



МЭРИЯ ГОРОДА ЯРОСЛАВЛЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

27.05.2026

№ 474

О комплексном развитии незастроенной территории в районе ул. Маяковского и ул. Шандорной в Заволжском районе города Ярославля

В соответствии со статьями 65 – 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Ярославской области от 01.07.2021 № 429-п «Об утверждении Порядка реализации решения о комплексном развитии территории»

МЭРИЯ ГОРОДА ЯРОСЛАВЛЯ ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Осуществить комплексное развитие незастроенной территории в районе ул. Маяковского и ул. Шандорной в Заволжском районе города Ярославля, площадью 105 097 кв. м, границы которой отображены на схеме согласно приложению 1, на которой объекты капитального строительства отсутствуют.

2. Установить предельный срок реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории, указанной в пункте 1 постановления, – 8 лет с момента заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории, указанной в пункте 1 постановления.

3. Реализация решения о комплексном развитии незастроенной территории, указанной в пункте 1 постановления, осуществляется путем проведения торгов в целях заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории.

4. Установить основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории, указанной в пункте 1 постановления, предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства, а также иные сведения в соответствии со статьей 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации согласно приложению 2.

5. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя мэра - директора департамента градостроительства мэрии города Ярославля.

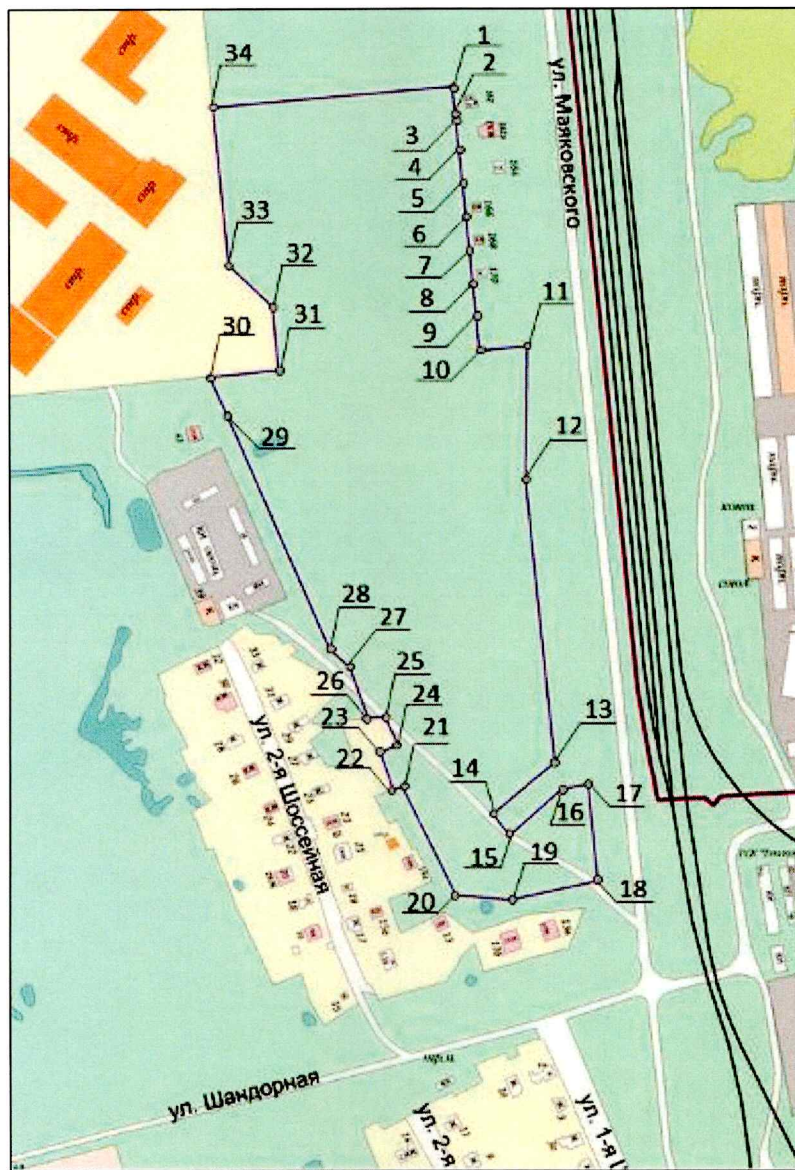
6. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Мэр города Ярославля



А.В. Молчанов

Схема границ незастроенной территории в районе ул. Маяковского и ул. Шандорной
в Заволжском районе города Ярославля



— граница незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию.

Координаты характерных точек границ незастроенной территории
в районе ул. Маяковского и ул. Шандорной в Заволжском районе города Ярославля,
подлежащей комплексному развитию, в МСК-76

Поз.	X	Y
1.	375047,59	1333178,58
2.	375022,92	1333181,48
3.	375021,45	1333181,67
4.	374998,49	1333184,54
5.	374972,88	1333187,77
6.	374947,16	1333190,71
7.	374921,54	1333193,75
8.	374895,71	1333196,84
9.	374870,00	1333199,83
10.	374844,29	1333202,82
11.	374848,53	1333239,33
12.	374745,16	1333239,81
13.	374527,06	1333266,14
14.	374486,26	1333219,03
15.	374470,36	1333232,16
16.	374506,44	1333271,79
17.	374510,77	1333291,91
18.	374436,03	1333300,84
19.	374420,43	1333234,47
20.	374423,15	1333191,94
21.	374505,97	1333149,46
22.	374503,64	1333142,45
23.	374532,53	1333131,66
24.	374539,00	1333145,62
25.	374560,36	1333134,68
26.	374558,99	1333121,77
27.	374597,85	1333107,25
28.	374611,91	1333091,45
29.	374791,36	1333009,45
30.	374819,94	1332995,69
31.	374826,17	1333048,89
32.	374874,88	1333043,19
33.	374906,43	1333009,28
34.	375028,05	1332995,06

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории, предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства, а также иные сведения в соответствии со статьей 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, минимальные отступы от границы земельного участка, предельное количество подземных этажей и максимальный процент застройки.

Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта (м)	Предельное количество надземных этажей (эт.) (предельная высота, м)	Максимальный процент застройки земельного участка (%)
Для территориальной зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж.3)				
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка код 2.1.1	- многоквартирные малоэтажные дома, в том числе со встроенными, пристроенными, встроенно-пристроенными объектами обслуживания	1	4	50
Блокированная жилая застройка код 2.3	- жилой дом, блокированный с другим жилым домом (жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок; - вспомогательные виды: разведение	1	3	для блокированной жилой застройки 50; для жилого дома в блокированной жилой застройке 60

	декоративных, плодовых, овощных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений, благоустройство			
Хранение автотранспорта код 2.7.1	- многоэтажные наземные, подземные, полуподземные гаражи-стоянки для хранения легкового автотранспорта	1	2	не устанавливается
Коммунальное обслуживание код 3.1	- котельные мощностью не более 50 Гкал/ч; - канализационные насосные станции для перекачки бытовых и поверхностных сточных вод; - распределительные подстанции, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, тяговые подстанции, повысительные водопроводные насосные станции, газораспределительные пункты, блочные газорегуляторные пункты, шкафные газорегуляторные пункты; - локальные очистные сооружения; - автоматические телефонные станции, концентраторы, узловые автоматические телефонные станции, необслуживаемые регенерационные пункты под телекоммуникационное	1	не устанавливается	не устанавливается

	<p>оборудование;</p> <ul style="list-style-type: none"> - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы и другие подобные сооружения; - устройство электрохимической защиты газопроводов от коррозии (ЭХЗ); - здания и сооружения организаций, обеспечивающих работу сетей инженерно-технического обеспечения и (или) работу с физическими и юридическими лицами по вопросам предоставления коммунальных услуг 			
Оказание социальной помощи населению код 3.2.2	- клубы по интересам, кроме развлекательных, работающих в ночное время	1	2	60
Оказание услуг связи код 3.2.3	- отделения и пункты связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты	1	2	60
Бытовое обслуживание код 3.3	- объекты бытового обслуживания (приемные пункты химчистки и прачечных, парикмахерские, салоны красоты, ателье, обувные мастерские, фотоателье, пункты проката и другие подобные объекты)	1	2	60
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание код 3.4.1	- амбулаторно-поликлинические учреждения (поликлиники для детей	1	2	60

	и взрослых общего профиля, стоматологические поликлиники и кабинеты, консультативные и диагностические центры без стационара); - молочные кухни, раздаточные пункты детского питания			
Дошкольное, начальное и среднее общее образование код 3.5.1	- дошкольные образовательные организации; - организации дополнительного образования	1	3	не устанавливается
	- общеобразовательные организации		4	
Объекты культурно-досуговой деятельности код 3.6.1	- объекты культуры клубного типа, дома культуры, студии, дома творчества, библиотеки	1	2	60
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях код 3.9.1	- пункты наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением	1	не устанавливается	не устанавливается
Магазины код 4.4	- объекты розничной торговли; - аптеки, аптечные пункты	1	2	60
Обеспечение занятий спортом в помещениях код 5.1.2	- здания, комплексы физкультурно-оздоровительного назначения без стационарных трибун и с трибунами	1	2	60
Оборудованные площадки для занятий спортом код 5.1.4	- оборудованные спортивные площадки	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается
Обеспечение внутреннего правопорядка	- защитные сооружения гражданской обороны;	1	2	не устанавливается

код 8.3	- пункты охраны правопорядка			
Улично-дорожная сеть код 12.0.1	- проезды; - автомобильные дороги; - улицы и дороги местного значения с объектами инженерно-транспортной инфраструктуры	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается
Благоустройство территории код 12.0.2	- элементы благоустройства	не устанавливается	не устанавливается	не устанавливается

2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, установленные градостроительным регламентом в отношении территории, подлежащей комплексному развитию.

Для территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения устанавливаются в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Ярославля.

3. Границы частей незастроенной территории, предусмотренных для комплексного развития.

Комплексное развитие незастроенной территории в районе ул. Маяковского и ул. Шандорной в Заволжском районе города Ярославля планируется в единых границах, без разделения на части.

4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения объектов определены в пункте 1 настоящего приложения.

В территориальной зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж.3) минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения здания, строения, сооружения, за пределами которых запрещено строительство здания, строения, сооружения, за исключением линейных объектов, устанавливаются в соответствии с требованиями статей 7, 16 Правил землепользования и застройки города Ярославля, утвержденных решением муниципалитета города Ярославля от 17.09.2009 № 201, но не менее 1 метра, в случае строительства единого объекта капитального строительства минимальные отступы от общей границы смежных земельных участков – 0 метров.

Минимальные отступы от границы земельного участка, предназначенного для размещения образовательной организации для детей, или от границы территориальной зоны образовательных организаций для детей (ДУ), в случае если такой земельный участок не сформирован, до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений иного назначения составляют 6 метров.

5. Минимальный процент озеленения территории.

Площадь озеленения территории общего пользования для зон застройки малоэтажными жилыми домами (Ж.3) (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории комплексного развития.

6. Максимальная плотность застройки.

Плотность застройки участков территориальной зоны застройки многоквартирными домами малой этажности следует принимать не более указанных значений:

- коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади микрорайона, квартала) – 0,4;

- коэффициент плотности застройки (отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади микрорайона, квартала) – 0,8.

Коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории микрорайона, квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства. Границами микрорайонов, кварталов являются красные линии.

7. Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений.

Общая площадь нежилых помещений должна быть не менее 1% от суммарной площади всех жилых помещений, но не более предельных значений, установленных в разделе документации по планировке территории, содержащем сведения об обеспечении объектов капитального строительства сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод.

Указанные нежилые помещения подлежат расположению на первых надземных этажах многоквартирных домов.

8. Условие о необходимости подготовки документации по планировке территории комплексного развития территории в соответствии с согласованным мастер-планом или сведения о документации по планировке территорий, в соответствии с которой осуществляется их комплексное развитие и которая соответствует видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, установленным Правилами землепользования и застройки города Ярославля.

Развиваемая территория расположена в границах территории, в отношении которой актуальная документация по планировке территории отсутствует. При реализации решения о комплексном развитии территории потребуется подготовка документации по планировке территории, в соответствии с которой осуществляется ее комплексное развитие и которая соответствует видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, установленным в настоящем постановлении.

9. Обеспеченность незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию, объектами обслуживания, в том числе социального назначения.

В нормативном радиусе (500 м) доступности от развиваемой территории дошкольные образовательные организации и общеобразовательные организации отсутствуют.

Обеспеченность населения социальными объектами планируется за счет строительства в границах территории, предусмотренной для комплексного развития, одной типовой дошкольной образовательной организации на 120 мест.

В транспортной доступности от развиваемой территории расположена образовательная организация – муниципальное образовательное учреждение средняя общеобразовательная школа «Образовательный комплекс № 15» (г. Ярославль, ул. Маяковского, д. 17а, ул. Клубная, д. 23, ул. Клубная, д. 62).

Запланировано внесение изменений в Генеральный план города Ярославля в части отображения объекта местного значения – общеобразовательной организации на 2500 мест, расположенной в транспортной доступности.

Развиваемая территория в районе ул. Маяковского и ул. Шандорной относится по медицинскому обслуживанию к ГБУЗ ЯО «КБ № 3» к поликлинике № 1 – взрослое население (ул. Маяковского, д. 61) и педиатрическому отделению поликлиники № 5 – детское население (просп. Машиностроителей, д. 20).

В транспортной доступности расположены:

- организации в области торговли: супермаркеты «Магнит» (ул. Клубная, д. 7, д. 14), «Пятерочка» (Тепловой пер., д. 12), «Дикси» (ул. Клубная, д. 1а), сеть магазинов у дома «Бристоль» (ул. Клубная, д. 6), магазин хозяйственных и бытовой химии «Магнит Косметик» (ул. Клубная, д. 1а), магазин мяса, колбас «Свежее мясо», «Мясной гурман» (ул. Клубная, д. 9), гипермаркеты «Лемана ПРО» (пос. Красный бор, с1), «Глобус», ТЦ «Яркий» (просп. Машиностроителей, д. 30/18);

- аптеки: «Здравсити» (Тепловой пер., д. 9), «Вита экспресс» (ул. Клубная, д. 6а), «Антей» (ул. Клубная, д. 6);

- организации культуры и досуга: дом культуры «Энергетик» (ул. Клубная, д. 15), «Ляпинский бор», парк «Тверицкий бор», «Тверицкий парк», детская библиотека-филиал № 9 (ул. Кавказская, д. 29);

- организации физической культуры и массового спорта: конный клуб, спортивный клуб «Кабриолет» (ул. Мостецкая, д. 8в), спортивный комплекс «Пляж. арена» (просп. Машиностроителей, д. 83л), спортивно-развлекательный центр «Ярославский кёрлинг-клуб» (просп. Машиностроителей, д. 83л), стадион «Импульс» (просп. Машиностроителей, напротив ЯЗДА), частная школа верховой езды «Парково»;

- объекты питания: столовая «Сели-Поели» (просп. Машиностроителей, д. 83);

- культовое сооружение – часовня «Всех святых» (ул. Клубная, д. 8), церковь Спиридона Тримифунтского (ул. Клубная, д. 42а);

- объекты сферы обслуживания населения: шиномонтаж «У Лехи» (ул. Шандорная, д. 1б), шиномонтаж (ул. Залесская), парикмахерская «У Галины» (ул. Клубная, д. 6), автосервис «Автотайм» (ул. Шандорная, д. 3), салон красоты «Пространство красоты № 1» (Тепловой пер., д. 13), зоосалон «Caramel'ka Groom» (ул. Клубная, д. 4);

- отделение почтовой связи № 150008 (ул. Клубная, д. 11, корп. 2);

- отделение банка «Сбербанк» (ул. Клубная, д. 1а), ВТБ (банкомат) (ул. Клубная, д. 1а).
