

Документация по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории микрорайона "Акварель", ограниченного жилыми домами по ул. Академика Королева, ул. Гражданская, ул. композитора Васильева города Чебоксары (далее – Проект) разработан АО «Чувашгражданпроект», (далее - Исполнитель) по заданию на проектирование от ООО "СЗ "Отделфинстрой и Партнёры" (далее Заказчик).

Основанием для разработки проекта являются:

- 1) Постановление администрации г.Чебоксары №994 от 13.05.19 г.
- 2) Топографическая съёмка М 1:1000;
- 3) Технические условия на подключение к инженерным сетям.

Исходная документация для подготовки проекта планировки территории предоставлена ООО "СЗ "Отделфинстрой и Партнёры".

Проект разработан в соответствии с действующими техническими и нормативно-правовыми документами.

Микрорайон «Акварель» располагается в Юго-Западном районе г.Чебоксары.

Границами проектируемого микрорайона являются:

- с северо-запада – ул. Гражданская,
- с юго-запада – жилые дома по ул. Академика Королёва (микрорайон «Байконур»),
- с юго-востока – жилые дома по ул. Композитора Васильева. Площадь в границах проектирования ППТ 19,10 га. Площадь в границах существующих земельных участков 18,43 га. Данный микрорайон размещается на территории свободной от застройки. В соответствии с правилами землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утверждёнными решением Чебоксарского городского собрания депутатов Чувашской республики от 3 марта 2016 года №187, территория микрорайона размещена в границах территориальной зоны Ж-5.

По данной проектируемой территории выполнены инженерно-геодезические изыскания, инженерно-гидрометеорологические изыскания, инженерно-геологические изыскания, инженерно-экологические изыскания.

Данный проект является корректировкой ППТ выполненного в 2018 г. ООО" ГИП -Проект" (г. Нижний Новгород) и разработан в соответствии с действующими в настоящее время нормативами.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утверждёнными решением Чебоксарского городского собрания депутатов Чувашской республики от 3 марта 2016 года №187, территория микрорайона размещена в границах территориальной зоны **Ж-5**.

Территория микрорайона «Акварель» разделена на зоны размещения объектов капитального строительства:

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

1. В зоне объектов многоэтажной жилой застройки внесены следующие изменения:

- с учетом визуального восприятия микрорайона, размещающегося на рельефе со стороны прилегающих территорий застройка в верхней части микрорайона выполнена разной этажности (застройка в основной массе была 17 этажей, после корректировки стала 18-16-14-10 этажей).
- увеличена этажность застройки со стороны ул. Дементьева (была 3-5 этажей, стала-7-9-12).
- На проектируемой территории предусматриваются учреждения микрорайонного значения: торгово-бытовые учреждения, предприятия общепита, аптеки, отделения связи, кафе, офисы, расположенные в первых этажах жилых зданий, в верхней и нижней частях микрорайона, вдоль улиц Гражданская и Дементьева в зонах многоэтажной застройки.

Жилые дома поз.1 и 2 выполнены в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки территории.

Освоение территории предполагается в 6 очередей.

2. По зоне объектов коммунального обслуживания жилой застройки:

- Предусмотрено размещение КНС с аварийно-регулирующим резервуаром, очистные сооружения ливневых стоков.

3. По зоне объектов образования и просвещения:

- Увеличена вместимость школы с 605 мест до 825 мест. Для обеспечения равнодоступности, земельный участок школы размещен в центральной части микрорайона. Здание школы предусматривается с учетом перепадов рельефа.

4. По зоне объектов общего пользования территории:

- зона объектов общего пользования территории включает в себя проектируемый бульвар от ул. Гражданская в продолжение ул. Яноушека до ул. Дементьева, благоустроенные пешеходные пространства, велодорожки, детские площадки и зоны отдыха населения.
- предусматривается благоустройство р. Сугутка, организация вдоль реки зоны активного отдыха. Из-за того, что в данном месте большой перепад поверхности рельефа, с обеих сторон на расстоянии 20 м от речки выполняются подпорные стенки, террасирование склонов. Вдоль р. Сугутка предусматриваются пешеходные тротуары, велодорожки, площадки отдыха.

Транспортная инфраструктура, улично-дорожная сеть:

Расчет требуемых автостоянок выполнен в соответствии с действующими нормативами из учета 1 м/м на одну квартиру в жилых домах обеспеченностью жилищного фонда не менее 29,9кв.м. на 1 чел.

В проекте предусмотрены следующие типы автостоянок:

Открытые плоскостные автостоянки: 817 м/мест (возле поз.1-15);

Открытые двухуровневые автостоянки: 518 м/мест (возле поз.3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14);

Подземные автостоянки: 595 м/мест (возле поз.9, 10, 11, 12, 13, 14).

Предусмотрены дополнительные машино-места у поз.15 на прилегающей к микрорайону территории в количестве 106 м/мест.

В проекте предусматривается рациональное использование рельефа при размещении двухуровневых автостоянок. У поз. 2, 3, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14 предусматриваются въезды расположенные так, что верхний уровень парковок являются навесами для нижнего уровня.

Сравнительный анализ по ТЭП

Площадь территории в границах подготовки документации – 19,1 га (26,7га - в предыдущем проекте, взято с учетом прилегающих территорий, выделенная под строительство территория в расчетах не фигурирует).

Всего жителей в проектируемом жилом фонде – 3 999 чел (3 787 чел. - в предыдущем проекте).

Площадь застройки 18 514 м² (21 123 м² - в предыдущем проекте).

Общая площадь квартир – 115 751 м² (132 800м² - в предыдущем проекте).

Площадь встроенных помещений – 6 702 м² (5 075м² - в предыдущем проекте).

Количество квартир – 1997 шт. (1 536 шт. - в предыдущем проекте).

Количество машиномест – 2003 м/м (1 916 м/м - в предыдущем проекте).