



**А Д М И Н И С Т Р А Ц И Я  
ЯРОСЛАВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**

05.03.2025

№ 518

**Об утверждении проекта планировки территории в п. Ченцы Некрасовского сельского поселения и д. Ильино Ивняковского сельского поселения Ярославского муниципального района**

В соответствии с п. 3 ст. 1, ч. 1 ст. 41, 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании заявления ООО «Форум» от 08.11.2024 № 14763, протокола заседания комиссии по подготовке проектов Правил землепользования и застройки поселений, входящих в состав Ярославского муниципального района от 28.02.2025 № 4, Администрация района **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить проект планировки территории в п. Ченцы Некрасовского сельского поселения и д. Ильино Ивняковского сельского поселения Ярославского муниципального района:

1.1. Утвердить основную часть проекта планировки территории в п. Ченцы Некрасовского сельского поселения и д. Ильино Ивняковского сельского поселения Ярославского муниципального района в составе:

- текстовая часть проекта планировки территории (Приложение 1);
- чертеж планировки территории с отображением красных линий (Приложение 2);
- чертеж планировки территории с отображением границ существующих планируемых элементов планировочной структуры (Приложение 3);
- чертеж планировки территории с отображением границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (Приложение 4).

2. Управлению градостроительства, имущественных и земельных отношений Администрации Ярославского муниципального района обеспечить размещение проекта планировки территории в п. Ченцы Некрасовского сельского поселения и д. Ильино Ивняковского сельского поселения Ярославского муниципального района в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Ярославской области.

3. Разместить постановление на официальном сайте органов местного самоуправления Ярославского муниципального района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Контроль за исполнением постановления возложить на первого заместителя Главы Администрации Ярославского муниципального района Д.С. Шibaева.

5. Постановление вступает в силу с 27 марта 2025 года, но не ранее дня официального опубликования.

ВРИО Главы  
Администрации ЯМР



Д.С. Шibaев



Текстовая часть проекта планировки территории в п. Ченцы Некрасовского сельского поселения и д. Ильино Ивняковского сельского поселения Ярославского муниципального района

## 2 Положения о характеристиках планируемого развития территории:

### 2.1 Плотность и параметры застройки территории.

№ п/п	Наименование	Ед. изм	Количество
<i>Общие параметры</i>			
1.	Территория в границах проектирования	м2/ га	510819/ 51,08
2.	Территория в границах элемента планировочной структуры	га	51,08 510819
3.	Количество размещаемых объектов строительства	объект	39
4.	Общая площадь застройки объектов капитального строительства	м2	71773
5.	Коэффициент застройки		0,14
6.	Коэффициент плотности застройки		0,94
7.	Планируемая площадь зданий в границах элемента планировочной структуры	м2	480 924
8.	Планируемая площадь жилых объектов (жилищного фонда)		448 100
9.	Планируемая площадь квартир жилищного фонда	м2	323 100
10.	Планируемая численность населения	чел	10 770
11.	Планируемая плотность населения	чел/га	208
12.	Площадь озеленения	га	14,7
13.	Процент озеленения	%	29
<i>Параметры зон планируемого размещения объектов капитального строительства</i>			
14.	Зона многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)	Га	17,58
15.	Зона объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования	Га	7,06
16.	Зона объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; а также придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Га	24,02

17.	Зона объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Га	0,36
18.	Зона для размещения зданий и сооружений для занятия спортом.	Га	1,36
19.	Зона для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Га	0,37
20.	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	га	0,37

\* - Численность населения рассчитана исходя из показателя нормы площади жилья в расчете на одного человека в соответствии с п. 5.6 СП 42.13330.2016 и составляющего 30 м<sup>2</sup>/1 чел.:

$$323\ 100 \div 30 = 10770 \text{ чел}$$

2.2 Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включённых в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры.

### 2.2.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения.

№ п/п	Наименование	Ед. изм	Количество
1.	Территория жилой застройки в границах элемента планировочной структуры	м <sup>2</sup>	175 796
2.	Количество размещаемых объектов строительства жилого назначения	объект	32
3.	Этажность размещаемых объектов строительства жилого назначения	эт	9
4.	Планируемая площадь застройки объектов жилого назначения	м <sup>2</sup>	57 790
5.	Планируемая площадь жилищного фонда	м <sup>2</sup>	448 100

Планируемые объекты капитального строительства жилого назначения – девятиэтажные многоквартирные жилые дома.

### 2.2.2 Характеристики объектов капитального строительства производственного, общественно-делового и иного назначения

№ п/п	Наименование	Ед. изм	Количество
-------	--------------	---------	------------



1.	Территория в границах элемента планировочной структуры	м2	10 939
2.	Количество размещаемых объектов	объект	3
3.	Планируемая площадь застройки объектов	м2	3488
Объекты			
4.	Торговый центр с объектами обслуживания	м2	900
5.	Многоэтажная стоянка	м/мест	300
6.	Торговый центр	м2	800

### 2.2.3 Характеристики объектов социальной инфраструктуры

№ п/п	Наименование	Ед. изм	Количество
1.	Территория в границах элемента планировочной структуры	м2	84 060
2.	Количество размещаемых объектов	объект	4
3.	Планируемая площадь застройки объектов	м2	10 495
Объекты			
4.	Общеобразовательные организации	мест	1100
5.	Физкультурно-оздоровительный комплекс	м2	1610
6.	Дошкольные образовательные организации	мест	960
7.	Стоянки для временного хранения автомобилей	машино-мест	6966

Требуемое количество мест в дошкольных образовательных и общеобразовательных организациях обеспечивается за счёт размещения в границах элемента планировочной структуры следующих объектов:

- детский сад на 350 мест – 2 шт.,
- встроенный детский сад на 80 мест – 1 шт.,
- общеобразовательная школа на 1100 мест.

Требуемое количество мест, а также необходимые площади участков для дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций определены и устанавливаются:

- для дошкольных образовательных организаций - 100 мест на 1000 жителей (что составляет 10%) и необходимой площади 38 м2 на 1 место в соответствии с СП 42.13330.2016 Прил. Д)

- для общеобразовательных организаций - потребность в местах в школах в количестве мест на 1000 населения нормативами не установлена, её необходимо принимать как 100% охвата детей с 1 по 9 классы и 75% 10-11 классы. По данным статистики на 01.01.2020г (переписи населения) по Ярославскому МР количество детей возраста 7-15 лет и 16-17 лет, что соответствует возрасту обучающихся в 1-9 и 10-11 классах соответственно составляет 6977 и 1215 человек. При этом общая численность населения ЯМР составляет 66 072 чел. Таким образом, численность детей возраста 1-9 классов составляет  $6977/66072*100\%=10,5\%$ , возраста 10-11 классов –  $1215/66072*100\%=1,8\%$ . Общее количество –  $(6977+1215)/66072*100\%=12,3\%$ . Таким образом принимаемый показатель суммарной численности мест в общеобразовательных организациях с учетом прироста населения можно принять равным 13%. Необходимая площадь - 23 м2 на 1 место, в соответствии с СП 42.13330.2016 Прил. Д).

Требуемое количество мест в дошкольных образовательных организациях:

$$\frac{10770}{1000} \times 100 = 1077$$

Площадь территории дошкольных образовательных организаций:

$$1077 \times 38 = 40\,926 \text{ м}^2$$

Требуемое количество мест в общеобразовательных организациях - 13%

$$10\,770 \times 0,13 = 1\,400 \text{ мест,}$$

из них:

- 509 чел. - начальные классы (требуемая обеспеченность – 100%)
- 890 чел. - средние и старшие классы (требуемая обеспеченность – 75%)  $890 \times 0,75 = 668$  чел.

$$\text{Итого: } 509 + 668 = 1177 \text{ чел.}$$

Площадь территории общеобразовательных организаций рассчитана исходя из показателя 23 м<sup>2</sup> на 1 чел. и принята не менее  $1177 \times 23 = 27\,071 \text{ м}^2$ .

На первых стадиях застройки территории, а также в дальнейшем, возможно размещение придомовых детских садов на 1х этажах жилых зданий. Местными нормативами градостроительного проектирования Ярославского муниципального района такая возможность предусмотрена.

#### 2.2.4 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры.

Требуемое количество **парковочных мест** принято исходя из следующих нормативных показателей:

- для жилых зданий - 1 м/место на одну квартиру (в соответствии с п. 3.4 «Местных нормативов градостроительного проектирования Ярославского муниципального района»)

$$6369 \times 1 = 6369 \text{ м/мест}$$

- для торгового центра (поз.14) и магазина (1 этаж Торгового центра с объектами обслуживания – поз.12) - 1 м/место на 40-50 м<sup>2</sup> площади (в соответствии с прил. Ж СП 42.13330.2016):

$$\left(720 + \frac{810}{2}\right) \div 50 = 23 \text{ м/места}$$

- для помещений соцкультбыта (2 этаж Торгового центра с объектами обслуживания – поз.12 и встроенные в жилые дома) - 1 м/место на 10-15 м<sup>2</sup> площади (в соответствии с прил. Ж СП 42.13330.2016):

$$\left(7800 + \frac{810}{2}\right) \div 15 = 547 \text{ м/места}$$



- для физкультурно-оздоровительного комплекса - 1 м/место на 40-55 м<sup>2</sup> площади (в соответствии с прил. Ж СП 42.13330.2016):

$$1450/55 = 27 \text{ м/мест}$$

Итого:  $6369+23+547+27 = 6966$  м/места

В границах элемента планировочной структуры предусмотрено 5628 машино-мест, в т. ч. – 300 м/мест на крытой стоянке. Данное количество составляет 81% от требуемого показателя и обеспечивает минимальное процент обеспеченности на участке, составляющий 25%.

Потребность в остальных парковочных местах в количестве 1338 шт. (6966-5628) обеспечивается наличием мест в гаражных комплексах «Восход», «Луч», «Таврия», а также на охраняемой автостоянке, располагающихся в шаговой доступности от планируемых объектов жилой и общественной застройки.

Проектом представлена единая система транспорта и улично-дорожной сети в увязке с выездом на Ленинградский проспект г. Ярославля.

Предусмотрено устройство проездов, обеспечивающих подъезд непосредственно к жилой и общественной застройке, объектам инженерной инфраструктуры.

Предусмотрено устройство тротуаров, парковок для объектов жилого и объектов общественного назначения.

Схема организации движения транспорта, пешеходов принята с разделением потоков и организацией единой системы транспортных и пешеходных связей. На территории предусмотрены автостоянки для временного хранения легковых автомобилей. Стоянки для постоянного хранения легкового автотранспорта расположены в пределах минимально допустимого уровня территориальной доступности.

Обеспечение общественным транспортом осуществляется движением маршрутных такси и автобусов по Ленинградскому проспекту.

Краткосрочными проектами развития транспортного обеспечения района предусмотрена реконструкция Ленинградского проспекта, граничащего с восточной стороны с территорией планирования, и включающая в себя строительство остановочного комплекса непосредственно около территории планирования, организацию пешеходного движения и установку средств обустройства автодороги.

Среднесрочными проектами развития транспортного обеспечения и проектом планировки предусмотрен дополнительный выезд с северной стороны территории на дороги общего пользования.

Транспортная доступность общеобразовательной образовательной организации обеспечена за счет устройства проезда и федеральной программы «Школьный автобус».

## 2.2.5 Характеристики объектов коммунальной и инженерной инфраструктур.

Все планируемые объекты капитального строительства подлежат подключению к коммунальной и инженерной инфраструктуре региона.

Система электроснабжения территории – централизованная, через сети МРСК-Ярэнерго.

Системы водоснабжения и водоотведения – централизованные, через подключение к инженерным сетям АО «Ярославль водоканал».

Системы водоотведения ливневых сточных вод – централизованные, черезждеприемники с последующим водоотводом в сети МКП «РиОГС».

Система газоснабжения территории - централизованная, через подключение к инженерным сетям АО «Газпром Газораспределение Ярославль».



Система теплоснабжения – сети газораспределительные с устройством автономных газовых теплогенераторов, пообъектных и поквартирных.

Показатели инженерного обеспечения территории приведены в таблице.

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество		
			Участок 1	Участок 2	Всего
1.	Теплоснабжение, газоснабжение	м3/час	9632	9057	18689
2.	Электроснабжение	кВт	2589	3562	6151
3.	Водоснабжение (суточный расход)	м3/сут	945.95	1114.20	2128.15
4.	Водоотведение бытовых стоков	м3/сут	945.95	1114.20	2128.15
5.	Водоотведение ливневых стоков	л/с	1054.49	1610.33	2664.82

2.2.4. Информация об объектах, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

*Программа «Комплексное развитие транспортной инфраструктуры поселений Ярославского муниципального района Ярославской области на 2017–2030 годы»* утверждена решением муниципального совета Ярославского муниципального района шестого созыва № 48 от 27.06.2017 и в последующие годы уточнялась также соответствующими решениями муниципального совета Ярославского муниципального района. В комплексную программу включён ряд мероприятий, опосредованно влияющих на развитие элемента планировочной структуры, в рамках которого выполняется документация по планировке территории, конкретных мероприятий не имеется. Поставленные цели и задачи по реализации программы направлены как на развитие транспортной инфраструктуры поселения в целом, так и на улучшение и дальнейшее развитие ситуации в районах массовой многоквартирной застройки.

В проекте планировки учтено размещение объектов транспортной инфраструктуры, не входящих в программные мероприятия и планируемых к строительству за счет частных инвестиций.

*Программа «Комплексное развитие систем коммунальной инфраструктуры поселений Ярославского муниципального района на 2017– 2027 годы»* утверждена решением муниципального совета Ярославского муниципального района шестого созыва № 67 от 03.10.2017 г. и в последующие годы уточнялась также соответствующими решениями муниципального совета Ярославского муниципального района.

В комплексной программе обозначены общие проблемы по всем направлениям развития инженерной инфраструктуры. Программой рамочно обозначена общепоселенческая необходимость обеспечения массовой перспективной застройки новыми трубопроводами водоснабжения и канализационными коллекторами, системой ливневой канализации, с началом организации процесса в 2021 году, что, в частности, в данном проекте и намечено.

В проекте планировки учтено потенциальное размещение ряда объектов инженерной инфраструктуры, не входящих в конкретные программные мероприятия по развитию коммунальной инфраструктуры района и планируемых к строительству за счет частных инвестиций.

*Программа «Комплексное развитие систем социальной инфраструктуры поселений Ярославского муниципального района на 2018–2030 годы»* утверждена решением муниципального совета Ярославского муниципального района шестого созыва № 99 от 25.12.2017. Программа подготовлена в целях обеспечения сбалансированного,



перспективного развития социальной инфраструктуры Ярославского муниципального района в соответствии с потребностями в проектировании, строительстве, реконструкции объектов социальной инфраструктуры местного значения.

Удовлетворение потребности населения в учреждениях социального и культурно-бытового обслуживания с учётом прогнозируемых характеристик социально-экономического развития поселений является одной из задач территориального планирования.

В программе обозначается необходимость осуществления капитального ремонта муниципального учреждения «Ивняковский культурно-спортивный центр».

Представляемой документацией по планировке территории обеспечиваются следующие мероприятия: три дошкольные образовательные организации на 960 мест и общеобразовательная организация на 1100 мест планируются к размещению в границах элемента планировочной структуры.

Таким образом, документацией по планировке территории учтено потенциальное размещение ряда объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, как не входящих в конкретные программные мероприятия, так и обозначенных в программах (социальная инфраструктура), но, безусловно, способствующих развитию территории, причём в том числе за счёт частных инвестиций.

2.3 Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального, регионального, местного значения.

На территории элемента планировочной структуры размещение объектов федерального и регионального значения не предусмотрено.

Размещение объектов местного значения регламентируется утверждёнными в установленном порядке местными нормативами градостроительного проектирования Ярославского муниципального района в актуальной редакции. При этом установлен перечень видов объектов местного значения муниципального уровня. В их число входят:

- объекты электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- общеобразовательные организации;
- детские дошкольные учреждения;
- объекты оптовой и розничной торговли;
- объекты соцкультбыта;
- проезды, парковочные места, в т. ч. для объектов соцкультбыта;
- объекты благоустройства, озеленения, сбор твёрдых коммунальных отходов;
- спортивные площадки;
- зоны для культурно-массовой и политико-воспитательной работы с населением, досуга и любительской деятельности.

Объекты местного значения размещаются как в отдельно выделенных для них зонах (зона дошкольной образовательной организации, зона образовательной организации, зона объектов торговли, зона оборудованных площадок для занятий спортом), так и в общих для ряда объектов зонах (зона инженерно-транспортной инфраструктуры), в жилой и общественных зонах (благоустройство, парковочные места, отдельные инженерные сети и сооружения). Кроме этого, ряд подобных объектов располагается на первых этажах зданий, используются комплексные функции (помещения для объектов социально-бытового назначения). Выделение отдельных зон под ряд объектов местного значения в данном случае не представляется возможным, не целесообразно, не требуется.

Плотность и параметры застройки при размещении объектов местного значения не превышают предельные значения, установленные нормативами градостроительного проектирования.



2.4 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального, регионального, местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

Негативного влияния на показатели программ комплексного развития коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур настоящий проект планировки не оказывает, требуемый уровень социального и культурно-бытового обслуживания населения для территории в целом, соответственно, повышается.

Можно сделать общий вывод, что подготовка документации по планировке территории для выделенного элемента планировочной структуры улучшает фактические показатели обеспеченности территории объектами транспортной, коммунальной, социальной инфраструктур и территориальной доступности таких объектов для населения.

### **3 Положения об очередности планируемого развития территории:**

3.1 Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

Очередность размещения и строительства объектов капитального строительства – многоквартирных жилых домов обусловлена особенностями развития инженерно-технического обеспечения территории, необходимостью последовательного строительства инженерных сетей, целесообразностью и возможностью привлечения прямых инвестиций, в основном частных.

Первый этап – строительство первой очереди многоквартирных жилых домов в восточной части территории.

Второй этап – строительство дошкольной образовательной организации на 350 мест, объекта розничной торговли, торгового центра со встроенными объектами обслуживания (аптеки, отделения связи и соцкультбыта).

Третий этап – строительство многоквартирных жилых домов в центральной части территории, строительство образовательной организации, и оборудованных площадок для занятий спортом, ФОК.

Четвертый этап – строительство многоквартирных жилых домов в северной части территории.

Пятый этап - строительство дошкольной образовательной организации на 350 мест, завершение строительства многоквартирных жилых домов на всей территории элемента планировочной структуры.

3.2 Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектами, включенными в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Первый этап – строительство инженерных сетей и заездов на территорию планирования в восточной части территории.



Второй этап – развитие инженерных коммуникаций центральной части территории, строительство внутриквартальных проездов и подъездов к объектам социальной инфраструктуры.

Третий этап – завершение строительства инженерных коммуникаций, проездов на всей территории элемента планировочной структуры.

В границах элемента планировочной структуры, объекты, включённые в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной, инфраструктуры отсутствуют. Строительство программных объектов социальной инфраструктуры – детские сады, школа, ФОК – соответствующими этапами проектирования и строительства предусмотрены.





ПРИЛОЖЕНИЕ 3  
 к постановлению  
 Администрации ЯМР  
 от 05.03.2025 № 518

Чертеж планировки территории с отображением границ существующих планируемых элементов планировочной структуры



