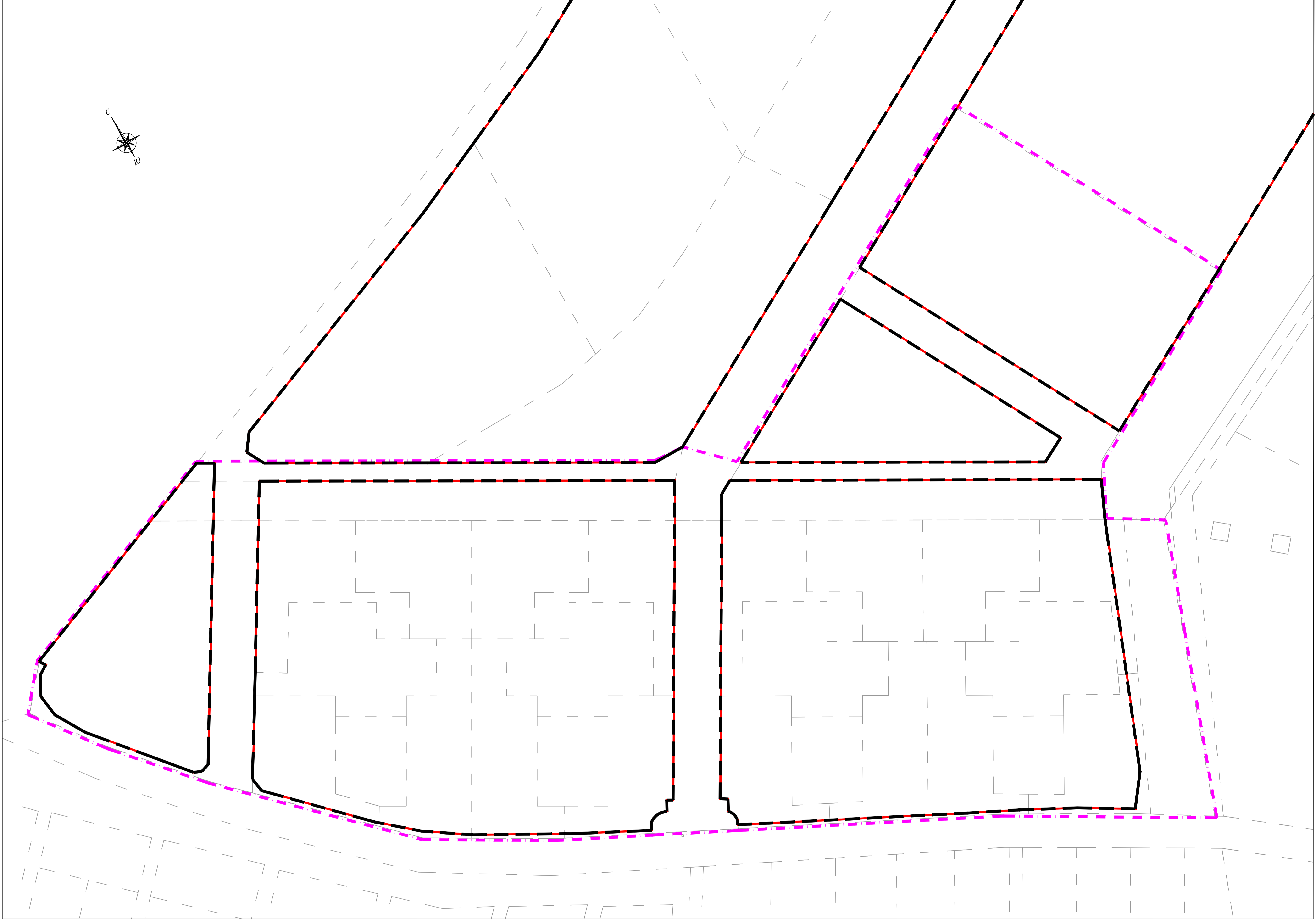




Условные обозначения:

- - - - территория проектирования
- - красная линия улицы

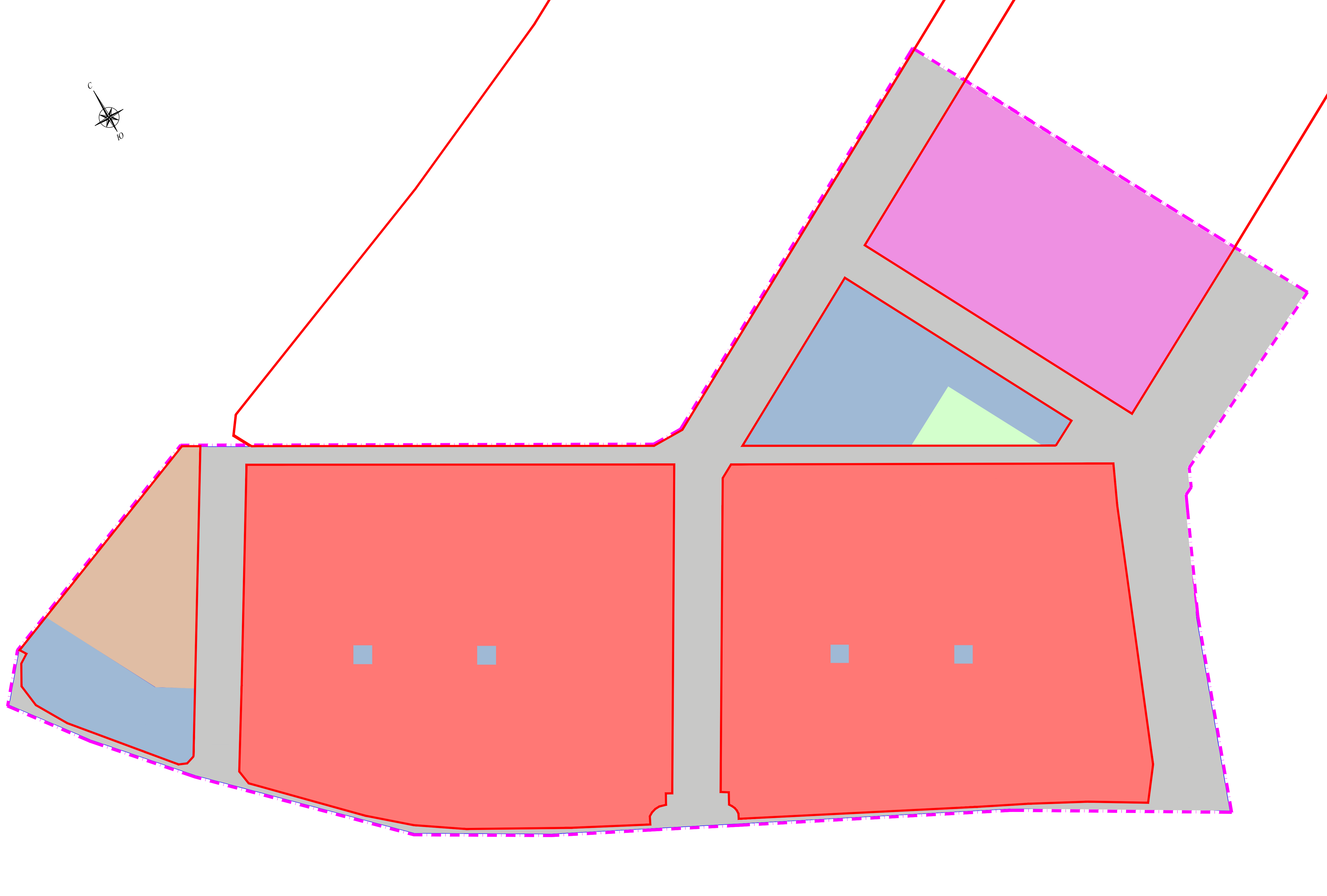
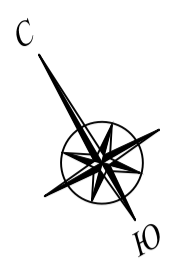
						ППТ.1			
						Проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами: 60:18:0142304:361, 60:18:0142304:314, 60:18:0142304:232, расположенных по адресу: Псковская область, Псковский район, сельское поселение «Писковичская волость», дер. Хотцы			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1 очередь строительства	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Попов С.А.			<i>С.А. Попов</i>	01.24		ППТ	2	
Разработал	Попова В.В.			<i>В.В. Попова</i>	01.24				
Н.контр						План красных линий. М 1:000	ООО "Скандинавия проект 2"		
ТИП	Калинина Е.Ю.			<i>Е.Ю. Калинина</i>	01.24				



Условные обозначения:

- — — — — - "красная" линия улицы;
- - - - - - территория проектирования;
- - - - - - граница земельного участка, стоящего на учёте ГКН
- — — — — - планируемые элементы планировочной структуры;

						ППТ.1			
						Проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами: 60:18:0142304:361, 60:18:0142304:314, 60:18:0142304:232, расположенных по адресу: Псковская область, Псковский район, сельское поселение «Писковичская волость», дер. Хотцы			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1 очередь строительства	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Попов С.А.			<i>С.А. Попов</i>	01.24		ППТ	3	
Разработал	Попова В.В.			<i>В.В. Попова</i>	01.24				
Н.контр						Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1:1000	ООО "Скандинавия проект 2"		
ТИП	Калинина Е.Ю.			<i>Е.Ю. Калинина</i>	01.24				



Условные обозначения:

- "красная" линия улицы;
- территория проектирования;
- зона среднеэтажной жилой застройки;
- зона общественно-деловой застройки;
- зона инженерной инфраструктуры;
- зона улично-дорожной сети;
- зона общеобразовательных учреждений;
- рекреационная зона;

						ППТ.1			
						Проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами: 60:18:0142304:361, 60:18:0142304:314, 60:18:0142304:232, расположенных по адресу: Псковская область, Псковский район, сельское поселение «Писковичская волость», дер. Хотцы			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1 очередь строительства	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Попов С.А.			<i>С.А. Попов</i>	01.24		ППТ	4	
Разработал	Попова В.В.			<i>В.В. Попова</i>	01.24				
Н.контр						Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000	ООО "Скандинавия проект 2"		
ТИП	Калинина Е.Ю.			<i>Е.Ю. Калинина</i>	01.24				