



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ  
ТЕРРИТОРИИ  
МИКРОРАЙОНА 2 «А»  
Г. ЧЕБОКСАРЫ  
(КОРРЕКТИРОВКА)  
СОЮЗПРОЕКТ 2020**

Основные цели и задачи работы по корректировке проекта планировки и проекта межевания территории:

- корректировка планировочной структуры, согласно проекта «Отводящий коллектор р. Кайбулка и его притоков от ул. Гагарина до ул. Калинина в городе Чебоксары», генпроектировщик ООО «Проектный институт «Отделфинстройпроект», проектировщик ЗАО «Институт «Чувашгипроводхоз»;
- корректировка планировочной структуры позиций 14 и 2, с установлением границ земельных участков, согласно этапам строительства;
- изменение границ земельных участков позиции 13, согласно этапам строительства;
- изменение границ земельных участков общеобразовательной организации и дошкольных образовательных организаций, согласно действующим нормативам.

Территория проектируемой части микрорайона 2 «А» расположена в центральной части г. Чебоксары и граничит:

- с севера - лентоткацкая фабрика и каскад одноэтажных гаражей боксового типа;
- с востока - жилой квартал;
- с юга - строящийся мкр. 1Б, 2Б;
- с запада - строящийся мкр. 1А «Благовещенский».

Общая площадь проектируемой части микрорайона согласно техзаданию составляет 22,806 га; фактическая площадь проектирования по проекту с учетом образуемых участков между границей проектирования по техзаданию и красных линий проектируемых магистральных дорог –24,2 га.

На территории микрорайона 2 «А», согласно ранее утвержденного ППТ, построены и введены в эксплуатацию позиции 6, 12 и 13/2, позиция 13/3 в процессе строительства.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, разработанные АО «РосНИПИУрбанистики» (изменения от 07 мая 2019г. №1645) проектируемый микрорайон 2 «А» расположен в зонах Ж-5 «Зона застройки жилыми домами смешанной этажности». Часть территории входит в зону специального назначения, связанной с захоронениями (Сп-1).

Территория включает в себя зоны планируемого размещения объектов:

- Зона планируемого размещения объектов многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (2.6)  
Состоит из участков проектируемых жилых домов переменной этажности с подземными стоянками автомобилей под дворовой территорией.
- Зона планируемого размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (код 3.5.1)  
Состоит из участков территорий общеобразовательной школы на 1100 мест и детского сада на 220 мест.
- Зона планируемого размещения объектов коммунального обслуживания (код 3.1)  
Состоит из участков трансформаторных подстанций и очистных сооружений.
- Зона планируемого размещения объектов торговли (код 4.2)  
Состоит из участка многофункционального центра с подземной автостоянкой.
- Зона планируемого размещения объектов обслуживания автотранспорта (код 4.9)  
Состоит из участков многоуровневых стоянок автомобилей.
- Зона планируемого размещения объектов улично-дорожной сети, территории общего пользования (код 12)  
Включает в себя размещение улиц, бульваров, наземных автостоянок временного хранения.
- Зона планируемого размещения объектов религиозного использования (код 3.7)  
Включает в себя территорию для размещения часовни.

Проектом корректировки запроектировано восемь очередей развития территории, согласно функционированию объектов и обеспечению жизнедеятельности граждан объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур.

Архитектурно-градостроительная концепция корректировки микрорайона формируется вокруг идеи комфортной многофункциональной городской среды с жилыми кварталами.

Застройка сформирована кварталами с внутренними дворами без машин, доступ во дворы осуществляется через проходные подъезды жилых домов и через сквозные проходы. Дворовые пространства связаны между собой пешеходными связями.

Плотность застройки жилых зон принята в соответствии с региональными градостроительными нормативами с учетом установленного зонирования территории, типа и этажности застройки. Плотность населения микрорайона 295 чел/га.

Для расчета, согласно заданию, принята 38 м<sup>2</sup> обеспеченности общей площади жилых помещений на одного человека для позиций 2 и 14, и 30 м<sup>2</sup> обеспеченности общей площади жилых помещений на одного человека, согласно ранее утвержденного ППТ, для остальных позиций.

Общая площадь жилых домов всего микрорайона - 224153,32 м<sup>2</sup>.

Численность населения всего микрорайона - 6723 чел.

Уровень обеспеченности населения индивидуальным легковым автотранспортом принят в соответствии с табл.1.1.3, местных нормативов градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка» Чебоксарского городского округа» (с изм. на 25.12.2018).

На территории микрорайона запроектированы многоуровневые автостоянки поз. 11 и 23, вместимостью 87 и 210 машино-мест соответственно. В комплексе многофункционального центра поз. 17 запроектировано 300 мест.

На территории кварталов расположены машино-места многоцелевого использования (в дневное время для временного хранения автотранспорта посетителей и сотрудников учреждений и объектов обслуживания, а в ночное для хранения автотранспорта населения, проживающего на прилегающей территории жилой застройки).

Всего проектом предусмотрено 1237 открытых машино-мест, 2235 машино-мест в подземных автостоянках и 297 машино-мест в многоуровневых автостоянках.

Расчет потребности населения в объектах социально-бытового обслуживания повседневного пользования произведен согласно местных нормативов градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка Чебоксарского городского округа» (изм. 25.12.2018).

На территории микрорайона располагаются один детский сад на 220 мест, размещаемый на обособленном участке с радиусом доступности 300 м и встроенно-пристроенный в жилой дом детский сад на 120 мест.

Расчет для детских садов и школы для позиций 1, 6, 12, 13, 14 выполнен согласно норме, установленной, в ранее утвержденном ППТ.

Расчет для детских садов и школы для позиции 2 выполнен, в соответствии с заданием на проектирование и, согласно данным таблицы «Распределение численности населения Чувашской Республики по полу и возрастным группам на 1 января 2020 года» Чувашстата:

- на дошкольные образовательные организации приходится 9,4 % детей в возрасте от 0 до 7 лет от общего населения;
- на общеобразовательные организации - 13% детей в возрасте от 7 до 18 лет от общего населения.

#### **Технико-экономические показатели**

##### 1. Население

1.1 Численность населения - 6723 чел.

1.2 Плотность населения - 295 чел./га

##### 2. Жилищный фонд

2.1 Общая площадь жилого фонда - 224153,32 м<sup>2</sup>

2.2 Норма жилищной обеспеченности - 30-38 м<sup>2</sup>

##### 3. Объекты административно-делового и социально-бытового назначения

3.1 Дошкольные образовательные организации - 220 и 120 мест

3.2 Общеобразовательные организации - 1100 мест

3.3 Встроенно-пристроенные предприятия обслуживания - 29083 м<sup>2</sup>

##### 4. Объекты транспортной инфраструктуры

4.1 Количество машино-мест для временного хранения автотранспорта

(открытые автостоянки на придомовой территории) - 744

4.2 Количество парковочных мест для постоянного хранения автотранспорта (многоуровневые автостоянки, подземные автостоянки, открытые автостоянки) - 2862

##### 5. Объекты инженерной инфраструктуры

5.1 Водоснабжение - 4471,53 м<sup>3</sup>/сут

5.2 Канализация - 4471,53 м<sup>3</sup>/сут

##### 5.3 Электроснабжение

5.3.1 Потребность в электроэнергии - 6728,9 кВА

5.4 Теплоснабжение - 36,49 Гкал/час



ПРОЕКТИРУЕМАЯ  
ТЕРРИТОРИЯ

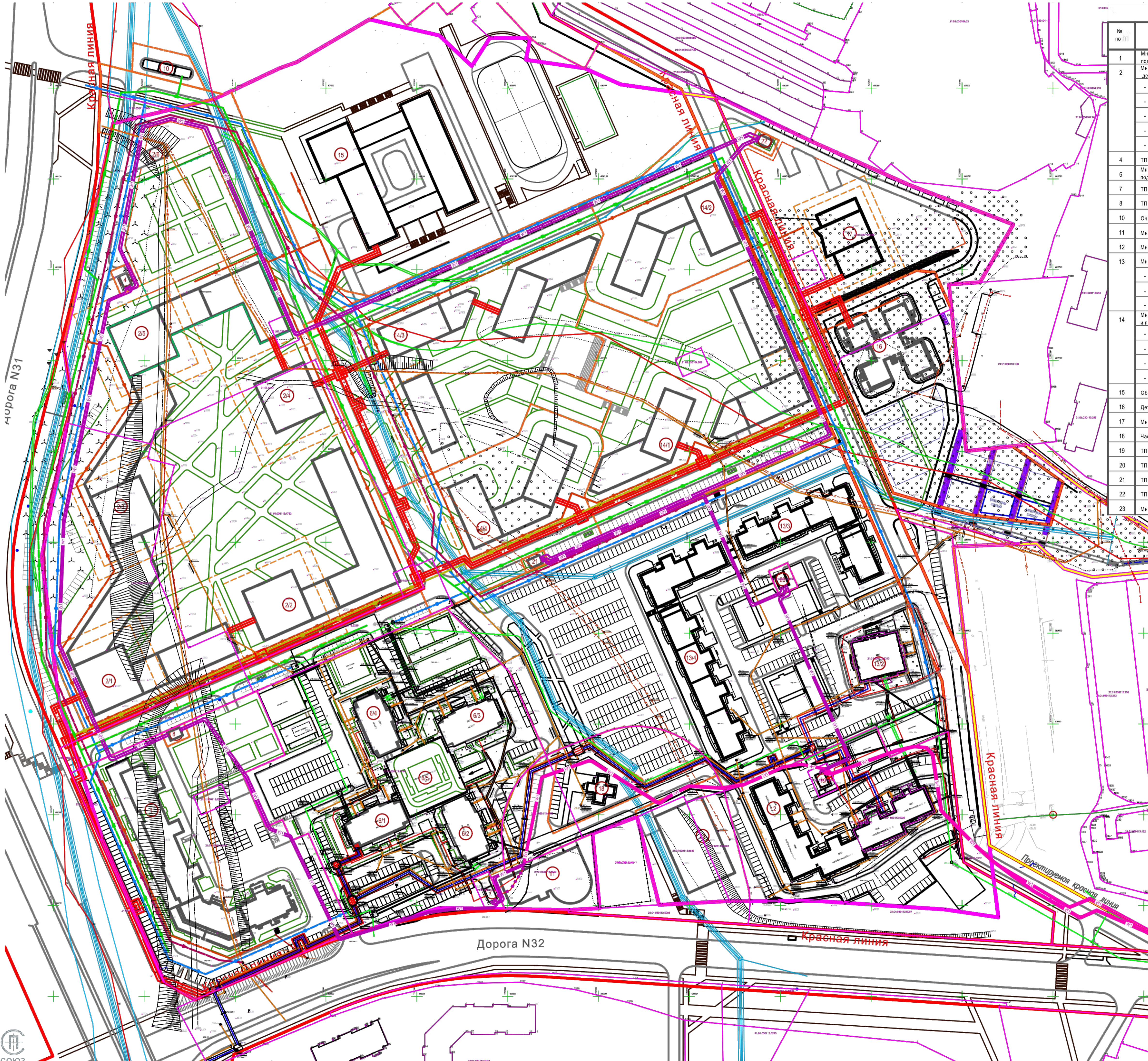
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН





Экспликация зданий и сооружений		
№ по ГП	Наименование объекта	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой	проектируемая
2	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания, детским садом на 120 мест и подземной стоянкой автомобилей	проектируемая
	- первый этап строительства подпозиция 2/1	
	- второй этап строительства подпозиция 2/2	
	- третий этап строительства подпозиция 2/3	
	- четвертый этап строительства подпозиция 2/4	
	- пятый этап строительства подпозиции 2/5 и 2/6	
4	ТП	проектируемая
6	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой	построенная
7	ТП	построенная
8	ТП	проектируемая
10	Очистные сооружения	проектируемая
11	Многоуровневая стоянка автомобилей	проектируемая
12	Многоквартирный жилой дом	построенная
13	Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания	построенная
	- первый этап строительства подпозиция 13/2	
	- второй этап строительства подпозиция 13/3	
	- третий этап строительства подпозиция 13/4	проектируемая
14	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и подземной стоянкой автомобилей	проектируемая
	- первый этап строительства подпозиция 14/1	
	- второй этап строительства подпозиция 14/2	
	- третий этап строительства подпозиция 14/3	
	- четвертый этап строительства подпозиция 14/4	
15	Общеобразовательная школа на 1100 мест	проектируемая
16	Детский сад на 220 мест	проектируемая
17	Многофункциональное здание с подземной стоянкой автомобилей	проектируемая
18	Часовня	проектируемая
19	ТП	построенная
20	ТП	строющаяся
21	ТП	проектируемая
22	ТП	проектируемая
23	Многоуровневая стоянка автомобилей	проектируемая

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- Границы, красные линии, иные линии
- граница разработки проекта планировки и межевания территории жилого микрорайона в соответствии с техническим заданием на проектирование
  - граница проектируемой части микрорайона 2"А"
  - красные линии
- Здания и сооружения
- здания построенные / строящиеся
  - здания проектируемые
- Иные элементы
- улицы, местные проезды
  - тротуары
  - озеленение
  - детские, спортивные площадки, площадки отдыха



Экспликация зданий и сооружений		
№ по ГП	Наименование объекта	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой	проектируемая
2	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания, детским садом на 120 мест и подземной стоянкой автомобилей	проектируемая
	- первый этап строительства подпозиция 2/1	
	- второй этап строительства подпозиция 2/2	
	- третий этап строительства подпозиция 2/3	
	- четвертый этап строительства подпозиция 2/4	
	- пятый этап строительства подпозиции 2/5 и 2/6	
4	ТП	проектируемая
6	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой	построенная
7	ТП	построенная
8	ТП	проектируемая
10	Очистные сооружения	проектируемая
11	Многоуровневая стоянка автомобилей	проектируемая
12	Многоквартирный жилой дом	построенная
13	Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания	построенная
	- первый этап строительства подпозиция 13/2	
	- второй этап строительства подпозиция 13/3	строющаяся
	- третий этап строительства подпозиция 13/4	проектируемая
14	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и подземной стоянкой автомобилей	проектируемая
	- первый этап строительства подпозиция 14/1	
	- второй этап строительства подпозиция 14/2	
	- третий этап строительства подпозиция 14/3	
	- четвертый этап строительства подпозиция 14/4	
15	Общеобразовательная школа на 1100 мест	проектируемая
16	Детский сад на 220 мест	проектируемая
17	Многофункциональное здание с подземной стоянкой автомобилей	проектируемая
18	Часовня	проектируемая
19	ТП	построенная
20	ТП	строющаяся
21	ТП	проектируемая
22	ТП	проектируемая
23	Многоуровневая стоянка автомобилей	проектируемая

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

Границы, красные линии, иные линии

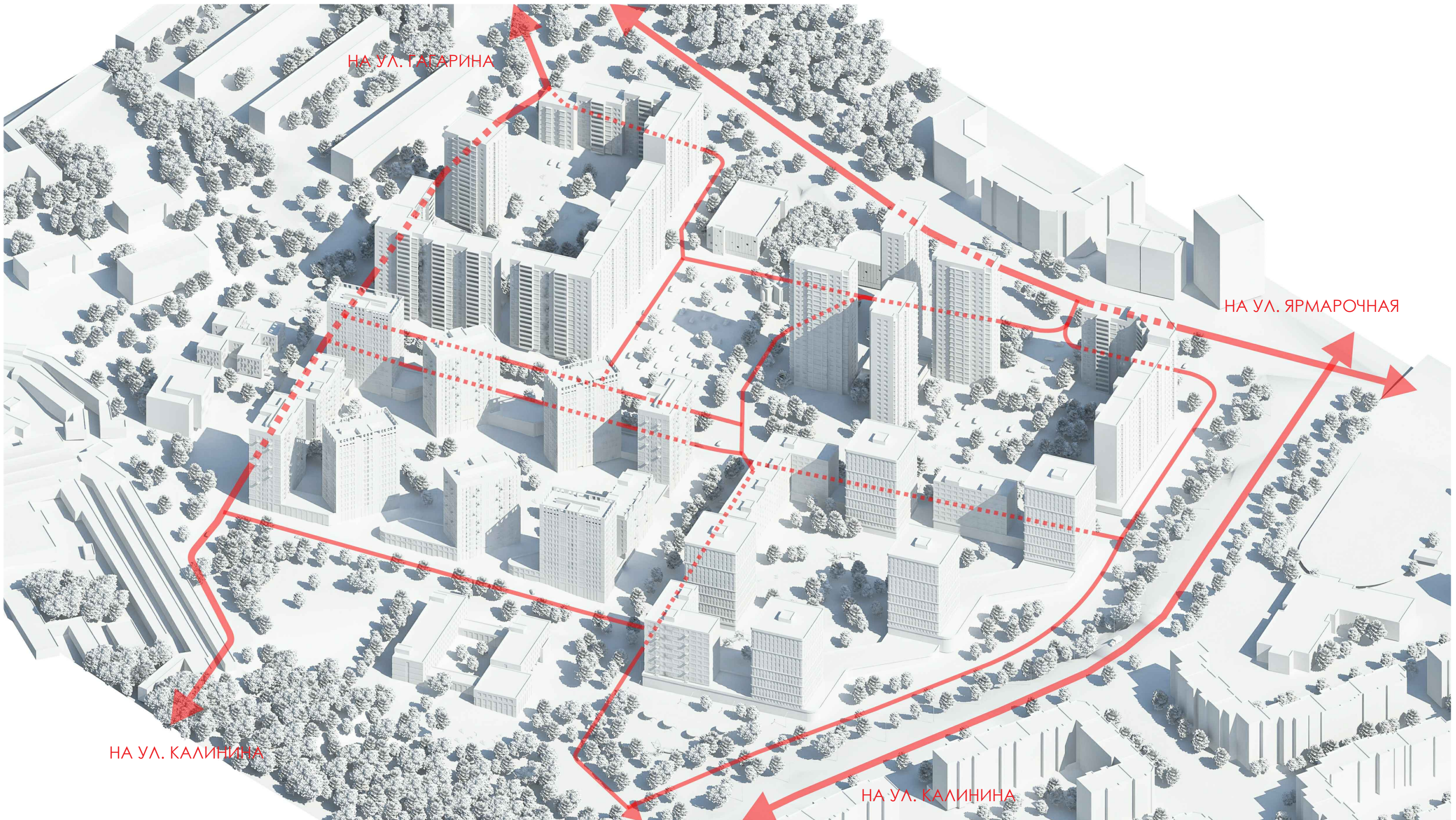
- граница разработки проекта планировки и межевания территории жилого микрорайона в соответствии с техническим заданием на проектирование
- граница проектируемой части микрорайона 2"А"
- красные линии

Инженерная инфраструктура

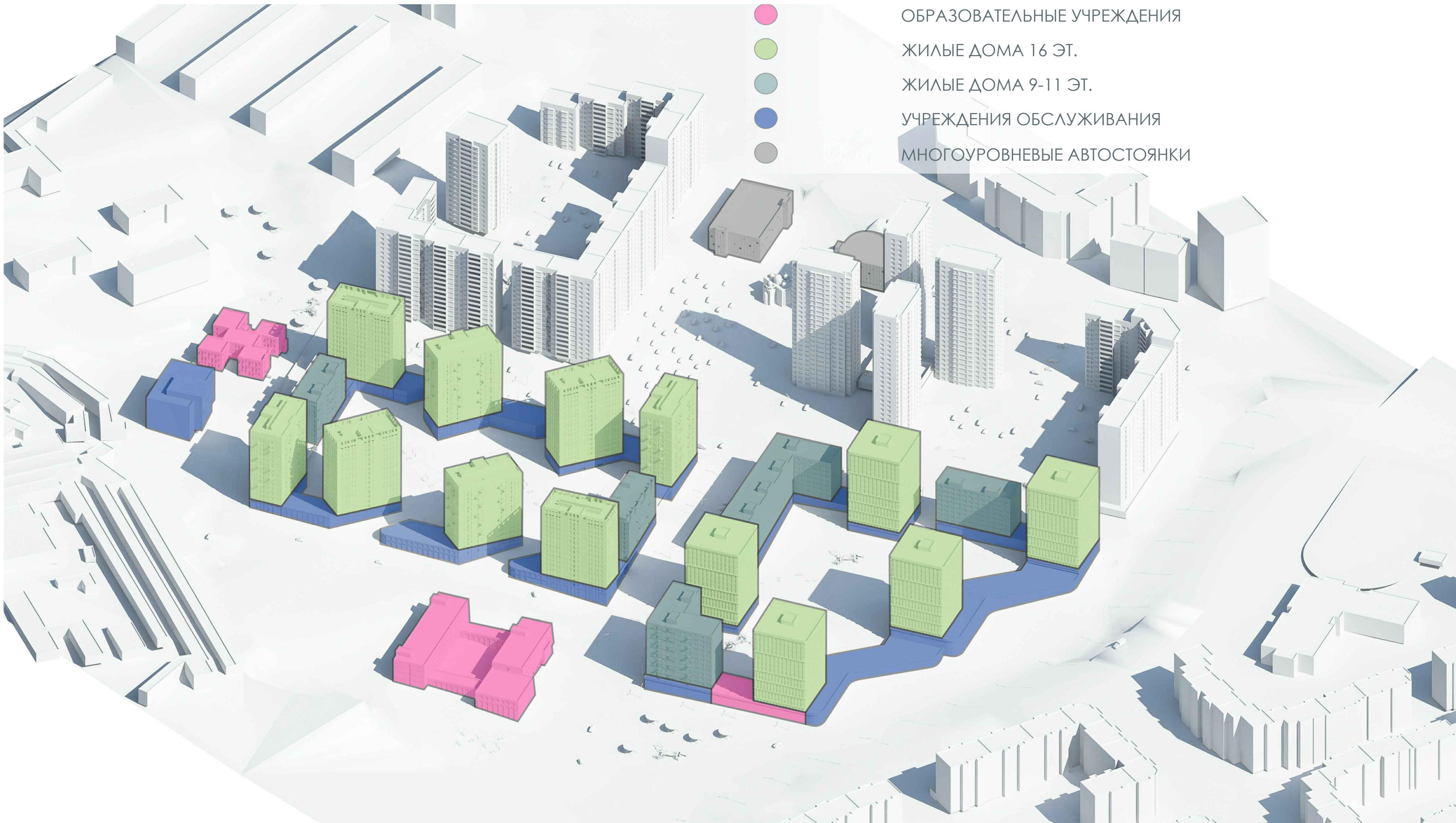
- водопровод
- канализация хозяйственно-бытовая
- канализация ливневая
- теплотрасса
- кабельная линия б\б
- отводящий коллектор

СВОДНЫЙ ПЛАН ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ









- ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ
- ЖИЛЫЕ ДОМА 16 ЭТ.
- ЖИЛЫЕ ДОМА 9-11 ЭТ.
- УЧРЕЖДЕНИЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ
- МНОГОУРОВНЕВНЫЕ АВТОСТОЯНКИ











