

ООО «Про Проект»

ИНН 6000001534 ОГРН 1236000000136
180025, Псковская область, Псковский район, СП «Завеличенская волость»,
дер. Борисовичи, ул. Завеличенская, д.2, помещ. 2Н, каб. 1, 6
СРО-П-110-29122009 № П-110-006000001534-0510 от 01.02.2023г.

**Проект планировки и проект межевания территории
микрорайона «Борисовичи» в части квартала 4А,
расположенного по адресу: Псковская область, Псковский
район, СП «Завеличенская волость», южнее д. Борисовичи**

Документация по планировке территории

Проект планировки территории
Основная (утверждаемая) часть
38-ПРО-08-23-ППТ.1

Главный инженер проекта

Попов С.А.

г. Псков, 2024г.

Положение о характеристиках планируемого развития территории

Проектируемая территория находится в центральной и северной частях микрорайона «Борисовичи» (АО СЗ «Псковжилстрой»)

Рассматриваемые земельные участки расположены в кварталах, ограниченных:

ул. Михаила Егорова (персп. стр-во) – продолжение ул. Байкова - магистральной улицы районного значения;

ЛЭП 110кВ

а/д Псков - Родина (сущ.) – автомобильная дорога IV технической категории в границах населенного пункта Борисовичи

Зоны с особыми условиями использования

На территории квартала присутствуют:

- подземный газопровод высокого давления
- Охранная зона ВЛ 10кВ
- Охранная зона кабеля связи
- Охранная зона КЛ 10кВ

Планируемое развитие территории

Проектные решения по организации территории разработаны с учетом и на основе Генерального плана МО «Завеличенская волость».

Проектные решения предполагают размещение объектов многоэтажной жилой застройки с объектами общественно- делового назначения, инженерной инфраструктуры.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Завеличенская волость», рассматриваемые земельные участки расположены в территориальных зонах:

ЖЗ - зона застройки среднеэтажными жилыми домами

Ж4 - зона застройки многоэтажными жилыми домами

О1 - зона делового, общественного и коммерческого назначения

Инв.№подл.	Подп. и дата	Взам. инв.№							Лист
			38-ПРО-08-23-ППТ.1-ПЗ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				

Планируемые показатели застройки
в пределах проектируемой территории представлены в таблице 1
Таблица 1

	Наименование показателя	Ед. изм.	Площадь
1.	Этажность застройки проект	эт.	5-8
2.	Расчетная численность населения	чел.	2820
3.	Планируемая плотность населения	чел./Га	112
4.	Коэффициент застройки жилой зоны		0,07
5.	Коэффициент плотности застройки		0,27

На проектируемой территории размещены многоквартирные жилые дома (в т.ч. со встроенными нежилыми помещениями), общеобразовательное учреждение, элементы благоустройства.

Показатели плотности застройки жилой зоны

Поз.	Условный номер ЗУ	Площадь земельного участка, м2	Площадь застройки*, м2	Общая площадь квартир*, м2	Коэффициент застройки*	Коэффициент плотности застройки*
7	1	8581,0	1700,6	5505,5		
8	2	11044,0	1700,6	5505,5		
9	4	14705,0	2473,6	8250,0		
10	6	8519,0	1700,6	8808,8		
11	7	11286,0	1700,6	8808,8		
13	11	12508,0	1700,6	8808,8		

Инва.№подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	38-ПРО-08-23-ППТ.1-ПЗ	Лист
							4

12	29	14100,0	2763,5	12000,0		
1	60:18:0060201:2562	5970	1122,9	3407,7		
2	60:18:0060201:2563	4667,0	1122,9	3925,8		
3	60:18:0060201:3319	6057,0	1122,9	4194,4		
4	60:18:0060201:3321	7320,0	1776,0	5668,0		
5	60:18:0060201:3320	6173,0	1546,0	5005,0		
6	60:18:0060201:6885	6598,0	1448,6	4702,9		
	Всего	316540,0	21879,39	84591,2	0,07	0,27

* - При архитектурно-строительном проектировании объектов капитального строительства допускаются отклонения от указанных параметров в пределах 10%.

Окончательные параметры жилой застройки определяются в проектной документации объектов капитального строительства.

Показатели объектов капитального строительства определены в соответствии с планировочными решениями, приведенными в томе 38-ПРО-08-23-ППТ.2

Красные линии.

В границах рассматриваемой территории ранее установлены красные линии (Проект планировки территории в районе автодороги г. Псков - д. Родина для комплексного жилищного строительства, выполненный ООО «Архитектурная мастерская Цыцина» в 2009г.; корректировка проекта планировки жилого района «Борисовичи» для комплексного освоения в целях жилищного строительства участков №

Инв.№подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	38-ПРО-08-23-ППТ.1-ПЗ		5	

16,17, расположенного в сельском поселении «Завеличенской» волости Псковского района Псковской области, выполненной институтом «ПСКОВГРАЖДАН- ПРОЕКТ» в 2012г.; ООО «Про Проект»).

В рамках данного проекта красные линии:

- устанавливаются новые;
- частично отменяются ранее установленные;
- частично сохраняются ранее установленные

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

Улицы и дороги.

Строительство улиц осуществляется за счет средств местного, регионального бюджетов, либо субсидий с целью развития транспортной инфраструктуры муниципального образования в соответствии с Генеральным планом и соответствующими целевыми программами.

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 60,0м² общей площади коммерческих помещений.

Парковка легкового автотранспорта посетителей и сотрудников объектов образования осуществляется на земельных участках данных объектов.

Инв.№подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					38-ПРО-08-23-ППТ.1-ПЗ	Лист	
									6
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.			

Расчет обеспеченности в местах для временного хранения легкового автотранспорта проектируемой жилой застройки

поз.	Номер ЗУ	S встроенных нежилых помещений, м2	S жилых помещений, м2	Кол-во жителей, шт.	Нормативный показатель		
					Р (для встроенных помещений) шт.	Р (для жилых помещений) шт.	Р Всего
					1 м-место на 55-60м2 общей площади		0,84
7	1	0	5505,50	184	0	71	71
8	2	0	5505,50	184	0	71	71
9	4	0	8250,00	275	0	109	109
10	6	0	8808,80	294	0	114	114
11	7	0	8808,80	294	0	114	114
12	29	0	12000,00	400	0	202	202
13	11	0	8808,80	294	0	114	114
Всего			57687,40	1923		796	796

Парковка легкового автотранспорта посетителей и сотрудников объектов образования осуществляется на земельных участках данных объектов.

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.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

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 30м²/чел.) – 2820 жителей

№ 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 уровень охвата 85%	120		за границами ППТ
2	Общеобразовательная организация	мест	77 уровень охвата 75%	163	школа 800 мест ЗУ 50м ² /мест о	ЗУ13
Предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания						
3	Магазины продовольственных товаров	м ² торговой площади	100	282		ЗУ 21
4	Магазины непродовольственных товаров	м ² торговой площади	100	282		ЗУ 21
5	Предприятие общественного питания	мест	40	113		ЗУ 21
6	Химчистка	кг вещей в смену	3,5	10		за границами ППТ

Инва.№подл.	Подп. и дата	Взам. инв.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

7	Прачечная	кг белья в смену	6	17		за границами ППТ
Учреждения здравоохранения						
8	Аптека	штук	0,167	0,50		ЗУ 21
9	Поликлиника	Посе- щений в год	9,700	27,40		за границами ППТ
10	Офис врача об- щей практики	врач	0,500	1,4		за границами ППТ
Учреждения культуры и искусства, физкультуры и спорта						
11	Помещения для организации до- суга и любитель- ской деятельно- сти	м ² пола	60	169		за границами ППТ
12	Кинотеатр	мест	9	25		за границами ППТ
13	Библиотека	биб- лиотек	0,05	0,10		за границами ППТ
Кредитно-финансовые учреждения, предприятия связи,						
14	Отделение банка	-	-			за границами ППТ
15	Участковый пункт полиции	Рабо- чее ме- сто	0,333	0,90		за границами ППТ

Инва.№подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

Расчет обеспеченности площадками благоустройства
для проектируемой жилой застройки

поз.	Номер ЗУ	S встроен- ных нежи- лых помещений, м2	S жилых помещений , м2	Кол-во жителей, шт.	Нормативный показатель			
					ДИП, м2	отдых, м2	спорт, м2	хоз., м2
					0,4	0,1	0,7	0,2
7	1	0	5505,50	184	73,4	18,35	128,46	36,70
8	2	0	5505,50	184	73,4	18,35	128,46	36,70
9	4	0	8250,00	275	110,0	27,50	192,50	55,00
10	6	0	8808,80	294	117,5	29,36	205,54	58,73
11	7	0	8808,80	294	117,5	29,36	205,54	58,73
12	29	0	12000,00	400	160,0	40,00	280,00	80,00
13	11	0	8808,80	294	117,5	29,36	205,54	58,73
Всего			57687,40	1923	769	192	1346	385

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;
- для занятий физкультурой в зависимости от шумовых характеристик - 10- 20м для хозяйственных целей –20 м (расстояние от площадок для сушки белья не нормируется).

Общая площадь территории, занимаемая площадками для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10 % общей площади жилой зоны проектируемой застройки.

Расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых, а также до границ детских дошкольных учреждений, лечебных учреждений и учреждений питания приняты не менее 20 м.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

Инв.№подл.	Подп. и дата	Взам. инв.№	38-ПРО-08-23-ППТ.1-ПЗ			Лист
						10

Инженерная подготовка территории

Для застройки квартала необходимо:

1. Выполнить вынос ВЛ 10кВ с территории застройки
2. Выполнить вынос кабеля связи

Инженерная инфраструктура.

1. Водоснабжение

Существующее положение:

В настоящий момент действующие сети централизованного водоснабжения на территории проектирования отсутствуют.

Проектное предложения:

В соответствии с техническими условиями МП г. Пскова «Горводоканал» и проектной документация по обеспечению инженерной инфраструктурой жилого района «Борисовичи» Псковского района Псковской области для комплексного освоения в целях жилищного строительства, разработанной ООО «Группа Спектр» и ООО «СДМ ПРОЕКТ» в 2014 г., водоснабжение территории проектирования возможно от проектируемого межквартального водопровода Ø 315.

На дальнейших стадиях проектирования необходимо разработать схему водоснабжения проектируемого квартала с устройством кольцевого водопровода. Подключение объектов капитального строительства осуществляется к внутриквартальному кольцевому водопроводу.

2. Водоотведение

Существующее положение:

В настоящий момент сети централизованного водоотведения на территории проектирования отсутствуют.

Проектное предложения:

В соответствии с техническими условиями МП г. Пскова «Горводоканал» и проектной документация по обеспечению инженерной инфраструктурой жилого района «Борисовичи» Псковского района Псковской области для комплексного освоения в целях жилищного строительства, разработанной ООО «Группа Спектр» и ООО «СДМ ПРОЕКТ» в 2014 г., водоотведение на территории проектирования возможно в проектируемую межквартальную канализацию.

В соответствии с Постановлением Администрации Псковской области от 22 января 2013 года №18 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Псковской области» расчетное суточное водоотведение сточных вод необходимо принять в том же объеме, что и водопотребление.

На дальнейших стадиях проектирования необходимо разработать схему внут-

Инв.№подл.	Подп. и дата	Взам. инв.№							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	38-ПРО-08-23-ППТ.1-ПЗ			

риквартальных сетей водоотведения с учетом этапов строительства. Подключение объектов капитального строительства осуществляется к внутриквартальным сетям.

3. Водоотведение поверхностных вод.

Существующее положение:

В настоящий момент сети ливневой канализации на территории проектирования отсутствуют.

Проектные предложения:

На территории проектирования необходимо устройство централизованной системы ливневой канализации.

В соответствии с техническими условиями МКУ г. Пскова «Специализированная служба» и проектной документация по обеспечению инженерной инфраструктурой жилого района «Борисовичи» Псковского района Псковской области для комплексного освоения в целях жилищного строительства, разработанной ООО «Группа Спектр» и ООО «СДМ ПРОЕКТ» в 2014 г., водоотведение ливневых вод с территории проектирования возможно в проектируемую канализацию по ул. Завеленская.

На дальнейших стадиях проектирования необходимо разработать схему внутриквартальных сетей водоотведения с учетом этапов строительства. Подключение объектов капитального строительства осуществляется к внутриквартальным сетям

4. Теплоснабжение.

Существующее положение:

В настоящий момент сети теплоснабжения на территории проектирования отсутствуют.

Технические условия МП г. Пскова «ПТС»

Проектные предложения:

Технические условия на проектируемый квартал отсутствуют.

На дальнейших стадиях проектирования необходимо получить технические условия, разработать схему теплоснабжения квартала с учетом этапов строительства. Подключение объектов капитального строительства осуществляется к внутриквартальным сетям.

Инв.№подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №									
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата					38-ПРО-08-23-ППТ.1-ПЗ	Лист
											12

5. Электроснабжение.

Существующее положение:

В настоящее время на территории проектирования проходит воздушная ЛЭП.

Проектные предложения:

Технические условия на проектируемый квартал отсутствуют.

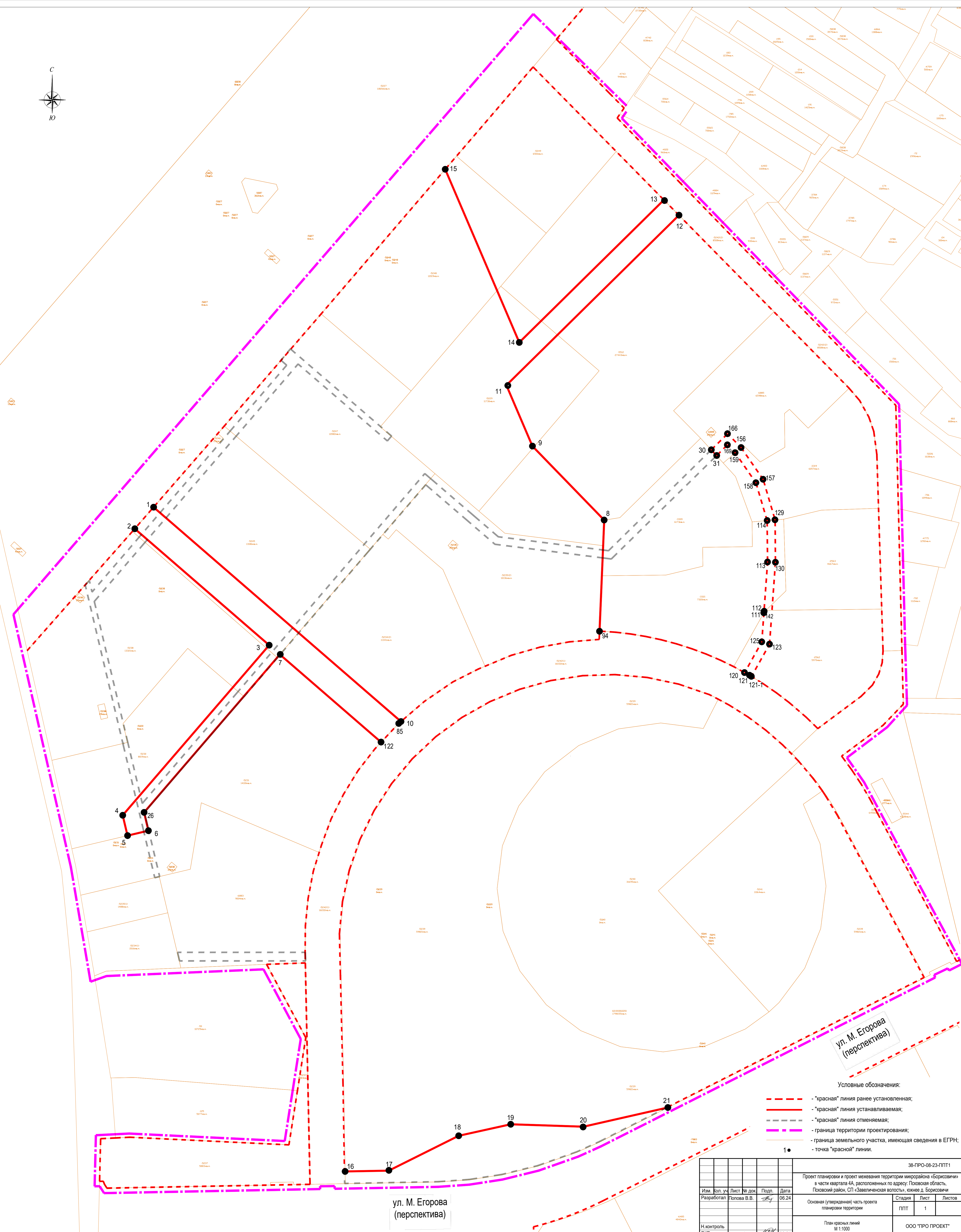
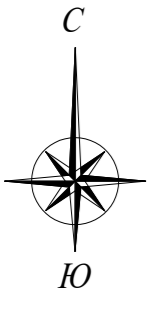
На дальнейших стадиях проектирования необходимо получить технические условия, разработать схему электроснабжения квартала с учетом этапов строительства.

Подключение объектов капитального строительства осуществляется к внутриквартальным сетям.

Также, необходимо выполнить вынос воздушных линий электропередач с территории квартала.

На дальнейших стадиях проектирования необходимо разработать схему внутриквартальных сетей электроснабжения с учетом этапов строительства.

Инв.№подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	38-ПРО-08-23-ППТ.1-ПЗ			



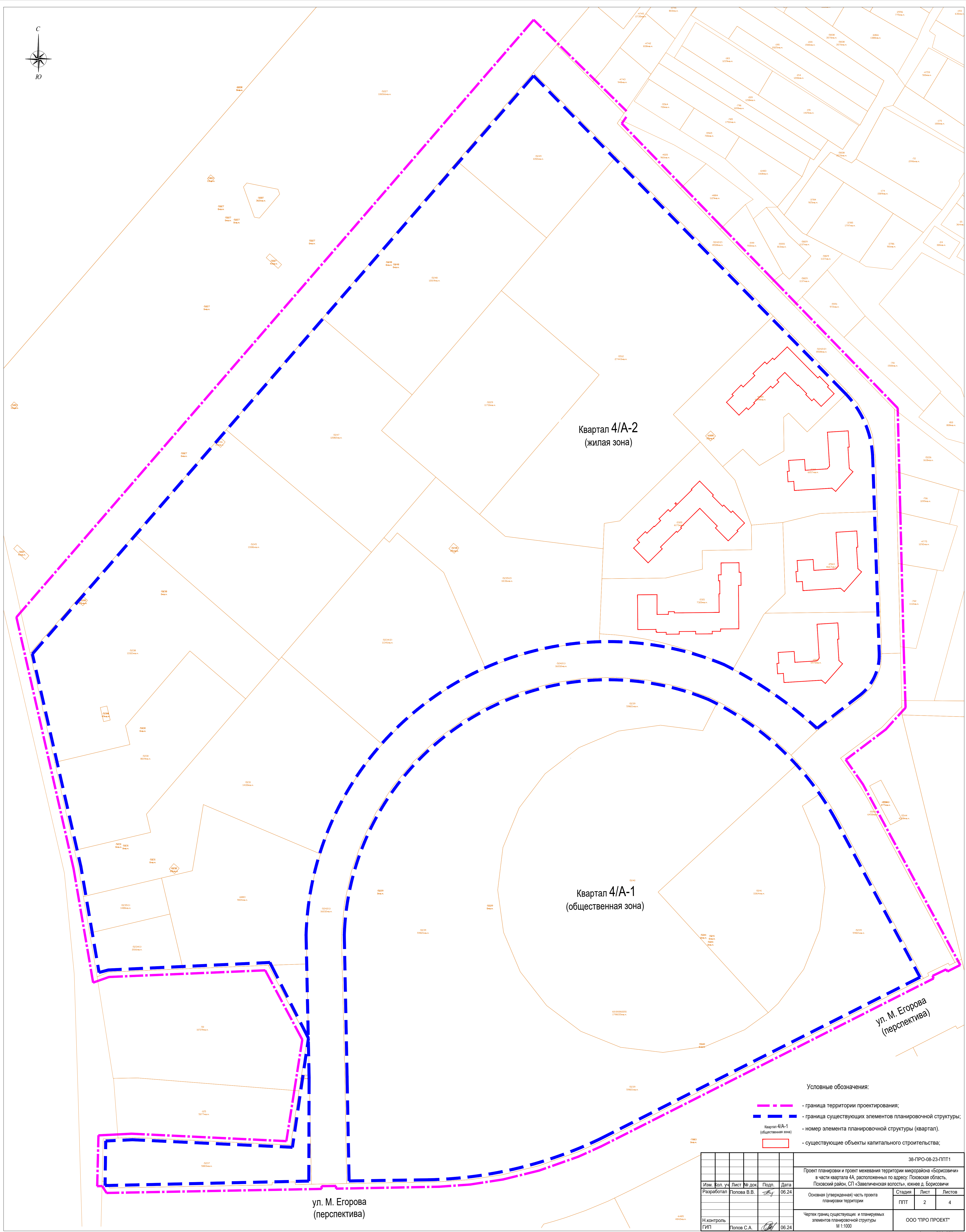
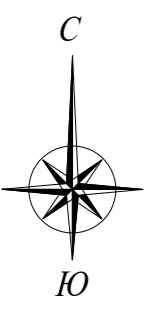
ул. М. Егорова
(перспектива)

ул. М. Егорова
(перспектива)

Условные обозначения:

- "красная" линия ранее установленная;
- "красная" линия устанавливаемая;
- "красная" линия отменяемая;
- граница территории проектирования;
- граница земельного участка, имеющая сведения в ЕГРН;
- точка "красной" линии.

					38-ПРО-08-23-ППТ1					
Проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Борисовичи» в части квартала 4А, расположенных по адресу: Пензенская область, Пензенский район, СП «Завеличненская волость», южнее д. Борисовичи										
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Основная (утвержденная) часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов	
						ППТ	1			
Н.контроль ГИП					Полов С.А.		ООО "ПРО ПРОЕКТ"			
					План красных линий М 1:1000					





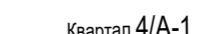
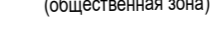
Квартал 4/A-2
(жилая зона)

Квартал 4/A-1
(общественная зона)

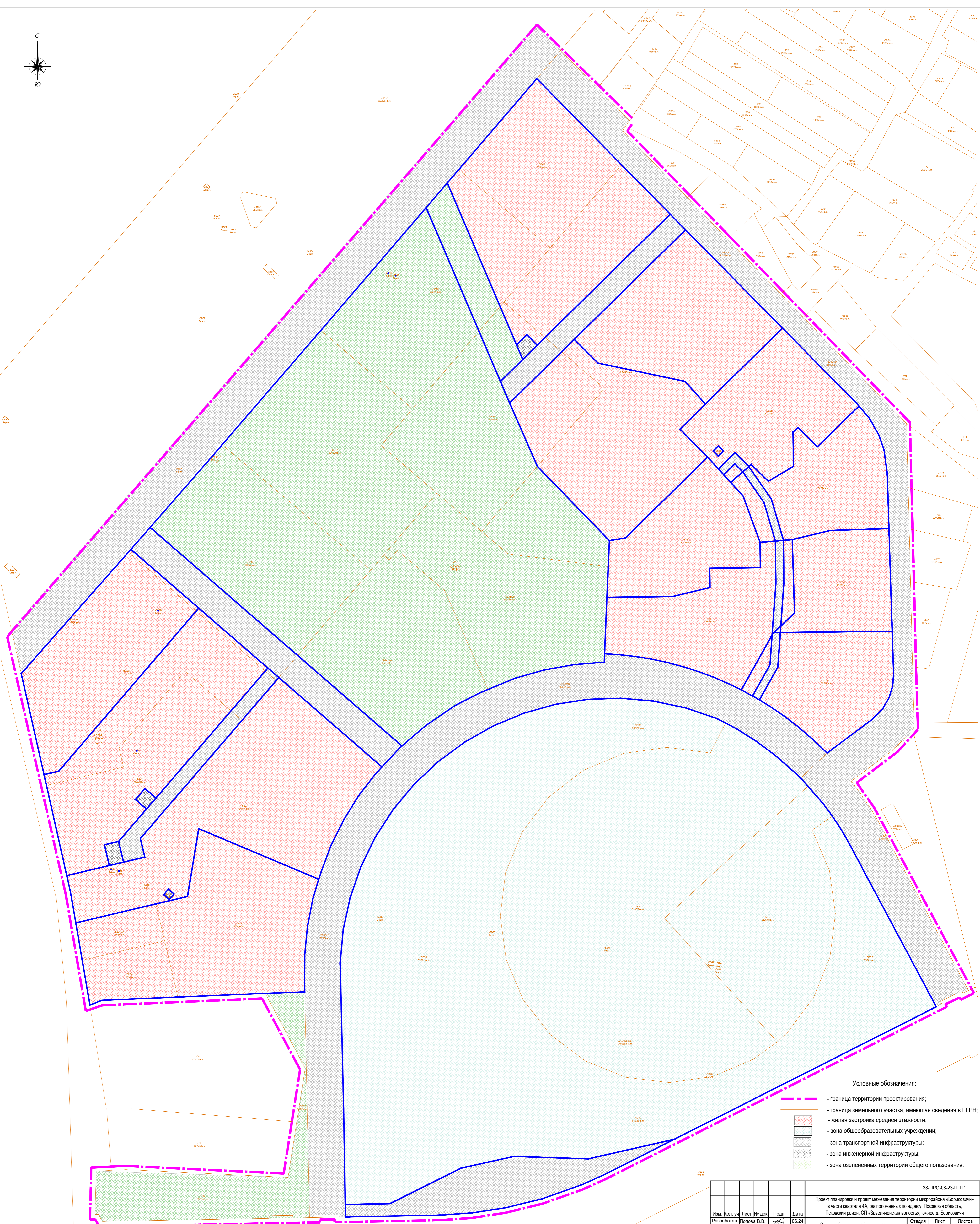
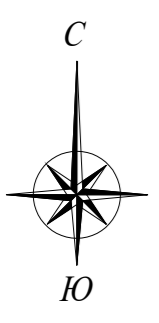
ул. М. Егорова
(перспектива)

ул. М. Егорова
(перспектива)

Условные обозначения:

-  - граница территории проектирования;
-  - граница существующих элементов планировочной структуры;
-  - номер элемента планировочной структуры (квартал);
-  - существующие объекты капитального строительства;

						38-ПРО-08-23-ППТ1		
Проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Борисовичи» в части квартала 4А, расположенных по адресу: Пензенская область, Пензенский район, СП «Завеличненская волость», южнее д. Борисовичи								
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Основная (утвержденная) часть проекта планировки территории		
Разработал	Полова В.В.				06.24	Стадия	Лист	Листов
						ППТ	2	4
Н.контроль						Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры		
ГИП						М 1:1000		
Полова С.А.						ООО «ПРО ПРОЕКТ»		
06.24						формат 700x870		



ул. М. Егорова
(перспектива)

Условные обозначения:

- граница территории проектирования;
- граница земельного участка, имеющая сведения в ЕГРН;
- жилая застройка средней этажности;
- зона общеобразовательных учреждений;
- зона транспортной инфраструктуры;
- зона инженерной инфраструктуры;
- зона озелененных территорий общего пользования;

						38-ПРО-08-23-ППТ1					
						Проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Борисовичи» в части квартала 4А, расположенных по адресу: Псковская область, Псковский район, СП «Завеличненская волость», южнее д. Борисовичи					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Основная (утвержденная) часть проекта планировки территории			Стадия	Лист	Листов
	Разработал	Полова В.В.			06.24	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:1000			ППТ	3	3
Н.контроль						ООО "ПРО ПРОЕКТ"					
ГИП						Полов С.А.			06.24		