|  |
| --- |
| Ярославская область  г. Переславль - Залесский  **Обоснование предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства – многоквартирного жилого дома по адресу:**  **Ярославская область, г.Переславль-Залесский, пер. Призывной, (участок 76:18:010366:159)**  **Пояснительная записка**  **2022** |

Содержание:

Глава 1. Существующее состояние и использование территории………………....3

* 1. Характеристика земельного участка……………………………………….....3
  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. **Характеристики земельного участка**

Земельный участок с кадастровым номером 76:18:010366:159 по адресу: Ярославская область, г. Переславль-Залесский, пер. Призывной, расположен в юго-западной части города. Общая площадь земельного участка составляет – 3022 кв.м.

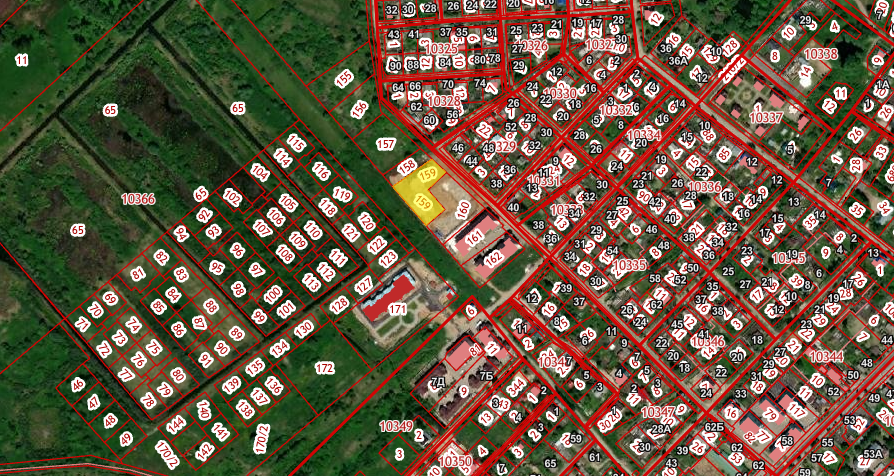


Рис.1. Ситуационный план

- с северо-восточной стороны - существующая дорога на расстоянии 10.0 м, жилые дома №38, 42, 44, 46 в 17 м;

- с юго-восточной стороны - свободная от застройки территория;

- с юго-западной стороны - свободная от застройки территория;

- с северо-западной стороны - свободная от застройки территория.

Подъезд к участку обеспечивается с северо-восточной стороны с пер. Призывного.

. 

Рис.2. Ситуационный план

В настоящее время на рассматриваемом участке отсутствуют какие-либо строения, деревья и кустарники. Рядом находятся жилые трехэтажные дома. Земельный участок располагается в границе территории с особым природоохранным режимом. Озеро Плещеево находится на расстоянии 580 м от участка.



Рис.3. Развертка по пер.Призывной существующее использование



Рис.4. Развертка по пер.Призывной (со стороны дороги), существующее использование

* 1. **Градостроительное зонирование**

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории – зона малоэтажной жилой застройки с ограничением высоты до 10м; в границах зоны с особыми условиями использования территории – охранная зона Национального парка «Плещеево озеро».

Земельный участок располагается в границе территории с особым природоохранным режимом - 2 и 3 пояс зон санитарной охраны водозаборов. Озеро Плещеево находится в 580 м от участка, водоохранная зона – 50м. Расстояние до каналов – 90 м.

Глава 2. Проектные решения.

2.1. Предлагаемое предложение по строительству здания магазина.

Технико-экономические показатели:

1) площадь участка - 3022.0 м2;

2) площадь застройки - 1206.6 м2;

3) площадь покрытий - 1269.9 м2;

- тротуар - 254.4 м2;

- проезды из асфальтобетона - 829.5 м2;

- отмостка - 186.0 м2;

4) площадь озеленения - 545.5 м2;

5) процент застройки - 39.9%;

6) процент покрытий - 42.0%;

7) процент озеленения - 18.1%.

Исходя из общей площади объекта – 2869,63 кв.м,

1. Гостевая парковка для автомобилей. Парковочные места будут расположены не ближе 10 м. от конструкций жилого дома.
2. Площадка для игр детей площадью не менее 67.9 м2 на расстоянии не ближе 12 м. от окон проектируемого жилого дома и окон окружающей застройки.
3. Площадка для занятий физкультурой площадью не менее 194 м2 на расстоянии не ближе 10 м. от окон проектируемого жилого дома и окон окружающей застройки.
4. Площадка для отдыха площадью не менее 9,7 м2 на расстоянии не ближе 10 м. от окон проектируемого жилого дома и окон окружающей застройки.
5. Площадка для хозяйственных целей (для сушки белья) площадью не менее 38,8 м2.
6. Площадка для контейнеров для сбора ТБО ёмкостью 1 контейнер на расстоянии не ближе 20 м от окон проектируемого жилого дома и окон окружающей застройки и не далее 100 метров от входов в здание.

**Выводы:** получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства необходимо для эффективного использования земельного участка. Отступы от границ земельного участка с северной стороны составляют 1 м.

Строительство объекта не ущемляет права третьих лиц.

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

ПРИЛОЖЕНИЕ

