Приложение № 1 к постановлению
главы города Чебоксары
от 26.12.2020 г. № 24

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГОРОДСКОЙ ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ
"ЧУВАШГРАЖДАНПРОЕКТ"

428018, Россия, Чувашская Республика, Чебоксары, Московский проспект д. 3
Тел. (8352) 58-07-83, факс (8352) 58-04-40
www.chproekt.com, e-mail: chproekt@mail.ru

Объект **Документация по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории I очереди 7 микрорайона центральной части г.Чебоксары**

Вид документации **Проект планировки территории**

Раздел **Том I. Положения о планировке территории. Основная часть**

Обозначение **4777/1-ППТ1** **Инв.№19945**

Том **1**

Экз. №

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГОЛОВНОЙ ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ
"ЧУВАШГРАЖДАНПРОЕКТ"

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № П-108-2130066768-348 от 28.11.2016

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МКРФ 00103 от 02.08.2012

Объект	**Документация по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории I очереди 7 микрорайона центральной части г.Чебоксары**
Вид документации	**Проект планировки территории**
Раздел	**Том I. Положения о планировке территории. Основная часть**
Обозначение	**4777/1-ППТ1** **Инв.№19945**
Том	**1**

Генеральный директор **Е.З. Арсентьев**

Главный инженер проекта **Ю.А. Яковлев**

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание (стр.)
4777/1-ППТ1-С	Содержание тома 1	2
4777/1-ППТ-СП	Состав проектной документации	3
4777/1-ППТ1-ТЧ	Текстовая часть	4
4777/1-ППТ1	Графическая часть	27
л.1	Чертеж красных линий. М1:2000	27
л.2	Чертёж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М1:2000	28

Согласовано:

Взам. Инв. №

Подп. дата

Инв. № подл. 19945

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	4777/1-ППТ1- С		
Разраб.		Бусова				Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
ГИП		Яковлев					АО «Чувашгражданпроект»		
Н. контр.									

Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Приме-чание
1	4777/1-ППТ1	Раздел 1 «Проект планировки территории. Основная часть»	
2	4777/1-ППТ2	Раздел 2 « Проект планировки территории. Обосновывающая часть»	
3	4777/1-ПМТ	Раздел 3 « Проект межевания территории. Основная часть. Материалы по обоснова-нию»	

Согласовано:

Взам. Инв. №

Подп. дата

Инв. № подл. 19945

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	4777/1- СП		
Разраб.		Бусова				Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
ГИП		Яковлев					АО «Чувашгражданпроект»		
Н. контр.									

Содержание

ВВЕДЕНИЕ 2
ОБЩАЯ ЧАСТЬ 4
РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО ИЛИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ 5
1.1. ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 5
1.2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО ОБЪЕКТА РАЗВИТИЯ 6
РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ 7
2.1. ЖИЛОЙ ФОНД 7
2.2. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА 7
2.3. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ 13
3. КАТАЛОГ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ 15
4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПЛАНИРУЕМОМУ УЧАСТКУ МИКРОРАЙОНА 22

Согласовано:

Взам. Инв. №

Подп.и дата

Инв. № подл. 19930

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	4777/1- ППТ.ПЗ		
Разраб.		Бусова				Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
							П	1	23
ГИП		Яковлев					АО «Чувашгражданпроект»		
Н. контр.									

ВВЕДЕНИЕ

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 46 ГК РФ.

Проект планировки территории I очереди 7 микрорайона центральной части г.Чебоксары (Центр -VII) (далее – Проект) разработан АО «ЧУВАШГРАЖДАНПРОЕКТ» (далее - Исполнитель) по заданию на проектирование от ООО «Отделфинстрой» (далее Заказчик).

Основанием для разработки Проекта является:

- технический отчет инженерно-гидрометеорологических изысканий № 10012-ИГМИ, выполненных ООО «ГИИЗ» на основании договора с ООО «Отделфинстрой».
- технический отчет инженерно-геодезических изысканий, выполненных ООО «НПП «Геоинформатика» за период с 11 марта 2019 г. по 29 марта 2019г.
- технический отчет инженерно-экологических изысканий № 9881-ИЭИ, №9826-ИЭИ, №9745-ИЭИ, выполненных ООО «ГИИЗ» на основании договоров с ООО «Отделфинстрой».
- технический отчет инженерно-геологических изысканий №9881- ИГИ, № 9826-ИГИ, №9745-ИГИ, выполненных ООО «ГИИЗ» на основании договоров с ООО «Отделфинстрой».
- технические условия на подключение к инженерным сетям
- техническое задание, утвержденное Заказчиком.

Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190–ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ;
- Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- Федеральный закон от 24.06.1998 г. №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- Постановление Правительства РФ от 09.06.2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
- РДС 35-201-99 «Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

- СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Местные нормативы градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка Чебоксарского городского округа».
- Федеральный закон от 7 марта 2017г. N29-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Территория I очереди 7 микрорайона центральной части г.Чебоксары (Центр -VII) располагается в северо-западном жилом районе Московского административного района г. Чебоксары. Проектируемая застройка увязана с общей градостроительной концепцией застройки центральной части города вокруг общегородского залива.

Территория микрорайона с северной стороны граничит с улицей Пирогова, с северо-востока - с территорией Педагогического университета, с Юго-востока - с улицей Коммунальная слобода, с юго-запада - с проектируемой новой улицей – ул. 500-летия Чебоксар до кольцевой развязки в верховье залива.

Площадь микрорайона в границах территории составит 36.3 га.

Территория микрорайона разделена на зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- Зона объектов многоэтажной жилой застройки;
- Зона объектов обслуживания жилой застройки;
- Зона объектов образования и просвещения;
- Зона объектов коммунального обслуживания;
- Зона объектов общего пользования территории;
- Зона хранения автотранспорта.

Проект планировки территории I очереди 7 микрорайона центральной части г.Чебоксары выполнен на базе ранее согласованного проекта планировки территории, выполненного проектной организацией ООО «ПИ «Отделфинстройпроект» от 2016 года.

В ранее выданном варианте, утвержденном постановлением администрации города Чебоксары Чувашской Республики от 19.11.2019 № 2858, были отображены изменения, связанные с новым размещением ДДУ поз. 31 и проектируемой жилой застройки.

В новом варианте планировки территории микрорайона изменена территория, расположенная ниже жилой улицы №2:

- зона размещения жилой застройки- жилые дома поз.23, поз.24, поз.35 и поз. 36, поз.45, 46, 47;
- зона объекта образования и просвещения- общеобразоавтельная школа на 1100 мест — поз. 30;
- зона объектов коммунального обслуживания — трансформаторная подстанция поз.48;
- зона объектов общего пользования территории, а именно: улично-дорожная сеть и благоустройство р.Чебоксарка с частичной сменой русла путем организации коллектора;
- добавлена зона хранения автотранспорта — обвалованная парковка поз.50.

Площадь территории сданных в эксплуатацию и строящихся на данный момент объектов составляет порядка 21,37 га, в том числе: большая часть улицы Радужная, протяженностью 677,80 м и бульвар, сданный в эксплуатацию, протяженностью 194,0 м.

Площадь прочих участков, не подлежащих выкупу, в границах микрорайона, составляет 0,78 га.

Площадь проектируемой территории составит 14,15 га.

РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО ИЛИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

1.1. ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Согласно приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. №540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", земельные участки, отведенные в границах проектируемого микрорайона, относятся к следующим видам разрешенного использования земельного участка:

ЗОНА МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Зона формируется в составе земельных участков, относящихся к сданным в эксплуатацию, строящимся и проектируемым зданиям многоэтажных жилых домов с учетом встроенно-пристроенных к жилым зданиям объектов обслуживания.

ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Зона формируется в составе земельных участков, относящихся к проектируемым зданиям общественных зданий.

ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБРАЗОВАНИЯ И ПРОСВЕЩЕНИЯ

Зона формируется в составе земельного участка ранее запроектированного детского сада на 100 мест, территории проектируемого детского сада на 250 мест, территории проектируемой общеобразовательной школы на 1100 мест.

ЗОНА ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Зона формируется в составе земельных участков, относящихся сданным в эксплуатацию и проектируемым зданиям трансформаторных подстанций, газораспределительных пунктов.

ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Зона формируется в составе земельных участков для размещения жилых улиц, бульвара и пешеходных тротуаров, детские площадки и зоны отдыха населения, стоянки, выделенных красными линиями и постоянно открытых для посещения без взимания платы.

Так же в эту зону входит территория благоустройства р. Чебоксарка: берегоукрепление, организация вдоль реки зоны отдыха, а так же смена русла реки Чебоксарка путем установки коллектора.

ЗОНА ХРАНЕНИЯ АВТОТРАНСПОРТА

К объектам хранения автотранспорта относится проектируемый отдельно стоящий обвалованный паркинг - поз. 50.

1.2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО ОБЪЕКТА РАЗВИТИЯ

Всю застройку предполагается разбить на этапы строительства.

1 этап строительства - жилые дома поз.1, 2, 5-16, 19-21, 26, 28, 29; здание детского сада – поз. 3; здание поликлиники – поз. 6а; открытая двухуровневая автостоянка на 64 м/м – поз. 19а; распределительная трансформаторная подстанция поз. 37; газораспределительный пункт – поз. 42; трансформаторная подстанция – поз. 39-42,44.

2 этап строительства - жилые дома поз.4, 17, 18, 22, 25; открытые двухуровневые автостянки поз. 4а и 4б; здание детского сада - поз.31.

3 этап строительства - очистные сооружения ливневых стоков – поз. 49; жилые дома поз.32, 33, 34; трансформаторная подстанция – поз. 43; жилые дома поз.23, 24, 35, 36; общеобразовательная школа поз.30; трансформаторная подстанция – поз. 48; жилые дома поз.45-47; обвалованный паркинг - поз. 50.

4 этап строительства - жилой дом поз.27.

В этапы строительства так же входят инженерные коммуникации, обеспечивающие перечисленные объекты: сети ливневой и бытовой канализации, сети водоснабжения, электроснабжения и наружного освещения, газоснабжения и сетей связи.

Комплексное благоустройство перечисленных объектов состоит из формирования примыканий к магистральным улицам и внутриквартальным проездам, создания сети пешеходных дорожек и отмосток зданий, комплексного озеленения (высадки растений: газонной травы, деревьев и кустарников).

РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ

2.1. ЖИЛОЙ ФОНД

Жилая застройка микрорайона представляет собой 9-16 этажные дома точечного и блокированного типов.

Общая площадь жилого фонда составляет — 286355,72 м^2

В том числе:

- общая площадь введенного в эксплуатацию и строящегося жилого фонда – 198266,65 м^2
- общая площадь проектируемого жилого фонда – 88089,07 м^2.

Дворовые пространства связаны между собой пешеходными связями. Расстояния между жилыми зданиями приняты на основе расчетов инсоляции и освещенности, а также в соответствии с противопожарными требованиями. Площадь озеленения составляет не менее 25% площади территории.

В проекте предусмотрено размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом демографического состава населения, типа застройки, природно-климатических и других местных условий.

Общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, не менее 10% общей площади микрорайона жилой зоны.

Плотность застройки жилых зон принята в соответствии с региональными градостроительными нормативами с учетом установленного зонирования территории, типа и этажности застройки.

2.2. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

В микрорайоне размещаются учреждения обслуживания микрорайонного значения.

Общественные здания микрорайона представлены как отдельно стоящими объемами, так и встроенные в жилые дома. В основном они расположены вдоль ул. Пирогова, а также вдоль пешеходного бульвара.

Из общественных зданий следует выделить: общеобразовательную школу на 1100 мест; два детских дошкольных учреждения: 1х 100 и 1х250 мест.

Для обеспечения жителей микрорайона машино-местами в проекте предусмотрены подземные и открытые двухуровневые автостоянки с использованием рельефа, открытые стоянки для автомобилей, гостевые стоянки для объектов обслуживания.

Расчет потребности населения в объектах социально-бытового обслуживания повседневного пользования произведен согласно местным нормативам градостроительного проектирования "Градостроительство. Планировка и застройка Чебоксарского городского округа", утвержденным решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 14 июня 2012 №625, а так же на основании СП 42.13330.2016 «Планировка и застройка городских и сельских поселений» (приложение Д), утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 г. N 1034/при введен в действие с 1 июля 2017г.

Таблица 2.2.1 - Потребность населения в объектах социально-бытового обслуживания повседневного пользования

№ п/п	Наименование	Норма на 1000 жителей	Показатель	
			Требуется По нормативу м^2	Предусмотрено По проекту, м^2
Учреждения образования				
1	Детские дошкольные учреждения	Расчет по демографии с учетом уровня беспеченности детей дошкольными учреждениями для ориентировочных расчетов (41÷49)	344 мест	Итого: 350 мест в т.ч.: на 100 мест – ДДУ (поз.3) и на 250 мест- ДДУ (поз.31)
2	Общеобразовательные школы (учащийся)	Расчет по демографии с учетом уровня охвата школьников для ориентировочных расчетов (с 1 по 9 класс — 112, в том числе с 10 по 11 класс - 18)	=928 мест	1100 мест (поз.30). Так же проектом предусмотрена возможность посещения школьниками проектируемого района существующей СОШ №31, расположенной в радиусе пешеходной доступности 500 м
		Требуемая площадь земельного участка по местным нормативам градостроительного проектирования при вместимости 1100 — 1500 — 23 м^2 на человека (СП 42.13330.2016)	1100*23 =25300 м^2	27495 м^2
Учреждения здравоохранения				
3	Медицинский центр с аптекой, м^2	По заданию на проектирование	-	Поликлиника 5096 м^2 (поз.6а)
Учреждения культуры и искусства				
4	Помещения культурно-массовой, политико-воспитательной	50 ÷ 60	498 м^2	820 м^2 (размещено в жилых домах со встроенными объектами обслуживания, указанных в таблице

№ п/п	Наименование	Норма на 1000 жителей	Показатель		
			Требуется По нормативу м²	Предусмотрено По проекту, м²	
	работы, досуга и любительской деятельности, м²			2.4.1)	
Физкультурно-спортивные сооружения					
5	Спортивно-тренажерный зал повседневного обслуживания, м²	70 ÷ 80	663 м²	720 м² (размещено в жилых домах со встроенными объектами обслуживания, указанных в таблице 2.4.1)	
Торговля и общественное питание					
6	Магазины, м² торговой площади	продовольственных товаров 70 м²	580 м²	2888,3 м² (размещено в жилых домах со встроенными объектами обслуживания, указанных в таблице 2.4.1)	326,88 м² (размещено в жилых домах со встроенными объектами обслуживания, поз.35 и 47)
		Непродовольственных товаров 30 м²	249 м²	1239 м² (размещено в жилых домах со встроенными объектами обслуживания, указанных в таблице 2.4.1)	141 м² (размещено в жилых домах со встроенными объектами обслуживания, поз.35 и 47)
7	Предприятия общественного питания, место	8	66 мест	100 мест – 200 м² (2 м² на человека) (размещено в жилых домах со встроенными объектами обслуживания, указанных в таблице 2.4.1)	
8	Предприятия бытового обслуживания, место	2	17 мест	24 места – 144 м² (6 м² на человека) (размещено в жилых домах со встроенными объектами обслуживания, указанных в таблице	

9	Раздаточные молочные пункты, $м^2$	0,3 $м^2$/1 ребенка	103 $м^2$	200 $м^2$ (размещено в жилых домах со встроенными объектами обслуживания, указанных в таблице 2.4.1)
10	Опорный пункт охраны порядка, $м^2$	10$м^2$	83$м^2$	150 $м^2$ (размещено в жилых домах со встроенными объектами обслуживания, указанных в таблице 2.4.1)
11	ТСЖ, $м^2$			200 $м^2$ (размещено в жилых домах со встроенными объектами обслуживания, указанных в таблице 2.4.1)
12	Отдел связи, $м^2$			180 $м^2$ (размещено в жилых домах со встроенными объектами обслуживания, указанных в таблице 2.4.1)
13	Филиал банка, место	1 место на 2-3 тыс. жителей	3 места	150 $м^2$ (размещено в жилых домах со встроенными объектами обслуживания, указанных в таблице 2.4.1)
14	Автостоянки	См. примечание и раздел 3.2	2261	2400
	В т.ч.			
	Открытые автостоянки			2071
	Открытые двухуровневые, подземные автостоянки (существующие)			206
	Обвалованный паркинг - поз. 50 (проектируемый)			123

Таблица 2.2.2 Характеристики зон размещения объектов жилой застройки, социально-бытового, коммунального назначения и иных объектов капитального строительства

№№	Наименование	SS, (га)	ЭЭ$_3$ (эт.)	SS$_3$ (га)	SS$_o$ (м^2)	КК$_3$	РР$_3$
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Зона размещения объектов капитального строительства многоэтажной жилой застройки:						
	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	24,9484	19-162	4.6818	298531,85	00,19	11,2
2	Зона размещения объектов обслуживания жилой застройки:						
	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено 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, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	0,3712	13	00,095	17066	00,26	11,9
3	Зона размещения объектов образования и просвещения:						
	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные	34,1817	22-3	00,7425	119828,2	00,18	00,47

	организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению).						
4	Зона размещения объектов коммунального обслуживания:						
	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	00,1159	11	00,0347	8284,1	00,3	00,25
6	Зона общего пользования:						
	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	15,6263	--	--	--	--	--
	Зона хранения автотранспорта						
7	Размещение объектов хранения автотранспорта, предоставления коммунальных услуг, делового управления магазинов, гостиничного обслуживания, объектов дорожного сервиса, энергетики, связи, складов, железнодорожных путей, обслуживания железнодорожных перевозок, размещения автомобильных дорог,	0,2765	1	0,1768	3376	0,64	1,22

Примечание:

S(га) – площадь рассматриваемой территории;

Эз – этажность застройки;

Sз – площадь застройки объектом;

So – общая площадь зданий;

Кз – коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка;

Рз – плотность жилой застройки – отношение суммарной поэтажной площади жилой застройки в габаритах наружных стен к площади участка.

2.3. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ

Территория I очереди 7 микрорайона центральной части г.Чебоксары (Центр -VII) обеспечена всеми видами транспортной инфраструктуры, предусмотрено развитие улично-дорожной сети. Граница микрорайона с севера граничит с существующей магистральной улицей районного значения – ул. Пирогова (шириной 30 метров в красных линиях), с юго-запада – с проектируемой магистральной улицей районного значения (ул.1)- продолжением ул. 500-летия Чебоксар (шириной 50 метров у красных линиях).

Внутри микрорайона запроектированы жилые улицы, проезды и пешеходный бульвар. Ширина жилых улиц составляет 18-19 метров в красных линях, ширина бульвара – 31 метр. На данный момент часть улицы Радужная протяженностью 677,80 метров введена в эксплуатацию, а также бульвар протяженностью 194,0 метров.

Расчет на обеспеченность автостоянками на момент проектирования первого варианта, согласованного в 2012 году, был основан согласно норме 200-250 м/мест на 1 тыс. жителей (см. Республиканские нормативы градостроительного проектирования Чувашской Республики «Градостроительство. Планировка и застройка городских округов и поселений Чувашской Республики» от 7 февраля 2008г, с изменениями от 13.08.2009г.)

На момент изменений 2014 года, площадь введенного в эксплуатацию и строящегося жилого фонда, запроектированного по вышеупомянутым нормативам составляла 135383.6 кв.м (4271 чел.) При норме 200-250 м/мест на 1 тыс. жителей, обеспеченность для данной части микрорайона автостоянками составила:

200х4271/1000= 854 м/мест

На данный момент введенные в эксплуатацию, строящиеся и ранее запроектированные жилые дома остальной части микрорайона составляет 62883,05 кв.м. (786 чел. - при норме жилищной обеспеченности 31,7 м^2 на человека и 974 чел. - при норме жилищной обеспеченности 39,0 м^2 на человека). Данная часть микрорайона разработана согласно ранее утвержденного проекта планировки территории микрорайона, выполненного проектной организацией «Мой город» от 2014 года и ООО «ПИ «Отделфинстройпроект» от 2016 года.

За основной нормативный документ, на том этапе проектирования, был принят документ - «Местные нормативы градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка Чебоксарского городского округа» от 14 июня 201 2г. №625. В данном издании норма обеспеченности автостоянками составляла 350-500 м/мест на 1 тыс. жителей, в результате чего обеспеченность автостоянками микрорайона составила:

350х1760/1000= 616 м/мест

Проектируемый жилой фонд остальной части микрорайона составляет 88089,07 кв.м. В связи с тем, что рассматриваемый микрорайон запроектирован и застроен уже на 71 %, оставшаяся часть проектируемого жилого фонда запроектирована согласно местным нормативам градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка Чебоксарского городского округа» от 14 июня 2012г. №625. Соответственно расчет обеспеченности автостоянками проектируемой части произведен исходя из требований 350-500 м/мест на 1 тыс. жителей.

350х2259/1000= 791 м/мест

Общая сумма автостоянок, требуемая для обеспечения микрорайона, составит:

854+616+791 = 2261 м/мест

В проекте принято общее количество автостоянок, равное 2400 м/местам, в том числе:

- открытых автостоянок – на 2071 м/мест (из них 1370 м/мест существующих, строящихся и ранее запроектированных; 701 м/мест - проектируемых);
- открытых двухуровневых автостоянок на 47,47 и 64 м/м и подземной стоянки на 48 м/м (существующие);
- проектируемый обвалованный паркинг на 123 м/м.

Разбивка красных линий представлена в графической части ППТ. Координаты представлены в табличной форме (см. Табл. 2.3.1 Каталог координат поворотных точек красных линий).

3. КАТАЛОГ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ

Таблица 3.1 Каталог координат поворотных точек красных линий

Каталог координат в МСК-21		
Номера колодцев	Координаты	
	X	У
1	409386.72	1229032.79
1а	409342.32	1229056.71
2	409325.64	1229067.75
3	409309.21	1229079.15
4	409293.04	1229090.92
5	409277.13	1229103.03
6	409261.49	1229115.50
7	409246.13	1229128.31
8	409240.23	1229133.39
9	409218.55	1229152.42
10	409248.78	1229178.03
11	409279.03	1229204.88
12	409294.63	1229219.23
13	409304.35	1229230.47
14	409312.09	1229238.93
15	409318.67	1229246.46
16	409325.11	1229254.10
17	409331.38	1229261.90
18	409337.49	1229269.81
19	409343.44	1229277.85
20	409349.27	1229285.97
21	409354.93	1229294.22
22	409360.44	1229302.59
23	409365.76	1229311.03
24	409375.86	1229328.29
25	409385.23	1229345.96
26	409393.93	1229363.97
27	409402.09	1229382.23
28	409409.84	1229400.66

29	409417.30	1229419.22
30	409424.35	1229437.94
31	409430.86	1229456.85
32	409436.53	1229476.02
33	40944109	122949550
34	409444.37	1229515.22
35	409445.54	122952515
36	409446.38	122953512
37	409447.07	1229548.83
38	409563.11	1229513.39
39	409458.75	1229166.47
40	40966169	1229840.81
41	409572.05	1229543.07
42	409446.28	1229581.48
43	40944509	1229591.41
44	409444.50	1229596.37
45	409443.71	1229601.31
46	409442.73	1229606.22
47	409440.68	1229616.00
48	409438.32	1229625.72
49	40943568	1229635.37
50	409432.81	1229644.95
51	409429.66	1229654.44
52	409426.26	1229663.84
53	409418.72	1229682.37
54	409410.19	1229700.45
55	409405.55	1229709.31
56	409400.62	1229718.01
57	409395.15	1229726.38
58	409383.42	1229742.58
59	409370.67	1229757.99
60	409363.93	1229765.37
61	409349.70	1229779.49
62	409342.26	1229786.17
63	409334.62	1229792.62

54	409326.77	1229798.81
65	409318.73	1229804.76
66	409310.51	1229810.46
67	409308.07	1229812.07
68	409306.01	1229819.43
69	409328.84	1229870.98
70	409327.89	1229871.92
71	409320.71	1229877.65
72	40931143	1229885.05
73	409297.65	1229894.61
74	409300.14	1229944.84
75	409271.83	1229880.70
76	409225.65	1229776.41
77	409209.43	1229723.30
78	409070.01	1229765.83
79	409068.84	1229747.37
80	409066.40	1229727.52
81	409062.73	1229707.86
82	409058.10	1229689.27
83	409044.38	1229637.42
84	409040.98	1229622.05
85	409039.35	1229613.14
86	409037.73	1229604.22
87	409034.98	1229584.41
88	409033.11	1229564.50
89	409032.19	1229546.62
90	409032.24	1229526.62
91	409032.82	1229506.63
92	409033.94	1229486.66
93	409035.60	1229467.16
94	409035.99	1229462.61
95	409038.28	1229442.74
96	409041.10	1229422.94
97	409044.44	1229403.22
98	409048.31	1229383.60

99	409053.75	1229359.76
100	409054.73	1229356.89
101	40908137	1229366.03
102	409099.34	1229370.22
103	409118.18	1229375.00
104	409126.89	1229377.65
105	409133.01	1229380.79
106	409138.55	1229384.93
107	409143.66	1229390.36
108	409147.26	1229395.75
109	409150.13	1229402.13
110	409151.73	1229408.25
111	409151.79	1229411.57
112	409151.41	1229420.32
113	409150.38	1229428.88
114	409148.60	1229437.80
115	409146.33	1229447.88
116	409145.22	1229454.85
117	409144.01	1229465.77
118	409143.47	1229476.84
119	409143.58	1229487.92
120	409144.36	1229499.04
121	409145.71	1229508.70
122	409148.86	1229524.32
123	409153.29	1229539.10
124	409161.60	1229566.44
125	409166.85	1229583.65
126	409180.67	1229629.10
127	409204.18	1229706.09
128	409198.18	1229624.80
129	409170.52	1229533.89
130	409166.34	1229519.95
131	409163.46	1229505.68
132	409162.28	1229497.17
133	40916157	1229487.19

134	409161.47	1229477.19
135	409161.96	1229467.20
136	409163.06	1229457.26
137	409164.02	1229451.29
138	409166.21	1229441.53
139	409168.16	1229431.72
140	409169.36	1229421.79
141	409169.80	1229411.80
142	409169.69	1229405.79
143	409167.17	1229396.11
144	409163.06	1229387.00
145	409157.80	1229379.12
146	409150.58	1229371.45
147	409142.58	1229365.47
148	409133.68	1229360.90
149	409123.03	1229357.66
150	409103.60	1229352.73
151	409086.35	1229348.71
152	409061.04	1229340.02
153	409069.07	1229321.72
154	409078. 14	1229303.88
155	409088.21	1229286.60
156	409097.96	1229271.81
157	409100.66	1229267.97
158	409104.96	1229262.31
159	409112.75	1229252.04
160	409119.21	1229244.48
161	409125.74	1229236.83
162	409139.58	1229222.40
163	409152.95	1229210.05
164	409204.08	1229165.09
165	409236.34	1229192.38
166	409266.25	1229218.94
167	409280.97	1229232.48
168	409289.99	1229242.90

169	409297.92	1229251.58
170	409304.25	1229258.83
171	409310.45	1229266.18
172	409316.45	1229273.65
173	409322.33	1229281.27
174	409328.09	1229289.04
175	409333.72	1229296.89
176	409339.16	1229304.82
177	409344.45	1229312.86
178	409349.52	1229320.90
179	409359.26	1229337.54
180	409368.28	1229354.55
181	409376.81	1229372.20
182	409384.66	1229389.79
183	409392.27	1229407.89
184	409399.59	1229426.11
185	409406.48	1229444.38
186	409412.76	1229462.63
187	409418.15	1229480.88
188	409422.45	1229499.23
189	409425.56	1229517.90
190	409426.64	1229527.06
191	409427.42	1229536.39
192	409428.09	1229549.61
193	409428.25	1229554.58
194	409426.42	1229587.55
195	409426.23	1229589.15
196	409425.68	1229593.74
197	409425.00	1229597.95
198	409424.11	1229602.41
199	409422.14	1229611.81
200	409419.92	1229620.97
201	409417.41	1229630.13
202	409414.69	1229639.22
203	409411.70	1229648.22

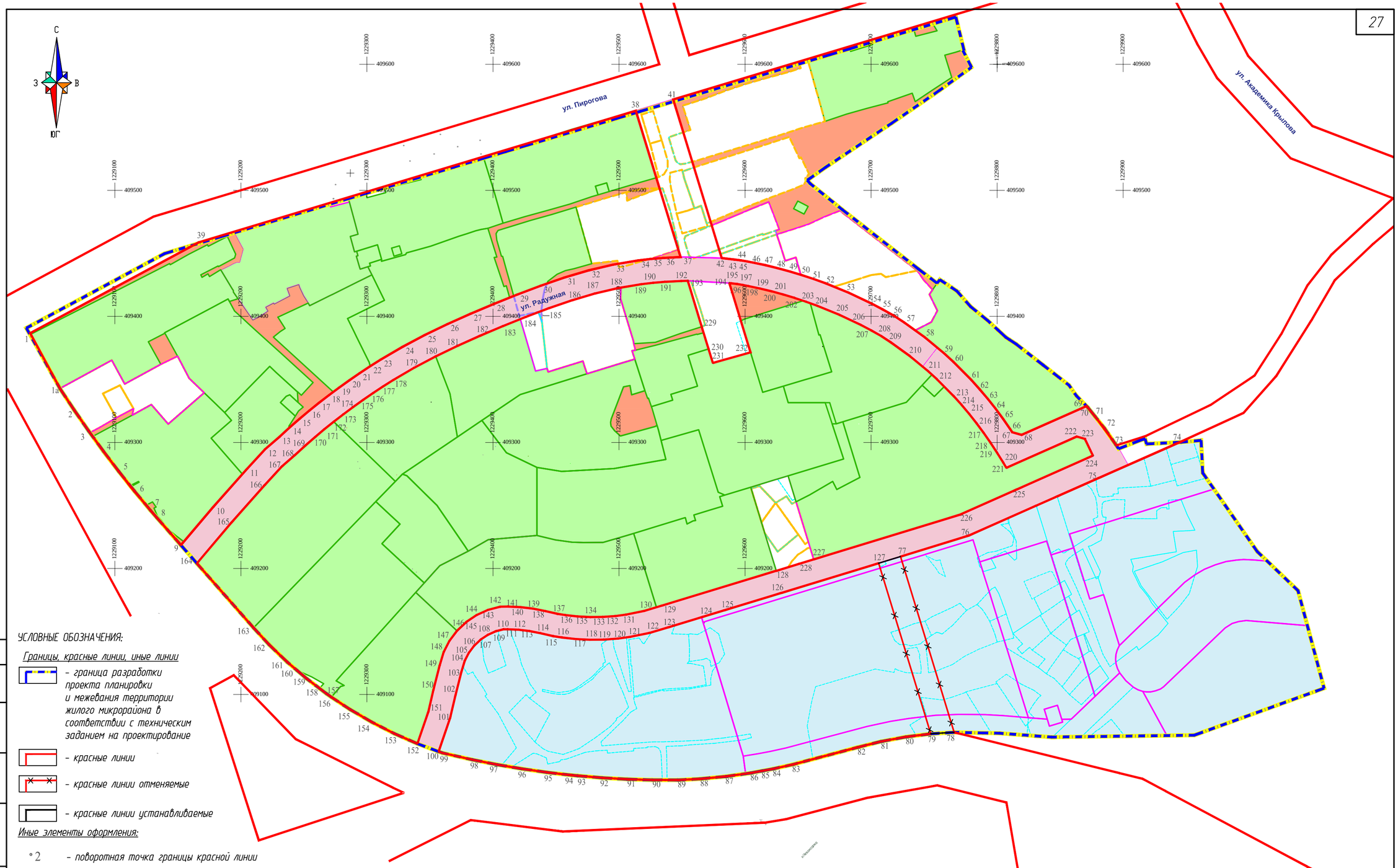
204	409408.52	1229657.03
205	409401.32	1229674.73
206	409393.17	1229691.99
207	409388.86	1229700.22
208	409384.39	1229708.12
209	409379.45	1229715.47
210	409368.39	1229730.94
211	409356.33	1229745.52
212	409350.22	1229752.21
213	409336.65	12297656 7
214	409329.78	1229771.85
215	409322.61	1229777.89
216	409315.24	1229783.71
217	409307.66	1229789.31
218	409299.87	1229794.72
219	409291.90	1229799.96
220	409283.82	1229805.01
221	409279.87	1229807.33
222	409304.63	1229863.25
223	409302.84	1229869.65
224	409289.55	1229876.03
225	409262.70	1229815.63
226	409242.54	1229770.11
227	409207.24	1229654.48
228	409203.73	1229642.99
229	409391.76	1229565.66
230	409374.16	1229571.08
231	409363.08	1229574.45
232	409371.43	1229604.34

4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПЛАНИРУЕМОМУ УЧАСТКУ МИКРОРАЙОНА

Таблица 4.1- Технико-экономические показатели.

№ п/п	Наименование показателей	Единица изм.	Принято по проекту/ фактическое значение	Примечания
1	Площадь территории микрорайона	га	36,3	100%
	В т.ч.			
	Площадь застроенной и застраиваемой на данный момент территории	га	21,37	
	Площадь непродаваемой территории	га	0,78	
	Площадь проектируемой территории	га	14,15	
2	Общая площадь жилого фонда	$м^2$	286355,72	
	В т.ч.			
	Общая площадь ранее запроектированного, строящегося и сданного в экспл. жилого фонда	$м^2$	198266,65	
	Общая площадь проектируемого жилого фонда	$м^2$	88089,07	
3	Количество жителей	чел.	8290	
	В т.ч.			
	Количество жителей ранее запроектированной, строящейся и сданной в экспл. территории мкр	чел	6031	
	Количество жителей проектируемой территории	чел.	2259	
4	Средняя жилищная обеспеченность ранее запроектированного, строящегося и сданной в экспл. территории мкр	$м^2$/чел.	31,70	
	Средняя жилищная обеспеченность проектируемой территории	$м^2$/чел.	39,00	

5	Плотность населения средняя	чел./га	228	
6	Площадь застройки	$м^2$	57450,94	15,83%
	В т.ч.			
	Площадь застройки ранее запроектированной, строящейся и сданной в экспл. территории мкр	$м^2$	37124,20	
	Площадь застройки проектируемая	$м^2$	20326,74	
7	Площадь покрытий	$м^2$	156504,00	43,1%
	В т.ч.			
	Площадь покрытий ранее запроектированной, строящейся и сданной в экспл. территории мкр.	$м^2$	76450,20	
	Площадь проектируемых покрытий	$м^2$	80053,80	
8	Площадь озеленения	$м^2$	149045,06	41,1%
	В т.ч.			
	Площадь озеленения ранее запроектированной, строящейся и сданной в экспл. территории мкр.	$м^2$	79315,00	
	Площадь проектируемого озеленения	$м^2$	69730,06	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Границы, красные линии, иные линии

- граница разработки проекта планировки и межевания территории жилого микрорайона в соответствии с техническим заданием на проектирование
- красные линии
- красные линии отменяемые
- красные линии устанавливаемые

Иные элементы оформления:

°2 - поворотная точка границы красной линии

- Граница земельного участка по данным государственного кадастра недвижимости
- Граница образуемого земельного участка
- Граница учтенного в ЕГРН земельного участка, преобразуемого в процессе межевания
- Граница части земельного участка

- Земли общего пользования
- Прочие территории
- Территория, в отношении которой предусмотрено внесение изменений
- Земельные участки, сведения о границах которых содержатся в государственном кадастре недвижимости

1. Чертеж красных линий выполнены в системе координат МСК-21.
2. Поворотные точки красных линий улиц выполнены в пределах границы проектируемого микрорайона.
3. Каталог координат предоставлен в пояснительной записке к проекту планировки территории.

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

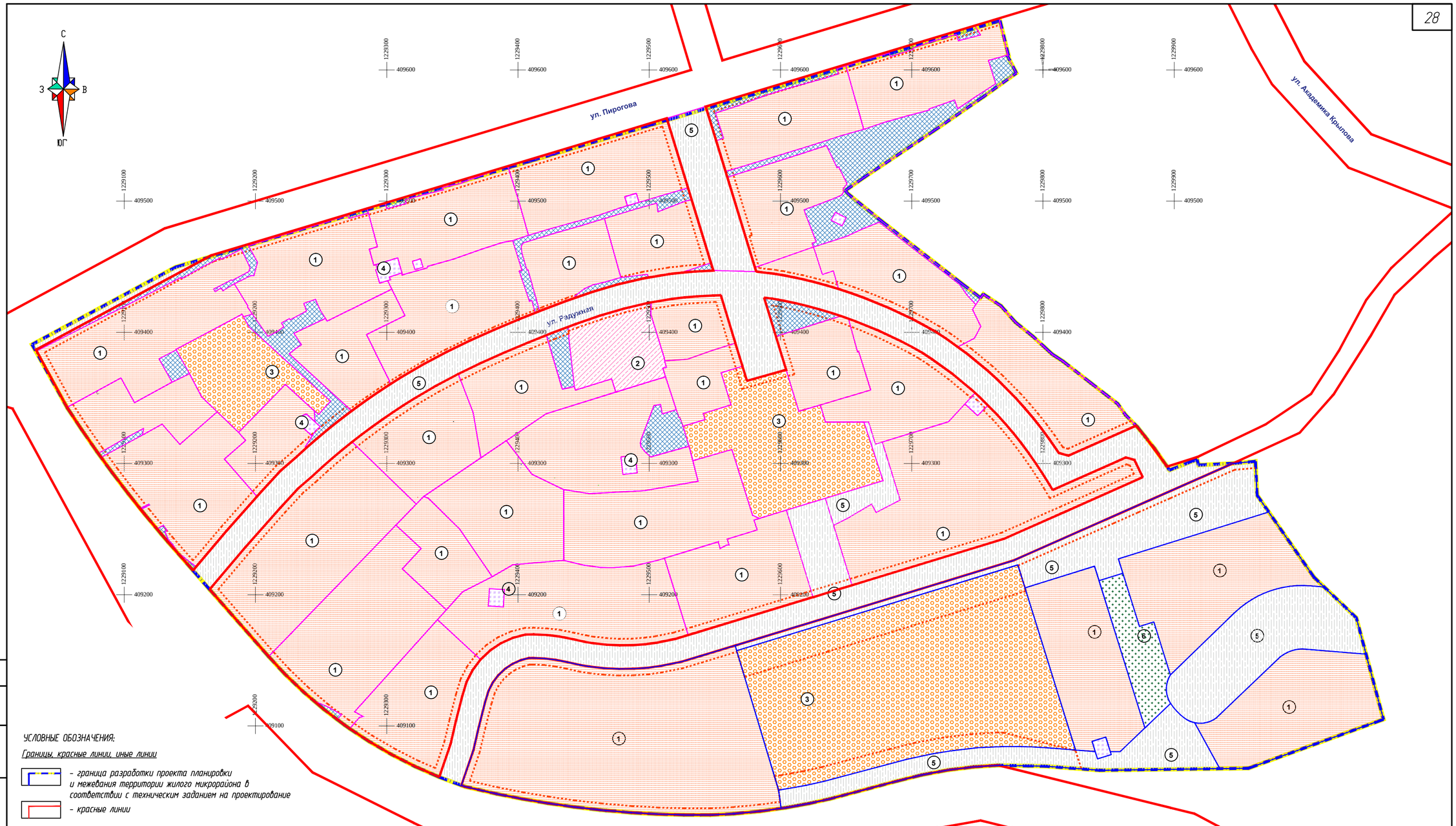
Инв. № подл. 1994.5

Изм.	Кол.уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата
ГИП		Яковлев			
Вед. инженер		Бусова			

4777/1-ППТ1

Документация по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории I очереди 7 микрорайона центральной части г.Чебоксары

Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
	П	1	
Чертеж красных линий. М 1:2000	АО "ЧУВАШГРАЖДАНПРОЕКТ"		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Границы, красные линии, иные линии

- граница разработки проекта планировки и межевания территории жилого микрорайона в соответствии с техническим заданием на проектирование
- красные линии
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- границы зон сохраняемых объектов капитального строительства в границах микрорайона
- линии отступа от красных линий

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

1. Многоэтажная жилая застройка
2. Обслуживание жилой застройки
3. Образование и просвещение
4. Размещение объектов коммунального обслуживания
5. Зона общего пользования
6. Хранение автотранспорта

Прочие территории (участки, не подлежащие изменениям в границах проектирования микрорайона)

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл. 19945

Изм.	Кол.уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата	4777/1-ППТ1			
						Документация по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории I очереди 7 микрорайона центральной части г.Чебоксары			
ГИП		Яковлев				Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Вед. инженер		Бусова					П	2	
						Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:2000.	АО "ЧУВАШГРАЖДАНПРОЕКТ"		