



**ООО «Национальный земельный фонд»**

**Разработка проекта планировки и проекта  
межевания территории, ограниченной  
ул. Северной, ул. Промышленной,  
ул. Гражданской, ул. Коллективной  
города Чебоксары**

**Заказчик: Муниципальное бюджетное учреждение  
«Управление территориального планирования»  
муниципального образования города Чебоксары – столицы  
Чувашской Республики**

**ОМСК  
2019**

**Проект планировки и межевания подготовлен на основании Постановления Администрации города Чебоксары от 26.03.2019 № 627 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной ул. Северной, ул. Промышленной, ул. Гражданской, ул. Коллективной»**

на основании градостроительной документации:

- 1) Правила землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, разработанные АО «РосНИПИУрбанистики» в 2015 году (с изменениями на 20 августа 2019 года), утвержденные решением Чебоксарского городского собрания депутатов Чувашской республики от 03 марта 2016 г. № 187;
- 2) Местные нормативы градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка Чебоксарского городского округа», утвержденные решением Чебоксарского городского собрания депутатов Чувашской республики от 25 декабря 2018 года № 1517;
- 3) Генеральный план Чебоксарского городского округа (утвержденный решением ЧГСД от 23.12.2014 № 1787).

## **Цель проекта планировки и межевания территории:**

**Цель проекта** – обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ территории общего пользования (красных линий, обозначающих планируемые (изменяемые) границы территории общего пользования), установление границ земельных участков, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, социальной, инженерной, транспортной инфраструктур.

### **Задачи:**

- выделение элементов планировочной структуры;
- установление границ территорий общего пользования;
- установление зон планируемого размещения объектов;
- определение местоположения границ образуемых земельных участков;
- определение зон с особыми условиями использования территории планируемых к размещению объектов;
- обеспечение публичности и открытости градостроительных решений.

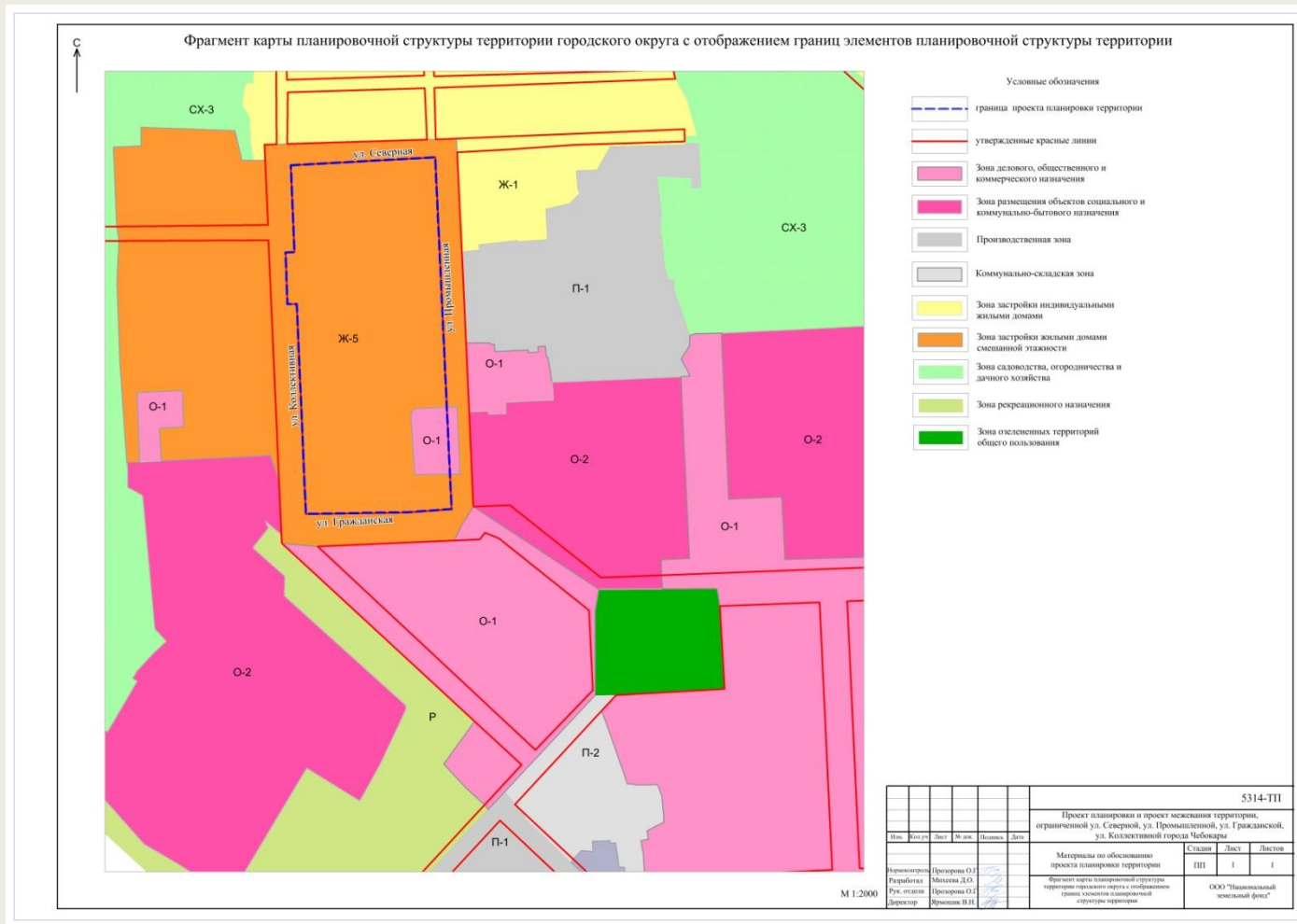
## Расположение проектируемой территории в структуре г. Чебоксары



Проектируемая территория расположена в Московском районе города Чебоксары, в границах ул. Северная, ул. Промышленная, ул. Гражданская, ул. Коллективная.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 4,26 га.

## Фрагмент карты градостроительного зонирования территории г. Чебоксары с отображением границы проекта планировки территории



Исходя из Карты градостроительного зонирования, в границах проектирования находятся следующие территориальные зоны:

- Ж-5 – Зона застройки жилыми домами смешанной этажности;
- О-1 – Зона делового, общественного и коммерческого назначения.



# Анализ существующего положения

Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу.  
Схема границ зон с особыми условиями территории



- Основные обозначения**
- граница проекта планировки территории
  - утвержденные красные линии
  - существующие объекты капитального строительства административно-делового и общественного назначения
  - существующие объекты капитального строительства жилого фонда
  - существующие гаражи
  - существующие здания инженерной инфраструктуры
  - объект капитального строительства, учтенный в ЕГРН
  - существующие объекты коммунально-складского назначения
  - территории объектов административно-делового и общественного назначения
  - территории среднеэтажной жилой застройки
  - границы зон с особыми условиями использования, учтенные в ЕГРН
  - границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
  - границы кадастровых кварталов
  - улицы, дороги, проезды
  - тротуары
  - расстояния по горизонтали от строительных конструкций тепловых сетей или оболочки изоляции трубопроводов при бесканальной прокладке до зданий, сооружений и инженерных сетей
  - существующие сети теплоснабжения
  - существующие сети газоснабжения
  - существующие сети канализации
  - существующие сети напорной канализации
  - существующие сети связи
  - существующие сети электроснабжения
  - существующие сети водоснабжения
  - граница санитарно-защитной зоны
- Экспликация**
- 1 номер по экспликации

№ п/п	Наименование	Примечание
1	5-ти этажный жилой дом	существ.
2	5-ти этажный жилой дом	существ.
3	5-ти этажный жилой дом	существ.
4	5-ти этажный жилой дом	существ.
5	5-ти этажный жилой дом с гаражом-стоянкой на 35 машино-мест	существ.
6	5-ти этажный жилой дом	существ.
7	5-ти этажный жилой дом с административными помещениями (аптека, магазины продовольственных и непродовольственных товаров)	существ.
8	5-ти этажный жилой дом	существ.
9	5-ти этажный жилой дом	существ.
10	Чебоксарская детская музыкальная школа № 3	существ.
11	Котельная	существ.
12	ЦТП-4 МСЧ ПО им. В.И. Чапаева	существ.

В границах территории расположены земельные участки, высвобожденные после сноса аварийных и ветхих жилых домов :  
ул. Коллективная, д. 10,  
ул. Коллективная, д. 14,  
ул. Коллективная, д. 18,  
ул. Промышленная, д. 16,  
ул. Промышленная, д. 8,  
ул. Северная, д. 3

						5314-ТП		
						Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Северной, ул. Промышленной, ул. Гражданской, ул. Коллективной города Чебокары		
						Стадия	Лист	Листов
						ПП	1	1
Нормоконтроль	Прозорова О.Г					Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Разработал	Видищева И.В							
Разработал	Мисеева Д.О.							
Рук. отдела	Прозорова О.Г							
Директор	Ярмошк В.И.					Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу. Схема границ зон с особыми условиями территории		
						ООО "Национальный земельный фонд"		

М 1:1000

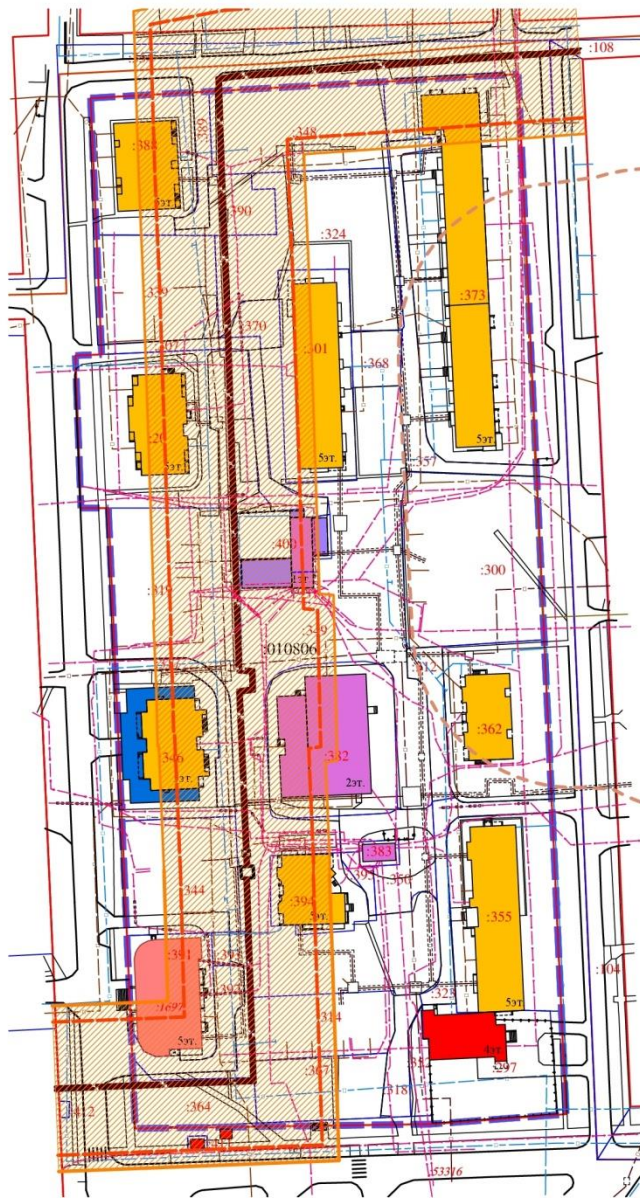
## Проектные предложения по развитию территории

С учетом существующей застройки проектом предложено:

- новое строительство четырех многоквартирных девятиэтажных жилых домов с подземными гаражами-стоянками и встроенным детским садом;
- развитие и обустройство улично-дорожной сети (проезды, тротуары, стоянки автотранспорта);
- развитие инженерной инфраструктуры (демонтаж недействующих инженерных сетей и подключение проектируемых многоквартирных жилых домов к существующим инженерным сетям);
- благоустройство территории (площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, площадка отдыха для взрослого населения, площадка для занятий физкультурой, площадок для размещения мусорных контейнеров, площадка для выгула собак, хозяйственная площадка);
- размещение сквера.



# Ограничения развития территории (тепловая сеть)



СП 124.13330.2012 Тепловые сети.  
Актуализированная редакция СНиП  
41-02-2003

Таблица А.3 - Расстояния по горизонтали от строительных конструкций тепловых сетей или оболочки изоляции трубопроводов при бесканальной прокладке до зданий, сооружений и инженерных сетей

### Подземная прокладка тепловых сетей

До фундаментов зданий и сооружений:

а) при прокладке в каналах и тоннелях и непросадочных грунтах (от наружной стенки канала тоннеля) при диаметре труб, мм:

диаметр 500-800 - 5,0 м;

б) при бесканальной прокладке в непросадочных грунтах (от оболочки бесканальной прокладки) при диаметре труб, мм:

диаметр 500-800 - 7,0 м.

### Надземная прокладка тепловых сетей

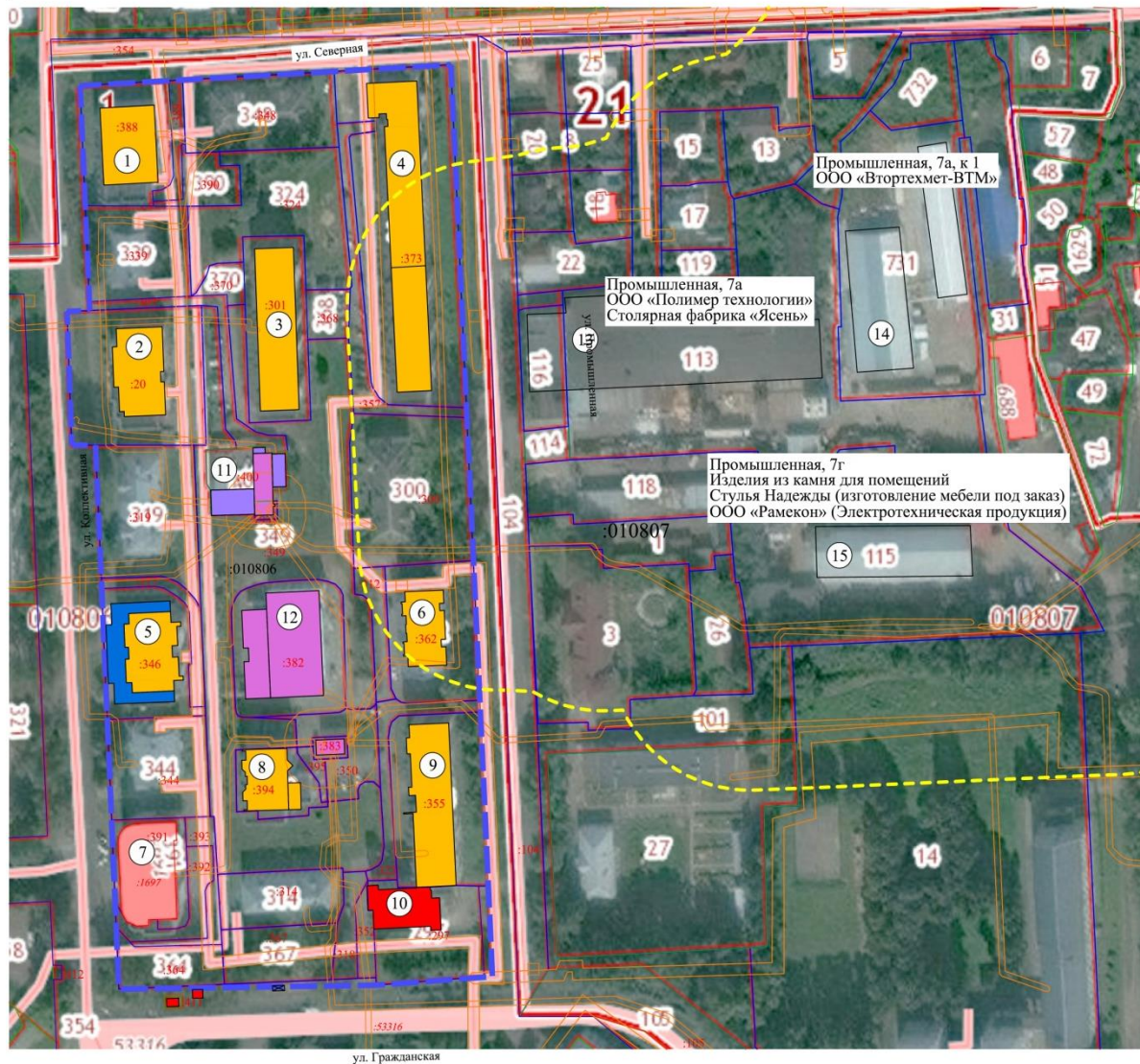
До жилых и общественных зданий:

диаметр от 500 до 1400 - 25 м;

диаметр от 200 до 500 - 20 м.



# Ограничения развития территории (санитарные зоны от соседствующих промышленных объектов))



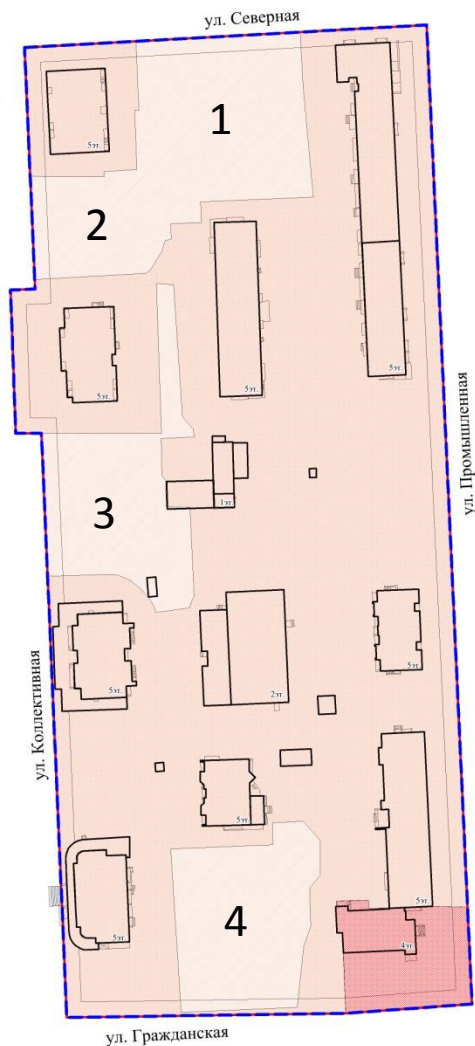
Экспликация		
№ п/п	Наименование	Примечание
1	5-ти этажный жилой дом	сущест.
2	5-ти этажный жилой дом	сущест.
3	5-ти этажный жилой дом	сущест.
4	5-ти этажный жилой дом	сущест.
5	5-ти этажный жилой дом с гаражом-стоянкой на 35 машино-мест	сущест.
6	5-ти этажный жилой дом	сущест.
7	5-ти этажный жилой дом с административными помещениями (аптека, магазины продовольственных и непродовольственных товаров)	сущест.
8	5-ти этажный жилой дом	сущест.
9	5-ти этажный жилой дом	сущест.
10	Чебоксарская детская музыкальная школа № 3	сущест.
11	Котельная	сущест.
12	ЦТП-4 МСЧ ПО им. В.И. Чапаева	сущест.
13		сущест.
14		сущест.
15		сущест.

## Условные обозначения

- граница проекта планировки территории
- утвержденные красные линии
- существующие объекты капитального строительства административно-делового и общественного назначения
- существующие объекты капитального строительства жилого фонда
- существующие гаражи
- существующие здания инженерной инфраструктуры
- существующие объекты коммунально-складского назначения
- земельные участки, учтенные в ЕГРН
- границы кадастровых кварталов
- номер кадастрового квартала
- граница санитарно-защитной зоны
- номер по экспликации

# Чертеж планировки территории

Чертеж планировки территории, ограниченной ул. Северной, ул. Промышленной, ул. Гражданской, ул. Коллективной города Чебоксары



## Участки размещения проектируемого жилого фонда

№ п/п	Адрес дома (условный номер)	Площадь земельного участка по проекту, кв. м	Способы образования земельного участка
1	2	3	4
1	ул. Северная, д. 3	2 578	Перераспределение земельных участков 21:01:010806:348, 21:01:010806:324, 21:01:010806:390
2	ул. Коллективная, д. 18	2 010	Перераспределение земельных участков 21:01:010806:339, 21:01:010806:324, 21:01:010806:390
3	ул. Коллективная, д. 14	1 985	Перераспределение земельных участков 21:01:010806:319, 21:01:010806:349
4	ул. Промышленная, д. 16	2 361	Перераспределение земельных участков 21:01:010806:314, 21:01:010806:349, 21:01:010806:367

### Условные обозначения

- граница проекта планировки территории
- утвержденные красные линии
- существующие здания, строения, сооружения
- зона делового, общественного и коммерческого назначения
- зона застройки жилыми домами смешанной этажности
- зона планируемой застройки жилыми домами смешанной этажности
- линии отступа от краевых линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений

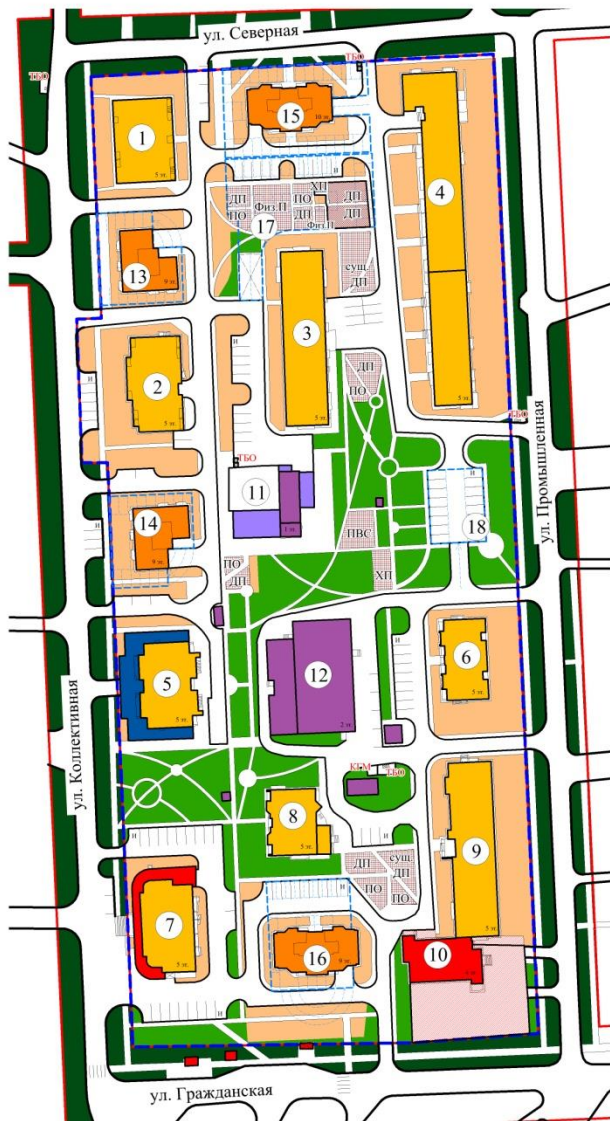
						5314-ТП1					
						Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Северной, ул. Промышленной, ул. Гражданской, ул. Коллективной города Чебоксары					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ж.лок.	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории			Стадия	Лист	Листов
Нормоконтроль	Прозорова О.Г.								ПП	1	1
Разработал	Видишева И.В.					Чертеж планировки территории, ограниченной ул. Северной, ул. Промышленной, ул. Гражданской, ул. Коллективной города Чебоксары					
Разработал	Михеева Д.О.										
Рук. отдела	Прозорова О.Г.					ООО "Национальный земельный фонд"					
Директор	Ярмошкин В.И.										

М 1:1000



# Эскиз застройки территории

Вариант планировочного решения застройки территории, ограниченной ул. Северной, ул. Промышленной, ул. Гражданской, ул. Коллективной города Чебоксары



## Условные обозначения

- граница проекта планировки территории
- утвержденные красные линии
- существующие объекты капитального строительства административно-делового и общественного назначения
- существующие объекты капитального строительства жилого фонда
- проектируемые объекты капитального строительства жилого фонда
- существующие гаражи
- существующие здания инженерной инфраструктуры
- существующие объекты коммунально-складского назначения
- территории объектов административно-делового и общественного назначения
- территории среднеэтажной жилой застройки
- зеленые насаждения внутриквартальные
- зеленые насаждения вдоль дорог
- площадки общего пользования
- площадки, принадлежащие ДОО
- проектируемые подземные гаражи-стоянки
- улицы, дороги, проезды
- тротуары
- номер по экспликации
- места парковки автотранспортных средств, управляемых инвалидами

## Экспликация

№ п/п	Наименование	Примечание	Характеристики
1	5-ти этажный жилой дом	существ.	23 квартиры
2	5-ти этажный жилой дом	существ.	29 квартир
3	5-ти этажный жилой дом	существ.	73 квартиры
4	5-ти этажный жилой дом	существ.	93 квартиры
5	5-ти этажный жилой дом с гаражом-стоянкой на 35 машино-мест	существ.	50 квартир
6	5-ти этажный жилой дом	существ.	18 квартир
7	5-ти этажный жилой дом с административными помещениями (аптека, магазины продовольственных и непродовольственных товаров)	существ.	24 квартиры
8	5-ти этажный жилой дом	существ.	46 квартир
9	5-ти этажный жилой дом	существ.	73 квартиры
10	Чебоксарская детская музыкальная школа № 3	существ.	
11	Котельная	существ.	
12	ЦТП-4 МСЧ ПО им. В.И. Чапаева	существ.	
13	9-ти этажный жилой дом с подземным гаражом-стоянкой на 34 машино-места	проектир.	45 квартир
14	9-ти этажный жилой дом с подземным гаражом-стоянкой на 34 машино-места	проектир.	45 квартир
15	10-ти этажный жилой дом со ветренным детским садом на 26 мест, с подземным гаражом-стоянкой на 40 машино-мест	проектир.	45 квартир
16	9-ти этажный жилой дом с подземным гаражом-стоянкой на 50 машино-мест	проектир.	45 квартир
17	Подземный гараж-стоянка	проектир.	32 машино-места
18	Охраняемая наземно-подземная парковка	проектир.	32 машино-места
ДП	Детские площадки: - принадлежащие ДОО - принадлежащие жилым домам	существ./проектир.	183 кв.м; 568,5 кв.м
ПО	Площадки отдыха и досуга	проектир.	263,4 кв.м
Физ.П	Физкультурные площадки	проектир.	201,3 кв.м.
ХП	Хозяйственные площадки: - принадлежащие ДОО - принадлежащие жилым домам	проектир.	10 кв. м; 78,5 кв. м
ПВС	Площадка для выгула собак	проектир.	120 кв.м.
ТБО/КЗМ	Площадки для размещения мусорных контейнеров	существ./проектир.	6 площадок/ 9 контейнеров

Примечание:

ДОО - дошкольная образовательная организация.

						5314-ТП			
						Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Северной, ул. Промышленной, ул. Гражданской, ул. Коллективной города Чебоксары			
Иван.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Пол.в.м.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
							ПП	1	1
Нормоконтроль	Пророва О.Г.					Вариант планировочного решения застройки территории, ограниченной ул. Северной, ул. Промышленной, ул. Гражданской, ул. Коллективной города Чебоксары	ООО "Национальный земельный фонд"		
Разработка	Михеева Д.О.								
Рук. отдела	Пророва О.Г.								
Директор	Ярвинец В.П.								

М 1:1000

# Чертеж межевания территории

Чертеж межевания территории, ограниченной ул. Северной, ул. Промышленной, ул. Гражданской, ул. Коллективной города Чебоксары

Таблица 1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

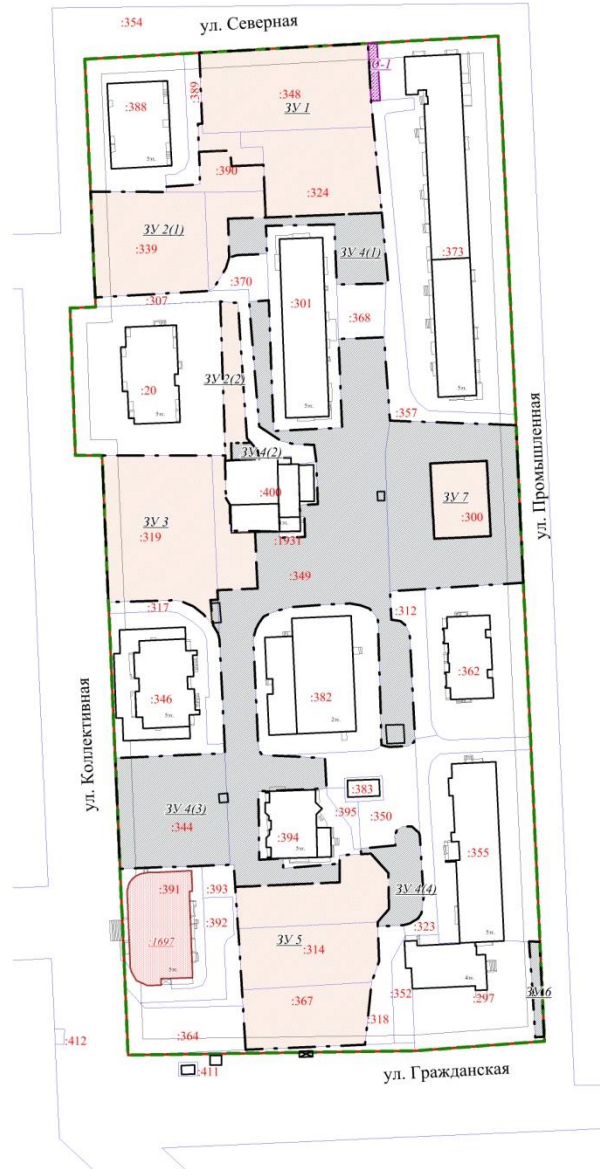
Номер земельного участка	Площадь земельного участка по проекту, кв. м	Способы образования земельного участка
ЗУ 1	2 578	Перераспределение земельных участков 21:01:010806:348, 21:01:010806:324, 21:01:010806:390
ЗУ 2	2010	Перераспределение земельных участков 21:01:010806:339, 21:01:010806:324, 21:01:010806:390
ЗУ 3	1985	Перераспределение земельных участков 21:01:010806:319, 21:01:010806:349
ЗУ 4	8264	Перераспределение земельных участков 21:01:010806:349, 21:01:010806:344, 21:01:010806:300, 21:01:010806:324
ЗУ 5	2361	Перераспределение земельных участков 21:01:010806:314, 21:01:010806:349, 21:01:010806:367
ЗУ 6	92	Из земель, государственная собственность на которые не разграничена
ЗУ 7	432	Перераспределение земельных участков 21:01:010806:349, 21:01:010806:344, 21:01:010806:300, 21:01:010806:324

Таблица 2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Номер земельного участка	Площадь земельного участка по проекту, кв. м	Способы образования земельного участка
ЗУ 4	8264	Перераспределение земельных участков 21:01:010806:349, 21:01:010806:344, 21:01:010806:300, 21:01:010806:324
ЗУ 6	92	Из земель, государственная собственность на которые не разграничена

Таблица 3. Сведения о видах разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Номер земельного участка	Вид разрешенного использования
ЗУ 1	Многоэтапная жилищная застройка (высотная застройка)
ЗУ 2	Многоэтапная жилищная застройка (высотная застройка)
ЗУ 3	Многоэтапная жилищная застройка (высотная застройка)
ЗУ 4	Земельные участки (территории) общего пользования
ЗУ 5	Многоэтапная жилищная застройка (высотная застройка)
ЗУ 6	Земельные участки (территории) общего пользования
ЗУ 7	Многоэтапная жилищная застройка (высотная застройка)



Условные обозначения

- граница проекта межевания территории
- утвержденные красные линии
- существующие здания, строения, сооружения
- объект капитального строительства, учтенный в ЕГРН
- границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
- линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- образуемые земельные участки многоэтапной жилой застройки (высотная застройка)
- образуемые земельные участки общего пользования
- номер образуемого земельного участка
- границы образуемых частей земельных участков, рекомендованных для установления публичных сервитутов, сервитутов
- номер образуемой части земельного участка

Примечание:

- Земельные участки с номерами ЗУ 2(1) и ЗУ 2(2), ЗУ 4(1), ЗУ 4(2), ЗУ 4(3), ЗУ 4(4) являются многоконтурными;
- Минимальный размер земельного участка определяется по формуле:  $S_{\text{min}} = 0,92 \times \text{Собщ.пл.}$ , где 0,92 – удельный показатель земельной доли для жилых зданий разной этажности, Собщ.пл. – общая площадь жилых помещений в жилом здании, кв.м.;
- Виды разрешенного использования образуемых земельных участков определены в соответствии с классификатором, утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540

					5314-ТП			
					Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Северной, ул. Промышленной, ул. Гражданской, ул. Коллективной города Чебоксары			
Им.	Колуч	Лист	№ док.	Полезь	Дата	Стадия	Лист	Листов
Нормоконтроль	Прозорова О.Г.					Основная часть проекта межевания территории	ПМ	1
Разработал	Михеева Д.О.							
Рук. отдела	Прозорова О.Г.							
Директор	Ярмошук В.И.							
Чертеж межевания территории, ограниченной ул. Северной, ул. Промышленной, ул. Гражданской, ул. Коллективной города Чебоксары						ООО "Национальный земельный фонд"		

M 1:1000





**ООО «Национальный земельный фонд»**

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**