

Обоснование

необходимости изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 76:11:181706:1853

Я являюсь собственником земельного участка с кадастровым номером 76:11:181706:1853, общей площадью: 2117 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Ярославская область, р-н Переславский, с/о Троицкий, п. Приозерный.

Разрешенное использование «для индивидуального жилищного строительства», устанавливает, что земельный участок с таким видом разрешенного использования предназначен для размещения жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек (приказа Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков").

Таким образом, имеющей в настоящий момент целевое назначение принадлежащий мне по праву собственности земельный участок и его вид разрешенного использования предусматривает, размещение (строительство) жилого дома, хозяйственных построек, гаража для собственных нужд и выращивание сельскохозяйственных культур.

Правилами землепользования и застройки городского округа город Переславль-Залесский Ярославской области, в пос. Приозерном муниципального округа Переславль-Залесского, по месту расположения принадлежащего мне по праву собственности земельного участка с кадастровым номером: 76:11:181706:1853, установлена территориальная зона: «СХ-3 – Зона сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта», для которой установлен правовой режим, исключающий в основных видах разрешенного использования, предусмотренных для этой территориальной зоны, использование этих земельных участков по целевому назначению: индивидуальное жилищное строительство и ведение дачного хозяйства с правом размещения индивидуальных жилых домов, хозяйственных построек и гаражей, а так же с правом выращивания сельскохозяйственных культур для собственных нужд.

Вид разрешенного использования, предусматривающий размещение индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд, а именно личное подсобное хозяйство (приусадебный земельный участок (размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных)), для указанной территориальной «СХ-3 – Зона сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта» проекта Правил землепользования, предусмотрен как условно разрешенный вид использования.

Однако, в границах этой территориальной зоны располагается 8 земельных участков включая принадлежащий мне по праву собственности и мой земельный участок, 3 из них имеют разрешенное использование – для ведения дачного хозяйства, 1 – для ведения личного подсобного хозяйства (на этом земельном участке располагается жилой дом), 4 – для индивидуального жилищного строительства.

Все земельные участки включенную в данную территориальную зону проекта Правил землепользования и застройки, имеют разрешённое использование предусматривающее

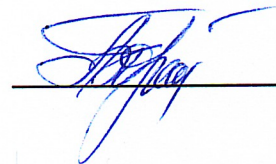
размещение, на этих земельных участках, зданий (жилых домов) и иных зданий вспомогательного использования (бань, гаражей и т.д.).

Поэтому, в соответствии с пунктом 2 ст. 2 Градостроительного кодекса РФ, в целях обеспечения сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности, а так же с учетом фактического использования земельного участка и существующего землепользования, для исключения противоречий возникших между правовым режимом для земельных участков, предусмотренных Проектом Правил землепользования и застройки и их фактическим использованием, а так же объективной целесообразностью, мной было принято решение о смене вида разрешенного использования земельного участка на условный вид: для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок).

Так же хотелось добавить, что ранее в июле 2022 году мной были заявлены предложения и замечания в отношении проекта «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Переславль-Залесский Ярославской области», где я просил внести изменения в этот проект, и предусмотреть в основных видах разрешенного использования этой территориальной зоны: «СХ-3 – Зона сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта», разрешенное использование, которое представляет возможным использование по целевому назначению принадлежащих мне по праву собственности земельных участков, на что был получен отказ в учете моих предложений при утверждении ПЗЗ, и после чего Администрацией г.о.г Переславля-Залесского мне было сообщено, что изменить вид разрешенного использования на условный вид (ЛПХ), будет возможно, только после строительства мной лично и за счет собственных средств, подъездной дороги (категория дороги V) протяженностью 350 м ко всем участкам, находящимся на данной территории населенного пункта п. Приозерный.

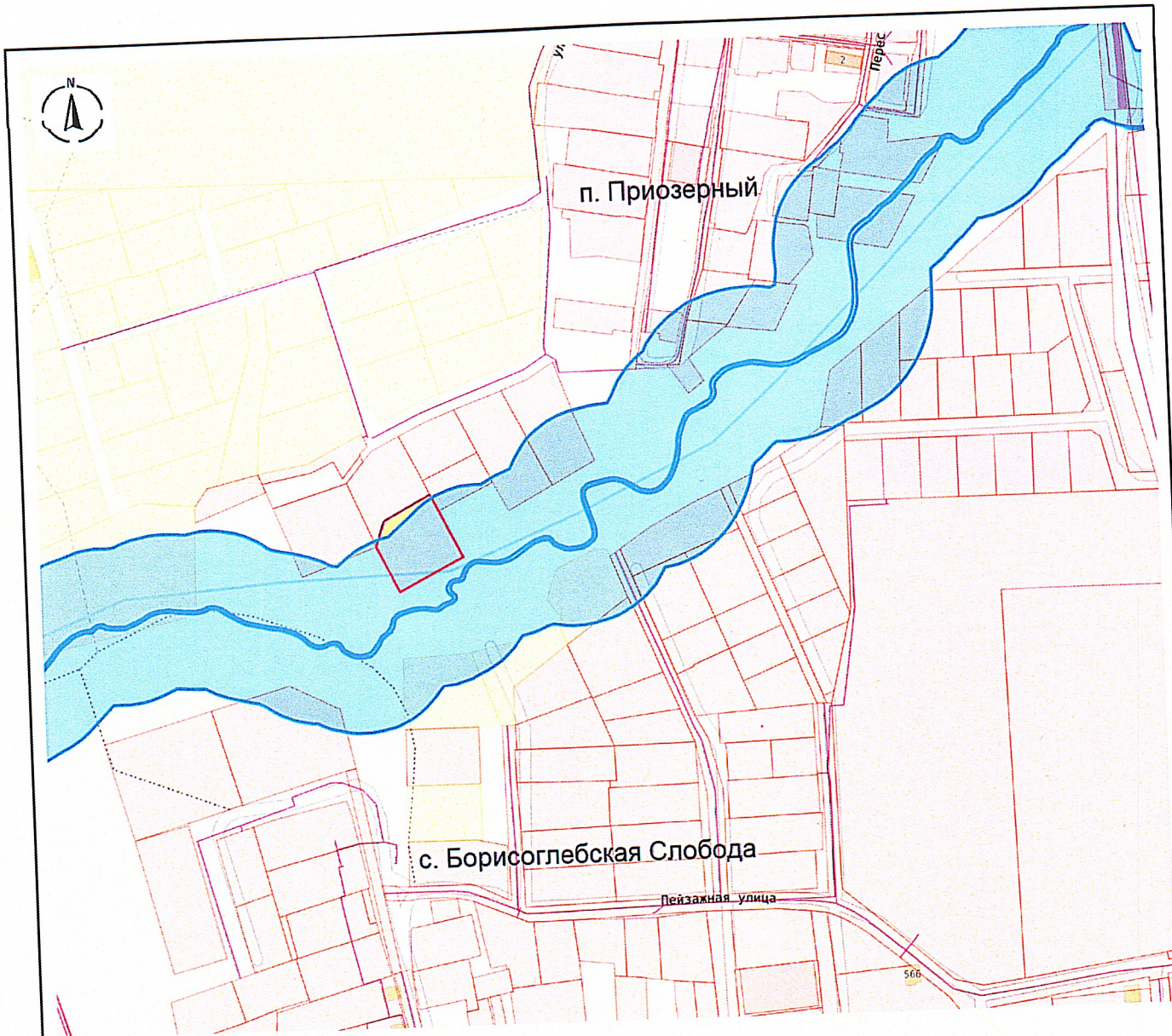
С середины 2023 года мной была начата работа по проектированию, согласованию и строительству подъездной дороги (улицы), в течении двух лет я выполнял данные работы своими силами и за счет собственных средств и осенью 2025 года строительство было завершено.

Соответственно результатом моих усилий явилось то, что на текущий момент условия заявленные администрацией Переславль-Залесского муниципального округа выполнены в полном объеме, подъездная дорога V категории (улица) построена, документы согласованы, оформлены и зарегистрированы в соответствии с требованиями администрации и законодательства РФ, а главное, что ко всем земельным участкам и домовладениям на данной территории обеспечен превосходный подъезд.



Борисов А.И

21.04.2026г.



Условные обозначения:



-Территория и границы участка с КН 76:11:181706:1853



- Зоны и их границы с особыми условиями использования территории:

1. ЗОУИТ реестровый номер 76:00-6.744: «Прибрежная защитная полоса ручья Галев Поток на территории Ярославской области»
2. ЗОУИТ реестровый номер 76:00-6.738: «Водоохранная зона ручья Галев Поток на территории Ярославской области»

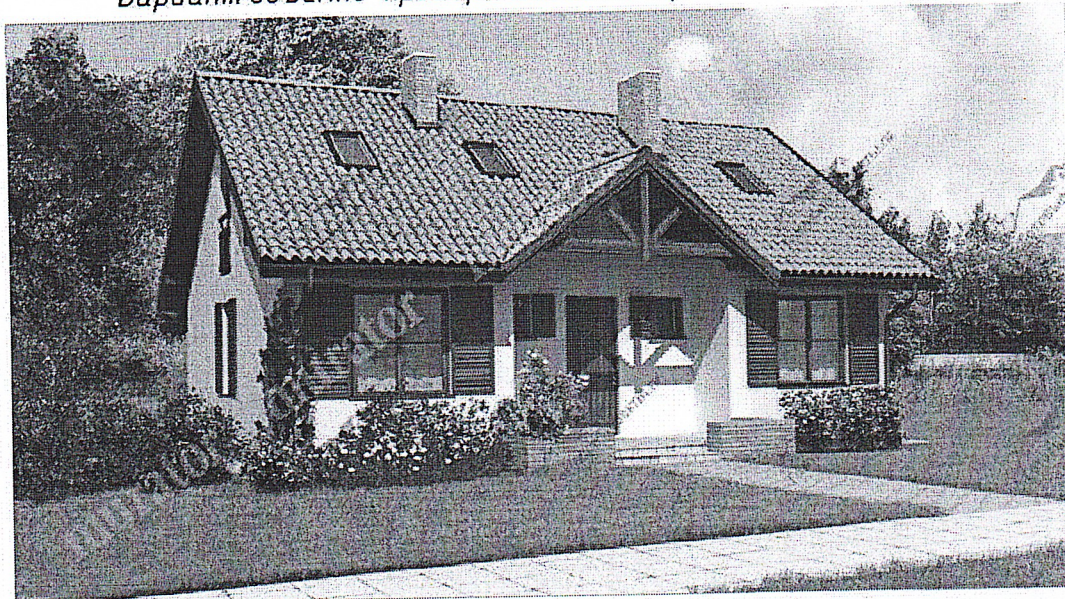
Ограничения установлены п. 15, п. 17 ст. 65 "Водного кодекса Российской Федерации" № 74-ФЗ от 03.06.2006.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Схема: "Зон и их границ с особыми условиями использования территории"

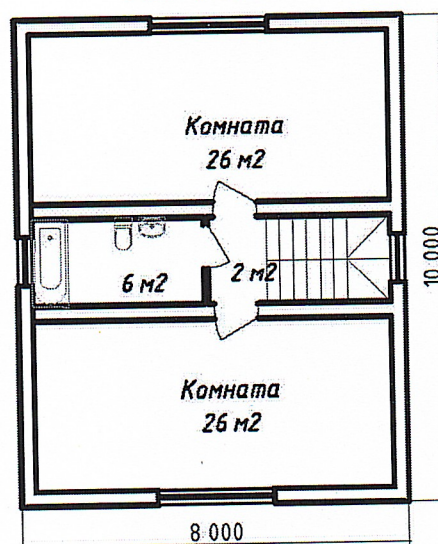
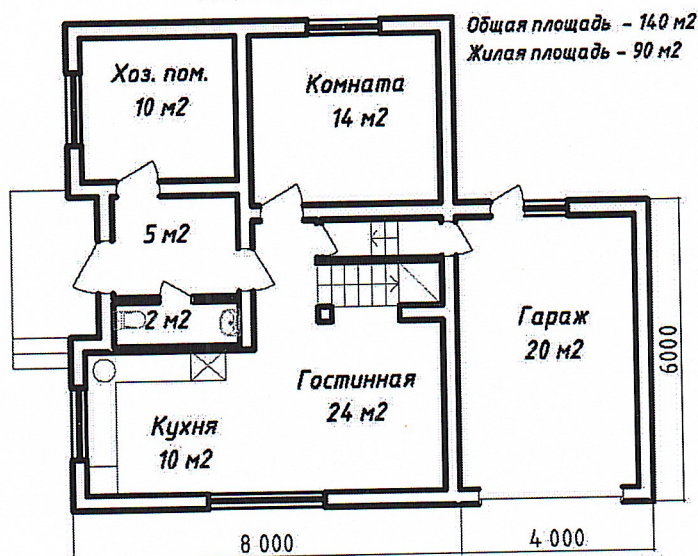
Лист

Вариант объемно-пространственного решения жилых домов



План 1 этажа

План 2 этажа



Архитектурно-планировочное решение, ТЭП:

Размеры в плане: дом 10 м x 8 м, гараж 4 м x 6 м

Общая площадь: 140 м²

Жилая площадь - 90 м²

Площадь застройки - 104 м²

Этажность - 2 этажа

Высота здания - не более 9 м

Строительный объем - 500 м³

Вариант конструктивного решения:

Фундамент - монолитная ж.б. плита

Стены - блоки пенобетонные, толщ. 400 мм армированные сеткой;

Перегородки - блоки перегородочные

Полы - монолитные ж.б.

Перекрытия - по деревянным балкам;

Оконные блоки - металлопластиковые пакеты, индивидуального изготовления;

Дверные блоки - индивидуального изготовления;

Кровля - по деревянным стропилам, с покрытием металлочерепицей;

Утеплитель - минвата "ISOVER";

По периметру здания устраивается отмостка с асфальто-бетонным покрытием шириной 1.00 м по гравийному основанию.

Продолжительность строительства - 6 мес.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Вариант планировочного и объемно-пространственного решения застройки территории

Лист