

Проект планировки и проект межевания включает в себя разработку проекта планировки элемента планировочной структуры в целях комплексного освоения земельного участка под жилищное строительство.

ПОЛОЖЕНИЕ

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

- 1. Корректировка проекта планировки, совмещенный с проектом межевания территории земельного участка с КН 60:18:0060601:234 под комплексное освоение с целью жилищного строительства**

Выполнена с целью приведения в соответствие ранее утвержденных объемно-планировочных показателей с разработанными проектами жилых домов в квартале №1 на участках №13, №14, №15.

Жилые дома повторного применения .

Изменения вносились, в разделы проекта планировки его утверждаемой и обосновывающей части по этапам освоения, и планировочных показателей запроектированных жилых домов.

Границы территорий остались не измененными.

- 2. Границы проектирования ограничены:**

С восточной стороны проектируемого участка располагается региональная автомобильная дорога Псков-Родина IV категории, однако сегодня дорога размещена в границах населенного пункта с правой стороны и с левой стороны от этой дороги ведется активное освоение под жилищное строительство (Целесообразно рассмотреть возможность перевода этого участка дороги в городскую улицу.

С Западной стороны размещается жилой район «Европа», который связан транспортным узлом через проектируемый земельный участок.

С Северной стороны участок примыкает к территории сельскохозяйственного производства собственность публично-правовых образований

С Юга к проектируемому участку примыкает и частично захватывает его техническая зона линии электропередач ВЛ+-110кВт и 10кВт.

3. Характеристики планируемого развития территории.

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	Площадь территории проектирования	га	13.0
2	Площадь формируемых кварталов застройки		
2.1	Площадь квартала I (первый и второй этап освоения ЗУ)	м2	25 107
2.2	Площадь квартала II (второй и первый этап освоения ЗУ)		34 096
2.3	Площадь квартала III (третий этап освоения ЗУ)		40 628

4. Жилая застройка.

В границах территории проектирования предполагается разместить 15 многоквартирных жилых домов высотой до 16 этажей. На первых этажах многоквартирных домов допускается размещение нежилых помещений торгового и обслуживающего назначения.

На первом этаже многоквартирного дома на земельном участке ЗУ5 планируется разместить офис врачей общей практики. На первом этаже многоквартирного дома земельного участка ЗУ-7 планируется разместить опорный пункт полиции.

Параметры элементов планировочной структуры для многоэтажной жилой застройки (МЖС).

Номер квартала	Кол-во образуемых земельных участков для МЖС
I	3 для МЖС и 1 для детского сада
II	6 для МЖС
III	6 для МЖС

Параметры многоэтажной застройки:

Номер земельного участка	Количество жилых этажей	Площадь застройки, кв.м.	Площадь жилых помещений не более	общая площадь дома не более
ЗУ-1	9	1093.9	5636	9558

ЗУ-2	9	1093.9	5636	9558
ЗУ-3	9	1245	6506	10818
ЗУ-4	9	1245	6506	10818
ЗУ-5	8	1093.9	5636	9558
ЗУ-6	9	1093.9	5636	9558
ЗУ-7	9	1 146	8 250	10 314
ЗУ-8	9	1 146	8 250	10 314
ЗУ-9	9	731	4 205	6 336
ЗУ-10	9	731	4 205	6 336
ЗУ-11	9	1 146	8 250	10 314
ЗУ-12	9	1 146	8 250	10 314
ЗУ-13	9	1093.9	5635.38	9557.83
ЗУ-14	9	731	4 284.8	6 330.1
ЗУ-15	16	590	5997	10000
			92883.18	

5. Население

Проектные предложения: при применении коэффициента семейственности 3,0 проектная численность населения составит на вновь образованных земельных участках для многоэтажной жилой застройки – **3 276** человек.

Проектные предложения соответствуют Постановлению Администрации Псковской области от 22 января 2013 года №18 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Псковской области» (коэффициент застройки (Кз) должен составлять не более 0,4 проектный показатель составляет $14748/130000=0.11$, показатели плотности жилой застройки (Кпз) $-.134292/130000=1.03$ Что не превышает утвержденных показателей.

Показатель жилищной обеспеченности составляет 30 кв.м. на 1 человека, при нормативе 30 кв.м. (согласно постановления Администрации Псковской области от 22 января 2013 года №18 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Псковской области»)

6. Объекты общественно - делового назначения.

Проектные предложения: На территории проектирования планируется к размещению:

№ квартала	Наименование объекта	Характеристика	Площадь земельного участка (кв.м.)
I	Детский сад на 220 мест 56 на 1000 жителей	размещение территории Д-С подразумевает его освоение в II этапе	ЗУ-16 площадью-7 832
II	Пункт полиции	встроенное в 1 этаже	на ЗУ-7
	Магазин у дома	встроенное в 1 этаже	на ЗУ-11
	Аптека	встроенное в 1 этаже	на ЗУ-7
	Отделение почтовой связи	встроенное в 1 этаже	На ЗУ-8
III	Кабинет врача общей практики	встроенное в 1 этаже	на ЗУ-5

--	--	--	--

Размещение объектов спортивного, досугового, и торгового назначения согласно перечня разрешенного использования, для зоны Ж-4 многоэтажного жилищного строительства отнесенные к коммерческой деятельности, будут определены на последующих этапах проектирования.

Проектные предложения: Настоящим проектом планировки на территории проектирования планируется разместить озеленённую территорию с открытыми спортивными многофункциональными площадками на земельных участках сформированных для жилых домов.

7. Объекты улично-дорожной сети.

Улично-дорожная сеть выполнена с учетом существующего положения улично-дорожного оснащения прилегающих территорий.

Ширина проезжей части улично-дорожной сети составляет 7(ш)-20 (кр. лин), 9(ш)-22 (кр. лин) общая протяженность 0.435 км.

Тротуары, располагаются по обе стороны проезжей части. Покрытие предлагается выполнить из асфальтобетонного покрытия.

Характеристика улично-дорожной сети

Наименование улицы	Протяженность, м
Существующий не зарегистрированный проезд	223
Новая 1	212

8. Устройство парковочных мест.

Хранение личного автотранспорта планируется на специально отведенных для этого местах. Проектом создаются наземные парковочные места из расчета 84 % от проектируемых квартир, из них 75% размещаются в границах территории земельного участка сформированного для размещения жилого дома, остальные размещаются на территориях общего пользования.

Характеристика парковочных мест:

Обслуживаемая территория	Количество парковочных мест
Территория многоквартирных жилых домов в квартале I	334
Территория многоквартирных жилых домов в квартале II	596
Территория многоквартирных жилых домов в квартале III	817

- Обеспеченность парковочными местами в целом по микрорайону составляет 84% от проектируемого жилья
- ППТ не располагает данными о проектных показателях встроенных общественных помещений, однако проектные решения обеспечивают нормативное количество парковочных мест на территориях общего пользования.

9. Общественный транспорт.

Проектом планировки предусматривается размещение автобусных остановок в следующих кварталах:

Номер квартала	Количество автобусных остановок
I	1 проектируемая возле детского сада
II	1 (существующая)
III	1 (существующая)
Итого:	3

10. Образование.

Настоящим проектом планировки, планируется к размещению одно дошкольное учреждение (детский сад)

Наименование объекта	Количество посещающих	Площадь земельного участка (кв.м.)
Детский сад	не более 220 мест	7831.87

Размещение общеобразовательного учреждения школы на данном участке нецелесообразно из-за небольшого количества расчетных показателей детей (86 на 1 тыс) составит 323 человека,

Возможен вариант доступности до проектируемой школы размещенной в микрорайоне Европа, которая размещается в 1000 метрах от проектируемого участка. Допустимое расстояние для сельских районов соответствует радиусу пешеходной доступности до 1 км.

11. Благоустройство.

В границах проектирования предполагается организация внутридомовых территорий с учетом требований по обеспечению жителей микрорайона площадками для игр детей разного возраста, а также спортивных площадок открытого типа, перед домами со стороны парковок создается буферная общественная зона зеленых насаждений. Для организации досуга жителей микрорайона.

12. Инженерная инфраструктура.

12.1. Водоснабжение.

Существующее положение: В настоящий момент сети централизованного водоснабжения на территории проектирования отсутствуют.

Проектное предложение: В соответствии с техническими условиями МП «Горводоканал» г. Псков Т-11463 от 20.07.21 на предварительно возможные точки подключения, водоснабжение территории проектирования возможно от магистрального водопровода В1 Ø 560 на ул. Завеличенской .

Расход воды.

Наименование	Расход по нормативу (л/сутки)	Проектный расход (л/сутки)	Наименование нормативного документа
Расход на одного человека для жилых зданий(с водопроводом, канализацией, и ваннами)	220	1141.2 м3/сут	Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Псков»
Наружное пожаротушение	10	162.0	СП 8.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования к пожарной безопасности.
Итого (м3)		1851	

Материал и диаметр труб необходимо определить при подготовке проектной документации на сеть водоснабжения.

12.2. Водоотведение.

Существующее положение: В настоящий момент сети централизованного водоотведения на территории проектирования отсутствуют.

Проектное предложение: В соответствии с техническими условиями МП «Горводоканал» Т-11463 от 20.07.21 и письмом № ТС-66/22 от 12.05.2022г., ТУ «ОЭЗ ППТ «Моглино» от 08.06.2022г. сброс хозяйственно-бытовой канализации осуществить в канализационный хозяйственно-фекальный коллектор «ОЭЗ ППТ «Моглино».

В соответствии с нормативами градостроительного проектирования расчетное суточное водоотведение сточных вод необходимо принять в том же объеме, что и водопотребление.

12.3. Водоотведение поверхностных вод.

Существующее положение: В настоящий момент сети ливневой канализации на территории проектирования отсутствуют.

Проектное предложение: На территории проектирования необходимо устройство централизованной системы ливневой канализации. С обеспечением очистки ливневых стоков. В настоящий момент существующая ливневая сеть не способна обеспечить прием поверхностных сточных вод с территории проектирования, соответственно при развитии микрорайона необходима разработка проектной документации на систему ливневой канализации.

12. 4. Теплоснабжение.

Существующее положение: В настоящий момент сети теплоснабжения на территории проектирования отсутствуют.

Проектные предложения: МП г. Пскова «ПТС» в настоящий момент не располагает возможностью подключения проектируемой территории к сетям теплоснабжения.

Все объекты многоэтажной жилой застройки, объекты образования, будут обслуживаться от газовых котельных, расположенные на территории проектирования.

12.5. Электроснабжение.

Существующее положение: В настоящее время на территории проектирования проходят линии высокого напряжения и воздушные ЛЭП 110 и 10 кв.

Проектные предложения: Согласно РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» выполнен расчет электрических нагрузок.

Наименование объекта	Количество	Электрическа я нагрузка на ед. измерения (кВт)
Множквартирные жилые дома	15	1 600
Детское дошкольное учреждение	1	154
Итого (кВа)		1800

Для обеспечения необходимым объемом электроэнергии, проектируемую территорию необходимо:

1. Строительство 3 трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ с общей расчетной мощностью не менее чем 1800 кВА
2. Строительство воздушной линии 0,4 кВ, непосредственно по территории проектирования до конечных потребителей.
3. При строительстве воздушной линии 0,4 кВ предусмотреть устройство наружного освещения.

12.6. Газоснабжение.

Существующее положение: На территории проектирования сети газоснабжения отсутствуют.

Проектные предложения: Согласно техническим условиям о возможности подключения к сетям газоснабжения №ИА-03-1/8898 от 27.07.2021 г., выданное ООО «Газпром газораспределение г. Псков», газоснабжение микрорайона возможно от существующего газопровода высокого давления. Точку подключения определить проектом максимальный часовой расход газа 1605,31 м³/час с учетом теплоснабжения проектируемого жилья от индивидуальных или квартальных котельных.

12. 7. Сети связи.

Существующее положение: Проектируемая территория находится в зоне действия мобильной связи. В граница проектирования проходит оптоволоконный кабель. Из пятна застройки требуется произвести вынос кабельной линии связи.

Проектные предложения: Для подключения интернета, телевидения и радиовещания предлагается использование мобильной связи и существующего оптоволоконного кабеля.

12.8. Размещение инженерных сетей.

Магистральные инженерные сети размещаются на земельных участках для улично-дорожной сети в соответствии с действующими правилами и нормами.

Те сети, которые будут проходить по территории земельных участков отведенных под строительство многоквартирных домов в последствии будут оформлены как публичный сервитут.

Проектом планировки предусмотрены вкрапленные земельные участки площадью 100м², ЗУ 1.1, ЗУ: 9.1, ЗУ:15.1, ЗУ:21.1, ЗУ:21.2 для размещения объектов инженерной инфраструктуры РПБ, ТП, ГРПБ, ДКНС. Местоположение выбрано условно, после получение технических условий и разработки раздела проекта наружные квартальные линейные объекты эти участки будут выделены из сформированных земельных участков.

13. Показатели элементов планировочной структуры.

№ квартала	Площадь (м2)	Основной тип застройки	Сопутствующий элемент застройки
I	21 335	Многоэтажная жилая застройка Образовательные учреждения	Общественно-деловая застройка, зеленая зона со спортивными площадками Объект хранения автотранспорта
II	41 455	Многоэтажная жилая застройка	Благоустройство и малые формы Инженерно-технические линейные объекты и сооружения
III	45 500	Многоэтажная жилая застройка	сопутствующие для планируемой застройки

а) Характеристика планируемого развития системы социального обслуживания

территории - развитие предусматривается.

б) Характеристики развития систем транспортного обслуживания территории – развитие предусматривается (Проектом планировки предусмотрено развитие улиц и проездов, в том числе и автобусного сообщения).

в) Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения территории:

Водоснабжение – развитие предусматривается.

Водоотведение – развитие предусматривается.

Теплоснабжение – развитие предусматривается.

Газификация - развитие предусматривается.

Электроснабжение – развитие предусматривается.

14. Техничко-экономические показатели территории проектирования

№ п/п	Наименование показателя	Единицы измерения	Современное состояние	На расчетный год
1.	Территория			
1.1	В границах проектирования	га	-	13. га
1.2	Территории вне границ элементов планировочной структуры (проектируемые дороги в красных линиях)	га	-	1.12
1.2.1	территории общего пользования улиц, дорог, площадей, проездов в границах проектируемой территории	га	-	2.28
1.3	В границах земельного участка с КН 60:18:0060601:234			13.0
	в том числе территорий:			

№ п/п	Наименование показателя	Единицы измерения	Современное состояние	На расчетный год
1.3.1	территория под многоквартирные жилые дома	га	0	9.18
1.3.2	территория объектов образования	га	0	0.78
1.3.3	территория объектов коммунального хозяйства	га	0	-
1.3.4	территория объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)	га	0	на территории МЖД
1.3.5	территория промышленных объектов	га	0	-
1.3.6	территория объектов торговли	га	-	встроенные
1.3.7	территория объектов науки	га	0	-
1.3.8	территория объектов бытового обслуживания	га	0	встроенные
1.4	Землепользование:			
1.4.1	Площадь предоставленных земельных участков	га	-	-
1.4.2	Площадь формируемых земельных участков для многоэтажной застройки	га	-	9.18
2.	Население	чел.	-	3 610
	в том числе			
2.1	Проживающие		0	н/д
2.2	Работающие		0	н/д
3.	Объекты социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения	Кол-во	-	1
4.1	Детские дошкольные	Кол-во	-	1 на 220 мест

№ п/п	Наименование показателя	Единицы измерения	Современное состояние	На расчетный год
	учреждения			
4.2	Общеобразовательные учреждения	Кол-во	-	на прилегающей территории
4.3	Торгово-развлекательный центр	Кол-во	-	на прилегающей территории
4.4	Предприятия общественного питания	мест	-	40 (встроенный)
4.5	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	-	-
4.6	Раздаточные пункты молочной кухни	м2 общей площади	-	-
4.7	Аптеки	объект	-	1 (встроенный)
4.8	Филиалы банков	Кол-во	-	2 (встроенный)
4.9	Приемные пункты прачечных самообслуживания	кг белья в смену	-	-
4.10	Ремонтно-эксплуатационные службы	объект	-	-
4.11	Помещения досуга и любительской деятельности	м2 нормируемой площади	-	-
4.12	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения	м2 площади пола	-	1 (встроенный)
4.13	Опорный пункт охраны порядка	м2 норм, площади	-	1 (встроенный)
4.14	Общественные туалеты	прибор	-	-
5	Транспортная инфраструктура			

№ п/п	Наименование показателя	Единицы измерения	Современное состояние	На расчетный год
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	0.232	0.213
6	Инженерно-техническое обеспечение		-	-
6.1	Водопотребление	куб.м/сут	-	1141.2
6.2	Водоотведение		-	
6.2.1	хозяйственно-бытовые стоки	куб.м/сут	-	-1141.2
6.2.2	поверхностные стоки	куб.м/сут	-	-по расчету
6.3	Электропотребление	кВА	-	1 800
6.4	Расход газа	-	-	1 605.31

15. Положение об очередности планируемого развития территории.

Номер этапа	Мероприятия по освоению территории
Этап 1	
1.1	Постановка земельных участков на государственный кадастровый учет.
1.2	Разработка рабочего проектов инженерной инфраструктуры
1.3	Строительство инженерной инфраструктуры
1.4	Разработка проектной документации многоэтажных жилых домов
1.5	Освоение участка № 14 I квартала застройки Освоение участков №9 №10 II квартала застройки
1.6	Строительство жилых домов
Этап 2	
2.1	Освоение II квартала застройки
2.2	Разработка рабочих проектов многоэтажной жилой и общественно деловой застройки в том числе объектов социальной инфраструктуры (детский сад, кабинет врача общей практики и пункт полиции)

2.3	Разработка рабочего проекта улично-дорожной сети
2.4	Строительство объектов многоэтажной жилой и общественно деловой застройки.
Этап 3	
3.1	Освоение III квартала застройки
3.2	Разработка рабочих проектов многоэтажной жилой и общественно деловой застройки.
3.3	Строительство объектов многоэтажной жилой и общественно деловой застройки(детский сад, кабинет врача общей практики и пункт полиции).
3.4	Строительство дорог и улично-дорожной сети

16. Проект межевания территории.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков и способы их образования.

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка	Разрешенное использование образуемого земельного участка	Категория земель	Способ образования земельного участка
:ЗУ-1	6322.21		Земли населенных пунктов	Выделение из земельного участка с КН 60:18:0060601:234
ЗУ-1.1	100	ТП		
:ЗУ-2	7613.15	Многоэтажная жилая застройка (комплексное освоение террит орий)". Код 2.6		
:ЗУ-3	6131.52			
:ЗУ-4	6906.92			
:ЗУ-5	6890.79			
:ЗУ-6	6772.22			
:ЗУ-7	5757.53			
:ЗУ-8	5633.25			
:ЗУ-9	5104.13			
ЗУ-9.1	100			
:ЗУ-10	5014.41			
:ЗУ-11	6340.5			
:ЗУ-12	6242.46			

:ЗУ-13	5674.18			
:ЗУ-14	4404.06			
:ЗУ-15	6881.62			
ЗУ 15.1	100	РПБ		
:ЗУ-16	7831.87	для размещения объектов дошкольного начального общего среднего образования		
:ЗУ-17	4975.42			
:ЗУ-18	2159.77			
:ЗУ-19	4234.89	улиц и дорог		
:ЗУ-20	2272.09			
:ЗУ-21	2949.85			
:ЗУ-22	1760.81			
:ЗУ-23	4498.70			
ЗУ -23.1	100	ГРПБ		
ЗУ-23.2	100	ДКНС		
:ЗУ-24	7678.88	Техническая зона линии ВЛ110-10		

Информация о земельных участках, подлежащих резервированию и (или) изъятия для государственных и муниципальных нужд и земельных участка отнесенных к территориям общего пользования.

Земельные участки :ЗУ-17, :ЗУ-18, :ЗУ-19, :ЗУ-20, :ЗУ-21, :ЗУ-22, :ЗУ-23, будут отнесены к территориям общего пользования под размещение улично-дорожной сети и парковок.

В отношении участков ЗУ16, предполагается резервирование под муниципальные нужды для размещения дошкольного учреждения.

Относительно участка :ЗУ-24 (техническая зона линии ВЛ) требуется выполнить отчуждение данного участка в связи с невозможностью его использования по назначению.

17. Каталог координат красных линий территории общего пользования

Каталог координат			Площадь
Имя точки	X, м	Y, м	
Участок-17			4975.42
1	498935.67	1268145.52	
2	498939.48	1268315.08	
3	498948.87	1268334.34	
4	498949.16	1268346.72	
5	498918.72	1268347.42	
6	498914.70	1268171.63	
7	498879.64	1268146.78	
1	498935.67	1268145.52	
Участок-18			2159.77
1	499128.37	1268155.30	
2	499054.12	1268156.60	
3	499047.013	1268151.02	
4	498943.10	1268153.36	
5	498943.33	1268173.07	
6	498936.42	1268178.69	
7	498935.67	1268145.52	
8	499128.12	1268141.20	
1	499128.37	1268155.30	
Участок-19			4234.89
1	499149.04	1268140.73	
2	499153.18	1268342.02	
3	499132.01	1268342.28	
4	499128.12	1268141.20	
1	499149.04	1268140.73	
Участок-20			2159.77
1	499132.01	1268342.28	
2	498949.16	1268346.72	
3	498948.86	1268334.34	
4	499125.19	1268330.49	
5	499125.02	1268323.29	
6	499131.64	1268323.17	
1	499132.01	1268342.28	
Участок-21			2949.85
1	499375.45	1268154.00	
2	499307.70	1268155.18	
3	499307.49	1268143.17	
4	499216.89	1268145.11	
5	499217.07	1268156.76	
6	499149.39	1268157.94	
7	499149.04	1268140.73	

8	499375.23	1268135.65	
1	499375.45	1268154.00	
Участок-22			
1	499298.92	1268338.45	1760.81
2	499153.18	1268342.02	
3	499152.82	1268322.83	
4	499160.86	1268322.66	
5	499161.08	1268335.57	
6	499235.26	1268333.76	
7	499235.08	1268321.81	
8	499298.61	1268320.69	
1	499298.92	1268338.45	
Участок-23			
1	498886.48	1268151.63	4498.70
2	498867.63	1268156.23	
3	498746.91	1268265.45	
4	498748.31	1268345.58	
5	498851.26	1268343.78	
6	498850.74	1268313.88	
7	498861.32	1268313.70	
8	498861.84	1268343.59	
9	498918.61	1268342.60	
10	498918.72	1268347.42	
11	498730.78	1268352.04	
12	498731.17	1268266.20	
13	498863.07	1268147.15	
14	498879.64	1268146.78	
1	498886.48	1268151.63	
ИТОГО			22 737,21

18. Каталог координат территории детского сада

Каталог координат			Площадь
Имя точки	Х, м	У, м	
Участок-16			
1	498886.49	1268151.63	7831.87
2	498914.70	1268171.63	
3	498916.32	1268242.31	
4	498813.01	1268244.11	
5	498792.93	1268223.81	
6	498867.63	1268156.23	
1	498886.49	1268151.63	