

**Проект планировки территории,
ограниченной улицами композитора Максимова,
Грасиса, Гражданской, Антонина Яноушека**

Заказчик: АО «Стройтрест №3»

Проектировщик: ООО «Кадастровый инженер», ООО «Уют»

г. Чебоксары 2020 г.

Пояснительная записка

Общая часть

Основанием для разработки проекта планировки территории является: Постановление администрации города Чебоксары от 15.05.2019 №1036 о подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Композитора Максимова, Грасиса, Гражданской, Антонина Яноушека.

Рассматриваемая территория расположена в юго-западной части г. Чебоксары. Территория участка для проектирования имеет правильную форму и граничит:

- с северо-востока – с улицей Грасиса;
- с юго-востока – с улицей Гражданской;
- с юг-запада – с улицей Эльменя;
- с северо-запада – с улицей Энтузиастов.

Квартал входит в состав микрорайона, сформированного в -70-е годы прошлого века, из 3-5эт. кирпичных жилых домов, объектов инженерной инфраструктуры, встроенных предприятий обслуживания, детских дошкольных образовательных учреждений, школы.

Территория проекта планировки представляет собой освоенную территорию, на которой располагается три 4эт. жилых дома и школа лицей №4. Свободные земельные участки, на которых ранее располагались складские помещения, предлагается отдать под размещение жилых домов.

Проектом территория разделяется на зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- **зона 1** *Существующая жилая застройка*
- **зона 2** *Зона размещения объектов коммунального обслуживания:*
- **зона 3** *Зона размещения многоэтажной жилой застройки*
- **зона 4** *Существующая зона размещения объектов образования и просвещения*

Архитектурно-планировочное решение

Основная задача архитектурно-планировочного решения - это размещение на свободных участках жилых домов, их функциональность, безопасность, организация дворового пространства. В проекте предлагается разместить два блокированных 10 эт. жилых дома.

Посадка жилых домов занимает северо-восточную часть земельного участка, с организацией подъездов к жилым домам с улицы Грасиса.

Для создания условий комфортного проживания, на территории дворовых пространств, согласно норм, предусмотрены детские площадки, площадки отдыха и спорта, хозяйственные площадки, а так же необходимые зеленые насаждения.

Транспорт, парковки

Улично-дорожная сеть проектируемой территории выполнена в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования. Улицы Гражданская, Эльменя и Энтузиастов, окружающие микрорайон относятся к магистральным улицам общегородского значения.

Улицы Яноушека, Грасиса и Максимова окружающие микрорайон относятся к категории улиц местного значения.

Нерегулируемые пешеходные переходы располагаются вблизи остановок общественного транспорта. Для обеспечения автомобильных проездов и противопожарного обслуживания объектов капитального строительства предусмотрены внутриквартальные проезды.

Для размещения автомобилей жителей квартала, предусмотрены парковки постоянного и временного хранения автомобилей на дворовых территориях квартала. Кроме того, проектом предложено на дворовых территориях всего микрорайона (в котором находится квартал) дополнительно разместить 672 парковочных места (основная часть как экопарковки по 10 м/м).

По расчету, на квартал, учитывается фактическое кол-во существующих квартир и расчетное кол-во квартир в новом жилом фонде, необходимо 414 м/м постоянного хранения автомашин (из них 192 м/м для сущ. жил. фонда и 222м/м для нового жилого фонда) и 48м/м временного хранения, (из них 25 м/м для сущ. жилого фонда и 23 для нового жилого фонда). В проекте на территории квартала размещено 132м/м постоянного хранения и 51 м/м временного хранения автомобилей (заложено с запасом). Так как до мест постоянного хранения автомобилей радиус доступности составляет 1000 м, изучена окружающая застройка. АО "Дирекция гаражных хозяйств" представила информационное письмо по загруженности и количеству мест на прилегающих открытых стоянках. Из письма следует, что на трех прилегающих муниципальных стоянках по адресу ул. Эльменя с кад. номером 21:01:010610:6, ул. Эльменя 3б. к.ном.21:01:010604:17, ул. Эльменя 99а к.ном 21:01:010902:387, существует 318 м/м, из них остаются свободными 213 м/м.

Таким образом, покрывается недостающее кол-во в местах постоянного хранения автомобилей для нового жилого фонда а так же сущ. жилого фонда с учетом дополнительных парковочных мест (672 м/м), предложенных для размещения в микрорайоне. В проекте, так же заложена дополнительная возможность размещения парковочных мест для существующих предприятий обслуживания.

Предприятия обслуживания, детские учреждения.

Территория квартала входит в состав существующего микрорайона со сложившейся структурой облуживания, в сложившемся жилом районе города. По расчету, потребности квартала обеспечиваются полностью.

Потребность проектируемого квартала с населением 728 чел. в местах в детских дошкольных учреждениях и школах, по расчету составляет:

- в дошкольных образовательных учреждениях - 60 мест
- в школах -88 мест

Общая потребность микрорайона, с учетом проектируемого квартала в местах в д/садах составляет 380 мест. В микрорайоне существуют два д/сада проектной вместимостью 460 мест (фактическая вместимость 533 места). Таким образом покрывается необходимость дополнительных мест в д/садах.

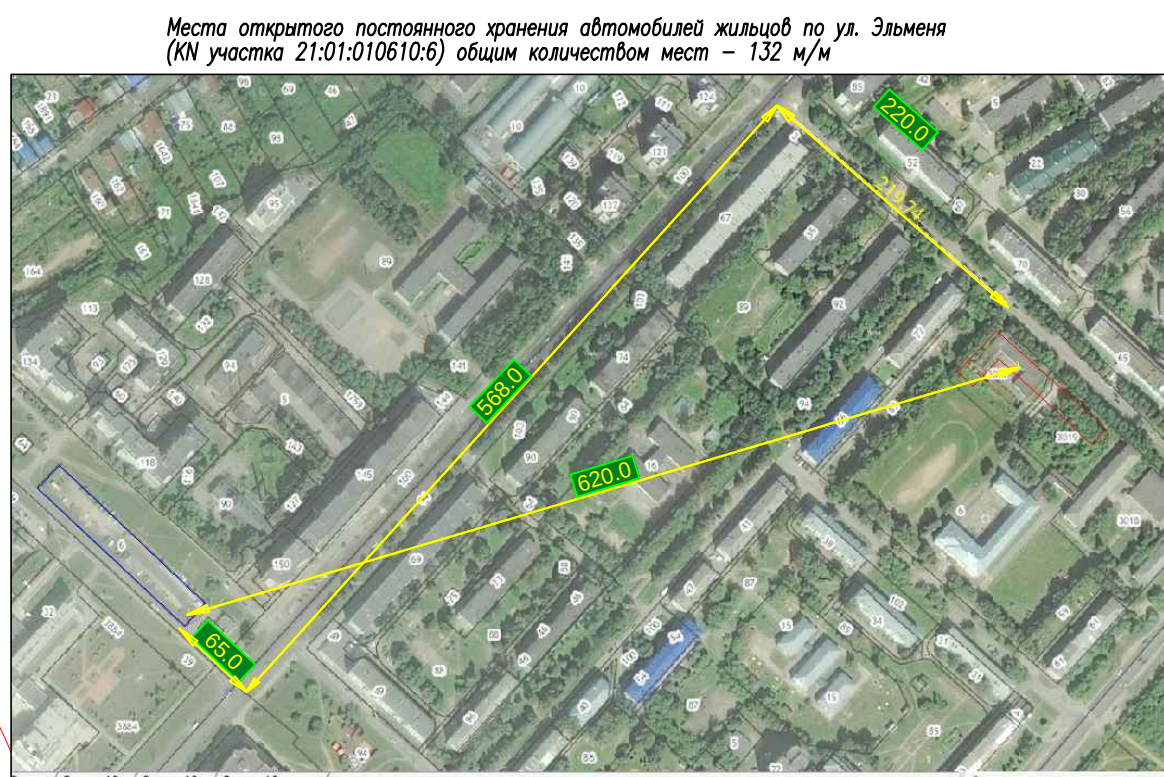
Потребность квартала в дополнительных школьных местах, покрывается за счет свободных мест в существующей школе для детей данного микрорайона.

Технико-экономические показатели		
Наименование		
1. Территория квартала в красных линиях		- 4.1804 га.
2 Территория всего микрорайона в красных линиях		- 18.727 га.
3 Общая площадь существующего жилого фонда квартала		- 7532.8 м2
4 Общая площадь проектир. жилого фонда квартала		- 12000 м2
5 Жилищная обеспеченность сущ. жил. фонда (фактическая)		- 19.62 м2/чел.
6. Жилищная обеспеченность проектир. жил. фонда (принята)		- 34.90 м2/чел
7. Численность населения сущ. жилого фонда квартала		- 384 чел.
8. Численность населения нового. жилого фонда квартала		- 344 чел.
9. Численность населения жилого фонда всего микрорайона		- 4684 чел.
10. Плотность населения квартала		- 174 чел/га
11. Плотность населения всего микрорайона		- 250 чел/га





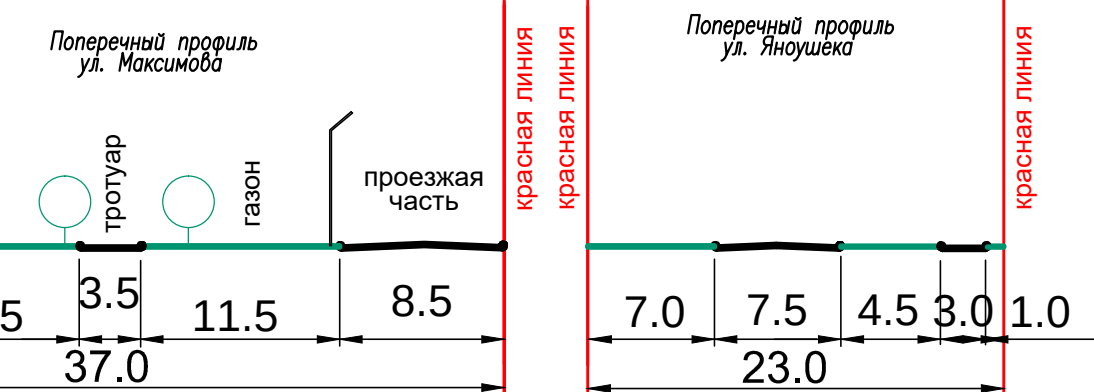
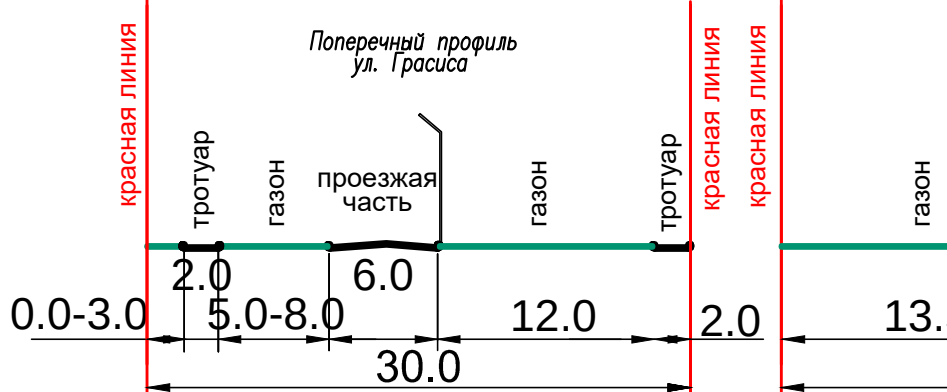
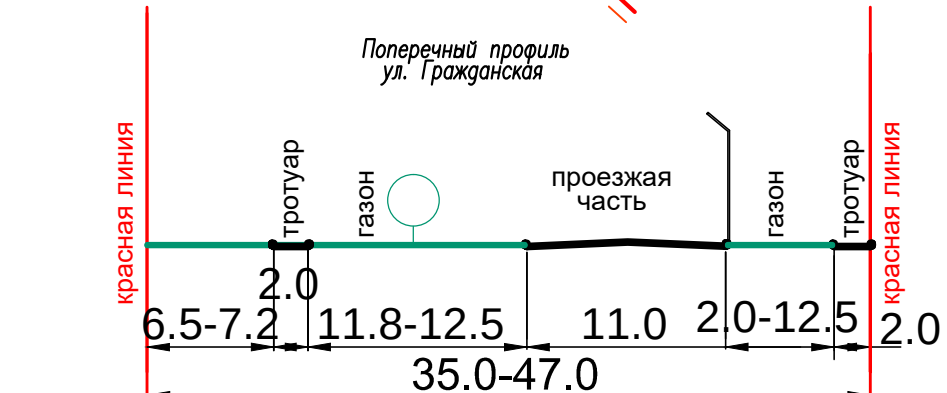
Схема организации движения транспорта и пешеходов



- Общее количество парковочных мест, заложенных в проекте
1. Общее количество мест постоянного хранения автомобилей жильцов за пределами микрорайона, предусмотренных в радиусе 1000 метров составляет 318 м/м (из них 230 м/м – 213 м/м).
 2. **РЖ** – Общее количество мест постоянного хранения автомобилей жильцов в пределах квартала, и на прилегающей территории составляет 132 м/м. На остальной территории микрорайона предусмотрена возможность дополнительного размещения 402 м/м.
 3. **РВ** – Общее количество мест временного хранения автомобилей жильцов в пределах проектируемого квартала, составляет 31 м/м.
 4. **РП** – Общее количество парковок для предприятий обслуживания в пределах микрорайона (существующие), составляет 50 м/м.
 5. **РД** – Дополнительное (базисное) количество парковок для предприятий обслуживания (проектируемые с учетом проектируемого квартала), составляет 30 м/м.
 6. **РТ** – На остальной территории микрорайона предусмотрена возможность дополнительного размещения в подземных гаражах 270 м/м.

Экспликация зданий и сооружений

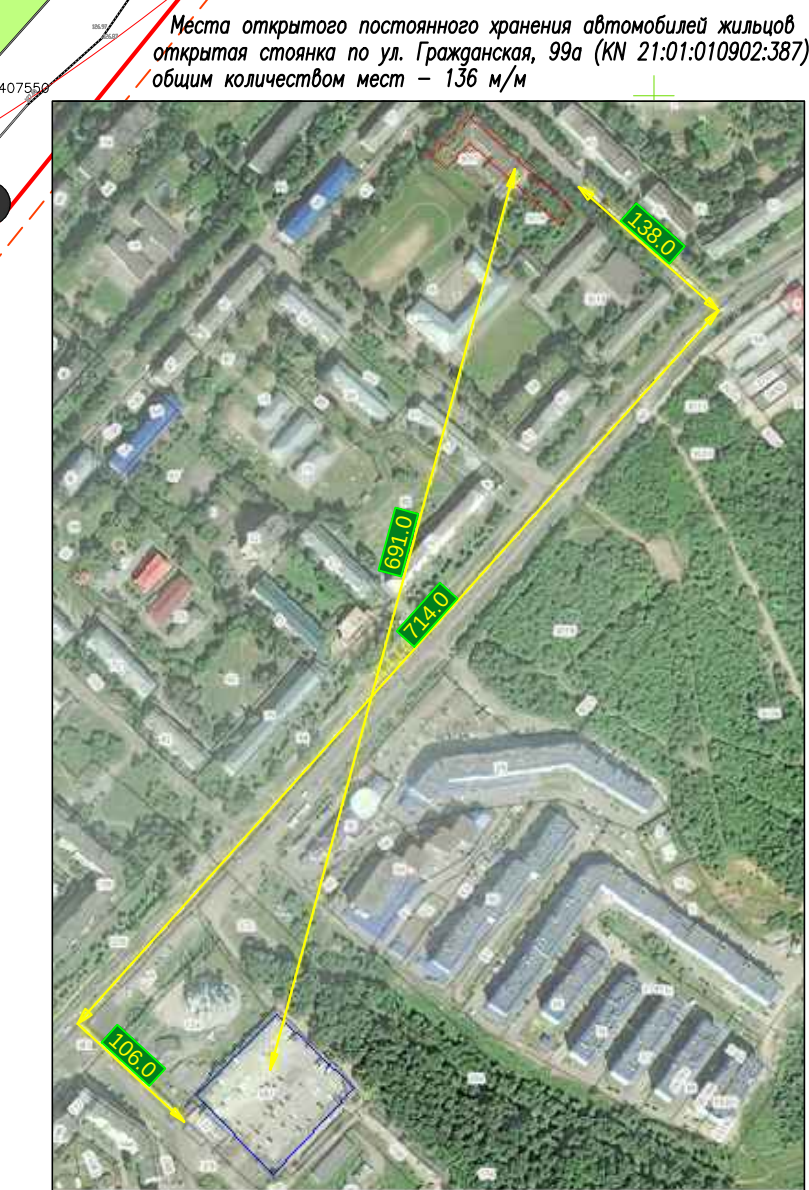
№ п/п	Наименование	Общая площадь м ²
Проектируемый жилой фонд		
1	10 эт. жилой дом	5500
2	10 эт. жилой дом	6500
2а	ТТ-1	
Существующий жилой фонд		
3	5 эт. жилой дом	4697
4	магазин	
5	5 эт. жилой дом	3127
5а	общественное здание	
6	10 эт. жилой дом	2589
6а	стоматолог. поликли.	
6б	парикмахерская	
7	5 эт. жилой дом	4721
8	5 эт. жилой дом	3145
9	5 эт. жилой дом	2469
10	5 эт. жилой дом	2586
11	5 эт. жилой дом	2512
12	5 эт. жилой дом	4075
12а	парикмахерская	
12б	кафе	
13	4 эт. жилой дом	2048
14	5 эт. жилой дом	2586
14а	магазин	
15	5 эт. жилой дом	2575
16	4 эт. жилой дом	2490
17	5 эт. жилой дом	6651
18	4 эт. жилой дом	2486
19	5 эт. жилой дом	3806
20	5 эт. жилой дом	3572
21	5 эт. жилой дом	1568
22	5 эт. жилой дом	2783
23	5 эт. жилой дом	3224
24	5 эт. жилой дом	1551
25	5 эт. жилой дом	3405
25а	магазин	
26	5 эт. жилой дом	3548
27	5 эт. жилой дом	6550
27а	магазин	
27б	кафе	
27в	бытовое обслуживание	
28	5 эт. жилой дом	3548
29	5 эт. жилой дом	3532
30	5 эт. жилой дом	6814
30а	магазин (пром. товары)	
30б	автосалон	
31	5 эт. жилой дом	3530
32	Летний сад на 240 мест	
33	Летний сад на 220 мест	
34	Летний сад на 440 мест	
35	УФСТРКК	
36	Художественная школа	
37	Художественная школа	
38	4 эт. жилой дом	2557



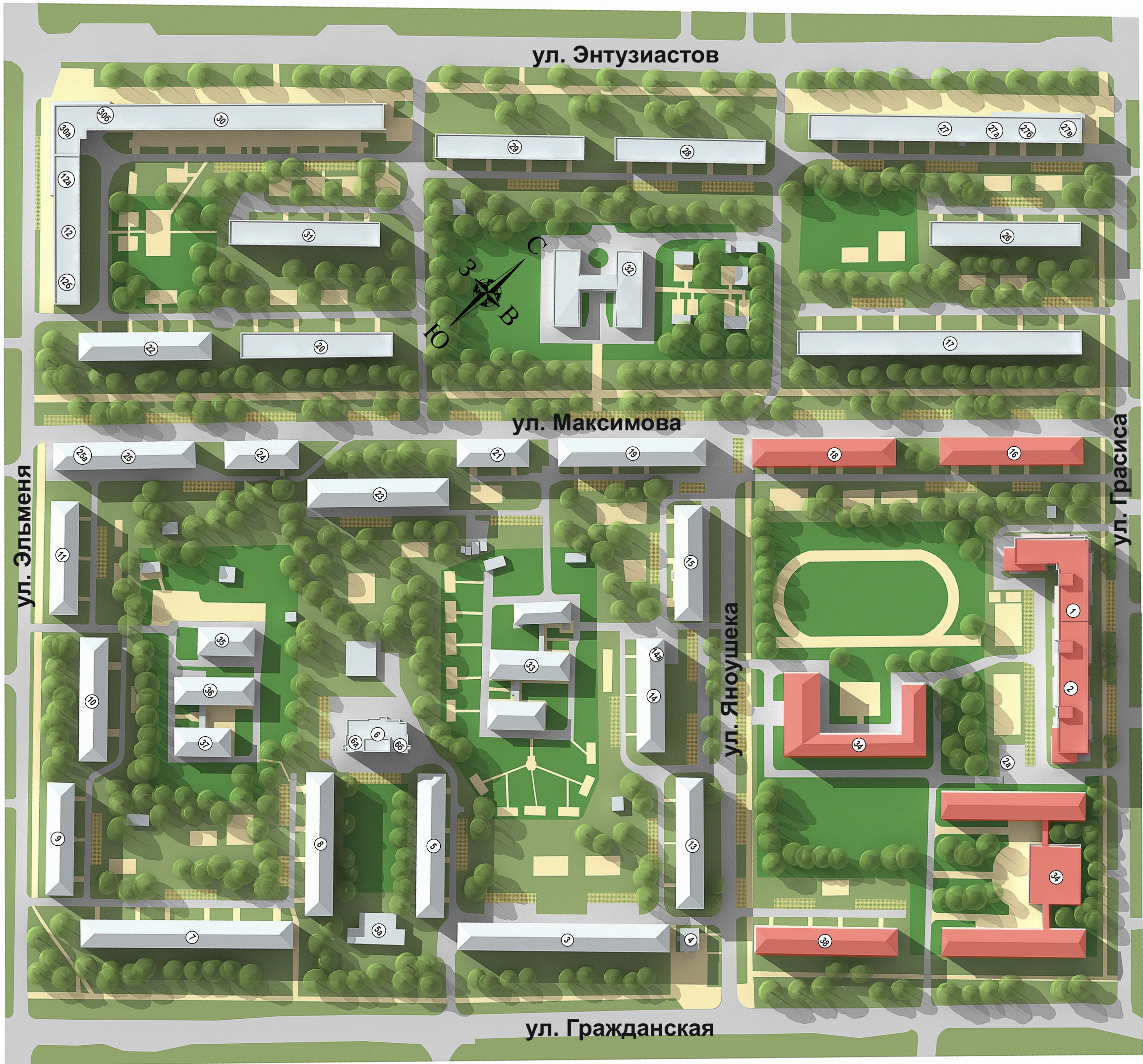
Условные обозначения

- Граница планируемой территории
- Красные линии
- Существующие многоквартирные жилые дома и общественные здания
- Проектируемые здания и сооружения
- Пешеходные дорожки и дворовые площадки
- Подземные гаражи

- Места парковки автомобилей (территория обслуживания)
- Места открытого постоянного хранения автомобилей жильцов
- Места временного хранения автомобилей жильцов
- Места постоянного хранения автомобилей жильцов в подземных гаражах
- Пешеходные переходы
- Пешеходная доступность до остановок общественного транспорта
- Направление движения транспорта



					ЛПТ 2		
					Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной участками Коммунального назначения Максимова, Грассиса, Гражданская, Антонова Янушевка		
Изм.	Кол.	Лист	Ном.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	Страница
Директор	Иван А.А.	Осипов С.В.	Усова А.А.			П	3
Разработал	Усова А.А.					Схема организации движения транспорта и пешеходов	000 "Уют"
					М1:1500		
					Формат 594х623		



Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Общая площадь м2
Проектируемый жилой фонд		
1	10 эт. жилой дом	5500
2	10 эт. жилой дом	6500
2а	ТП-1	-----
Существующий жилой фонд		
3	5 эт. жилой дом	4697
4	магазин	-----
5	5 эт. жилой дом	3127
5а	общественное здание	-----
6	10 эт. жилой дом	2589
ба	стоматолог. поликли.	-----
бб	парикмахерская	-----
7	5 эт. жилой дом	4721
8	5 эт. жилой дом	3145
9	5 эт. жилой дом	2469
10	5 эт. жилой дом	2586
11	5 эт. жилой дом	2512
12	5 эт. жилой дом	4075
12а	парикмахерская	-----
12б	кафе	-----
13	4 эт. жилой дом	2048
14	5 эт. жилой дом	2586
14а	магазин	-----
15	5 эт. жилой дом	2575
16	4 эт. жилой дом	2490
17	5 эт. жилой дом	6651
18	4 эт. жилой дом	2486
19	5 эт. жилой дом	3806
20	5 эт. жилой дом	3572
21	5 эт. жилой дом	1568
22	5 эт. жилой дом	2783
23	5 эт. жилой дом	3224
24	5 эт. жилой дом	1551
25	5 эт. жилой дом	3405
25а	магазин	-----
26	5 эт. жилой дом	3548
27	5 эт. жилой дом	6550
27а	магазин	-----
27б	кафе	-----
27в	бытовое обслуживание	-----
28	5 эт. жилой дом	3548
29	5 эт. жилой дом	3532
30	5 эт. жилой дом	6814
30а	магазин (пром.товры)	-----
30б	аптека	-----
31	5 эт. жилой дом	3530
32	Детский сад на 240 мест	-----
33	Детский сад на 220 мест	-----
34	Лицей №4 на 440 мест	-----
35	УФСГРКиК	-----
36	Художественная школа	-----
37	Художественная школа	-----
38	4 эт. жилой дом	2557



