



2020

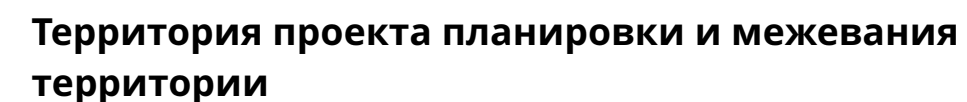
**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ ТК «ЯРМАРКА», ЛАКРЕЕВСКИМ ЛЕСОМ,
ГАГАРИНСКИМ МОСТОМ, Р. ТРУСИХА, ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ
С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 21:01:020209:150**

Проект планировки и межевания территории подготовлен на основании:

- 1) Технического задания на выполнение инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной ТК «Ярмарка», Лакреевским лесом, Гагаринским мостом, р. Трусиха, земельным участком с кадастровым номером 21:01:020209:150;
- 2) Постановления Администрации города Чебоксары от 06.07.2020г. №1142 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной ТК «Ярмарка», Лакреевским лесом, Гагаринским мостом, р. Трусиха, земельным участком с кадастровым номером 21:01:020209:150;
- 3) Действующих законодательных и нормативных актов Российской Федерации и Чебоксарского городского округа в сфере градостроительства.

Цели:

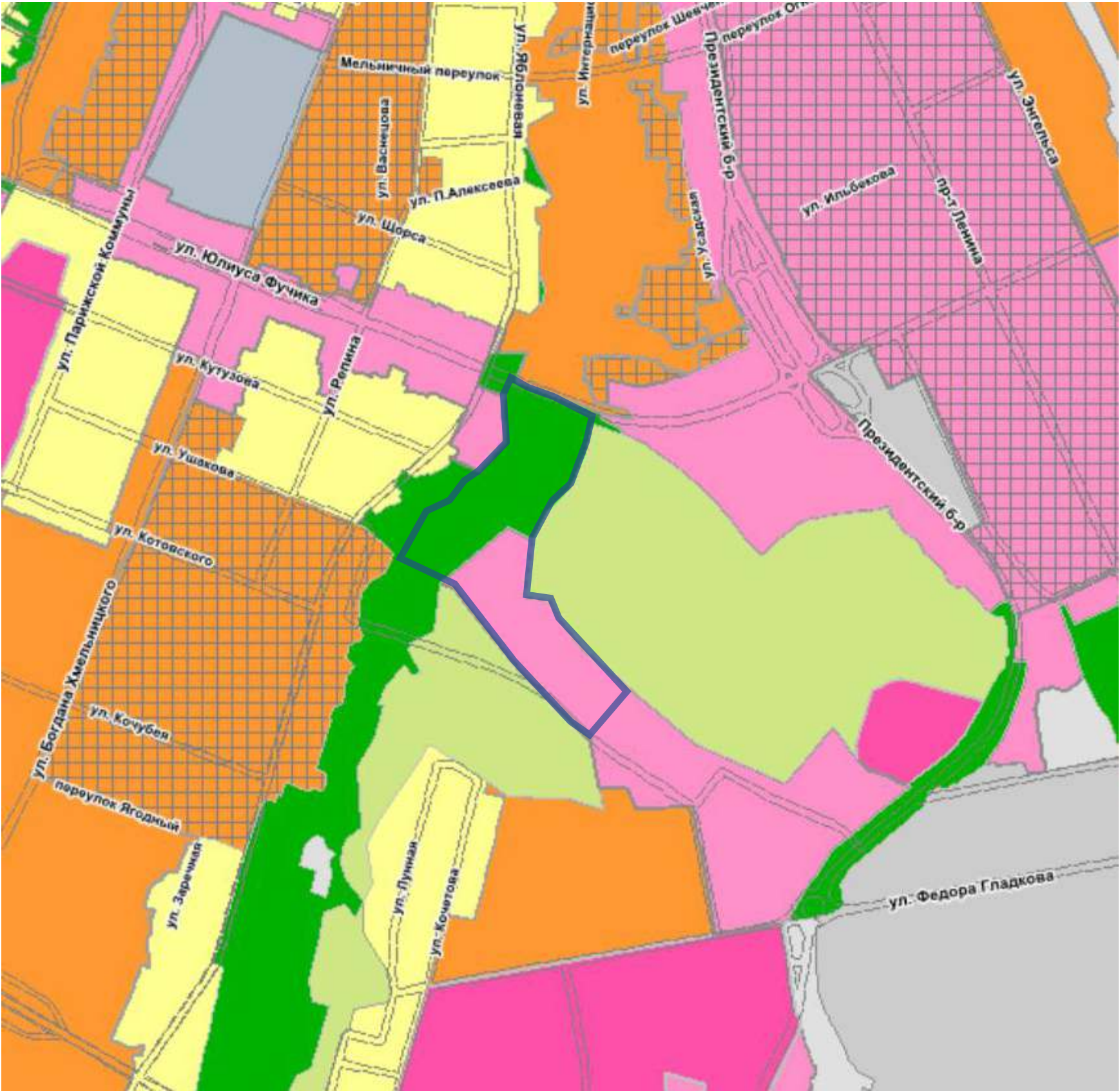
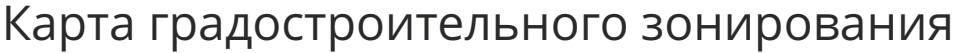
- определение зоны планируемого размещения объектов капитального строительства;
- установление линий градостроительного регулирования;
- установление границ земельных участков, на которых расположены объекты строительства;
- установление границ и разрешенного использования определяемых земельных участков, а также размещения линейных объектов;
- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.



- по административно-территориальному делению - в границах Ленинского района,
- по территориальному местоположению - в центральной части Ленинского района.

- с северной и северо-восточной сторон - Гагаринским мостом
- с северо-западной стороны с землями общего пользования и рекой Трусиха (ЗУ № 21:01:020209:309)
- с северо - восточной стороны с территорией Центрального парка культуры и отдыха «Лакреевский лес» (ЗУ № 21:01:020209:280)
- с юго-восточной стороны с ТК «Ярмарка» (ЗУ №21:01:020209:4601 и №21:01:020209:4602)
- с западной стороны - земли рекреационного назначения (ЗУ №21:01:020209:150)

- центра города - 3,5 км., ориентировочно
- аэропорта г. Чебоксары - 8.4 км, ориентировочно



- ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

 -  зона застройки индивидуальными (малозэтажными) жилыми домами
 -  зона застройки среднеэтажными жилыми домами
 -  зона застройки жилыми домами смешанной этажности
 -  подзона застройки жилыми домами смешанной этажности со сложившейся застройкой индивидуальными жилыми домами

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

 -  зона делового, общественного и коммерческого назначения
 -  подзона градостроительной ценности и инвестиционной привлекательности центральной части города Чебоксары
 -  подзона исторического центра
 -  зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
 -  зона рекреационного назначения
 -  зона рекреационного назначения, имеющая особо ценное значение
 -  зона сельскохозяйственных угодий
 -  зона садоводства и дачного хозяйства
 -  производственная зона
 -  коммунально-складская зона
 -  зона транспортной инфраструктуры
 -  зона инженерной инфраструктуры
 -  зона специального назначения, связанная с захоронениями
 -  зона специального назначения, связанная с государственными объектами

ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ТЕРРИТОРИИ

 -  зона особо охраняемых территорий

ТЕРРИТОРИИ, ДЛЯ КОТОРЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ

 -  земли лесного фонда
 -  земли, покрытые поверхностными водами
 -  сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения

ТЕРРИТОРИИ, НА КОТОРЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ

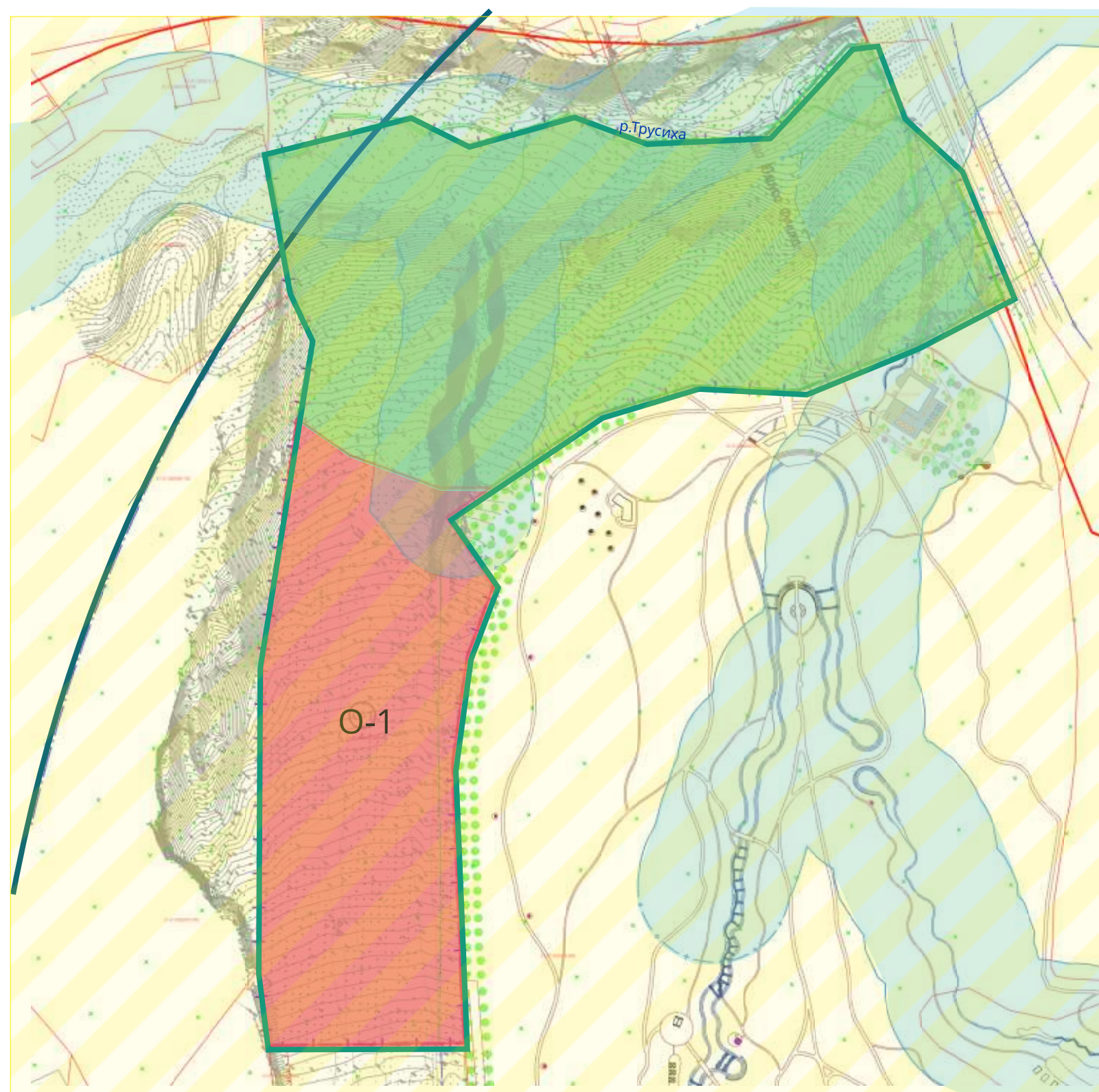
 -  территория общего пользования

Вывод: согласно градостроительному зонированию ПЗЗ проектируемая территория располагается в зонах:

- **О-1 - зона делового, общественного и коммерческого назначения;**
- **территория общего пользования.**



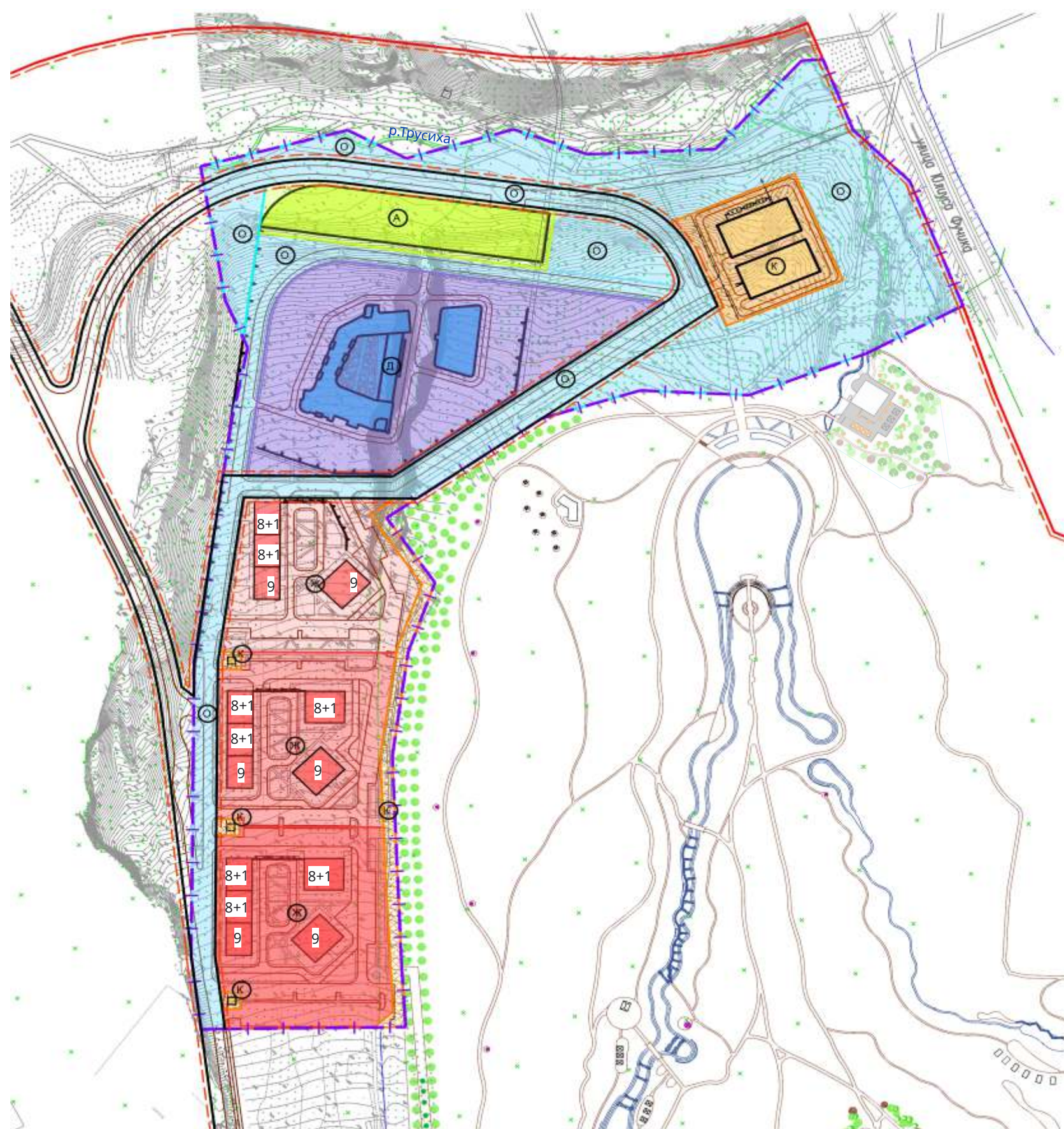
Схема ограничений территории

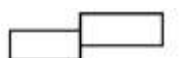
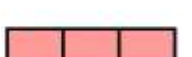
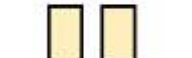


- граница разработки проекта планировки и проекта межевания территории
- зона делового, общественного и коммерческого назначения
- территории общего пользования
- водоохранная зона реки Трусихи
- полностью входит в границы третьего пояса зоны санитарной охраны водозаборной скважины ЗАО «Хлебокомбинат Петровский»
- - полностью расположен в иной зоне (внешняя граница полосы воздушных подходов - 15 км от аэропорта)



Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства



-  граница разработки ППТ и ПМТ
-  красные линии существующие
-  красные линии планируемые
-  красные линии отменяемые
-  границы минимального отступа от красной линии
-  существующие здания и сооружения
-  планируемые подпорные стены
-  планируемые жилые здания
-  планируемые общеобразовательные и дошкольные учреждения
-  планируемый многоуровневый паркинг (170 м/мест)
-  планируемые очистные сооружения ливневых стоков
-  планируемые здания инженерно-технического обеспечения (ТП, ГРП)
-  зона многоэтажной жилой застройки
-  зона объектов коммунального обслуживания
-  зона объектов дошкольного, начального и среднего образования
-  зона обслуживания автотранспорта
-  зона общего пользования (улично-дорожная сеть)

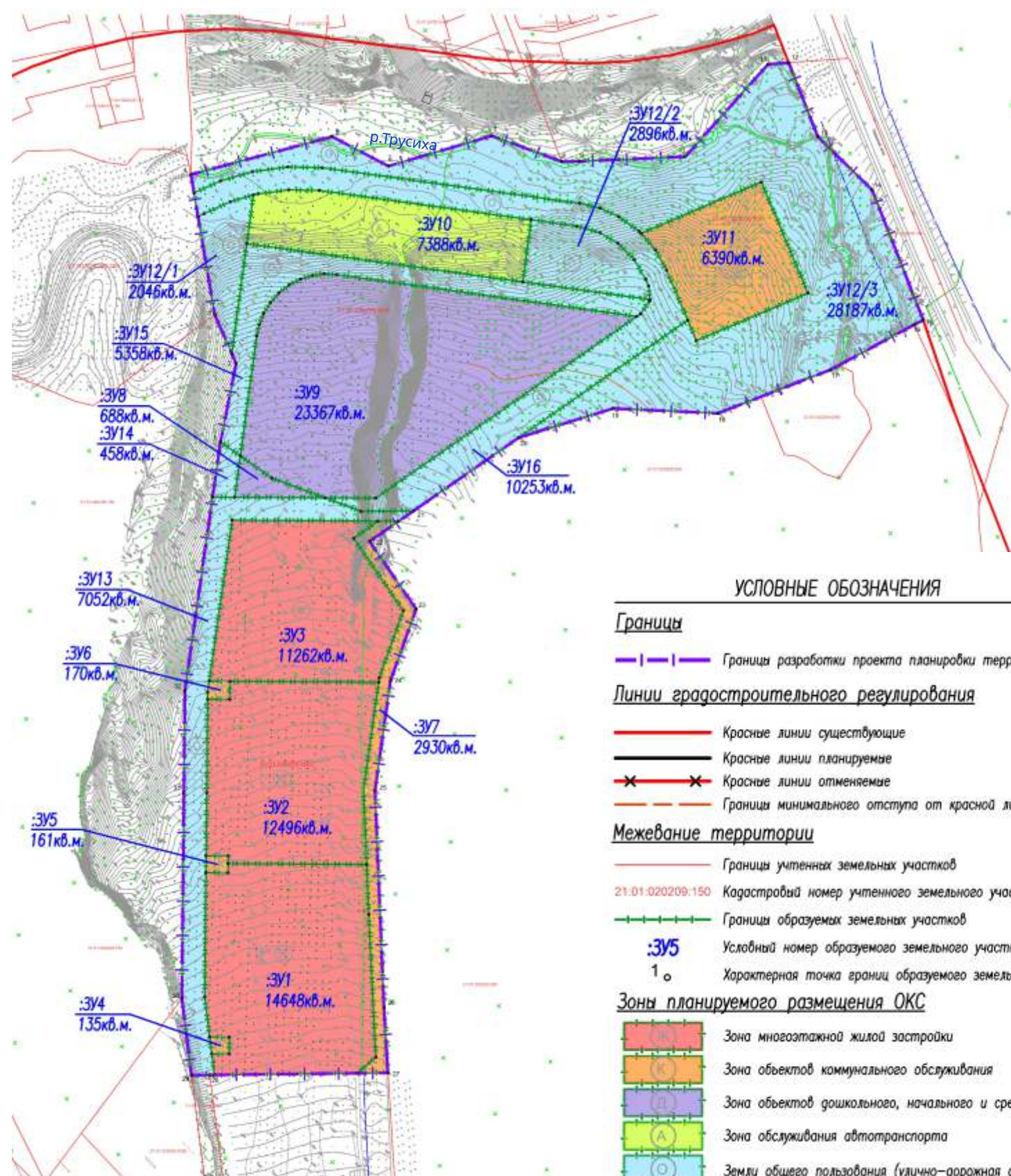
Зона многоэтажной жилой застройки предусматривает формирование жилой застройки по квартальному принципу. Общая площадь в границах зоны - 3,8406 га. Общая площадь жилого фонда - 33866,58 кв.м. Общая площадь ритейл – 2583 кв.м. Предельная этажность застройки – 9 этажей. Наличие подземного паркинга. Обеспеченность открытыми плоскостными площадками для игр детей, спортивные площадки, для отдыха и хозяйственные площадки.

Технико-экономические показатели

№ п/ п	Наименование показателей	Едини ца изм.	Значени е	Прим ечани е
1. Территория				
1.1	Площадь проектируемой территории	га	13,5885	
	- Зона многоэтажной жилой застройки		3,8406	
	- Зона объектов коммунального обслуживания		0,9786	
	- Зона объектов дошкольного, начального и среднего образования		2,4055	
	- Зона обслуживания автотранспорта		0,7388	
	- Земли общего пользования (улично-дорожная сеть)		5,625	
1.2	Площадь застройки территории	га	1,7278	
1.3	Площадь покрытия территории	га	3,4213	
1.4	Площадь озеленения территории	га	8,7359	63%
1.5	Количество парковочных машино-мест, в том числе: - для временного хранения - для постоянного хранения	шт.	713 -60 -653	
2. Население				
2.1	Общая численность жителей	чел.	851	
2.1	Плотность населения	чел./га	221	
3. Жилищный фонд				
3.1	Этажность (предельная)	этаж	9	
3.2	Жилищная обеспеченность (планируемая)	м2/чел.	30	
3.3	Количество квартир	шт.	451	
3.4	Общая площадь жилого фонда	м2	33866,58	
3.5	Общая площадь жилого ритейл	м2	2583	



Межевание территории



КАТАЛОГ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ РАЗРАБОТКИ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ

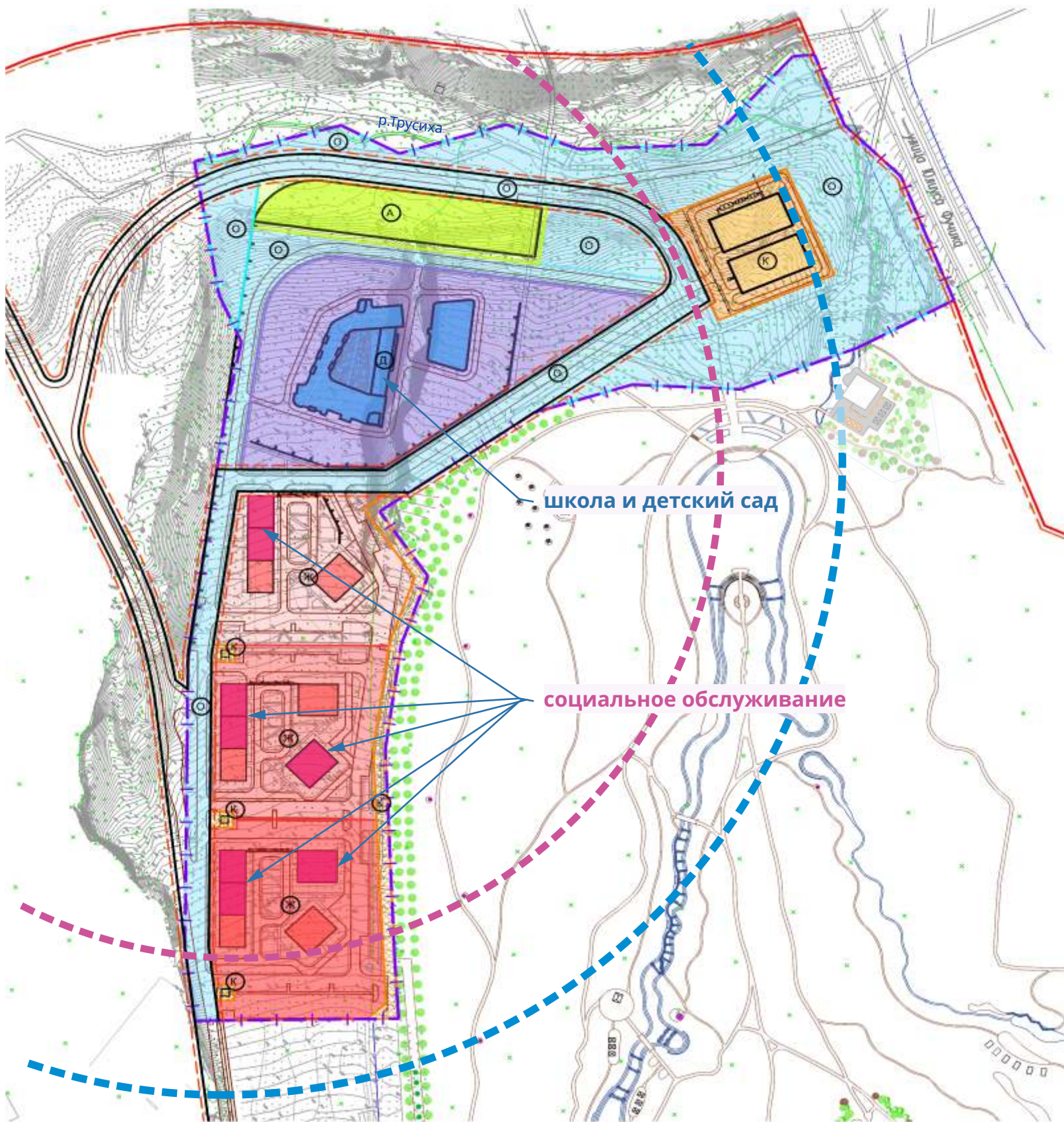
N	X	Y
1	407017,45	1230554,79
2	407060,00	1230524,37
3	407071,51	1230491,27
4	407122,54	1230413,49
5	407207,58	1230458,90
6	407221,64	1230498,35
7	407285,07	1230530,40
8	407307,29	1230574,14
9	407316,03	1230582,11
10	407369,13	1230627,36
11	407450,38	1230620,44
12	407460,96	1230628,99
13	407441,98	1230677,46
14	407444,40	1230727,47
15	407411,02	1230812,72
16	407404,47	1230810,85
17	407343,72	1230794,66
18	407270,21	1230764,90
19	407221,98	1230715,50
20	407163,43	1230687,00
21	407079,58	1230674,63
22	407045,06	1230669,53
23	407037,30	1230722,85
24	406992,93	1230745,60
25	406936,55	1230791,11
26	406843,94	1230899,08
27	406816,65	1230932,25
28	406729,72	1230853,04
29	406720,79	1230844,90
30	406750,37	1230803,91
31	406843,35	1230706,15
32	406889,29	1230657,84
1	407017,45	1230554,79

СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ, ПОДВЕРГАЕМЫХ ИЗМЕНЕНИЮ/РАЗДЕЛЕНИЮ ДЛЯ
ФОРМИРОВАНИЯ НОВЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Номер земельного участка	21:01:020209:4600
Месторасположение	Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Федора Гладкова
Категория земель	Земли населенных пунктов
Площадь	50 000 кв. м.
Вид разрешенного использования	—
По документу	Для размещения иных объектов, связанных с сельскохозяйственным производством
Номер земельного участка	21:01:020209:309
Месторасположение	Чувашская Республика – Чувашия, г. Чебоксары
Категория земель	Земли населенных пунктов
Площадь	224 609 кв. м.
Вид разрешенного использования	Для общего пользования (уличная сеть)
По документу	Земли, свободные от прав третьих лиц



Социальное обслуживание



----- Радиус доступности дошкольной образовательной организации (300 м) - - - - - Радиус доступности общеобразовательной организации (500м)

Расчет потребности населения в объектах социально-бытового обслуживания повседневного пользования

Наименование	Реком. обеспеченность на 1000 жит.	Жилая застройка (851 чел.)	Обеспеченность проект/существующая
Детские дошкольные учреждения, место	90,2	851 /1000*90,2= 77	Проект 100 мест
Общеобразовательные школы, место	100	851 /1000*100=85	Проект 350 мест
Предприятия торговли для продовольственных товаров, кв.м. торг. площ.	70	60	Сущ. >250 Проект >100
Предприятия торговли для непродовольственных товаров, кв.м. торг. площ.	30	26	Сущ. >300
Предприятия общественного питания, место	8	7	Сущ. >50
Предприятия бытового обслуживания, раб. место	2	2	Сущ. >10
Аптеки	1 на 20 тыс.жит.	-	1
Отделение связи	-	-	1
Филиалы банков, операционное место	1 на 2-3 тыс.чел.	-	1
Жилищно-эксплуатационные службы, объект	1 до 20 тыс. человек	-	1
Помещения досуга и любительской деятельности, м2 нормируемой площади	50	851/ 1000*50= 42	Сущ. >70
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения, м2 площади пола	30	851/ 1000*30= 25	Сущ. >30
Опорный пункт охраны порядка, м2 нормируемой площади	10	851/ 1000*10=8,5	Сущ. 15
Общественные туалеты, прибор	1	851/ 1000*1=1	Сущ. 1



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

— | — | — Границы разработки проекта планировки территории

— Красные линии существующие

———— Красные линии планируемые

☐ Существующие здания и сооружения

 Планируемые подпорные стены Планируемые жилые здания

Планируемые общеобразовательные и дошкольные учреждения

 Планируемый многоуровневый паркинг

Планируемые очистные сооружения ливневых стоков

Планируемые здания инженерно-технического обеспечения (ТП, ГРП)

— + — + — Границы зоны санитарной охраны артезианской скважины (3 пояса)

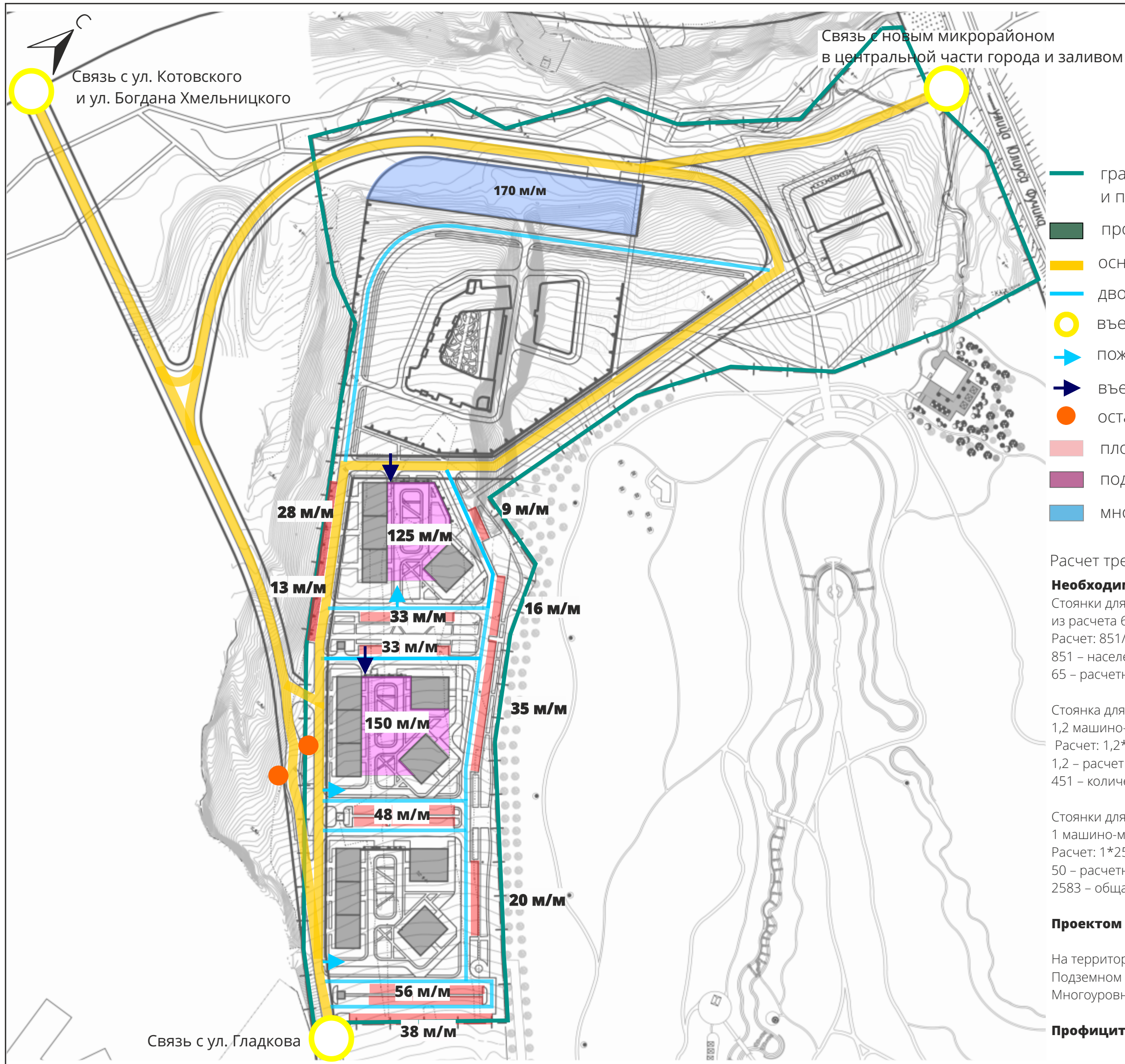
— + — + — Границы водоохранной зоны

— + — + — Границы охранной зоны существующего газопровода среднего давления

— + — + — Границы санитарно-защитной зоны проектируемых очистных ливневых стоков

— + — + — Границы охранной зоны проектируемых трансформаторных подстанций

Охранная зона проектируемого коллектора ливневых стоков



Транспортная схема

- граница разработки проекта планировки и проекта межевания территории
- проектируемая застройка
- основные проезды
- дворовые проезды
- въезды и выезды на территорию
- ➡ пожарный въезд на территорию двора
- ➡ въезд в подземную парковку
- остановка общественного транспорта
- плоскостная парковка
- подземная парковка
- многоуровневая парковка

Расчет требуемых парковочных мест

Необходимо: 648 м/мест

Стоянки для временного хранения автомобилей из расчета 65 машино-мест на 1000 человек.
Расчет: $851/1000 \cdot 65 = 55$ машино-мест, где 851 – население микрорайона; 65 – расчетный показатель

Стоянка для постоянного хранения из расчета 1,2 машино-места на 1 квартиру.
Расчет: $1,2 \cdot 451 = 542$ машино-мест, где 1,2 – расчетный показатель; 451 – количество квартир.

Стоянки для нежилых помещений (ритейл) из расчета 1 машино-место на 50 кв.м. помещений.
Расчет: $1 \cdot 2583/50 = 51$ машино-место, где 50 – расчетный показатель; 2583 – общая площадь нежилых помещений.

Проектом предусмотрено размещение: 713 м/мест:

На территории - 268 м/мест
Подземном паркинг - 275 м/мест
Многоуровневый паркинг - 170 м/мест

Профицит - 65 м/мест



улица Юлиуса Фучика

Эскизное предложение по проекту планировки территории

Условные обозначения

- граница проектируемой территории
- проектируемая застройка
- объекты образования
- забор
- детские площадки
- площадки для отдыха взрослых
- спортивные площадки
- велодорожка
- ▨ парковки
- асфальтовое покрытие
- тротуар с возможностью проезда пожарной техники
- озеленение территории
- ▶ вход в жилой дом
- ▶ вход в ритейл
- трансформаторная подстанция





улица Юлиуса Фучика

ДОО

Схема зон благоустройства



1) Парковки



2) Велодорожка



3) Двор



4) Тихие детские площадки во дворах (0-4)



5) Воркаут



6) Площадки для отдыха взрослых



7) Прогулочная зона



8) Play HUB



9) Plaza (mini)



10) Traffic calming

1

9

8

1

2

7

4

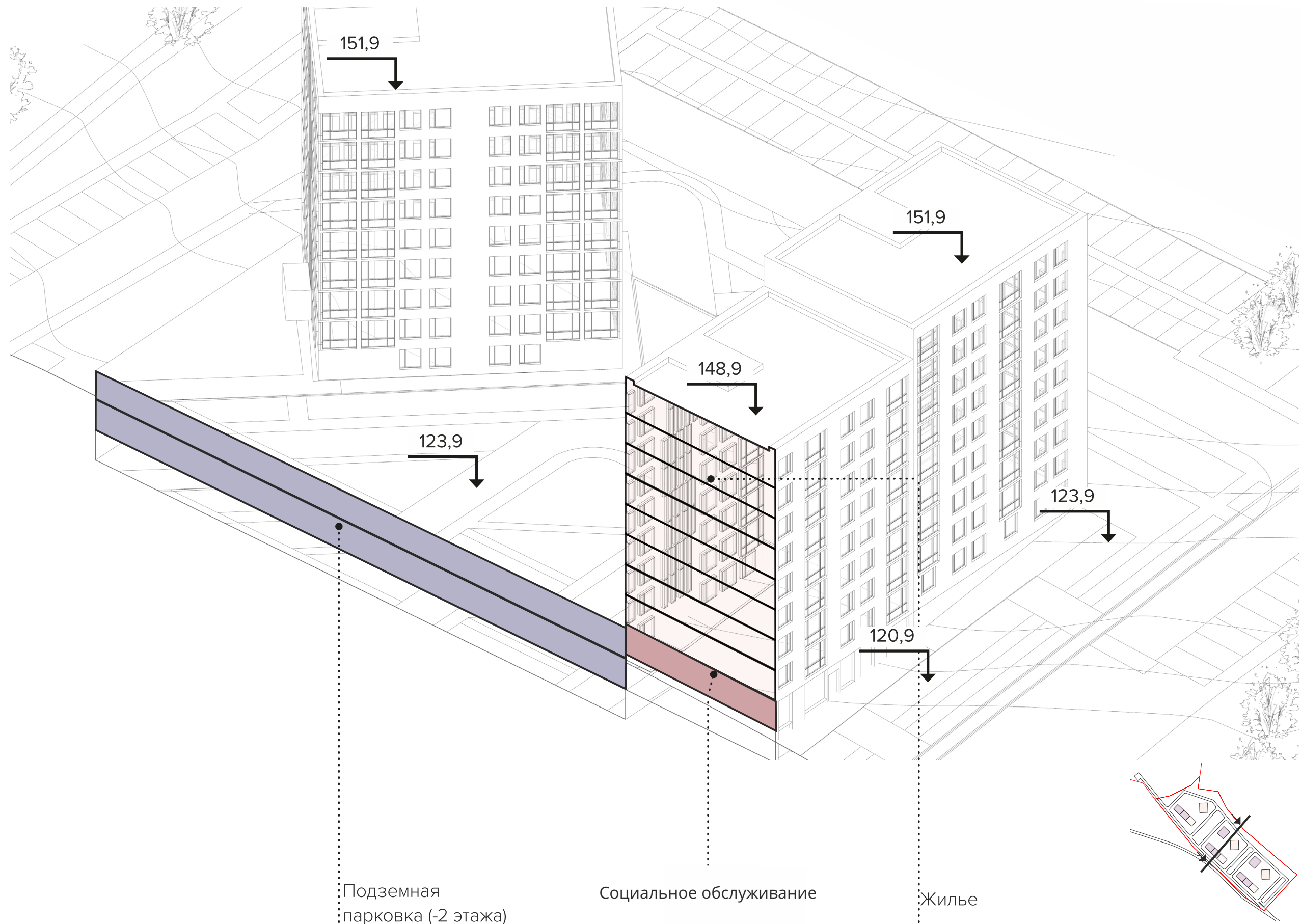
3

6

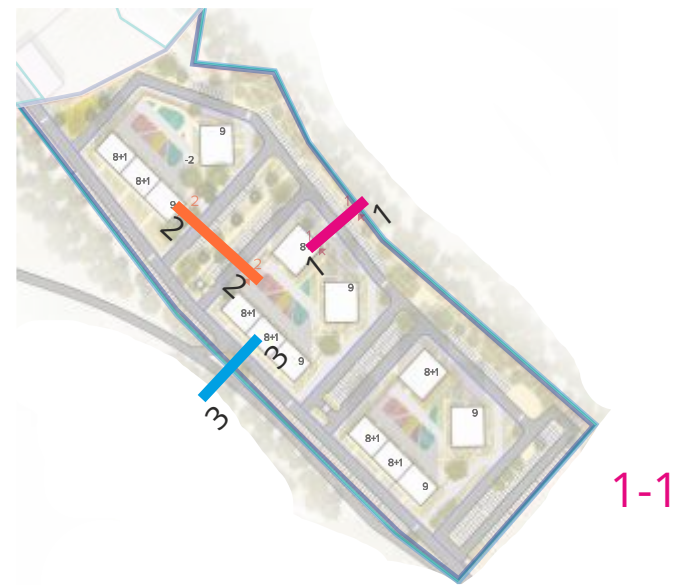
5

10

Принципиальный разрез по жилой группе

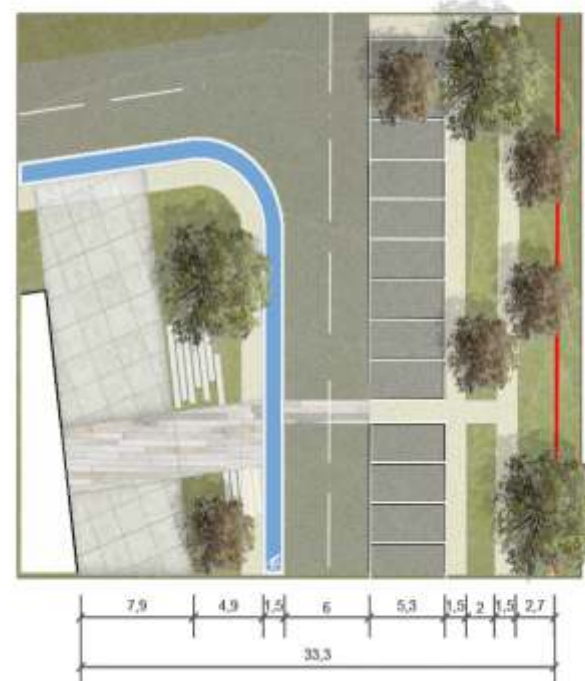
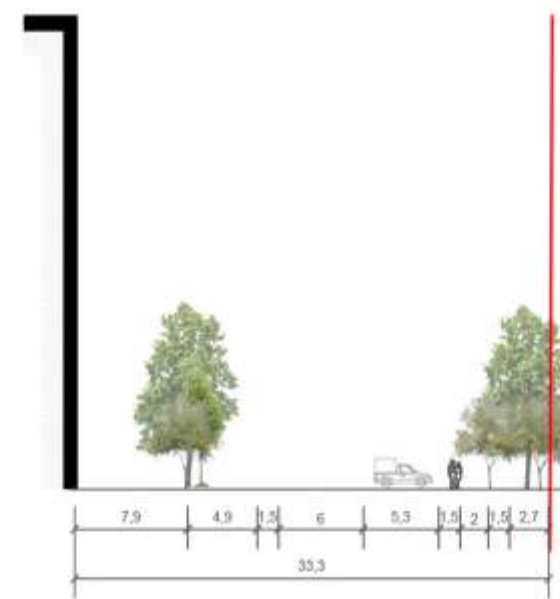
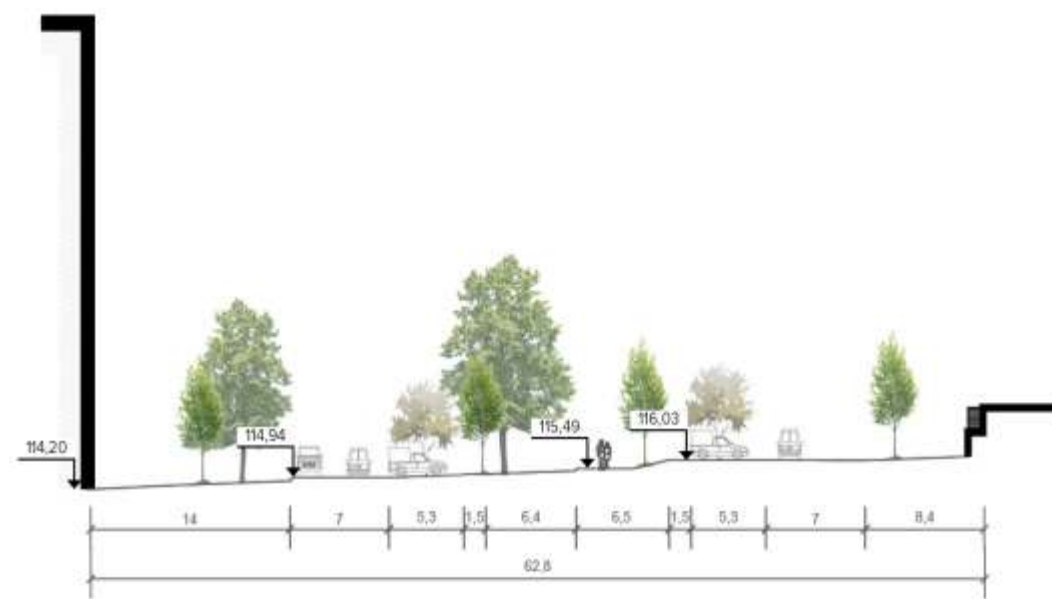


Профили улиц



2-2

3-3



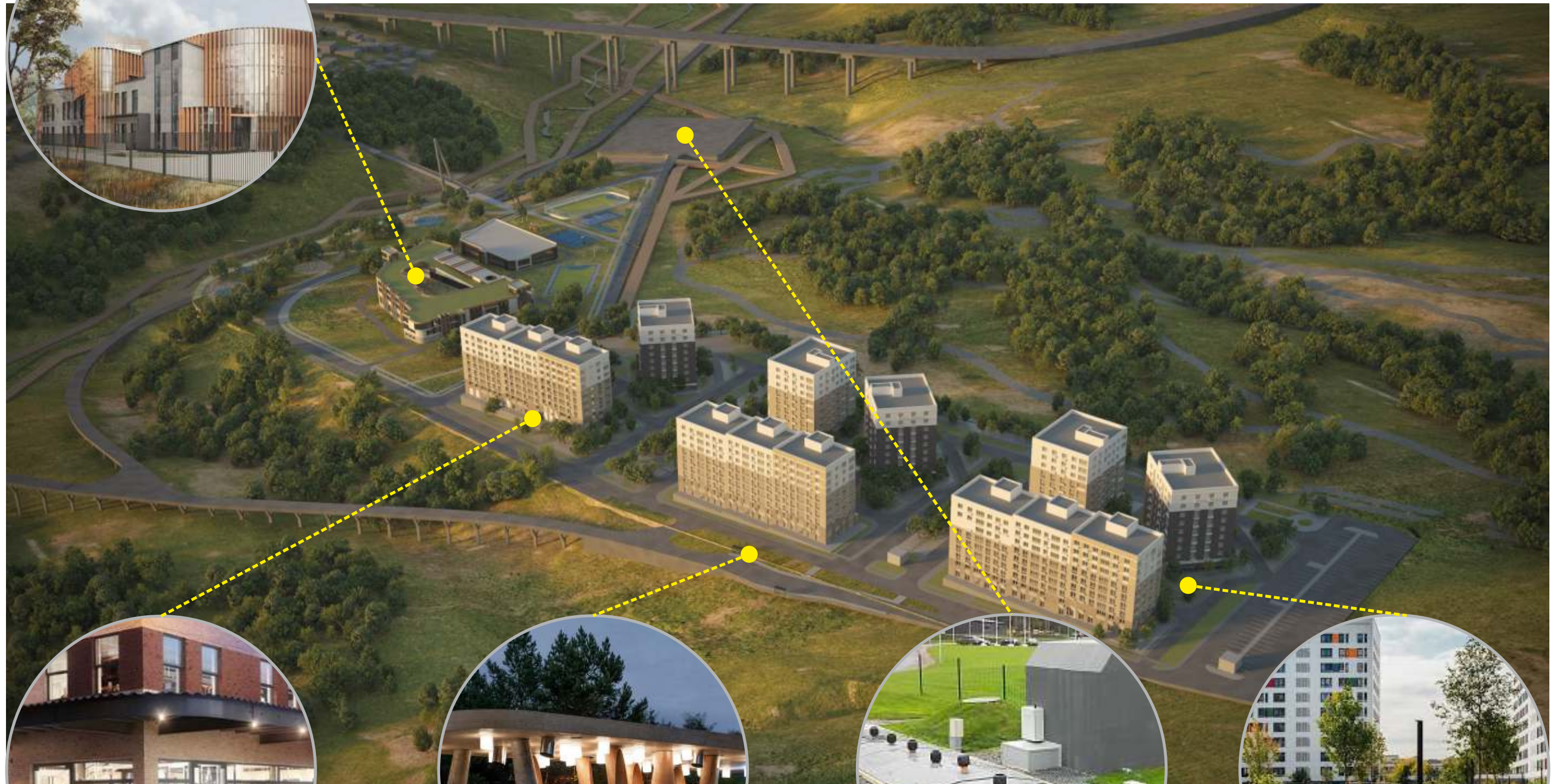
Потоки разных групп пользователей разделены буферными полосами с помощью разметки и озеленения с применением современных элементов благоустройства и покрытий.

Перспективный вид



Детский сад на 100 мест
и школа на 350 мест

Перспективный вид



Магазины и предприятия
обслуживания населения
на первых этажах



Умные остановки общественного
транспорта



Локальные очистные
сооружения



Дворы без машин

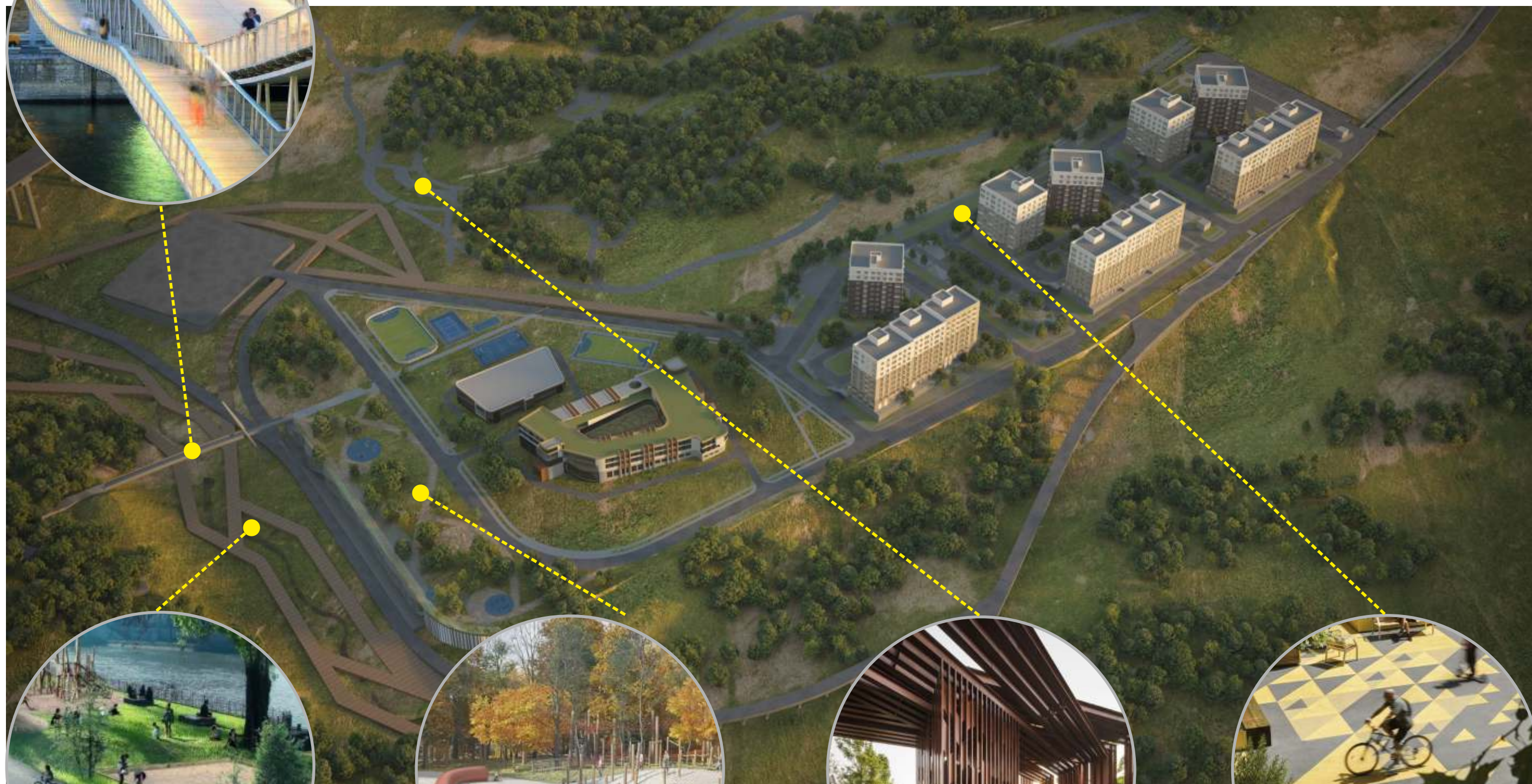
Перспективный вид



Панорамный
пешеходный мост



Перспективный вид



Устройство пеших
маршрутов вдоль реки



Сквер на крыше
многоуровневой стоянки



Пешеходная связь с парком
Лакреевский лес



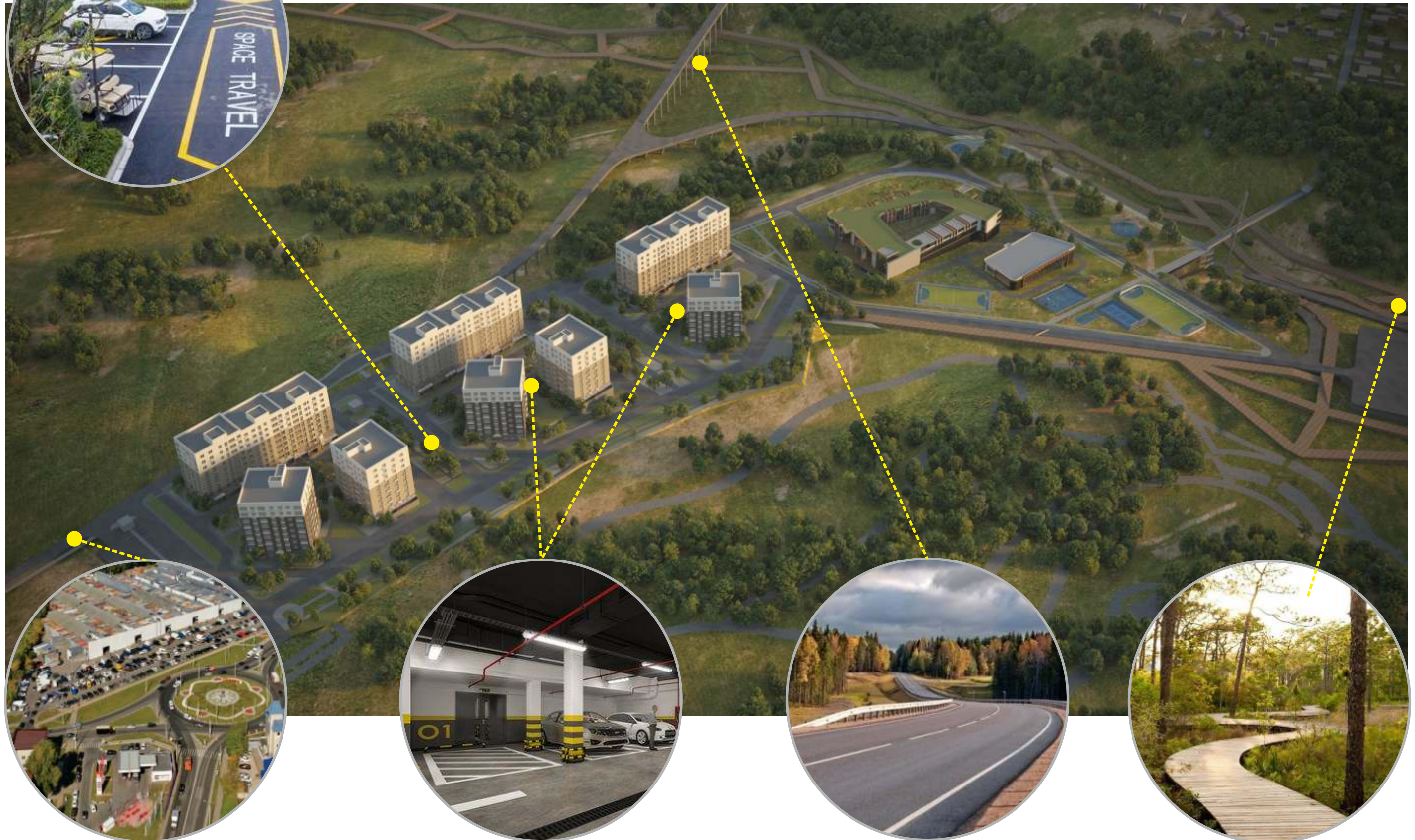
Пешеходный бульвар

Перспективный вид



Открытые парковки в зоне
пешеходной доступности

Перспективный вид



Связь с ул. Гладкова



Подземные парковки
под дворами



Связь с ул. Котовского
и Богдана Хмельницкого



Связь с заливом

Перспективный вид



Перспективный вид



Перспективный вид



Перспективный вид



Перспективный вид с Гагаринского моста



Перспективный вид



Перспективный вид



Входные группы

