

ООО «ГеоКадастр»

Свидетельство № СП-153/18 от 22.01.2018г.

Адрес: 152020, Ярославская обл., г.Переславль-Залесский, ул. Проездная, д.2б, кабинет № 5

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
И
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

СНТ «Златогорск»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**ТОМ I.
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Заказчик: ФОНД РАЗВИТИЯ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА И ОРГАНИЧЕСКОГО ЗЕМЛЕДЕЛИЯ "АГРА"

Договор: от 27.09.2021 г.

Директор:



Эдельман А.В.

г. Переславль-Залесский
2022 г.

Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
I	ППТ.1	Проект планировки территории. Основная часть. I. Текстовая часть. Положения о планировке территории. II. Графическая часть по планировке территории. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию. 1. Текстовая часть. II. Графическая часть.	
II	ПМТ.2	Проект межевания территории. Основная часть I. Текстовая часть. Положения по межеванию территории. II. Графическая часть проекта межевания территории. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию. 1.Графическая часть.	

Технические решения, принятые в рабочих чертежах соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм и правил, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивающих безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию проектируемого объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Главный архитектор проекта

И.В. Эдельман

						2022-02-10-ПЗ		
						<i>Проект планировки территории с проектом межевания в его составе для организации и застройки СНТ «Златогорск», расположенного вблизи с. Голоперово, Глебовский с/с, Переславского р-на, Ярославской обл.</i>		
<i>Из</i>	<i>Кол</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док</i>	<i>Под</i>	<i>Дат</i>			
<i>м</i>				<i>пись</i>	<i>а</i>			
<i>Разработал</i>	Эдельман И.В.				2022	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
<i>ГАП</i>	Эдельман И.В.					<i>Р</i>	<i>2</i>	<i>34</i>
<i>Директор</i>	Эдельман А.В.					<i>Пояснительная записка.</i>		
						<i>г. Переславль, Яросл. обл. ООО «ГеоКадастр»</i>		

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ I.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.

ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

ЧАСТЬ I. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПОЛОЖЕНИЙ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	- 5
ОБЩАЯ ЧАСТЬ	- 7

РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

1.1 ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	- 7
1.2 КРАСНЫЕ ЛИНИИ	- 7

РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	- 8
	- 10

ЧАСТЬ II. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)

	Наименование	Масштаб
1	Чертеж проекта планировки территории. Основной чертёж.	1:2000

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ. ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

ЧАСТЬ I. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПОЛОЖЕНИЙ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

РАЗДЕЛ 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ	- 11
РАЗДЕЛ 5. ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ.	- 13

РАЗДЕЛ 6. ОБОСНОВАНИЕ ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ.

6.1 АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ	- 14
6.2 ХАРАКТЕРИСТИКА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	- 14

РАЗДЕЛ 7. ОБОСНОВАНИЕ И ОПИСАНИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ И ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

7.1 ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	- 15
7.2 ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	15

РАЗДЕЛ 8. ОБОСНОВАНИЕ ПОЛОЖЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИМ МЕРОПРИЯТИЯМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ И ЧЕРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ

8.1 АНАЛИЗ ВОЗМОЖНЫХ ПОСЛЕДСТВИЙ ВОЗДЕЙСТВИЯ СОВРЕМЕННЫХ СРЕДСТВ ПОРАЖЕНИЯ И ЧС НА ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ	- 16
8.2 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИЙ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА	- 16
8.3 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ	- 16

РАЗДЕЛ 9 ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

- 18

ЧАСТЬ II. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ)

Наименование		Масштаб
2	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	1:20000
3	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов	1:2000
4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:2000
5	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства	1:2000

ВВЕДЕНИЕ

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется статьями 41 - 46 ГК РФ.

Основанием для разработки проекта планировки и проекта межевания территории СНТ «Златогорск», является:

- задания Заказчика на разработку проекта;
- договора на выполнение проектных работ 27.09.2021г;
- Топографической съемки территории в масштабе 1:500, выполненной ООО

«ГеоКадастр».

Основными задачами проекта планировки и межевания территории являются:

- анализ существующей и запроектированной застройки с определением границ землепользований в границах разработки проектных решений и смежных территорий;
- установление (определение) планировочных ограничений, границ охраняемых территорий;
- установление зоны планируемого размещения объектов ведения садового хозяйства, как самостоятельных элементов планировочной структуры;
- определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

Основными целями проекта планировки и межевания территории являются:

- установление границ земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для использования в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории;
- установление границ формируемых земельных участков территорий общего пользования.

Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

1. СНиПы:

- 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения
- 2.04.01-85* Внутренний водопровод и канализация зданий
- 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения
- 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- 2.08.01-89* Жилые здания
- 2.08.02-89* Общественные здания и сооружения
- 3.05.04-85*. Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации

- 31-02-2001 Дома жилые многоквартирные.
 21-01-97* Пожарная безопасность зданий и сооружений.
 23-01-99 Строительная климатология.
 41-01-2003 Отопление, вентиляция и кондиционирование
3. Правила устройства электроустановок (ПУЭ)
 4. СО 153-34.21.122-2003 Инструкция по устройству молниезащиты зданий. Сооружений и промышленных коммуникаций
 5. НПБ 106-95. Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования
 6. ППБ 01-03 Правила пожарной безопасности в Российской Федерации
 7. СанПиНы:
 - 2.1.6.983-96. Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест
 - 2.1.4.027-95. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения
 - 2.1.4.544-96. Требования к качеству воды нецентрализованного водоснабжения, санитарная охрана источников
 - 2.1.4.559-96. Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества
 - 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов
 - 2.2.1/2.1.1.2361-08. Изменения №1 к санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
 - № 4630-88. Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения
 8. ГОСТ 17.4.3.03-85 Охрана природы. Почвы. Требования к охране плодородного слоя почвы при производстве земляных работ.
 9. ФЗ
 - № 7 от 10 января 2001 г. Об охране окружающей природной среды
 - № 174 от 23 ноября 1995 г. Об экологической экспертизе
 - № 89 от 24.06.98 г. Об отходах производства и потребления
 - № 96 от 4 мая 1999 г. Об охране атмосферного воздуха
 10. Пособие к СНиП 11-01-95 по разработке раздела проектной документации «Охрана окружающей природной среды», ГП «ЦЕНРТИНВЕСТ проект», 2000.
 11. ОНД-86, Госкомгидромет, «Методика расчета концентраций в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах предприятий», 1987.
 12. Методическое пособие по расчету, нормированию и контролю выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух, Санкт-Петербург, НИИ Атмосфера, 2005.
 13. Методика проведения инвентаризации выбросов загрязняющих веществ в атмосферу для автотранспортных предприятий (расчетным методом), 1998;
 14. Методика определения выбросов загрязняющих веществ в атмосферу при сжигании топлива в котлах производительностью менее 30 тонн пара в час или менее 20 Гкал в час, М., 1999.
 15. Методическое письмо НИИ Атмосфера 335/33-07 от 17 мая 2000 г. «О проведении расчетов выбросов вредных веществ в атмосферу по «Методике определения выбросов загрязняющих веществ в атмосферу при сжигании топлива в

котлах производительностью менее 30 тонн пара в час или менее 20 Гкал в час (М., 1999)”, Фирма Интеграл, С.-Пб., 2000.

16. Перечень и коды веществ, загрязняющих атмосферный воздух, С.-П., 2000.

17. “Призма”[®] программа расчета концентраций в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах предприятий, разработана НПП “ЛОГУС” в соответствии с ОНД-86. Согласовано ГГО им. Воейкова (исх. 37/25 от 15.01.03), сертификат Госстандарта России № ГОСТ Р.RU.CV03.1.3.0010.

18. СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий на территории жилой застройки».

19. Методическим указаниям по расчету платы за неорганизованный сброс загрязняющих веществ в водные объекты, М., 1998.

20. Федеральный классификационный каталог отходов от 02.12.2002 №786.

21. Дополнение к федеральному классификационному каталогу отходов от 30.07.2003 №663.

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Территория проектирования находится с южной стороны в непосредственной близости от с. Голоперово городского округа г. Переславль-Залесский. Площадь проектируемой территории составляет 66,62 Га.

В качестве исходных данных для выполнения проекта планировки и межевания территории использовались следующие сведения и материалы:

- задания Заказчика на разработку проекта;
- договора на выполнение проектных работ от 27.09.2021 г;
- инженерно-топографическая съемка.

1.1 ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Формирование проектных границ земельных участков производится в пределах проектируемой территории СНТ «Златогорск». Границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости и земельных участков, включая проезды, проходы к ним, путем установления границ территорий общего пользования.

Объекты культурного наследия на территории СНТ «Златогорск» отсутствуют. Земельные участки, изымаемые для государственных и муниципальных нужд, отсутствуют.

1.2. КРАСНЫЕ ЛИНИИ

В рамках данного проекта планировки устанавливаются красные линии, которые обозначают границы территорий общего пользования. Красные линии отделяют общественные (публичные) территории от земельных участков, застраиваемых частными лицами.

РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии с проектом планировки и межевания территории определены границы и размеры земельных участков для ведения гражданами садоводства, территории земель общего пользования, в том числе и для размещения имущества общего пользования.

Поворотные точки границ земельных участков привязаны к координатной геодезической сети в МСК-76, обозначены на прилагаемом графическом материале «Чертеж межевания территории» в масштабе 1:2000.

Формируемые земельные участки расположены в пределах кадастрового квартала 76:11:043802.

Согласно «Правил землепользования и застройки Переславского муниципального района» проектируемая территория СНТ "Златогорск" размещается в зоне СХ-2– Зона ведения сельского хозяйства.

В настоящее время территория свободна под застройку, на ней отсутствуют объекты культурного наследия, земельный участок не используется. Источников неблагоприятного воздействия на окружающую среду нет.

Поселок позиционируется как СНТ "Златогорск".

Хорошая транспортная доступность, соседство с жилым селом, близость к городу Переславлю-Залесскому позволяют обеспечивать потребность жителей СНТ в современном уровне комфортности и разнообразном отдыхе.

На проектируемой территории формируются земельные участки с видом разрешенного использования для садоводства и земли общего пользования.

Общее количество садовых участков -287.

В основе планировочного решения заложен регулярный принцип. По территории СНТ проходят закольцованные проезды, которые обеспечивают подъезд автотранспорта ко всем участкам.

Главный въезд и выезд расположен у северо-восточной границы территории СНТ с выездом на автодорогу, второй въезд и выезд расположен у северной границы участка с выездом к с. Голоперово. Проезды на территории поселка предусмотрены с твердым щебеночным покрытием. Вдоль проездов с двух сторон предусмотрены тротуары.

Ширина улиц в границах красных линий -15м и более, проездов -9 м.

Протяженность тупиковых проездов не превышает 150 м, в конце проездов разворотные площадки 16х16 метров.

В границах улиц и проездов формируются участки общего пользования СНТ «Златогорск».

Инженерная инфраструктура

На территории СНТ «Златогорск» по заданию на проектирование снабжение хозяйственно-питьевой водой производится от индивидуальных систем водоснабжения - артезианские скважины и шахтные колодцы. Источники питьевой воды предусматриваются на индивидуальных участках, по желанию собственников участков.

Канализация запроектирована самотечная со сбросом хозфекальных бытовых стоков в локальные сертифицированные очистные сооружения для каждого участка в установку для глубокой биологической очистки сточной воды, полной заводской готовности фирмы ООО ПО "ТОПОЛ-ЭКО" серии "Топас-5". Принцип работы станции позволяет обеспечить высокий уровень очистки стоков. Вода очищается от загрязнений, не имеет запаха и на выходе может использоваться на полив или сбрасываться в дренажную канаву.

Отвод поверхностных вод определен с учетом условий рельефа с обеспечением самотечного удаления поверхностных вод по придорожным канавам. В соответствии с п 7.1. СП 32.13330.2012 и п. 3.2.4 Нормативов - допускается отведение поверхностных вод по открытой системе водостоков с использованием, канав, кюветов, оврагов для селитебных территорий с малоэтажной индивидуальной застройкой, поселков в сельской местности, а также парковых территорий с устройством мостов или труб на пересечениях с дорогами. Так же проектом предусмотрено устройство противопожарного пруда на территории СНТ.

Электросеть предусмотрена воздушная по опорам вдоль проездов и объединена с сетью наружного освещения.

Для возможности тушения пожара на территории предусмотрена установка пожарных резервуаров объемом 20 м³, с радиусом обслуживания зданий – 200 м при наличии автонасосов, а так же пожарного пруда. В административном здании предусмотрено помещение для хранения пожарного инвентаря. Проектом

предусмотрен беспрепятственный проезд к пожарным резервуарам и пожарному пруду.

На территории земель общего пользования запроектированы площадки для контейнеров ТКО и КГМ (СП 53.13330.2011 Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения.

Актуализированная редакция СНиП 30-02-97*)

РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Сроки реализации проекта - 10 лет:

I очередь - Улично-дорожная сеть, КПП;

II очередь - Инженерные сети и сооружения ;

III очередь - Административное здание, магазин, жилые дома.

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ. ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

ЧАСТЬ I. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПОЛОЖЕНИЙ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

РАЗДЕЛ 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ

Территория проектирования находится с южной стороны в непосредственной близости от с. Голоперово городского округа г. Переславль-Залесский. Площадь проектируемой территории составляет 66,62 Га.

В настоящее время территория свободна под застройку, на ней отсутствуют объекты культурного наследия, земельный участок не используется. Источников неблагоприятного воздействия на окружающую среду нет.

Поселок позиционируется как СНТ "Златогорск". Хорошая транспортная доступность, соседство с жилым селом, близость к городу Переславллю-Залесскому позволяют обеспечивать потребность жителей СНТ в современном уровне комфортности и разнообразном отдыхе.

Согласно «Правил землепользования и застройки Переславского муниципального района» проектируемая территория СНТ "Златогорск" размещается в зоне СХ-2– Зона ведения сельского хозяйства.

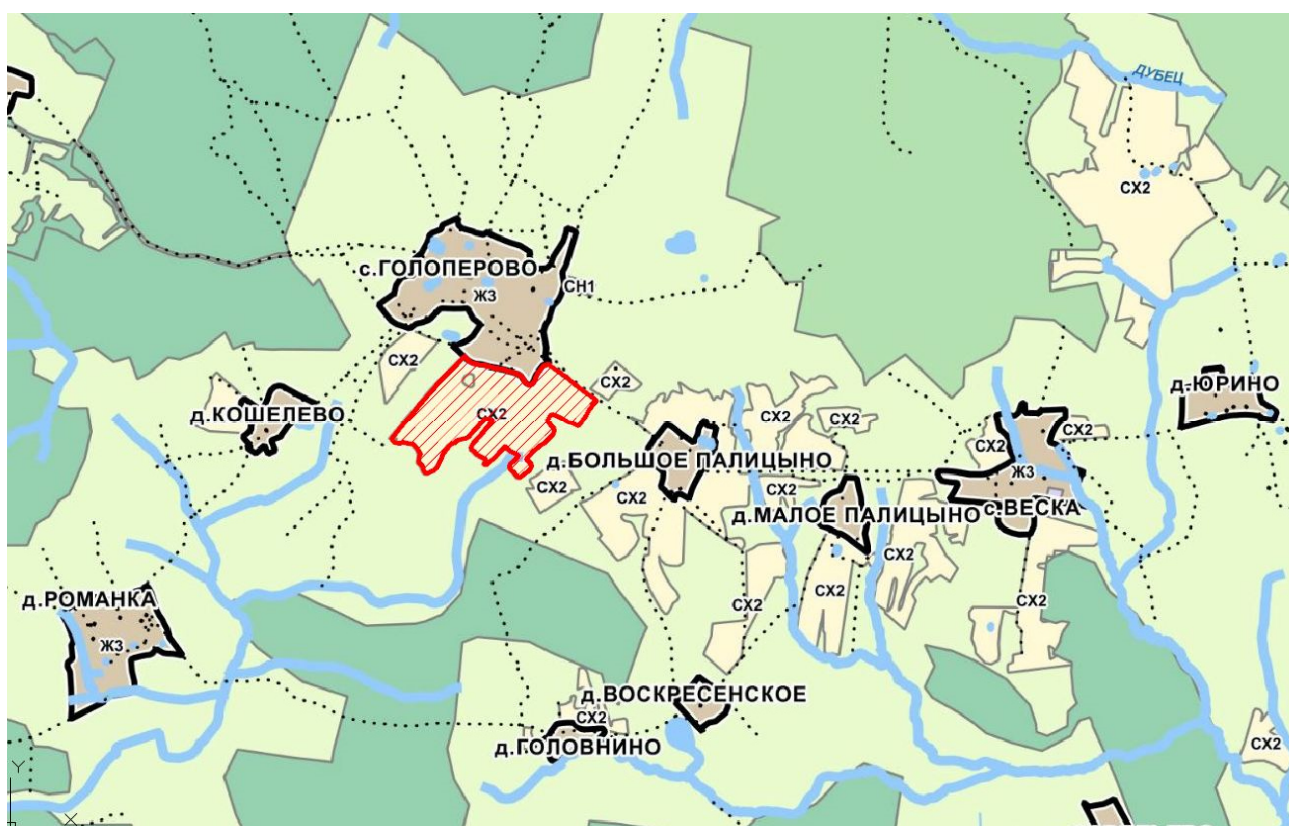


Рис.4.1

Фрагмент Карты градостроительного зонирования Пригородного сельского поселения Переславского муниципального района Ярославской области.

РАЗДЕЛ 5. ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ.

При подготовке документации по планировке территории ООО «ГеоКадастр» выполнило инженерно-геодезические изыскания по созданию инженерно-топографического плана масштаба 1:500 на проектируемый земельный участок в системе координат МСК -76.

Дополнительных изысканий не проводилось.

Из общедоступной информации выявлено: проектируемый участок расположен в умеренно- континентальной климатической зоне, удобном для проживания и сельхоздеятельности.

Среднегодовая температура воздуха +3,5°С. Средняя температура января –11,0 °С, июля +17,5 °С. Максимальная температура зимой минус 45° С, летом +35°С.

Устойчивый снежный покров образуется в конце ноября, толщина снега максимальная в марте 0,4-0,5м. Снежный покров сходит в середине апреля.

Среднегодовое количество осадков 570-670 мм. Максимум осадков выпадает в теплое время года (дней с дождем 13-15 ежемесячно).

Снежный покров ложится во второй половине ноября и держится до середины апреля, наибольшая высота его достигает 60-70 см. Средняя высота снежного покрова – 47 см. Нормативная глубина промерзания составляет 1,6 м (п.2.27 СНиП 2.02.01-83).

Господствующее направление ветров – юго-западное.

Таблица 2.1 Среднегодовая роза ветров, в %

С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ
8	8	7	10	16	20	16	15

Ветры, в течении года, преобладают юго-западные и южные. Средняя скорость ветра 3,5 м/с.

Рельеф участка имеет незначительный уклон 2 градуса к юго-востоку. Абсолютные отметки колеблются от 192,0 м до 199,0 м.

Почва - суглинки. Нормативная глубина промерзания составляет 1,6 м (п.2.27 СНиП 2.02.01-83).

В геологическом строении участка до глубины 10,0 м принимают участие (сверху вниз, мощность слоев):

- 1) почвенно-растительный слой - до 0,2 м;
- 2) верхнечетвертичные покровные суглинки – до 2,5 м;
- 3) среднечетвертичные образования, представленные водноледниковыми песками пылеватыми, мелкими, средней крупности и гравелистыми, а также моренными супесями и суглинками.

В паводковые периоды возможно образование временно действующего горизонта типа «верховодка» до глубины 1,2 м от поверхности.

Территория обладает значительными запасами подземных артезианских вод. Территория пригодна для посадок овощных и плодово-ягодных культур.

РАЗДЕЛ 6. ОБОСНОВАНИЕ ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ.

6.1 АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Проектная планировочная структура рассматриваемой территории основана на положениях Правил землепользования и застройки Пригородного сельского поселения Переславского района Ярославской области. Основным принципом организации территории в границах проекта планировки является повышение эффективности ее использования, выделение земельных участков для ведения садоводства и земель общего пользования.

В основу архитектурно-планировочного решения заложены следующие принципы:

- выделение элементов планировочной структуры территории;
- максимальное освоение проектируемой территории с созданием комфортной среды для проживания населения, экологической безопасности, четкой организации движения транспорта и пешеходов;

Структуру планируемой территории составят две зоны:

- Ведение садоводства;
- Земельные участки общего пользования.

Требования к застраиваемой территории.

Противопожарные расстояния между жилыми строениями или жилыми домами, расположенными на соседних участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее 6м.

Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть от:

- жилого строения (или дома) - 3 м;
- постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м;
- других построек - 1 м;
- стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м; кустарника - 1 м.

6.2 ХАРАКТЕРИСТИКА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

В основе планировочного решения заложен регулярный принцип. По территории СНТ проходят закольцованные проезды, которые обеспечивают подъезд автотранспорта ко всем участкам.

Главный въезд и выезд расположен у северо-восточной границы территории СНТ с выездом на автодорогу, второй въезд и выезд расположен у северной границы участка с выездом к с. Голоперово. Проезды на территории поселка предусмотрены с твердым щебеночным покрытием. Вдоль проездов с двух сторон предусмотрены тротуары.

Ширина улиц в границах красных линий -15м и более, проездов -9 м. Протяженность тупиковых проездов не превышает 150 м, в конце проездов разворотные площадки 16х16 метров.

РАЗДЕЛ 7. ОБОСНОВАНИЕ И ОПИСАНИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ И ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

7.1 ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Мероприятия, направленные на минимизацию воздействия на окружающую среду, заключаются в следующем:

- организация мест временного хранения отходов, своевременный вывоз отходов;
- для охраны почв на территории от разрушения, истощения и загрязнения необходима система организационно-хозяйственных и противоэрозионных мероприятий (выборочное снегозадержание, регулирование снеготаяния, приобретение достаточного количества контейнеров для сбора мусора для предотвращения биологического загрязнения почв).

Территория под застройку расположена в окружении естественного природного ландшафта. Озеленение территории складывается из озеленения индивидуальных участков, участков для размещения магазина и административного здания, площадок для игр и отдыха озеленения улиц и зеленой зоны общего пользования, на которой предлагается максимальное сохранение зеленых насаждений с посадкой вдоль дороги полосы деревьев и кустарников.

На каждом индивидуальном участке на фасадную сторону вынесены цветники, посадки декоративных деревьев. При строительстве хоз. блоков и прочих хоз. построек их следует группировать в задней части участков. На улицах в границах красных линий отведены полосы для газона.

Озеленение территорий общего пользования производится за счет сохранения большей части существующих деревьев и кустарников.

Для обеспечения охраны окружающей среды предусмотрены следующие мероприятия:

Твердые коммунальные отходы и крупногабаритный мусор собираются в мусоросборники на специально оборудованных площадках и централизованно вывозятся на полигон специализированной организацией;

Площадки для мусорных контейнеров имеют ограждение из профлиста высотой 1,5 м и насаждений кустарника, твердое асфальтовое покрытие и возможность подъезда мусороуборочной машины;

Для сбора ртутьсодержащих ламп предусмотрен контейнер КРЛ, в административном здании;

Органические отходы компостируются на каждом индивидуальном участке и используются в качестве удобрений;

Дороги, проезды и площадки выполнены с щебеночным покрытием;

Отвод поверхностных вод определен с учетом условий рельефа с обеспечением самотечного удаления поверхностных вод по придорожным канавам.

Проектом определены зоны с особыми условиями использования территории - это охранные, санитарно-защитные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:

Объектов культурного наследия на территории проектирования нет;

Проектируемые объекты для СНТ негативного воздействия на данную территорию не оказывают;

В соответствии с СанПиН 42-128-4690-88 п. 2.2.3. площадки для установки контейнеров ТКО удалены от жилых домов и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м;

В соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* минимальное расстояние от жилой застройки до остановки общественного транспорта соблюдается.

Расстояние от площадок до жилых и общественных зданий приняты не менее требований СП42.13330.2016 п 7.5, для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста 12м, для отдыха взрослого населения 10м, для занятий физкультурой 10-40м."

Расстояние от парковки на 16 м/мест до жилой застройки - более 15 метров, до здания администрации - более 10 м, в соответствии с табл. 10 СП 42.13330.2016;

Водных объектов на территории поселка нет;

Лесных массивов примыкающих к территории и их СЗЗ на территории нет;

Высоковольтных ЛЭП и их СЗЗ по территории не проходит.

Обоснование принятых размеров санитарно-защитных зон.

- В соответствии с таблицей 7.1.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03 расстояние от парковок на 10 машин и менее допустимо размещать на расстоянии 10 м от фасадов жилых домов. Данное условие соблюдается;
- Вокруг скважины по СанПиН 2.1.4.027-95. «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения» организована санитарно-защитная зона 30 м.;
- Санитарно-защитная зона автономной локальной станции глубокой биологической очистки " Топас-5"- 15 метров (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 пункт 7.1.13 табл. 7.1.2);

7.2 ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Существующее состояние.

Основными источниками ограничений на проектируемой территории является следующие объекты:

-охранная зона существующей ЛЭП 0,4 кВ

В охранных зонах в соответствии с Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к

объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

РАЗДЕЛ 8. ОБОСНОВАНИЕ ПОЛОЖЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИМ МЕРОПРИЯТИЯМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ И ЧЕРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ

8.1 АНАЛИЗ ВОЗМОЖНЫХ ПОСЛЕДСТВИЙ ВОЗДЕЙСТВИЯ СОВРЕМЕННЫХ СРЕДСТВ ПОРАЖЕНИЯ И ЧС НА ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 21.05.2007 № 304 «О классификации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера подразделяются на ситуации:

- локального характера;
- муниципального характера;
- межмуниципального характера;
- регионального характера;
- межрегионального характера;
- федерального характера.

Катастрофы техногенного и природного характера приводят к следующим возможным последствиям: пожары, взрывы, человеческие жертвы, массовые заболевания населения, перебои в обеспечении электроэнергией, водой и теплом. На территории проекта планировки потенциально опасных и вредных объектов нет.

8.2 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИЙ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА

Наиболее опасными явлениями природы, характерными для Переславского района являются: грозы, сильные морозы, ливни, снегопады, град, сильные ветры. Для предупреждения чрезвычайных ситуаций природного характера проектом предусмотреть следующие решения:

-для защиты фундаментов от почвенной коррозии предусмотрено антикоррозионное покрытие поверхности бетона фундаментов;

-здания и сооружения согласно требованиям РД 23.21.122-87 должны оборудоваться системой защиты от разрядов атмосферного электричества при грозах. В целях защиты от прямых ударов и вторичных проявлениях молний предусмотреть молниеприемную сетку, уложенная на кровлю сверху. Молниеприемная сетка выполняется из стальной проволоки диаметром не менее 6 мм и шагом ячеек сетки не более 6х6м.

Молниеприемная сетка соединена токоотводами с внешним контуром заземления, в местах установки вертикальных заземлителей и максимальным шагом 25 м, но не ближе, чем 3 м от входов в здание.

8.3 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Предусмотрены следующие противопожарные мероприятия:

- обеспечен подъезд, обеспечивающий возможность попадания к каждому приусадебному участку с жилым домом.
- Внутреннее пожаротушение на ранней стадии предусматривается с помощью устройств домашнего пожаротушения.
- Организационно-технические мероприятия по обеспечению пожарной безопасности должны включать:
- организацию пожарной охраны, организацию ведомственных служб пожарной безопасности в соответствии с законодательствам РФ, ЧР.
 - паспортизацию объектов в части обеспечения пожарной безопасности;
 - привлечение общественности к вопросам обеспечения пожарной безопасности;
 - организацию обучения населения правилам пожарной безопасности в порядке, установленном правилами пожарной безопасности соответствующих объектов пребывания людей;
 - разработку и реализацию норм и правил пожарной безопасности, инструкций о порядке обращения с пожароопасными веществами и материалами, о соблюдении противопожарного режима и действиях людей при возникновении пожара;
 - изготовление и применение средств наглядной агитации по обеспечению пожарной безопасности;
 - разработку мероприятий по действиям населения на случай возникновения пожара и организацию эвакуации людей;
 - основные виды, количество, размещение и обслуживание пожарной техники по ГОСТ 12.4.009. Применяемая пожарная техника должна обеспечивать эффективное тушение пожара (загорания), быть безопасной для природы и людей.

РАЗДЕЛ 9 ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Сроки реализации проекта - 10 лет:

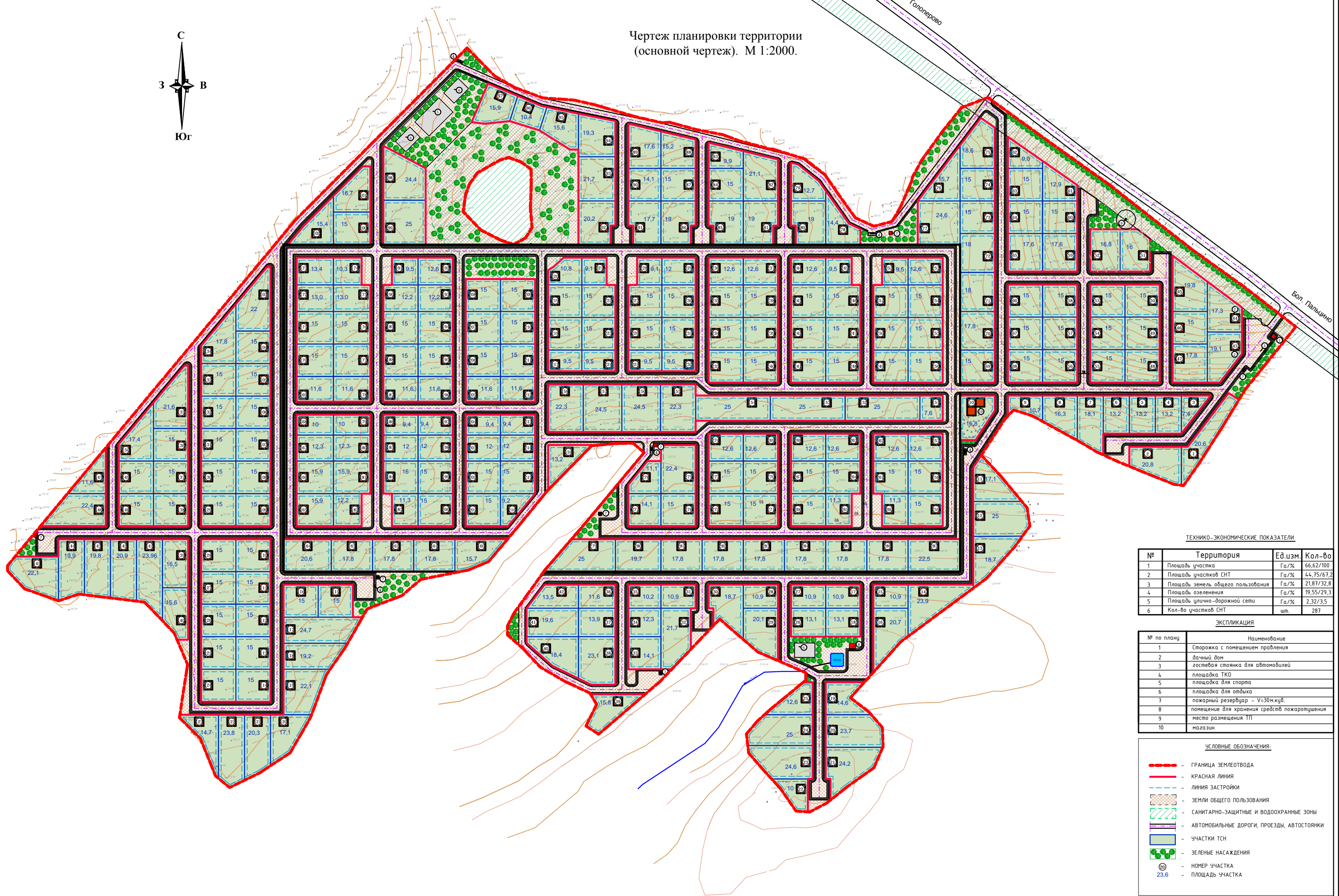
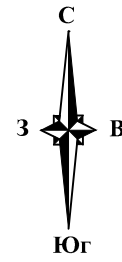
I очередь - Улично-дорожная сеть, КПП;

II очередь - Инженерные сети и сооружения ;

III очередь - Административное здание, магазин, жилые дома.

**ЧАСТЬ I. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)**

Чертеж планировки территории
(основной чертеж). М 1:2000.



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№	Территория	Ед.изм.	Кол-во
1	Площадь участка	Га/%	66,62/100
2	Площадь участков СНТ	Га/%	44,75/67,2
3	Площадь земель общего пользования	Га/%	21,87/32,8
4	Площадь озеленения	Га/%	19,55/29,3
5	Площадь улично-дорожной сети	Га/%	2,32/3,5
6	Кол-во участков СНТ	шт.	287

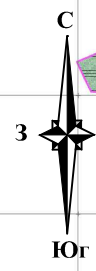
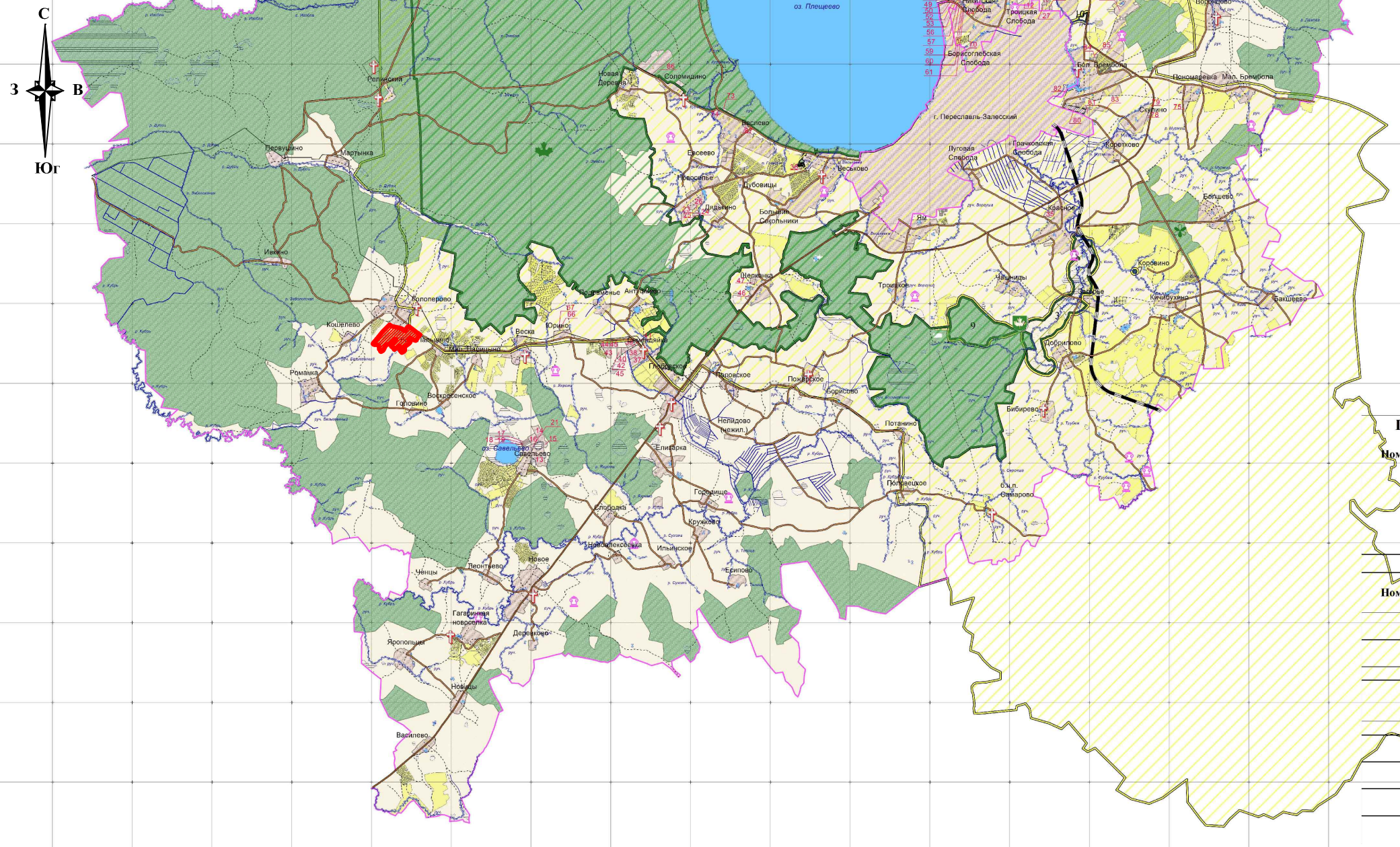
ЭКСПЛИКАЦИЯ

№ по плану	Наименование
1	Спорожка с помещением правления
2	дачный дом
3	гостевая стоянка для автомобилей
4	площадка ТКО
5	площадка для спорта
6	площадка для отдыха
7	пожарный резервуар - V=30м.куб.
8	помещение для хранения средств пожаротушения
9	место размещения ТП
10	магазин

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- ГРАНИЦА ЗЕМЛЕУТВОДА
- КРАСНАЯ ЛИНИЯ
- ЛИНИЯ ЗАСТРОЙКИ
- ЗЕМЛИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
- САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ И ВОДОХРАНИТЕЛЬНЫЕ ЗОНЫ
- АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ, ПРОЕЗДЫ, АВТОСТОЯНКИ
- УЧАСТКИ СНТ
- ЗЕЛЕННЫЕ НАСАЖДЕНИЯ
- НОМЕР УЧАСТКА
- ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА

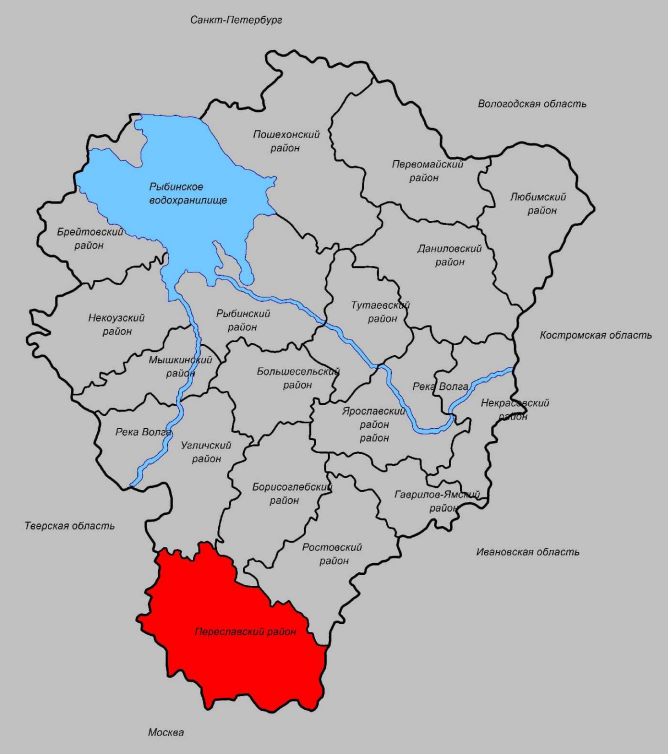
2022-02-10-ППТ	
Экз. №:	
Исполн.	Лист
Провер.	Лист
Директор	Лист
ООО "ТекКадстр"	



Государственные природные заказники			
Номер в карте	Наименование	Площадь га	Ширина охранной зоны м.
1	Болотная система Белая (болота Половецко-Купанское, Жупсево) (ландшафтный)	2621,684	150

Памятники природы			
Номер в карте	Наименование	Площадь га	Ширина охранной зоны м.
1	Долина р. Нерли Волжской	1022,7919	50
2	Долина р. Нерли Кезьминской	376,2703	50
3	Долина р. Трубсж	300	50
4	Долина р. Вёксы	99,3785	50
5	Озеро Вашугинское с участком леса	415,3488	100
6	Озеро Сомино	185	100
7	Родник у дер. Коровино	0,78	50
8	Родник у дер. Криушкино	3	50
9	Дубрава деревень Чашницы, Ям	173	50
10	Парк дер. Соловеново	9	25

Ситуационный план размещения Переславского муниципального района на территории Ярославской области



Условные обозначения

- Земли с/х назначения (зона СХ1)
- Земли населенных пунктов
- Земли с/х назначения (зона СХ2)
- Земли лесов, вып защит. функции
- Земли особо охр. природных тер.
- Земли лесного фонда
- Граница элемента планировочной структуры
- Водоток (река, ручей, канал)
- Водоем(оз, пр, обвод, карьер, вдхр)
- Болото
- Водоохранная зона
- Леса
- Торфы
- Национальный парк (ООПТ фед. значения)
- Охранная зона нац. парка (ООПТ фед. значения)
- Охранная зона ООПТ
- Территории, занятые кладбищами
- Об-ты культ. наследия (ОКН)
- Тер. военных и гражданских захор
- Земли особо охр. природных тер.
- Памятник природы
- Национальный парк
- Водоток (река, ручей, канал)
- Дорога общ. типа фед. значения
- Дорога общ. типа регион. знач.
- Дорога местного значения
- Граница мун. образования
- Ж/д магистр. электрифици-ая

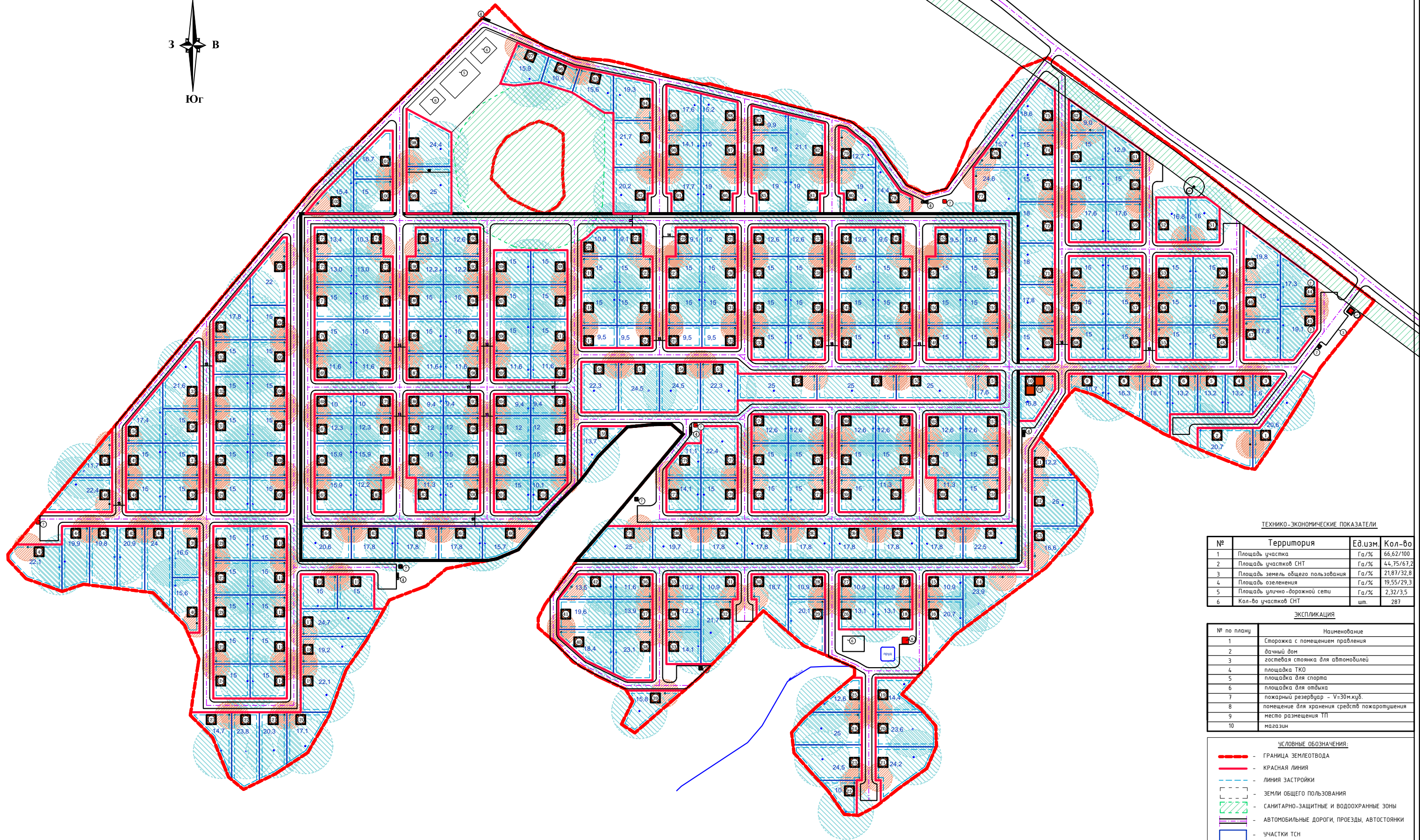
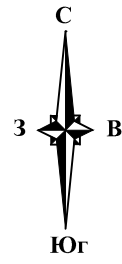
2022-02-10-ППТ

Заказчик:					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Директор		Эльзьян А.В.			
ГАП		Эльзьян И.В.			
Разработала		Эльзьян И.В.			

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе для организации и застройки СНТ «Златогорск», расположенного вблизи с. Голоперово, Глебовской с/с, Переславского р-на, Ярославской обл.	Лист	2
Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения. М 1:20000.	Лист	2

ООО "ГеоКадастр"

Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:2000.



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№	Территория	Ед.изм.	Кол-во
1	Площадь участка	Га/%	66,62/100
2	Площадь участков СНТ	Га/%	44,75/67,2
3	Площадь земель общего пользования	Га/%	21,87/32,8
4	Площадь озеленения	Га/%	19,55/29,3
5	Площадь улично-дорожной сети	Га/%	2,32/3,5
6	Кол-во участков СНТ	шт.	287

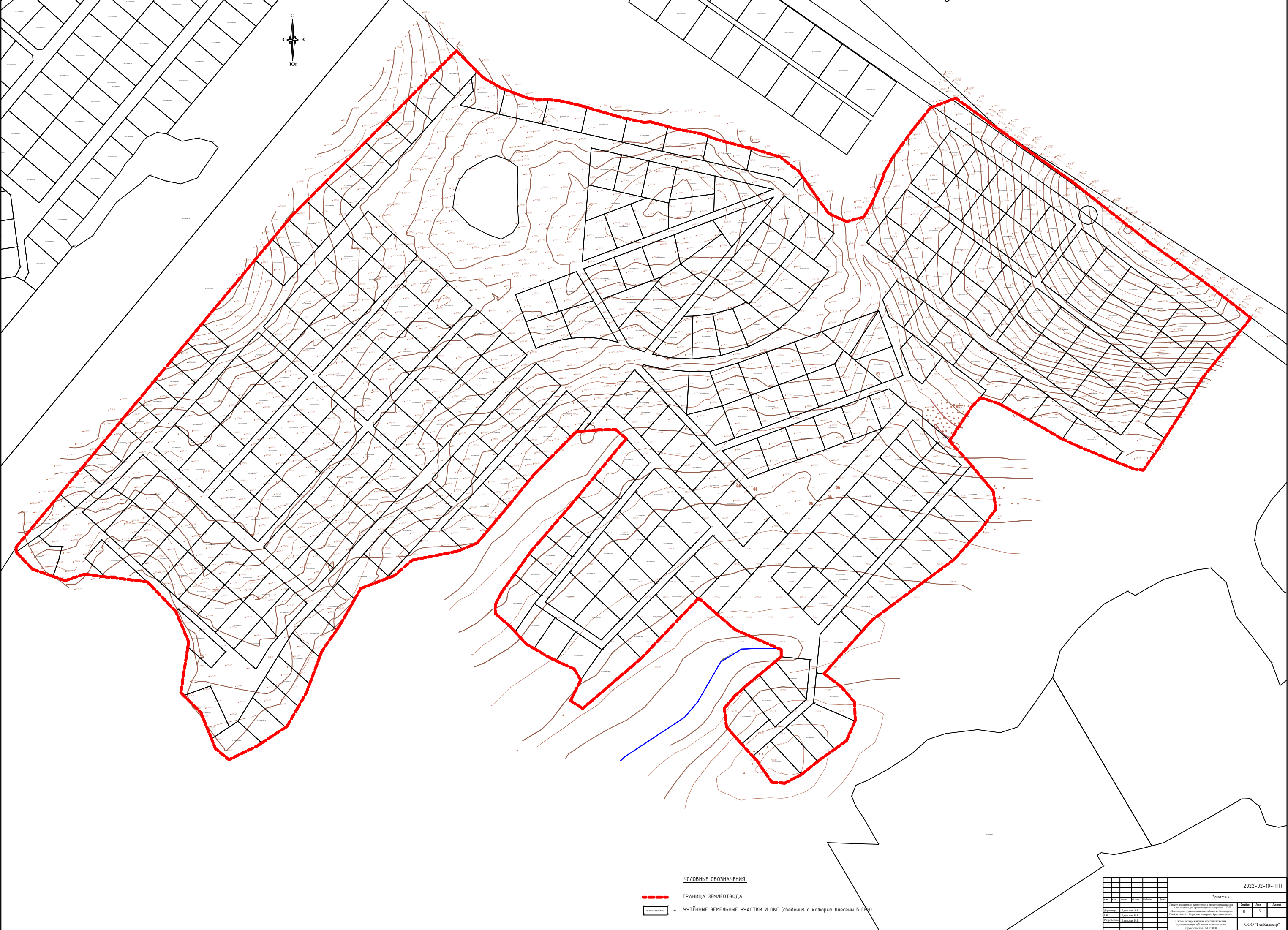
ЭКСПЛИКАЦИЯ

№ по плану	Наименование
1	Сторожка с помещением правления
2	вачный дом
3	гостевая стоянка для автомобилей
4	площадка ТКО
5	площадка для спорта
6	площадка для отдыха
7	пожарный резервуар - V=30м.куб.
8	помещение для хранения средств пожаротушения
9	место размещения ТП
10	магазин

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- ГРАНИЦА ЗЕМЛЕУВЛАДА
- КРАСНАЯ ЛИНИЯ
- ЛИНИЯ ЗАСТРОЙКИ
- ЗЕМЛИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
- САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ И ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ
- АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ, ПРОЕЗДЫ, АВТОСТОЯНКИ
- ЧАСТКИ ТСН
- 23.6 - ПЛОЩАДЬ ЧАСТКА
- - ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ВОДОЗАБОРНАЯ СКВАЖИНА
- - СЗЗ ВОДОЗАБОРНОЙ СКВАЖИНЫ
- - ЛОКАЛЬНЫЕ ОЧИСТНЫЕ СООРУЖЕНИЯ
- - СЗЗ ЛОКАЛЬНЫХ ОЧИСТНЫХ СООРУЖЕНИЙ

		2022-02-10-ППТ	
		Экз. №:	
Исполнитель:	Проект инженерной территории и зонирования территории с учетом зон с особыми условиями использования территории. СЗЗ	Состав:	Арх:
Исполнитель:	И.И.И.	П.	Л.
Исполнитель:	И.И.И.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:2000.	
Исполнитель:	И.И.И.	ООО "ТекСкастр"	



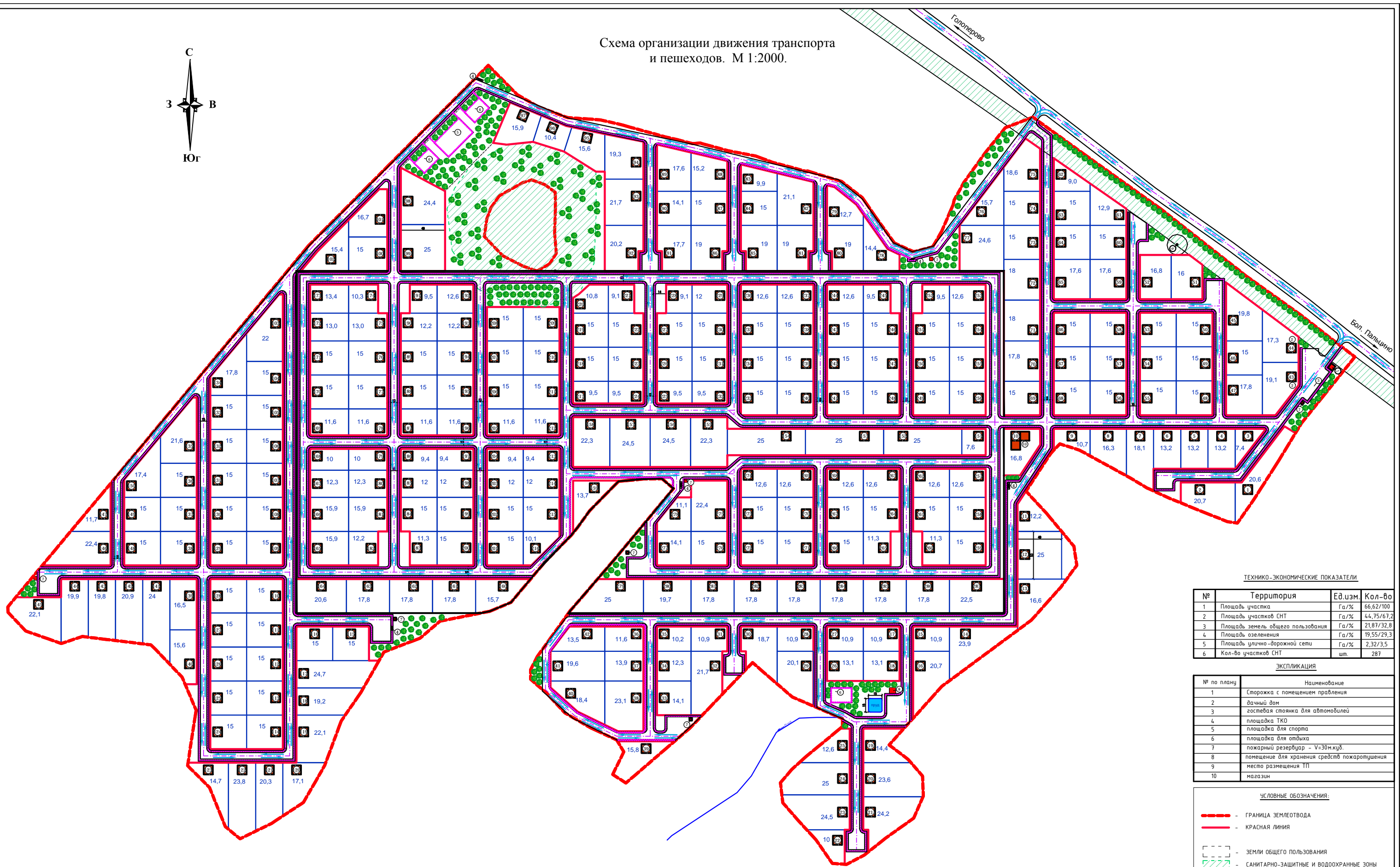
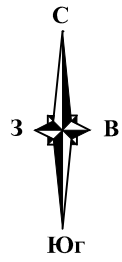
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- ГРАНИЦА ЗЕМЛЕУТВОДА
- УЧТЁННЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ЧАСТКИ И ОКС (сведения о которых внесены в ГРН)

				2022-02-10-ППТ		
				Экземпляр:		
				Листы	Лист	Листов
				11	5	
				ООО "ГеоКадстр"		

Схема, отображающая местоположение земельного участка на территории кадастрового квартала. М 1:2000.

Схема организации движения транспорта
и пешеходов. М 1:2000.



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№	Территория	Ед.изм.	Кол-во
1	Площадь участка	Га/%	66,62/100
2	Площадь участков СНТ	Га/%	44,75/67,2
3	Площадь земель общего пользования	Га/%	21,87/32,8
4	Площадь озеленения	Га/%	19,55/29,3
5	Площадь улично-дорожной сети	Га/%	2,32/3,5
6	Кол-во участков СНТ	шт.	287

ЭКСПЛИКАЦИЯ

№ по плану	Наименование
1	Спорожка с помещением правления
2	дачный дом
3	гостевая стоянка для автомобилей
4	площадка ТК0
5	площадка для спорта
6	площадка для отдыха
7	пожарный резервуар - V=30м.куб.
8	помещение для хранения средств пожаротушения
9	место размещения ТП
10	магазин

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- - - - ГРАНИЦА ЗЕМЛЕУТВОДА
- - КРАСНАЯ ЛИНИЯ
- ЗЕМЛИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
- САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ И ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ
- АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ, ПРОЕЗДЫ, АВТОСТОЯНКИ
- ПЕШЕХОДНЫЕ ТРОТУАРЫ
- УЧАСТКИ ТСН
- НОМЕР УЧАСТКА
- 23,6 - ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА
- - НАПРАВЛЕНИЕ ДВИЖЕНИЯ АВТОТРАНСПОРТА
- - ПЕШЕХОДНЫЕ ТРОТУАРЫ

		2022-02-10-ППТ	
		Экз. №:	
Исполн.	Провер.	Состав	Дата
Исполн. А.В.	Провер. П.В.	П.В.	3
Схема организации движения транспорта и пешеходов. М 1:2000.		ООО "ТекСтар"	