

**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 «Чувашгипропроводхоз»;
- 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

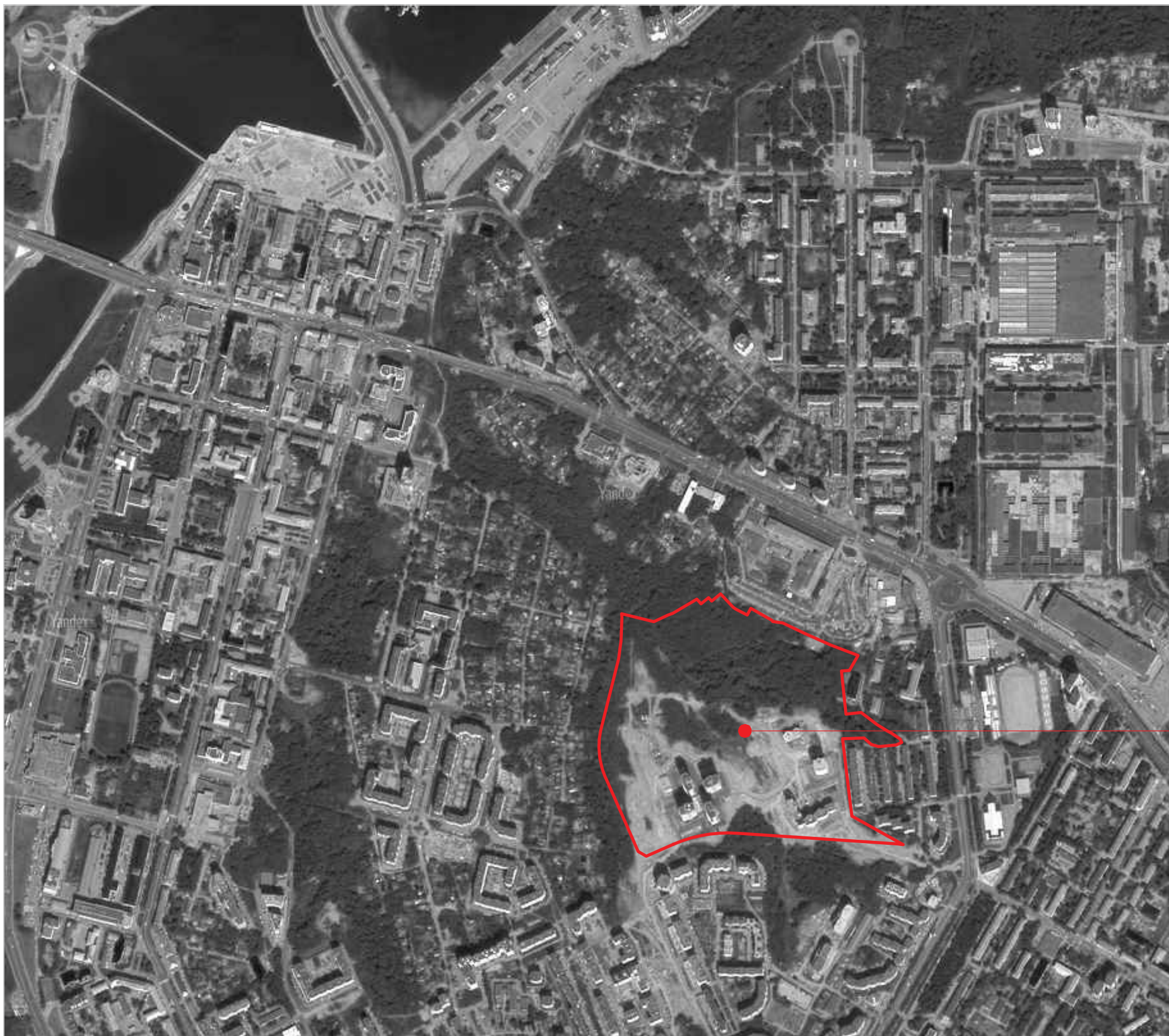
5.1 Водоснабжение - 4471,53 м<sup>3</sup>/сут

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

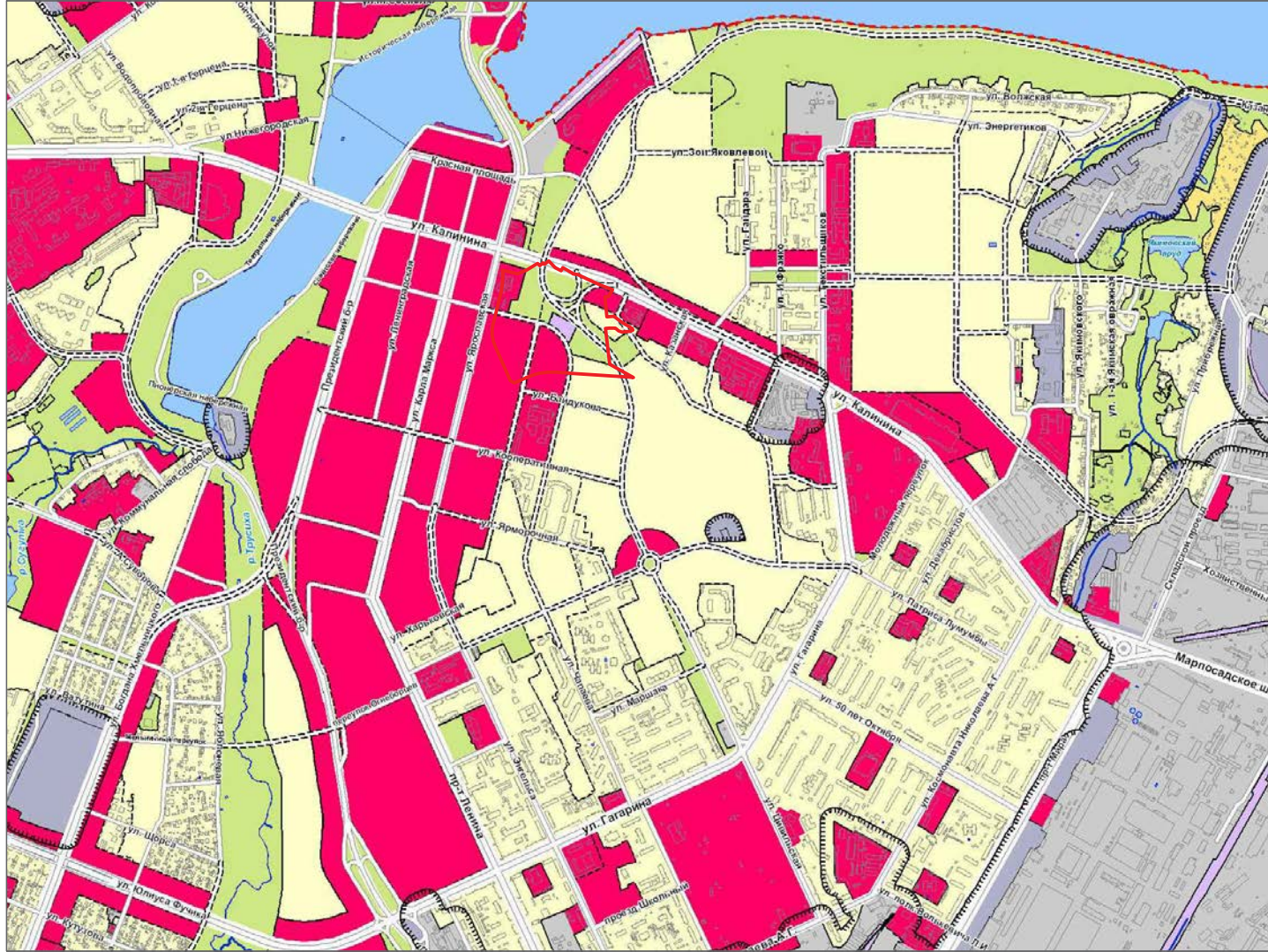
##### 5.3 Электроснабжение

5.3.1 Потребность в электроэнергии - 6728,9 кВА

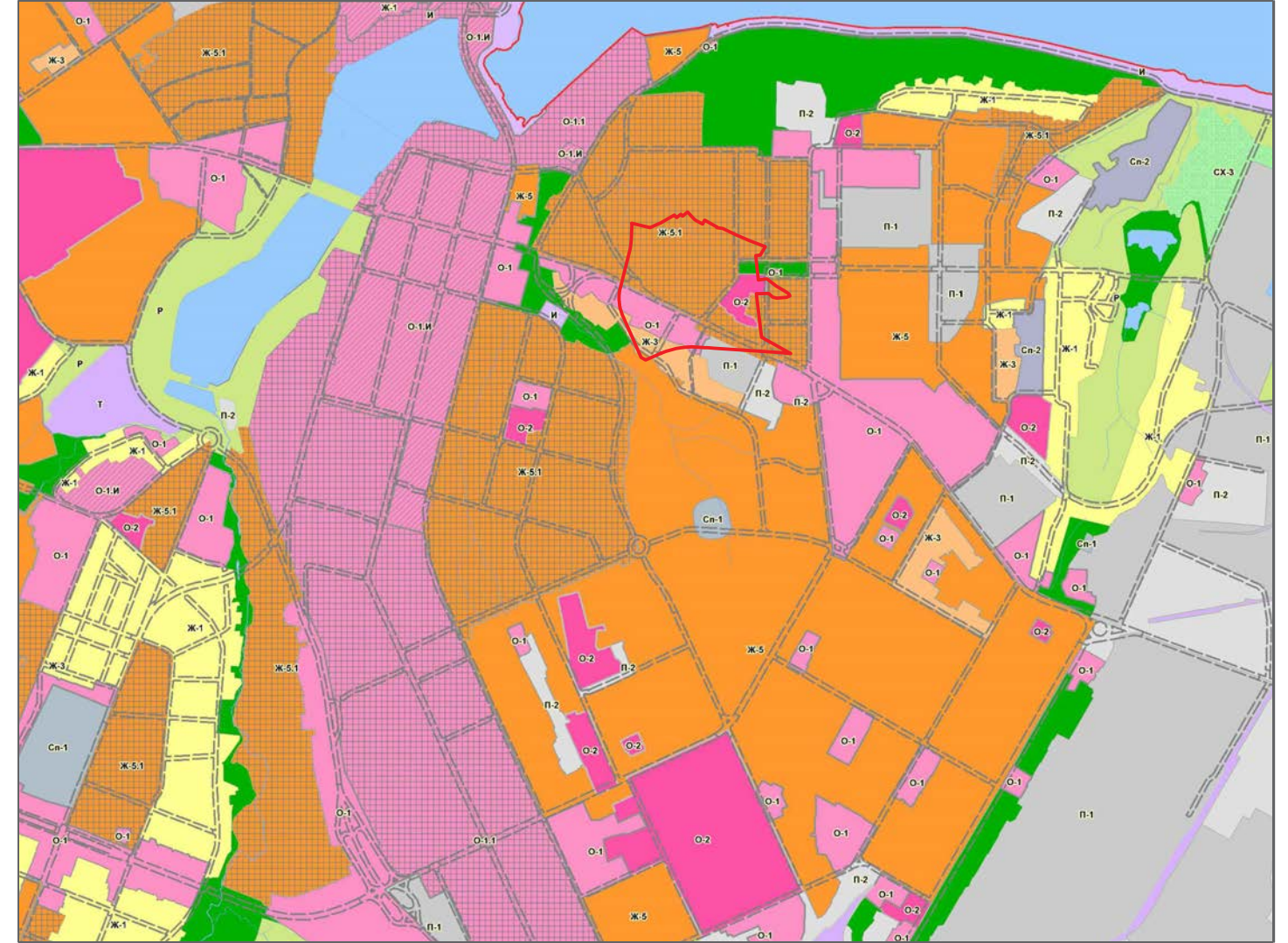
5.4 Теплоснабжение - 36,49 Гкал/час



ПРОЕКТИРУЕМАЯ  
ТЕРРИТОРИЯ



КАРТА ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН  
(жилые зоны)

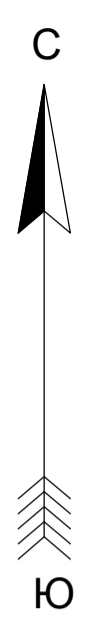


КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ  
(Ж 5 - зона застройки жилыми домами смешанной  
этажности)

ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ  
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

-  - граница разработки проекта планировки и межевания территории
-  - красные линии
-  - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)
-  - хранение автотранспорта (код 2.7.1)
-  - дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)
-  - объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (код 4.2)
-  - предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)
-  - улично-дорожная сеть (код 12.0.1)
-  - благоустройство территории (код 12.0.2)
-  - осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1)
-  - границы проектируемых земельных участков





Красная линия

Красная линия

Красная линия

Красная линия

### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

- граница разработки проекта планировки и межевания территории жилого микрорайона в соответствии с техническим заданием на проектирование
- граница проектируемой части микрорайона 2"А"
- красные линии
- границы существующих земельных участков в границах застроенной территории
- здания построенные
- границы проектируемых земельных участков
- линии минимального отступа (3 м от красной линии улиц местного значения и 5 м от красной линии магистральных улиц)

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

- многоярусная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)
- хранение автотранспорта (код 2.7.1)
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2)
- предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)
- улично-дорожная сеть (код 12.0.1)
- благоустройство территории (код 12.0.2)
- осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1)

Иные элементы оформления:

- кадастровый номер существующего земельного участка в границах проектирования
- поворотная точка границы формируемого земельного участка
- условный номер формируемого земельного участка
- условный номер участка зоны действия публичного сервитута
- обозначение части исходного земельного участка, включаемого в состав ЗУ, образуемого в результате перераспределения ЗУ, с кадастровым номером 21:01:030113:4753;
- условный номер земельного участка, включаемого в состав ЗУ, образуемого в результате перераспределения ЗУ, в кадастровом квартале 21:01:030113;
- участки зоны действия публичного сервитута

Иные элементы оформления:

- кадастровый номер существующего земельного участка в границах проектирования
- поворотная точка границы формируемого земельного участка
- условный номер формируемого земельного участка
- условный номер участка зоны действия публичного сервитута
- обозначение части исходного земельного участка, включаемого в состав ЗУ, образуемого в результате перераспределения ЗУ, с кадастровым номером 21:01:030113:4753;
- условный номер земельного участка, включаемого в состав ЗУ, образуемого в результате перераспределения ЗУ, в кадастровом квартале 21:01:030113;
- участки зоны действия публичного сервитута

### ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Проект межевания территории выполнен в координатах МСК-21.
2. Каталог координат образуемых земельных участков дан в пояснительной записке.
3. Каталог координат участков зоны действия публичного сервитута дан в поясн. записке.
4. Номера земельных участков ЗУ1...28 даны условно.



ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Красная линия

№ по ГП	Наименование объекта	Этажность
1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой	14-18
2/1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и подземной автостоянкой	9-16
2/2	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и подземной автостоянкой	12-16
2/3	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и подземной автостоянкой	16
2/4	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и подземной автостоянкой	16
2/5	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания, детским садом на 120 мест и подземной автостоянкой	12-16
4	ТП	1
6	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой	25
7	ТП	1
8	ТП	1
10	Очистные сооружения	1
11	Многоуровневая стоянка автомобилей	3
12	Многоквартирный жилой дом	8-10-12-14-16
13	Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания	18
	- подпозиция 13/2 - первый этап строительства	
	- подпозиция 13/3 - второй этап строительства	
13/4	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и автостоянкой	18
	- I этап строительства - блок-секции А, Б	
	- II этап строительства - блок-секции В, Г, Д, Е, автостоянка	
14/1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и подземной автостоянкой	9-16
	- блок-секции А, Б, В - первый этап строительства	
	- блок-секции Г, Д - второй этап строительства	
14/2	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и подземной автостоянкой	9-16
	- блок-секции А, Б, В - первый этап строительства	
	- блок-секции Г, Д - второй этап строительства	
15	Общеобразовательная школа на 1100 мест	4
16	Детский сад на 220 мест	3
17	Многофункциональное здание с подземной автостоянкой	3
18	Часовня	1
19	ТП	1
20	ТП	1
21	ТП	1
22	ТП	1
23	Многоуровневая стоянка автомобилей	4





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

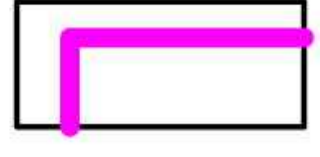
-  - граница разработки проекта планировки и межевания территории
-  - красные линии
-  - магистральная дорога общегородского значения
-  - магистральная дорога районного значения
-  - улицы, местные проезды
-  - тротуары
-  - экопарковка
-  - озеленение
-  - детские, спортивные площадки, площадки отдыха
-  - направление движения легкового транспорта, пожарной техники для обслуживания застройки
-  - направление движения пешеходов

СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ И ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА





Экспликация зданий и сооружений

№ по ГП	Наименование объекта	Этажность	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой	14-18	проектируемая
2/1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и подземной автостоянкой	9-16	проектируемая
2/2	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и подземной автостоянкой	12-16	
2/3	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и подземной автостоянкой	16	
2/4	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и подземной автостоянкой	16	
2/5	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания, детским садом на 120 мест и подземной автостоянкой	12-16	
4	ТП	1	проектируемая
6	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой	25	построенная
7	ТП	1	построенная
8	ТП	1	проектируемая
10	Очистные сооружения	1	проектируемая
11	Многоуровневая стоянка автомобилей	3	проектируемая
12	Многоквартирный жилой дом	8-10-12-14-16	построенная
13	Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания	18	подпозиция 13/2 - первый этап строительства
	подпозиция 13/3 - второй этап строительства		
	строющаяся		
13/4	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и автостоянкой	18	проектируемая
	I этап строительства - блок-секции А, Б		
	II этап строительства - блок-секции В, Г, Д, Е, автостоянка		
14/1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и подземной автостоянкой	9-16	проектируемая
	блок-секции А, Б, В - первый этап строительства		
	блок-секции Г, Д - второй этап строительства		
14/2	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и подземной автостоянкой	9-16	проектируемая
	блок-секции А, Б, В - первый этап строительства		
	блок-секции Г, Д - второй этап строительства		
15	Общеобразовательная школа на 1100 мест	4	проектируемая
16	Детский сад на 220 мест	3	проектируемая
17	Многофункциональное здание с подземной автостоянкой	3	проектируемая
18	Часовня	1	проектируемая
19	ТП	1	построенная
20	ТП	1	строющаяся
21	ТП	1	проектируемая
22	ТП	1	проектируемая
23	Многоуровневая стоянка автомобилей	4	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
- абсолютная отметка, соответствующая условной нулевой
  - отметки
  - направление уклона проектного рельефа с указанием величины в промиллях и расстояния в метрах
  - проектные горизонтали
  - проектная отметка точки перелома проектного рельефа

Красная линия

Дорога N31

Дорога N32

Красная линия

Красная линия

Красная линия

№ по ГП	Наименование объекта	Этажность	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой	14-18	проектируемая
2/1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и подземной автостоянкой	9-16	проектируемая
2/2	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и подземной автостоянкой	12-16	
2/3	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и подземной автостоянкой	16	
2/4	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и подземной автостоянкой	16	
2/5	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания, детским садом на 120 мест и подземной автостоянкой	12-16	
4	ТП	1	проектируемая
6	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой	25	построенная
7	ТП	1	построенная
8	ТП	1	проектируемая
10	Очистные сооружения	1	проектируемая
11	Многоуровневая стоянка автомобилей	3	проектируемая
12	Многоквартирный жилой дом	8-10-12-14-16	построенная
13	Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания	18	построенная
	- подпозиция 13/2 - первый этап строительства		
	- подпозиция 13/3 - второй этап строительства		
13/4	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и автостоянкой	18	проектируемая
	- I этап строительства - блок-секции А, Б		проектируемая
	- II этап строительства - блок-секции В, Г, Д, Е, автостоянка		
14/1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и подземной автостоянкой	9-16	
	- блок-секции А, Б, В - первый этап строительства		проектируемая
	- блок-секции Г, Д - второй этап строительства		
14/2	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и подземной автостоянкой	9-16	проектируемая
	- блок-секции А, Б, В - первый этап строительства		
	- блок-секции Г, Д - второй этап строительства		
15	Общеобразовательная школа на 1100 мест	4	проектируемая
16	Детский сад на 220 мест	3	проектируемая
17	Многофункциональное здание с подземной автостоянкой	3	проектируемая
18	Часовня	1	проектируемая
19	ТП	1	построенная
20	ТП	1	строющаяся
21	ТП	1	проектируемая
22	ТП	1	проектируемая
23	Многоуровневая стоянка автомобилей	4	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
- Зоны с особыми условиями территории
- охранная зона ТП (5м)
  - охранная зона реки Кайбулка и ее притоков (50м)
  - санитарная зона закрытого кладбища (50м)
  - санитарная зона ленточной фабрики (50м)
  - охранная зона отводящего коллектора (2м)






Экспликация зданий и сооружений





№ по ГП	Наименование объекта	Этажность	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой	14-18	проектируемая
2/1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и подземной автостоянкой	9-16	проектируемая
2/2	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и подземной автостоянкой	12-16	
2/3	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и подземной автостоянкой	16	
2/4	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и подземной автостоянкой	16	
2/5	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания, детским садом на 120 мест и подземной автостоянкой	12-16	проектируемая
4	ТП	1	
6	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой	25	построенная
7	ТП	1	построенная
8	ТП	1	проектируемая
10	Очистные сооружения	1	проектируемая
11	Многоуровневая стоянка автомобилей	3	проектируемая
12	Многоквартирный жилой дом	8-10-12-14-16	построенная
13	Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания	18	построенная
	- подпозиция 13/2 - первый этап строительства		
	- подпозиция 13/3 - второй этап строительства		строющаяся
13/4	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и автостоянкой	18	проектируемая
	- I этап строительства - блок-секции А, Б		проектируемая
	- II этап строительства - блок-секции В, Г, Д, Е, автостоянка		
14/1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и подземной автостоянкой	9-16	проектируемая
	- блок-секции А, Б, В - первый этап строительства		
	- блок-секции Г, Д - второй этап строительства		
14/2	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами обслуживания и подземной автостоянкой	9-16	проектируемая
	- блок-секции А, Б, В - первый этап строительства		
	- блок-секции Г, Д - второй этап строительства		
15	Общеобразовательная школа на 1100 мест	4	проектируемая
16	Детский сад на 220 мест	3	проектируемая
17	Многофункциональное здание с подземной автостоянкой	3	проектируемая
18	Часовня	1	проектируемая
19	ТП	1	построенная
20	ТП	1	строющаяся
21	ТП	1	проектируемая
22	ТП	1	проектируемая
23	Многоуровневая стоянка автомобилей	4	проектируемая

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Границы, красные линии, иные линии

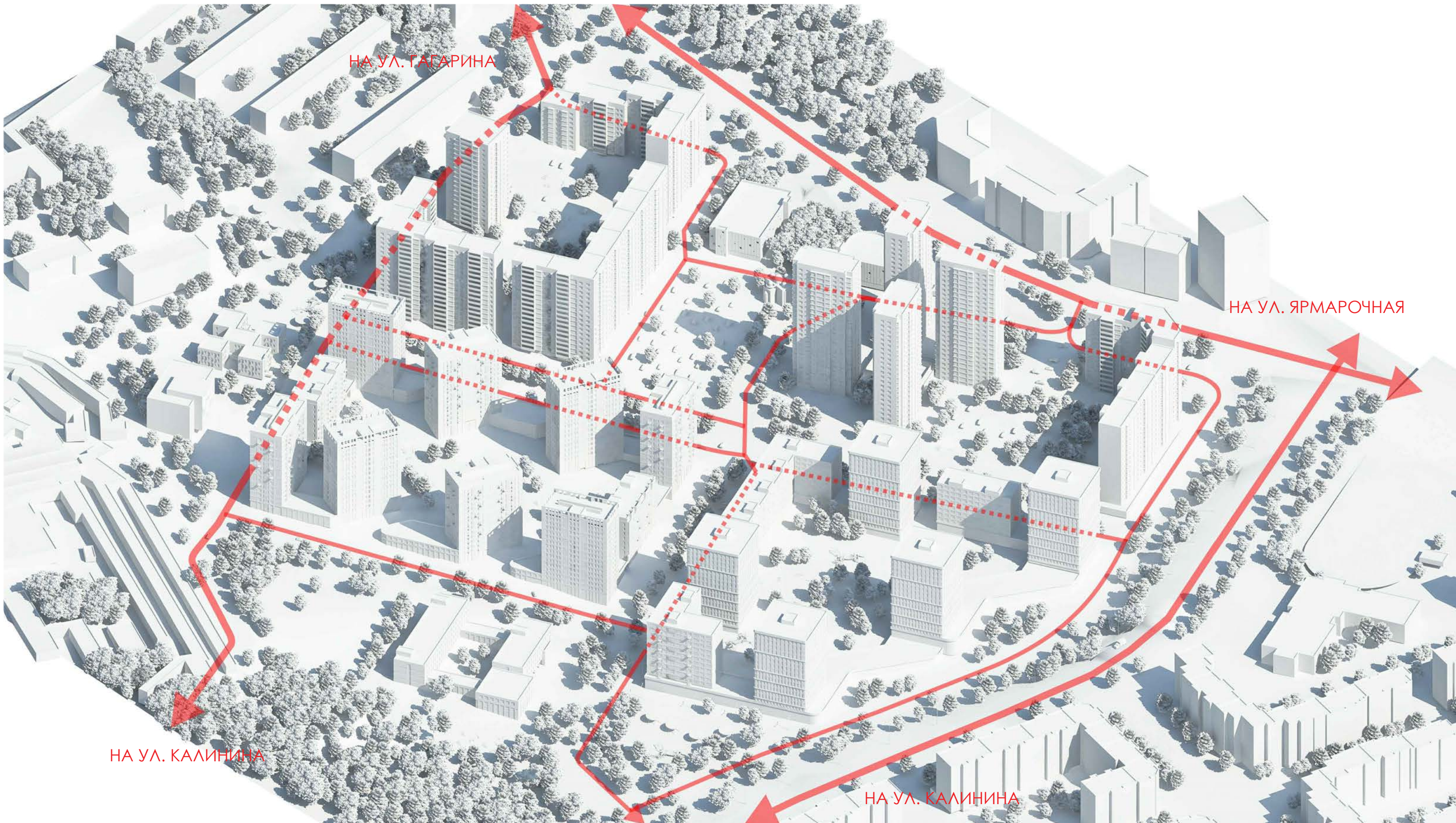
-  граница разработки проекта планировки и межевания территории жилого микрорайона в соответствии с техническим заданием на проектирование
-  граница проектируемой части микрорайона 2"А"
-  красные линии

Инженерная инфраструктура

-  В - водопровод
-  К - канализация хозяйственно-бытовая
-  ЛК - канализация ливневая
-  Т - теплотрасса
-  ВЛ1 - кабельная линия б/б
-  - отводящий коллектор









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













