



№ 5

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЧЕБОКСАРЫ  
ШУПАШКАР ХУЛА АДМИНИСТРАЦИЙӼ

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№	R	U	2	1	3	0	4	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения ООО «Специализированный застройщик «Вектор-Инвест» от 01.02.2019 № 41 (вх. в адм. от 01.02.2019 № 1549).

Местонахождение земельного участка: Чувашская Республика, город Чебоксары.

## Описание границ земельного участка:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	404688.10	1235933.16
2	404679.69	1235946.78
3	404669.99	1235940.76
4	404660.23	1235956.54
5	404645.16	1235970.47
6	404628.61	1235952.56
7	404621.79	1235958.78
8	404603.91	1235947.71
9	404586.79	1235929.00
10	404585.65	1235925.19
11	404627.02	1235912.37
12	404639.72	1235903.20
13	404688.10	1235933.16

Кадастровый номер земельного участка: 21:21:076202:1225.

Площадь земельного участка: 3474 кв.м.

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства: объекты капитального строительства отсутствуют.

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории: Утвержден проект планировки территории.

Номер участка	Номер существующего ЗУ/части ЗУ	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
		X	Y
ЗУ5 (для стр-ва и эксплуатации жилого дома поз.5)	:52/п3	404688.10	1235933.16
		404679.69	1235946.78
		404669.99	1235940.76
		404660.23	1235956.54
		404645.16	1235970.47
		404628.61	1235952.56
		404621.79	1235958.78
		404603.91	1235947.71
		404586.79	1235929.00
		404585.65	1235925.19
		404627.02	1235912.37
404639.72	1235903.20		

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и(или) проект межевания территории: Постановление администрации города Чебоксары от 28.08.2018 № 1576 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории микрорайона 4 жилого района «Солнечный» Новоюжного планировочного района г.Чебоксары».

Градостроительный план подготовлен Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары.

Заместитель начальника управления архитектуры и градостроительства – главный архитектор города Чебоксары \_\_\_\_\_

М.П.

Дата выдачи

02.02.2019



/ В.В. Мамуткин /

**2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается.**

Земельный участок расположен в территориальной зоне застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-5). Установлен градостроительный регламент.

**2.1 Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего, в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается.**

Правила землепользования и застройки, утвержденные представительным органом местного самоуправления: Решение Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики № 187 от 03 марта 2016 г. «Об утверждении Правил землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, разработанных АО «РосНИПИУрбанистики» в 2015 году» (далее ПЗиЗ).

**2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка:**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Таблица № 1.

№п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификацией видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			Ограничения использования
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Предельные размеры земельных участков (мин. - макс.), га	Максимальный процент застройки, %	
1	2	3	4	5	6	7
<b>Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>						
2	2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	17	п.2 примечания	50	п.1 примечания
<b>Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>						
24	2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	25	п.2 примечан	50	п.1 примеч

1	2	3	4	5	6	7
				ия		ания

Примечания:

1. Границы зон с особыми условиями использования территории, накладывающие ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории настоящих Правил. Использование земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территории осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

2. Минимальный размер земельного участка определяется по формуле:

$S_{min} = 0,92 \times S_{общ.пл.}$ , где 0,92 – удельный показатель земельной доли для жилых зданий разной этажности (при норме жилищной обеспеченности – 18 кв.м на чел. Для иной нормы согласно расчету:  $0,92 \times 18/n$ , где n – расчетная жилищная обеспеченность, принятая в документации по планировке территории, но не менее минимальной нормы обеспеченности общей площадью жилых помещений, установленной нормативно-правовыми документами Чебоксарского городского округа, м<sup>2</sup>/чел., Собщ.пл. – общая площадь жилых помещений в жилом здании, кв.м.

*В соответствии с пунктом 1.6.6. (таблица 4) местных нормативов градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка Чебоксарского городского округа Чувашской Республики», утвержденным решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 25.12.2018 № 1517, расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности жилыми помещениями для населения Чебоксарского городского округа составляет 14,5 кв.м общей площади на 1 человека.*

3. Не подлежащие установлению параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями местных и (или) республиканских нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов, национальных стандартов, сводов правил; заданием на проектирование объектов и другими нормативными правовыми документами.

4. Предельные размеры земельных участков в условиях реконструкции допускается уменьшать не более чем на 50 % от показателей, приведённых в данной таблице.

### **2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, установленные реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь		Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и(или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории историчес	Иные показатели
Длина, м	Ширина, м					
	Площадь, м <sup>2</sup> или га					

1	2	3	4	5	6	7	8
Без ограничений	Без ограничений	Согласно таблице № 1	Согласно № 2 таблице	Согласно № 1 таблице	Согласно № 1 таблице	Без ограничений	Согласно № 3, 4 таблице
					площади земельного участка	ого поселения федерального или регионального значения	

Минимальные отступы от границ земельного участка объектов капитального строительства определяются в соответствии с местными и (или) республиканскими нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, национальных стандартов, сводов правил, утвержденных в установленном порядке, заданием на проектирование объектов и другими нормативными правовыми документами

Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, от красных линий улиц, красных линий проездов для объектов жилищного строительства, учреждений и предприятий обслуживания.

Таблица № 2.

№ п/п	Наименование объектов	Параметры минимальных отступов, в метрах		
		от границ земельных участков	от красных линий магистральных улиц	от красных линий улиц и дорог местного значения, проездов
1	2	3	4	5
3	Многоквартирные жилые дома, учреждения и предприятия обслуживания.	3	5	3

Примечание:

1. В условиях сложившейся застройки, при реконструкции объекта капитального строительства допускается сохранение существующих отступов от красных линий улиц и проездов.

### Иные показатели:

Вид разрешенного использования земельного участка указан в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным постановлением администрации города Чебоксары от 28.08.2018 № 1576.

Земельный участок с кадастровым номером 21:21:076202:1225 площадью 3774 кв.м в городе Чебоксары предоставлен ООО «Специализированный застройщик «Вектор-Инвест» для строительства многоэтажного жилого дома в аренду сроком до 30.01.2020 (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.02.2019 № КУВИ-001/2018-2533066, договор аренды земельного участка от 31.01.2019 № 5/1).

Допустимые площади озелененной территории земельных участков.

Таблица № 3.

№ п/п	Вид использования	Площадь озелененной территории, в процентах (%)
1	2	3
2.	Многоквартирные жилые дома	≥ 25

Примечание:

1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке;

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована: площадками для отдыха взрослых, детскими площадками; открытыми спортивными площадками; площадками для выгула собак; грунтовыми пешеходными дорожками; другими подобными объектами. Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной территории;

3. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению процент озеленения определяется по виду использования с максимальным значением;

4. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными документами, но не менее 60% территории земельного участка.

5. Для объектов, не указанных в таблице, минимальная (максимальная) площадь озеленения определяется в соответствии с местными и (или) республиканскими нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, заданием на проектирование объектов и другими нормативными правовыми документами или по аналогии с видами использования, указанными в данной таблице.

Минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей для жилищного строительства.

Таблица №4.

№ п/п	Использование земельного участка	Параметры		Отличительные особенности размещения жилищного фонда
		Расчетная единица	кол-во маш./мест на расч.един.	
1	2	3	4	5
1	Жилой район, обеспеченностью жилищного фонда не менее 35 кв.м общей площади на 1 человека	на одну квартиру	1,5	Расположение жилья преимущественно в близости от общественных городских центров или рекреационных объектов. Отличительными чертами данного уровня комфорта являются: повышенный уровень обеспеченности придомовой территории на 1 жителя, наличие закрытой наземной/подземной парковки, возможность проработки ландшафтного дизайна, концентрация объектов коммерческого, административного значения, ограничение доступа жителей с прилегающих территорий. Жилье оснащается централизованной приточно-вытяжной вентиляцией и климат-

1	2	3	4	5
				контролем, автономным или центральным отоплением (индивидуальный тепловой пункт). Возведение зданий осуществляется по индивидуальным проектам с подчеркнутой дизайнерской проработкой внешнего облика
2	Жилой район, обеспеченностью жилищного фонда не менее 30 кв.м общей площади на 1 человека	на одну квартиру	1,2	Условия размещения жилья не имеют отличительных особенностей. Доступность и обеспеченность объектами социальной и транспортной инфраструктур, элементами благоустройства отвечает уровню, соответствующему нормативным значениям. Возведение зданий осуществляется по усовершенствованным серийным проектам, проектам повторного применения или индивидуальным проектам
3	Жилой район, обеспеченностью жилищного фонда не менее 25 кв.м общей площади на 1 человека	на одну квартиру	0,8	Условия размещения жилья не имеют отличительных особенностей. Доступность и обеспеченность объектами социальной и транспортной инфраструктур, элементами благоустройства отвечает уровню, соответствующему минимальным нормативным значениям. Возведение зданий осуществляется по стандартным серийным проектам, проектам повторного применения
4	Жилой район, обеспеченностью жилищного фонда превышающей 40 кв.м общей площади на 1 человека	на одну квартиру	2,0	Расположение жилья преимущественно на территориях с благоприятным ландшафтом высокого эстетического качества. Отличительными чертами данного уровня комфорта являются: повышенный уровень обеспеченности придомовой территории на 1 жителя (территория благоустроенная, с проработкой ландшафтного дизайна и малых архитектурных форм), наличие закрытой наземной/подземной парковки, наличие транспортных связей с центром города, ограничение доступа жителей с прилегающих территорий. Жилье оснащается централизованной приточно-вытяжной

1	2	3	4	5
				вентиляцией и климат-контролем в каждой квартире, с очисткой воздуха, поддержанием заданной температуры, автономным (котельная)/смешанным или воздушно-конвекторным (индивидуальный тепловой пункт) отоплением. Возведение зданий осуществляется по индивидуальным авторским проектам

Примечание:

1. Не менее 40 % от расчетного числа мест временного хранения (гостевых стоянок) личного автотранспорта в жилых районах следует размещать при жилых домах. Остальную часть мест временного хранения следует предусматривать в радиусе пешеходной доступности не более 500 м.
2. Размещение 60 % от расчётного числа мест временного хранения за пределами придомовой территории должно быть обосновано в документации по планировке территории, разрабатываемой для элемента планировочной структуры, в границах которого размещается жилой дом.
3. Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета не менее 25 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов). При примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - не менее 18 квадратных метров на автомобиль (без учета проездов).
4. При наличии утвержденного проекта планировки территории количество машино-мест следует принимать в соответствии с количеством машино-мест, принятым в данном проекте планировки территории.

#### 2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается.

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства		Требования к размещению объектов капитального строительства		
			Предельное количество этажей (или) предельная высота зданий, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка			
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-
					Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Иные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства



3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектов капитального строительства и объектах культурного наследия.

3.1. Объекты капитального строительства: не имеется.

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: информация отсутствует.

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры				Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности				Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утвержденными решением Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 03.03.2016 № 187, земельный участок:

- полностью расположен в иной зоне (внешняя граница полосы воздушных подходов - 15 км от аэропорта (Порядок установления границ полос воздушных подходов на аэродромах гражданской авиации, утвержденный приказом Минтранса России от 04.05.2018 № 176)).

В соответствии с Генеральным Планом Чебоксарского городского округа, утвержденным решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 23.12.2014 № 1787, в 15-километровой зоне от контрольной точки аэродрома запрещается размещать объекты выбросов (размещения) отходов,

животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц (Постановление Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»).

До установления приаэродромных территорий архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства в границах полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации), - для аэродрома гражданской авиации (ст.4 Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ).

Согласно письму ФГБУ «Центральная аэрологическая обсерватория» от 23.11.2018 № 2036/10-01 санитарно-защитная зона у объекта ДМРЛ-С в районе аэродрома Чебоксары отсутствует. Зона ограничения застройки ДМРЛ-С в районе аэродрома Чебоксары не ограничивает размещение объектов капитального строительства жилого района «Солнечный» в кадастровом квартале 21:21:076202, высотой до 55 м. ФГБУ «ЦАО» согласовывает высоту зданий в 55 м., при условии размещения их не ближе 450-500 м от ДМРЛ-С в заданном секторе.

#### **6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:**

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	Обозначение (номер) характерной точки	X Y
1	2	3 4

#### **7. Информация о границах зон действия публичных сервитутов:**

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
Информация отсутствует	-	-

**8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок:** территория микрорайона 4 жилого района «Солнечный» Новоюжного планировочного района г.Чебоксары.

**9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа:**

Технические условия на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения, выданные ОАО «Водоканал», от 10.09.2018 № 1344/19. Водоснабжение возможно осуществить от существующей кольцевой сети диаметром 315 мм, проходящей в микрорайоне «Солнечный». Разрешаемый отбор объёма холодной воды 62,7 куб. метра в сутки. Срок подключения объекта не указан. Срок действия технических условий 3 года с даты их утверждения.

Технические условия для присоединения к электрическим сетям, выданные ООО «Коммунальные технологии», № 38П-163. Точка присоединения и максимальная мощность энергопринимающих устройств по каждой точке присоединения – Кабели 10 кВ от РП-41 в РУ-10 кВ ТП-10 кВ, проектируемой на границе земельного участка Заявителя. Максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств заявителя – 3871 кВт. Год ввода в эксплуатацию энергопринимающих устройств заявителя – 2018-2019 г. Срок действия технических условий составляет 2 года со дня заключения договора об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям.

Технические условия на проектирование и строительство наружного освещения многоквартирных жилых домов с пристроенными котельными поз. 3, поз. 4, поз. 5, поз. 6, поз. 7, поз. 8, поз. 9, поз. 10, поз. 11 микрорайона 4, жилого района Солнечный, новоюжного планировочного района г. Чебоксары, выданные АО «Горсвет», от 30.08.2017 № 194/17-К. Технические условия действительны в течение 2 лет.

Технические условия ООО «Честр-Инвест» на телефонизацию, подключение к сетям Интернет, кабельного телевидения и IPTV, проводного вещания объектов на территории 4 жилого района «Солнечный» Новоюжного планировочного района г. Чебоксары: поз. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, выданные ПАО «Ростелеком» от 07.09.2018 № 141/18. Срок действия технических условий один год со дня утверждения.

Технические условия на отвод поверхностных стоков с территории микрорайона 4 (п. 3, п. 4, п. 5, п. 6, п. 7, п. 8, п. 9, п. 10, п. 11, общеобразовательная школа на 1100 мест поз. 1, ясли-сад на 120 мест поз. 2)

жилого района «Солнечный» в Новоюжном районе г. Чебоксары, выданные МБУ «Управление ЖКХ и благоустройства», от 06.09.2017 № 01/12-2858. Технические условия действительны на нормативный срок продолжительности проектирования и строительства, но не более 3-х лет.

**10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории:** Решение Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 28.11.2017 № 1006 «Об утверждении Правил благоустройства территории города Чебоксары».

#### **11. Информация о красных линиях:**

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	404688.10	1235933.16
10	404585.65	1235925.19
11	404627.02	1235912.37
12	404639.72	1235903.20

