

Проект планировки и проект межевания территории в границах Привокзальной площади и прилегающей территории в городе Пскове.

I. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1. Градостроительная ситуация. Современное состояние территории

Проектируемая территория располагается в границах субъекта Российской Федерации – Псковской области в административном центре – город Псков, в центральной части.

Территория располагается в границах кадастровых кварталов: 60:27:0020211, 60:27:0020305.

Площадь проектируемой территории составляет 1,8374 га.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Подъезды к территории осуществляются с улицы Вокзальная.

2. Существующие градостроительные ограничения и зоны с особыми условиями использования территории.

1. В границах проектирования по объекту «Территории в границах Привокзальной площади и прилегающей территории в городе Пскове» расположены следующие объекты культурного наследия регионального значения и их охранные зоны:

«Вокзал железнодорожный», 1863 г., расположенный по адресу: г. Псков, ул. Вокзальная, д. 23 (далее - ОКН);

«Туалет перронный», посл. четв. XIX в., расположенный по адресу: г. Псков, ул. Вокзальная, д. 25 (далее - ОКН1).

Граница территории ОКН утверждена приказом Государственного комитета Псковской области по культуре от 30.12.2010 № 341.

Согласно утвержденному приказом от 30.10.2010 № 341 правовому режиму использования земель и земельных участков в границах территории ОКН:

1. Запрещается проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории объекта культурного наследия.

2. Запрещается размещение рекламных конструкций, нарушающих визуальное восприятие объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

3. Запрещается вырубка деревьев в существующих зеленых зонах.

4. Разрешается хозяйственная деятельность, не нарушающая целостности памятника и не создающая угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения.

5. Разрешается проектирование и проведение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, по согласованию с уполномоченным органом в области охраны объектов культурного наследия.

6. Разрешается проведение работ по благоустройству земельных участков, расположенных в границах территории объекта культурного наследия, с учетом вида использования данной территории и формирования условий благоприятного полного зрительного восприятия объекта культурного наследия и близлежащих объектов культурного наследия.

Граница ОКН1 утверждена приказом Государственного комитета Псковской области по охране объектов культурного наследия от 20.09.2016 № 418 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Туалет перронный», посл. четв. XIX в. (г. Псков, ул. Вокзальная, д. 25-в) в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ в качестве объекта культурного наследия регионального значения, утверждении границы и режима использования территории" (далее - Приказ №418).

Согласно утвержденному Приказом № 418 правовому режиму использования земель и земельных участков в границах территории

ОКН 1:

1. Разрешается реставрация, консервация, ремонт, приспособление объекта культурного наследия для современного использования.

2. Разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

3. Разрешается реконструкция инженерных сетей и дорог, не нарушающая целостность объекта культурного наследия и не создающая угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения, при наличии проекта, содержащего раздел по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

4. Разрешается проведение археологических полевых работ.

5. Разрешается озеленение и благоустройство территории.

6. Запрещается строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника объектов капитального строительства.

7. Запрещается проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ при отсутствии проекта, содержащего раздел по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

8. Запрещается размещение нестационарных торговых объектов, киосков, навесов и иных некапитальных строений.

9. Запрещается размещение рекламных конструкций любых форматов.

10. Запрещается прокладка инженерных коммуникаций надземным способом.

Согласно пункту 2 статьи 36 Федерального Закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и

культуры) народов РФ» (далее - Закон) изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные работы, указанные в статье 30 Закона работы по использованию лесов и иные работы в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при условии соблюдения установленных статьей 5.1 Закона требований к осуществлению деятельности в границах которого располагается объект археологического наследия, и при условии реализации согласованных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, обязательных разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия.

Таким образом, в составе проектной документации необходимо разработать раздел об обеспечении сохранности объектов культурного наследия регионального значения ОКН и ОКН1, или проект обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия.

Согласно статье 30 Закона документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия при проведении работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия являются объектом историко-культурной экспертизы.

В границах проектирования также располагаются следующие охранные зоны инженерных коммуникаций:

1. «Охранная зона сооружения КЛ-6 кВ ф.126-13 ПС №126 - РП №3 к.1, КЛ-6 кВ ф.126-13 ПС №126 - РП №3 к.2» реестровый № 60:27-6.893;

2. «Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-0,4 кВ ТП №232 - Вокзальная площадь, освещение уличное» реестровый номер 60:27-6.1904;

3. «Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ №1 от ТП №232 наружное освещение» реестровый номер 60:27-6.1678;

4. «Охранная зона сооружения КЛ-6 кВ ТП 276 - ТП 232 г. Псков» реестровый номер 60:27-6.413;

5. «Охранная зона сооружения КЛ-6 кВ ф.126-13 ПС №126 - РП №3 к.1, КЛ-6 кВ ф.126-13 ПС №126 - РП №3 к.2» реестровый номер 60:27-6.893.

Содержание ограничений режима использования объектов недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории установлено п.п. 8, 9, 10 и 11 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон.

3. Планируемое развитие территории

3.1 Параметры элементов планировочной структуры

За основу планировочного решения приняты основные концептуальные направления и проектные решения по развитию территории, заложенные в Генеральном плане МО «Город Псков». Проектом предусматривается благоустройство площади у железнодорожного вокзала. Ориентировочная площадь составляет 1,8374 га.

Предусмотрено создание единого комплекса для обеспечения доступа жителей и гостей города к железнодорожному вокзалу, пригородным и городским автобусам, с организацией пешеходного движения, благоустройством территории и зон отдыха.

В рамках реконструкции линейного объекта капитального строительства «Привокзальная площадь» (КН 60:27:0020211:18) и благоустройства прилегающей территории планируется:

- устройство остановочных пунктов для пассажирского транспорта общего пользования. Посадочные площадки разделяются на посты посадки-высадки пассажиров, в местах посадки устанавливаются автопавильоны.

- Территория, выделенная под размещение пригородных и межгородских маршрутов, в целях антитеррористической защищенности огораживается по всему периметру с устройством шлагбаумов для въезда и выезда автобусов. Обустраиваются посты посадки-высадки. Проход пассажиров будет осуществляться через железнодорожный вокзал.

- Для легкового транспорта предусматривается устройство автомобильной парковки (98м/м), с выделением мест для маломобильных групп населения.

Технико-экономическая характеристика проектируемого объекта

Таблица 1.

Наименование показателей	Ед. изм.	Величина
Расчетная скорость движения	км/ч	50
Расчетная нагрузка		A-11,5
Тип дорожной одежды		капитальный
Вид покрытия		щебеночно-мастичный асфальтобетон
Площади покрытий: Основные проезды, в т.ч. остановочные для автобусов	М ²	5162 3245

Парковка для автотранспорта, в т.ч. въезд-выезд		
Площадь рекреационных зон	м ²	6688

Проектными решениями применено ограниченное преобразование, подразумевающее сохранение существующей среды. Максимально сохраняются существующие трассы пешеходных путей.

Расположение конструкции выполнено за пределами охранных зон. Изменения сохраняемого природного ландшафта - не предусмотрено.

Рекреационная зона выполняется с устройством пешеходной зоны с расположением МАФ и низкорослого озеленения (ниже человеческого роста);

Пешеходная зона выполняется из тротуарной плитки. Предусматривается устройство зеленых зон из газона, посадка зеленых насаждений и установка парковых скамеек для отдыха.

В отношении организации рельефа на площади максимально сохраняются существующие отметки, выполняется вертикальная планировка для организованного сбора воды.

3.2. Характеристика объектов капитального строительства

В границах проектирования планируется реконструкция линейного объекта капитального строительства «Привокзальная площадь» (КН 60:27:0020211:18) и благоустройство прилегающей территории.

3.3 Объекты рекреационного назначения

Проектом предусмотрены мероприятия по благоустройству площади:
- организация места отдыха и ожидания;

- устройство рекреационных зон с размещением площадок для сезонных пунктов питания;

- организация видовых раскрытий объектов культурного наследия, расположенных в границах проектирования и в непосредственной близости от участков проектирования;

Озеленение проектируемой территории:

- групповые посадки деревьев и кустарников, с учетом разделения на малые, средние и большие, по структуре группы могут быть разреженными и плотными;

- на свободных пространствах предусмотреть размещение газонов из дикорастущих почвопокровных растений, разнотравных и многовидовых из дикорастущих растений;

- Установку малых форм (скамеек, урн, велопарковок и т.д.);

- Устройство подсветки зеленых насаждений, декоративную подсветку малых архитектурных форм и памятников;

- Устройство системы видеонаблюдения.

3.4 Объекты транспортной инфраструктуры

Мероприятия по организации улично-дорожной сети

- Пешеходная связь Привокзальной площади - с центра г.Пскова осуществляется; по тротуарам улицы Вокзальной и ул. Я. Фабрициуса;

- Транспортная связь по улицам Вокзальной, Я.Фабрициуса и Бастионной;

3.4.1. Количество парковочных мест

Расчет парковочных мест

Тип объекта	Требуемое количество парковочных мест	Проектир. количество парковочных мест (не менее), шт.	Место размещения
Парковочная зона	-	98	Территория для парковки

Всего на территории планируется устройство не менее 98 машино-мест. Не менее 5% парковочных мест выделяется для транспорта инвалидов с учетом ширины зоны для парковки не менее 3,5 м.

3.5. Объекты коммунальной инфраструктуры

3.5.1. Система видеонаблюдения аппаратно-программного комплекса «Безопасный город»

Телекоммуникационная инфраструктура (далее - ТИ) должна обеспечить надежный и безопасный обмен информацией между основными территориально разнесенными информационными системами АПК БГ и его сегментов. ТИ должна строиться в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, международными стандартами и соответствовать требованиям безопасности и надежности. Тип и модели телекоммуникационного оборудования должны быть применены однотипные используемым в существующем сегменте АПК БГ.

3.5.2 Водоотведение поверхностных вод

Водоотвод ливневых вод будет обеспечиваться вертикальной планировкой проездов и тротуаров, со сбросом в дождеприемные колодцы, далее с подключение в существующую сеть ливневой канализации. При необходимости предусмотрена перекладка, реконструкция и строительство ливневой канализации.

3.5.3 Электроснабжение

При необходимости выполняется дополнительное наружное освещение, перекладка или устройство недостающих линий электропередач.

II Положение об очередности планируемого развития территории.

Освоение территории планируется в 2 этапа.

Номер этапа	Мероприятия по освоению территории
Этап 1	
1.1	Постановка земельных участков, предусмотренных проектом планировки, на государственный кадастровый учет.
1.2	Разработка рабочего проекта реконструкции линейного объекта.
1.3	Разработка рабочего проекта водоснабжения
1.4	Разработка рабочего проекта электроснабжения территории.
	Разработка рабочего проекта организации рекреационных зон с плоскостными объектами.
Этап 2	
2.1	Выполнение работ по реконструкции объекта
2.2	Устройство объектов электроснабжения территории.
2.3	Устройство рекреационных зон с плоскостными объектами.

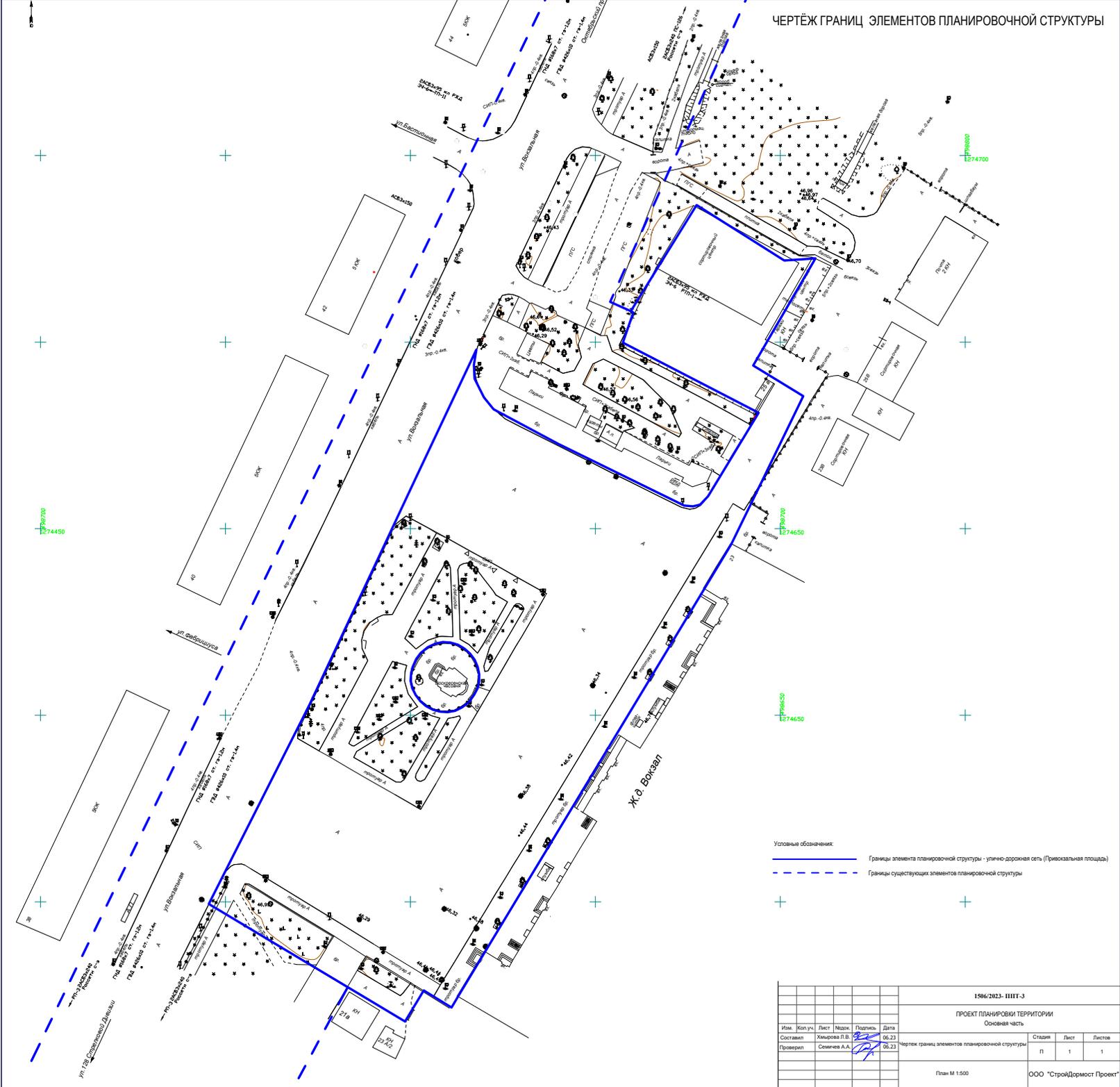
ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ



Условные обозначения:
 Проектируемые красные линии

1506/2023-ПНТ-1					
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ					
Основная часть					
Изм.	Коп.уч.	Лист	Издок.	Подпись	Дата
Составил	Хлырова Л.В.				06.23
Проверил	Семинев А.А.				06.23
План М 1:500					Листов
					1
					1
					1
					1

ООО "СтройДермост Проект"



Условные обозначения:
 ————— Границы элемента планировочной структуры - улично-дорожная сеть (Привокзальная площадь)
 - - - - - Границы существующих элементов планировочной структуры

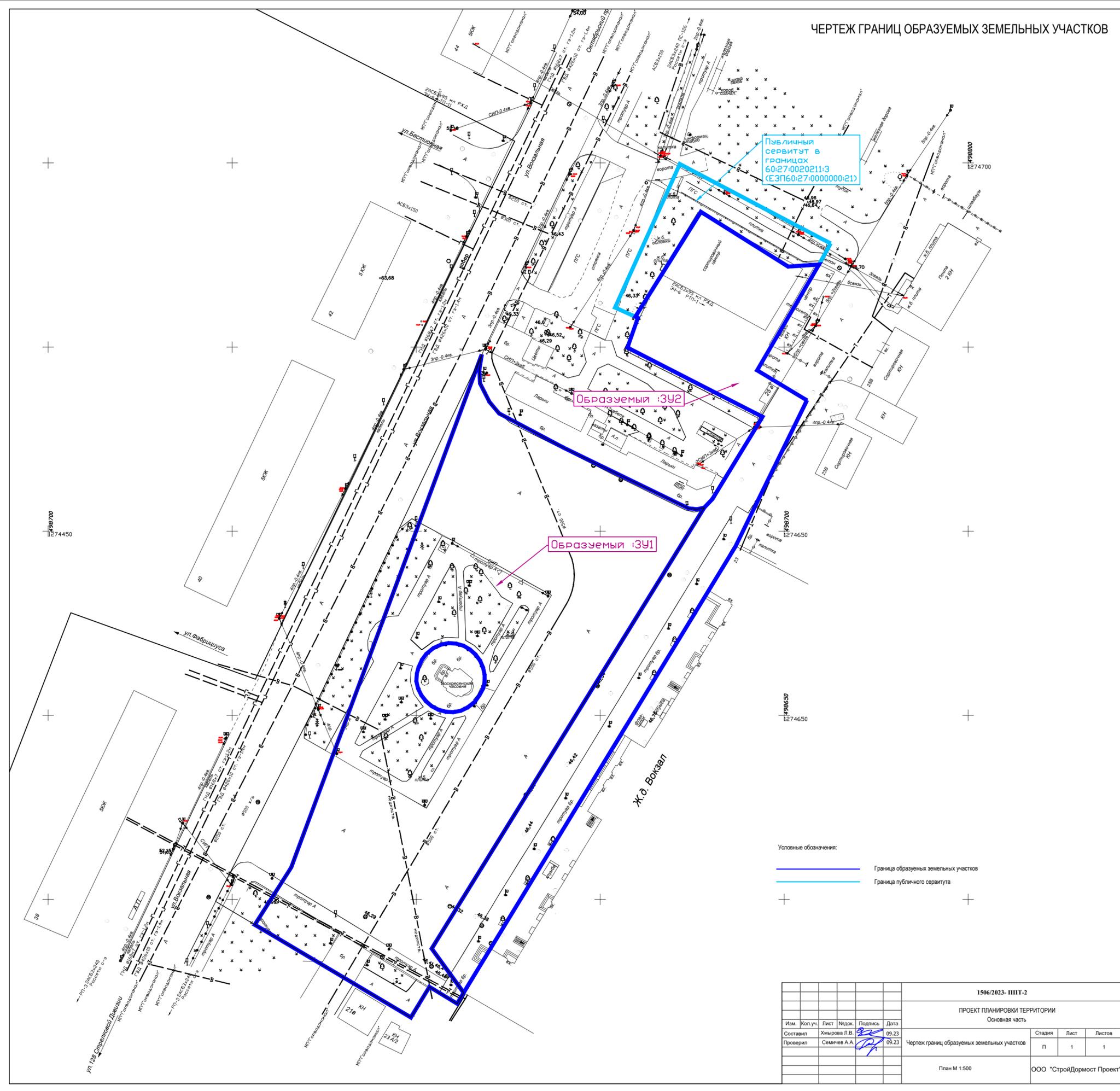
1596/2023-ПНТ-Э					
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ					
Основная часть					
Изм.	Коп.уч.	Лист	Издок.	Подпись	Дата
Составил	Хлырова Л.В.				06.23
Проверил	Семинев А.А.				06.23
Чертёж границ элементов планировочной структуры					
					Страницы
					Лист
					Листов
План М 1:500					ООО "СтройДрмост Проект"



- Условные обозначения:
- Зона планируемого размещения объектов улично-дорожной сети
 - Зона планируемого размещения объектов благоустройства

15/6/2023-1/ПТ-4						
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ						
Основная часть						
Изм.	Коп.уч.	Лист	Издок.	Подпись	Дата	
Составил	Хлырова Л.В.				09.23	Статус
Проверил	Семинев А.А.				09.23	Лист
Чертеж зон планируемого размещения объектов капитального строительства						Листов
План М 1:500						ООО "СтройДермост Проект"

ЧЕРТЕЖ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



Условные обозначения:

- Граница образуемых земельных участков
- Граница публичного сервитута

1506/2023- ППТ-2											
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ											
Основная часть											
Изм.	Кол.уч.	Лист	Издок.	Подпись	Дата						
Составил			Хмырова Л.В.		09.23						
Проверил			Семичев А.А.		09.23						
Чертеж границ образуемых земельных участков					<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	1
Стадия	Лист	Листов									
П	1	1									
План М 1:500					ООО "СтройДормост Проект"						

III. Межевания территории.

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

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка (кв. м.)	Разрешённое использование образуемого земельного участка	Способ (вариант) образования земельного участка (из территорий, земельных участков, частей земельных участков)
ЗУ 1	8866	Улично-дорожная сеть	Неразграниченная территория
ЗУ 2	3803	Улично-дорожная сеть	неразграниченная территория и КН 60:27:0020211:7

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Кадастровый номер существующего з.у.	Адрес	Площадь существующего ЗУ, кв.м.	Площадь, предполагаемая к изъятию, кв.м.	Перечень и адреса расположенных объектов недвижимого имущества
60:27:0020211:7	Псковская обл., г. Псков, ул. Вокзальная, д. 25-а	1476	1476	-

3. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

В границах территории проектирования объекта лесные участки отсутствуют.

4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Координаты характерных точек образуемых земельных участков

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	2	3
ЗУ1 образуемый (S = 8866м2)		
1	498747,97	1274567,84
2	498743,88	1274567,16
3	498740,19	1274567,35
4	498735,16	1274569,89
5	498732,00	1274572,51
6	498722,75	1274589,95
7	498706,20	1274624,00
8	498705,98	1274626,36
9	498706,42	1274628,30
10	498586,62	1274554,23
11	498574,65	1274562,89
12	498571,67	1274561,13
13	498576,24	1274553,60
14	498567,92	1274548,55
16	498593,11	1274506,15
17	498608,60	1274516,00
18	498650,84	1274560,07
19	498650,97	1274558,03
20	498651,50	1274556,07
21	498652,47	1274554,21
22	498653,79	1274552,68
23	498655,43	1274551,41

24	498657,26	1274550,50
25	498659,26	1274550,04
26	498661,32	1274550,18
27	498663,03	1274550,64
28	498665,08	1274551,57
29	498666,68	1274552,77
30	498668,23	1274554,67
31	498669,19	1274556,76
32	498669,60	1274558,80
33	498669,47	1274560,87
34	498668,89	1274562,85
35	498667,87	1274564,60
36	498666,50	1274566,14
37	498664,85	1274567,37
38	498662,97	1274568,17
39	498661,01	1274568,60
40	498658,90	1274568,58
41	498657,25	1274568,19
42	498655,49	1274567,23
43	498653,87	1274566,08
44	498653,38	1274565,64
45	498652,13	1274563,99
46	498651,22	1274562,10
18	498650,84	1274560,07
ЗУ2 образуемый (S = 3803м2)		
1	498695,77	1274636,72
2	498706,74	1274642,10
3	498735,54	1274656,21
4	498739,88	1274649,02
5	498743,72	1274642,66
6	498772,45	1274659,49
7	498771,88	1274651,08
8	498786,74	1274627,38
9	498758,27	1274609,57
10	498757,95	1274610,25

11	498749,88	1274607,43
12	498731,07	1274644,12
13	498730,41	1274643,73
14	498708,70	1274630,47
15	498706,42	1274628,30
16	498586,62	1274554,23
17	498574,65	1274562,89
18	498695,77	1274636,72

Перечень кадастровых номеров существующих земельных участков, на которых объект может быть размещен на условиях публичного сервитута

Кадастровый номер существующего ЗУ	Условный номер земельного участка/части земельного участка, предлагаемых к установлению публичного сервитута	Адрес	Площадь устанавливаемого публичного сервитута, кв.м.
60:27:0020211:3 60:27:0000000:21 (ЕЗП)	60:27:0020211:3/чзу1	Псковская обл, г Псков, ул. Вокзальная	715,0

Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой устанавливается публичный сервитут

60:27:0020211:3/чзу1 (S = 715 м2)		
1	498799,74	1274621,67
2	498778,16	1274662,62
3	498772,45	1274659,49
4	498771,88	1274651,08
5	498786,74	1274627,38
6	498758,27	1274609,57
7	498760,76	1274604,03
8	498792,03	1274618,19
9	498799,74	1274621,67