

Общество с ограниченной ответственностью "Архитектура"
Ассоциация саморегулируемая организация «ВерхнеВолжское проектно-строительное
объединение» (СРО-П-079-14122009)



Ярославская область, р-н. Переславский, с/о.
Нагорьевский, с. Нагорье, ул. Калязинская.
КН 76:11:121902:15

Обоснование предоставления разрешения на
условно разрешенный вид использования 4.4
"Магазины" земельному участку с КН
76:11:121902:15, расположенному в
территориальной зоне Ж1.1 "Зона застройки
индивидуальными жилыми домами в границах
сельских населенных пунктов"

155.2024-МО

г. Переславль-Залесский 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Архитектура"
Ассоциация саморегулируемая организация «Верхне-Волжское проектно-
строительное объединение» (СРО-П-079-14122009). Регистрационный номер члена
саморегулируемой организации П-079-007608010647-0025



Ярославская область, р-н. Переславский, с/о.
Нагорьевский, с. Нагорье, ул. Калязинская.

ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
"МАГАЗИНЫ. Код 4.4" ЗЕМЕЛЬНОМУ УЧАСТКУ С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
КН 76:11:121902:15
РАСПОЛОЖЕННОМУ В ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЕ «Ж1.1»
С ВИДОМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
"ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА"

Заказчик: Копытов В.В.

Генеральный директор

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'В.В. Гумин', written in a cursive style.

В.В. Гумин

Шифр 155.2025-МО

Арх. № _____

Экз. № _____



г. Переславль-Залесский 2025 г.

жилыми домами в границах сельских населенных пунктов, где размещение объекта торговли является условно разрешенным видом использования земельных участков.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Ж-1.1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах сельских населенных пунктов

Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.1 установлена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов на территории сельских населенных пунктов городского округа.

Основные виды разрешенного использования

Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства	Предельные размеры земельных участков (кв.м)		Предельное количество надземных этажей / предельная высота (кол-во этажей/м)	Максимальный процент застройки в зависимости от этажности (высоты) объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта (м)
		min	max			
Для индивидуального жилищного строительства код 2.1	Индивидуальный жилой дом	400	3 000	3/10	40%	3
	Индивидуальный гараж, хозяйственная постройка			1/4	20%	1
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) код 2.2	Индивидуальный жилой дом	700	3 000	3/10	40%	3
	Индивидуальный гараж, хозяйственная постройка			1/4	20%	1
Блокированная жилая застройка код 2.3	Дом блокированной застройки	200	3 000	3/10	60%	3
	Индивидуальный гараж, хозяйственная постройка			1/4	20%	1
Хранение автотранспорта код 2.7.1	Гараж для хранения личного автотранспорта	20	50	1/4	Не подлежит	

					установлению	
Коммунальное обслуживание код 3.1	Офисное здание организации, оказывающее коммунальные услуги	300	10 000	3/10	75%	3
	Инженерные сети населенных пунктов	Не подлежит установлению				
Социальное обслуживание код 3.2	Службы социальной помощи; службы занятости населения; пункты питания малоимущих граждан; специализированные объекты жилого назначения; службы психологической и бесплатной юридической помощи	500	Не подлежит установлению	3/12	60%	3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание код 3.4.1	Поликлиники; фельдшерские пункты; пункты здравоохранения; центры матери и ребенка; диагностические центры; молочные кухни; станции донорства крови; клинические лаборатории	500	10 000	3/12	60%	3
Дошкольное, начальное и среднее общее образование код 3.5.1	Здание детского сада-яслей; здание детского сада; здание детского сада с бассейном; здание спортивной школы; здание театральной школы (студии); здание школы искусств, художественной школы; здание музыкальной школы; здание средней школы; сооружение школьного ботанического сада; здание школы-интерната; здание школы с бассейном; здание специализированной школы среднего образования; школьный стадион; здание школьного спортивного зала; здание начальной школы	согласно СП 42.1333.0.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуальная редакция СНиП 2.07.01-89*»	3/12	Не подлежит установлению		

Культурное развитие код 3.6	Здание музея; здание выставочного зала; здание библиотеки; здание архива; здание многоцелевого центра искусств; здание дома (дворца) культуры; здание дома декоративно-прикладного творчества; здание дома творчества; здание дома музыки; здание дома национального искусства	500	Не подлежат установлению	3/12	60%	3
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях код 3.9.1	Гидрометеостанции, посты наблюдения за состоянием окружающей среды, гидрологические посты	Не подлежит установлению				
Стоянка транспортных средств код 4.9.2	Стоянки (парковки) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоклясок, мопедов, скутеров	100	Не подлежат установлению	0/0	0	1
Обеспечение внутреннего правопорядка код 8.3	Сооружение командного пункта или пункта управления (защищенного); сооружение объекта связи (УС, ПРЦ, ПРДЦ) защищенного; здание центра управления; здание системы оповещения; сооружение убежища; сооружение противорадиационного укрытия; здание (сооружение) санитарно-обмывочного пункта; здание (сооружение) станции обеззараживания техники; здание специализированного склада; здание станции обеззараживания одежды	Не подлежит установлению				3
Историко-	Сооружение памятника					

культурная деятельность код 9.3	культуры; историческое здание	Не подлежит установлению
Водные объекты код 11.0	Не подлежит установлению	
Земельные участки (территории) общего пользования Код 12.0	Автомобильные дороги в границах населенных пунктов, площадки спортивные	Не подлежит установлению

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Связь код 6.8;
2. Ведение огородничества код 13.1;
3. Птицеводство код 1.10.
4. Звероводство 1.9.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Условно разрешенные виды использования

Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства	Предельные размеры земельных участков (кв.м)		Предельное количество надземных этажей / предельная высота (кол-во этажей/м)	Максимальный процент застройки в зависимости от этажности (высоты) объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта (м)
		min	max			
Бытовое обслуживание код 3.3	Здание комплекса бытового обслуживания; здание мастерской по стирке и ремонту одежды и обуви; здание ателье; здание парикмахерской; здание салона красоты; здание бани	300	Не подлежит установлению	2/10	60%	3

Религиозное использование код 3.7	Религиозные и культовые объекты, монастыри	Не подлежит установлению				
Общественное управление код 3.8	Здание органов местного самоуправления; здание налоговой инспекции; здание отдела записи актов гражданского состояния, дворец бракосочетания; здание государственного фонда; здание многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг	500	3 000	3/12	50% – 1(5) 40% – 2(12)	3
Амбулаторное ветеринарное обслуживание код 3.10.1	Здание ветеринарной аптеки; здание ветеринарного лечебно-профилактического учреждения; здание амбулатории ветеринарной станции; здание поликлиники ветеринарной; здание амбулатории ветеринарной; здание диспансера ветеринарного	500	1 500	2/10	50% – 1(5) 40% – 2(10)	3
Деловое управление код 4.1	Административно-бытовое здание; административное здание; здание административно-делового управления; здание административного корпуса со столовой и конференц-залом	500	3 000	3/12	50% – 1(5) 40% – 2(10)	3
Магазины код 4.4	Универмаг; магазин-склад; универсам; супермаркет; гастроном; специализированный общетоварный склад; специализированный продуктовый магазин; специализированный непродуктовый магазин	500	3 000	2/10	50% – 1(5) 40% – 2(10)	3
Банковская и страховая деятельность код 4.5	Здание страховой организации; здание банка	1 500	10 000	3/12	53% – 1(4) 42% – 2(8) 34% – 3(12)	3

Общественное питание код 4.6	Здание фабрики-кухни; здание столовой; здание кафе самообслуживания; здание кафе	500	10 000	2/10	50% – 1(5) 40% – 2(10)	3
Гостиничное обслуживание код 4.7	Здание мотеля; здание гостиницы; здание хостела	1 000	10 000	2/10	60% – 1 (5) 50% – 2 (10)	3
Объекты дорожного сервиса код 4.9.1	Здание (сооружение) пункта шиномонтажных работ; здание (сооружение) мойки автомобильного транспорта; Специализированный непродуктовый магазин; здание мотеля	600	1 500	1/5	45%	3
Пищевая промышленность код 6.4	Производственные объекты; объекты инженерной инфраструктуры	Не подлежит установлению		Не подлежит установлению /30	50%	5

Согласно ст. 39 Градостроительного кодекса РФ и Правил землепользования и застройки г. Переславля-Залесского планируется использование земельного участка в соответствии с условно-разрешенным видом "Магазины. Код 4.4", предполагающего размещение магазина-склада.

В соответствии с ПЗЗ городского округа город Переславль-Залесский Ярославской области, утвержденных решением Переславль-Залесской городской Думы от 26.01.2023 № 2 – предельные параметры земельных участков с разрешенным видом " Магазины. Код 4.4" составляют:

- минимальная площадь участка – 500 кв.м.
- максимальная площадь участка – 3 000 кв.м.
- предельное количество этажей здания – 2
- предельная высота здания – 10 м.
- максимальный процент застройки здания– 50% (1 этаж), 40% (2этажа)
- минимальные отступы стен здания от границ земельных участков – 3 м.

Параметры планируемых построек и параметры земельного участка КН 76:11:121902:15 не превышают установленных предельных параметров застройки для УРВ 4.4.

На указанном земельном участке в предусмотрено размещение некапитальный навес для строительных материалов и расчетного центра (некапитальное сооружение).

Основные параметры зданий и земельного участка:

Площадь участка - 1075 м².

Площадь застройки – 168 м².

Общая площадь (расчетный центр) – 17 м².

Процент застройки участка – 15%

Этажность – 1 этаж

Высота расчетного центра – 2,6 м

Высота навеса – 5,5 м

2. Параметры планируемого строительства

Ситуационный план



Основные строительные характеристики

Планируемые сооружения на участке – некапитальный навес; некапитальный расчетный центр.

Архитектурное и объемно-планировочное решение

Навес выполнен из стальных конструкций с покрытием профлистом. Размер в плане 18х8м. Кровля односкатная. Высота 5,5 м.

Расчетный центр - утепленный каркасный бокс 6х3 м. Высота 2,6 м.

Решения генплана

Участок расположен на территории застройки индивидуальными жилыми домами. Въезд на участок предусмотрен по проезду с ул. Первомайской.

Расчет необходимого количества парковочных мест по нормам МНГП Приложение к решению Переславль-Залесской городской Думы от 24.09.2020 №76 таб. 25. выполняется исходя из общей площади зданий (применительно). В проекте принята парковка на 6 а/м. На рассматриваемой территории не предусмотрено строительство капитальных зданий. Количество работающих в одну смену составляет 1 человек. Посещение покупателями эпизодическое в течении дня. Заезд транспорта осуществляется «под погрузку», непосредственно на территории.

Территория участка благоустроена. Выполнено покрытие из отсева щебня.

Инженерно-техническое обеспечение: Инженерные коммуникации действующие. Расчетный центр подключен к системе электроснабжения. Водоснабжение и канализация не предусматриваются.

Технико-экономические показатели:

- Площадь участка строительства - 1075 м².
- Площадь застройки - 168 м².
- Строительный объем - 45 м³
- Этажность - 1 этажа
- Высота расчетного центра – 2,6 м.
- Высота навеса – 5,5 м.

- Общая площадь расчетного центра – 17 м²
- Площадь твердых покрытий - 907 м²
- Расчетное потребление электроэнергии - 5 кВт/ч
- Расчетное потребление воды – не предусмотрено.
- Количество работающих в одну смену - 1 чел.
- Подъезд транспорта для разгрузки осуществляется в рабочее время через существующий въезд с интенсивностью 1 машина/сутки.

3. Воздействие планируемого объекта на окружающую среду:

Проектируемый объект не будет являться источником вредного воздействия на среду обитания и здоровье человека, так-как не предусматриваются технологические процессы, связанные с выбросом в атмосферу и образованием вредных веществ. Санитарно-защитная зона по СанПиН не устанавливается. Участок проектирования не попадает в СЗЗ других объектов. Участок не попадает в водоохранные зоны.

Сброс дождевых и талых вод осуществляется по уклонам твердых покрытий с фильтрацией в грунт.

В составе загрязняющих веществ в поверхностном стоке с территории участка незначительную часть будут составлять взвешенные вещества и нефтепродукты.



Бытовые отходы IV-V классов собираются в контейнер, установленный на территории, и вывозятся на утилизацию специализированной организацией. На объекте предусматривается отдельный сбор отходов.

Мероприятия по предотвращению подземных вод от истощения и загрязнения:

- своевременная уборка территории участка от мусора.
- твердые бытовые отходы хранятся в закрытых контейнерах на специальной площадке. Вывоз на утилизацию осуществляется не реже 1 раза в день, по договору с региональным оператором.

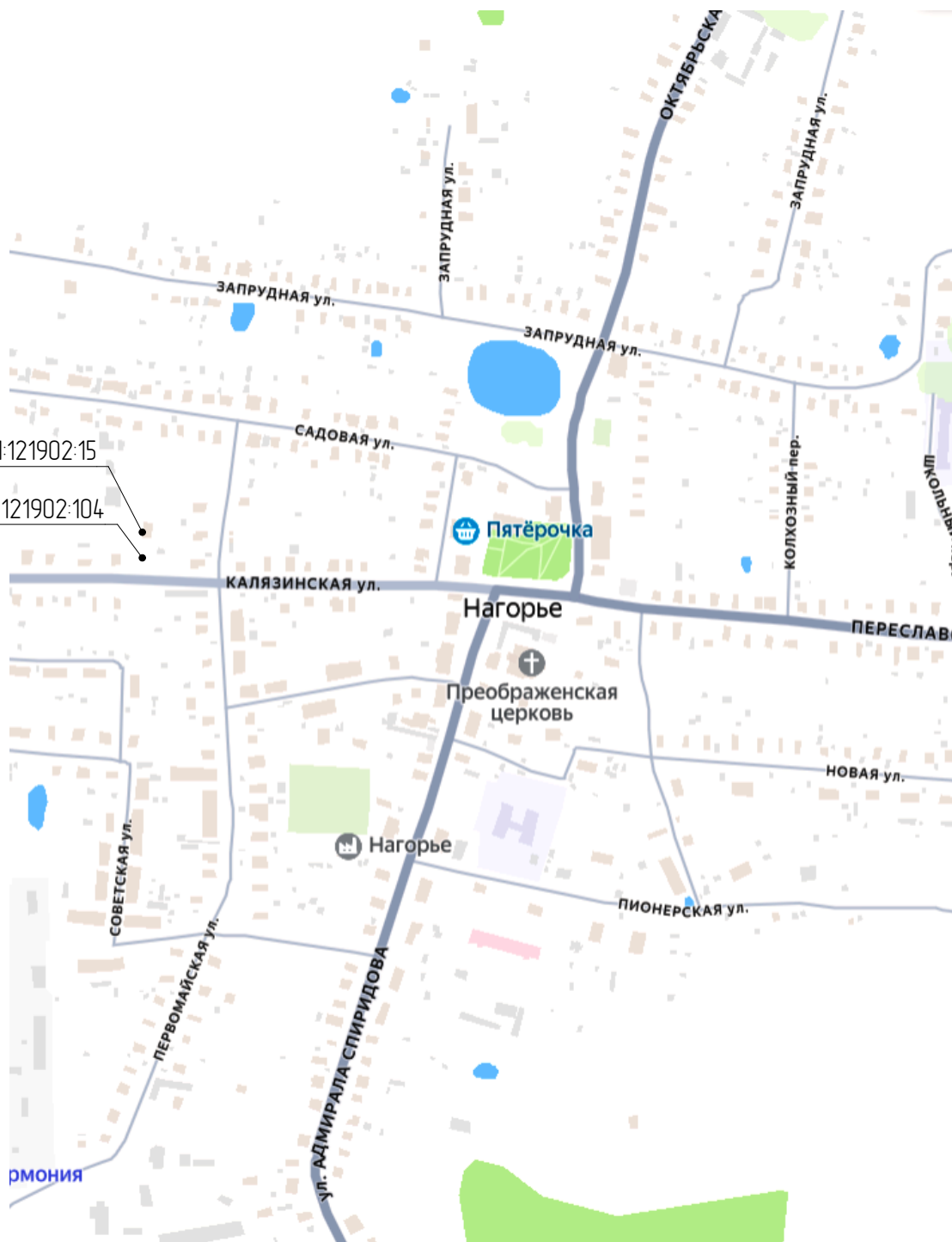
Ведомость чертежей

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Ситуационный план	
3	Схема расположения участков в границах кадастрового квартала	
4	Схема планировочной организации земельного участка	
5	Навес	
6	Расчетный центр	

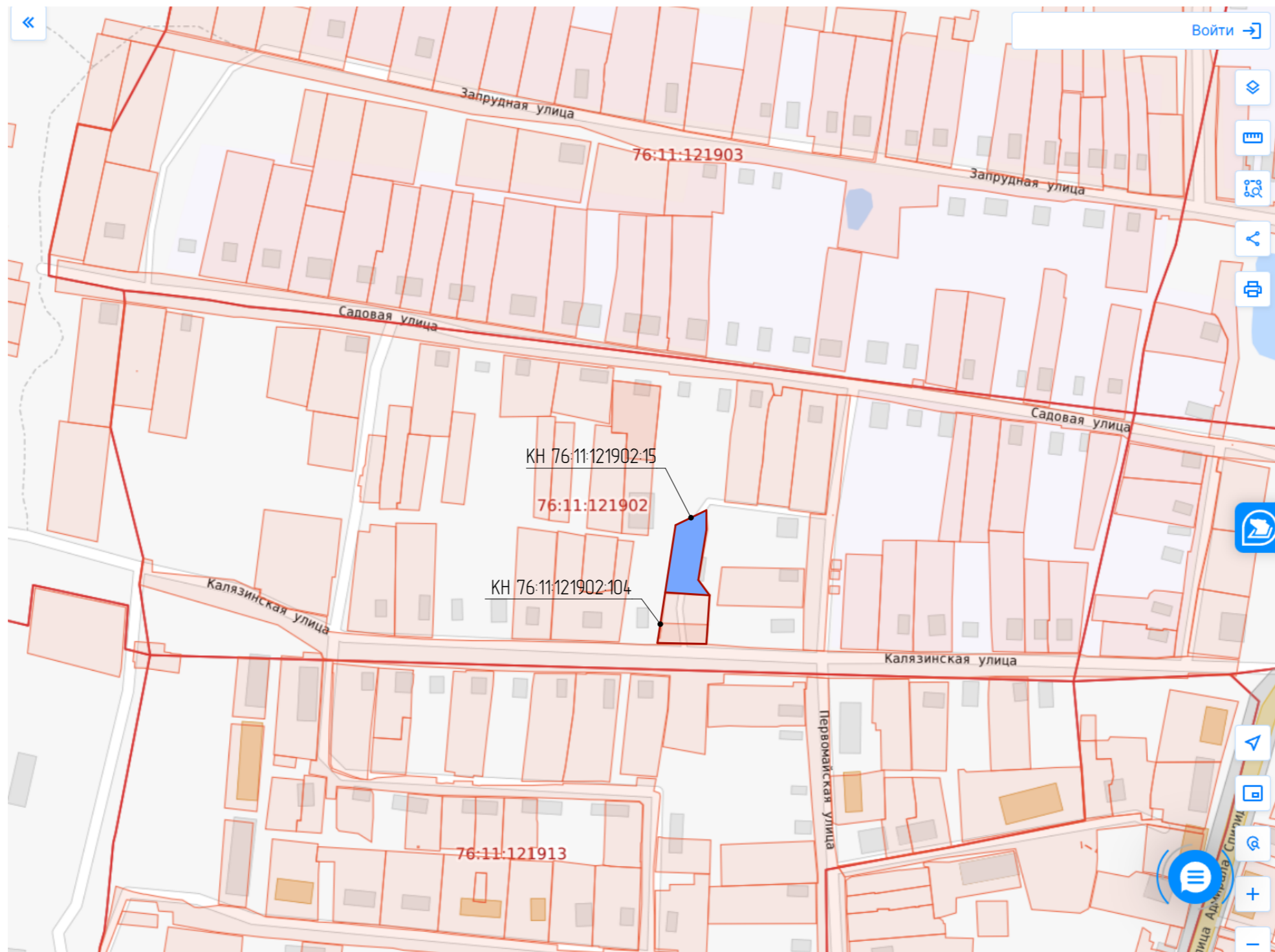
155.2024-М0					
Ярославская область, р-н. Переславский, с/о. Назорьевский, с. Назорье, ул. Калязинская. КН 76-11-121902-15					
Изм.	Колуч.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата
Разработал	Скляренко Е.В.				
Н. контроль	Гумин В.В.				
Обоснование для получения условно-разрешенного вида				Стадия	Лист
Общие данные				П	1
Общие данные				ООО "Архитектура" г. Переславль-Залесский	

КН 76:11:121902:15

КН 76:11:121902:104

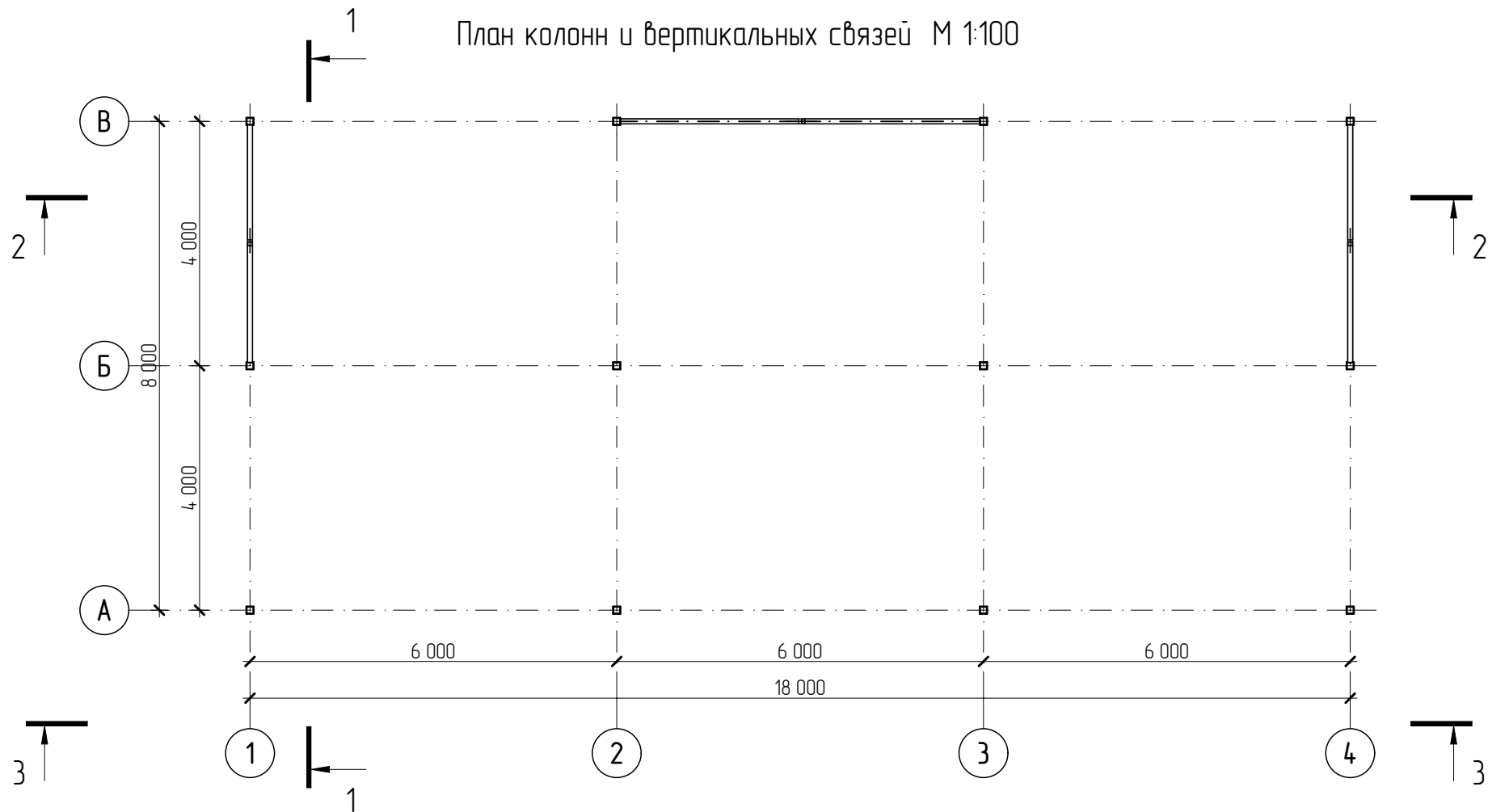


						155.2024-М0			
						Ярославская область, р-н. Переславский, с/о. Нагорьевский, с. Нагорье, ул. Калязинская. КН 76:11:121902:15			
Изм.	Колуч.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	Обоснование для получения условно-разрешенного вида	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Скляренко Е.В.						П	2	
Н. контроль	Гумин В.В.					Ситуационный план	ООО "Архитектура" г. Переславль-Залесский		



						155.2024-МО			
						Ярославская область, р-н. Переславский, с/о. Назорьевский, с. Назорье, ул. Калязинская. КН 76:11:121902:15			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	Обоснование для получения условно-разрешенного вида	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Скляренко Е.В.		<i>[Signature]</i>			П	3	
Н. контроль		Гумин В.В.		<i>[Signature]</i>		Схема расположения участков в границах кадастрового квартала	ООО "Архитектура" г. Переславль-Залесский		

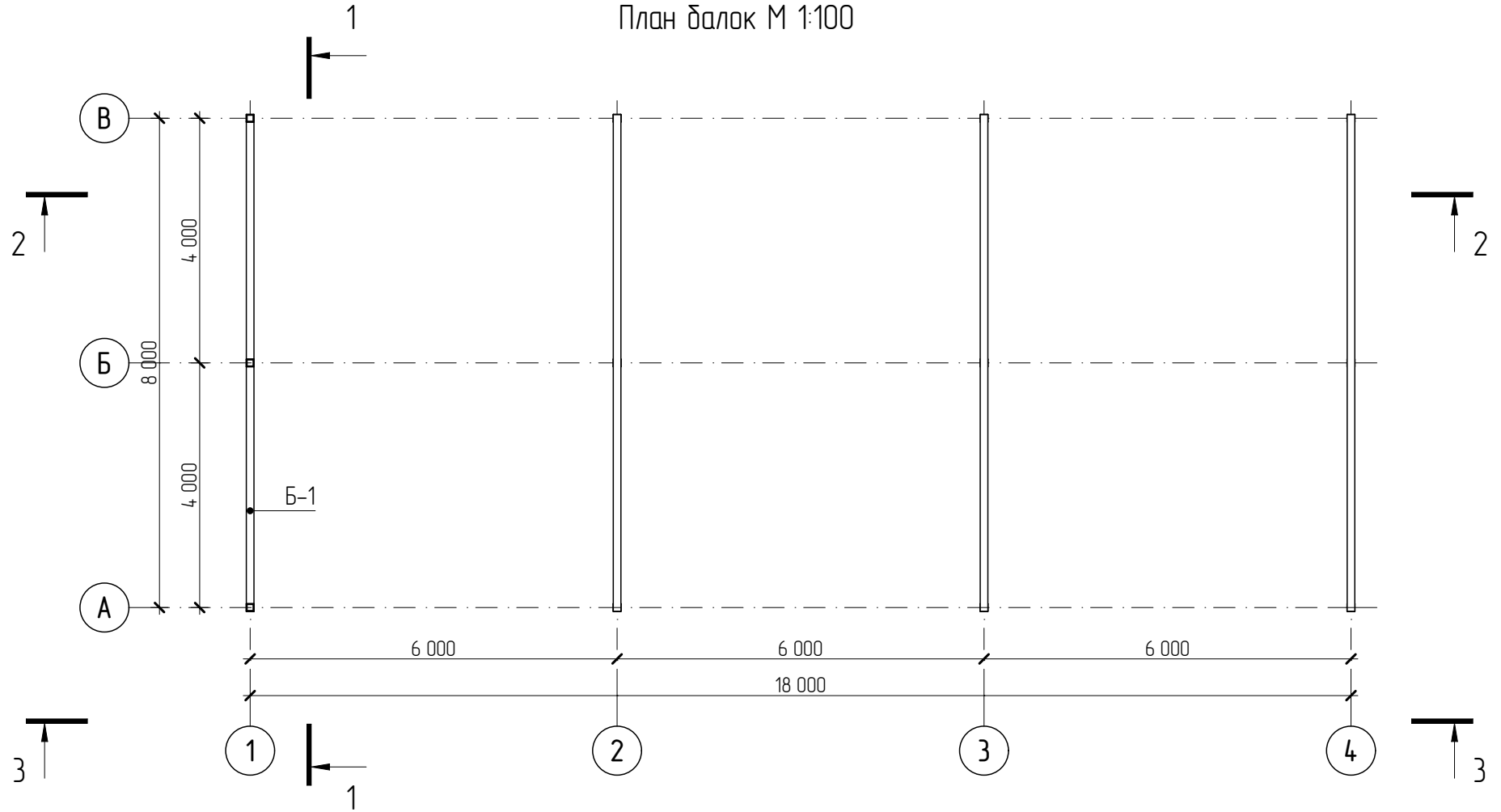
План колонн и вертикальных связей М 1:100



Колонны из профильной трубы 120x120x4

						155.2024-М0		
						Ярославская область, р-н. Переславский, с/о. Назорьевский, с. Назорье, ул. Калязинская. КН 76:11:121902:15		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подпись	Дата	Обоснование для получения условно-разрешенного вида		
Разработал		Скляренко Е.В.		<i>Скляренко Е.В.</i>				
Н. контроль		Гумин В.В.		<i>Гумин В.В.</i>		П	1	
						План колонн и вертикальных связей		
						ООО "Архитектура" г. Переславль-Залесский		

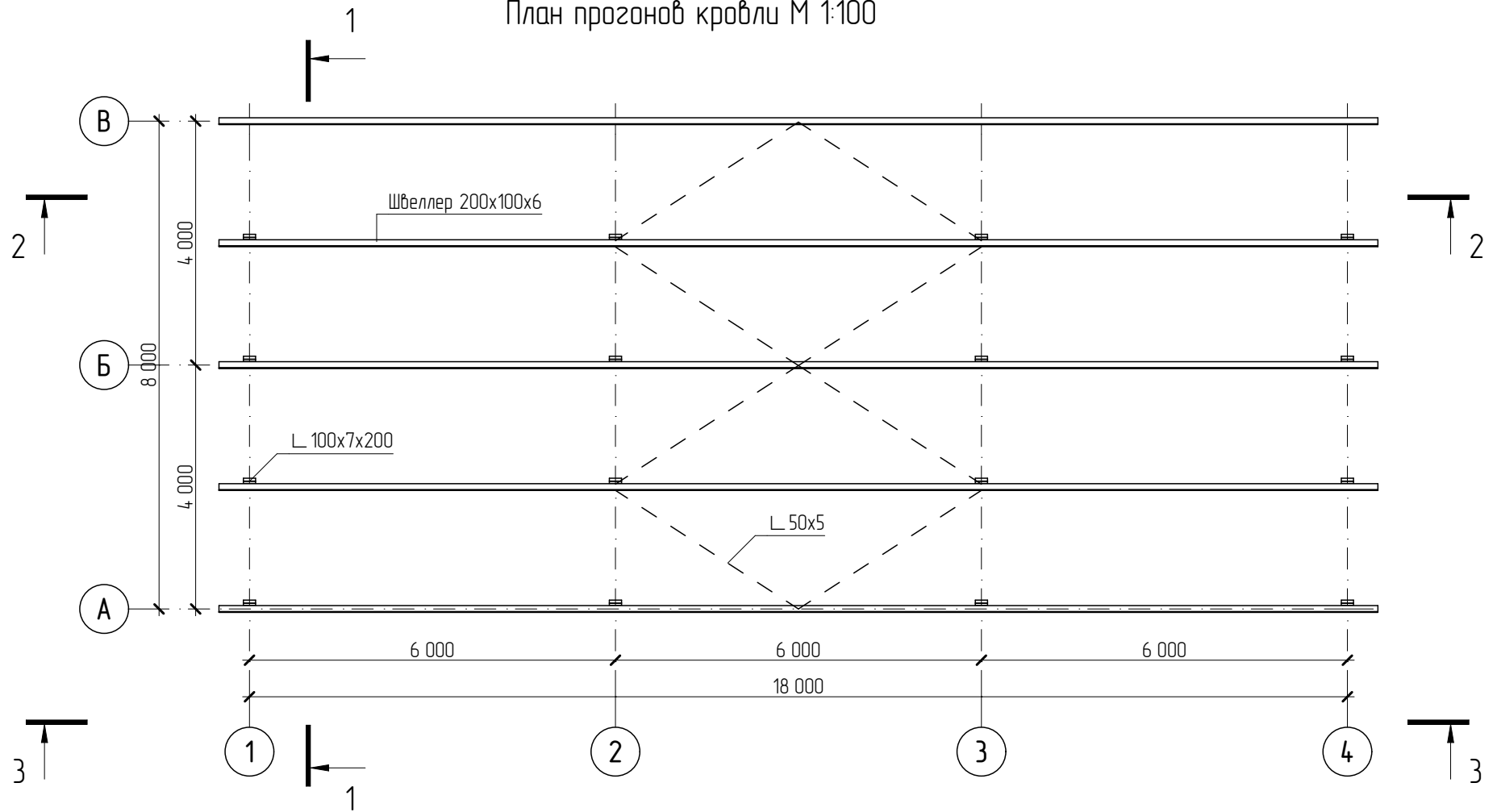
План балок М 1:100



Балки Б1 из двутавра 20Б1 L=8000

						155.2024-М0		
						Ярославская область, р-н. Переславский, с/о. Назорьевский, с. Назорье, ул. Калязинская. КН 76:11:121902:15		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подпись	Дата	Обоснование для получения условно-разрешенного вида		
Разработал		Скляренко Е.В.		<i>[Signature]</i>				
Н. контроль		Гумин В.В.		<i>[Signature]</i>		П	2	
						План балок		
						ООО "Архитектура" г. Переславль-Залесский		

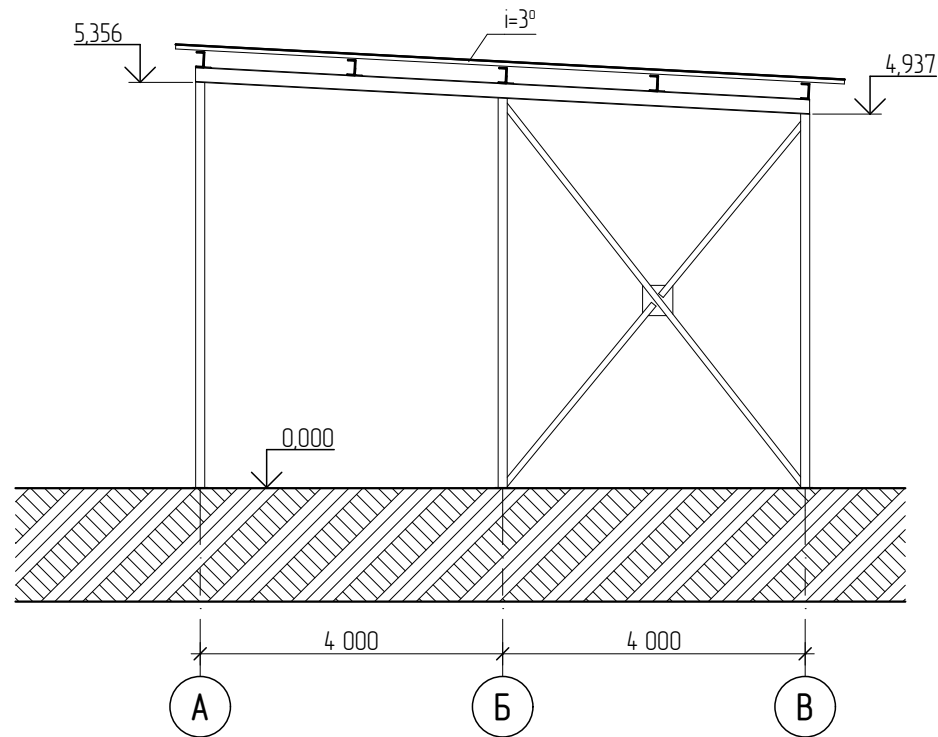
План прогонов кровли М 1:100



Колонны из профильной трубы 120x120x4

						155.2024-М0		
						Ярославская область, р-н. Переславский, с/о. Назорьевский, с. Назорье, ул. Калязинская. КН 76:11:121902:15		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подпись	Дата	Обоснование для получения условно-разрешенного вида		
Разработал	Скляренко Е.В.			<i>[Signature]</i>		Стадия	Лист	Листов
Н. контроль	Гумин В.В.			<i>[Signature]</i>		П	3	
						План прогонов кровли		
						ООО "Архитектура" г. Переславль-Залесский		

1-1



						155.2024-М0			
						Ярославская область, р-н. Переславский, с/о. Назорьевский, с. Назорье, ул. Калязинская. КН 76:11:121902:15			
Изм.	Кол.ч.	Лист	№Док.	Подпись	Дата	Обоснование для получения условно-разрешенного вида	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Скляренко Е.В.		<i>[Signature]</i>			П	4	
Н. контроль		Гумин В.В.		<i>[Signature]</i>		Разрез 1-1	ООО "Архитектура" г. Переславль-Залесский		

