

## Градостроительный план земельного участка

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |  |  |  |  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|--|--|--|--|
| № | Р | Ф | - | 1 | 6 | - | 2 | - | 0 | 1 | - | 0 | - | 0 | 0 | - | 2 | 0 | 2 | 1 | - | 0 | 3 | 0 | 4 |  |  |  |  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|--|--|--|--|

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления  
Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ТСИ"  
вх. от 26.02.2021 №114461

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка с указанием ф.и.о. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка \_\_\_\_\_

Республика Татарстан  
(субъект Российской Федерации)

город Казань

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

### Описание границ земельного участка

| Обозначение (номер)<br>характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения<br>Единого государственного реестра недвижимости |            |
|--|---|------------|
|  | X   | Y          |
| 1  | 474516.13   | 1309654.33 |
| 2  | 474521.67   | 1309663.06 |
| 3  | 474524.96   | 1309668.27 |
| 4  | 474534.07   | 1309682.64 |
| 5  | 474536.61   | 1309694.25 |
| 6  | 474545.95   | 1309736.95 |
| 7  | 474537.38   | 1309739.89 |
| 8  | 474534.39   | 1309726.21 |
| 9  | 474526.57   | 1309727.92 |
| 10                                       | 474529.56   | 1309741.60 |
| 11                                       | 474489.00   | 1309750.90 |
| 12                                       | 474481.53   | 1309712.45 |
| 13                                       | 474470.04   | 1309708.36 |
| 14                                       | 474461.61   | 1309669.70 |
| 15                                       | 474457.37   | 1309650.26 |
| 16                                       | 474502.04   | 1309634.48 |
| 17                                       | 474503.14   | 1309633.83 |
| 18                                       | 474506.96   | 1309639.86 |
| 1  | 474516.13   | 1309654.33 |

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) \_\_\_\_\_

16:50:060631:1167

Площадь земельного участка \_\_\_\_\_

6328 м<sup>2</sup>

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 (при наличии) в границах зоны многоэтажной жилой застройки

| Обозначение (номер)<br>характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения<br>Единого государственного реестра недвижимости |   |
|--|---|---|
|  | X   | Y |
| -  | -   | - |

Проект планировки и межевания территории кварталов по ул.Аделя Кутуя,  
постановление Исполнительного комитета города Казани от 10.06.2020 №1628

(реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории)

Градостроительный план подготовлен \_\_\_\_\_ Т.Ф.Ивановой \_\_\_\_\_,  
и.о. заместителя начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного  
комитета г.Казани – начальником отдела градостроительных планов земельных участков

(Ф.И.О., должность уполномоченного лица, наименование органа)

М.П.

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_ /  
(подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи

\_\_\_\_\_  
(ДД.ММ.ГГГГ)



**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 зоне Д2 - зоне обслуживания жилой застройки Установлен градостроительный регламент.**

**2.1. Часть II «Правила землепользования и застройки» Градостроительного устава г.Казани, утвержденной решением Казанского Совета народных депутатов от 22.04.2004 №51-19 (в редакции решения Казанской городской Думы от 18.12.2019 №9-37)**

(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)

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

**Характеристики разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные статьей 29.**

Для каждой территориальной зоны устанавливаются несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

На одном земельном участке и в отношении одного объекта капитального строительства допускаются различные сочетания видов использования, разрешенных для соответствующей территориальной зоны, в том числе в виде многофункциональных комплексов.

**Разрешенное использование земельных участков, установленное статьей 29.1. в отношении некапитальных объектов**

Некапитальные объекты являются разрешенными видами использования земельных участков при условии соответствия их назначения виду разрешенного использования, установленному для данного земельного участка, видам разрешенного использования, установленным для территориальной зоны, в границах которой расположен данный участок, а также при условии соответствия их размещения требованиям технических регламентов, санитарным, пожарным и иным нормам и требованиям.

**Разрешенное использование земельных участков, установленное статьей 29.2. в отношении объектов благоустройства**

Объекты благоустройства допускаются во всех территориальных зонах градостроительных регламентов и размещаются в соответствии с требованиями, установленными настоящими Правилами, местными нормативами градостроительного проектирования и Правилами благоустройства г.Казани, их размещение не требует установления специального вида разрешенного использования земельного участка.

**Разрешенное использование, установленное статьей 30 в отношении объектов инженерной инфраструктуры**

1. Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства «Предоставление коммунальных услуг» подразумевает размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега), и является основным разрешенным видом использования земельных участков и объектов капитального строительства для любой территориальной зоны.

2. Не требуется установления вида разрешенного использования земельного участка, указанного в пункте 1 настоящей статьи, для подключения объектов капитального строительства к инженерным

сетям, находящимся на земельном участке, на котором расположен или строится данный объект капитального строительства, или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- среднеэтажная жилая застройка;
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- деловое управление;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- государственное управление;
- банковская и страховая деятельность;
- проведение научных исследований;
- магазины;
- объекты торговли [торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)];
- общественное питание;
- бытовое обслуживание;
- объекты культурно-досуговой деятельности;
- спорт;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- среднее и высшее профессиональное образование;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- общежития;
- гостиничное обслуживание;
- служебные гаражи;
- хранение автотранспорта;
- благоустройство территории.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- благоустройство территории;
- служебные гаражи.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- предоставление коммунальных услуг;
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
- объекты культурно-досуговой деятельности;
- рынки;
- религиозное использование;
- автомобильные мойки;
- ремонт автомобилей;
- заправка транспортных средств;
- благоустройство территории;
- хранение автотранспорта;
- стационарное медицинское обслуживание;
- медицинские организации особого назначения.

**2.3.** Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, 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 площади земельного участка | Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения | Иные показатели |
| 1  | 2         | 3                       | 4  | 5   | 6   | 7  | 8               |
| Длина, м   | Ширина, м | Площадь, м <sup>2</sup> |  |   |   |  |                 |
| -  | -         | *                       | *  | *   | *   | -  | *               |

\*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) для видов разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», «среднеэтажная жилая застройка» и «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» определяются по значениям, установленным в таблицах к зонам ЖЗ, Ж4, Ж5 для данных видов разрешенного использования соответствующей этажности.

Для вида разрешенного использования «бытовое обслуживание», за исключением зданий бань, химчисток и прачечных, устанавливается предельный параметр высоты – до двух этажей.

**\*Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства:**

| Виды параметров                              | Единицы измерения | Значения параметров применительно к разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства |   |   |   |
|--|-------------------|--|---|---|---|
|  |                   | среднеэтажная жилая застройка  | многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | магазины (основной разрешенный вид использования) | общественное питание (основной разрешенный вид использования) |
| 1  | 2                 | 3  | 4   | 5   |   |
| <b>Предельные размеры земельных участков</b> |                   |  |   |   |   |
| Минимальный размер                           | кв.м              | 1800   | 2200  | -   | -   |
| Максимальный размер                          | кв.м              | -  | -   | -   | -   |

| Пределные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах земельных участков        |      |   |                            |         |        |
|--|------|---|----------------------------|---------|--------|
| Общая площадь  | кв.м | -   | -                          | До 1000 | До 300 |
| Пределное количество этажей  | шт.  | Более 6   | До 20 (для основного вида) | -       | -      |
| Максимальный процент застройки участка   | %    | 30  | 20                         | -       | -      |
| Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) | м    | 3   | 3                          | -       | -      |
| Минимальные отступы строений от боковых границ участка   | м    | 12  | 12                         | -       | -      |
| Минимальный отступ строений от задней границы участка  | м    | 20  | 20                         | -       | -      |
| Максимальная высота строений   | м    | 35  | 100                        | -       | -      |
| Параметры благоустройства в пределах земельных участков  |      |   |                            |         |        |
| Максимальная высота ограждения:  | м    |   |                            |         |        |
| а) вдоль улиц и проездов;  |      | Без ограничения высоты в виде кустарников и деревьев;                   |                            |         | -      |
| б) между соседними   |      | 0,6, неглухое или без ограничения высоты в виде кустарников и деревьев; |                            |         | -      |

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| участками с передней стороны дома, выходящей на улицу и проезд; |  |   |   |
| в) между соседними участками с задней стороны дома;             |  | 0,6, неглухое или без ограничения высоты в виде кустарников и деревьев;   | - |
| г) в остальных случаях.   |  | 0,6, неглухое для озелененных площадок<br>1,8, неглухое для детских и парковочных площадок;<br>4, неглухое для спортивных площадок. | - |

Примечание 1. Показатели, не урегулированные в настоящей таблице, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

Примечание 2. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка - это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

#### **Нормы парковки и хранения автомобилей**

Параметр количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормативами местного проектирования мест временного и постоянного хранения автомобилей (машино-мест) на территории г.Казани.

При проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются машино-места, запроектированные (имеющиеся) в паркингах, гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства, при этом получение разрешения на отклонение от параметров по количеству парковочных мест не требуется.

Показатели параметров плотности жилищного фонда (общей площади квартир) земельного участка многоквартирного жилого дома (плотность застройки участка) устанавливаются в местных нормативах градостроительного проектирования.

Отклонение от данных параметров, равно как и от параметра количества парковочных мест, разрешается в порядке, установленном статьей 44.4 настоящих Правил.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные в настоящих Правилах, не распространяются на объекты, строительство которых завершено до утверждения настоящих Правил, при реконструкции таких объектов,

предусматривающей организацию входных узлов, не влекущую увеличение внутренней площади объекта.

#### **Требования к проектированию, установленные статьей 44.1**

1. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

**До разработки проектной документации** в целях получения решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта физическими и юридическими лицами разрабатываются эскизные предложения.

Получение решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта является обязательным для всех видов объектов капитального строительства, за исключением инженерных сооружений, расположенных внутри складской или производственной территории, не выходящих на территории общего пользования, и индивидуальных жилых домов, если участки, на которых они расположены, не выходят на улицы районного и общегородского значения, береговую полосу общего пользования.

2. Рассмотрение эскизных предложений осуществляется уполномоченным органом Исполнительного комитета.

3. В состав эскизного предложения включаются текстовые и графические материалы. Состав сведений, подлежащих включению в эскизное предложение, определяется правовым актом Исполнительного комитета.

4. Уполномоченный орган Исполнительного комитета отказывает в выдаче решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в случаях несоответствия эскизного предложения архитектурно-градостроительному облику города.

5. На территорию города или его часть в целях раскрытия архитектурно-градостроительного облика города могут разрабатываться архитектурно-художественные концепции.

Архитектурно-художественные концепции могут содержать требования по комплексному оформлению объекта (ремонт, цветосветовое решение, размещение средств наружной рекламы и информации, дополнительного оборудования, элементов фасада), а также по планировочному развитию земельного участка.

6. Архитектурно-художественные концепции, утвержденные Исполнительным комитетом г. Казани, обязательны для учета при проектировании.

Реализация утвержденных архитектурно-художественных концепций осуществляется на основании разрешений (согласований), полученных в порядке, установленном административными регламентами и иными муниципальными правовыми актами.

#### **Архитектурно-градостроительные требования при строительстве объектов капитального строительства на застроенных территориях, установленные статьей 44.2**

1. Возведение отдельных зданий, сооружений в кварталах существующей застройки с использованием существующих инженерной и транспортной инфраструктур, объектов социально-культурного назначения, влекущее за собой изменение плотности, площади и (или) иных параметров застройки территории в границах элемента планировочной структуры (квартал), допускается при соблюдении следующих условий:

1.1. Размещение здания, сооружения должно соответствовать требованиям сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, техническим регламентам, сводам правил, строительным, санитарным нормам и правилам и иным нормативам регулирования застройки и быть градостроительно обосновано в форме эскизного предложения:

- в границах более крупного, чем квартал, планировочного элемента (микрорайон, район, жилой комплекс и т.д.) - техническими условиями подключения к сетям инженерного обеспечения,

расчетами нагрузок инженерных и транспортной сетей, а также нормативами обеспеченности объектами социального назначения и нормативами озеленения;

- в границах планировочного элемента (квартал) в отношении существующих объектов капитального строительства - сохранением параметров количества парковочных мест к таким объектам, а также обеспечением необходимыми для эксплуатации существующих объектов пожарными проездами;

1.2. В случае необходимости изменения по итогам разработки градостроительного обоснования, указанного в подпункте 1.1 настоящей статьи, параметров элементов планировочной структуры (красные линии; линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам), зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения строительство здания, сооружения осуществляется в соответствии с утвержденным проектом планировки территории, устанавливающим такие изменения;

1.3. На территориях зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия - при наличии обоснования соответствия внешнего архитектурного облика планируемого объекта характеру и облику исторически сложившейся застройки города.

2. Требования пункта 1 настоящей статьи не распространяются:

2.1. На строительство объектов социального назначения: детских дошкольных образовательных учреждений (детские сады), школ среднего (полного) общего образования и поликлиник;

2.2. На реконструкцию существующих зданий, сооружений, в том числе со сносом ранее существующих построек, не влекущую за собой изменение плотности и параметров застройки территории в границах элемента планировочной структуры (квартал).

3. При осуществлении комплексной застройки жилыми домами, в том числе при комплексном освоении новых территорий или развитии застроенных территорий, обеспеченность объектами социального назначения (детские сады, школы и поликлиники) должна быть завершена (объекты введены в эксплуатацию) до ввода в эксплуатацию жилых домов.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, общие для всех видов разрешенного использования, для всех видов территориальных зон.**

1. Архитектурные решения объектов капитального строительства должны соответствовать установленным требованиям и статьям 44.1 и 44.2 настоящих Правил.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не установленные в настоящих Правилах в соответствии с пунктами 3 и 4 статьи 29 настоящих Правил, не подлежат установлению.

**Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Казань, утвержденные решением Казанской городской Думы от 14.12.2016 №8-12 (в редакции от 16.06.2020 №20-40), если иные нормативы не установлены проектом 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 | Реквизиты акта, регулирующего использование | Требования к использованию | Требования к параметрам объекта капитального строительства | Требования к размещению объектов капитального строительства |
|--|---|----------------------------|--|---|
|--|---|----------------------------|--|---|



**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**

Информация отсутствует

**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 |
| -                                     | -  | - |

**8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок**

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

Филиал ОАО «Сетевая компания» Казанские электрические сети, информация о технической возможности подключения к сетям электроснабжения от 12.11.2018 №211-15/4889.

МУП «Водоканал», условия подключения (технологического присоединения) объекта к централизованной системе холодного водоснабжения в водоотведения Исх. №07-15/26339 от 26.10.2020.

Казанские тепловые сети АО «Татэнерго», технические требования для проектирования теплоснабжения от 01.06.2020 №1026/3196.

Получить в Комитете внешнего благоустройства г.Казани технические условия на присоединение к дороге.

**10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории правила благоустройства города Казани, утвержденные решением Казанской городской Думы от 18.10.2006 №4-12**

**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                                     | 474542,98  | 1309610,26 |
| 2                                     | 474502,04  | 1309634,48 |
| 3                                     | 474457,37  | 1309650,26 |
| 4                                     | 474470,00  | 1309708,05 |
| 5                                     | 474481,52  | 1309712,17 |
| 6                                     | 474497,96  | 1309797,34 |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 1dbd7830084ac45b44bc073828e3769f5  
Владелец Иванова Татьяна Фирсовна  
Действителек 01.12.20 10:50:02 по 01.03.22 11:00:02