

Проект планировки микрорайона № 14 в городе Пскове

1. Введение

Проект планировки территории (далее также – ППТ) выполнен на основании:

- Генеральным планом муниципального образования «Город Псков»
- Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Псков»

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 1:500, выполненном в составе инженерно-геодезических изысканий, выполненных ЗАО «ПсковТИСИЗ» в 2018 году. 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. Отсутствуют водные объекты, объекты культурного наследия.

Основная цель проекта – выделение элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определение характеристик, очередности планируемого развития территории, приведение количества парковочных мест к нормативному согласно Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Псков».

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

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка 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. с изменениями от 19.12.2019 года)
- Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Псков» (утв. Решением Псковской городской Думы №677 от 10.04.2019г.)

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Территория проектирования находится на севере г. Пскова, район Запсковье.

Рельеф участка местности – равнинный, максимальные доминирующие углы наклона до 2°. Абсолютные отметки находятся в пределах от 46.3 м до 48.5 м.

В геоморфологическом отношении территория приурочена к ледниковой равнине.

Климат Пскова переходный от умеренно морского к умеренно континентальному, с мягкой зимой и тёплым летом. Осадков больше выпадает летом и ранней осенью.

Планируемые показатели застройки
в пределах проектируемой территории представлены в таблице 1

Таблица 1

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Площадь
	<i>Технико-экономические показатели территории</i>		
1.	Территория в границах проектирования	м ²	92828,0
2.	территория жилой застройки	м ²	77863,0
3.	территория зоны объектов образовательных учреждений	м ²	6165,0
4.	территория отдыха и спорта	м ²	8016,0
5.	территория УДС	м ²	783,0
6.	Площадь застройки жилыми домами (не более)	м ²	15 087,74
	<i>Технико-экономические показатели объектов капитального строительства жилой зоны</i>		
7.	Этажность застройки (не более)	эт.	12
8.	Кол-во этажей	эт.	13
9.	в т.ч. технических	эт.	3
10.	в т.ч. подземных	эт.	1
11.	Расчетная численность населения	чел.	2551
12.	Планируемая плотность населения	чел./Га	274
13.	Коэффициент застройки		0,21

Расчетные коэффициенты плотности застройки жилой зоны

представлены в таблице 2

Таблица 2

ЗУ	Наименование объекта капитального строительства	Общая площадь квартир (не более), м ²	Площадь земельного участка, м ²	Площадь застройки и (не более), м ²	Коэффициент застройки (Кз) (не более)
:15	Многоквартирный жилой дом	4 140,72	4 634,00	1132,78	0,24
:17	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	12 570,81	9 903,00	2295,59	0,23
:5363	Многоквартирный жилой дом	6 183,91	7 592,00	1088,90	0,14
:5364	Многоквартирный жилой дом	7 587,30	6 557,00	1144,30	0,17
:1061	Многоквартирный жилой дом	6 183,91	8 248,00	1088,90	0,13
:5365	Многоквартирный жилой дом	17 885,78	20 906,00	3053,98	0,15
:ЗУ3	Многоквартирный жилой дом	10 500,00	11 270,00	1500,00	0,13
:16	Многоквартирный жилой дом	11 482,47	8 753,00	2350,29	0,27
	Всего жилой зоны	76 534,90	66 593,00	13 654,74	0,21

3. Система социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения.

Проектом предусматривается обеспечение населения необходимыми объектами социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Псков» (утвержденными Решением Псковской городской Думы от 10.04.2019 №677) и Региональными нормативами градостроительного проектирования Псковской области (утверждены Постановлением Администрации Псковской области от 22.01.2013г. №18).

На территории квартала имеется существующая сложившаяся застройка. Проектом планируется использование существующей и проектируемой системы объектов обслуживания социально-культурного и коммунально-бытового назначения, а также частичное использование объектов обслуживания, планируемых к размещению во встроенных нежилых помещениях проектируемых домов.

Планируемое население рассматриваемой территории (при жилищной обеспеченности 30м²/чел.) – 2 551 жителей

Расчет обеспеченности объектами обслуживания представлен в таблице 3.

Таблица 3.

№ 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	108	ДОО на 140 мест в 14 мкр г. Пскова	60:27:0060 303:861
2	Общеобразовательная организация	мест	77	147	школа на 835 мест в	В микрорай

					15 мкр г. Пскова	оне №15 по улице Инженерн ой 15 мкр
Предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания						
3	Магазины	м ² торго вой площад и	100	254,0	-	в планируе мых объектах капитальн ого строитель ства
4	Предприятие общественного питания	мест	40	102,0	-	
5	Химчистка	кг вещей в смену	3,5	9,0	-	
6	Прачечная	кг белья в смену	6	15,2	-	
Учреждения здравоохранения						
7	Аптека	штук	0,167	0,42	-	в планируе мых объектах капитальн ого строитель ства
8	Поликлиника (кабинет врача общей практики)	Посеще ний в год	9,7	24,6	-	
9	Офис врача общей практики	врач	0,5	1,27	-	
Учреждения культуры и искусства, физкультуры и спорта						
10	Помещения для организации досуга и любительской деятельности	м ² пола	60	152,3	-	в планируе мых объектах капитальн ого строитель ства
11	Кинотеатр	мест	9	22,85	-	
12	Библиотека	библиот ек	0,05	0,127	-	
Кредитно-финансовые учреждения, предприятия связи, административные и правоохранительные организации						

13	Отделение банка	-	-	-	-	В планируе мых объектах капитальн ого строитель ства
14	Участковый пункт полиции	Рабочее место	0,333	1,78	-	
15	Офисы					
16	Хранение автотранспорта (гаражи боксовые)					

Для обеспечения нужд жителей микрорайонов №14 и №15 в объектах школьного образования и оптимизации педагогического процесса предусматривается размещение среднеобразовательной школы на части территории микрорайона №15 прилегающей к территории микрорайона №14 с количеством мест не менее 835.

4. Обеспечение площадками благоустройства общего пользования.

В целях создания комфортной среды для жителей проектируемых многоквартирных жилых домов ППТ предусматривается создание комплекса площадок общего пользования на территории образуемого земельного участка ЗУ5: для отдыха взрослого населения, игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, занятий физкультурой.

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

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 12 м;
- для отдыха взрослого населения - 10 м;
- для занятий физкультурой в зависимости от шумовых характеристик -10-20м

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.

Расчет обеспеченности в местах для временного хранения легкового автотранспорта приведен в таблице 4.

Таблица 4.

Номер земельного участка	Площадь помещения, м ²	Кол-во служащих	Кол-во мест для временной парковки автомобилей объектов общественного назначения (не менее) шт.	S жилых помещений, м ²	Кол-во квартир, шт.	Кол-во мест для временной парковки автомобилей жителей многоквартирных жилых домов (не менее, в зависимости от кол-ва квартир) шт.
Существующие многоквартирные жилые дома						
60:27:0060302:15	282,44	14	3	4 140,72	86	21
60:27:0060302:15	1469,23	74	15	12 570,81	244	62
60:27:0060302:16	1284,16	67	14	11 482,47	229	58
Стоящиеся многоквартирные жилые дома						
:5363				6 183,91	135	95
:5364				7 587,30	150	105
:1061				6 183,91	135	95
:5365				17 885,78	388	272
Проектируемые многоквартирные жилые дома						
ЗУЗ				10500	220	154
Всего	3035,83	155	32	76534,90	1587	670

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.

На стадии разработки проектной документации на объекты капитального строительства площади элементов благоустройства и количество мест для парковки автотранспорта уточняется расчетом в соответствии с действующими нормативами.

5. Описание решений по сбору, хранению и утилизации мусора.

На земельных участках, проектируемых многоквартирных жилых домов предусмотрены площадка для сбора твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора, расположенные на расстоянии не менее 20,0 м от окон жилых домов.

Покрытие площадок и пешеходных подходов к ним – плитка бетонная тротуарная, асфальтобетон.

Размещение площадки обеспечивает возможность подъезда к ним специализированного автотранспорта.

Согласно Приложения М СП42.13330.2016, норма накопления твердых бытовых отходов от жилых зданий, оборудованных водопроводом, канализацией, центральным отоплением и газом на 1 жителя - 240кг/чел. в год. (в т.ч. 15кг/чел. в год – смёт с улиц и проездов).

Нормы накопления крупногабаритных бытовых отходов следует принимать в размере 5 % в составе приведенных значений твердых бытовых отходов.

Средняя плотность твердых бытовых отходов – 220кг/м³.

Количество жителей, проектируемых многоквартирных жилых домов – 2551 чел.

Расчетное накопление твердых бытовых отходов -2783м³/год (7,6м³/сут.).

Расчетное накопление крупногабаритного мусора – 0,381 м³/сут. (2,67м³/нед.)

Согласно Правил благоустройства, санитарного содержания и озеленения муниципального образования «Город Псков», «срок хранения отходов в контейнерах на территории многоквартирных жилых домов в холодное время года должен быть не более 3 суток, в теплое время года - не более 1 суток (ежедневный вывоз). Вывоз крупногабаритных отходов следует производить по мере их накопления, но не реже одного раза в неделю».

Рекомендуется для сбора твердых бытовых отходов принимать полузаглушенные мусорные контейнеры объемом по 5,0м³.

6. Улично-дорожная сеть

Улично-дорожная сеть выполнена в соответствии с генеральным планом муниципального образования «Город Псков».

Ширина проезжей части улично-дорожной сети составляет 5,5-8, общая протяженность 1,433 км.

Тротуары, располагаются с одной (двух) сторон проезжей части.

Покрытие предлагается выполнить из асфальтобетонного покрытия.

Характеристика улично-дорожной сети в границах проекта планировки и проекта межевания территории

Наименование улицы	Протяженность (в границах проекта), м	Кол-во проезжих частей	Кол-во полос	Тротуар справа/слева	Велодорожка справа/слева
Ул. Инженерная	529	2	4	+/+	+/+
Ул. Юности	338	1	3	+/+	+/+
Новая улица №1	566	2	4	+/+	+/+
Новый проезд	60	1	2	-/+	-/-

Инженерная инфраструктура.

1. Водоснабжение.

На водоснабжение объекта получены технические условия МП «Горводоканал» г. Псков (№Т-10574 от 06.06.2018) на подключение к централизованным системам водоснабжения и водоотведения

Водопотребление объектов– 897,4 м³/сут.

Требуется строительство кольцевой сети 2Ø710мм, строительство внутриквартальных сетей. Подключение объектов капитального строительства к внутриквартальным сетям рассматривается в проектной документации на каждый ОКС.

2. Водоотведение.

На водоотведение объекта получены технические условия МП «Горводоканал» г. Псков (№Т-10574 от 06.06.2018) на подключение к централизованным системам водоснабжения и водоотведения

Водоотведение объектов– 897,4 м³/сут.

Требуется строительство внутриквартальных сетей, КНС, напорной канализации до точки врезки согласно ТУ. Подключение объектов капитального строительства к внутриквартальным сетям рассматривается в проектной документации на каждый ОКС.

3. Водоотведение поверхностных вод.

На водоотведение поверхностных вод объекта получены технические условия МКУ г. Псков «Специализированная служба» (№180 от 29.05.2019г.) на подключение к централизованным системам ливневой канализации.

Требуется строительство внутриквартальных сетей, КНС, напорной канализации до точки врезки согласно ТУ. Подключение объектов капитального строительства к внутриквартальным сетям рассматривается в проектной документации на каждый ОКС.

4. Теплоснабжение.

На теплоснабжение ряда объектов 14 микрорайона (ул. Юности, 30; ул. Юности, 32; ул. Линейная, 89) получены технические условия МП г. Пскова «ПТС» (№500/05-02 от 28.01.2019г.).

Тепловая нагрузка на ул. Юности, 30; ул. Юности, 32; ул. Линейная, 89 – 3,0395ккал/час

Требуется строительство магистральной сети теплоснабжения от точки подключения согласно ТУ, строительство внутриквартальных сетей. Подключение объектов капитального строительства к внутриквартальным сетям рассматривается в проектной документации на каждый ОКС.

Все остальные объекты на рассматриваемой территории 14 микрорайона будут снабжаться тепловой энергией от индивидуальных крышных газовых котельных.

5. Электроснабжение.

На электроснабжение рассматриваемых объектов 14 микрорайона получены технические условия ПАО «МРСК Северо-Запада» (№76-00198/18-001 от 25.01.2018г.).

Суммарная электрическая нагрузка согласно ТУ – 2250кВт.

Требуется строительство трансформаторных подстанций, КЛ10кВ.

Подключение объектов капитального строительства к трансформаторным подстанциям рассматривается в проектной документации на каждый ОКС.




6. Газоснабжение.

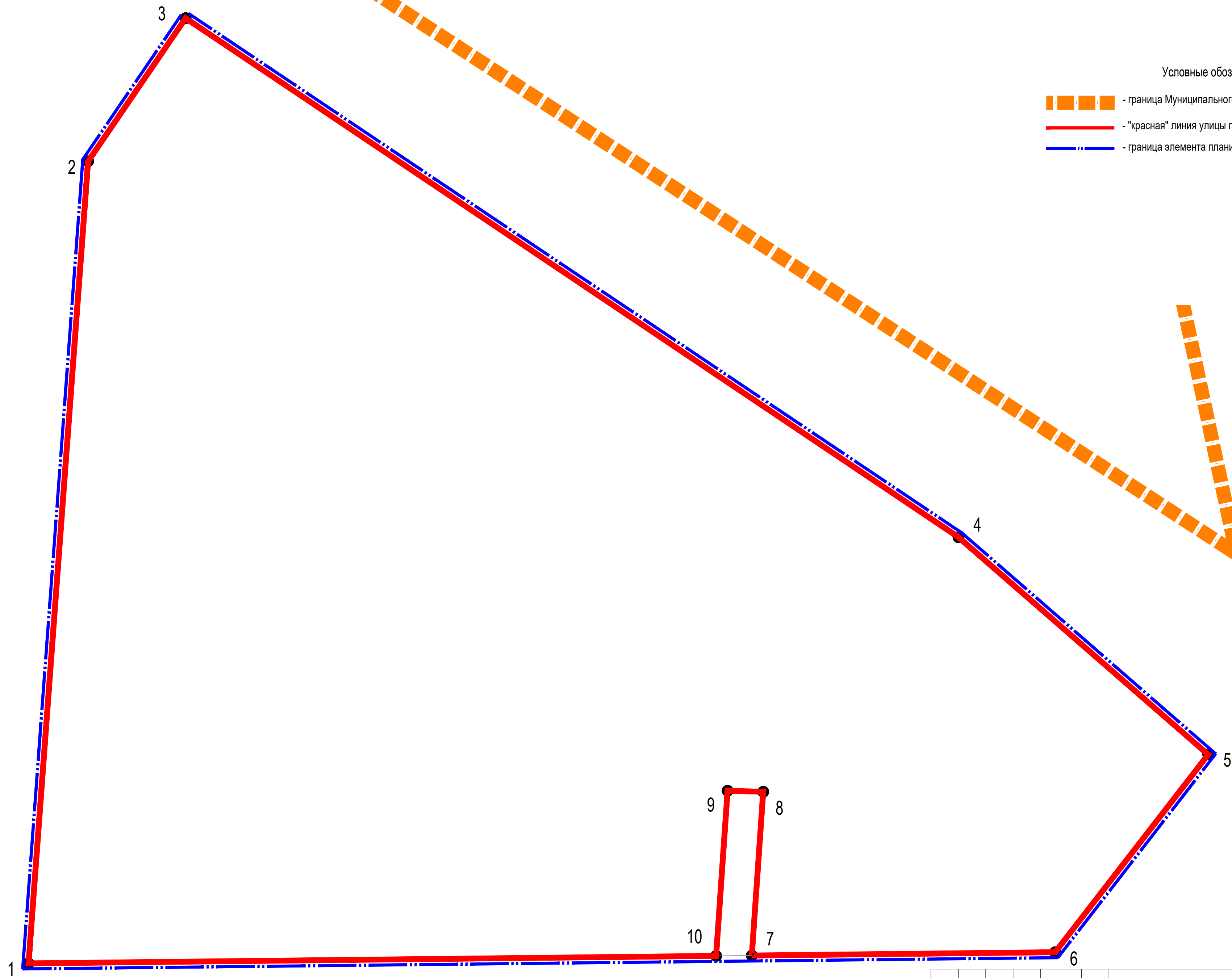
На электроснабжение рассматриваемых объектов 14 микрорайона получены технические условия АО «Газпром газораспределение Псков» (№42/01-01-03-03-1/315 от 31.07.2019г.).

Общий объем газопотребления – 1827,78м³/час

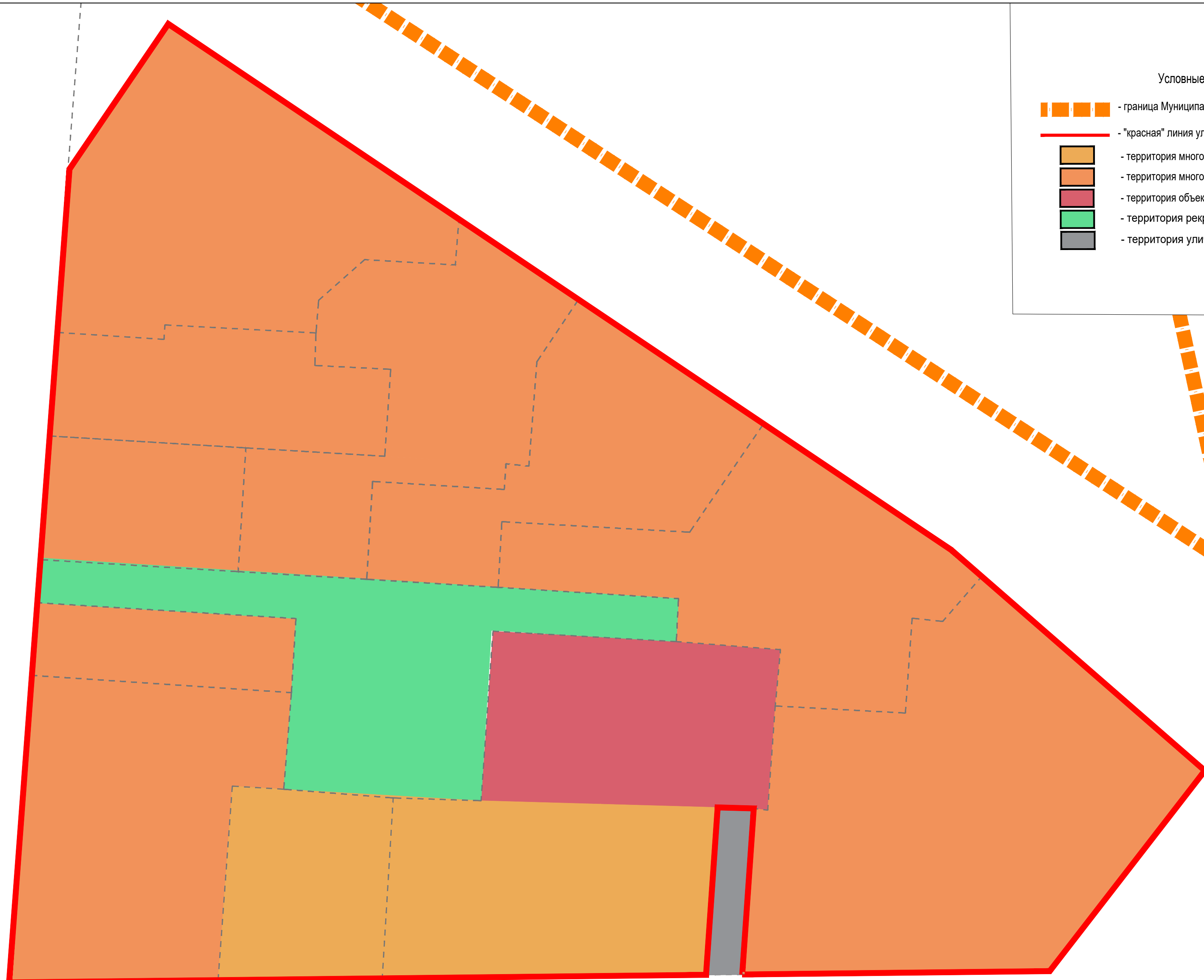
Требуется строительство сетей газораспределения внутри квартала.

Условные обозначения:





-  - граница Муниципального образования "Город Псков";
-  - "красная" линия улицы проектируемая;
-  - граница элемента планировочной структуры;



							30-ПРО-05-23-ППТ1				
							Внесение изменений в документацию по планировке территории микрорайона № 14 в городе Пскове				
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата	Проект планировки территории Утверждаемая часть		Стадия	Лист	Листов	
				<i>С.А. Попов</i>	05.23			ППТ	1		
							План красных линий М 1:1000		ООО "Про Проект"		
							Н. контроль ГИП				
							Попов С.А.				
							<i>С.А. Попов</i>				
							05.23				



Условные обозначения:

-  - граница Муниципального образования "Город Псков";
-  - "красная" линия улицы проектируемая;
-  - территория многоэтажной жилой застройки;
-  - территория многоэтажной жилой застройки (сущ.);
-  - территория объектов образовательных учреждений (сущ.);
-  - территория рекреационного назначения;
-  - территория улично-дорожной сети;

						30-ПРО-05-23-ППТ1			
						Внесение изменений в документацию по планировке территории микрорайона № 14 в городе Пскове			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект планировки территории Утверждаемая часть	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Попов С.А.		<i>С.А. Попов</i>	05.23		ППТ	2	
						Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:1000	ООО "Про Проект"		
Н. контроль									
ГИП		Попов С.А.		<i>С.А. Попов</i>	05.23				

7. 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 проекта улично-дорожной сети и инженерной инфраструктуры
1.3	Строительство улично-дорожной сети и инженерной инфраструктуры
Этап 2	
2.1	Разработка рабочего проекта многоэтажной жилой и общественно-деловой застройки.
2.2	Строительство объектов многоэтажной жилой и общественно-деловой застройки.

Очередность и темпы строительства многоквартирных жилых домов определяется застройщиком. Первый и второй этапы могут реализовываться параллельно.

И.п.Главы города Пскова

И.В. Иванова