

Ярославская область
г.Переславль-Залесский

Обоснование предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства – здания магазина (торгового центра) по адресу: Ярославская область, г.Переславль-Залесский, ул. Свободы, д.11

Пояснительная записка

Содержание:

Глава 1. Существующее состояние и использование территории.....	3
1.1. Характеристика земельного участка.....	3
1.2. Градостроительное зонирование.....	5
Глава 2. Проектные решения.....	7
2.1. Предлагаемое предложение по строительству здания магазина.....	7

Глава 1. Существующее состояние и использование территорий

1.1. Характеристики земельного участка

Земельный участок с кадастровым номером 76:18:010939:8 по адресу: Ярославская область, г.Переславль-Залесский, ул.Свободы, д.11, расположен в центральной части города. Общая площадь земельного участка составляет – 671,00 кв.м.

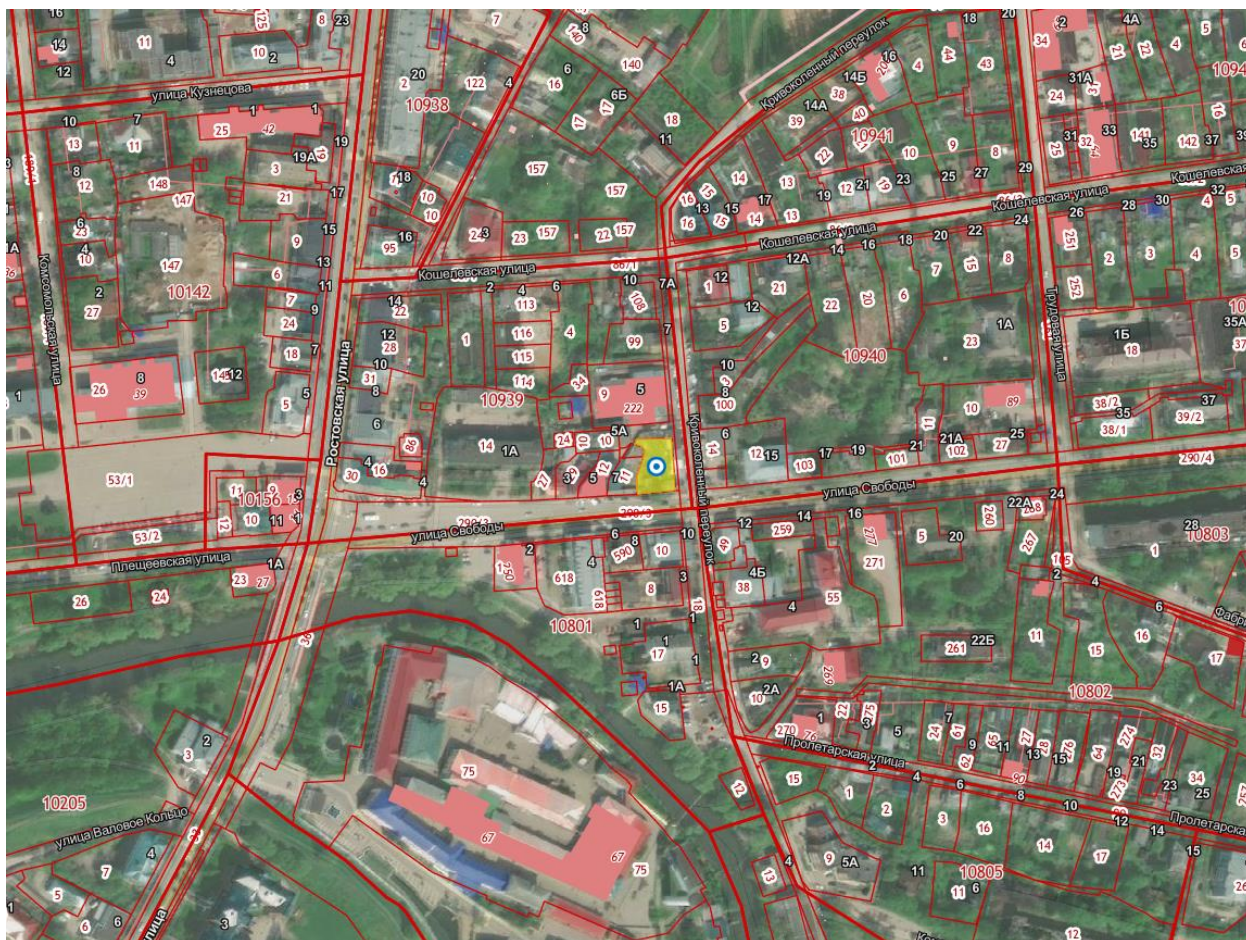


Рис.1. Ситуационный план

С восточной стороны от земельного участка – автомобильная дорога пер. Кривоколенный;

С южной стороны от земельного участка – автомобильная дорога ул. Свободы;

С западной стороны от земельного участка – земельные участки с кадастровыми номерами: 76:18:010939:11 с видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, 76:18:010939:71 с видом разрешенного использования – для целей, не связанных со строительством, для благоустройства территории.



Рис.2. Ситуационный план

В настоящее время на рассматриваемом участке расположены семь нестационарных торговых объектов. С целью соблюдения законодательства и использования земельного участка по целевому назначению, а также на основании потребности в улучшении технологического процесса торговли, которое отвечало бы полностью требованиям застройки данного района, принято решение о строительстве здания магазина (торгового центра).



Рис.3. Развертка по ул.Свободы, существующее использование

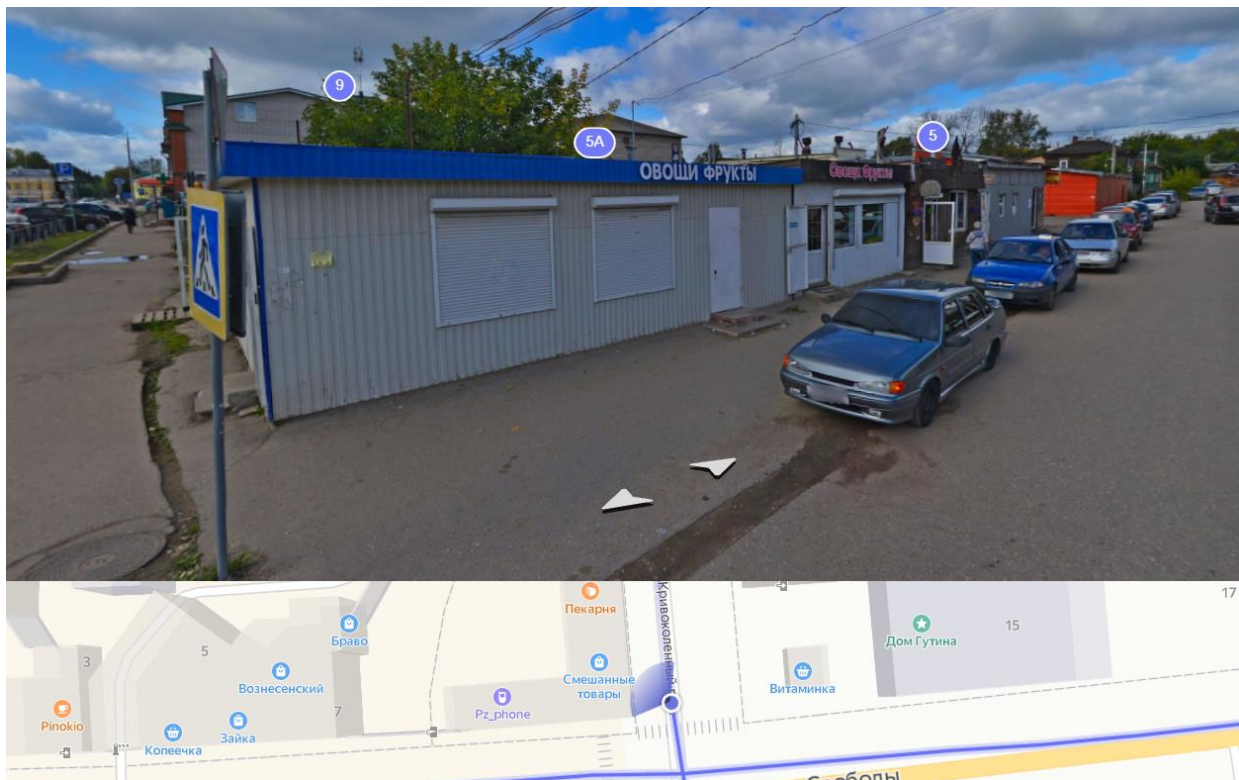
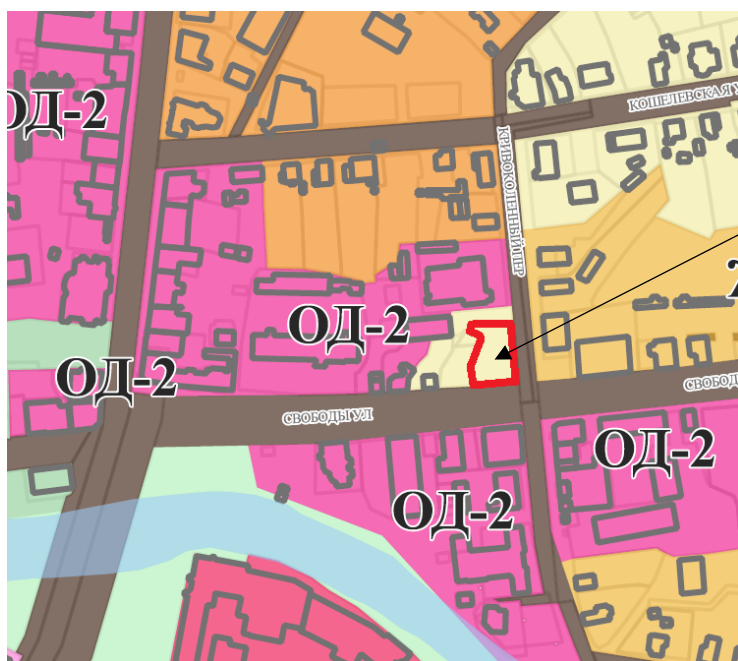


Рис.4. Развертка по пер.Кривоколенный, существующее использование

1.2. Градостроительное зонирование

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Переславля-Залесского, утвержденными Решением Переславль-Залесской городской Думы от 22.10.2009 №122 (в редакции от 24.09.2020 №78), земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 – зона индивидуальной жилой застройки, в условных видах разрешенного использования которой имеется вид – «магазины 4.4».



Земельный участок по адресу:
Ярославская область,
г.Переславль-Залесский,
ул.Свободы, д.11

Рис.5. Фрагмент из карты Правил землепользования и застройки города Переславля-Залесского (Ж-1)

Постановлением Администрации городского округа город Переславль-Залесский от 27.04.2018 №ПОС.03-0503/18 предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования «размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м».

Предельные (минимальные и (или максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или максимальные) размеры земельного участка, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка
1	2	3	4	5	6
Длина, м	Ширина, м	Площадь, кв.м или га			
-	-	min 500 кв.м max 3000 кв.м	3 м*	2 эт / 10 м	50% - 1 эт (5м) 40% - 2 эт (10м)

* В границах кадастрового квартала 76:18:010939 утвержден проект межевания территории Постановлением Администрации городского округа город Переславль-Залесский от 04.08.2020 №ПОС.03-1316/20, таким образом минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий определено в соответствии с проектом межевания территории.

Глава 2. Проектные решения.

2.1. Предлагаемое предложение по строительству здания магазина.

Технико-экономические показатели:

Площадь участка – 671,0 кв.м

Площадь застройки – 465,0 кв.м

Процент застройки – 69,3%

Строительный объем здания – 4650,0 куб.м

Количество этажей/этажность – 2 шт

Высота здания – 10 м

Общая площадь здания – 860,0 кв.м

Исходя из общей площади объекта – 860,0 кв.м, в соответствии с таблицей 25 местных нормативов градостроительного проектирования городского округа город Переславль-Залесский Ярославской области, утвержденных решением Переславль-Залесской городской Думы от 24.09.2020 №76, необходимое количество парковочных мест – 28 м/мест.

Проектом принято количество парковочных мест 28 из них 5% - 2 места для паркования автотранспортных средств, принадлежащих инвалидам, 34 парковочных места предусмотрено на расстоянии 125 м от объекта торговли по пер. Кривоколенный, вблизи д.1а.

На территории под парковку получены разрешения на использование земельного участка от 22.12.2020.

Выводы: получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства необходимо для эффективного использования земельного участка.

Строительство объекта не ущемляет права третьих лиц, отступы от границ земельного участка выдержаны в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.

Строительство объекта будет осуществляться в пределах земельного участка, принадлежащего гражданину Хачатряну В.Г. на праве собственности, с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

ПРИЛОЖЕНИЕ