



**Администрация городского округа город Рыбинск
Ярославской области**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от **25.08.2026**

№ **753**

Об утверждении документации
по планировке территории

В соответствии со статьями 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Уставом городского округа город Рыбинск Ярославской области,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории в границах улиц: 9 Мая – Солнечная – Малаховская в составе:

- чертежа планировки территории, согласно приложению 1 к настоящему постановлению;

- положения о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, согласно приложению 2 к настоящему постановлению;

- положения об очередности планируемого развития территории, согласно приложению 3 к настоящему постановлению;

- чертежа межевания территории, согласно приложению 4 к настоящему постановлению;

- текстовой части проекта межевания территории, согласно приложению 5 к настоящему постановлению.

2. Опубликовать настоящее постановление в сетевом издании «Рыбинские известия» и разместить на официальном сайте Администрации городского округа город Рыбинск Ярославской области.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы Администрации по архитектуре и градостроительству.

Глава городского округа
город Рыбинск

Д.С. Рудаков

[illegible]

А.А. Гиричева

Приложение 2
к постановлению Администрации
городского округа город Рыбинск
Ярославской области
от 25.08.2026 № 753

Положение о характеристиках планируемого развития территории,
о характеристиках объектов капитального строительства жилого,
производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых
для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека
объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Плотность и параметры застройки территории

Элементом планировочной структуры территории является квартал, ограниченный улично-дорожной сетью улиц: 9 Мая – Солнечная – Малаховская, расположенный в Западном планировочном районе городского округа город Рыбинск Ярославской области.

Граница территории для подготовки документации по планировке территории (далее – Территория) определена в соответствии с постановлением Администрации городского округа город Рыбинск Ярославской области от 19.05.2025 № 510 «О подготовке документации по планировке территории».

Территория имеет развитые транспортную, коммунальную и социальную инфраструктуры.

Улица 9 Мая – магистральная улица общегородского значения регулируемого движения. Улицы Солнечная и Малаховская в границах Территории по интенсивности дорожного движения имеют значение внутриквартальных проездов.

Территория имеет, в целом, сложившуюся структуру застройки многоквартирными жилыми домами средней этажности с расположением внутри квартала участком сохранившейся индивидуальной жилой застройки.

На Территории отсутствуют зоны с особыми условиями использования территории, кроме охранных зон инженерных сетей. Территория благоприятна для застройки.

Проектом планировки территории предусматривается установление красных линий улиц 9 Мая, Солнечной и Малаховской, размещение на свободном от застройки земельном участке, расположенном в северной части Территории, объекта капитального строительства – многоквартирного жилого дома средней этажности с необходимой инфраструктурой. Кроме того, предусматривается развитие существующих элементов улично-дорожной сети и благоустройство территорий, прилегающих к существующей и планируемой застройке.

Для обеспечения доступа к Солнечной улице проектом предусмотрено сохранение существующего проезда к Территории и установление публичного сервитута.

Генеральным планом городского округа город Рыбинск Ярославской области

определено развитие Территории в целях строительства многоквартирных жилых домов. Территория относится к функциональной зоне - «Жилая зона». Развитие Территории в целях индивидуального жилищного строительства не планируется.

Конфигурация свободной от застройки территории (земель, государственная собственность на которые не разграничена), рельеф местности, необходимость обеспечения нормативных отступов не позволяют образовать самостоятельный земельный участок для размещения многоквартирной жилой застройки минимальной площадью 0,12 га в соответствии с регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки городского округа город Рыбинск Ярославской области в отношении территориальной зоны – «Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки» (Ж2).

Документацией по планировке территории предусмотрено образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 76:20:070303:51 и земель, государственная собственность на которые не разграничена, для размещения многоквартирного жилого дома этажностью не выше восьми этажей со всей необходимой инфраструктурой.

При размещении предусмотренных проектом планировки территории объектов сохраняются фактические показатели обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактические показатели территориальной доступности таких объектов для существующего и планируемого населения.

Параметры зон планируемого размещения объектов капитального строительства приведены в таблице 1.

Таблица 1

№	Наименование	Ед. измерения	Кол-во
1	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры	га	5
2	Общий баланс территории в границах проектирования		
2.1	Зона существующего размещения объектов капитального строительства - многоквартирная среднеэтажная жилая застройка (5-8 этажей)	га	2,09
2.2	Зона существующего размещения объектов капитального строительства – индивидуальная жилая застройка	га	0,64
2.3	Зона существующего размещения объектов капитального строительства – здания магазина	га	0,14
2.4	Зона существующего размещения линейных объектов – улично-дорожная сеть	га	1,83
2.5	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства – многоквартирная среднеэтажная жилая застройка (5-8 этажей)	га	0,19
2.6	Зона планируемого размещения линейных объектов – улично-дорожная сеть	га	0,21

2.7	Зона планируемого размещения объектов благоустройства	га	0,12
-----	---	----	------

Характеристики планируемых объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения

Характеристики планируемого объекта капитального строительства - многоквартирного жилого дома средней этажности приведены в таблице 2.

Таблица 2

№	Наименование показателей	Ед. измерения	Кол-во
1	Площадь образуемого земельного участка под МКД	м ²	1958,4
2	Этажность	этаж	8
3	Площадь застройки в границах земельного участка	м ²	342,3
4	Общая жилая площадь дома	м ²	2327,6
5	Процент застройки в границах земельного участка	%	17,5
6	Коэффициент плотности застройки		1,19
7	Количество квартир	ед.	32
8	Планируемое количество проживающих	чел.	80

Планируемый жилой дом обеспечивается необходимым количеством площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой и хозяйственных целей в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Рыбинска (далее – МНГП).

Таблица 3

№	Наименование показателей	Норматив	Кол-во
1	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7 м ² /чел.	9,1 м ²
2	Площадка для отдыха взрослого населения	0,1 м ² /чел.	5,5 м ²
3	Площадка для хозяйственных целей	0,3 м ² /чел.	24 м ²
4	Озеленение земельного участка	25 %	684 м ²

Характеристики объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Таблица 4

№	Наименование показателей	Ед. измерения	Кол-во
1	Дошкольные образовательные организации	место	13

2	Общеобразовательные организации	место	12
3	Магазины продовольственных товаров	м ² торговой площади	9
4	Магазины непродовольственных товаров	м ² торговой площади	18
5	Аптеки	объект	1
6	Отделения связи	объект	1
7	Спортивные залы	объект	1
8	Пункты охраны правопорядка	пункт	1

Обеспеченность планируемого населения местами в детских дошкольных организациях предполагается осуществлять за счет существующих детских садов:

- муниципального дошкольного образовательного учреждения детского сада № 6, корп. 1 и 2, расположенного по адресу: Солнечная ул., д. 2а, корп. 1 и корп. 2. Радиус обслуживания – 300 м от планируемой жилой застройки;

- муниципального дошкольного образовательного учреждения детского сада № 92, расположенного по адресу: ул. 50 Лет ВЛКСМ, д. 22. Радиус обслуживания – 400 м от планируемой жилой застройки.

Необходимое количество мест - 13.

Обеспеченность населения местами в образовательных организациях предполагается осуществлять за счет существующих школ:

- муниципального общеобразовательного учреждения средней общеобразовательной школы № 23, расположенной по адресу: Солнечная ул., д. 7. Радиус обслуживания – 100 м от планируемой жилой застройки;

- муниципального общеобразовательного учреждения гимназии № 18, расположенной по адресу: ул. 9 Мая, д. 14. Радиус обслуживания – 400 м от планируемой жилой застройки.

Необходимое количество мест - 12.

Характеристики объектов транспортной инфраструктуры, необходимой для функционирования объектов капитального строительства жилого назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Документацией по планировке территории предусматривается установление красных линий по нечетной стороне магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения ул. 9 Мая и красных линий по нечетной стороне улицы местного значения Малаховская улица.

Красные линии по четной стороне ул. 9 Мая установлены ранее в составе документации по планировке территории линейного объекта по улицам Расторгуева, 50 лет ВЛКСМ, Бабушкина, Гражданская, утвержденной постановлением Администрации городского округа город Рыбинск от 07.10.2016 № 2744 (в редакции от 12.09.2018 № 2726) «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории линейного объекта по улицам Расторгуева, 50 лет ВЛКСМ, Бабушкина,

Гражданской» и отображены на чертеже планировки территории. Ширина улицы в красных линиях составляет 39,2 м.

Характерные точки красных линий указаны на чертеже планировки территории.

Для организации движения транспортных средств и пешеходов по Территории предусматривается организация разворотной площадки и приведение существующих внутриквартальных проездов в нормативное состояние. Все существующие проезды отнесены к территориям общего пользования без установления красных линий.

Проектом предусмотрены следующие параметры внутриквартальных проездов:

- 2-полосный шириной 6 м (протяженностью 115 м) с обустройством тротуаров 1,5 метра;
- 1-полосный шириной 3,5 метра (протяженностью 140 метров) с обустройством тротуара 0,75 метра.

Для обеспечения доступа к территориям общего пользования - улице Солнечной проектом предусмотрено сохранение существующего проезда и установление публичного сервитута в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 76:20:070303:16, 76:20:070303:37.

На схеме организации движения транспорта отображены профили планируемых внутриквартальных проездов.

Существующие остановки общественного транспорта на ул. 9 Мая находятся в шаговой доступности.

В границах элемента планировочной структуры в соответствии с требованиями МНГП для планируемых объектов капитального строительства предусмотрены гостевые автостоянки вместимостью 15 машино-мест.

Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Подключение планируемых объектов капитального строительства к инженерным сетям выполняется в соответствии с техническими условиями ресурсоснабжающих организаций.

Для обеспечения функционирования планируемых объектов предусматривается прокладка инженерных сетей: водопровода и канализации, сети электроснабжения, сети газоснабжения, теплоснабжения. Прокладка новых сетей предусматривается по внутриквартальным проездам общего пользования.

На проектируемой территории сохраняются объекты электросетевого хозяйства – воздушные линии электропередачи напряжением 0,4 кВ. Для размещения внутриквартального проезда возможен перенос опор воздушных линий электропередачи и замена воздушные линии электропередачи на подземные кабели.

Планируемые характеристики инженерных сетей приведены в таблице 8.

Таблица 8

№	Наименование планируемых мероприятий	Единица измерения	Показатели
1	Прокладка сетей водопровода	п.м.	20
2	Прокладка сетей газопровода низкого и среднего давления	п.м.	10
3	Прокладка сетей бытовой канализации	п.м.	16
4	Прокладка линии электропередачи	п.м.	20
5	Прокладка сетей теплотрассы	п.м.	6
6	Существующие электрические сети	п.м.	176

Нормативы потребления ресурсов для планируемого многоквартирного дома определены в соответствии с МНГП.

Планируемые характеристики объектов коммунальной инфраструктуры приведены в таблице 9.

Таблица 9

№	Наименование показателей	Единица измерения	Кол-во
1	Водоснабжение	л/сут.	17600
2	Канализация	л/сут.	10000
3	Теплоснабжение	Гкал	46,6
4	Электроснабжение	кВтч/год	160000
5	Газоснабжение	м ³ /год	9600
6	Расчетное кол-во бытовых отходов	м ³ /год	72

И.о. директора Департамента
архитектуры и градостроительства

А.А. Гиричева

Приложение 3
к постановлению Администрации
городского округа город Рыбинск
Ярославской области
от 25.08.2026 № 753

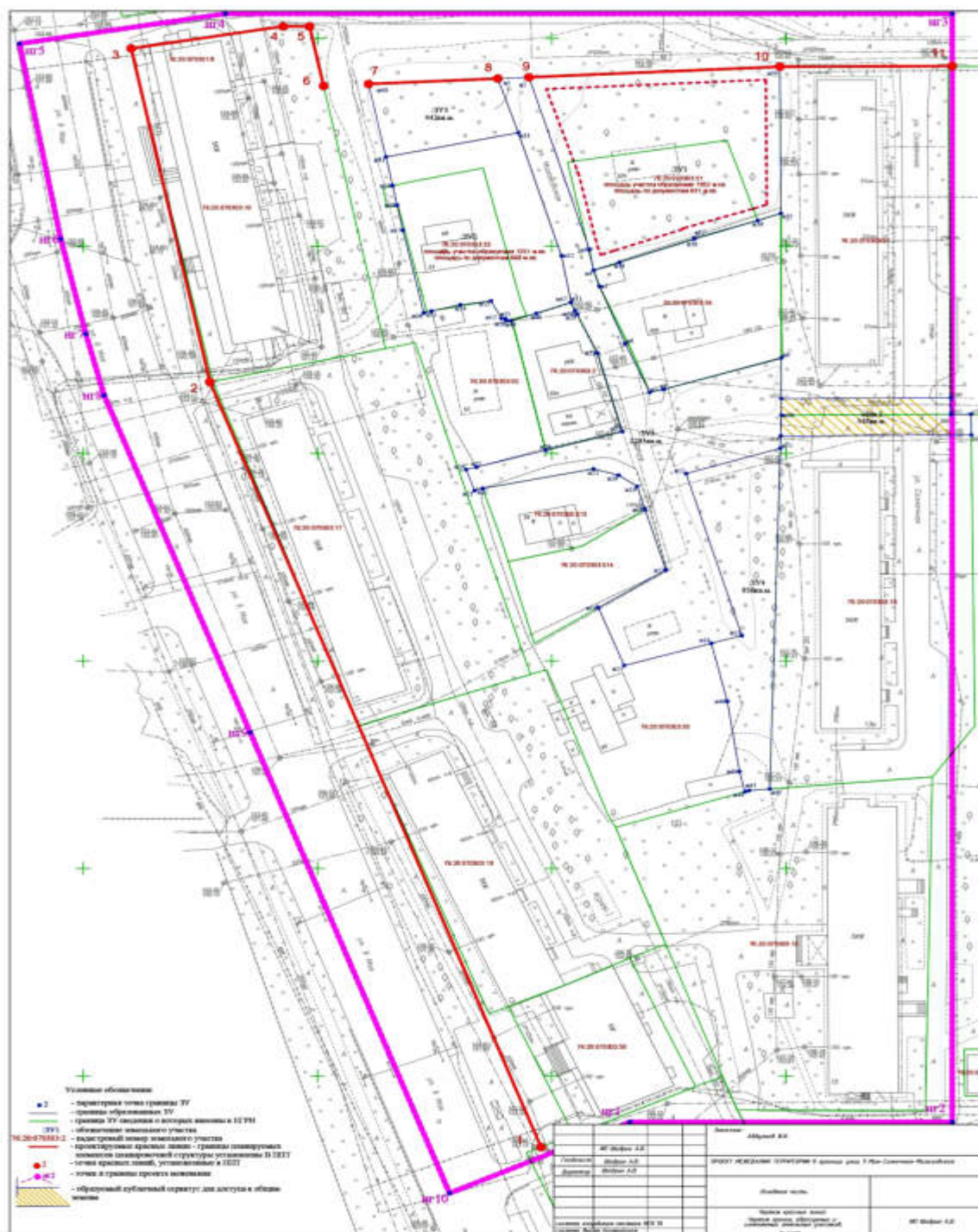
Положение об очередности планируемого развития территории
в границах улиц: 9 Мая – Солнечная – Малаховская

Проектом планировки предлагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

Этап	Мероприятие	Планируемые сроки
1	Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет, установление сервитутов для обеспечения проездов	2027 г.
3	Разработка проектной документации на обустройство и реконструкцию дорог, сетей и объектов инженерно-технического обеспечения	2027 г.
4	Выполнение комплекса работ по инженерной подготовке территории: – вертикальная планировка территории; – организация поверхностного стока воды; – организация внутреннего стока воды	2028 г.
5	Строительство планируемых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	2028 г.
6	Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку	2028 г.
7	Разработка проектной документации на строительство МКД	2028 г.
8	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	2029 г.
9	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	2030 г.

И.о. директора Департамента

Чертеж межевания территории



И.о. директора Департамента
архитектуры и градостроительства

А.А. Гиричева

Приложение 5
к постановлению Администрации
городского округа город Рыбинск
Ярославской области
от 25.08.2026 № 753

Текстовая часть проекта межевания территории

Перечень и сведения о площади земельных участков, видах разрешенного использования земельных участков.

Проектом межевания территории предусматривается формирование 5 земельных участков и 1 зоны для образования сервитута. 3 участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые будут отнесены к территории общего пользования и 2 участка путем перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности, и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Система координат СК-76.

Параметры образуемых земельных участков:

Таблица 1

Земельный участок №1			
Обозначение земельного участка		76:20:070303:ЗУ1	
Адрес земельного участка или описание его местоположения:		Ярославская область, г. Рыбинск, Малаховская ул., д. 55а	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:		Среднеэтажная жилая застройка	
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка		(2.5)	
Площадь земельного участка, м ²		1952	
Обозначение характерных точек границы	Координаты		Средняя квадратичная погрешность положения характерной точки, м
	X	Y	
н2	422590.67	1263995.15	
н34	422593.21	1264048.68	
н35	422557.87	1264048.90	
н36	422556.15	1264043.95	
н37	422551.88	1264030.45	
н38	422551.74	1264030.41	

н39	422546.09	1264014.43	
н4	422544.19	1264008.94	
н3	422549.14	1264008.03	
н2	422590.67	1263995.15	

ЗУ1 – образуемый в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 76:20:070303:51 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Таблица 2

Земельный участок №2			
Обозначение земельного участка		76:20:070303:ЗУ2	
Адрес земельного участка или описание его местоположения:		Ярославская область, г. Рыбинск, Малаховская ул., д. 53	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:		Для индивидуального жилищного строительства	
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка		2.1(условно разрешенный вид использования)	
Площадь земельного участка, м ²		1251	
Обозначение характерных точек границы	Координаты		Средняя квадратичная погрешность положения характерной точки, м
	X	Y	
н41	422571.47	1263964.62	
н33	422577.31	1263992.88	
н32	422547.68	1264002.07	
н31	422536.41	1264004.14	
н47	422536.38	1264004.06	
н48	422533.75	1263996.71	
н49	422531.98	1263991.28	
н50	422531.99	1263990.35	
н51	422532.46	1263990.13	
н52	422532.57	1263989.27	
н53	422536.76	1263987.03	
н54	422535.83	1263980.47	
н55	422534.35	1263974.33	
н56	422533.90	1263972.70	
н57	422553.78	1263968.24	
н58	422559.85	1263967.00	
н59	422564.53	1263966.04	
н41	422571.47	1263964.62	

ЗУ2 – образуемый в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 76:20:070303:33 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образуется после предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, который предоставляется по заявлению заинтересованного лица посредством проведения общественных обсуждений.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования

Таблица 3

Земельный участок №3			
Обозначение земельного участка		76:20:070303:ЗУ3	
Адрес земельного участка или описание его местоположения:		Ярославская область, г. Рыбинск, Малаховская ул.	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:		Благоустройство территории	
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка		12.0.2	
Площадь земельного участка, м ²		442	
Обозначение характерных точек границы	Координаты		Средняя квадратичная погрешность положения характерной точки, м
	X	Y	
н40	422589.05	1263960.90	
н1	422590.36	1263988.50	
н33	422577.31	1263992.88	
н41	422571.47	1263964.62	
н40	422589.05	1263960.90	

ЗУ3 – образуется путем проведения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Таблица 4

Земельный участок №4			
Обозначение земельного участка		76:20:040608:ЗУ4	
Адрес земельного участка или описание его местоположения:		Ярославская область, г. Рыбинск, Малаховская ул.	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:		Благоустройство территории	
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка		12.0.2	
Площадь земельного участка, м ²		930	
Обозначение характерных точек границы	Координаты		Средняя квадратичная погрешность положения характерной точки, м
	X	Y	
н12	422495.16	1264028.67	
н11	422501.26	1264048.78	

н42	422419.14	1264046.51	
н43	422418.77	1264042.13	
н44	422418.49	1264041.24	
н45	422423.36	1264040.05	
н46	422440.28	1264037.48	
н14	422454.24	1264034.05	
н13	422456.11	1264040.57	
н12	422495.16	1264028.67	

ЗУ4 – образуется путем проведения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Таблица 5

Земельный участок №5			
Обозначение земельного участка		76:20:040608:ЗУ5	
Адрес земельного участка или описание его местоположения:		Ярославская область, г. Рыбинск, Малаховская ул.	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:		Улично–дорожная сеть	
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка		12.0.1	
Площадь земельного участка, м ²		2203	
Обозначение характерных точек границы	Координаты		Средняя квадратичная погрешность положения характерной точки, м
	Х	У	
н1	422590.36	1263988.50	
н2	422590.67	1263995.15	
н3	422549.14	1264008.03	
н4	422544.19	1264008.94	
н5	422540.31	1264010.14	
н6	422526.48	1264015.68	
н7	422514.77	1264020.90	
н8	422515.42	1264023.81	
н9	422523.06	1264049.01	
н10	422509.25	1264049.00	
н11	422501.26	1264048.78	
н12	422495.16	1264028.67	
н13	422456.11	1264040.57	
н14	422454.24	1264034.05	
н15	422448.91	1264015.47	
н16	422462.83	1264009.97	
н17	422471.88	1264024.38	
н18	422486.52	1264019.93	

н19	422492.07	1264018.23	
н20	422494.76	1264014.28	
н21	422496.28	1264008.89	
н22	422491.57	1263985.24	
н23	422491.07	1263983.52	
н24	422496.11	1263981.73	
н25	422496.72	1263983.95	
н26	422500.77	1263998.71	
н27	422505.28	1264015.07	
н28	422524.17	1264009.80	
н29	422533.51	1264005.41	
н30	422534.44	1264005.00	
н31	422536.41	1264004.14	
н32	422547.68	1264002.07	
н33	422577.31	1263992.88	
н1	422590.36	1263988.50	

ЗУ5 – образуется путем проведения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Таблица 6

Зона №1			
Обозначение объекта		Зона 1	
Местоположение объекта:		Ярославская область, г. Рыбинск, ул. 9 Мая, д. 13а/ Ярославская область, г. Рыбинск, Солнечная ул, д. 11	
Характеристики объекта		Публичный сервитут для организации прохода и проезда через земельные участки с кадастровыми номерами 76:20:070303:16, 76:20:070303:37	
Площадь земельного участка, м ²		348	
Обозначение характерных точек границы	Координаты		Средняя квадратичная погрешность положения характерной точки, м
	X	Y	
н86	422509.47	1264089.47	
н87	422504.49	1264089.55	
н88	422504.23	1264048.86	
н89	422513.23	1264048.99	
н90	422513.46	1264085.17	
н91	422509.45	1264085.19	
н86	422509.47	1264089.47	

Зона 1 – образуется зона с особыми условиями использования территории части земельных участков с кадастровыми номерами 76:20:070303:16,

76:20:070303:37 для образования публичного сервитута предназначенного для организации прохода и проезда через земельные участки на основании п. 2 ст.23 Земельного кодекса Российской Федерации.

Вид разрешённого использования образуемого земельного участка
в соответствии с проектом планировки территории предусмотренных
Градостроительным кодексом РФ

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Рыбинск Ярославской области, утвержденными решением Муниципального Совета городского округа город Рыбинск от 29.07.2010 № 40, образуемые земельные участки расположены в территориальной зоне Ж2 «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж2) выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов средней плотности и размещения жилых многоквартирных домов, блокированных домов и домов сложной объёмно-пространственной структуры от 2-х до 4-х этажей, включая мансардный, с возможным включением в планировочную структуру кварталов среднеэтажной жилой застройки.

Зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроено-пристроенных объектов повседневного обслуживания.

Таблица 9

Обозначение земельного участка	Вид разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
76:20:070303:3У2;	Для индивидуального жилищного строительства (условно разрешенный вид использования);	2.1
76:20:070303:3У1;	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
76:20:070303:3У3; 76:20:070303:3У4;	Благоустройство территории	12.0.2
76:20:040608: 3У5	Улично-дорожная сеть	12.0.1

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект
межевания

Таблица 10

Номер точки	Х	У
Нг1	422338.90	1264016.71
Нг2	422338.90	1264085.47
Нг3	422605.97	1264085.47

Нг4	422605.97	1263930.33
Нг5	422598.75	1263886.42
Нг6	422551.72	1263895.21
Нг7	422528.79	1263900.58
Нг8	422514.03	1263904.49
Нг9	422432.75	1263935.65
Нг10	422321.74	1263978.19
Нг1	422338.90	1264016.71

И.о. директора Департамента
архитектуры и градостроительства

А.А. Гиричева