



Российская Федерация г. Ярославль  
Общество с ограниченной ответственностью  
«А л ь ф а п р о е к т»

Заказчик – ЖСК «Гражданская строение 20»

Проект планировки и проект межевания  
незастроенной территории, ограниченной ул. Красный  
Текстильщик, ул. Красноэховская  
города Переславля-Залесского

*Том I*

**Основная часть  
проекта планировки территории**

*Шифр проекта 14-25 – ППТ*

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

г. Ярославль  
2025 г.



Российская Федерация г. Ярославль  
Общество с ограниченной ответственностью  
«А л ь ф а п р о е к т»

*Косы*

Заказчик:  
ЖСК «Гражданская строение 20»  
Костылева О.Н.



Проект планировки и проект межевания  
незастроенной территории, ограниченной ул. Красный  
Текстильщик, ул. Красноэховская  
города Переславля-Залесского

*Том I*

**Основная часть  
проекта планировки территории**

*Шифр проекта 14-25 – ППТ*

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

*Директор*

*Главный инженер проекта*



*А.И. Бабаев*

*А. И. Селезнев*

г. Ярославль  
2025 г.

Взамен инв. №																																															
Подпись и дата																																															
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч	Лист	Подпись	Дата	14-25-ППТ.С																																									
<table border="1"> <tr> <td>ГИП</td> <td>Селезнев</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Н.контр.</td> <td>Волков</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Разработал</td> <td>Слуцкер</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						ГИП	Селезнев				Н.контр.	Волков				Разработал	Слуцкер																			<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td colspan="3">ООО «Альфапроект»</td> </tr> </table>			Стадия	Лист	Листов	П	1	2	ООО «Альфапроект»		
ГИП	Селезнев																																														
Н.контр.	Волков																																														
Разработал	Слуцкер																																														
Стадия	Лист	Листов																																													
П	1	2																																													
ООО «Альфапроект»																																															

Обозначение	Наименование	Примечание
14-25-ППТ	Титульный лист	1 лист
14-25-ППТ.С	Содержание раздела	1 листа
14-25-ППТ	Положения о характеристиках и очередности планируемого развития незастроенной территории, ограниченной ул. Красный Текстильщик, ул. Краснозховская города Переславля-Залесского	5 листов
	<p>I. Положение о характеристиках планируемого развития территории:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- плотности, параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом);</li> <li>- о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры;</li> <li>- сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального, регионального, местного значения;</li> <li>- информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального, регионального, местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;</li> </ul>	
	<p>II. Положение об очередности планируемого развития территории:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального</li> </ul>	

	<p>строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения;</p> <p>- этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включённых в программы комплексного развития систем коммунальной транспортной социальной инфраструктуры.</p>	
<b>14-25 - ППТ</b>	<b><i>Графическая часть</i></b>	<b>3 листа</b>
	Чертеж планировки территории с отображением красных линий (М 1:1000).	
	Чертеж планировки территории с отображением границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры (М 1:1000).	
	Чертеж планировки территории с отображением границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (М 1:1000).	

**Положения о характеристиках и очередности планируемого развития незастроенной территории, ограниченной ул. Красный Текстильщик, ул. Красноэховская, города Переславля-Залесского**

***1. Положение о характеристиках планируемого развития территории.***

1. Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).

Плотность и параметры застройки территории, необходимые для развития территории приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Количество
1	2	3	4
1.	Площадь территории в границах проектирования	га	2,9917
2.	Общий баланс территории в границах проектирования:		
2.1	территория зоны планируемых малоэтажных многоквартирных жилых домов, в том числе со встроено-пристроенными объектами обслуживания	га	1,6998
2.2	территория зоны планируемых среднеэтажных многоквартирных жилых домов	га	0,3331
2.3	территория зоны планируемых среднеэтажных многоквартирных жилых домов, в том числе со встроено-пристроенными объектами обслуживания	га	0,5658
2.4	территория зоны планируемых автомобильных дорог	га	0,1679
2.5	территория зоны планируемой территории общего пользования	га	0,1183
2.6	территория зоны планируемой трансформаторной подстанции	га	0,0169
2.7	территория зоны планируемых стоянок (парковок) легковых автомобилей	га	0,0899
3.	Квартал, ограниченный ул. Свободы, ул. Красноэховской, ул. Парковой, ул. Красный Текстильщик		
3.1	Коэффициент застройки		0,3
3.2	Коэффициент плотности застройки		0,8
3.3	Процент озеленения	%	29
3.4	Плотность населения	чел./га	137
3.5	Население	чел.	507
3.5.1	Существующее население	чел.	87

3.5.2	Планируемое население	чел.	420
3.6	Места для хранения автотранспорта *	машино- место	279
4.	Квартал, ограниченный ул. Парковой, ул. Берендеевской, ул. Красный Текстильщик		
4.1	Коэффициент застройки		0,2
4.2	Коэффициент плотности застройки		0,7
4.3	Процент озеленения	%	48
4.4	Плотность населения	чел./га	153
4.5	Население	чел.	759
4.5.1	Существующее население	чел.	378
4.5.2	Планируемое население	чел.	381
4.6	Места для хранения автотранспорта *	машино- место	166

\* для планируемых многоквартирных домов

2. Положение о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры.

2.1. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

Характеристики приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	Этажность	этаж	4, 8
1.1	Планируемые многоквартирные дома	этаж	4, 8
2	Общая площадь застройки:	м <sup>2</sup>	11299,14
2.1	Планируемые многоквартирные дома	м <sup>2</sup>	11299,14
3	Выход планируемого жилищного фонда	м <sup>2</sup>	28030

2.2. Характеристики объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.

Характеристики приведены в таблице 3.

Таблица 3.

Наименование предприятия или учреждения повседневного обслуживания	Единица измерения	Требуемая обеспеченность	По проекту
Дошкольные образовательные организации	мест на 1000 жителей	77	77

Общеобразовательные организации	мест на 1000 жителей	129	129
Продовольственные магазины	м <sup>2</sup> торговой площади на 1000 жителей	255,73	400
Непродовольственные магазины товаров первой необходимости	м <sup>2</sup> торговой площади на 1000 жителей	486,14	650
Аптечный пункт	объект на жилую группу	1	1
Предприятия бытового обслуживания (мастерские, парикмахерские и т.д.)	рабочих мест на 1000 жителей	3	4
Физкультурно-оздоровительный комплекс	м <sup>2</sup> общей площади на 1000 жителей	88,62	500
Пункт охраны порядка	1участковый на 10тыс. населения	1	1

Обеспеченность населения местами в дошкольных образовательных организациях и общеобразовательных организациях будет осуществляться за счет МОУ СОШ «Образовательный комплекс № 1». В соответствии с письмом от управления образования администрации города Переславля-Залесского № 531/02 от 11.04.2025, территория расположенная в границах проектирования относится к МОУ СОШ «Образовательный комплекс № 1», которая располагает возможностью обеспечения необходимого количества мест для детей дошкольного и школьного возраста.

Обеспеченность взрослого, детского населения объектами здравоохранения осуществляется за счет ГБУЗ ЯО Переславской центральной районной больницы (ул. Свободы, 42А).

Обеспеченность населения предприятиями торговли, аптечным пунктом решается за счет объектов обслуживания, расположенных во встроенно-пристроенном объеме одного из планируемых жилых домов в границах проектирования.

Обеспеченность физкультурно-оздоровительными комплексами осуществляется за счет существующего спортивного комплекса «Чемпион» (Красный пер., 10А).

2.3. Характеристики объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.

В соответствии с Генеральным планом города Переславля-Залесского проектируемая территория будет обслуживаться общественным транспортом по ул. Свободы.

К объектам капитального строительства предусмотрен проезды шириной 3,5-5,5 м, вдоль проездов запроектированы тротуары шириной 1,5 м и 2,0 м.

На территории, в границах элементов планировочной структуры, предусмотрены стоянки хранения автомобилей для проектируемых многоквартирных домов общим количеством 445 м/места.

2.4. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.

Таблица 4

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Показатели
1	2	3	4

1	Максимальные показатели планируемых объемов инженерного обеспечения территории (по видам сетей) - водоснабжение - канализация - газоснабжение - электроснабжение	м³/сут. м³/сут. м³/час кВт	150,0 70,0 1300,0 941,0
2	Планируемые мероприятия		
	Водоснабжение: - прокладка труб	м	468,9
	Водоотведение: бытовая канализация (К1) - прокладка труб	м	367,8
	ливневая канализация (К2) - прокладка труб	м	278,3
	Газоснабжение: - проектирование и строительство газопровода низкого давления (Г1)	м	334,5
	Электроснабжение: - проектирование и строительство кабеля 0,4 кВ - строительство ТП	м шт.	543,8 1

3. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального, регионального, местного значения.

В границах элемента планировочной структуры планируется размещение объектов местного значения:

- улица местного значения Парковая: ширина проезжей части – 6,0 м, тротуаров – 2,0 м.

4. Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального, регионального, местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

Фактические показатели обеспеченности планируемой территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактические показатели территориальной доступности таких объектов для населения не изменяются в сторону ухудшения. Показатели обеспеченности объектами социальной инфраструктуры улучшаются, с учетом планируемого размещения здания коммерческой деятельности.

## ***II. оложение об очередности планируемого развития территории.***

1. Этапы проектирования, строительства и реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Строительство многоквартирных жилых домов, планируемых в рамках проекта планировки территории, предусматривается осуществлять поэтапно, в течение семи (7) этапов. Каждый этап включает строительство одного многоквартирного жилого дома, с соответствующими встроенными/встроенно-пристроенными объектами при их наличии.



Каждый этап является самостоятельным и включает объём инженерного обеспечения, достаточный для получения разрешения на строительство в соответствии со статьёй 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Реализация этапов допускается как последовательно, так и параллельно, при условии соблюдения требований к инженерно-техническому обеспечению и безопасности.

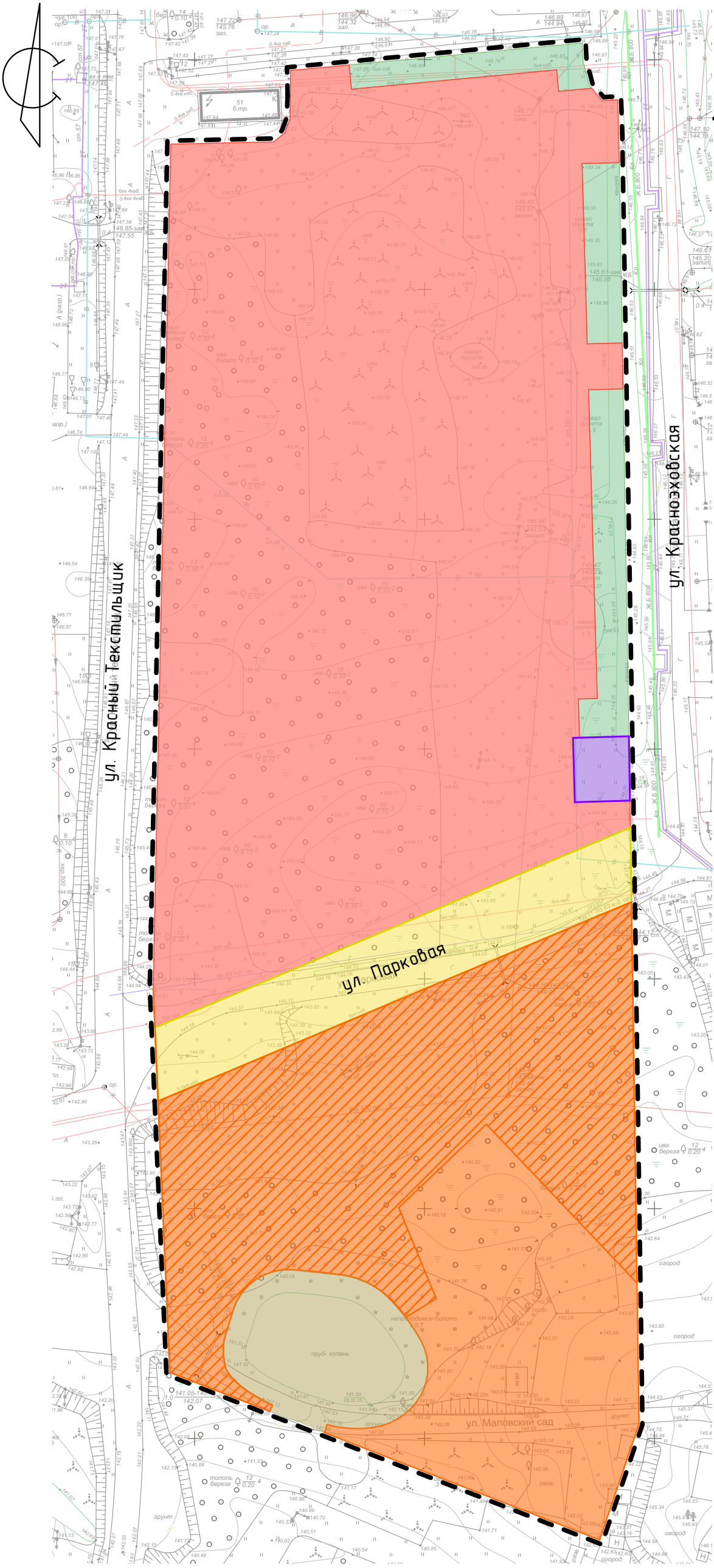
Общий срок реализации всех этапов составляет не более семи лет.

## 2. Этапы строительства и реконструкции объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры

Строительство и реконструкция объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктуры (благоустройство, внутриквартальные проезды, сети водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения, и прочих), осуществляется поэтапно, в увязке с этапами строительства жилых домов.

Каждый этап включает создание или модернизацию (в том числе вынос из пятна застройки ОКСа) инженерной инфраструктуры в объёме, необходимом для обеспечения функционирования соответствующего жилого дома, что обеспечивает возможность получения разрешения на строительство и последующего ввода объекта в эксплуатацию.

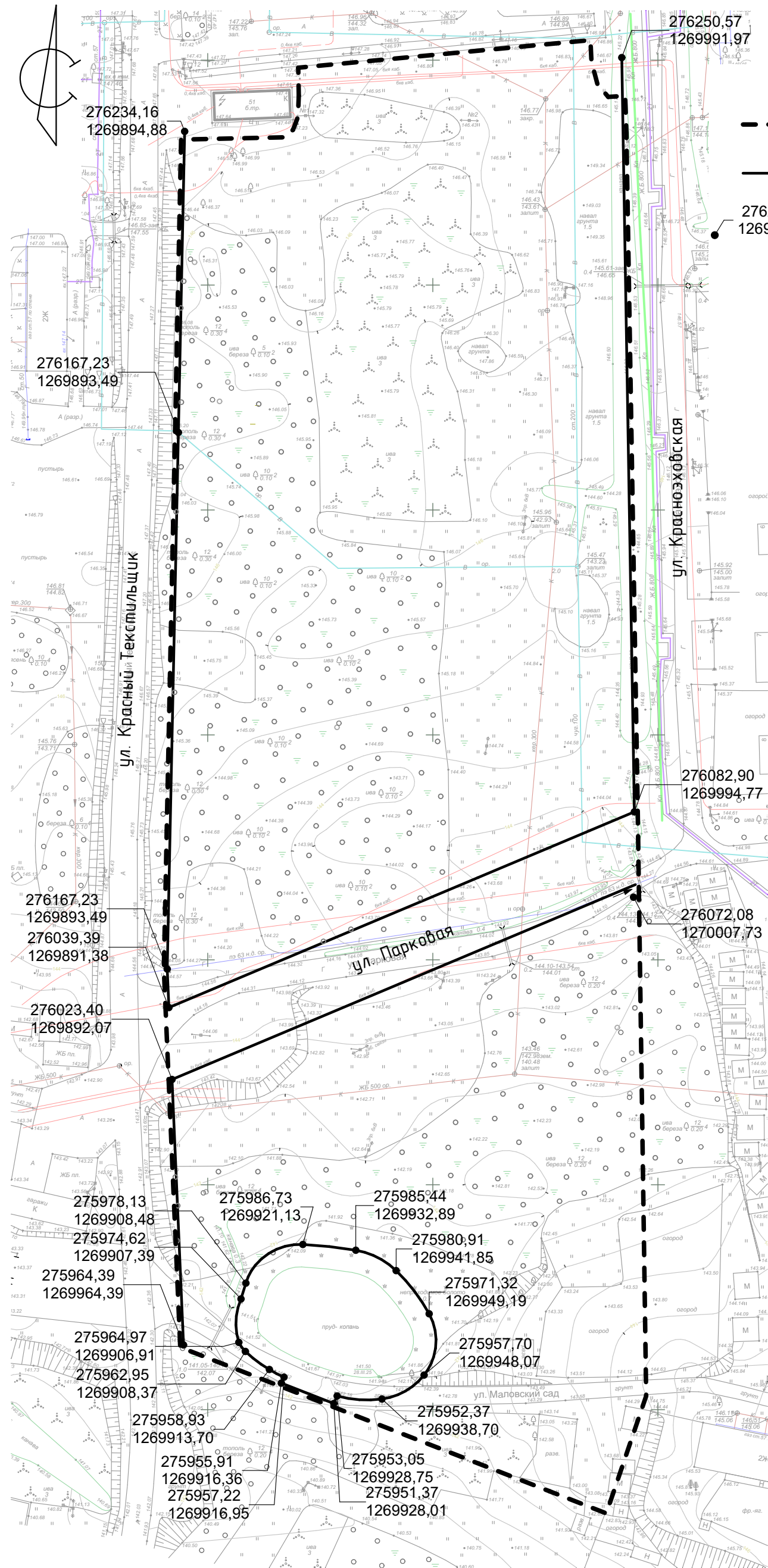
Проектирование и ввод в эксплуатацию объектов инженерной и транспортной инфраструктуры по первому этапу планируется выполнить в течение 24 месяцев со дня утверждения проекта планировки территории. Допускается досрочное проектирование и строительство сетей, обеспечивающих несколько последующих этапов, при условии соблюдения требований технического присоединения и пропускной способности сетей.



Условные обозначения:

- Граница проектирования
- Граница зоны и зона планируемых малоэтажных многоквартирных жилых домов, в том числе со встроенно-пристроенными объектами обслуживания
- Граница зоны и зона планируемых среднетажных многоквартирных жилых домов
- Граница зоны и зона планируемых среднетажных многоквартирных жилых домов, в том числе со встроенными объектами обслуживания
- Граница зоны и зона планируемых автомобильных дорог
- Граница зоны и зона планируемых стоянок (парковок) легковых автомобилей
- Граница зоны и зона планируемой трансформаторной подстанции
- Граница зоны и зона планируемой территории общего пользования

						14-25-ППТ			
						Проект планировки и проект межевания незастроенной территории, ограниченной ул. Красный Текстильщик, ул. Краснозобская			
						г. Переслабля-Залесского, предусмотренной для комплексного развития			
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Селезнев					ПП	1	
ГАП		Волков				Чертеж планировки территории с отображением границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000	ООО "Альфапроект"		
Архитектор		Слуцкер							



Условные обозначения:

- - - - - Граница проектирования
- - - - - Красные линии подлежащие установлению
- 276250,57  
1269991,97 - Координаты красных линий подлежащих установлению

276167,23  
1269893,49  
276039,39  
1269891,38

276023,40  
1269892,07

275978,13  
1269908,48  
275974,62  
1269907,39

275964,39  
1269964,39

275964,97  
1269906,91  
275962,95  
1269908,37

275958,93  
1269913,70  
275955,91  
1269916,36  
275957,22  
1269916,95

275986,73  
1269921,13

275985,44  
1269932,89

275980,91  
1269941,85

275971,32  
1269949,19

275957,70  
1269948,07

275952,37  
1269938,70

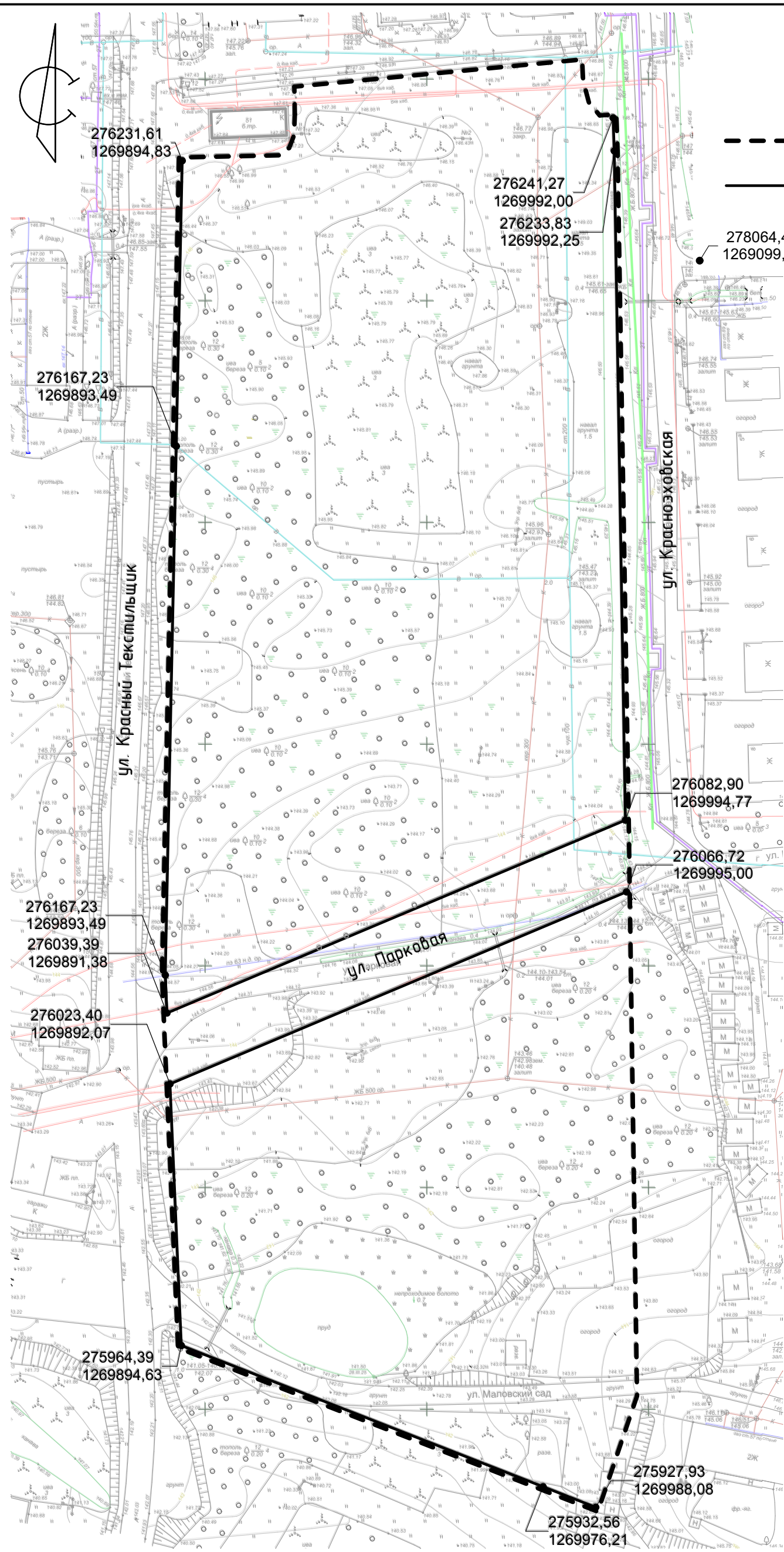
275953,05  
1269928,75  
275951,37  
1269928,01

276082,90  
1269994,77

276072,08  
1270007,73

						14-25-ППТ			
						Проект планировки и проект межевания незастроенной территории, ограниченной ул. Красный Текстильщик, ул. Краснозобская г. Переслабля-Залесского, предусмотренной для комплексного развития			
Изм.	Колуч.	Лист	N°Док.	Подп.	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Селезнев						ПП	2	
ГАП	Волков					Чертеж планировки территории с отображением красных линий. М 1:1000	ООО "Альфапроект"		
Архитектор	Слуцкер								





Условные обозначения:

- - Граница проектирования
- - Границы планируемого элемента планировочной структуры
- (278064,48; 1269099,41) - Координаты точек границ планируемого элемента планировочной структуры

						14-25-ППТ		
						Проект планировки и проект межевания незастроенной территории, ограниченной ул. Красный Текстильщик, ул. Краснозобская г. Переслабля-Залесского, предусмотренной для комплексного развития		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист
ГИП	Селезнев						ПП	3
ГАП	Волков					Чертеж планировки территории с отображением границ существующих, планируемых элементов планировочной структуры М1:1000	ООО "Альфапроект"	
Архитектор	Слуцкер							