



МЭРИЯ ГОРОДА ЯРОСЛАВЛЯ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

24.07.2025

№ 690

О комплексном развитии территории жилой застройки в районе ул. Свердлова (напротив домов №№ 86, 88, 90, 94) в Ленинском 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», на основании приказа министерства строительства Ярославской области от 21.03.2025 № 81 «О согласовании проекта решения о комплексном развитии территории»

МЭРИЯ ГОРОДА ЯРОСЛАВЛЯ ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Осуществить комплексное развитие территории жилой застройки в районе ул. Свердлова (напротив домов №№ 86, 88, 90, 94) в Ленинском районе города Ярославля, площадью 7 815,11 кв. м, границы которой отображены на схеме согласно приложению 1.

2. Установить предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, указанной в пункте 1 постановления, – 10 лет с момента заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, указанной в пункте 1 постановления.

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

4. Установить перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки, указанной в пункте 1 постановления, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу, включая многоквартирные дома, (приложение 2).

5. Установить основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, указанной в пункте 1 постановления, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, 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, а также иные сведения в соответствии с пунктом 9 Порядка реализации решения о комплексном развитии территории, утвержденного постановлением Правительства Ярославской области от 01.07.2021 № 429-п (приложение 3).

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

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

Мэр города Ярославля



А.В. Молчанов

Схема границ территории жилой застройки в районе ул. Свердлова
(напротив домов №№ 86, 88, 90, 94) в Ленинском районе города Ярославля



- граница территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.

Координаты характерных точек границы территории жилой застройки
в районе ул. Свердлова (напротив домов №№ 86, 88, 90, 94) в Ленинском районе
города Ярославля в МСК-76

поз.	X	Y
1.	376554,13	1327835,43
2.	376556,94	1327837,17
3.	376583,57	1327853,63
4.	376583,58	1327853,64
5.	376579,67	1327859,95
6.	376580,00	1327860,14
7.	376559,94	1327892,69
8.	376559,54	1327892,48
9.	376555,65	1327898,77
10.	376551,63	1327905,27
11.	376552,01	1327905,50
12.	376531,86	1327937,85
13.	376531,57	1327937,69
14.	376526,44	1327945,99
15.	376523,20	1327951,23
16.	376519,02	1327957,98
17.	376519,26	1327958,14
18.	376499,15	1327990,64
19.	376498,91	1327990,49
20.	376495,96	1327995,25
21.	376492,74	1328000,46
22.	376489,29	1328006,03
23.	376489,47	1328006,13
24.	376469,25	1328038,53
25.	376469,20	1328038,51
26.	376467,05	1328041,98
27.	376453,80	1328033,22
28.	376447,44	1328033,03
29.	376439,67	1328022,33
30.	376441,79	1328020,88
31.	376442,45	1328012,97
32.	376419,17	1327982,60
33.	376445,78	1327999,70
34.	376453,02	1328004,29
35.	376458,24	1327996,45
36.	376469,89	1327979,24
37.	376472,32	1327977,28
38.	376467,82	1327974,41
39.	376485,11	1327947,16
40.	376495,03	1327953,62
41.	376500,46	1327944,96
42.	376490,47	1327938,72

43.	376492,35	1327935,77
44.	376493,26	1327933,94
45.	376508,63	1327906,07

Приложение 2
к постановлению мэрии
от 24.07.2025 № 690

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки в районе ул. Свердлова (напротив домов №№ 86, 88, 90, 94) в Ленинском районе города Ярославля, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу, включая многоквартирные дома

№ п/п	Адрес (местонахождение) земельного участка	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества	Кадастровый номер объекта недвижимого имущества, расположенного на земельном участке	Функциональное назначение объекта	Площадь земельного участка, кв. м	Сведения о сносе объектов капитального строительства
1.	ул. Свердлова, дом 77	76:23:050304:51	76:23:050309:85	Многokвapтиpный дом	1668,0	Снос
2.	ул. Свердлова, дом 77	76:23:050304:51	76:23:050304:5772	Газопровод	1668,0	Снос
3.	ул. Свердлова, дом 79	76:23:050304:50	76:23:050309:23	Многokвapтиpный дом	1462,0	Снос
4.	ул. Свердлова, дом 79	76:23:050304:50	76:23:050304:5772	Газопровод	1462,0	Снос
5.	ул. Свердлова, дом 79	76:23:050304:50	76:23:050304:5773	Газопровод	1462,0	Снос
6.	ул. Свердлова, дом 81	76:23:050304:49	76:23:050309:86	Многokвapтиpный дом	1752,0	Снос
7.	ул. Свердлова, дом 81	76:23:050304:49	76:23:050304:5773	Газопровод	1752,0	Снос
8.	ул. Свердлова, дом 81	76:23:050304:49	76:23:050304:5781	Газопровод	1752,0	Снос
9.	ул. Свердлова, дом 83	76:23:050304:48	76:23:050309:105	Многokвapтиpный дом	1682,0	Снос
10.	ул. Свердлова, дом 83	76:23:050304:48	76:23:050304:5779	Газопровод	1682,0	Снос
11.	ул. Свердлова, дом 83	76:23:050304:48	76:23:050304:5781	Газопровод	1682,0	Снос

Приложение 3
к постановлению мэрии
от 24.07.2025 № 690

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в районе ул. Свердлова (напротив домов №№ 86, 88, 90, 94) в Ленинском районе города Ярославля, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, 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, а также иные сведения в соответствии с пунктом 9 Порядка реализации решения о комплексном развитии территории, утвержденного постановлением Правительства Ярославской области от 01.07.2021 № 429-п

Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельное количество надземных этажей (эт.) (предельная высота, м)	Максимальный процент застройки земельного участка (%)
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, код 2.1.1	- многоквартирные малоэтажные дома, в том числе со встроенными, пристроенными, встроенно-пристроеными объектами обслуживания	4	50
Среднеэтажная жилая застройка, код 2.5	- многоквартирные дома, в том числе со встроенными, пристроенными, встроенно-пристроеными объектами обслуживания	8	50
Хранение автотранспорта, код 2.7.1	- многоэтажные наземные, подземные, полуподземные гаражи-стоянки для хранения легкового автотранспорта	3	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	не устанавливается	не устанавливается

	подстанции, повысительные водопроводные насосные станции, газораспределительные пункты, блочные газорегуляторные пункты, шкафные газорегуляторные пункты; - автоматические телефонные станции, концентраторы, узловые автоматические телефонные станции, необслуживаемые регенерационные пункты под телекоммуникационное оборудование; - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы и другие подобные сооружения; - 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	3	60
Оказание услуг связи, код 3.2.3	- отделения и пункты связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты	3	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)	3	60

Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, код 3.4.1	- амбулаторно-поликлинические учреждения (поликлиники для детей и взрослых общего профиля, стоматологические поликлиники и кабинеты, консультативные и диагностические центры без стационара); - молочные кухни, раздаточные пункты детского питания	3	60
Дошкольное, начальное и среднее общее образование, код 3.5.1	- дошкольные образовательные организации	3	не устанавливается
	- общеобразовательные организации; - организации дополнительного образования	4	
Объекты культурно-досуговой деятельности, код 3.6.1	- объекты культуры клубного типа, дома культуры, студии, дома творчества, библиотеки	3	60
Магазины, код 4.4	- объекты розничной торговли; - аптеки, аптечные пункты	3	60
Обеспечение занятий спортом в помещениях, код 5.1.2	- здания, комплексы физкультурно-оздоровительного назначения без стационарных трибун и с трибунами	3	60
Оборудованные площадки для занятий спортом, код 5.1.4	- оборудованные спортивные площадки	не устанавливается	не устанавливается
Обеспечение внутреннего правопорядка, код 8.3	- защитные сооружения гражданской обороны; - пункты охраны правопорядка	3	не устанавливается
Улично-дорожная сеть, код 12.0.1	- проезды; - автомобильные дороги; - улицы и дороги местного значения с объектами инженерно-транспортной инфраструктуры	не устанавливается	не устанавливается
Благоустройство территории, код 12.0.2	- элементы благоустройства	не устанавливается	не устанавливается

1. 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 территории 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.

2. Границы частей развиваемой территории.

Комплексное развитие территории жилой застройки в районе ул. Свердлова (напротив домов №№ 86, 88, 90, 94) в Ленинском районе города Ярославля планируется в единых границах, без разделения на части.

3. Предварительные этапы реализации решения о комплексном развитии территории, в отношении которой впоследствии может быть заключен договор о комплексном развитии территории, определенные мастер-планом:

1) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки;

2) заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки;

3) подготовка документации по планировке территории, предусматривающей очередность планируемого развития территории жилой застройки (в том числе определение этапов и максимальных сроков строительства, реконструкции объектов капитального строительства, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, этапов и максимальных сроков строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов), утверждение данной документации по планировке территории;

4) выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с очередностью реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

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

В территориальной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж.2) 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.

5. Минимальный процент озеленения территории.

Площадь озеленения территории общего пользования для зон застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж.2) (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории комплексного развития.

6. Максимальная плотность застройки.

Плотность застройки территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами 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.

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 в многоквартирных домах должна быть не менее 1% от суммарной площади всех жилых помещений, но не более:

- 15% для малоэтажной многоквартирной жилой застройки, код 2.1.1;

- 20% для среднеэтажной жилой застройки, код 2.5.

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 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 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 комплексного развития территории в соответствии с согласованным мастер-планом.

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

В нормативном радиусе (500 м) доступности от территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, расположены:

- существующие дошкольные образовательные организации: МДОУ «Детский сад № 40» (просп. Ленина, д. 32 (корпус 1) и ул. Богдановича, д. 18 (корпус 2), МДОУ «Детский сад № 73» (просп. Ленина, д. 46), МДОУ «Детский сад № 182» (ул. Тургенева, д. 6 (корпус 1), ул. Тургенева, д. 8 (корпус 2), МДОУ «Детский сад № 78» (ул. Угличская, д. 16а, д. 18 (2 корпуса);

- существующие образовательные организации: МОУ «Средняя школа № 36» (ул. Щапова, д. 14), МОУ «Средняя школа № 74» (ул. Тургенева, д. 14).

В пешеходной и транспортной доступности расположены:

- организации в области образования: Ярославский городской молодежный центр (ул. Чкалова, д. 13а), Ярославский государственный медицинский университет, корпус 5 (ул. Чкалова, д. 6);

- объекты здравоохранения: ГБУЗ ЯО «Центральная городская больница» взрослая поликлиника № 2 (ул. Угличская, д. 38), ГБУЗ ЯО «Центральная городская больница» детская поликлиника № 1 (ул. Чехова, д. 43), областной врачебно-физкультурный диспансер (просп. Ленина, д. 55), Ярославская областная стоматологическая поликлиника, стоматологический корпус № 2 (просп. Ленина, д. 37/73), «РЖД - Медицина» (ул. Чехова, д. 34), госпиталь ветеранов войн (ул. Угличская, д. 40);

- организации в области торговли: супермаркеты «Магнит» (просп. Ленина, д. 38, д. 51, ул. Тургенева, д. 17), супермаркеты «Пятерочка» (просп. Ленина, д. 36, ул. Тургенева, д. 15), магазин продуктов «Атрус» (ул. Свердлова, д. 94), магазин «Юный техник» (ул. Угличская, д. 26), магазин «Турист» (просп. Ленина, д. 46), магазин «Розовый дельфин» (просп. Ленина, д. 57), аптеки «Вита Экспресс» (просп. Ленина, д. 38, ул. Чехова, д. 19/14);

- организации в области культуры и досуга: ДК «Добрынина» (просп. Ленина, д. 24а), ДК «Дворец молодежи» (ул. Чехова, д. 25), детская библиотека - филиал № 2 (ул. Свердлова, д. 87/12), кафе «Много рыбы» (ул. Тургенева, д. 1а), кафе, ресторан «Лапша на ушах» (просп. Ленина, д. 26), столовая (ул. Угличская, д. 24), кальян - бар «Тайга» (ул. Угличская, д. 24);

- организации физической культуры и массового спорта: СШОР № 3 им. В.И. Русанова (просп. Ленина, д. 30), спортивный клуб «Sport Line» (ул. Свердлова, д. 49а), СК Легкоатлетический манеж (ул. Чкалова, д. 20а), ледовый дворец «Торпедо» (ул. Чкалова, д. 20);

- городские парки и скверы: Юбилейный парк, парк Мира, Покровский сквер;

- отделение почтовой связи № 150054 (ул. Щапова, д. 12);

- МФЦ «Мои Документы» (ул. Свердлова, д. 94).
