

ОО «Земля и Недвижимость»

ИНН 7608013768, КПП 760801001, ОГРН 1077608001459
152020, Ярославская обл., г.Переславль-Залесский, ул.Советская, д.33, офис 112
р/с 40702810977180101511 в Калужском отделении №8608 ПАО Сбербанк,
БИК 042908612, к/с 30101810100000000612
тел.8-(48535)-6-01-46, e-mail: zemly-pz-buh@yandex.ru

**Проект внесения изменений в
документацию по планировке территории
(внесение изменений в проект планировки и проект межевания
садового некоммерческого товарищества «Царское озеро»)**

Проект планировки и проект межевания территории
в границах земельных участков, входящих в состав садового некоммерческого
товарищества «Царское озеро», расположенного по адресу: Ярославская обл.,
Переславский р-н, Троицкий с/о, вблизи с.Никитская Слобода

г.Переславль-Залесский
2026г.

Состав проекта

- 1. Проект планировки территории**
- 2. Проект межевания территории**
- 3. Приложения**

ООО «Земля и Недвижимость»

ИНН 7608013768, КПП 760801001, ОГРН 1077608001459
152020, Ярославская обл., г.Переславль-Залесский, ул.Советская, д.33, офис 112
р/с 40702810977180101511 в Калужском отделении №8608 ПАО Сбербанк,
БИК 042908612, к/с 30101810100000000612
тел.8-(48535)-6-01-46, e-mail: zemly-pz-buh@yandex.ru

**Проект внесения изменений в
документацию по планировке территории
(внесение изменений в проект планировки и проект межевания
садового некоммерческого товарищества «Царское озеро»)**

Проект планировки и проект межевания территории
в границах земельных участков, входящих в состав садового некоммерческого
товарищества «Царское озеро», расположенного по адресу: Ярославская обл.,
Переславский р-н, Троицкий с/о, вблизи с.Никитская Слобода

Проект планировки территории

Заказчик:

Тушевский С.А.
Маркевич М.В.

Исполнитель:

ООО «Земля и Недвижимость»

г.Переславль-Залесский
2026г.

Содержание

№	Наименование	Стр.
	Проект планировки территории	
	Основная часть	5
1.	Общие положения, исходные данные	6
2.	Характеристика планируемой территории	7
3.	Сводные технико-экономические показатели	9
4.	Характеристика инфраструктуры коммунального обслуживания	9
5.	Характеристика инфраструктуры транспортного обслуживания	10
6.	Очерёдность планируемого развития территории	10
7.	Чертеж планировки территории с отображением зон планируемого размещения объектов	12
	Материалы по обоснованию	13
1.	Топографическая съёмка территории проектирования	14
2.	Схема организации движения транспорта и пешеходов	15
3.	Схема вертикальной планировки территории	16
4.	План зон с особыми условиями использования территории на территории проектирования	17

ООО «Земля и Недвижимость»

ИНН 7608013768, КПП 760801001, ОГРН 1077608001459
152020, Ярославская обл., г.Переславль-Залесский, ул.Советская, д.33, офис 112
р/с 40702810977180101511 в Калужском отделении №8608 ПАО Сбербанк,
БИК 042908612, к/с 30101810100000000612
тел.8-(48535)-6-01-46, e-mail: zemly-pz-buh@yandex.ru

**Проект внесения изменений в
документацию по планировке территории
(внесение изменений в проект организации и застройки дачного
некоммерческого товарищества «Царское озеро»)**

в границах земельных участков, входящих в состав садового некоммерческого
товарищества «Царское озеро», расположенного по адресу: Ярославская обл.,
Переславский р-н, Троицкий с/о, вблизи с.Никитская Слобода

Проект планировки территории

Основная часть

г.Переславль-Залесский
2026г.

Основная часть

1. Общие положения, исходные данные

Проект организации и застройки дачного некоммерческого товарищества «Царское озеро», расположенного по адресу: Ярославская область, Переславский р-н, Троицкий с/о, вблизи с. Никитская Слобода и д. Маурино, согласован главным архитектором Переславского муниципального района 28.04.2011 года и утвержден постановлением Администрации Переславского муниципального района №678 от 29.04.2011 года.

Постановлением Администрации Переславль-Залесского муниципального округа Ярославской области от 27.11.2025 №ПОС.03-3267/25 внесены изменения в проект организации и застройки ДНТ «Царское озеро» вблизи с. Никитская Слобода и д. Маурино в части переименования товарищества с ДНТ на СНТ и внесением изменений в границы земельных участков, расположенных на территории СНТ, сведения о которых включены в ЕГРН.

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) подготовлен в части СНТ «Царское озеро», по адресу: Ярославская обл., Переславский р-н, Троицкий с/о, вблизи с. Никитская Слобода, СНТ «Царское озеро» в соответствии с техническим заданием. Площадь изменяемой территории составляет 7,87 га. Общая площадь проектирования составляет 21,39 га.

Согласно п.1.1.5 ст.45 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ, основанием для разработки проекта планировки территории является решение общего собрания членов правления садового некоммерческого товарищества «Царское озеро».

Проектная документация выполнена в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральным законом от 30.12.2015 № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Инструкцией по межеванию земель, утвержденная Роскомземом 08 апреля 1996 года;
- Генеральным планом городского округа город Переславль-Залесский Ярославской области, утвержденный решением Переславль-Залесской городской Думы от 24.12.2020 № 126;
- Правилами землепользования и застройки городского округа города Переславля-Залесского, утвержденные решением Переславль-Залесской городской Думы от 26.12.2023 № 2;
- Действующими техническими регламентами, СанПиН, СП, СНиП.

Исходные данные для разработки проекта планировки:

- Кадастровые выписки на исходные земельные участки
- Протокол общего собрания членов правления СНТ «Царское озеро»

При подготовке документации по планировке территории выполнены следующие виды инженерных изысканий:

Инженерно-геодезические изыскания, проводились в целях получения материалов, необходимых для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнения их предельных параметров, установления границ земельных участков, материалов, необходимых для обоснования проведения мероприятий по организации поверхностного стока (инженерная подготовка), инженерной защите и благоустройству территории. Виды и объемы выполненных топографо-геодезических работ: Топографическая съемка масштаба 1:500, сечением рельефа через 0,5 м – 9 га, система координат – МСК-76, система высот – Балтийская, 1977г.

Инженерно-геологические изыскания, инженерно-гидрометеорологические изыскания, инженерно-экологические изыскания на данной стадии проектирования не проводились.

Сведения об утвержденных красных линиях в границах территории садового некоммерческого товарищества отсутствуют. Проектом не предусмотрена установка красных линий.

2. Характеристика планируемой территории.

Проект планировки подготовлен на СНТ «Царское озеро» и охватывает территорию площадью 21,39 га.

Границами проекта планировки являются: с северной стороны земельные участки, находящиеся в собственности КН 76:11:181706:41, с западной стороны земельные участки КН 76:11:181706:20, КН 76:11:181706:21, КН 76:11:181706:62 и южной стороны КН 76:11:181706:757, с восточной стороны участок непосредственно прилегает к автомобильной дороге М-8 «Холмогоры» КН 76:11:000000:154.

В соответствии с генеральным планом Переславль-Залесского муниципального округа Ярославской области и правилами землепользования Переславль-Залесского муниципального округа, планируемая территория расположена в зоне СХ-4 – зона, предназначенная для ведения садоводства. Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения. На данный момент территория застраивается жилыми домами, хозяйственными постройками, предполагается строительство офисного здания, благоустройство территории. В границах территории предусмотрены детская и спортивная площадки, оборудованные малыми архитектурными формами для отдыха и развлечения жителей и гостей. Площадки для отдыха имеют элементы озеленения для создания благоприятной среды. В связи с развитием туризма в Переславском муниципальном районе предполагается создание благоприятной среды для отдыха гостей нашего края. Туристическая привлекательность напрямую зависит от состояния

инфраструктуры туризма. Географическая близость к Москве и Ярославлю, транспортная доступность создают перспективы для разных видов отдыха.

Фрагмент карты планировочной структуры территории



Планируемая территория располагается в охранной зоне особо охраняемой природной территории Национальный парк «Плещеево озеро», а также во втором и третьем поясе зоны санитарной охраны источника водоснабжения города Переславля-Залесского.

По сведениям ЕГРН на территории проектирования имеется обременение, а именно: прибрежная защитная полоса и водоохранная зона реки Большая Слуда.

Объектов культурного наследия, на территории нет. Источников неблагоприятного воздействия на окружающую среду нет.

Рельеф участка относительно ровный, с постепенным понижением отметок от 176,00 м до 168,50 м.

По климатическому районированию территория городского округа относится к II строительно-климатическому району подрайону II В. Климат городского округа умеренно-континентальный. Большая часть территории городского округа по своим географическим и климатическим условиям является благоприятной для хозяйственного и градостроительного освоения. Климатические условия планировочных ограничений не вызывают.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях наиболее эффективного использования территории.

3.Сводные технико-экономические показатели.

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество
1	Общая площадь территории	га	21,39
2	Площадь для ведения садоводства	га	14,6
3	Количество участков для ведения садоводства	шт	145
6	Площадь зоны размещения объектов коммунального хозяйства	га	0,1
7	Площадь благоустройства	га	1,84
8	Площадь зоны размещения объектов инженерно-транспортной инфраструктуры	га	4,85

4.Характеристика инфраструктуры коммунального обслуживания.

На территории планировки предполагается газо- и электроснабжение от централизованных сетей. Водоснабжение от индивидуальных водозаборных скважин (1 скважина на 1 земельный участок), водоотведение и канализация – в индивидуальные септики (1 септик на 1 земельный участок).

Электроснабжение на территории проектирования предполагается от существующих централизованных электрических сетей напряжением 10 кВ. В границах проектируемой территории установлена трансформаторная подстанция 10кВ/0,4кВ. Электроснабжение индивидуальных участков и участков общественно-делового назначения осуществляется по опорам вдоль проездов по мере освоения территории. Электросеть объединена с сетью наружного освещения.

Теплоснабжение предполагается от индивидуальных источников тепла, а также по мере газификации от центральной сети газоснабжения. На земельных участках предусмотрено строительство котельных.

Отвод поверхностных вод предусмотрен по открытой системе водостоков с использованием канав для улиц с двух сторон, с устройством труб на пересечениях с дорогами.

Площадки для установки мусорных контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов с использованием контейнеров для раздельного сбора мусора с крышкой и КГМ с бункером-лодкой предусмотрены на территории участков улично-дорожной сети. Площадки имеют твердое покрытие и ограждение. Вывоз мусора предусмотрен по мере накопления специализированной организацией на полигон.

Органические отходы компостируются на каждом индивидуальном земельном участке и используются в качестве удобрения.

5. Характеристика инфраструктуры транспортного обслуживания.

Транспортная доступность элемента планировочной структуры осуществляется по автомобильной дороге М-8 «Холмогоры». Съезд к территории СНТ «Царское озеро» на данный момент проходит стадию согласования.

На территории проектирования запланированы улицы шириной 12-15 метров с дорожным полотном 5,5 и 6 метров. Проезды шириной 7 метров с дорожным полотном 3,5 метра. Дороги на территории поселка предусмотрены с твердым щебеночным покрытием. Категория проектируемых дорог – улица в жилой застройке. Тротуары с одной стороны шириной 1,5 метра. Вдоль улицы предусмотрено озеленение.

6. Очередность планируемого развития территории.

Очередность планируемого развития территории предполагает следующие этапы:

- организация подъезда к элементу планировочной структуры (получение технических условий присоединения к улично-дорожной сети;
- строительство улично-дорожной сети внутри элемента планировочной структуры;
- строительство кабельной линии электропередач напряжением 0,4 кВ
- обеспечение окончательного присоединения элемента планировочной структуры к улично-дорожной сети, инженерная подготовка к застройке, оборудование пешеходных дорог и общее благоустройство.

Очередность планируемого развития территории предполагает:

1. Межевание территории в соответствии с утвержденным проектом.
Планируемые сроки исполнения: первая половина 2026 г.
2. Транспортная инфраструктура.
Планируемые сроки исполнения: 2026 г.
3. Инженерное обеспечение территории

Планируемые сроки исполнения: 2026-2029 г.

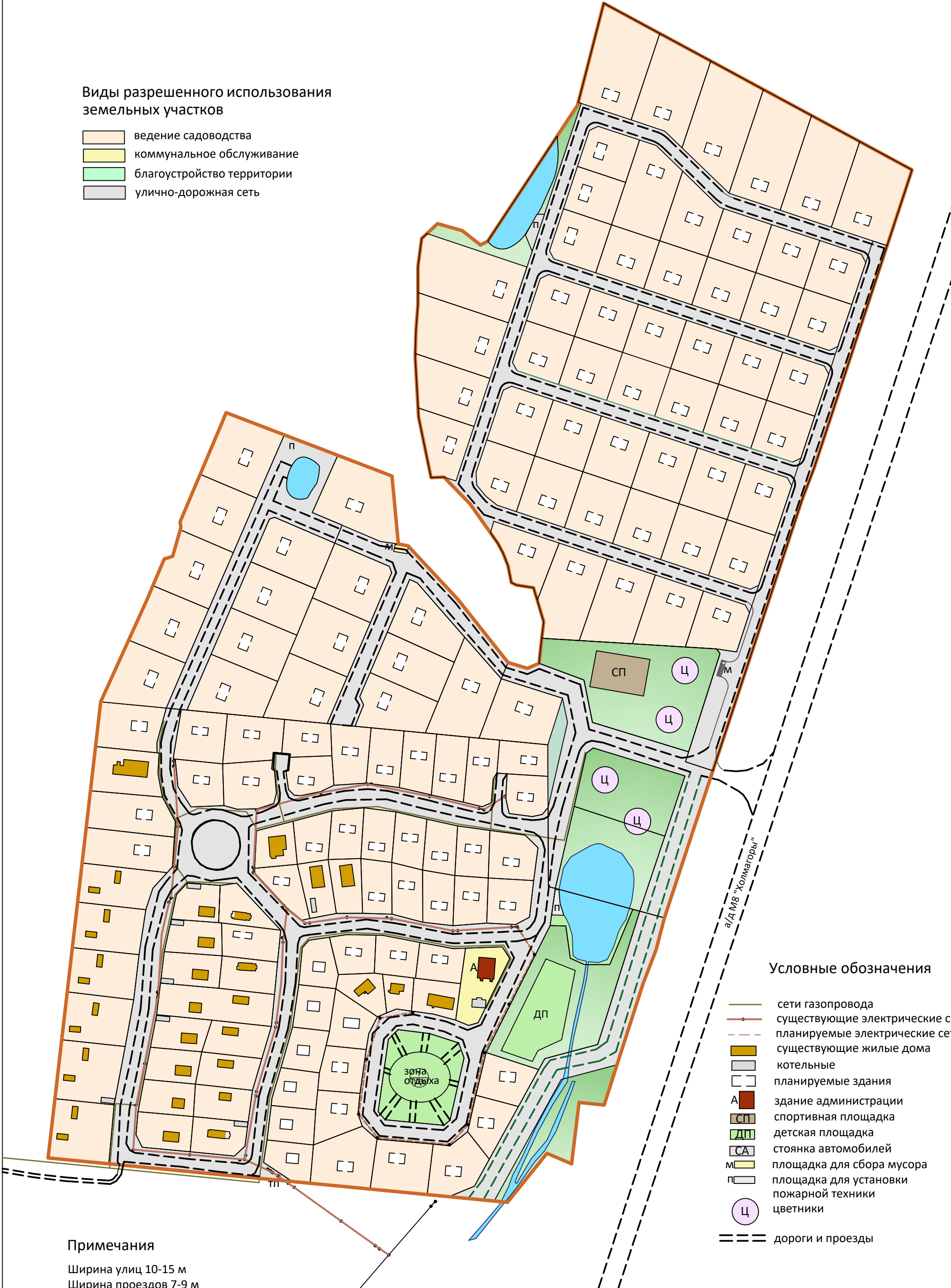
4. Строительство объектов жилого и общественного назначения и благоустройство.

Планируемые сроки исполнения: вторая половина 2026 - 2030г.

Чертеж планировки территории с отображением зон планируемого размещения объектов

Виды разрешенного использования земельных участков

- ведение садоводства
- коммунальное обслуживание
- благоустройство территории
- улично-дорожная сеть



Условные обозначения

- сети газопровода
- существующие электрические сети
- планируемые электрические сети
- существующие жилые дома
- котельные
- планируемые здания
- здание администрации
- спортивная площадка
- детская площадка
- стоянка автомобилей
- площадка для сбора мусора
- площадка для установки пожарной техники
- цветники
- дороги и проезды

Примечания

Ширина улиц 10-15 м
Ширина проездов 7-9 м

ООО «Земля и Недвижимость»

ИНН 7608013768, КПП 760801001, ОГРН 1077608001459
152020, Ярославская обл., г.Переславль-Залесский, ул.Советская, д.33, офис 112
р/с 40702810977180101511 в Калужском отделении №8608 ПАО Сбербанк,
БИК 042908612, к/с 30101810100000000612
тел.8-(48535)-6-01-46, e-mail: zemly-pz-buh@yandex.ru

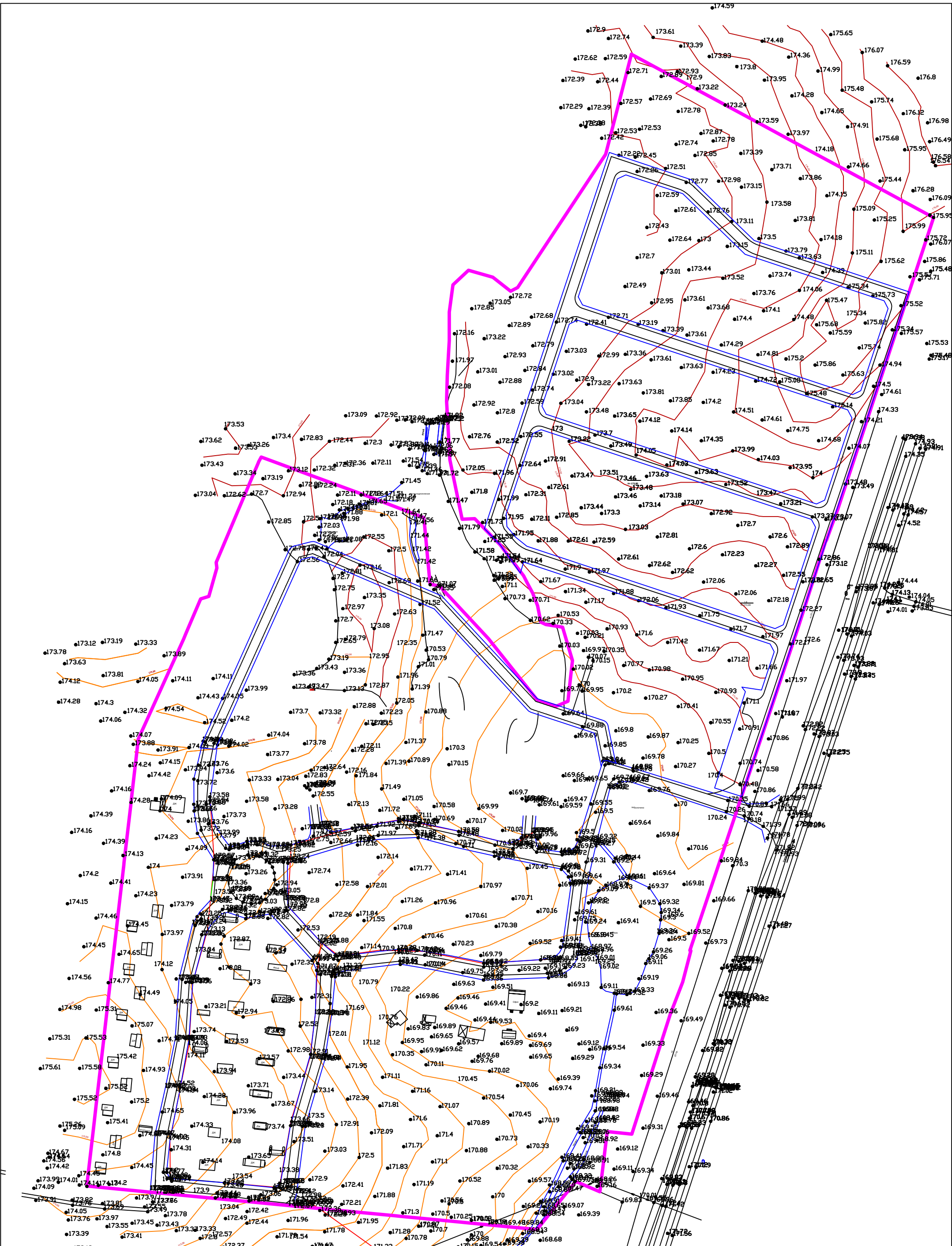
**Проект внесения изменений в
документацию по планировке территории
(внесение изменений в проект планировки территории
садового некоммерческого товарищества «Царское озеро»)**

в границах земельных участков, входящих в состав садового
некоммерческого товарищества «Царское озеро», расположенного по
адресу: Ярославская обл., Переславский р-н, Троицкий с/о, вблизи
с.Никитская Слобода

Проект планировки территории

Материалы по обоснованию

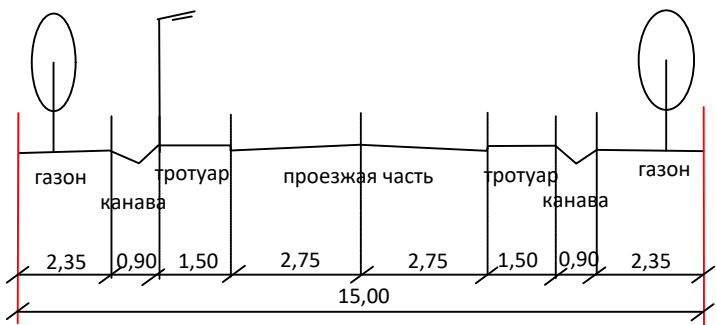
г.Переславль-Залесский
2026г.



ООО "Земля и Недвижимость"			Топографическая съемка земельного участка		
Ген.директор	Лукьяненко А.В		Лист	Масштаб	Дата
Съемку выполнил	Семенов А.А.		14	1:1500	27.09.2024
План составил	Семенов А.А.				

Схема движения транспорта и пешеходов

Схема поперечного профиля улицы

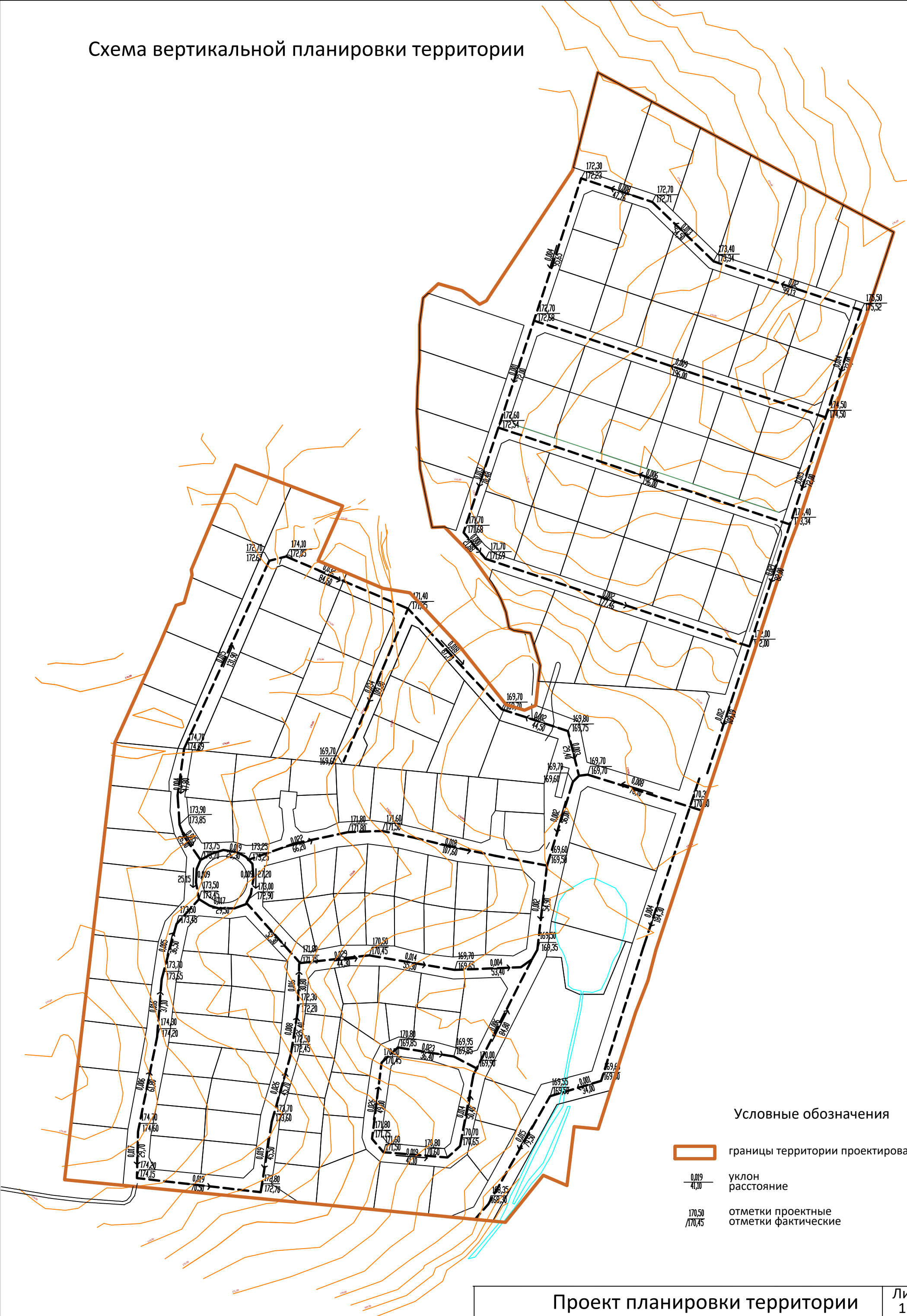


- Условные обозначения
- территория планирования
 - направление движения
 - разворотная площадка
 - участки улично-дорожной сети

Примечания

Ширина улиц 10-18 м
Ширина проездов 7-9 м
Ширина тротуаров 1,5 м

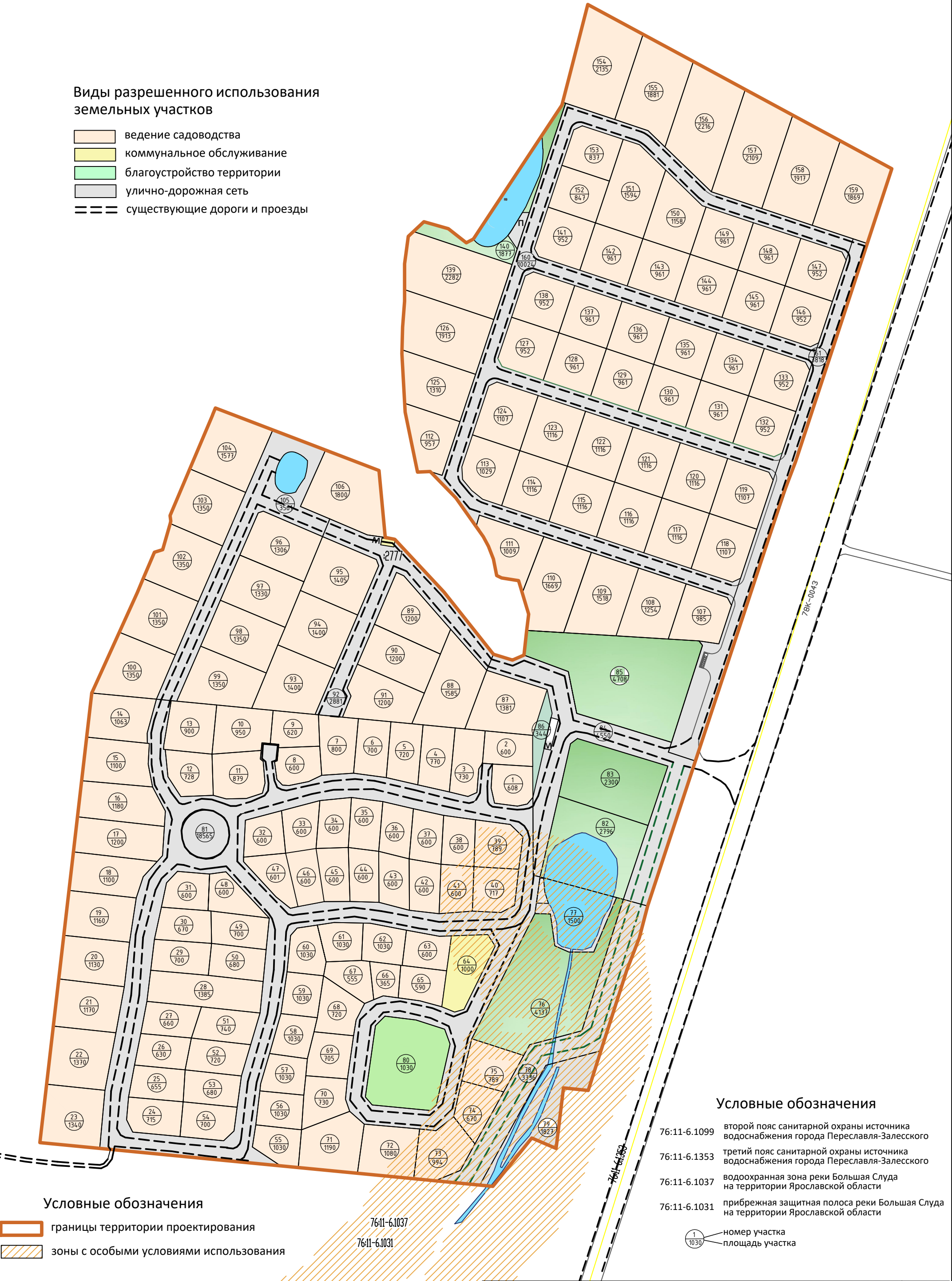
Схема вертикальной планировки территории



План зон с особыми условиями использования территории на территории проектирования

Виды разрешенного использования земельных участков

- ведение садоводства
- коммунальное обслуживание
- благоустройство территории
- улично-дорожная сеть
- существующие дороги и проезды



Условные обозначения

- границы территории проектирования
- зоны с особыми условиями использования

Условные обозначения

- 76:11-6.1099 второй пояс санитарной охраны источника водоснабжения города Переславля-Залесского
- 76:11-6.1353 третий пояс санитарной охраны источника водоснабжения города Переславля-Залесского
- 76:11-6.1037 водоохранная зона реки Большая Слуда на территории Ярославской области
- 76:11-6.1031 прибрежная защитная полоса реки Большая Слуда на территории Ярославской области
- 1 номер участка
- 1030 площадь участка