

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной проспектом 9-ой Пятилетки, ул. Хузангая, ул. Кукшумской, проспектом Ивана Яковлева разработана на основании Постановления администрации города Чебоксары от 18.02.2020 № 342.

Территория проектирования, ограниченная проспектом 9-ой Пятилетки, ул. Хузангая, ул. Кукшумской, проспектом Ивана Яковлева, расположена в Новоюжном жилом районе Ленинского административного района г. Чебоксары.

Участок расположен в 5,5 км юго-восточнее от административного центра г. Чебоксары, представлен в виде неправильного многоугольника, примыкающего сторонами к существующей уличной городской сети, и ограничен:

- с юга - улицей Кукшумской;
- с востока - улицей Хузангая;
- с запада - проспектом И. Яковлева;
- с севера - проспектом 9-й Пятилетки.

Площадь проектируемой территории составляет 57.39 га.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- зона многоэтажной жилой застройки;
- зона обслуживания жилой застройки;
- зона объектов образования и просвещения;
- зона объектов делового и коммерческого назначения;
- зона объектов государственного управления;
- зона объектов рекреации;
- территории общего пользования.

Данным проектом предусматривается застройка территории объектами капитального строительства местного значения.

ЗОНА МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Зона представлена существующими многоквартирными жилыми домами 5-14 этажей и двумя проектируемыми многоэтажными многоквартирными жилыми домами.

ЗОНА ОБСЛУЖИВАНИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Зона представлена существующими объектами регионального значения: здания "Республиканский центр медицины катастроф и скорой медицинской помощи", здания

"Дворец культуры тракторостроителей", здания киностудии «Чувашкино». Так же здесь расположены существующие здания магазинов и торговых центров, библиотека, салоны связи, аптеки, кафе и рестораны, спортивные школы, спортивные клубы, оздоровительный центр, проектируемое здание физкультурно-оздоровительного комплекса, объекты коммунального обслуживания (трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты).

ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБРАЗОВАНИЯ И ПРОСВЕЩЕНИЯ

Зона представлена существующими объектами среднего специального образования республиканского значения: «Чебоксарской электромеханической колледж», "Чебоксарский экономико-технологический колледж", "Чебоксарский техникум транспортных и строительных технологий".

Так же зона представлена существующими объектами дошкольного образования здания: ДОУ №№ 75 и 158, Детская студия "Золотой ключик" и проектируемым детским садом на 60 мест.

ЗОНА ОБЪЕКТОВ ДЕЛОВОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона представлена существующими зданиями кондитерской фабрики «Смак», швейной фабрики «Ростислав», гостиницами, зданиями офисов, проектируемым зданием офисов бизнес-центра с апартаментами.

ЗОНА ОБЪЕКТОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ

Зона представлена существующими объектами федерального значения: здания управления МВД по г. Чебоксары, здания филиала ФГБУ ФКП управления Росреестра по Чувашской Республике, здания территориального органа Федеральной службы государственной статистики по ЧР.

ЗОНА ОБЪЕКТОВ РЕКРЕАЦИИ

Зона представлена существующим лесопарком, существующими спортивными сооружениями (стадион).

ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Зона представлена существующими земельными участками для размещения проездов и пешеходных тротуаров, существующих парковок, проектируемых земельных участков для размещения объектов улично-дорожной сети и парковок.

						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной проспектом 9-ой Пятилетки, ул. Хузангая, ул. Кукшумской, проспектом Ивана Яковлева	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		3

Положение о характеристиках объектов капитального строительства жилого назначения

Существующая жилая застройка представлена многоквартирными жилыми домами 5 – 14 этажей, обеспеченными требуемым уровнем социального и культурно-бытового обслуживания населения для квартала в целом.

Проектом предусматривается:

- новое строительство одного многоквартирного жилого дома по ул. Кукшумской.
- новое строительство многофункционального комплекса жилого и общественных зданий с автостоянками по проспекту 9-ой Пятилетки (один многоквартирный жилой дом, одно общественное здание (офисные помещения, встроенный детский сад, гостиница и физкультурно- оздоровительный комплекс);
 - развитие и обустройство улично-дорожной сети (проезды, тротуары, стоянки автотранспорта);
 - развитие инженерной инфраструктуры от проектируемых многоквартирных жилых домов к существующим инженерным сетям);
 - благоустройство территории.

Площадь существующего жилого фонда (с учетом строящегося многоквартирного жилого дома по ул. Кукшумская, 3А) на проектируемой территории составит – 204356 м², из них жилые – 194361 м².

Общая площадь застройки 36596 м².

Общая площадь придомовых территорий 59623 м². Средняя площадь придомовой территории 2129 м².

Положение о характеристиках объектов капитального строительства социальной инфраструктуры

Согласно планировочной структуре города система обслуживания населения строится по принципу характера использования объектов культурно-бытового обслуживания. На проектируемой территории выделяются две группы учреждений обслуживания: микрорайонного и внемикрорайонного значения.

Учреждения микрорайонного значения размещаются внутри микрорайона и имеют радиус доступности не более 500 м.

Учреждение внемикрорайонного значения делятся на учреждения жилого района (доступность не более 1200 м) и общегородские.

Основные элементы микрорайонного обслуживания - школы и дошкольные

						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной проспектом 9-ой Пятилетки, ул. Хузангая, ул. Кукшумской, проспектом Ивана Яковлева	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		4

учреждения, торгово-бытовые учреждения, предприятия общепита и др. - расположены на обособленных участках в общественных центрах микрорайона.

Существующая жилая застройка обеспечена всеми социальными и образовательными учреждениями.

Проектируемая социальная инфраструктура представлена объектами капитального строительства в составе многофункционального комплекса по проспекту 9-ой Пятилетки:

- офисное здание с подземной автостоянкой, с отдельными входными зонами, лестничными клетками и лифтами, что позволяет осуществлять независимое использование разных функциональных зон здания:

- бизнес-центр
- дошкольная образовательная организация на 60 мест (детский сад с 3 группами для детей в возрасте 0-2 года и 3-6 лет) общей площадью помещений 577,5 кв.м
- гостиница.
- физкультурно-оздоровительный комплекс с автостоянкой на цокольном этаже.

Положение о характеристиках планируемого развития территории транспортной инфраструктуры

Транспортная инфраструктура проектируемой территории представлена улицами местного и общегородского значения.

Перечень автомобильных дорог по границам проекта

№ п/п	Автомобильная дорога	Категория	Ширина в красных линиях, м	Протяженность, м	Идентификационный номер
1	2	3	4	5	6
1	проспект 9-й Пятилетки	Магистральная улица общегородского значения	50	610	97-401-368 ОП МГ 007
2	ул. Кукшумская	Улица местного значения	35	695	97-401-368 ОП МГ 019
3	ул. Хузангая	Улица местного значения	30	1000	97-401-365 ОП МГ 002
4	проспект Ивана Яковлева	Магистральная улица общегородского значения	64-77	985	97-401-368 ОП МГ 006

На проектируемой территории расположены 4 остановки общественного транспорта:

1 - по ул. Хузангая, 1 – по пр. 9-ой Пятилетки, 2 – по пр. И. Яковлева, через которые проходят основные маршруты городского транспорта. Вблизи остановок располагаются пешеходные переходы. Размещение новых остановок общественного транспорта проектом не предусмотрено.

						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной проспектом 9-ой Пятилетки, ул. Хузангая, ул. Кукшумской, проспектом Ивана Яковлева	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		5

Существующие улицы сохраняют свои характеристики.

Зона планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры включает в себя улично-дорожную сеть, благоустроенные пешеходные пространства и парковки.

В целях развития транспортной инфраструктуры на территории жилого района предлагается:

- реконструкция существующих и строительство новых внутриквартальных проездов;
- строительство надземных парковок и 1 подземной парковки.

Проектом предлагается строительство парковок на 346 машино/мест для постоянного хранения автомобилей (в т.ч. 10 машино/мест для инвалидов), 121 м/место для временного хранения автомобилей для проектируемых объектов.

Для проектируемого жилого дома по ул. Кукшумской предусмотрено 86 м/мест для постоянного хранения автомобилей и 8 м/мест для временного хранения автомобилей на проектируемых наземных парковках на 94 м/места вблизи проектируемого жилого дома;

Для проектируемого многофункционального комплекса жилых и общественных зданий по пр. 9-ой пятилетки проектом предусмотрена подземная парковка на 213 м/мест, в т. ч. 163 м/места для постоянного хранения автомобилей многоквартирного многоэтажного жилого дома, 50 м/мест для офисного здания с апартаментами, наземные парковки на 89 м/мест. Кроме того на цокольном этаже физкультурно-оздоровительного комплекса предусмотрена парковка на 36 м/мест.

Проектом предлагается размещение открытых наземных парковок на 404 машино/места для постоянного хранения автомобилей для существующего жилого фонда (в т.ч. строящийся жилой дом по ул. Кукшумская, 3А) на прилегающей к жилым домам территории, свободной от застройки и инженерных сетей, которые в дневное время можно использовать для временного хранения. Так же на проектируемой территории имеются открытые наземные площадки на 929 машино/мест для постоянного хранения автомобилей вблизи существующих жилых домов. Недостающее количество парковочных мест обеспечивается за счет существующих гаражных кооперативов, расположенных в радиусе пешеходной доступности 800-1000м. На проектируемой территории имеется гаражный кооператив ГСК «Дубрава-2», в радиусе доступности 50 м расположены гаражные кооперативы: ГСК «Кукшумский-1», ГСК «Кукшумский-2», ГСК «Кукшумский-3», ГСК «Кукшумский-4», ГСК «Кукшумская» по ул. Кукшумская, в радиусе 700 м – гаражный кооператив «Южанка» по адресу Эгерский бульвар, 50, , в радиусе 630 м – гаражный кооператив «Олимп» по ул. Хевашская, д. 4, в радиусе 700 м гаражный кооператив «Хевашский», по ул. Хевашская, д. 4, гаражный кооператив Новоюжный» по ул. Хевашская, д. 14.

						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной проспектом 9-ой Пятилетки, ул. Хузангая, ул. Кукшумской, проспектом Ивана Яковлева	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		6

Положение о характеристиках планируемого развития территории инженерной инфраструктуры, объектов коммунального обслуживания

Существующие объекты капитального строительства жилого и общественно-делового назначения обеспечены системами электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

Проектом предусматривается подключение проектируемых объектов капитального строительства к существующим объектам коммунальной инфраструктуры. Для осуществления подключения выполнен расчет нагрузок исходя из расчётных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения Чебоксарского городского округа в области инженерного обеспечения (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение и водоотведение), установленных местными нормативами градостроительного проектирования.

Положение о характеристиках планируемого развития территории и объектов капитального строительства иного назначения

Благоустройство территории – комплекс мероприятий по содержанию территории, а также по проектированию и размещению объектов благоустройства, направленных на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, поддержание и улучшение санитарного и эстетического состояния территории.

Для целей благоустройства проектируемой территории используются комбинированные виды покрытий (твёрдые, мягкие, газонные). Для предотвращения загрязнения и разрушения почвенного покрова в границах проектируемой территории предусмотрено устройство отмосток вдоль стен здания.

На стыке тротуара и проезжей части, должны быть установлены дорожные бортовые камни для предотвращения наезда автотранспорта на газон. Бортовые камни необходимо устанавливать с нормативным превышением над уровнем проезжей части не менее 150 мм, которое должно сохраняться и в случае ремонта поверхностей покрытий.

Для сбора бытового мусора применяются малогабаритные контейнеры (менее 0,5 куб. м) или урны, которые устанавливаются у входа в проектируемый жилой дом. Во всех случаях расстановка урн не должна мешать передвижению пешеходов, проезду инвалидов и детских колясок.

Дворовая территория проектируемых многоквартирных домов при условии обеспечения проезда специальной техники и транспорта оперативных и иных служб включает следующие планировочные элементы благоустройства со специальным оборудованием: детские игровые площадки, хозяйственно-бытовые площадки.

						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной проспектом 9-ой Пятилетки, ул. Хузангая, ул. Кукшумской, проспектом Ивана Яковлева	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		7

Оборудование планировочных элементов благоустройства придомовых территорий многоквартирных домов должно осуществляться за счет собственников квартир.

Спортивные площадки на группу домов должны размещаться в соответствии с действующими нормативами.

В состав хозяйственно-бытовых площадок входят площадки для сушки белья и/или площадки для чистки ковров. Вход на площадку организован с пешеходной дорожки или тропинок. Площадка должна быть оборудована конструкцией для сушки белья и/или чистки ковров, иметь твердое основание. Крепить веревки для сушки белья к деревьям запрещается. Расстояние от хозяйственной площадки до окон жилых домов должно составлять не менее 20 м.

Обеспеченность объектами благоустройства территории рассчитана в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования и отражена в табл. 2.5.2.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 4.1. - Техничко-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1	2	3	4
1	Территория		
1.1	Территория в границах проекта планировки, в т.ч.	га	57,3920
1.1.1	- зона застройки жилыми дома смешанной этажности	га	15,7982
1.1.2	- зона планируемой застройки жилыми домами смешанной этажности	га	1,0807
1.1.3	- зона делового, общественного и коммерческого назначения	га	17,6075
1.4	Коэффициент застройки	-	0,4
1.5	Коэффициент плотности застройки	-	1,2
2	Население		
2.1	Численность населения, в т.ч.	чел	12814
	-существующая;		12270
	-проектируемая		544
2.2	Плотность населения	чел/га	223
3	Жилой фонд		
3.1	Общая площадь жилого фонда, в т.ч.	м ²	220836
	-существующего;		204356
	-проектируемого		16480
3.2	Существующие многоквартирные жилые дома (5-14 этажей)	ед.	30
3.3	Проектируемые многоквартирные жилые дома	ед.	2
3.4	Средняя этажность застройки	эт.	9
3.5	Количество квартир, в т.ч.	ед.	6306
	- в существующих жилых домах		6023
	- в проектируемых жилых домах		282

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1	2	3	4
3.6	Обеспеченность общей площадью проектируемого жилого фонда	м ² /чел.	30
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания		
4.1	Объекты непосредственного обслуживания населения (магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптека, парикмахерская)	м ²	3588
4.2	Детский сад	мест/ м ²	1041/2313
5	Объекты благоустройства и озеленения		
5.1	Общая площадь объектов благоустройства, в т.ч.:	м ²	9297
	- детские площадки		6573
	- площадки отдыха и досуга		1424
	- площадки для выгула собак		1282
5.2	Озеленение территории	га/ %	15,75/27
5.3	Количество мусорных контейнеров	ед.	54
5.4	Количество площадок сбора ТБО	ед.	26
5.5	Количество площадок сбора КГМ	ед.	15
6	Транспортная инфраструктура и улично-дорожная сеть		
6.1	Стоянки для постоянного хранения автомобилей для существующей застройки	машино-мест	
	- существующие;		1005
	- проектируемые		711
	- в т.ч. для инвалидов		73
6.2	Стоянки для временного хранения автомобилей:	машино-мест	
	- существующие;		786
	- проектируемые;		35
	- в т.ч. для инвалидов		-
6.3	Протяженность улично-дорожной сети	км	7,602
6.4	Остановка общественного транспорта	ед.	-
7	Инженерная инфраструктура		
7.1	Водоснабжение		
7.1.1	Протяженность сетей водоснабжения:	м	
	- существующие		4904
	-проектируемые		136
7.1.2	Водопотребление	м ³ /месяц	
	- холодное водоснабжение		56833,09
	- горячее водоснабжение		37519,39
7.1.3	Норматив потребления коммунальной услуги в жилых помещениях	м ³ /месяц	7,363
	- холодное водоснабжение		4,435
	- горячее водоснабжение		2,928
7.1.4	Расход воды на наружное пожаротушение	м ³	324
7.1.5	Расход воды на внутреннее пожаротушение		54
7.2	Водоотведение		
7.2.1	Протяженность сетей водоснабжения:	м	
	- существующие		10655

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной проспектом 9-ой Пятилетки, ул. Хузангая, ул. Кукшумской, проспектом Ивана Яковлева	Лист
							9

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1	2	3	4
	-проектируемые		131
7.2.2	Общее поступление сточных вод	м ³ /месяц	94349,48
7.3.	Теплоснабжение		
7.3.1	Тепловой пункт	ед.	1
7.3.2	Протяженность сетей теплоснабжения:		
	- существующие	м	5794
	-проектируемые		190
7.3.3	Расход тепловой энергии:		10321,78
	- существующие многоквартирные жилые дома (5 этажей)	МВт	9325
	-проектируемые многоквартирные жилые дома		842,72
7.3.4	Удельная характеристика расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию зданий:		
	- существующие многоквартирные жилые дома (5 этажей)	Вт/(м ³ *°С)	0,359
	-проектируемые многоквартирные жилые дома		0,319 / 0,290*
7.4	Газоснабжение		
7.4.1	Протяженность сетей газоснабжения:		
	- существующие	м	3066
	-проектируемые		24
7.4.2	Потребление газа	м ³ /месяц	62424
7.4.3	Норматив потребления коммунальных услуг по газоснабжению	м ³ /месяц на 1 человека	12,0
7.5	Электроснабжение		
7.5.1	Трансформаторные подстанции	ед.	15
7.5.2	Протяженность сетей газоснабжения:		
	- существующие	м	20273
	-проектируемые		525
7.5.3	Потребность в электроэнергии	кВт*ч в месяц	827644,00
7.5.4	Норматив потребления коммунальных услуг по электроснабжению, кВт*ч в месяц на 1 человека	кВт*ч в месяц на 1 человека	59,0 / 238,0*
7.6	Связь и информатизация		
7.6.1	Протяженность сетей сетей связи	м	5133
7.6.2	Емкость сети	номеров	6920

/...* - нормативная величина для проектируемого многоквартирного жилого дома по пр. 9-ой Пятилетки

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной проспектом 9-ой Пятилетки, ул. Хузангая, ул. Кукшумской, проспектом Ивана Яковлева	Лист
							10

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории разрабатывается в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и/или юридическим лицам.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного элемента планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и генеральным планом городского округа Чебоксары Чувашской Республики.

Основными задачами проекта межевания территории являются:

- анализ существующей и запроектированной застройки с определением границ землепользований в границах разработки проектных решений и смежных территорий;
- подготовка проектных предложений по межеванию территории в границах элемента планировочной структуры;
- установление (определение) планировочных ограничений, границ охраняемых территорий;
- установление зоны планируемого размещения объекта застройки: многоквартирный жилой дом по ул.Кукшумской, многофункциональный комплекс жилых и общественных зданий с автостоянками по пр. 9-й Пятилетки.

Территория разработки проекта межевания согласно Карте градостроительного зонирования находится в территориальных зонах Р, Ж-5; О-2; О-1; П-1.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка (код 2.6), магазины (код 4.4), улично-дорожная сеть (код 12.0.1), обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2), благоустройство территории (12.0.2), деловое управление (4.1), гостиничное обслуживание (4.7).

Образуемые земельные участки, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд отсутствуют. Границы публичных сервитутов отсутствуют.

Общая площадь проектируемой территории - 573920 кв.м. На территории разработки проекта межевания объекты культурного наследия отсутствуют, особо охраняемые природные территории отсутствуют.

На проектируемой территории расположен земельный участок лесопарка «Дубовая роща» с К№21:01:020906:6758, который относится лесопарковому зеленому поясу. Вид разрешенного использования - Для объектов общественно-

						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной проспектом 9-ой Пятилетки, ул. Хузангая, ул. Кукшумской, проспектом Ивана Яковлева	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		11

делового значения.

В целях особой охраны природных объектов, расположенных в лесопарковых зеленых поясах, устанавливается ограниченный режим природопользования и иной хозяйственной деятельности.

						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной проспектом 9-ой Пятилетки, ул. Хузангая, ул. Кукшумской, проспектом Ивана Яковлева	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		12