



АДМИНИСТРАЦИЯ ЯРОСЛАВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

06.10.2025

№ 2470

Об утверждении изменений в документацию по планировке территории в целях реализации договора комплексного развития территории по адресу: Ярославская область, Ярославский район, д. Губцево

В соответствии с п. 3 ст. 1, ч. 1 ст. 41, 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании заявления ООО «СЗ «Новый Ярославль» № 6063167696 от 05.09.2025, протокола заседания комиссии по подготовке проектов Правил землепользования и застройки поселений, входящих в состав Ярославского муниципального района от 19.09.2025 № 27 Администрация района **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить изменения в документацию по планировке территории в целях реализации договора комплексного развития территории по адресу: Ярославская область, Ярославский район, д. Губцево от 01.07.2025 № 1633.

2. Изложить в новой редакции:

2.1. Таблицу 1 текстовой части проекта планировки территории «Положения о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)» (Приложение 1);

2.2. Пункт 2 «Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения», Главы 1 «Положения о характеристиках планируемого развития территории» текстовой части проекта планировки территории. (Приложение 1);

2.3. Пункт 5 «Положения о характеристиках объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для

развития территории в границах элемента планировочной структуры», Главы 1 «Положения о характеристиках планируемого развития территории» текстовой части проекта планировки территории (Приложение 1);

2.4. Главу 2 «Положения об очередности планируемого развития территории» текстовой части проекта планировки территории (Приложение 1);

2.5. Таблицу 5 текстовой части проекта межевания территории «Виды разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории». (Приложение 2);

2.6. Чертёж межевания территории. (Приложение 3).

3. Управлению градостроительства, имущественных и земельных отношений Администрации Ярославского муниципального района обеспечить размещение проекта, указанного в пункте 1 Постановления, в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Ярославской области.

4. Разместить постановление на официальном сайте органов местного самоуправления Ярославского муниципального района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. Контроль за исполнением постановления возложить на исполняющего обязанности заместителя Главы Администрации ЯМР по экономике и финансам Ю.С. Грибанову.

6. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава Ярославского
муниципального округа



А.А. Михайлов

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
к постановлению
Администрации ЯМР
от 06.10.2025 № 2470

Текстовая части проекта планировки территории

Положения о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Единицы измерения	Количество
1.	Площадь территории в границах комплексного развития территории	м ²	325 180
2.	Площадь территории в границах красных линий крт	м ²	207 254
3.	Общая площадь застройки	м ²	56500
4.	Общая площадь зданий (в габаритах наружных стен) В том числе:	м ²	404998
	- общая площадь жилой части объектов капитального строительства, включая общее имущество собственников помещений (в габаритах наружных стен);		335315
	- общая площадь нежилых части объектов капитального строительства, включая встроенно-пристроенные нежилые помещения (в габаритах наружных стен)		69683
5.	Общая площадь квартир (площадь жилого фонда)	м ²	202 500
6.	Расчетное количество жителей	чел.	6750
7.	Потребность количества мест объекта начального и среднего общего образования	мест	1215
8.	Потребность количества мест объекта детского дошкольного образования	мест	475
9.	Коэффициент застройки	-	0,27
10.	Коэффициент плотности застройки	-	1,95
11.	Плотность застройки в границах территории	тыс.м ² /га	19,5
12.	Потребность количества мест объекта начального и среднего общего образования	мест	1215
13.	Потребность количества мест объекта дошкольного образования	мест	475
14.	Доля озелененных территорий общего пользования	%	15,3

2. Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Планировочное решение территории направлено на формирование среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.

В структуре жилой застройки запланировано 9 жилых дворов закрытого типа.

Общая площадь квартир проекта планировки территории установлена договором о комплексном развитии незастроенной территории – 202500 м².

Максимальная площадь одного жилого квартала (в красных линиях) не превышает 4,49 га и включает в себя 1 участок/двор для жилой застройки, исключение составляет 2 квартал (два участка – два двора). Земельные участки формируются по принципу - один участок на единый комплекс домов (двор).

При размещении новой застройки в структуре рассматриваемой территории возможно применение разных типов объектов капитального строительства с индивидуальной планировкой (конфигурация и площадь застройки объектов капитального строительства может меняться, в соответствии с предельными параметрами определенными Правилами землепользования и застройки Ивняковского сельского поселения Ярославского муниципального района). При разработке рабочей документации будет предусмотрено объединение комплекса домов каждого двора за счет единых конструктивных элементов, для образования единого комплекса недвижимости.

Основной концепцией проекта является формирование плотной жилой застройки с применением переменной этажности высотой до 16 этажей, а также создание благоприятных условий для развития разнообразных объектов общественной инфраструктуры в уровне первых этажей жилых единых комплексов во встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещениях, а также создание транспортных и пешеходных связей между объектами жилого и общественного назначения.

Запланированная в проекте сеть улиц и проездов обеспечивает связь планируемой территории с внешней транспортной сетью и предлагает перспективное развитие существующей автомобильной дороги Ярославского района.

Основной осью планируемой жилой территории, связывающей жилые кварталы, является главная улица. Планируемый улично-дорожный каркас, примыкающий к главной улице делит территорию на кварталы. Использование принципа квартальной застройки позволяет разграничить публичные и частные пространства, тем самым обеспечить безопасность жителей планируемой застройки от движения общественного и транзитного транспорта. По периметру застройки предусмотрена сеть вело-маршрутов.

Главная улица формируется фронтом жилых единых комплексов с объектами коммерции и обслуживания в первых этажах.

Жилые массивы состоят из полузамкнутых дворовых пространств, конфигурация которых позволяет создать приватную дворовую территорию с регулируемым доступом. Дворовая территория обеспечена базовым набором элементов благоустройства: детская площадка для малышей, озеленение, скамейки и малые архитектурные формы в соответствии с нормативными показателями, а в качестве улучшения городской среды в рекреационной зоне предложено организовать различные игровые площадки, в том числе для занятия активными играми. Элементы благоустройства общественных и жилых пространств, мощение, озеленение, малые архитектурные формы — во всем прослеживаются единый стиль, пропорции, геометрия, ритм, фактуры и материалы. Таким образом формируя собственную айдентiku жилого пространства.

Внутренние дворы всех групп жилых единых комплексов закрыты для автомобилей и посторонних людей это территория только для жителей и их гостей.

Внешняя сторона жилых единых комплексов, имеет выходы на улично-дорожную сеть – это коммерческие помещения и объекты общественно-делового и социального обслуживания жилой застройки, очень гибкие по площадям и универсальные по функционалу. Первые этажи жилых единых комплексов занимают различные объекты уличного ритейла: кафе, магазины, спортивные залы, банки, поликлиника, почта, отделение банка, объекты бытового и повседневного обслуживания и т.д.).

Высота встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений принята в один этаж. Ширина пристроенной части пристроенных и встроенно-пристроенных помещений до 5 метров в сторону красной линии.

Общая площадь нежилых встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений 21683 м². Минимально возможная площадь коммерции проекта по договору комплексного развития территории 5 % от планируемой общей площади жилых помещений (10125 м²). Перед зоной коммерции в пределах улично-дорожной сети запланированы широкие пешеходные зоны. Территория обустраивается соответственно: при кафе устраиваются летние веранды, а при офисах и магазинах организуются зоны отдыха.

Определяющими характеристиками уличного фронта жилых единых комплексов со встроенными, пристроенными, встроенно-пристроенными объектами общественно-делового и коммерческого назначения служат:

- высота первого этажа застройки до 5 метров;
- высокий процент остекления фасада первого этажа;
- устройство козырьков и навесов для защиты от осадков и прямых солнечных лучей;
- гибкие конструктивные и планировочные решения зданий, позволяющие изменять их функциональные назначения;
- входы в помещения в уровне тротуара или не выше 0,45 метра от его отметки;
- ширина прифасадной зоны, достаточная для размещения террас кафе, нестационарных объектов торговли.

В жилых единых комплексах секционного типа разной этажности возможно использовать крыши для персонального и коллективного отдыха. На плоских крышах могут быть организованы площадки для игр и отдыха. В планировочной структуре жилых единых комплексов могут быть использованы квартиры повышенной комфортности с индивидуальными выходами на террасы.

Жилые кластеры сформированы по принципу – двор без машин. Дворы жилых единых комплексов представляют собой единое пространство для отдыха, разделенное на функциональные зоны: детские и спортивные площадки, зоны ландшафтного дизайна. На освободившемся от парковочных мест пространстве будет произведено дополнительное озеленение: жилой квартал украсят деревья, кустарники, беседки и декоративные клумбы. Въезд во двор ограничивается при помощи парковочных столбиков и контролируется круглосуточно для беспрепятственного доступа экстренных служб. На территорию двора жилого единого комплекса можно попасть и на личном автомобиле. Вокруг жилых единых комплексов запроектирована круговая дорога с подъездами к каждому подъезду, с тем чтобы у жителей всегда была возможность подъехать, выгрузить вещи или посадить пассажиров. В объемно-планировочных решениях жилых единых комплексов возможно применение сквозных подъездов.

В планировочной структуре жилых кварталов запланировано совместное использование парковок и подъездов к парковочным местам, что исключает установление ограждений по границам парковочных зон и земельных участков жилых единых комплексов.

Внешний облик жилых единых комплексов представляет собой крупные сегменты, что позволяет избежать монотонности и добавить пластики в сплошные уличные фасады. В объемно-планировочных решениях зданий прослеживается современная качественная архитектура.

Рекреационная территория имеет основные зоны:

- замкнутая сеть пешеходного и велосипедного движения;
- озелененный пешеходный бульвар перед учебно-образовательным комплексом;
- озелененная зона/аллея вдоль главной улицы;
- зоны активного отдыха и спорта;
- парковая рекреационная зона с детской игровой зоной;
- зона для общественных мероприятий - площадь;
- места общего пользования запланированы перед встроенными и встроенно-пристроенными объектами.

Рекреационные территории дополняют малые архитектурные формы в виде навесов, качелей и фонтанов со скамьями для отдыха.

Ось главной улицы раскрывается в зеленую парковую зону с детскими игровыми площадками и завершается площадью для проведения общественных мероприятий. Основная ось украшена газонами из злаковых и луговых трав, а также кустарниками и деревьями. Вокруг площади высаживаются деревья с раскидистой кроной.

В активной зоне рекреации предложено расположить спортивно-игровые площадки, а также тренажеры для WorkOut, скалодром и другие элементы благоустройства.

Отдельно стоящих объектов производственного и общественно-делового назначения проектом планировки не запланировано.

5. Положения о характеристиках объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Рассматриваемая территория удалена от общественных центров районного значения и социальных объектов.

Проектом планировки территории запланирована жилая застройка с минимальной удельной обеспеченностью стандартным комплексом объектов повседневного, периодического и приближенного обслуживания размещенных во встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещениях жилых единых комплексов.

Проведенный анализ обеспеченности учреждениями образования территории проектирования и прилегающих районов выявил необходимость строительства новых объектов детского дошкольного образования и начального и среднего общего образования.

5.1. Расчет потребности объектов образования

5.1.1 Объект детского дошкольного образования

Проектом планировки территории зарезервирована территория для объектов дошкольного образования следующей вместимостью:

- детский сад в составе квартала 2 на 225 мест, площадь участка 8 605 м². Размещение объекта запланировано в квартале 2;
- детский сад в составе квартала 9 на 250 человек, площадь участка 9 740 м². Размещение объекта запланировано в квартале 9.

5.1.2. Объект начального и среднего общего образования

Проектом планировки территории зарезервирована территория для объекта начального и среднего общего образования на 1215 мест с возможностью увеличения мощности объекта до 1500 мест.

В проекте приняты радиусы территориальной доступности объектов образования:

- детские сады – 300 метров;
- школа – 500 метров.

Территория полностью обеспечена объектами образования. Радиус обслуживания соответствует нормам для городских территорий.

5.1.3. Объекты дополнительного образования

В соответствии с примечанием 1 таблицы 12 МНГП Ярославского муниципального района места для внешкольных учреждений предусматриваются в здании общеобразовательной школы.

5.2. Объекты обслуживания жилой застройки

Проектом планировки территории предусмотрено размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилых единых комплексов.

Во встроенно-пристроенных помещениях предложено размещение следующих объектов:

- амбулаторно-поликлинического обслуживания для детей и взрослых;
- общественного питания, кафе;
- помещения для физкультурно-оздоровительных занятий;
- офисы;
- культурно-досуговой деятельности;
- магазины продовольственных товаров;
- парикмахерские, салоны красоты;
- магазины не продовольственных товаров;
- магазины кулинарии, пекарни;
- объекты бытового обслуживания населения, ремонтные и швейные мастерские;
- помещения для досуга и любительской деятельности, мастерские;
- аптеки;
- библиотека;
- отделение банка;
- отделение связи/почта;
- опорный пункт охраны порядка.

Объект амбулаторно-поликлинического обслуживания для детей и взрослых является объектом регионального значения. Размещение объекта запланировано во встроенно-пристроенных помещениях жилого единого комплекса квартала 3.

Глава II. Положения об очередности планируемого развития территории

Этапы и максимальные сроки осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, сноса, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов

Очередность развития территории направлена на обеспечение безопасности и компактности работ по возведению планируемой застройки, создание комфортного проживания жителей по мере ввода в эксплуатацию проектируемого объекта капитального строительства.

Первый этап реализации проекта планировки территории включает в себя следующие мероприятия:

- строительство жилой застройки и элементов благоустройства жилого единого комплекса первого квартала – 1й двор;
- строительство улично-дорожной сети для осуществления подъезда по периметру жилой застройки и парковок вдоль улично-дорожной сети;
- строительство объектов инженерной инфраструктуры: электрическая понижающая подстанция 110/10 кВ, канализационной насосной станции, первой части локальных очистных сооружений, ТП 1.

Максимальный срок осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства планируемых объектов капитального строительства первого этапа – 2029 год.

Второй этап реализации проекта планировки территории включает в себя следующие мероприятия:

- строительство жилой застройки и элементов благоустройства жилого единого комплекса второго квартала – 2й двор;
- строительство ТП 2;
- строительство улично-дорожной сети для осуществления подъезда по периметру двора и парковок вдоль улично-дорожной сети.

Максимальный срок осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства планируемых объектов капитального строительства второго этапа – 2030 год.

Третий этап реализации проекта планировки территории включает в себя следующие мероприятия:

- строительство жилой застройки и элементов благоустройства жилого единого комплекса второго квартала – 3й двор;
- строительство улично-дорожной сети для осуществления подъезда по периметру двора и парковок вдоль улично-дорожной сети;
- строительство объекта дошкольного образования на 225 мест;

Максимальный срок осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства планируемых объектов капитального строительства третьего этапа – 2031 год.

Четвертый этап реализации проекта планировки территории включает в себя следующие мероприятия:

- строительство жилой застройки и элементов благоустройства жилого единого комплекса третьего квартала – 4й двор;
- строительство ТП 3;
- строительство улично-дорожной сети для осуществления подъезда по периметру двора и парковок вдоль улично-дорожной сети;

Максимальный срок осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства планируемых объектов капитального строительства четвертого этапа – 2032 год.

Пятый этап реализации проекта планировки территории включает в себя следующие мероприятия:

- строительство жилой застройки и элементов благоустройства жилого единого комплекса четвертого квартала – 5й двор;
- строительство улично-дорожной сети для осуществления подъезда по периметру двора и парковок вдоль улично-дорожной сети;
- строительство основной улицы (главной) и местной улицы;
- организация озелененных территорий вдоль основной улицы (главной);

Максимальный срок осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства планируемых объектов капитального строительства пятого этапа – 2033 год.

Шестой этап реализации проекта планировки территории включает в себя следующие мероприятия:

- строительство жилой застройки и элементов благоустройства жилого единого комплекса пятого квартала – 6й двор;
- строительство улично-дорожной сети для осуществления подъезда по периметру двора и парковок вдоль улично-дорожной сети;
- строительство ТП 4;

Максимальный срок осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства планируемых объектов капитального строительства шестого этапа – 2034 год.

Седьмой этап реализации проекта планировки территории включает в себя следующие мероприятия:

- строительство жилой застройки и элементов благоустройства жилого единого комплекса шестого квартала – 7й двор;
- строительство улично-дорожной сети для осуществления подъезда по периметру двора;
- строительство местной улицы и парковок в охранной зоне газопровода;
- организация озелененных территорий и благоустройства территории (парк, площадь, спортивная зона);

Максимальный срок осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства планируемых объектов капитального строительства седьмого этапа – 2035 год.

Восьмой этап реализации проекта планировки территории включает в себя следующие мероприятия:

- строительство жилой застройки и элементов благоустройства жилого единого комплекса седьмого квартала – 8й двор;
- строительство улично-дорожной сети для осуществления подъезда по периметру двора;
- строительство местной улицы и парковок в охранной зоне газопровода;
- строительство ТП 5;
- организация озелененных территорий и благоустройства территории (бульвар);

Максимальный срок осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства планируемых объектов капитального строительства восьмого этапа – 2036 год.

Девятый этап реализации проекта планировки территории включает в себя следующие мероприятия:

- строительство жилой застройки и элементов благоустройства жилого единого комплекса восьмого квартала – 9й двор;
- строительство улично-дорожной сети для осуществления подъезда по периметру двора;
- строительство местной улицы и парковок в охранной зоне газопровода;
- организация озелененных территорий и благоустройства территории (спорт зона);

Максимальный срок осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства планируемых объектов капитального строительства девятого этапа – 2037 год.

Десятый этап реализации проекта планировки территории включает в себя следующие мероприятия:

- строительство объекта дошкольного образования на 250 мест
- строительство объекта начального и среднего общего образования до 1500 мест в девятом квартале;
- строительство ТП 6.

Максимальный срок осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства планируемых объектов капитального строительства десятого этапа – 2037 год.

Перед началом строительства объектов будет проведена организация и строительство временных подъездных путей и дорог к зоне строительства планируемых объектов капитального строительства. На этапе возведения застройки планомерно и в соответствии с рабочей документацией будет осуществляться прокладка сетей энергоресурсов.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
к постановлению
Администрации ЯМР
от 06.10.2025 № 2470

Текстовая часть проекта межевания территории

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Таблица 5

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, м ²	Вид использования образуемого земельного участка	Код вида использования по классификатору
1.	ЗУ 1	23847	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), обслуживание жилой застройки, хранение автотранспорта	2.6 2.7 2.7.1
2.	ЗУ 2	20028	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), обслуживание жилой застройки, хранение автотранспорта	2.6 2.7 2.7.1
3.	ЗУ 3	16364	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), обслуживание жилой застройки, хранение автотранспорта	2.6 2.7 2.7.1
4.	ЗУ 4	11512	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), обслуживание жилой застройки, хранение автотранспорта, амбулаторно-поликлиническое обслуживание	2.6 2.7 2.7.1 3.4.1
5.	ЗУ 5	20452	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), обслуживание жилой застройки, хранение автотранспорта	2.6 2.7 2.7.1
6.	ЗУ 6	17045	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), обслуживание жилой застройки, хранение автотранспорта	2.6 2.7 2.7.1
7.	ЗУ 7	16117	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), обслуживание жилой застройки, хранение автотранспорта	2.6 2.7 2.7.1
8.	ЗУ 8	15170	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), обслуживание жилой застройки, хранение автотранспорта	2.6 2.7 2.7.1
9.	ЗУ 9	14596	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), обслуживание жилой застройки, хранение автотранспорта	2.6 2.7 2.7.1

10.	ЗУ 10	9740	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
11.	ЗУ 11	27950	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
12.	ЗУ 12	8605	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
13.	ЗУ 13	5626	Коммунальное обслуживание	3.1
14.	ЗУ 14	103	Коммунальное обслуживание	3.1
15.	ЗУ 15	96	Коммунальное обслуживание	3.1
16.	ЗУ 16	114	Коммунальное обслуживание	3.1
17.	ЗУ 17	95	Коммунальное обслуживание	3.1
18.	ЗУ 18	106	Коммунальное обслуживание	3.1
19.	ЗУ 19	95	Коммунальное обслуживание	3.1
20.	ЗУ 20	8604	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
21.	ЗУ 21	1944	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
22.	ЗУ 22	3876	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
23.	ЗУ 23	3113	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
24.	ЗУ 24	1384	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
25.	ЗУ 25	98598	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
26.	ЗУ 26	2780	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
27.	ЗУ 27	36916	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
28.	ЗУ 28	6722	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
29.	ЗУ 29	75587	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
30.	ЗУ30	4142	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
31.	ЗУ 31	25291	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
32.	ЗУ 32	2974	Коммунальное обслуживание	3.1
33.	76:17:204401: 284	47044	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
34.	76:17:204401: 1099	55	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
35.	76:17:204401: 1101	55	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
36.	76:17:204401: 1102	55	Коммунальное обслуживание	3.1

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
к постановлению
Администрации ЯМР
от 06.10.2025 № 2470

Чертёж межевания территории

