



Й Ы Ш А Н У

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

*2-й заказ*  
14.04.2014 № 963

Об утверждении градостроительного  
плана земельного участка в городе  
Чебоксары

В соответствии со статьями 8, 44, частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.06.2016 № 400/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка», рассмотрев обращение общества с ограниченной ответственностью (ООО) «Лидер» от 28.03.2017 № 158 (вх. в адм. от 28.03.2017 № 4727), администрация города Чебоксары **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить градостроительный план земельного участка от 29.03.2017 № RU21304000-134 с кадастровым номером 21:01:030310:3026 площадью 7616 кв.м в городе Чебоксары согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации города по вопросам архитектуры и градостроительства Павлова А.Л.

Глава администрации города Чебоксары



А.О. Ладыков

Заместитель отдела делопроизводства  
А.Г. Николаева



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЧЕБОКСАРЫ  
ШУПАШКАР ХУЛА АДМИНИСТРАЦИИ



## 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	0	0	1	3	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения ООО «Лидер», город Чебоксары, улица Карла Маркса, 58 от 28.03.2017 № 158 (вх. в адм. от 28.03.2017 № 4727)

**Местонахождение земельного участка:** Чувашская Республика, город Чебоксары

**Кадастровый номер земельного участка:** 21:01:030310:3026

**Описание местоположения границ земельного участка:** Чувашская Республика, город Чебоксары

**Площадь земельного участка:** 7616 кв.м

**Описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке (объекта капитального строительства):** в границах предоставленного земельного участка в городе Чебоксары (микрорайон, ограниченный улицами Эгерский бульвар, Л.Комсомола, Машиностроительный проезд, речка Малая Кувшинка, поз.3, поз.3а)

План подготовлен Управлением архитектуры и градостроительства.

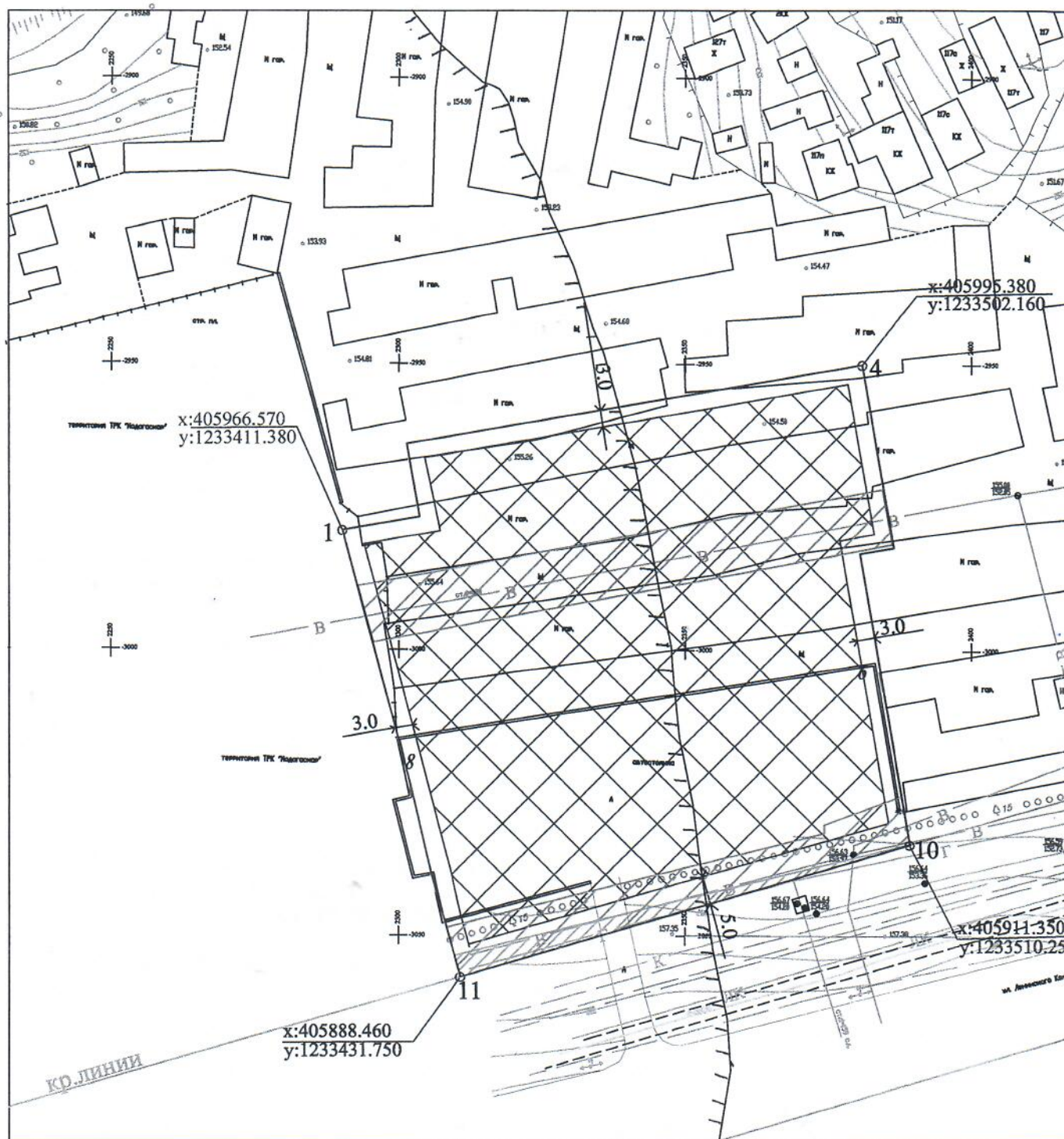
Заместитель начальника управления  
архитектуры и градостроительства -  
главный архитектор города



«29» марта 2017

 / В.В. Мамуткин /

# 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования



## ЭКСПЛИКАЦИЯ

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Примечание
1	Отсутствует	

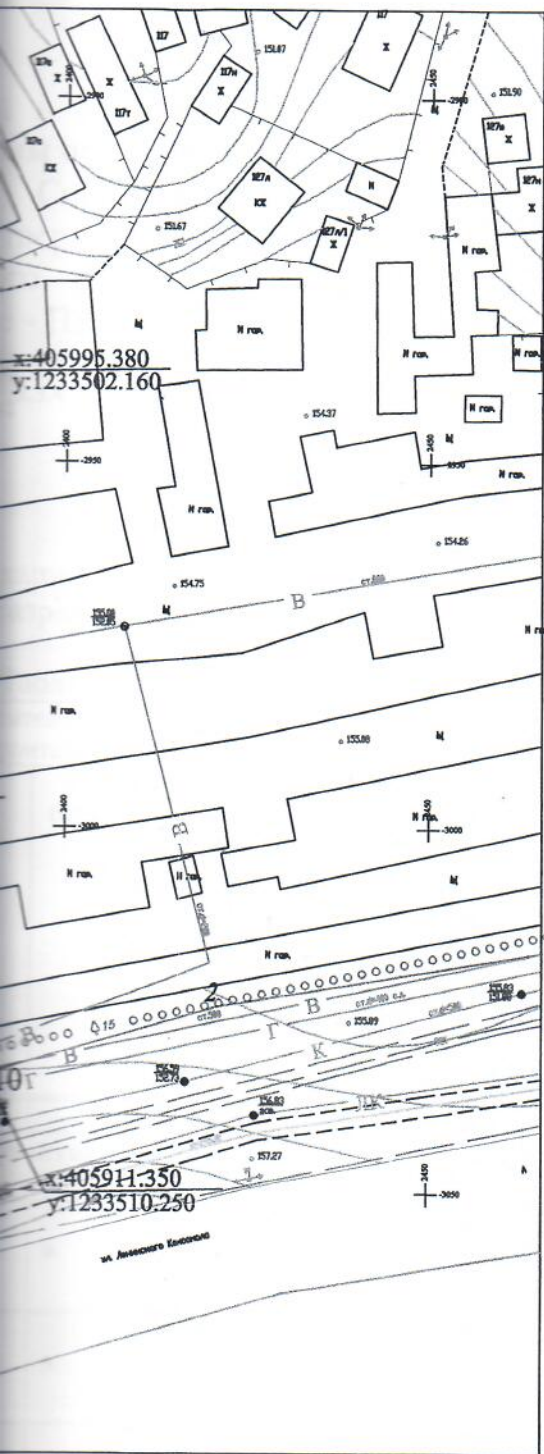
### Примечания

М 1:1000

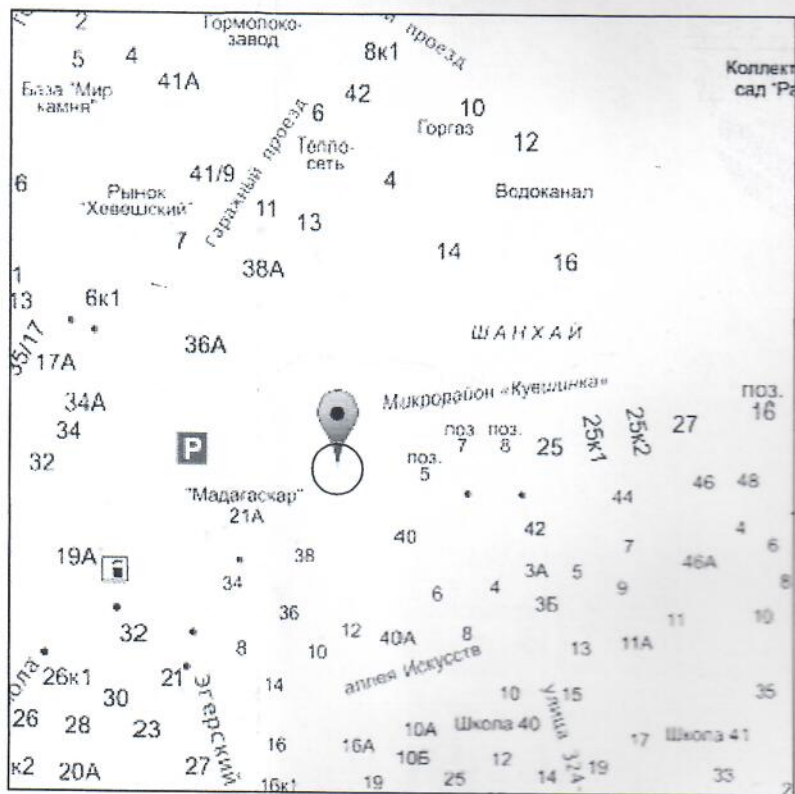
Площадь земельного участка 7616 кв.м

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан " 29 " 03 2017г.

ельного участка  
лирования



Ситуационный план М 1:10000



Условные обозначения

x: 402228.100  
y: 1233737.400

- Граница земельного участка
- Номер точки поворота границы земельного участка, координаты поворотных точек
- Красная линия улиц и магистралей
- Граница допустимого размещения объектов капитального строительства (не распространяется на линейные объекты)
- Места допустимого размещения объектов капитального строительства (не распространяется на линейные объекты)
- Минимальные отступы от границ земельного участка объектов капитального строительства (определяются в соответствии с местными и (или) республиканскими нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, национальными стандартами, сводами правил, утвержденных в установленном порядке, заданием на проектирование объектов и другими нормативными правовыми документами)
- Существующие здания
- Граница зон действия публичных сервитутов
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд
- Здания демонтированные (черный контур 0,1 мм, крестики черный цвет)
- Санитарно-защитная зона производственно-коммунальных объектов
- Водоохранная зона реки
- Охранная зона газопровода 5 м. в каждую сторону от трубопровода
- Охранная зона водопровода 5 м. в каждую сторону от трубопровода
- Охранная зона канализации,ливневой канализации, дренажа 5 м., 3 м, 3 м в каждую сторону от трассы
- Охранная зона теплотрассы 2 м., 4 м в каждую сторону от трассы
- Охранная зона кабеля связи 2 м. в каждую сторону
- Охранная зона электрокабеля, ЛЭП

с-часник

Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Начальник		Лукин С.В.			
Зам. начальника		Лукина Л.В.			
Нач. отдела		Степкова В.А.			
Исполнитель		Тверскова Г.П.			

Заказчик: ООО "Лидер"

Адрес: Чувашская Республика, г.Чебоксары, ул.Эгертский б-р, Л.Комсомола, Машиностроительный пр., речной вокзал Кувшинка, поз. 5, поз. 3а

Градостроительный план земельного участка

Чертеж градостроительного плана земельного участка М 1:1000

МБУ "Управление территориального планирования города Чебоксары"



**2. Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства.**<sup>1,2,3,4</sup>

Градостроительный регламент земельного участка установлен в составе Правил землепользования и застройки, утвержденных 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 также - ПЗиЗ).

**2.1. Информация о разрешенном использовании земельного участка:**<sup>2,3,4</sup>

**Ж-5. Зона застройки жилыми домами смешанной этажности.**

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 Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Предельные размеры земельных участков (мин.- макс.), га	Максимальный процент застройки, %	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7
<b>Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>						
1	2.5	Среднеэтажная жилая застройка	8	п.3 примечания	50	*
2	2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	17	п.3 примечания	50	*
3	2.7	Обслуживание застройки жилой (объекты с видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9)	17	мин. 0,12	60	*
4	3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	9	мин.1,5	60	*
5	3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	5	мин.2,4	70	*



1	2	3	4	5	6	7
6	3.8	Общественное управление	17	мин. 0,15	60	*
7	4.5	Банковская и страховая деятельность	5	мин. 0,2	60	*
8	5.1	Спорт	3	мин. 0,3	80	*
9	6.8	Связь	-	-	-	*
<b>Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>						
10	2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	25	п.3 примечания	50	*
11	3.9	Обеспечение научной деятельности	8	мин. 0,07	60	*
12	4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	6	мин. 0,4	60	*
13	4.8	Развлечения	4	мин. 0,6	60	*
14	4.9.1	Объекты придорожного сервиса	2	мин. 0,06	80	*
<b>Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>						
15	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	-	-	-	-

Примечания:

1.\*Предельная этажность зданий и сооружений, предельные размеры земельных участков, максимальный процент застройки и иные параметры разрешенного строительства, реконструкции 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.

2. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

3. 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,  $S_{общ.пл.}$  – общая площадь жилых помещений в жилом здании, кв.м.

4. Размеры земельных участков дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных школ (код 3.5.1), гостиниц (код 4.7) предусматривать в соответствии с пунктами 8-10 примечания к таблице 6 ст. 42 Правил землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, разработанных АО «РосНИПИУрбанистики» в 2015 году, утвержденных решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 03.03.2016 № 187.

5. Действие настоящего регламента не распространяется на земельные участки:

а) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления.

которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране культурного наследия;

б) в границах территорий общего пользования;

в) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

г) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

## 2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке<sup>2</sup>

### Назначение объекта капитального строительства:

Согласно основному разрешенному виду использования недвижимости

### 2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, включая площадь<sup>2</sup>

Кадастровый номер земельного участка	Длина (м)	Ширина (м)	Зоны с особыми условиями использования территорий (кв.м)	Зоны действия публичных сервитутов (кв.м.)	Площадь земельного участка (кв.м)	Номер объекта капитального строительства согласно чертежу градостроительного плана земельного участка	Размер (м)		Площадь застройки (кв.м)
							Макс.	Мин.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
21:01:030310:3026	-	-	водопровод газопровод		7616	-	-	-	-

### 2.2.2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений м.<sup>2</sup>

Согласно таблице №1

### 2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка<sup>2</sup>

(Решение Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 03 марта 2016 № 187 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, разработанных АО «РосНИПИУрбанистики» в 2015 году»)

Согласно таблице №1

### 2.2.4. Иные показатели<sup>2</sup>

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

Допустимые площади озелененной территории земельных участков.

Таблица №2.

№ п/п	Вид использования	Площадь озелененной территории, в процентах (%)
1	2	3
1.	Индивидуальные жилые дома, садовые участки, дачи	≥ 40
2.	Многоквартирные жилые дома	≥ 25
4.	Детские дошкольные и общеобразовательные учреждения.	≥ 50
5.	Прочие объекты, в т.ч производственные предприятия за исключением объектов коммунального хозяйства, объектов сельскохозяйственного использования, объектов транспорта.	≤ 15
6.	Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады).	не установлено
7.	Парки, городские сады, скверы, бульвары, зоны отдыха	в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования

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.





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

Таблица №3

№ п/п	Наименование объектов	Параметры минимальных отступов, в метрах		
		от границ соседних земельных участков	от красных линий улиц	от красных линий проездов
1.	Индивидуальные жилые дома, жилые дома на приквартирных земельных участках личных подсобных хозяйств, блокированные жилые дома	3	5	3
2.	Детские дошкольные и общеобразовательные учреждения	по нормам инсоляции, освещенности и противопожарным требованиям, но не менее 3	до границ земельного участка 25	3
3.	Многоквартирные жилые дома, учреждения и предприятия обслуживания.	3	5	3
4.	Многоквартирные жилые дома, учреждения и предприятия обслуживания в случаях примыкания к объектам капитального строительства соседнего земельного участка при наличии глухих стен у обоих примыкающих зданий	0	5	3

Примечание:

1. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, в части отступа от границ соседних земельных участков допускается в случаях, если ширина земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства по уличному фронту менее – 18 метров.

2. В условиях сложившейся индивидуальной застройки, при реконструкции индивидуального жилого дома (не более трех этажей) допускается сохранение существующего отступа от границ соседнего земельного участка без увеличения площади застройки жилого дома.

3. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

4. Участки дошкольных образовательных учреждений не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.



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-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,	на одну	0,8	Условия размещения жилья не



1	2	3	4	5
	обеспеченностью жилищного фонда не менее 25 кв.м общей площади на 1 человека	квартиру		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 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-ка % 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 250 м.

2. Требуемое для объектов расчетное число мест временного хранения (гостевых стоянок) следует размещать в пределах земельного участка, отведенного под застройку этого объекта. Не допускается использовать для этих целей улично-дорожную сеть (включая проезжую часть, тротуары, полосы озеленения).

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)



### **2.3. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке<sup>3,4</sup>**

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 расположен в иной зоне (15 км от аэропорта), санитарно-защитной зоне ТЦ «Мадагаскар». По земельному участку проходят водопровод, газопровод.

### **3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия<sup>1,2,3,4</sup>**

#### **3.1. Объекты капитального строительства:**

отсутствует

#### **3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: не имеются**

### **4. Информация о разделении земельного участка<sup>2,3,4</sup>**

Земельный участок с кадастровым номером 21:01:030310:3026 площадью 7616 кв.м с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» сформирован путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 21:01:030310:3017, 21:01:030310:3019, 21:01:030310:3020, 21:01:030310:3021, которые были предоставлены ООО «Лидер» в аренду до 01.02.2022 (договоры аренды земельных участков от 14.03.2017 № 34/5514-к, № 35/5515-к, № 37/5517-к, № 36/5516-к).

Возможность разделения земельного участка может быть установлена проектом межевания.

### **5. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения<sup>7</sup>**

Согласно письму ООО «Лидер» от 28.03.2017 № 158 (вх. в адм. от 28.03.2017 № 4727) технические условия для подключения к сетям инженерно-технического обеспечения не требуются

### **6. Информация о наличии границ зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд (при наличии):**

не имеется



## 7. Иная информация (при наличии):

не имеется

### Примечание:

<sup>1</sup> Заполняется в случае, если градостроительный план земельного участка утверждается в составе проекта межевания территории.

<sup>2</sup> Заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется.

<sup>3</sup> Заполняется на земельный участок, на который градостроительный регламент не устанавливается.

<sup>4</sup> Заполняется на земельный участок, на который градостроительный регламент не распространяется.

<sup>5</sup> Заполняется если соответствующие параметры установлены градостроительным регламентом либо нормативными правовыми актами, регулирующими использования земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются или на которые градостроительные регламенты не распространяются.

<sup>6</sup> Указываются точки подключения, содержащиеся в технических условиях, выданных организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

<sup>7</sup> Документ, содержащий информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, является приложением к градостроительному плану земельного участка.

