

Рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для строительства многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровыми номерами 76:17:107101:13432, расположенном по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Пестрецовский с/о, д. Мостец (в районе ул. Папанина г. Ярославля):

минимальных отступ от границы зоны Р-1 (зоны рекреаций) – 5 метров



Пояснительная записка к заявке от ООО СК «Новый дом»
*Обоснование необходимости отклонений от предельных параметров при проектировании и
строительстве многоквартирного дома по адресу Ярославский район, д. Мостец,
Кадастровый номер 76:17:107101:13432*

Повторно обращаемся с заявлением о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для строительства многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером: 76:17:107101:13432, расположенного по адресу: Ярославская область, Ярославский район, Пестрецовский с/о, д. Мостец (в районе ул. Папанина г. Ярославля)

Данный вопрос выносился на общественные обсуждения, по результатам обсуждений проект был одобрен, но Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Заволжского сельского поселения Ярославского муниципального района приняла решение отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, ссылаясь на то, что **деревья расположены в пяти метрах от многоквартирного жилого дома, а расстояние должно быть не менее 10 метров от стены многоквартирного дома и зеленых насаждений.** В связи с этим поясняем: В 2017 году ООО СК «Новый дом» заказало проект многоквартирного жилого дома по указанному адресу, на тот момент соседний участок не являлся зоной рекреаций (зона Р-1), а имел категорию «земли сельскохозяйственного назначения», поэтому при проектировании не учитывался параметр «минимальный отступ от зоны Р-1». Двадцать четвертого августа 2017 года проект получил положительное заключение «Ивановского центра негосударственных экспертиз». В 2020 соседний участок получил назначение «зона Р-1» и в результате проект многоквартирного жилого дома, уже прошедший экспертизу нарушил один из параметров, а именно «минимальный отступ от границ зоны Р-1».

В 2021 году ООО СК «Новый дом» заказало геодезическую съемку зелёных насаждений, растущих вблизи спроектированного дома, с целью установить фактическое расстояние от жилого дома до существующих зелёных насаждений. Геодезическая съемка установила, что от границы спроектированного многоквартирного жилого дома до ближайших деревьев расстояние более 10 метров, а именно 11, 37 м. С учетом изложенного просим выдать разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для строительства многоквартирного жилого дома.

Директор ООО СК «Новый дом» Верин А.А.



Земельный участок 76:17:107101:13432

Ярославская область, Ярославский р-н, д Мостец

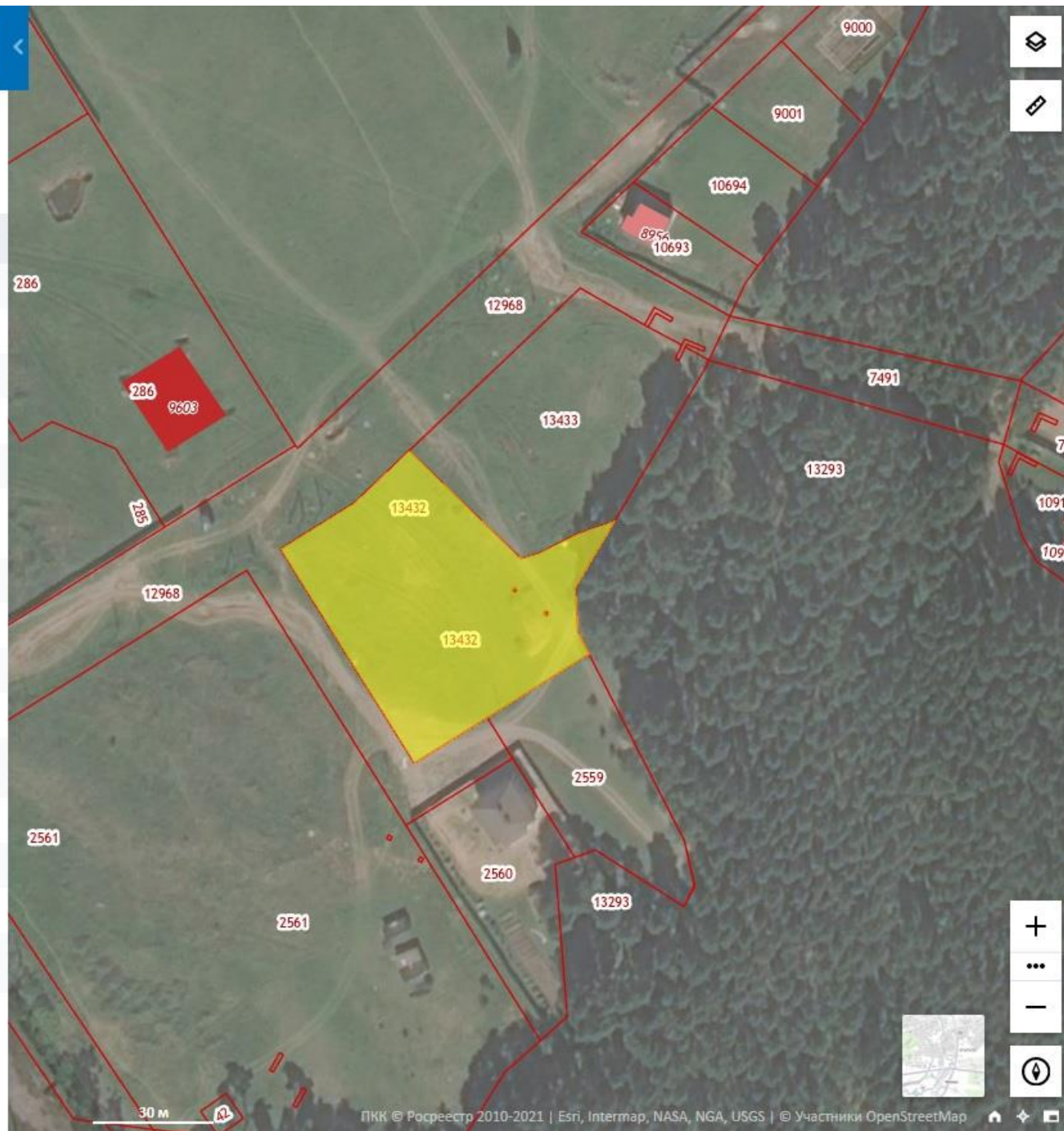
многоквартирные жилые дома до 4 этажей (включительно)

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация

Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	76:17:107101:13432
Кадастровый квартал:	76:17:107101
Статус:	Учтенный
Адрес:	Ярославская область, Ярославский р-н, д Мостец
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	3 104 917,05 руб.
Дата определения КС:	25.11.2020
Дата внесения сведений о КС:	16.12.2020
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Площадь уточненная:	3 265 кв. м
Разрешенное использование:	Для многоквартирной застройки
по документу:	многоквартирные жилые дома до 4 этажей (включительно)



378703,800
1335178,000

000
1,000

378717,156
1335191,487

378712,93
1335187,22

378690,839
1335219,957

X = 378688,632
Y = 1335168,873

X = 378695,923
Y = 1335179,996

378690,839
1335219,957

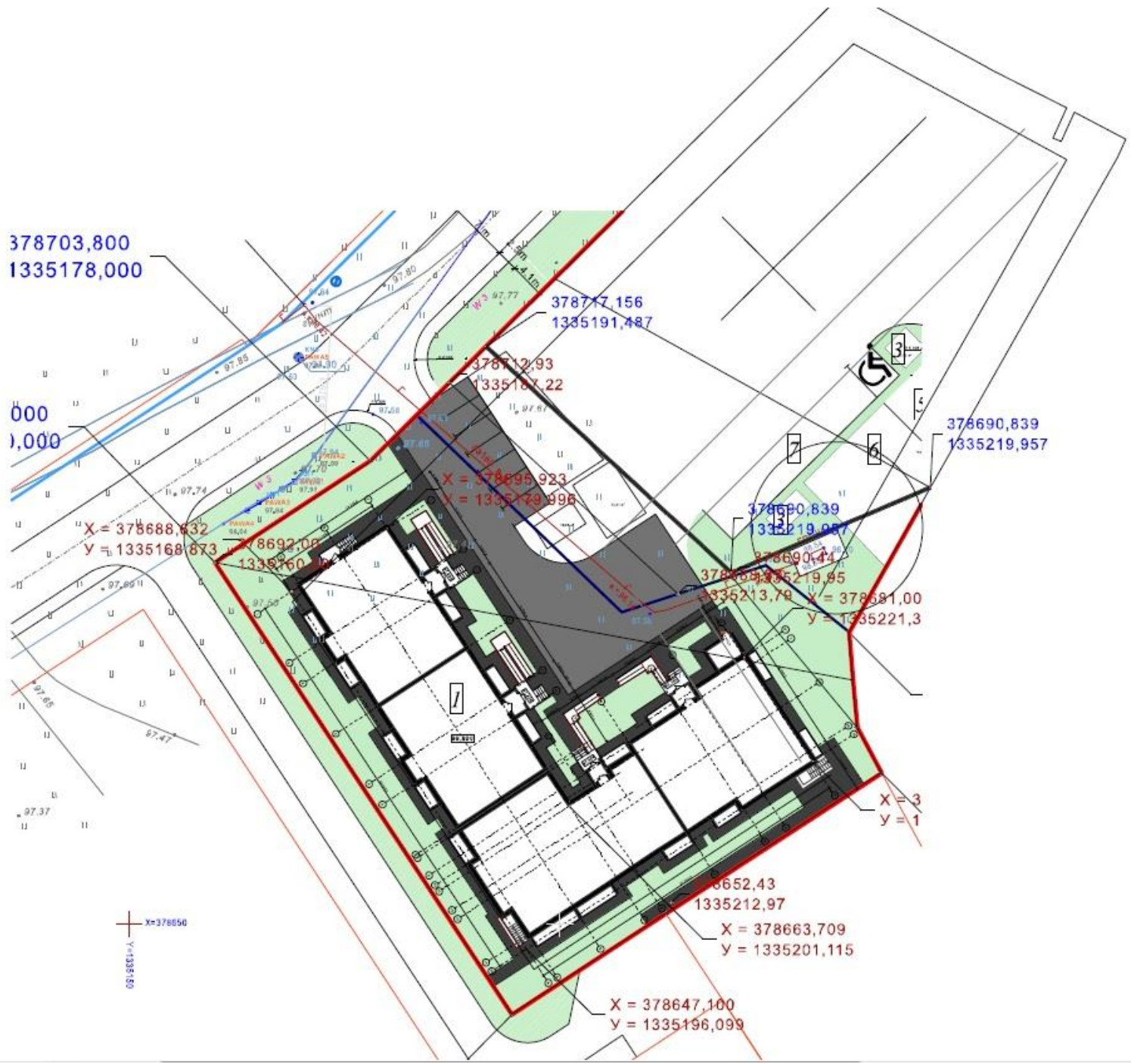
378690,44
1335219,85
X = 378681,00
Y = 1335221,3

X=378650
Y=1335150

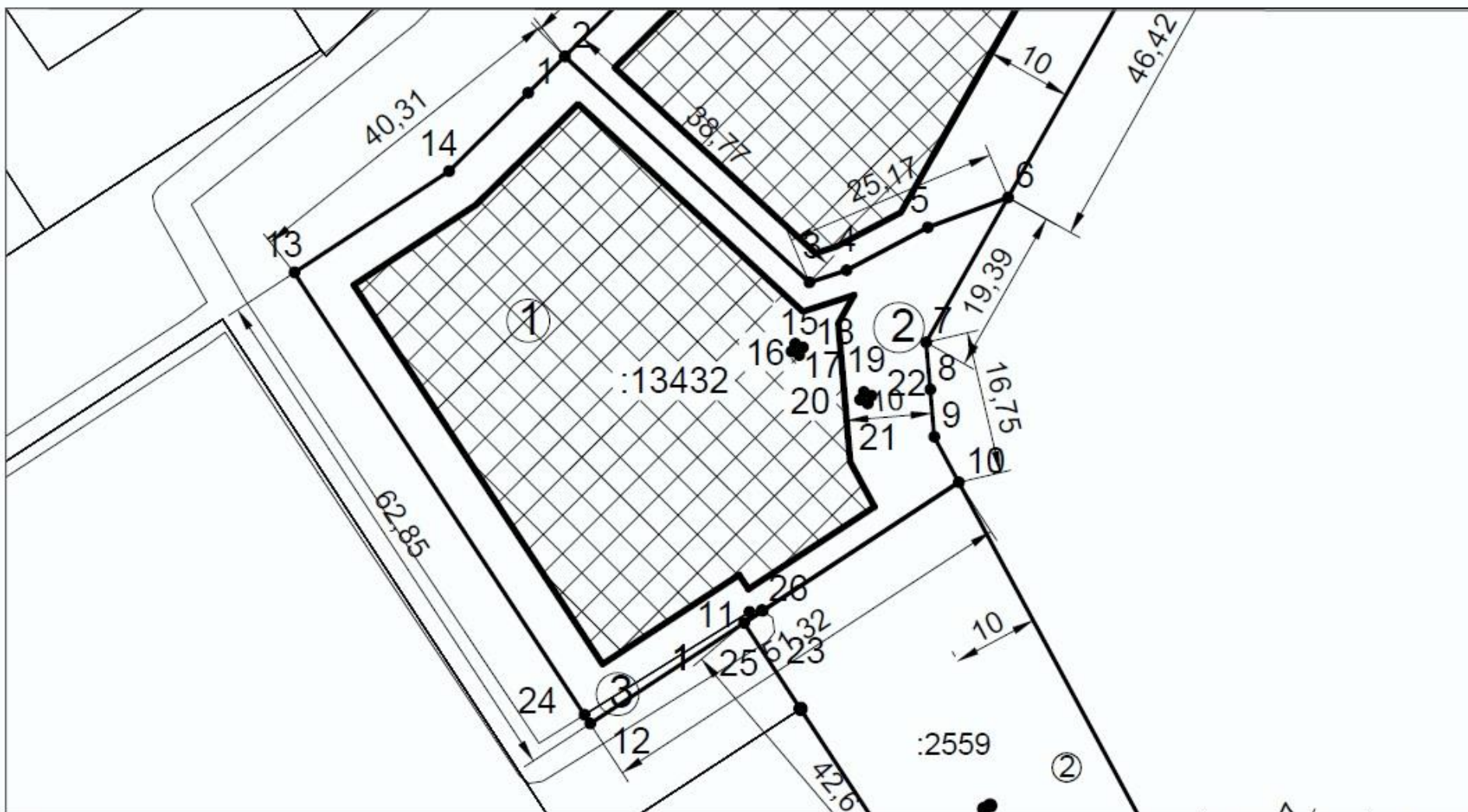
X = 3
Y = 1

6652,43
1335212,97
X = 378663,709
Y = 1335201,115

X = 378647,100
Y = 1335196,099



1. Чертеж градостроительного плана земельного участка 76:17:107101:13433 и линий градостроительного регулирования



<p>① Место допустимого размещения объекта капитального строительства - 2138 кв. м</p> <p>② Отступ от границы земельного участка со стороны границ зон рекреации Р1 - 10м.</p> <p>③ ВЛ 0,4 кВ - 22,5кв.м.</p>	<p>Чертеж градостроительного плана земельного участка</p>		<p>Масштаб</p> <p>1:500</p>	<p>Лист</p>	<p>Листов</p>
	<p>Схема М 1:500</p>		<p>Администрация ЯМР г. Ярославль, 2021г.</p>		

Исполнительная схема расположения деревьев и проектируемого жилого дома
адресу: Ярославская область, Ярославский р-н., Пестрецовский с/о., д. Мостец



плановая схема расположения деревьев и проектируемого жилого дома
Ярославская область, Ярославский р-н., Пестрецовский с/о., д. Мостец



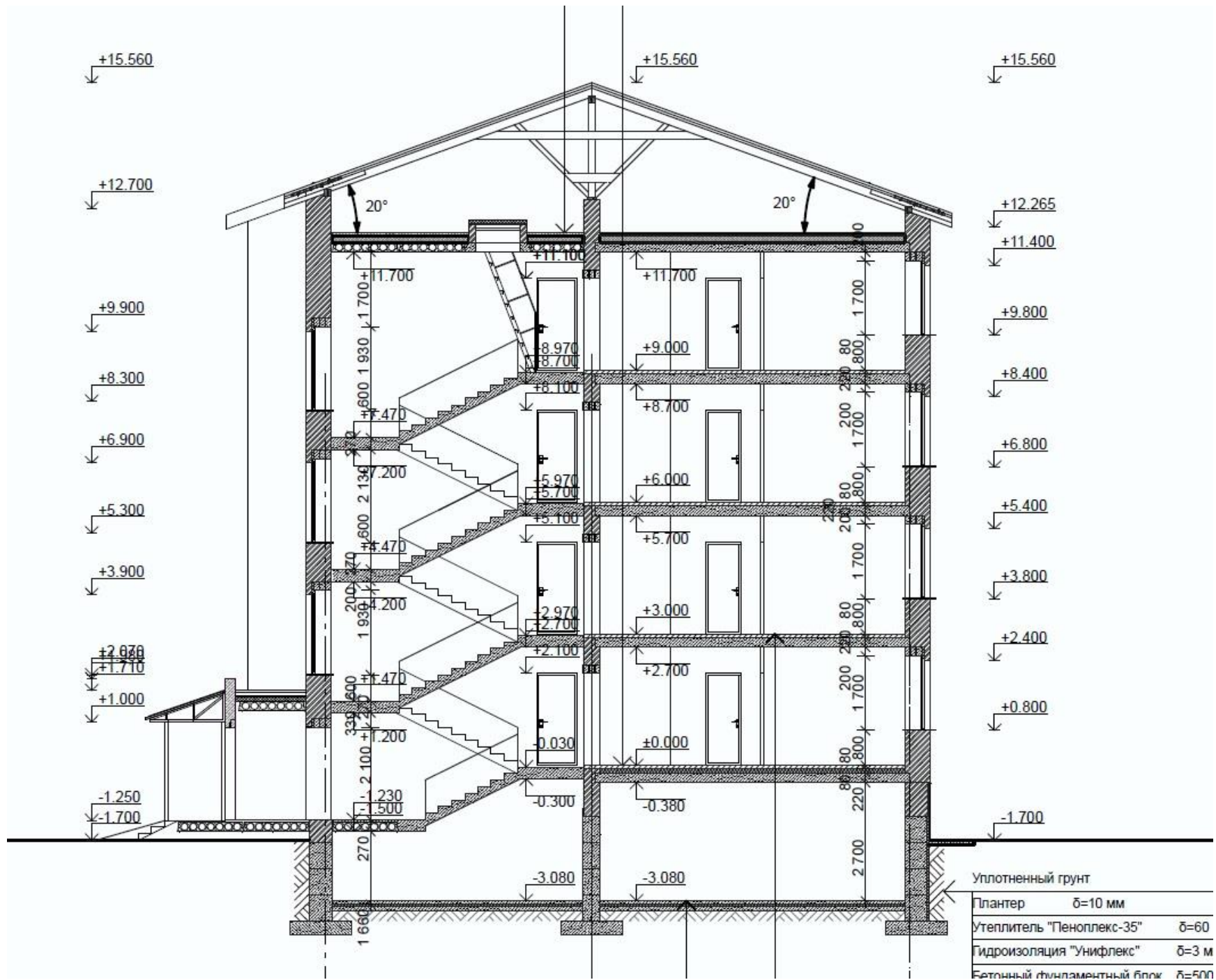
технико-экономические показатели

Номер или поз.	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ	м ²	1 120,14
2	ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИР	м ²	1 905,08
3	ОБЩАЯ ОТАПЛИВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИР	м ²	3 140,83
4	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИР	м ²	3 282,71
5	ЭТАЖНОСТЬ ЗДАНИЯ	эт.	4
6	СТРОИТЕЛЬНЫЙ ОБЪЕМ ЗДАНИЯ ВЫШЕ ОТМ. 0,000	м ³	17 228,64
7	СТРОИТЕЛЬНЫЙ ОБЪЕМ ЗДАНИЯ	м ³	23 681,20
8	ПЛОЩАДЬ ЖИЛОГО ЗДАНИЯ	м ²	4234
9	КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР	шт.	56
10	ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	м ²	226,42

Количество проживающих в доме - 125 человек

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







Условные обозначения:

- ГРАНИЦЫ ЕДИНИЦ АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ДЕЛЕНИЯ
- ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА
- ГРАНИЦА НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА
- ЖИЛЬНЫЕ ЗОНЫ
- Ж-1 МНОГОЭТАЖНАЯ И СРЕДНЕЭТАЖНАЯ СМЕШАННАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА
- Ж-2 СРЕДНЕЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА
- Ж-2* СРЕДНЕЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА
- Ж-3 СМЕШАННАЯ МАЛОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА
- Ж-4 ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА
- Ж-5 ЗОНА, ПРЕДНАЗНАЧЕННАЯ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ САДОВОДСТВА, ЛИЧНОГО ПОДОБОЮЩЕГО ХОЗЯЙСТВА В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
- ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
- ОД-1 ЗОНА ДЕЛОВОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ
- ОД-2 ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
- ЗОНЫ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫХ ЗОН
- К ЗОНА КОММУНАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ
- П-1 ПРОИЗВОДИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ
- П-2 СКЛАДСКИЕ ЗОНЫ
- ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
- Т ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
- ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
- Р-1 ЗОНА РЕКРЕАЦИИ
- Р-2 ЗОНА СПОРТА
- Р-3 ЗОНА ОТДЫХА
- Р-4 ЗОНА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЛЕСОВ
- ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ
- ВОДООХРАННАЯ ЗОНА
- БЕРЕГОВАЯ ПОЛОСА
- ПЕРВЫЙ ПОЯС ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКА ВОДОСНАБЖЕНИЯ
- ОХРАНЯЯ ЗОНА ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ
- САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ

Красный Бор

**Правила землепользования и застройки Заволжского сельского поселения
Ярославского района Ярославской области**

выкопировка

Карта градостроительного зонирования п. Красный Бор, дер. Красный Бор, дер. Полесье, дер. Мостец, дер. Алешково, дер. Ермолово Масштаб 1:4 000.

ВЫПИСКА ИЗ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЗАВОЛЖСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

В соответствии с Правилами землепользования и застройки земельный участок расположен в зоне **Ж-2*** «Среднеэтажная жилая застройка»

1) основные, вспомогательные виды разрешенного использования и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования
	Основные виды разрешенного использования:
1.	среднеэтажная жилая застройка
2.	земельные участки (территории) общего пользования
3.	спорт
4.	бытовое обслуживание
5.	магазины
6.	амбулаторно-поликлиническое обслуживание
7.	общественное питание
8.	дошкольное, начальное и среднее общее образование
9.	коммунальное обслуживание
10.	оказание социальной помощи населению
11.	оказание услуг связи
12.	объекты культурно - досуговой деятельности
13.	обеспечение занятий спортом в помещениях
	Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены
	Условно разрешенные виды использования:
1.	общественное управление
2.	обеспечение внутреннего правопорядка
3.	хранение автотранспорта

№ п/п	Наименование вида использования
4.	развлекательные мероприятия
5.	амбулаторное ветеринарное обслуживание
6.	связь

2) предельные размеры земельных участков:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размеры земельных участков (А ширина X В длина), м		Площадь, кв. м.	
	мин.	макс.	мин.	макс.
Среднеэтажная жилая застройка	-	-	800	10000
Спорт	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	50000
Бытовое обслуживание	не подлежат установлению	не подлежат установлению	1000	10000
Магазины	не подлежат установлению	не подлежат установлению	1000	не подлежат установлению
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	не подлежат установлению	не подлежат установлению	1000	не подлежит установлению
Общественное питание	не подлежат установлению	не подлежат установлению	1000	не подлежат установлению
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	не подлежат установлению	не подлежат установлению	1000	не подлежат установлению
Коммунальное обслуживание	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
Оказание социальной помощи населению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	400	не подлежат установлению
Оказание услуг связи	не подлежат установлению	не подлежат установлению	200	не подлежат установлению
Объекты культурно - досуговой деятельности	не подлежат установлению	не подлежат установлению	400	не подлежат установлению

Амбулаторное ветеринарное обслуживание	не подлежат установлению	не подлежат установлению	400	не подлежат установлению
Обеспечение занятий спортом в помещениях	не подлежат установлению	не подлежат установлению	1000	не подлежат установлению
Связь	не подлежат установлению	не подлежат установлению	200	не подлежат установлению

3) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Объект капитального строительства	Минимальные отступы (м) от границ земельных участков (з/у) со стороны			Максимальная этажность	Процент застройки
	улиц / проездов	смежных з/у*	лесничеств/границ зон рекреации Р1, Р5		
Многоквартирный жилой дом	5 / 3	3	50/10	6	40
Пристроенный объект обслуживания жилой застройки	5 / 3	5	50/10	1	10
Детские сады, иные объекты дошкольного воспитания	15 / 10	3	50/10	3	35
Школы начальные и средние	15 / 10	3	50/10	3	40
Объекты амбулаторно-поликлинического обслуживания	15 / 10	3	50/10	3	50
Пункты первой медицинской помощи	5 / 5	3	50/10	2	50
Почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции	5 / 5	3	50/10	2	50
Магазины	5 / 5	3	50/10	2	40
Спортивные залы, бассейны, спортивные	5/3	5	50/10	3	50
Объекты коммунального обслуживания	5 / 5	3	50/10	не подлежат установлению	50
Иные объекты капитального строительства, предусмотренные основными видами разрешенного	5/3	3	50/10	3	50

* При размещении многоквартирных жилых домов сблокированной застройки, отступ от границы смежных земельных участков на которых размещаются объекты принимается - 0 м. Установление иных параметров для указанной зоны не требуется.

4) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**:

Объект капитального строительства	Минимальные отступы (м) от границ земельных участков (з/у) со стороны			Максимальная этажность	Процент застройки
	улиц / проездов	смежных з/у*	лесничеств/границ зон рекреации Р1, Р5		
Многоквартирный жилой дом	5 / 3	3	50/10	5	35

** предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные на основании ч.3 ст.38 Градостроительного кодекса РФ для отдельных земельных участков (подзона Ж-2*)

При наличии разработанного проекта планировки территории отступ от красных линий до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 1 м.

При наличии разработанного проекта планировки территории максимальный процент застройки регулируется следующим образом:

- в целом по элементу планировочной структуры – 40 %,
- по отдельным объектам, входящим в состав проекта планировки территории – 50 %.

Ширина и поперечный профиль улиц и проездов должны быть: для улиц - не менее 15 м; для проездов - не менее 9 м.

Ширина проезжей части улиц и проездов принимается для улиц - не менее 7,0 м, для проездов - не менее 4,5 м. Минимальный радиус закругления края проезжей части - 6,0 м.