

ООО «ГеоКадастр»

Свидетельство № СП-153/18 от 22.01.2018г.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

Проект планировки территории СНТ «Светлые горы» вблизи д. Куряниново

Материалы по обоснованию

г. Переславль - Залесский
2025г.

ООО «ГеоКадастр»

Свидетельство № СП-153/18 от 22.01.2018г.

Заказчик: СНТ «Светлые горы»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

Проект планировки территории СНТ «Светлые горы» вблизи д. Куряниново

Материалы по обоснованию

Директор ООО «ГеоКадастр»

А.В. Эдельман

Главный архитектор проекта

И.В. Эдельман

г. Переславль - Залесский
2025г.

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ.

ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

ЧАСТЬ I. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПОЛОЖЕНИЙ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

РАЗДЕЛ 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ

Территория проектирования находится в границах СНТ «Светлые горы» вблизи д. Куряниново северо-западной части кадастрового квартала 76:11:011101 Переславль-Залесского муниципального округа Ярославской области, составляет - 96000 м².

В настоящее время территория свободна под застройку, на ней отсутствуют объекты культурного наследия, земельные участки не используются. Источников неблагоприятного воздействия на окружающую среду нет.

Территория находится в границах Переславль-Залесского муниципального округа позволяет обеспечивать потребность жителей в современном уровне комфортности и разнообразном отдыхе. Имеет хорошую транспортную доступность.

Согласно Правилами землепользования и застройки городского округа город Переславль-Залесский Ярославской области, утвержденными решением Переславль-Залесской городской Думы от 26.01.2023 № 2 проектируемая территория размещается в зоне СХ-4– «Зона, предназначенная для ведения садоводства».



Рис.1

Фрагмент Карты градостроительного зонирования г. Переславля-Залесского 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°C. Средняя температура января –11,0 °С, июля +17,5 °С. Максимальная температура зимой минус 45° С, летом +35°C.

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 139,20 до 140,30 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 Правилами землепользования и застройки городского округа город Переславль-Залесский Ярославской области, утвержденными решением Переславль-Залесской городской Думы от 26.01.2023 № 2. Основным принципом организации территории в границах проекта планировки является повышение эффективности ее использования, выделение земельных участков для индивидуального жилищного строительства 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:

13.2 «Ведение садоводства»;

Земельные участки (территории) общего пользования код 12.0.

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;
- 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 проходят закольцованные проезды, которые обеспечивают подъезд автотранспорта ко всем участкам.

Главный въезд и выезд расположен у юго-восточной границы территории с выездом ул. Дорожную г. Переславля-Залесского. Проезды на территории поселка предусмотрены с твердым щебеночным покрытием. Вдоль проездов с двух сторон предусмотрены тротуары шириной 1,2 м.

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- предусмотрена площадка ТБО, 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, 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;

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 негативного воздействия на данную территорию не оказывают;

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 24м/мест до жилой застройки - более 15 метров, до здания администрации - более 10 м, в соответствии с табл. 10 СП 42.13330.2016;

На территории предусмотрен пожарный резервуар;

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

Высоковольтных ЛЭП и их СЗЗ учтены при планировке территории.

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;
- ~ 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 существующих ЛЭП , ТП.

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 города Переславля-Залесского 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:

- предусмотрен пожарный водоем;
- 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 законодательством 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

Планируемое начало строительства – первая половина 2026 г.

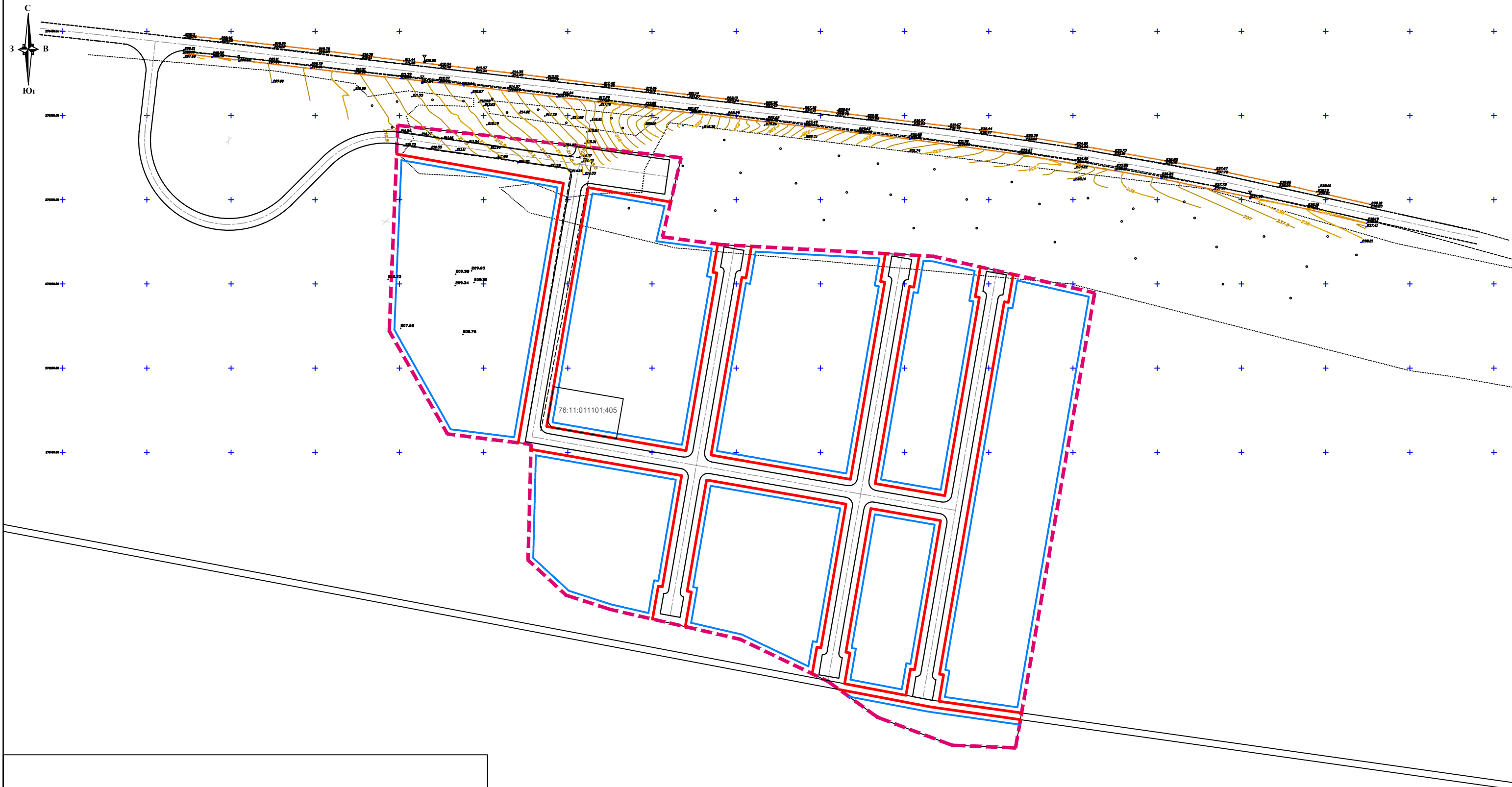
Планируемая реализация проекта - 4 года.

Очередность планируемого развития территории:





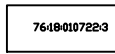
I очередь - Межевание территории в соответствии с утвержденным проектом. Планируемые сроки исполнения – первая половина 2025 г;



II очередь – Транспортная инфраструктура. Планируемые сроки исполнения 2025 г;

III очередь – Строительство объектов жилого назначения и благоустройство. Планируемые сроки реализации этапа – 2026 г – первая половина 2028 г.






УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - Граница территории проектирования
-  - Красные линии (границы элементов планировочной структуры)
-  - Линии отступа от красных линий
-  - Дороги и проезды
-  - Учтённые земельные участки (сведения о которых внесены в ГКН)

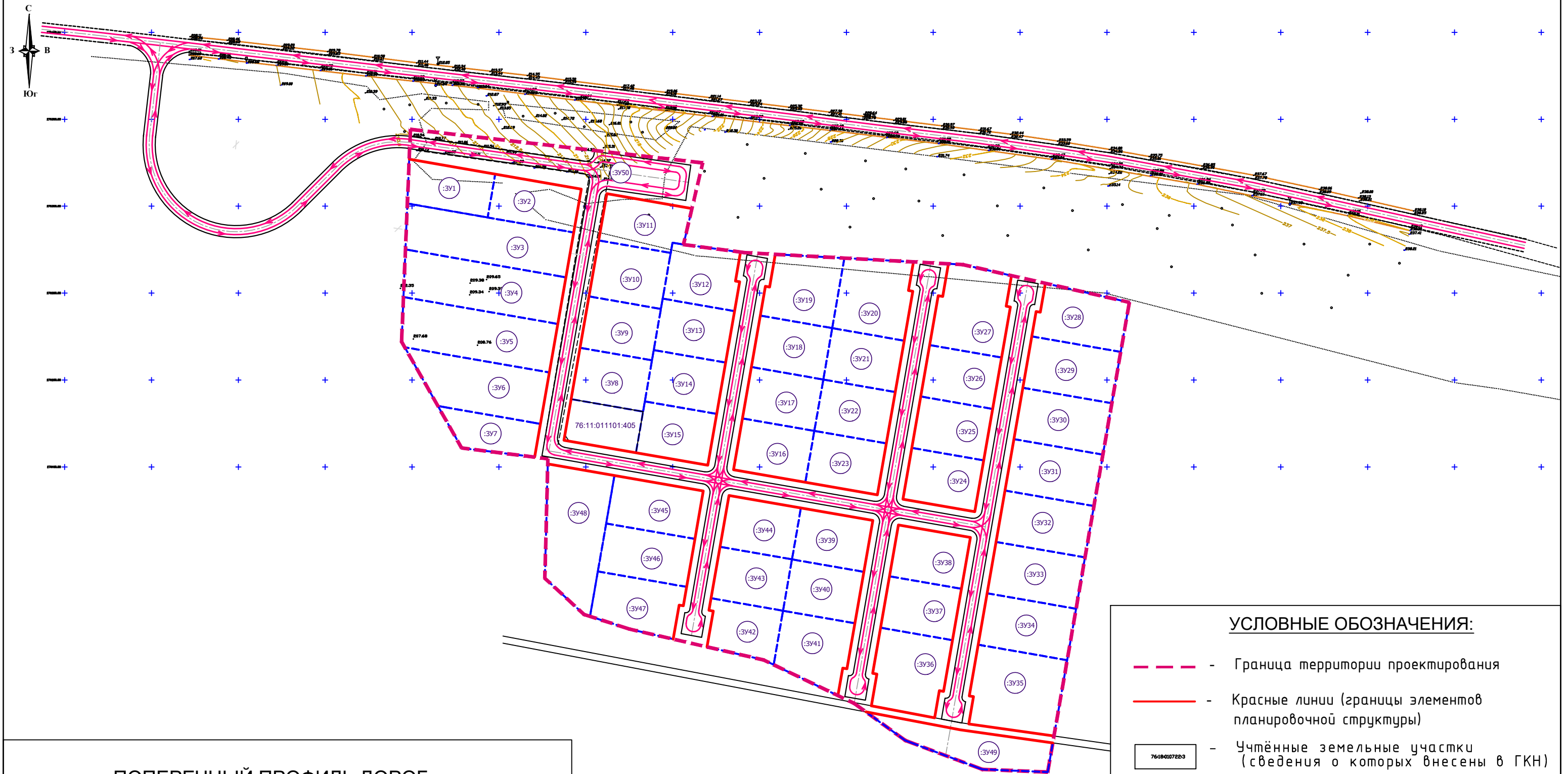
						2025-03-10-ППТ			
						Проект планировки территории с проектом межевания в его составе для СНТ "Светлые горы", расположенного по адресу: Ярославская область, р-н Переславский, Дубровицкий с/о, вблизи д. Куряниново.			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Эдельман А.В.					П	1	
Г.А.П.		Эдельман И.В.							
Разработал		Эдельман И.В.				Фрагмент карты планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры.	ООО "ГеоКадастр"		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - Граница территории проектирования
-  - Учтённые земельные участки (сведения о которых внесены в ГКН)
-  - CX-4 -Зона, предназначенная для ведения садоводства

						2025-03-10-ППТ			
						Проект планировки территории с проектом межевания в его составе для СНТ "Светлые горы", расположенного по адресу: Ярославская область, р-н Переславский, Дубровицкий с/о, вблизи д. Куряниново.			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.	Стадия	Лист	Листов
Директор		Эдельман А.В.					П	2	
ГАП		Эдельман И.В.							
Разработал		Эдельман И.В.				Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	ООО "ГеоКадастр"		

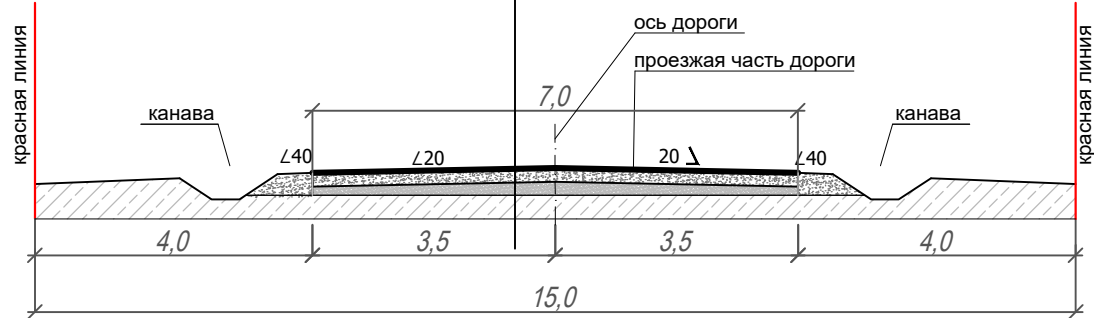


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница территории проектирования
- Красные линии (границы элементов планировочной структуры)
- Учтённые земельные участки (сведения о которых внесены в ГКН)
- Образуемые земельные участки
- Проектируемые улицы и проезды
- Направление движения автотранспорта

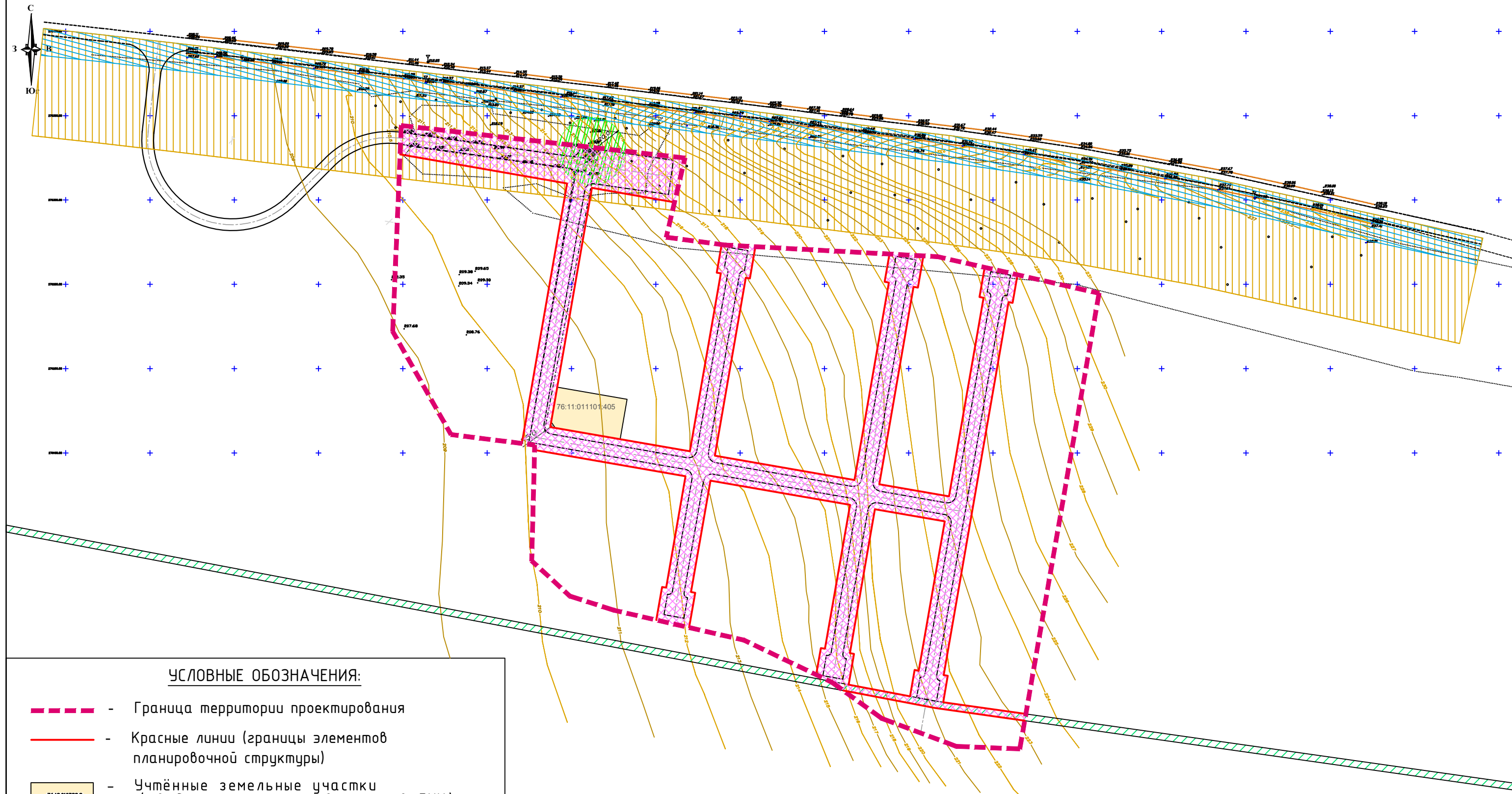
ПОПЕРЕЧНЫЙ ПРОФИЛЬ ДОРОГ

щебень М100 фр. 10-20 мм	60 мм
щебень М100 фр. 12-40 мм	200 мм
песок строительный	300 мм
геотекстиль	
грунт основания	



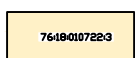

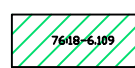





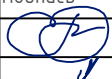
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Директор	Эдельман А.В.				
ГАП	Эдельман И.В.				
Разработал	Эдельман И.В.				

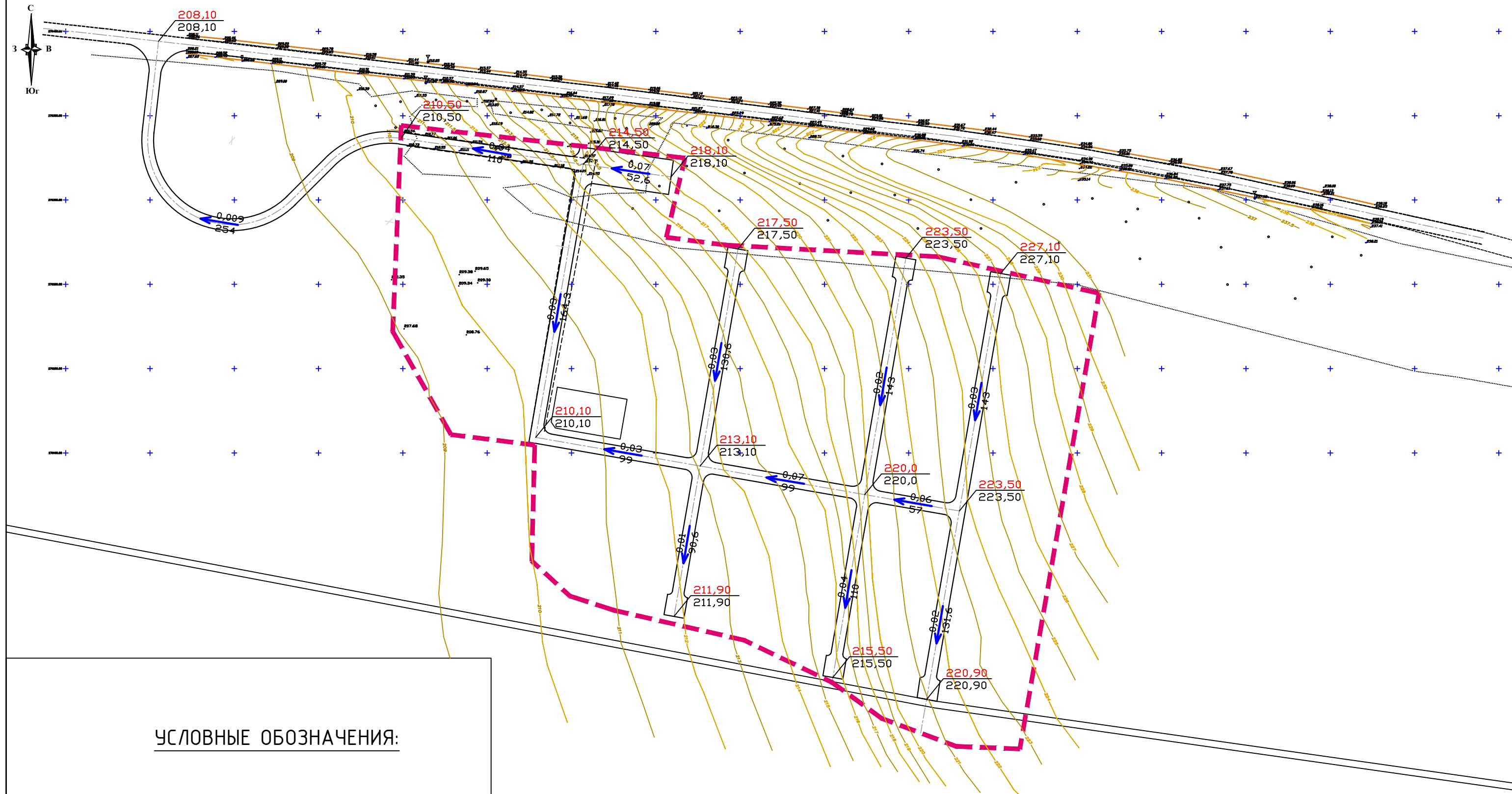
2025-03-10-ППТ			
Проект планировки территории с проектом межевания в его составе для СНТ "Светлые горы", расположенного по адресу: Ярославская область, р-н Переславский, Дубровицкий с/о, вблизи д. Кураиново.			
Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.		Стадия	Лист
		П	3
Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети. М 1:2000		ООО "ГеоКадастр"	




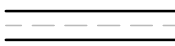
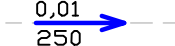
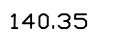
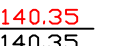

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

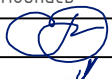
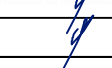
-  - Граница территории проектирования
-  - Красные линии (границы элементов планировочной структуры)
-  - Учтённые земельные участки (сведения о которых внесены в ГКН)
-  - Земли общего пользования (улич. сеть) (сведения о которых внесены в ГКН)
-  - Охранная зона инженерных коммуникаций (сведения о которых внесены в ГКН)
-  - Охранная зона инженерных коммуникаций (сведения о которых внесены в ГКН)
-  - Придорожная полоса а/д Переславль-Рязанцево 16 м от оси дороги
-  - Полоса отвода а/д Переславль-Рязанцево 64 м от оси дороги

						2025-03-10-ППТ		
						Проект планировки территории с проектом межевания в его составе для СНТ "Светлые горы", расположенного по адресу: Ярославская область, р-н Переславский, Дубровицкий с/о, вблизи д. Кураиново.		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.	Стадия	Лист
Директор		Эдельман А.В.					П	4
ГАП		Эдельман И.В.						
Разработал		Эдельман И.В.				Схема границ зон с особыми условиями использования территорий и особо охраняемых природных территорий. М 1:2000	ООО "ГеоКадастр"	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - Граница территории проектирования
-  - Проектируемые улицы и проезды
-  - уклон
Направление уклона
расстояние
-  - отметки существующего рельефа
-  - проектная отметка (красная)
-  - отметка сущ. рельефа (черная)

						2025-03-10-ППТ		
						Проект планировки территории с проектом межевания в его составе для СНТ "Светлые горы", расположенного по адресу: Ярославская область, р-н Переславский, Дубровицкий с/о, вблизи д. Кураьиново.		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.	Стадия	Лист
Директор		Эдельман А.В.					П	5
ГАП		Эдельман И.В.						
Разработал		Эдельман И.В.				Схема вертикальной планировки. М 1:2000	ООО "ГеоКадастр"	