

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.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования – для жилищного строительства.

Принятые в проекте планировки территории планировочные решения, являются основанием для использования их при разработке проектной документации для строительства многоквартирных жилых домов, отображенных в настоящем проекте планировки территории.

Проект выполнен на топографическом плане в М 1:1000, выполненном в составе инженерно-геодезических изысканий, выполненных ОАО "56 Институт Инженерных Изысканий» г. Тула в 2008-2009 г. Проектируемая территория находится вне границ особо охраняемых природных территорий местного, регионального и федерального значения, зон с особыми условиями использования территории, водоохраных зон, прибрежных защитных зон, береговых полос, зон охраны объектов культурного наследия. На рассматриваемых земельных участках отсутствуют водные объекты, объекты культурного наследия.

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:

Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ "Градостроительный кодекс Российской Федерации"

Федеральный закон от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ "Земельный кодекс Российской Федерации"

Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в 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. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр;

СП 165.1325800.2014. Свод правил. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90» (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 12.11.2014 № 705/пр);

Региональные нормативы градостроительного проектирования Псковской области (утв. Постановлением Администрации Псковской области №18 от 22.01.2013г.)

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

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

**Планируемые показатели застройки
в пределах проектируемой территории**

	Наименование показателя	Ед. изм.	Площадь
1.	Этажность застройки проект	эт.	5-8
2.	Расчетная численность населения	чел.	3537
3.	Планируемая плотность населения	чел./Га	187
4.	Коэффициент застройки жилой зоны		0,11
5.	Коэффициент плотности застройки		0,89

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	Площадь здания*, м2	Коэффициент застройки*	Коэффициент плотности застройки*
1	19	5706	1122,9	5614,5		
2	21	4658,0	1122,9	5614,5		
3	23	5755,0	1122,9	6737,4		
4	17	6980,0	1776,2	8881,0		
5	60:18:0060201:3320	6173,0	1545,9	7729,5		
6	25	6466,0	1545,9	9275,4		
7	1	8581,0	1700,6	8503,0		
8	2	9807,0	1700,6	8503,0		
9	4	18086,0	3091,8	15459,0		
10	6	8520,0	1700,6	13604,8		

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

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

11	7	11286,0	1700,6	13604,8		
12	27	14100,0	2763,5	22107,8		
13	11	12508,0	1700,6	13604,8		
18	13	12338,0	2125,8	10628,8		
19	14	9464,0	2125,8	10628,8		
20	15	9088,0	2125,8	8503,0		
	3	4147,0				
	5	27973,0				
	8	100,0				
	9	146,0				
	10	1717,0				
	12	4548,0				
	16	100,0				
	18	340,0				
	20	264,0				
	22	9,0				
	24	302,0				
	26	132,0				
	60:18:0060201: 3332	25,0				
	Всего	189319,0	20735,53	169000,0	0,11	0,89

* - 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

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

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 № 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.

Иньв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	38-ПРО-08-23-ППТ.1-ПЗ	Лист 6

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.) – 3537 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%	145		за границами ППТ
2	Общеобразовательная организация	мест	77 уровень охвата 75%	197	школа 800 мест ЗУ 50м ² /мест о	60:18:006020 1:8009
Предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания						
3	Магазины продовольственных товаров	м ² торговой площади	100	342		ЗУ 19
4	Магазины непродовольственных товаров	м ² торговой площади	100	342		ЗУ 19
5	Предприятие общественного питания	мест	40	137		ЗУ 19
6	Химчистка	кг вещей в смену	3,5	12		за границами ППТ

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	38-ПРО-08-23-ППТ.1-ПЗ	Лист 8
------	---------	------	-------	-------	------	-----------------------	-----------

кольцевому водопроводу.

2. Водоотведение

Существующее положение:

В настоящий момент сети централизованного водоотведения на территории проектирования отсутствуют.

Проектные 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 внутриквартальных 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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

38-ПРО-08-23-ППТ.1-ПЗ					
Лист					
11					

Лист
11

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.

5. Электроснабжение.

Существующее положение:

В настоящее время на территории проектирования проходит воздушная ЛЭП.

Проектные предложения:

Технические условия на проектируемый квартал отсутствуют.

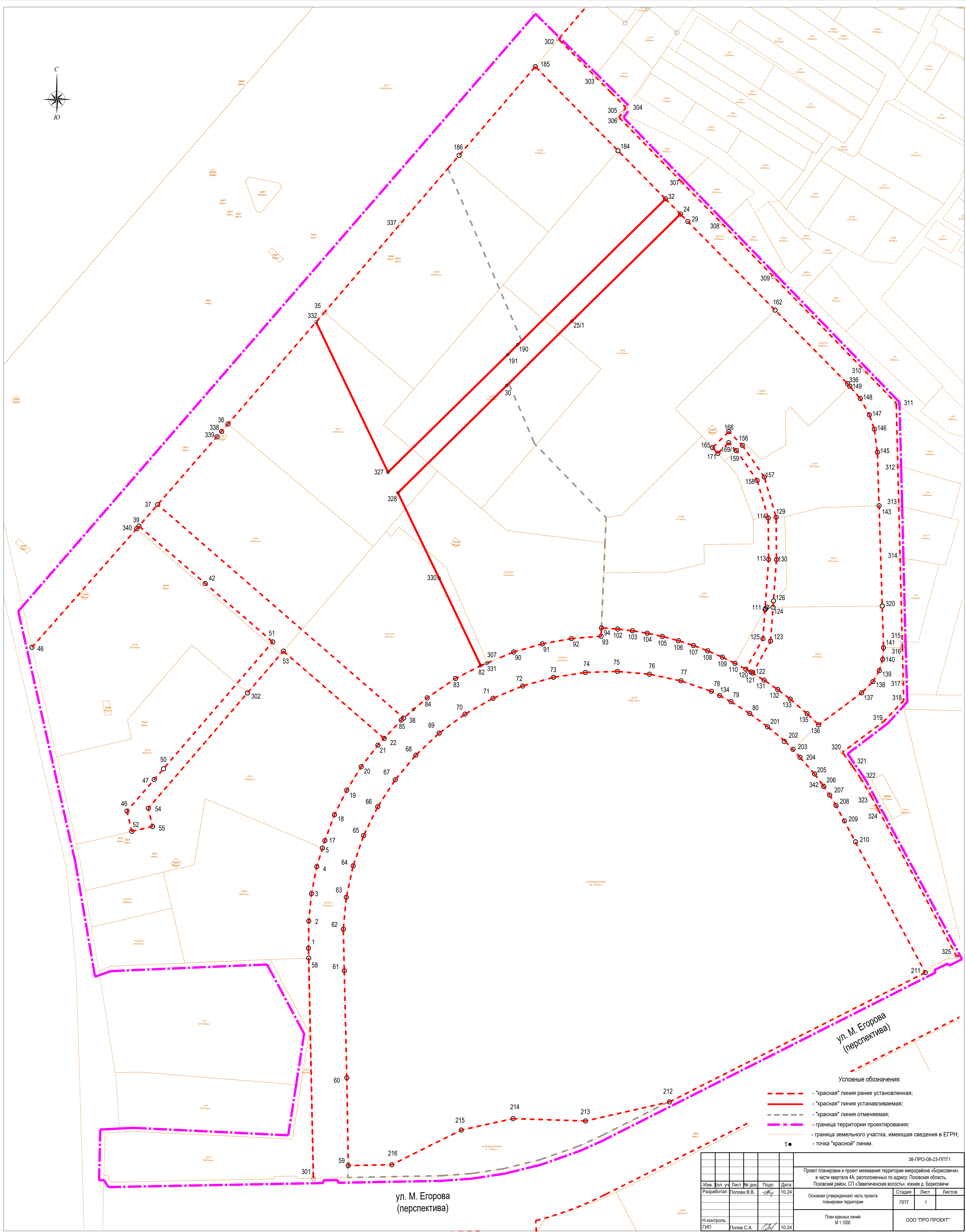
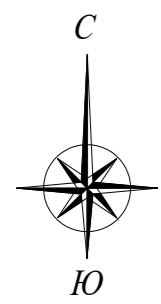
На дальнейших стадиях проектирования необходимо получить технические условия, разработать схему электроснабжения квартала с учетом этапов строительства.

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			



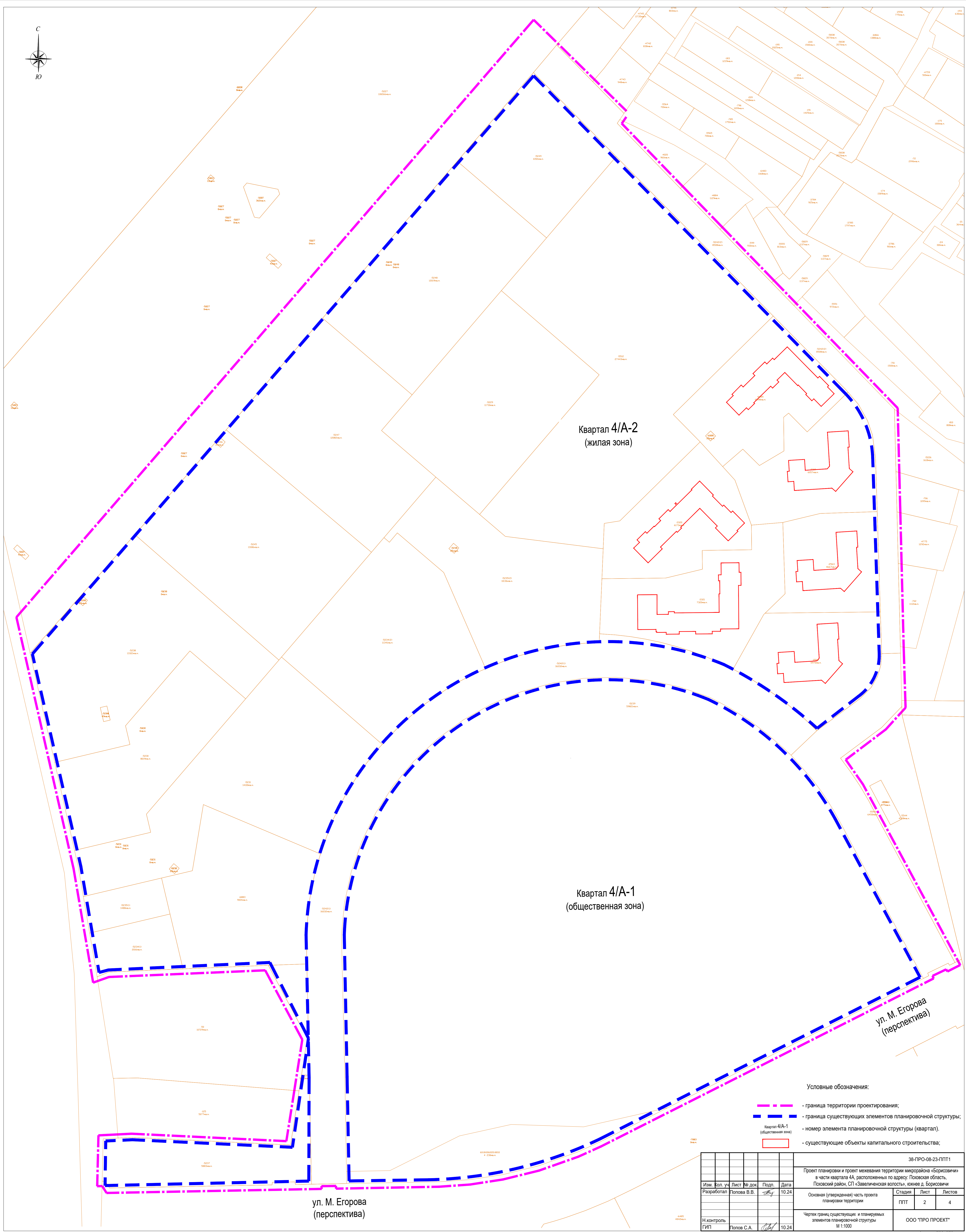
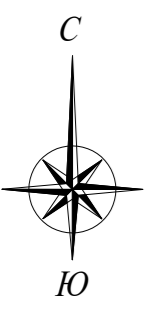
Условные обозначения:

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

1 ●

ул. М. Егорова
(перспектива)

						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		
					10.24	Стадия	Лист	Листов
Н.контроль						ППТ	1	
ГИП						ООО "ПРО ПРОЕКТ"		
Полов С.А.						План красных линий М 1:1000		
10.24						формат 700x870		



Квартал 4/A-2
(жилая зона)

Квартал 4/A-1
(общественная зона)

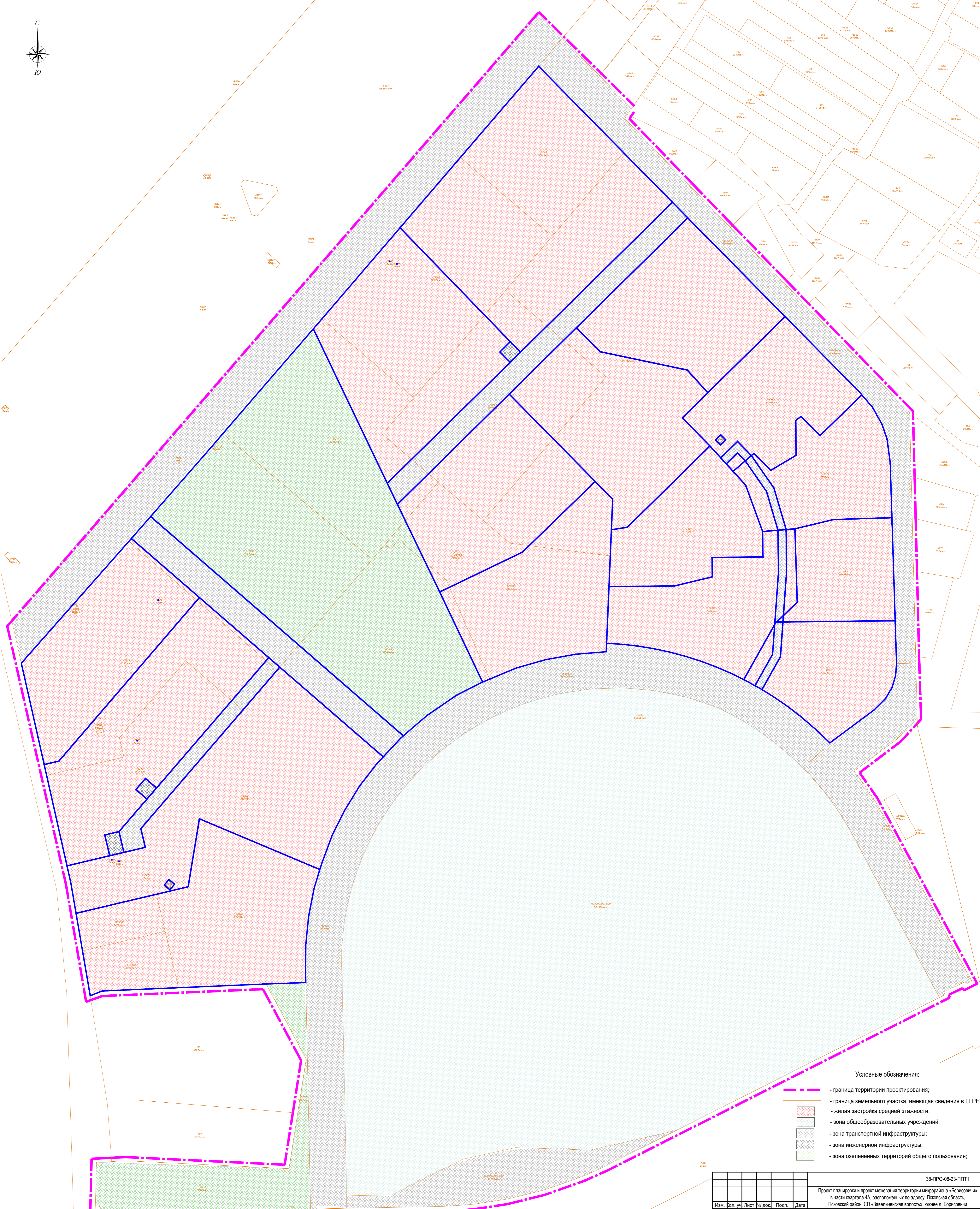
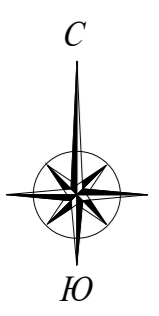
ул. М. Егорова
(перспектива)

ул. М. Егорова
(перспектива)



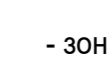
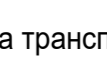
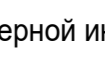
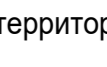
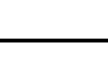
Условные обозначения:

- 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: Псковская область, Псковский район, СП «Завеличненская волость», южнее д. Борисовичи						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Разработал	Полова В.В.				10.24	
Основная (утвержденная) часть проекта планировки территории				Стадия	Лист	Листов
				ППТ	2	4
Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры				ООО «ПРО ПРОЕКТ»		
М 1:1000						
Н.контроль	ГИП	Полова С.А.			10.24	



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;

ул. М. Егорова
(перспектива)

						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 «Завеличская волость», южнее д. Борисовичи					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Основная (утвержденная) часть проекта планировки территории			Стадия	Лист	Листов
					10.24				ППТ	3	3
Н.контроль ГИП						Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:1000			ООО "ПРО ПРОЕКТ"		
					10.24				формат 700x870		