



Документация по внесению изменений в
Проект планировки и межевания территории
мкр. «Солнечный»
в НЮР по пр. Тракторостроителей г. Чебоксары.

Второй этап строительства

Введение

В 2014 году вначале проектирования часть территории микрорайона «Солнечный» площадью 12,86 (9,85) га входила в границы города Чебоксары, а остальная часть территории площадью 28,28 (29.15) га находилась на территории Синьяльского сельского поселения Чебоксарского района.

На проведенных 17 марта 2015 года публичных слушаниях по рассмотрению проекта планировки и проекта межевания территории микрорайона «Солнечный» было рекомендовано (заключение №5 от 17.03.2015 о результатах публичных слушаний) продолжить работу над проектами с учетом разделения территории микрорайона по этапам застройки (см. [схему этапов освоения территории](#)) и дальнейшему утверждению проектов по очередям строительства, в связи с проведением администрацией города Чебоксары процедур включения части территории, расположенной в Синьяльском сельском поселении из состава Чебоксарского района в границы Чебоксарского городского округа.

В октябре 2015 года Законом Чувашской Республики (от 9 октября 2015 г. №54) в границы Чебоксарского городского округа были включены земельные участки сельскохозяйственного назначения из состава земель Чебоксарского района, расположенных в районе Чебоксарского аэропорта площадью 185,5 га с целью использования их для жилищного строительства, в том числе территория, предусмотренная под застройку микрорайона «Солнечный».

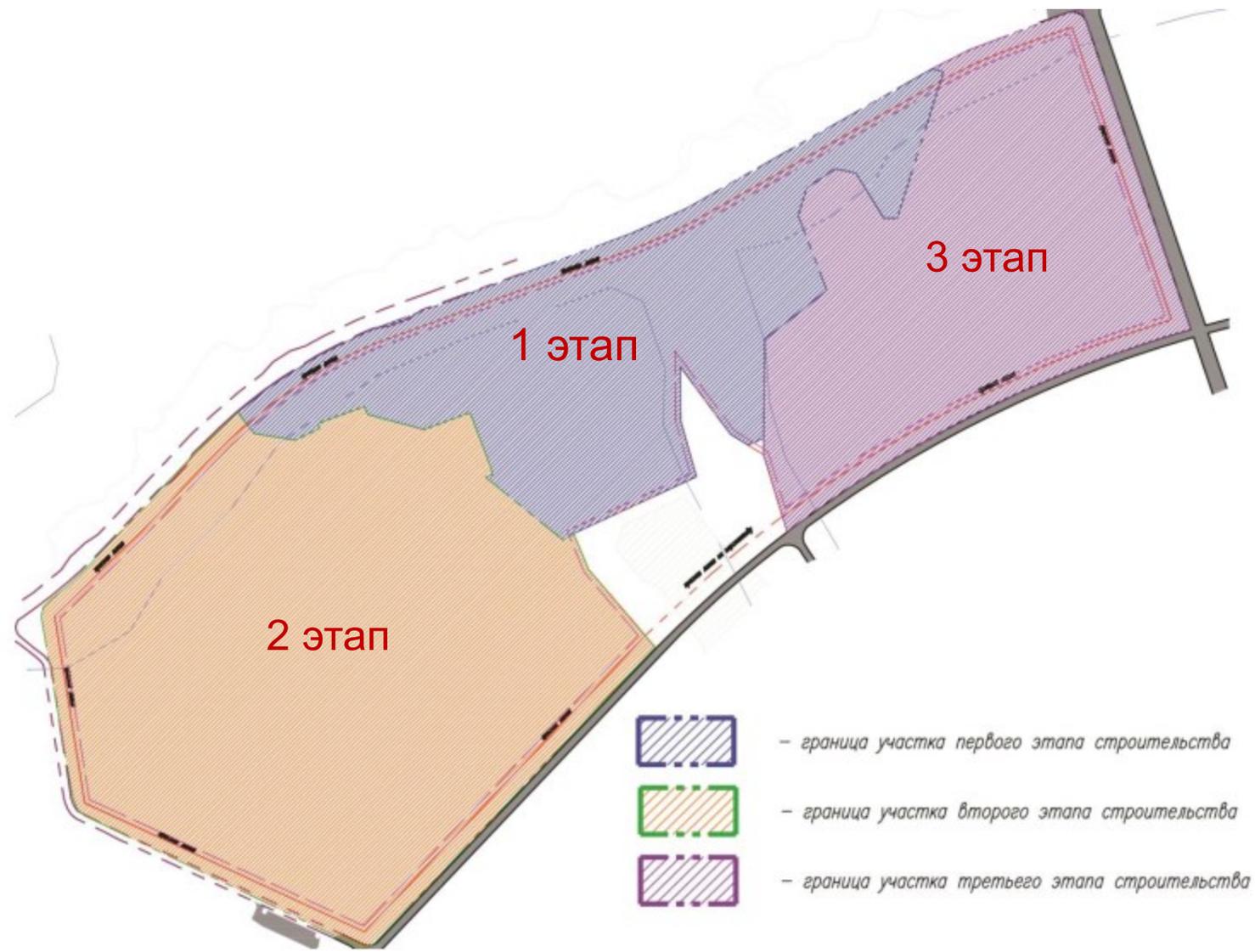
Решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 14.04.2016 №235 вся указанная территория была включена в границы населенного пункта город Чебоксары.

В границы первого этапа строительства была включена территория площадью 9,5876 га в красных линиях. Эта территория на сегодняшний день практически застроена (80-90%).

Второй этап строительства располагается на участке площадью 19,20 га в красных линиях. Эта территория также на сегодняшний день в стадии завершения строительства. Участок застроен на 70%. Здесь размещены зоны многоэтажного жилищного строительства, объектов предприятий обслуживания и объектов коммунально-бытового обслуживания, объектов образовательных учреждений.

Третий этап строительства располагается на участке площадью 10,2846 га в красных линиях. На сегодняшний день проект планировки территории не разработан.

Схема этапов освоения территории мкр. Солнечный



Внесённые изменения

Территория 2 этапа строительства мкр «Солнечный» в основном застроена 16 эт. жилыми домами (поз. 1–6, 7, 10, 11, 17, 20).

31.12.2020 года приказом №1896-П РОСАВИАЦИИ была установлена приаэродромная территория аэропорта Чебоксары.

Микрорайон «Солнечный» полностью попадает под ограничения этой территории. Согласно требованиям этой территории, этажность зданий не должна превышать 12-13 надземных этажей. Согласно этим требованиям, строящиеся жилые дома поз. 21 и 22 имеют 13 этажей.

Не освоенные территории под жилые дома поз. 14, 15, 16, 18 и 25, так же будут застраиваться зданиями не выше 13 этажей.

Для завершения освоения 2 этапа мкр. «Солнечный» необходимо:

- строительство 13 эт. жилых домов поз. 14, 15, 16, 18, 25;
- строительство многоуровневых паркингов со встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания поз. 9, 19-19а;
- строительство школы на 1400 мест поз. 24.

(См. схему планировочного решения застройки территории)

В документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории мкр. «Солнечный» в НЮР по пр. Тракторостроителей г. Чебоксары. Второй этап строительства были внесены изменения в ППТ:

1. Увеличена мощность школы с 1295 до 1400 учащихся;
2. Уточнен расчет требуемого количества машино-мест с учетом уже существующих;
3. Уточнен расчет требуемой мощности объектов социально-бытового назначения.

в ПМТ:

1. Откорректирован межевой план с учетом существующих сформированных участков на момент внесения изменений;
2. Изменен и дополнен вид использования не освоенных земельных участков, в частности поз. 9 и 19-19а;
3. Сформирован новый участок дополнительно к существующему участку школы требуемый для размещения школы с большей мощностью.

Схема планировочного решения застройки территории

Измененная



Утвержденная



Расчет машино-мест

Измененный

Расчет количества автостоянок жителей по нормативам ранее разработанного проекта планировки по уровню автомобилизации 350 легковых автомобилей на 1000 жителей согласно п.3.5.140 Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 14 июня 2012 г. N 625 "О местных нормативах градостроительного проектирования" Градостроительство. Планировка и застройка Чебоксарского городского округа"

- Для многоэтажных жилых домов производим расчет:

Требуемое количество м/мест для временного и постоянного хранения транспорта жильцов 2 этапа строительства мкр. «Солнечный»:

350 маш.мест/тыс.ж. х 5,040тыс.ж. = **1764** маш.мест.

- Для блоков обслуживания производим расчет:

- Для магазинов продовольственных товаров общей площадью 1140 кв. м требуется: 1140: 50=23 м/м; (п.11, Таблица 1.1.3. МНГП)

- Для магазинов непродовольственных товаров общей площадью 2020 кв. м требуется: 2020: 70=29 м/м; (п.12, Таблица 1.1.3. МНГП)

- Для отделение банка, 2 работающих Собщ.≈100м² требуется: 100: 35=3 м/м; (п.4, Таблица 1.1.3. МНГП)

- Для помещений досуга и любительской деятельности общей площадью 260 м² требуется (из расчета 10 м² на посетителя): 26: 7=4м/м; (п.21, Таблица 1.1.3. МНГП)

- Для предприятия бытового обслуживания населения на 11 рабочих мест (4 приемщика) требуется: 4:1=4 м/м; (п.15, Таблица 1.1.3. МНГП)

- Для отделения связи Собщ.≈150м² требуется: 150: 35=5 м/м; (по аналогии с банком)

- Для опорного пункта охраны порядка 80 м² требуется: 80: 60=2 м/м; (п.3, Таблица 1.1.3. МНГП)

Итого для блоков обслуживания населения микрорайона требуется: 23+29+3+4+4+5+2 м/м=**70** м/м

Расчетное число м/мест для 2 этапа равно – **1834** м/места

Для 2 этапа строительства микрорайона в границах красных линий предусмотрены многоуровневые и плоскостные автостоянки для постоянного и временного хранения с общим количеством мест **1925** м/м (1330 - существующие, 595 – проектируемые), в том числе на придомовых участках жилых домов и блоков обслуживания, плоскостных парковок с общим количеством мест 1565 м/м; в многоуровневых парковках с общим количеством мест 360 м/м.

Утвержденный

Проектом также предусмотрены сооружения для хранения, парковки и обслуживания легковых автомобилей. Расчетное количество автостоянок жителей предусмотрено согласно уровню автомобилизации 350 легковых автомобилей на 1000 жителей по рекомендациям п.3.5.140 Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 14 июня 2012 г. N 625 "О местных нормативах градостроительного проектирования" Градостроительство. Планировка и застройка Чебоксарского городского округа"

- Для многоэтажных жилых домов производим расчет:

Требуемое количество машино-мест для хранения транспорта жильцов микрорайона на второй этап строительства мкр. «Солнечный»:

350 маш.мест/тыс.ж. х 5,040тыс.ж. = **1764** маш.мест.

- Для блоков обслуживания производится расчет:

Требуемое количество машино-мест на блоки обслуживания поз. 12, 13, 8, 26 рассчитывается на основании п. 3.5.163 Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 14 июня 2012 г. N 625 "О местных нормативах градостроительного проектирования" Градостроительство. Планировка и застройка Чебоксарского городского округа".

Позиция 12

Автостоянок на торговые помещения: 135*10/100=14 машино-мест;

Автостоянок на отделение банка: 35*7/100=3 машино-место.

Итого на поз.12 - 17 машино-мест.

Позиция 13

Автостоянок на ЖЭУ: 135*5/100= 7 м/м;

Автостоянок на Кафе: 15*25/100= 4 м/м.

Итого на поз.13 – 11 м/м.

Позиция 8

Автостоянки на торговые площади более 200кв.м: 15*700/100=105 м/м;

Автостоянки на кафе: 50*15/100=8 м/м;

Автостоянки на учреждения культуры и отдыха 35*30/100=11 м/м.

Итого на поз.8 = 124 м/м.

Позиция 26

Автостоянки на торговые площади более 200 кв.м: 15*760/100=114 м/м;

Итого на поз.26 = 114 м/м.

Итого на предприятия обслуживания второго этапа строительства

мкр.Солнечного требуется **266** м/м.

Всего на второй этап мкр.Солнечный требуется автостоянок для хранения машин:

1764+266= **2030** машино-мест.

Всего во втором этапе строительства мкр.Солнечный проектируется:

- открытых автостоянок 1703 машино-мест;
- в наземных 10-и этажных автостоянках-1200м/м;
- в подземных – 233 м/м.

Всего запроектировано количество автостоянок: **3136** м/м.