

Адрес: 152030, Ярославская область, ГО
город Переславль-Залесский,
ул.Коммунальная, д.10, кв.2
Телефон: +7 9108131905
ИНН/КПП 7627055890/762701001
ОГРН 1227600003058



архитектурное бюро
АЛИСЫ МУСТАФИНОЙ

Общество с ограниченной ответственностью
"Архитектурное бюро Алисы Мустафиной"

Регистрационный номер: СРО-П-166-30062011

Выпуска из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области
инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их
обязательствах от 24.03.2025 №7627055890-20250324-1345

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (индивидуальный жилой дом),**

расположенного на земельном участке
с кадастровым номером: 76:18:010116:25,
по адресу: Ярославская область, муниципальный округ город
Переславль-Залесский, улица Урицкого, д.1

**Раздел 3
"Эскизный проект"**

1-25-ЭП

Переславль-Залесский, 2025 год

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. №подл.	

Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подп.	Дата
------	--------	------	-------	-------	------

Пояснительная записка

Основные технико-экономические показатели

Проектируемый объект капитального строительства – индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: Ярославская область, город Переславль-Залесский, ул.Урицкого, д.1 на земельном участке с кадастровым номером 76:18:010116:25 и представляет собой двухэтажное здание размерами в осях 18,0х11,8м, со скатной кровлей, с несущими стенами из газобетонных блоков.

Категория земельного участка: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

Инженерное обеспечение – централизованное электроснабжение, централизованное водоснабжение, централизованное водоотведение, централизованное газоснабжение, ливневка – водоприемный колодец с щебнем.

Земельный участок находится в собственности, свободен от застройки. Площадь земельного участка 531 кв.м., площадь застройки согласно проекту составляет 212,4 кв.метра, что составляет 40% застройки участка.

Предельные параметры разрешенного строительства определены в Градостроительном плане земельного участка 76:18:010116:25 №РФ-76-202000-2024-3575-0 от 29.01.2024, в рамках требований "Правил землепользования и застройки города Переславля-Залесского" и градостроительных регламентов в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) города Переславля-Залесского и прилегающих территорий – м.Ботик, м.Сима, с.Веськово, с.Борисоглебская Слобода, с.Городище, с.Никитская Слобода, с.Троицкая Слобода, пос.Приозерного, утвержденных постановлением Правительства Ярославской области от 26.02.2025 №181-П (далее – ПЗО).

Максимальная высота 7,0 м от уровня земли до конька крыши. В здании не предусмотрено подполье. Вход осуществляется со стороны центрального фасада. Входная группа заглублена внутрь здания, предусмотрен откидной пандус.

За условную отметку 0,000 принята отметка чистого пола первого этажа, соответствующая абсолютной отметке 150,32 м. Планировочная отметка земли варьируется от -1.150 до -0.480 м (от 149,42 до 151,63 в абсолютных отметках). За относительную отметку 0.000 принята отметка чистого пола 1-го этажа.

Согласно разработанного архитектурно-художественного решения здание представляет собой современное здание с элементами архитектурно-декоративных элементов классицизма.

Конфигурация здания в плане и высотные параметры приняты исходя из конфигурации земельного участка, расположения здания относительно существующей застройки, окружающей застройки, помещений проектируемого дома.

Территория объекта ограничена: с северо-запада участком под ИЖС, с юго-запада проездом и нежилым зданием, с юго-востока тротуаром, улицей Урицкого, с северо-востока участком под ИЖС.

Состав помещений – 1 этаж: коридор, котельная, кухня, санузел, хоз. помещение, гостиная, кабинет, гардеробная; 2 этаж: коридор, спальни, кабинет, гардеробная. Пространственное и планировочное решение здания основывается на принятой функциональной организации.

Наружные стены выполняются из газобетонных блоков: наружная отделка – штукатурка цвет RAL 1014 (Слоновая кость) для первого этажа, облицовочным глиняным керамическим кирпичом натурального оттенка для второго этажа и белыми архитектурно-декоративными элементами – в соответствии с ПЗО, внутренняя отделка – штукатурка (толщина стен 300 мм), кровля – скатная Керамопласт Лист 2000 Коричневый RAL 8025 (Бледно-коричневый) – в соответствии с ПЗО. Фундамент здания – монолитная плита. Отделка цоколя – декоративный камень толщиной 30 мм. Наружный водосток. Перегородки из пустотелого керамического кирпича толщиной 120 мм.

Также для здания предусмотреть архитектурно-художественную подсветку. Перекрытия железобетонные плиты, стропила – деревянные, утеплитель укладывается между стропил. Чердак не предусмотрен.

Проемы наружных стен (окна) выполнены из оконных блоков ПВХ/алюминий индивидуального изготовления с заполнением двухкамерными стеклопакетами. Все створки окон имеют поворотное или поворотно-откидное открывание для проветривания.

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	1-25-ЭП						Лист
									03
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата				

Объемно-планировочное решение по зданию разработано на основании его основного функционального предназначения, с учетом современных требований, существующего расположения на отведенном участке, особенностей рельефа и окружающего пространства и выполнении иных градостроительных и архитектурных требований, а также согласно технического задания заказчика.

Принятые параметры здания соответствуют требованиям по строительству объекта капитального строительства земельного участка и не превышают процент существующей застройки, общей площади и высоты.

Отделка каменных стен помещений – штукатурка.

В проекте применены архитектурные решения для обеспечения естественного освещения помещений такие как:

- В проекте применены архитектурно-строительные мероприятия, обеспечивающие защиту помещений от шума, вибрации и другого воздействия такие как: стандартные двойные стеклопакеты окон снижают шум от внешних воздействий.

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Показатель	Примечание
1	Количество этажей	Этаж	2	
2	Этажность	Этаж	2	
3	Площадь застройки	м ²	212,40	
4	Площадь участка	м ²	513,00	
5	Общая площадь здания	м ²	328,82	
6	Площадь первого этажа	м ²	163,53	
7	Площадь второго этажа	м ²	165,29	
8	Строительный объем	м ³	858,22	
9	Площадь жилая	м ²	129,02	

Инв. №подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №



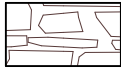
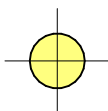
Земельный участок с КН 76:18:010116:25 расположен по адресу: Ярославская область, г.Переславль-Залесский, ул. Урицкого, д.1.;
Площадь участка: 531 кв.м;

Подъезд к участку осуществляется со стороны улицы Кузнечная (решение суда от 22.08.2023).

Земельный участок полностью расположен в пределах зоны с особыми условиями использования территории – охранный зона Национального парка “Плещеево озеро” (согласно постановлению губернатора Ярославской области от 14.08.2002 г. №551).

Полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории – 2 и 3 пояс санитарной охраны водозабора (Постановление мэра г.Переславля-Залесского от 14.02.2002 №151).

						1-25-ЭП		
						Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул.Урицкого, д.1		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Эскизный проект	Стадия	Лист
							ЭП	05
						Ситуационный план. Схема планировочных ограничений	ООО “Архитектурное бюро Алисы Мустафиной”	
Разраб.		Мустафина			04.25			

	Граница рассматриваемого участка
	Границы земельных участков согласно данным ЕГРН
	Проектируемое здание
	Асфальтобетонное покрытие
	Озеленение
	Мощение – отмостка и тротуар
	проектируемая сеть водоотведения
	проектируемая сеть водоснабжения
	проектируемая сеть ливневой канализации
	проектируемая сеть электроснабжения
	проектируемая сеть газоснабжения
	Уличные светильники с кабелем подземной прокладки – 4 шт
	Водоприемный колодец ливневой канализации для дальнейшего вывоза
	Озеленение



Площадь земельного участка – 513 кв.м
Площадь застройки – 212,40 кв.м
Процент застройки – 40%
Минимальный отступ от северной, западной, южной границы – 3 метра
Отступ от восточной границы – 1 метр
Площадь асфальто-бетонного покрытия – 112,07 кв.м
Площадь озеленения и благоустройства – 108,66 кв.
Площадь замощенного тротуара и отмостки – 92,86 кв.м

						1-25-ЭП					
						Ярославская область, г. Переславль-Залесский, ул.Урицкого, д.1					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Эскизный проект		Стадия	Лист	Листов	
								ЭП	06	08	
						Схема планировочной организации земельного участка. М 1:200		ООО "Архитектурное бюро Алисы Мустафиной"			
Разраб.		Мустафина			04.25						

Материалы, подтверждающие, что отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в случае получения разрешения на такое отклонение) будет реализовано при соблюдении требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей федеральному законодательству о техническом регулировании и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

В действующих Правилах землепользования и застройки, для вида разрешенного использования "для индивидуального жилищного строительства" предусмотрены максимальные отступы до границ земельного участка 3 метра.

Предлагаемый проект включает расположение жилого здания с отступом от границы земельного участка с востока менее установленного Правилами землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) ввиду объективных причин, связанных с историческим характером сложившейся застройки и созданием единого облика квартала.

Согласно новым ПЗО, здания уличного фронта в исторической застройке для зоны регулирования застройки ЗРЗ 1.4. следует располагать по исторической линии застройки. Данный участок располагается в районе исторической застройки, где преобладает логика плотной застройки и формирования единой линии фасадов. Предложенный отступ в 1 метр от восточной границы участка позволит сохранить исторический контекст, целостность облика улицы и повысить привлекательность прилегающей территории.

Максимальный показатель плотности застройки участка согласно ПЗО составляет 40%, что учтено в проекте. Предлагаемое проектирование не превышает указанные нормы, учитывая наличие зеленых насаждений и открытых пространств, обеспечивающих необходимый баланс с жилой зоной.

Расположение существующих строений и природные условия территории влияют на необходимость соблюдения расстояния между строениями и ближайшими объектами. Расстояние между проектируемым зданием и существующими сооружениями соответствует нормативным требованиям противопожарной защиты и санитарных разрывов.

Таким образом, предлагаемый проект допускает использование отступа менее трех метров с восточной стороны в рамках вышеуказанных обоснований и полностью соответствует требованиям действующего законодательства и ПЗЗ. Изменение отступа способствует созданию благоприятных условий функционирования здания, повышению эффективности использования земельного участка и гармонизации историко-градостроительного ансамбля.

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						
						1-25-ЭП	Лист	
							07	
Изм.	Кол.уч	Лист	№ Док	Подп.	Дата			

Информация о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности).

Земельный участок в проведении комплекса инженерно-технических мероприятий не нуждается и характеризуется относительно благоприятными условиями. На земельном участке выходы родников и скважины добычи подземных вод отсутствуют.

К планировочным особенностям относится отсутствие санитарно-защитных зон промышленных и коммунально-складских предприятий, внутреннего сгорания автомобилей в атмосферу будут поступать: оксид азота, диоксид азота, оксид углерода. Выхлопы газа, выделяемые автомобилями в пределах допустимых значений, устройство на площадке проезда с твердым покрытием; вертикальная планировка территории с устройством ливневой канализации, исключающая попадание дождевых стоков с территории на окружающий рельеф, не повлияют на общую экологическую обстановку населенного пункта.

Строительные отходы должны собираться навалом в мусоросборные емкости и вывозиться на лицензированное предприятие по переработке, утилизации и захоронению твердых отходов 4-5 классов опасности. Таким образом, в процессе строительства объекта торгового назначения загрязнения почвы не будет.

В процессе эксплуатации проектируемого торгового объекта следующие отходы: мусор от бытовых помещений организации несортированный (исключая крупногабаритный), отходы (мусор) от уборки территории и помещений. Отходы потребления временно собираются в закрытые контейнеры на специализированной площадке. Смет с территории накапливается совместно с бытовыми отходами.

Взам. инв. №							
Подп. и дата							
Инв. №подл.							
Изм.	Кол.уч	Лист	№ Док	Подп.	Дата	1-25-ЭП	Лист
							08