



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА 3
ЖИЛОГО РАЙОНА «СОЛНЕЧНЫЙ» НОВОЮЖНОГО ПЛАНИРОВОЧНОГО
РАЙОНА Г.ЧЕБОКСАРЫ**

Заказчик :
ООО «Специализированный застройщик «Сигма»

Разработал:
ООО «Полиспроект»

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА

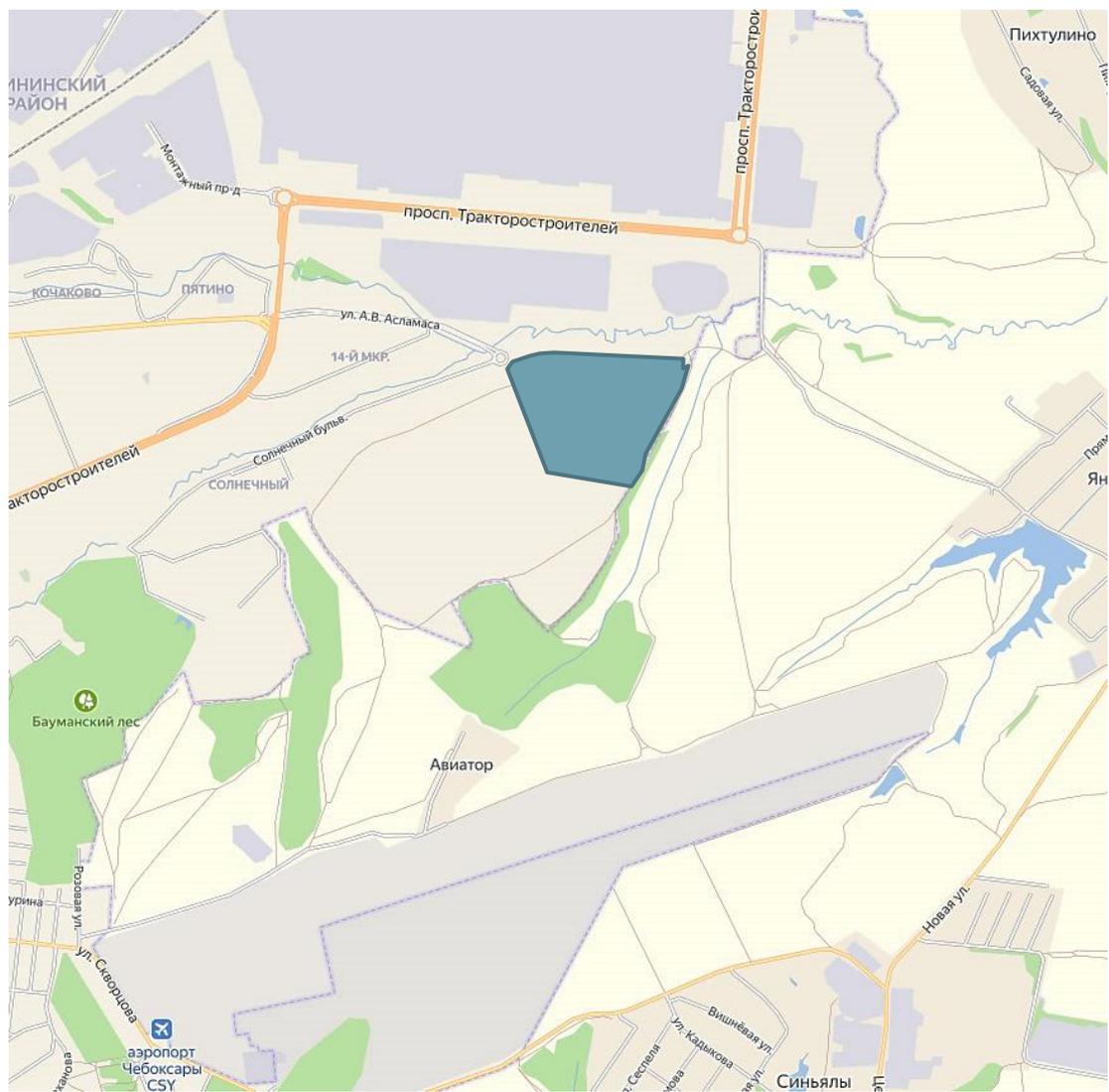
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОДГОТОВЛЕН НА ОСНОВАНИИ:

- ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 29.12.2004 Г. №190–ФЗ;
- ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.
- ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ НА ПОДКЛЮЧЕНИЕ К ИНЖЕНЕРНЫМ СЕТЯМ
- ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАДАНИЯ, УТВЕРЖДЕННОГО ЗАКАЗЧИКОМ;
- ТЕХНИЧЕСКОГО ОТЧЕТА ОБ ИНЖЕНЕРНО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ ИЗЫСКАНИЯХ №2990 ИГДИ 12.2019;
- ТЕХНИЧЕСКОГО ОТЧЕТА ОБ ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИХ ИЗЫСКАНИЯХ №2990 ИГИ 12.2019;
- ТЕХНИЧЕСКОГО ОТЧЕТА ОБ ИНЖЕНЕРНО-ГИДРОМЕТЕОРОЛОГИЧЕСКИХ ИЗЫСКАНИЯХ №2990 ИГМИ 01.2020;
- ТЕХНИЧЕСКОГО ОТЧЕТА ОБ ИНЖЕНЕРНО-ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ИЗЫСКАНИЯХ №2990 ИЭИ 01.2020.

ЦЕЛИ:

- ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА;
- УСТАНОВЛЕНИЕ ЛИНИЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ;
- УСТАНОВЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НА КОТОРЫХ РАСПОЛОЖЕНЫ ОБЪЕКТЫ СТРОИТЕЛЬСТВА;
- УСТАНОВЛЕНИЕ ГРАНИЦ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОПРЕДЕЛЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, А ТАКЖЕ РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ;
- УСТАНОВЛЕНИЕ ПАРАМЕТРОВ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ.

Схема расположения участка в структуре города



Участок проекта планировки и межевания территории

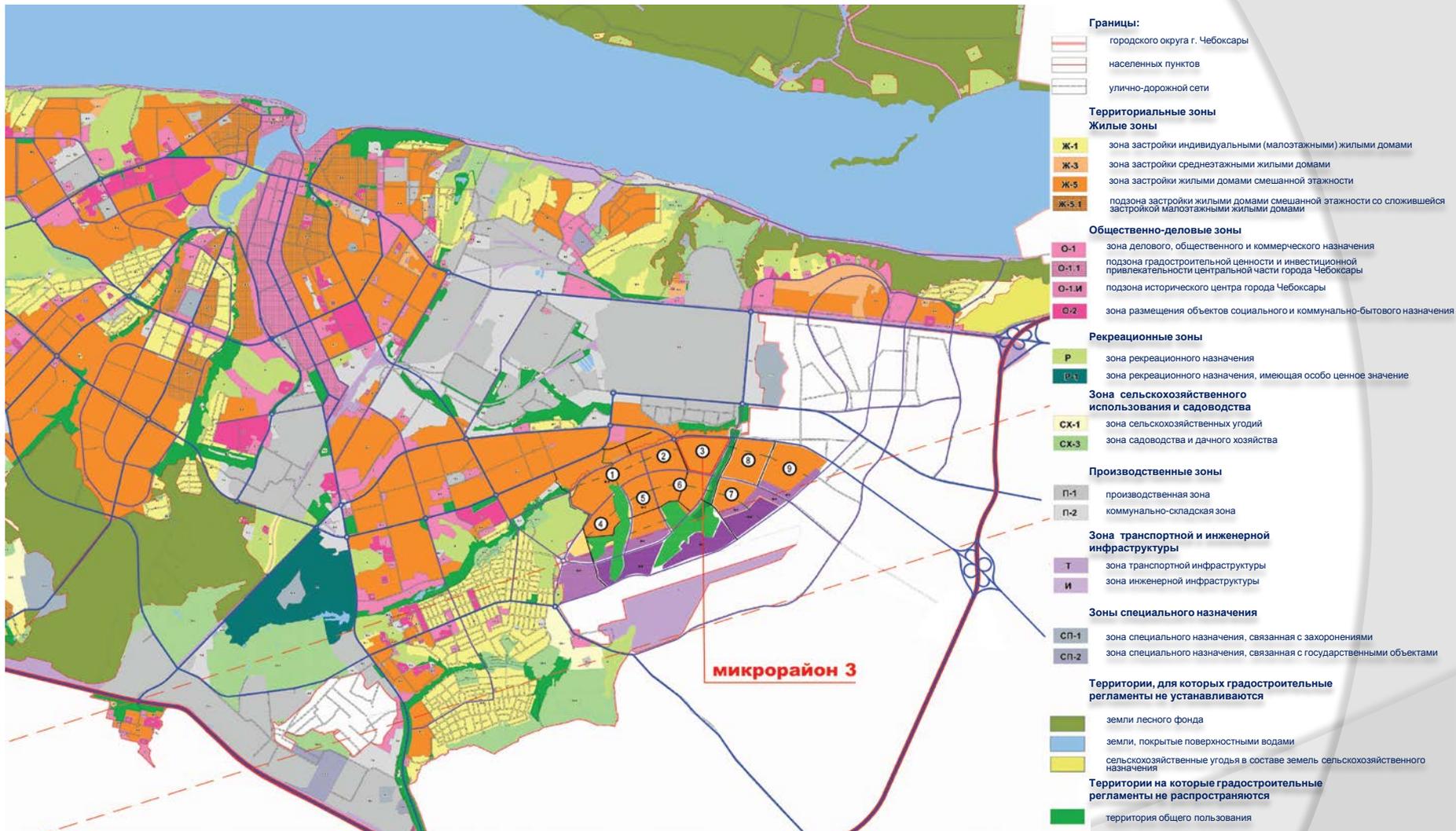
Располагается:

- по административно-территориальному делению, в северо-восточной части жилого района «Солнечный», планировочного района «Новоужный», административного района «Калининский», г. Чебоксары.

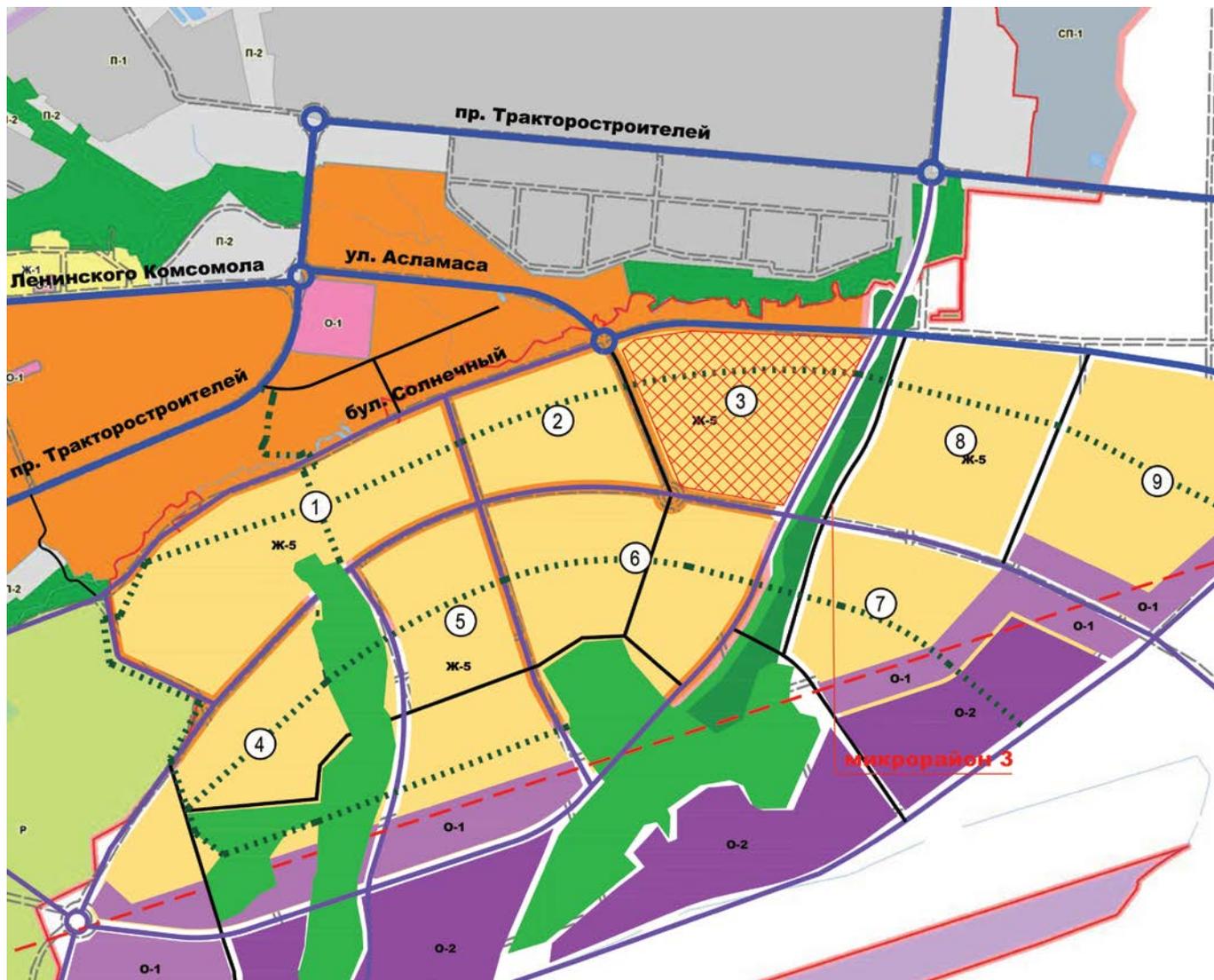
Ограничен:

- с северной стороны микрорайон граничит с поймой р. Кукшумка;
- с юго-восточной стороны - с оврагом естественного происхождения, заросшим деревьями;
- с южной и западной сторон с пустующей территорией бывших сельхозугодий.

Карта градостроительного зонирования



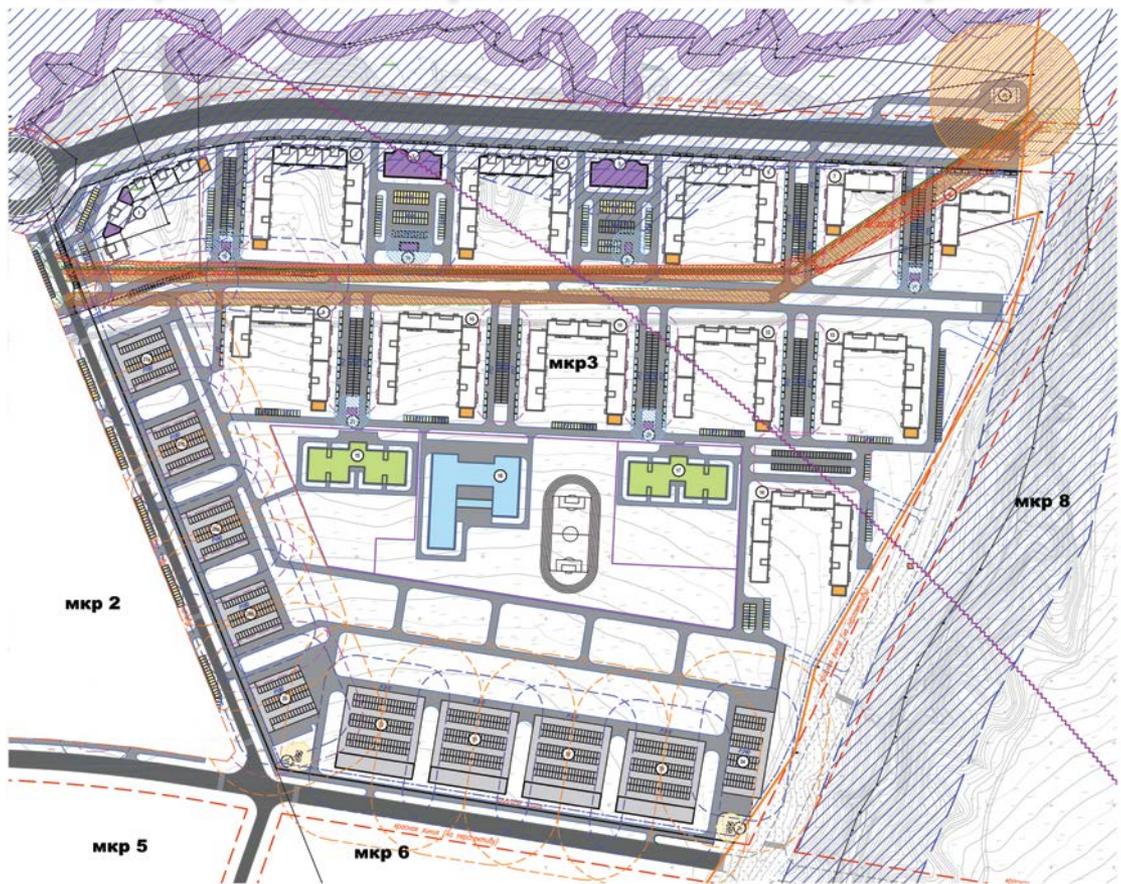
Транспортная схема жилого района «Солнечный»



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Улицы общегородского значения
- Улицы районного значения
- Улицы местного значения
- Пешеходные связи (бульвары, аллеи)
- Шумовая зона аэропорта

Схема границ зон с особыми условиями использования территории



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы, красные линии, иные линии**
- Красные линии устанавливаемые
 - - - Красные линии на перспективу
 - Граница г. Чебоксары
 - - - Граница допустимого размещения объектов капитального строительства
 - Границы территорий ДОО и ОО
 - Малые реки
 - Улицы проектируемые
 - ▨ Улицы существующие
 - - - Улицы на перспективу
 - - - Местные проезды на перспективу
 - ▨ Трехуровневые парковки открытого типа
 - ▨ Плоскостные парковки постоянного хранения
 - ▨ Плоскостные временные парковки жилых домов
 - ▨ Плоскостные парковки предприятий торговли и обслуживания населения
- Зоны с особыми условиями использования территории**
- К Охранная зона существующей канализации
 - Охранная зона подземной кабельной линии электропередач
 - Охранная зона подземной кабельной линии связи
 - Охранная зона проектируемых ТП (10 м)
 - Охранная зона проектируемых ГРП (10 м)
 - Санитарно-защитная зона проектируемых очистных сооружений (50 м)
 - Водоохранная зона реки Кукшумка
 - Береговая зона реки Кукшумка
 - Границы охранной зоны реки Кукшумка
 - Санитарно-защитная зона ДРМП-С
 - Разрыв от проектируемых надземных стоянок 15м
 - Разрыв от проектируемых надземных стоянок 25м
 - Разрыв от проектируемых надземных стоянок 35м
 - Разрыв от проектируемых надземных стоянок 50м

Фрагмент карты зон с особыми условиями использования территории



В соответствии с Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением Чебоксарского городского Собрания депутатов Чебоксары от 03.08.2016 № 687 амьслет. участок:

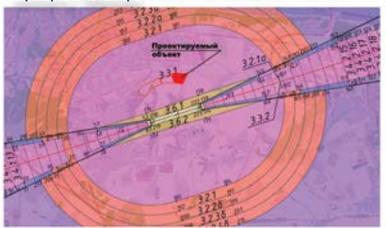
- полностью расположен в иной зоне (15 км. от аэропорта);
- частично расположен в прогнозируемой зоне ограничения застройки ДРМП-С;

Фрагмент схемы четвертой подзоны приаэродромной территории аэропорта г. Чебоксары



полностью расположен в зоне ограничения застройки КРМ-06 сектор 4.1.2;

Фрагмент схемы третьей подзоны приаэродромной территории аэропорта г. Чебоксары



полностью расположен в зоне ограничения застройки полос воздушных подходов сектор 3.3.1;

Схема границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Красные линии устанавливаемые
- Красные линии на перспективу
- Граница г. Чебоксары
- Границы образуемых земельных участков
- Зона застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами
- Зона размещения объектов образовательных учреждений
- Зона размещения объектов коммунально-бытового назначения
- Зона размещения объектов предприятий обслуживания
- Зона земель общего пользования
- Зона размещения объектов хранения автотранспорта
- Улицы проектируемые
- Улицы существующие
- Улицы на перспективу
- Радиус обслуживания ДОО (300 м)
- Радиус обслуживания ОО (500 м)
- Радиус доступности наземных автостоянок (500 м)

ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ
 Зона формируется в составе земельных участков относящихся к проектируемым зданиям многоэтажных (9-12 эт.) домов. Площадь зоны составляет 19,94 га в границах городского округа. В зоне размещается 189094 м² площади жилого фонда, машино-места для индивидуального автотранспорта постоянного хранения 448 мест и временного хранения 419 мест.

ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ
 Зона формируется в составе земельных участков относящихся к проектируемым зданиям трансформаторных подстанций, газораспределительных пунктов. Площадь зоны в границах микрорайона составляет 0,07 га. Локальные очистные сооружения располагаются вдоль реки Кукшумка за границами 3 микрорайона. Под место расположения локальных очистных сооружений заказчику необходимо сделать отвод земли 0,13 га.

ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ХРАНЕНИЯ АВТОТРАНСПОРТА
 Зона формируется в составе земельных участков относящихся к проектируемым сооружениям многоуровневых открытых парковок. Площадь зоны составляет 6,74 га. В зоне размещаются парковки постоянного хранения на 2340 машино-мест.

ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ
 Зона формируется в составе земельных участков относящихся к проектируемым зданиям дошкольных детских учреждений, общеобразовательной школы и прилегающей к ней стадиону, для обслуживания детей и взрослых жителей микрорайона. Детские общеобразовательные учреждения находятся в радиусе обслуживания 300 метром до жилых зданий. Школа располагается в середине микрорайона в радиусе обслуживания 500 м. Площадь зоны составляет 4,47 га.

ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ПРЕДПРИЯТИЙ ОБСЛУЖИВАНИЯ
 Зона формируется в составе земельных участков, относящихся к проектируемым зданиям предприятий обслуживания (позиции: 1, 3, 5). Предприятия обслуживания включают в себя магазины, аптеки, отделения банков, жилищно-эксплуатационные службы, отделения связи, помещения для физкультурно-оздоровительной деятельности, парикмахерские, салоны красоты, офисные помещения. Площадь зоны составляет 0,47 га.

ЗОНА ЗЕМЕЛЬ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
 Зона формируется в составе земельных участков, относящихся к проектируемым основным проездам, бульварам и скверам в границах микрорайона. Площадь зоны составляет 3,2 га

Схема планировочного решения застройки территории

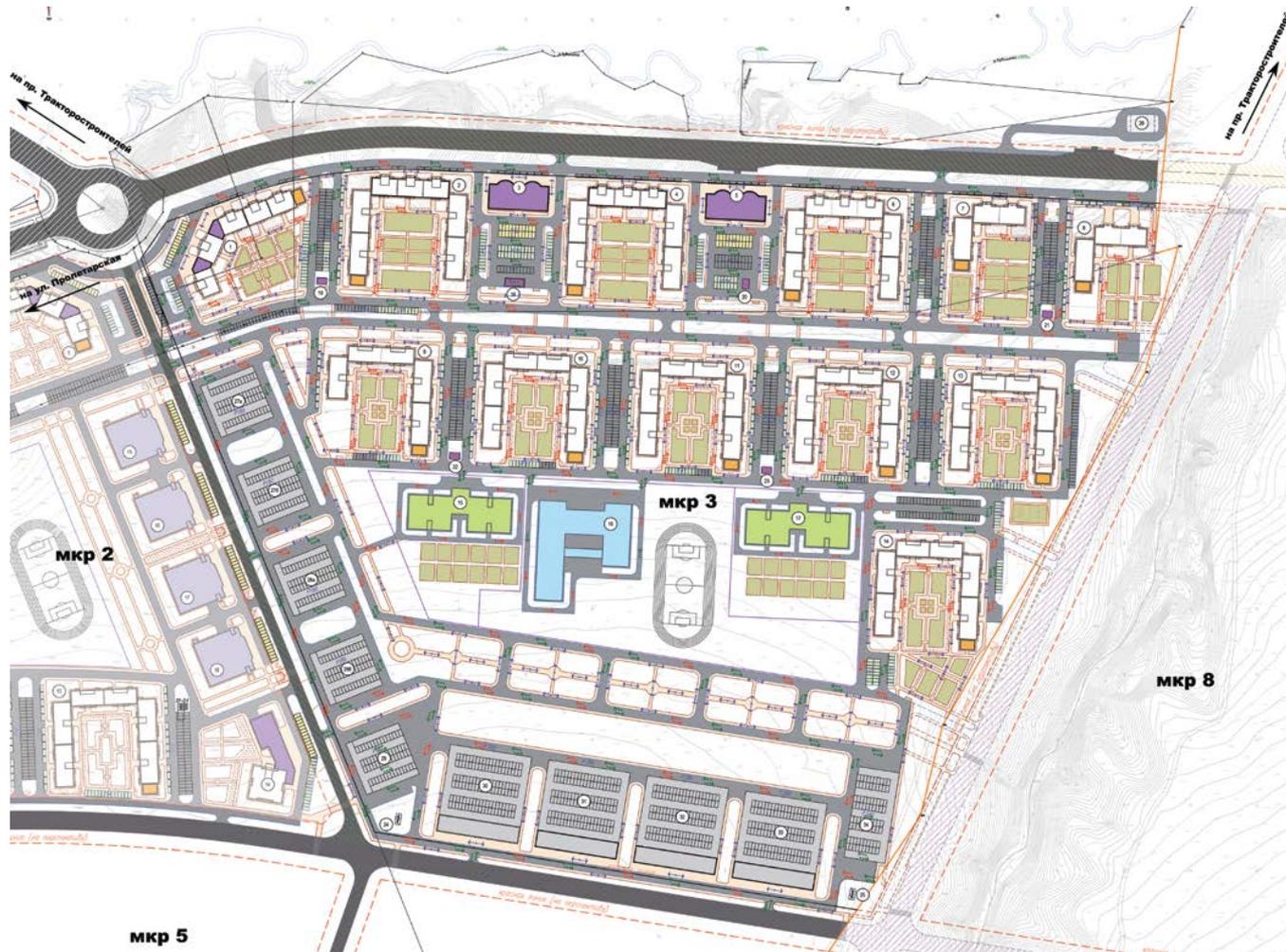


- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Красные линии устанавливаемые
 - - - Красные линии на перспективу
 - Граница г. Чебоксары
 - - - Границы допустимого размещения объектов капитального строительства (5 м от красной линии)
 - - - Граница территорий ОО и ДОО
 - Здания жилых многоквартирных домов
 - Здание общеобразовательной организации (ОО)
 - Здания детской образовательной организации (ДОО)
 - Пристроенные котельные
 - Трансформаторные подстанции (ТП)
 - Газорегуляторный пункт (ГРП)
 - Здания предприятий торговли и обслуживания населения
 - Номер позиции на плане
 - Трехуровневая парковка открытого типа
 - Плоскостные парковки постоянного хранения
 - Плоскостные временные парковки жилых домов
 - Плоскостные парковки предприятий торговли и обслуживания населения
 - Улицы проектируемые
 - Местные проезды проектируемые
 - Улицы существующие
 - Улицы на перспективу
 - Местные проезды и тротуары на перспективу
 - Полосы для проезда пожарных машин
 - Тротуары
 - Газоны
 - Площадки

Экспликация зданий и сооружений

- | | | | | |
|--|---|---|--|---|
| 1. Многоквартирный жилой дом с пристроенными предприятиями обслуживания (12 эт.) | 9. Многоквартирный жилой дом (9 эт.) | 17. Детская образовательная организация на 255 мест (2 эт.) | 25. Газорегуляторный пункт (ГРП) | 31. Трех уровневая открытая парковка на 300 машино-мест (3 эт.) |
| 2. Многоквартирный жилой дом (9-12 эт.) | 10. Многоквартирный жилой дом (9 эт.) | 18. Распределительная подстанция (1 эт.) | 26. Локальные очистные сооружения (подземные) | 32. Трех уровневая открытая парковка на 300 машино-мест (3 эт.) |
| 3. Блок обслуживания (2 эт. магазин) | 11. Многоквартирный жилой дом (9 эт.) | 19. Трансформаторная подстанция (1 эт.) | 27а. Трех уровневая открытая парковка на 180 машино-мест (3 эт.) | 33. Трех уровневая открытая парковка на 300 машино-мест (3 эт.) |
| 4. Многоквартирный жилой дом (9-12 эт.) | 12. Многоквартирный жилой дом (9 эт.) | 20. Трансформаторная подстанция (1 эт.) | 27б. Трех уровневая открытая парковка на 180 машино-мест (3 эт.) | 34. Трех уровневая открытая парковка на 240 машино-мест (3 эт.) |
| 5. Блок обслуживания (2 эт. магазин, ФОК) | 13. Многоквартирный жилой дом (9 эт.) | 21. Трансформаторная подстанция (1 эт.) | 28а. Трех уровневая открытая парковка на 180 машино-мест (3 эт.) | |
| 6. Блок обслуживания (2 эт. магазин) | 14. Многоквартирный жилой дом (9 эт.) | 22. Трансформаторная подстанция (1 эт.) | 28б. Трех уровневая открытая парковка на 180 машино-мест (3 эт.) | |
| 7. Блок обслуживания (2 эт. магазин) | 15. Детская образовательная организация на 255 мест (2 эт.) | 23. Трансформаторная подстанция (1 эт.) | 29. Трех уровневая открытая парковка на 180 машино-мест (3 эт.) | |
| 8. Блок обслуживания (2 эт. магазин) | 16. Образовательная организация на 1100 мест (3 эт.) | 24. Газорегуляторный пункт (ГРП) | 30. Трех уровневая открытая парковка на 300 машино-мест (3 эт.) | |

Схема транспортной инфраструктуры территории



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Красные линии устанавливаемые
- Красные линии на перспективу
- Граница г. Чебоксары
- Здания жилых многоквартирных домов
- Здание общеобразовательной организации (ОО)
- Здания детской образовательной организации (ДОО)
- Пристроенные котельные
- Трансформаторные подстанции (ТП)
- Газорегуляционный пункт (ГРП)
- Здания предприятий торговли и обслуживания населения
- 1 Номер позиции на плане
- Улицы проектируемые (магистраль общегородского значения)
- Улицы на перспективу (магистраль общегородского значения)
- Улицы проектируемые (магистраль районного значения)
- Улицы на перспективу (магистраль районного значения)
- Улицы проектируемые (жилая улица)
- Местные проезды проектируемые
- Местные проезды и тротуары на перспективу
- Улицы существующие
- Полосы для проезда пожарных машин
- Тротуары
- Площадки
- Трехуровневые парковки открытого типа
- Плоскостные парковки постоянного хранения
- Плоскостные временные парковки жилых домов
- Плоскостные парковки предприятий торговли и обслуживания населения
- Направление движения пешеходов
- Направление движения транспорта
- Направление движения спец. транспорта (пожарных машин)

Расчет автостоянок микрорайона

Для многоэтажных жилых домов производим расчет:

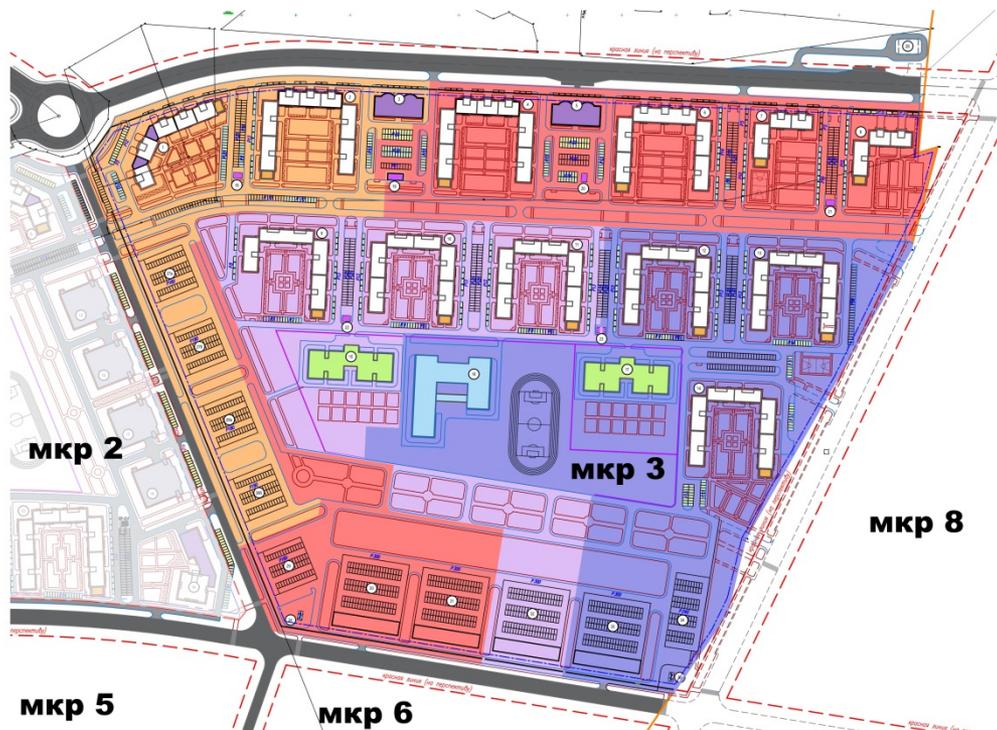
Определяем расчетное количество квартир микрорайона исходя из численности среднестатистической семьи 3 человека, расчетную численность населения микрорайона 6300 человек делим на 3, получаем расчетное количество квартир 6300:3=2100 квартир. Рассчитываем требуемое количество машино-мест для постоянного хранения транспорта жильцов микрорайона 3: 2100 x 1,2 = 2520 м/м – требуется для постоянного хранения. Рассчитываем требуемое количество машино-мест парковок для временного хранения транспорта жильцов микрорайона 3: 6300 x 65:1000 = 410 м/м – требуется для временного хранения. **Примечание:** при подсчете машино-мест постоянного и временного хранения по позициям, округляя любое значение десятичной дроби до целого числа, получаем незначительное увеличение показателей. Постоянного хранения 2520 м/м, временного хранения 417 м/м.

Для блоков обслуживания производим расчет:

- Для магазинов продовольственных товаров общей площадью 450 кв. м требуется: 450:40=50=12-9 м/м; (п.11, Таблица 1.1.3. МНГП)
 - Для магазинов непродовольственных товаров общей площадью 200 кв. м требуется: 200:60=70=4-3 м/м; (п.12, Таблица 1.1.3. МНГП)
 - Для отделения банка, 3 работающих СоБщ.=150м2 требуется: 150:30=35=5 м/м; (п.4, Таблица 1.1.3. МНГП)
 - Для помещений досуга и любительской деятельности общей площадью 320 м2 требуется (из расчета 10 м2 на посетителя): 304-7=8-5м/м; (п.21, Таблица 1.1.3. МНГП)
 - Для предприятия общественного питания на 50 мест требуется: 50:4=5=13-10 м/м; (п.14, Таблица 1.1.3. МНГП)
 - Для предприятия бытового обслуживания населения на 13 рабочих мест (4 приемщика) требуется: 4:1=4 м/м; (п.15, Таблица 1.1.3. МНГП)

- Для жилищно-эксплуатационной организации (ЖЭО) 200м2 требуется: 200:50=60=4 м/м; (п.3, Таблица 1.1.3. МНГП)
 - Для опорного пункта охраны порядка 80 м2 требуется: 80:50=60=2 м/м; (п.3, Таблица 1.1.3. МНГП)
 - Для помещения физкультурно-оздоровительной деятельности общей площадью 510 м2 требуется: 510:25=55=21-10 м/м; (п.26, Таблица 1.1.3. МНГП)
Итого для блоков обслуживания населения микрорайона 3 требуется:
 12-9+4-3+5+8-5+13-10+4+5+4+2+21-10 м/м=78-57 м/м
 Для проектируемого микрорайона в границах красных линий предусмотрены трехуровневые и плоскостные автостоянки для постоянного хранения с общим количеством мест 2876 м/м, в том числе на придомовых участках жилых домов с общим количеством мест 446 м/м, для временного хранения с общим количеством мест 419 м/м; приобретены для блоков обслуживания населения с общим количеством мест 57 м/м.

Схема этапов освоения территории



Баланс парковочных мест по позициям

№ поз.	Наименование объекта	Количество м/м		
		расчетное / проектное (в т. ч. на участке дома)	Врем. хранения	Соц.услуг. быт.
1 этап	1 Многоквартирный жилой дом с пристроенными предпринятиями обслуживания (504 чел., 168 кв., не прод. маг., банк, быт. обл.)	202 / 385 (25)	33 / (33)	13-12 / 13
	2 Многоквартирный жилой дом (708 чел., 236 кв.)	284 / 389 (29)	47 / (47)	-
	3 Блок обслуживания (прод. маг., отделение связи, досу)	-	-	25-19 / 22
2 этап	27а Трех уровневая открытая парковка	180 для поз.1	-	-
	27б Трех уровневая открытая парковка	180 для поз.1	-	-
	28а Трех уровневая открытая парковка	180 для поз.2	-	-
	28б Трех уровневая открытая парковка	180 для поз.2	-	-
	4 Многоквартирный жилой дом (708 чел., 236 кв.)	284 / 310 (11)	47 / (48)	-
	5 Блок обслуживания (физ.-оздор. комплекс)	-	-	21-10 / 22
	6 Многоквартирный жилой дом (708 чел., 236 кв.)	284 / 310 (41)	47 / (47)	-
	7 Многоквартирный жилой дом (305 чел., 101 кв.)	122 / 150 (60)	20 / (20)	-
	8 Многоквартирный жилой дом (305 чел., 101 кв.)	122 / 150 (28)	20 / (20)	-
	29 Трех уровневая открытая парковка	180 для поз.4	-	-
	30 Трех уровневая открытая парковка	300 для поз.4; 6	-	-
	31 Трех уровневая открытая парковка	300 для поз.6; 7; 8	-	-
	9 Многоквартирный жилой дом (428 чел., 142 кв.)	171 / 120 (32)	28 / (28)	-
	3 этап	10 Многоквартирный жилой дом (528 чел., 176 кв.)	212 / 161 (55)	35 / (35)
11 Многоквартирный жилой дом (528 чел., 176 кв.)		212 / 161 (55)	35 / (35)	-
32 Трех уровневая открытая парковка		300 для поз. 9;10;11	-	-
4 этап	12 Многоквартирный жилой дом (528 чел., 176 кв.)	212 / 217 (55)	35 / (35)	-
	13 Многоквартирный жилой дом (528 чел., 176 кв.)	212 / 217 (55)	35 / (35)	-
	14 Многоквартирный жилой дом (528 чел., 176 кв.)	212 / 216 (0)	35 / (36)	-
	33 Трех уровневая открытая парковка	300 для поз.12;13	-	-
34 Трех уровневая открытая парковка	240 для поз.13;14	-	-	
Итого по микрорайону		2529/2786 (446)	417 / 419	59-41 / 57

Примечание: таблицу смотреть совместно с прилагаемой схемой этапов освоения

- 1 этап освоения территории
- 2 этап освоения территории
- 3 этап освоения территории
- 4 этап освоения территории

Недостающие машино-места в 3 этапе компенсируются избыточными местами 1, 2 и 4 этапов.

Первый этап освоения территории

1 этап освоения территории включает в себя строительство жилого дома поз. 1 (S квартир =15120 м², квартир-168, жителей -504 чел.) с пристроенными помещениями (не прод. магазин, отделение банка, предприятие быт. обслуживания) и жилого дома поз. 2 (S квартир =21240 м², квартир-236, жителей -708 чел.). Для обеспечения социально-бытовой и инженерной инфраструктуры вместе с этими позициями будут вводиться объект обслуживания поз. 3 (прод. магазин, отделение связи, помещения досуга и любительской деятельности), РТП поз. 18, ТП поз. 19 и ГРП поз. 24, трехуровневые открытые парковки поз. 27а, 27б, 28а, 28б по 180 м/м и часть транспортно-пешеходного бульвара.

Второй этап освоения территории

2 этап освоения территории включает в себя строительство жилого дома поз. 4 (S квартир =21240 м², квартир-236, жителей -708 чел.), жилого дома поз. 6 (S квартир =21240 м², квартир-236, жителей -708 чел.), жилого дома поз. 7 (S квартир =9150 м², квартир-101, жителей -305 чел.), жилого дома поз. 8 (S квартир =9150 м², квартир-101, жителей -305 чел.). Для обеспечения социально-бытовой и инженерной инфраструктуры вместе с этими позициями будут вводиться объект обслуживания поз. 5 (физкультурно-оздоровительный комплекс), две ТП поз. 20, 21, а также строительство трехуровневых открытых парковок поз. 29, 30, 31 (180, 300, 300 м/м соответственно) и завершение строительства транспортно-пешеходного бульвара.

Третий этап освоения территории

3 этап освоения территории включает в себя строительство жилого дома поз. 9 (S квартир =12840 м², квартир-142, жителей -428 чел.), жилого дома поз. 10 (S квартир =15840 м², квартир-176, жителей -528 чел.), жилого дома поз. 11 (S квартир =15840 м², квартир-176, жителей -528 чел.). Для обеспечения социально-бытовой и инженерной инфраструктуры вместе с этими позициями будут вводиться ДОО на 255 мест поз. 15 (12 групп по 20 и одна ясельная на 15 мест), ТП поз. 22 и строительство трехуровневой открытой парковки поз. 32 на 300 м/м.

Четвертый этап освоения территории

4 этап освоения территории включает в себя строительство жилого дома поз. 12 (S квартир =15840 м², квартир-176, жителей -528 чел.), жилого дома поз. 13 (S квартир =15840 м², квартир-176, жителей -528 чел.), жилого дома поз. 14 (S квартир =15840 м², квартир-176, жителей -528 чел.). Для обеспечения социально-бытовой и инженерной инфраструктуры вместе с этими позициями будут вводиться ДОО на 255 мест поз. 17 (12 групп по 20 и одна ясельная на 15 мест), ОО на 1100 учащегося поз. 16, ТП поз. 23, ГРП поз. 25 и строительство трехуровневых открытых парковок поз. 33 и 34 (300 и 240 м/м соответственно).

Видовые кадры Вид 1

Фото фиксация



Фотомонтаж



Видовые кадры Вид 2

Фото фиксация



Фотомонтаж



Видовые кадры Вид 3



Видовые кадры Вид 4



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ МИКРОРАЙОНА 3 ЖИЛОГО РАЙОНА СОЛНЕЧНЫЙ НОВОЮЖНОГО ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА г. ЧЕБОКСАРЫ

№ п/п	Наименование показателей	Единица изм.	Значение	№ п/п	Наименование показателей	Единица изм.	Значение
1	Площадь территории микрорайона 3 в красных линиях	га	31,6287	5.3	Магазины продовольственных товаров	м ²	450
1.1	Площадь территории микрорайона 3 в границах городского округа	га	31,2394	5.4	Магазины непродовольственных товаров	м ²	200
2. ЖИЛОЙ ФОНД				5.5	Предприятия общественного питания	мест	50
2.1	Общая площадь жилого фонда микрорайона 3	м ²	189094	5.6	Предприятия бытового обслуживания	мест	13
3. НАСЕЛЕНИЕ				5.7	Аптеки	объект	1
3.1	Количество жителей микрорайона 3	чел.	6300	5.8	Отделения связи	объект	1
3.2	Средняя жилищная обеспеченность микрорайона 3	м ² /чел.	30	5.9	Филиалы банков	опер. место	3
3.5	Плотность средняя населения микрорайона 3	чел./га	200	5.10	Жилищно-эксплуатационные организации	объект	1
4. ОЗЕЛЕНЕНИЕ И ПОКРЫТИЯ				5.11	Помещения досуга и любительской деятельности	м ²	320
4.1	Площадь застройки микрорайона 3	м ²	35609	5.12	Помещения для физкультурно-оздоровительной деятельности	м ²	510
4.3	Площадь покрытия микрорайона 3	м ²	136700	5.13	Опорный пункт охраны порядка	м ²	80
4.5	Площадь озеленения микрорайона 3	м ²	143978	6. ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ			
5. УЧРЕЖДЕНИЯ И ПРЕДПРИЯТИЯ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ МИКРОРАЙОН				6.1	Магистральные районного значения	км	1,88
5.1	Дошкольные образовательные организации	мест	510	6.2	Местные проезды	км	14,78
5.2	Общеобразовательная организация	мест	1100	6.3	Пешеходно-трансп. бульвар	км	0,75
5.3	Магазины продовольственных товаров	м ²	450	6.4	Всего улиц и дорог	км	17,41
				6.5	Площади, автостоянки	га	3,15

Чертеж межевания территории



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Красные линии устанавливаемые
- - - Граница допустимого размещения объектов капитального строительства
- - - - Красные линии на перспективу
- Граница г. Чебоксары
- Границы образуемых земельных участков
- Границы изменяемых земельных участков
- Обозначение ранее сформированного ЗУ с кадастровым номером 21:01:076202:317
- 1 Номер формируемого земельного участка
- Территория для строительства и эксплуатации жилых зданий
- Территория для строительства и эксплуатации ОО и ДОО
- Территория для строительства и эксплуатации предприятий обслуживания
- Территория для строительства и эксплуатации объектов коммунального обслуживания
- Территория земель общего пользования
- Улицы существующие
- Территория для строительства и эксплуатации объектов хранения автотранспорта
- + / Номера поворотных точек устанавливаемых красных линий
- + / Номера поворотных точек городского округа

Каталог поворотных точек границ разработки микрорайона

Номер точки	X	Y
1	405470,19	1237799,07
2	405529,53	1237436,31
3	405967,50	1237260,54
4	405995,54	1237279,67
5	406015,06	1237333,56
6	406025,19	1237366,50
7	406032,03	1237400,27
8	406035,52	1237434,53
9	406035,62	1237468,97
10	406009,75	1238026,62
11	405971,28	1238022,82

Расчет минимальных размеров земельных участков произведен исходя из норм:
 $S_{min} = 0,92 \times 18/30,0 \times S_{общ.пл.}$, где:
 0,92 - удельный показатель земельной доли для жилых зданий разной этажности (при норме жилищной обеспеченности – 18 м²/чел;
 30,0 м²/чел.- обеспеченность жилой площадью принята в ППТ мкр. 3 жилого района «Солнечный» в г. Чебоксары;
 S_{общ.пл.} – общая площадь жилых помещений в жилом здании, м²
 Жилые площади по позициям, расчетные площади земельных участков и по проекту межевания смотри ведомость участков межевания на листе 1 (чертеж межевания территории).
 Для расчета минимального размера земельного участка общеобразовательной организации на 1100 мест принят параметр 23 м² на 1 учащегося.
 Обоснование принятого параметра для определения размера земельного участка 23 м² на 1 ученика общеобразовательной организации на 1100 мест:

Согласно «СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» параметр для определения размера земельного участка 23 м² на 1 ученика используется для общеобразовательных организаций численностью учащихся свыше 1100 и до 1500 при наполняемости классов 40 учащихся с учетом площади спортивной зоны и здания школы. В этом случае общеобразовательные организации, попадающие в эту категорию, должны иметь от 33 до 44 классов (3-4 потока) при наполняемости до 34 человек.
 Согласно приказу от 30 августа 2013 г. N 1015 МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ «Об утверждении порядка организации и осуществления образовательной деятельности по основным общеобразовательным программам - образовательным программам начального общего, основного общего и среднего общего образования» - наполняемость классов, за исключением классов компенсирующего обучения, не должна превышать 25 человек.
 Соответственно общеобразовательная организация на 1100 мест при наполняемости 25 человек будет иметь 44 класса (4 потока), что дает возможность выполнить расчет размера земельного участка с параметром 23 м² на 1 ученика