

## ПРОЕКТ МИКРОРАЙОНА «ГРЕМЯЧЕВО»

### Цели и задачи проекта

Целью проекта территории микрорайона является выделение элементов планировочной структуры, установление красных линий и границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Целью разработки настоящего проекта является размещение в пределах проектируемой территории многоэтажной жилой застройки с необходимой инфраструктурой.

### Краткая характеристика территории в границах проектирования

Проектируемый микрорайон расположен в восточной части г. Чебоксары.

Территория проектирования в северной части – берег реки Волга; с восточной и южной стороны граничит с коттеджной застройкой: с западной – земли свободны от застройки. Основная территория проектируемого микрорайона представляет собой неосвоенный участок, занятый лесом и кустарниковой растительностью. На момент разработки настоящего проекта в пределах рассматриваемого участка застройка отсутствует. Участок имеет уклон с юго-запада в сторону северо-востока с отметки 144.000 до 128.000.

Площадь территории проектирования составляет 34,32 га.

### Параметры планируемой застройки территории

Технико-экономические показатели проектируемого микрорайона.

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Местные нормативы градостроительного проектирования	Принято по проекту
1.	Общая площадь зем. участка	м <sup>2</sup>	–	343251,26
2.	Площадь эксплуатируемой кровли над парковками	м <sup>2</sup>	–	51692,14
3.	Общая площадь зем. участка с эксплуатируемой кровлей	м <sup>2</sup>	–	394943,40
4.	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	–	92545,87
5.	Площадь покрытий	м <sup>2</sup>	–	147713,87
6.	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	–	102975,38
7.	Общая площадь жилого фонда	м <sup>2</sup>	–	298662,00
8.	Количество жителей	чел.	–	8071
9.	Средняя жилищная обеспеченность	м <sup>2</sup> /чел.	30 - 40	37
10.	Средняя этажность	этаж	–	9 - 25
11.	Плотность населения средняя	чел./га	–	235

## **Характеристики и параметры планируемого развития территории, характеристики объектов капитального строительства.**

### **Жилой фонд.**

Территория микрорайона по карте градостроительного зонирования Чебоксарского городского округа относится к зоне Ж-5.

Согласно правил землепользования и застройки, утвержденных 01 октября 2018 г.

Ж-5 - Зона застройки жилыми домами смешанной этажности.

Зона застроена 9 - 25-этажными домами, общей площадью жилого фонда 298662 м кв. . Дворовые пространства, детские учреждения, школа и предприятия обслуживания связаны между собой транспортно-пешеходными связями. Расстояния между жилыми зданиями приняты на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии, а также в соответствии с противопожарными требованиями.

Площадь озеленения многоэтажной застройки жилой зоны составляет не менее 25% площади участка под строительство.

В жилой зоне предусмотрены площадки 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, составляет не менее 10% общей площади. Хозяйственные площадки и площадки для сбора мусора расположены с учетом санитарных разрывов от окон жилых домов.

Плотность застройки жилых зон принята в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования с учетом установленного зонирования территории, типа и этажности застройки.

### **Социальная инфраструктура.**

Важными показателями качества жизни являются наличие и разнообразие объектов обслуживания, их пространственная, социальная и экономическая доступность.

Цель данной части проекта планировки – формирование социально-культурной системы обслуживания, которая бы позволила обеспечить человека всем необходимым в разумных, экономически оправданных пределах по радиусу доступности и ассортименту услуг, повысить уровень жизни, создать полноценные условия труда, быта и отдыха жителей микрорайона.

Расчетная численность населения в границах проекта планировки определена в количестве 8071 человек.

Расчётная потребность в объектах социально-бытового обслуживания повседневного пользования произведена согласно требований местных нормативов градостроительного проектирования :

#### **Объекты в области образования**

1. Дошкольные образовательные организации от 0 до 3 лет – 86 дет.;  
от 3 до 7 лет – 440 дет.

1. Общеобразовательные организации – 1008 дет.
2. Организации дополнительного образования – 750 дет.
3. Общеобразовательные организации, реализующие дополнительные общеобразовательные программы – 450 дет.

4. Образовательные организации, реализующие дополнительные образовательные программы – 300 дет.

**Объекты в области здравоохранения**

5. Лечебно-профилактические медицинские организации – 36,8 мест

**Объекты в области физической культуры массового спорта**

6. Стадионы, плоскостные спортивные сооружения – 192 мест

7. Плавательные бассейны – 400 м кв

8. Физкультурно-оздоровительный комплекс - 65 посещ.

9. Помещения для занятий физкультурой и спортом – 86,4 посещ.

10. Универсальная площадка для физкультурно-оздоровительных занятий – 48000 м кв

**Объекты благоустройства территории**

11. Места массового отдыха на водных объектах (пляжи) – 16000 м кв

12. Территория рекреационного назначения – 80000 м кв

13. Детская площадка – 4000 м кв

14. Площадка отдыха и досуга – 800 м кв

15. Площадка для выгула собак – 800 м кв

**Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания**

16. Магазин продовольственных товаров - 560 м кв

17. Магазин непродовольственных товаров – 240 м кв

18. Предприятия общественного питания – 64 мест

19. Предприятия бытового обслуживания – 16 раб.мест

Учреждения обслуживания размещаются в основном в центральной части микрорайона встроено-пристроенных объектах к высотным зданиям и в первых этажах жилых домов.

**Транспортная инфраструктура и улично-дорожная сеть.**

Проектные предложения по развитию транспортной инфраструктуры территории проекта планировки микрорайона выполнены с учетом утвержденной общегородской транспортной схемы.

При разработке документации по планировке территории для обеспечения транспортной доступности планируемой жилой застройки, проектом предусматривается следующая улично-дорожная сеть :

- магистральная улица районного значения протяженностью – 1359,95 м;

- улицы в жилой застройке местного значения протяженностью – 1095,19 м;

-внутриквартальные проезды протяженностью – 5259,97 м

Категория дорог принята согласно п.1.1.2 местных нормативов градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка Чебоксарского городского округа» от 25.12.2018 г. №1517

Основные параметры улиц и дорог, обслуживающих территорию проекта планировки, отображены в графической части проекта, на «Схеме организации улично-дорожной сети и схеме движения транспорта»

**Инженерная инфраструктура.**

Данный жилой микрорайон расположен в г. Чебоксары Чувашской Республики и проектируется согласно генеральному плану развития Чебоксарского городского округа.

Проектом предусмотрено создание в микрорайоне всей необходимой общественной и инженерной инфраструктуры. Большое внимание уделено созданию условий для комфортного проживания жителей.

На рассматриваемой территории располагаются следующие инженерные коммуникации:

- электроснабжение;
- газоснабжение;
- водопровод;
- бытовая и ливневая канализация;
- сети связи

Местоположение существующих и планируемых инженерных коммуникаций сооружений отображено на чертеже планировки территории в составе графических материалов проекта.

### **Перечень зон планируемого размещения объектов капитального строительства**

Проектом планировки территории установлены следующие зоны планируемого размещения объектов:

<b>№ п/п</b>	<b>Назначение зоны планируемого размещения объектов</b>	<b>Наименование объектов, размещение которых допускается в границах установленной зоны</b>	<b>Площадь зоны, га</b>
1.	Зона территорий общего пользования	улично-дорожная сеть (улицы, дороги)	5,1082
2.	Зона дошкольного начального и среднего образования	детские дошкольные и школьные учреждения	4,4712
3.	Зона многоэтажной жилой застройки	многоквартирные жилые дома 9 -25 этажей	4,5771
4.	Зона коммунального обслуживания	инженерные здания и сооружения	0,1768
5	Зона озеленения	зеленые насаждения(бульвары, парки, скверы)	0,9947

Размер и конфигурация зоны сформированы в соответствии с параметрами объектов, планируемых к размещению.

Зона планируемого размещения объекта отображена на чертеже планировки территории в составе графических материалов проекта.

### **Красные линии**

В целях установления границ территорий общего пользования настоящим проектом учтены установленные красные линии.

Подлежащие отмене красные линии на территории проектирования отсутствуют.

Конфигурация и местоположение устанавливаемых красных линий отображены на чертеже планировки территории в составе графических материалов проекта.

### **ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

Для реализации проектируемого микрорайона необходим комплексный подход к процессу освоения данной территории. Реализация данной программы должна осуществляться поэтапно. Основными этапами освоения данной территории являются:

- сбор исходно-разрешительной документации для проектирования;
- разработка проектной и рабочей документации;
- сбор разрешительной документации на строительство;
- строительство и освоение проектируемого микрорайона на основе утверждённой проектной и рабочей документации (включая процессы сдачи объектов в эксплуатацию).

Застройку микрорайона можно разбить на основные очереди:

- инженерная подготовка территории микрорайона;
- прокладка основных магистральных инженерных коммуникаций и сопутствующих им инженерных объектов, как за границей микрорайона, так и внутри его, согласно технических условий и утверждённым проектам;
- строительство основных дорог к микрорайону и внутри его;
- строительство объектов социального и коммерческого назначения (возведение самих объектов, подведение к ним инженерных коммуникаций, благоустройство вокруг их и сдача их в эксплуатацию);
- окончательное благоустройство территорий на землях общего пользования после возведения всех объектов микрорайона.