



Документация по внесению изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, ограниченной бул. Миттова, территорией жилых домов №№27, 29 по бул. Миттова, лесным массивом, территорией жилых домов №39, 41 по бул. Миттова, утвержденные постановлением администрации г. Чебоксары от 04.04.2017 № 831.

Документация по внесению изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, ограниченной бул. Миттова, территорией жилых домов №№27, 29 по бул. Миттова, лесным массивом, территорией жилых домов №39, 41 по бул. Миттова, утвержденные постановлением администрации г. Чебоксары от 04.04.2017 № 831.

Последняя редакция проекта планировки данной территории была утверждена в 2018 году.

Данным проектом предусматривается изменения в части территории для хранения автотранспорта, установления границ земельных участков для размещения гаражных боксов ГК "Лидер" по б-ру А.Миттова, д. 37"б" и ГК "Янтарь" по б-ру А.Миттова, д. 33"в" в г. Чебоксары.

Основной целью данного проекта планировки территории является:

- обеспечение устойчивого развития территории;
 - создание предпосылок комфортной, безопасной среды проживания населения микрорайона.
- Основными задачами данного проекта планировки территории являются:
- анализ существующей и запроектированной застройки с определением границ землепользований в границах разработки проектных решений и смежных территорий;
 - установление (определение) планировочных ограничений, границ охраняемых территорий;
 - установление зоны планируемого размещения объектов для хранения автотранспорта;
 - установление параметров планируемого развития транспортной сети в пределах и смежно с застройкой жилого микрорайона.

Документация по внесению изменений разработана с учётом ранее утвержденной документации и реализованных проектов:

- Проект планировки территории и проект межевания территории, ограниченной бул. Миттова, территорией жилых домов №№27, 29 по бул. Миттова, лесным массивом, территорией жилых домов №39, 41 по бул. Миттова, утвержденные постановлением администрации г. Чебоксары от 04.04.2017 № 831

Проект разработан на основе Договора подряда № 115 от 10.06.2021 и технического задания, утвержденного Заказчиком.

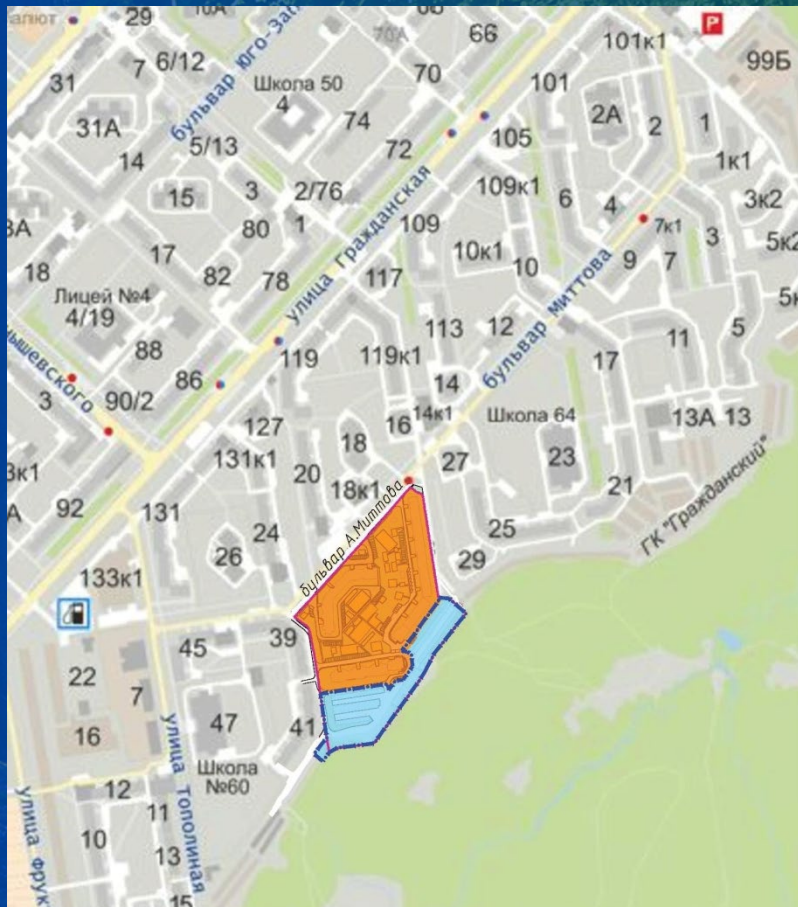
Нормативно - правовые документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Генеральный план Чебоксарского городского округа (утв. решением ЧГСД от 23.12.2014 № 1787);
- Правила землепользования и застройки Чебоксарского городского округа (утв. решением ЧГСД от 03.03.2016 № 187);
- Местные нормативы градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка Чебоксарского городского округа» (утв. решением ЧГСД от 25.12.2018 № 1517).

Иные нормативные правовые акты и нормативные технические документы

Разработка документации проводится на основании инженерных изысканий, выполненных в 2021 году ООО «НПП «Инженер».

Расположение планируемой территории в структуре города и современное использование территории



Проектируемый микрорайон располагается в юго-западном жилом районе Московского административного района г. Чебоксары. Проектируемая застройка увязана с общей градостроительной концепцией застройки юго-западной части города. Площадь проектируемой территории составляет 4,3 га.

Территория микрорайона представлена существующей многоэтажной жилой застройкой переменной этажности 5-10 этажей по б-ру Миттова, с юга и востока - существующими надземными и полуподземными гаражными боксами.

Проектируемая территория микрорайона граничит:

- с северной стороны – бульвар А. Миттова;
- с западной и восточной стороны – с существующей жилой застройкой
- с южной стороны – территориями общего пользования (овраг).

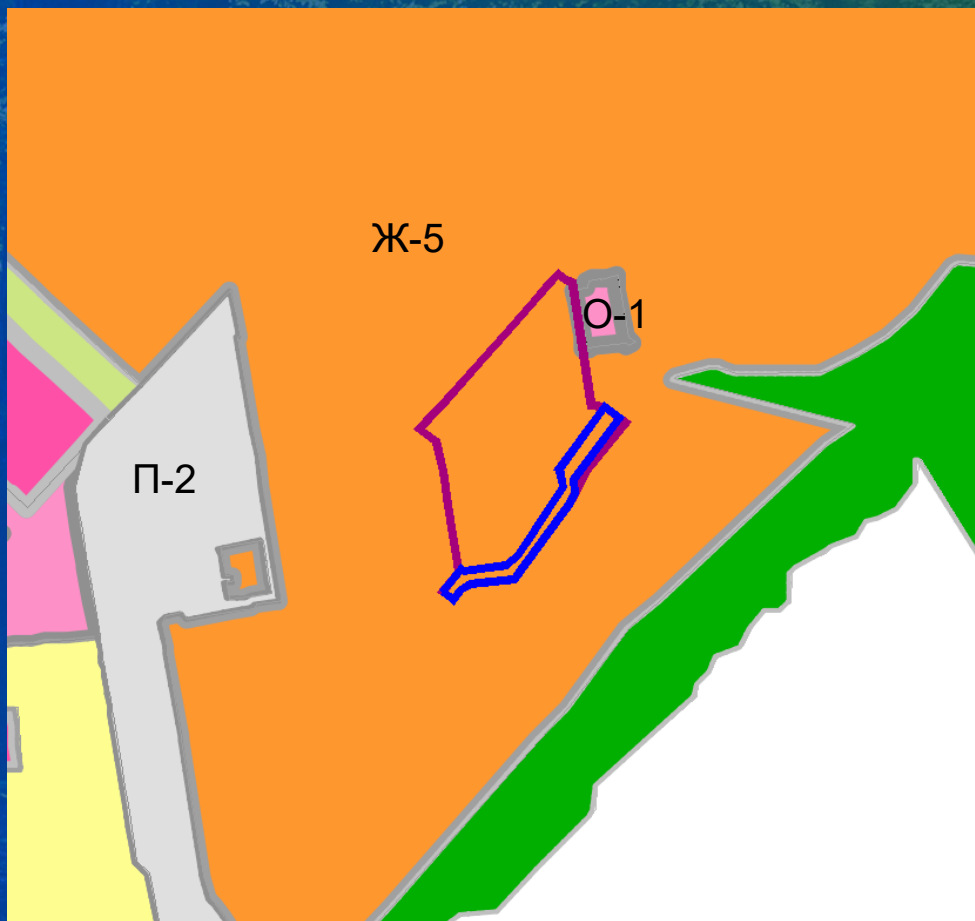
Существующее положение

Актуальный вид на существующую застройку на территории в отношении которой вносятся изменения

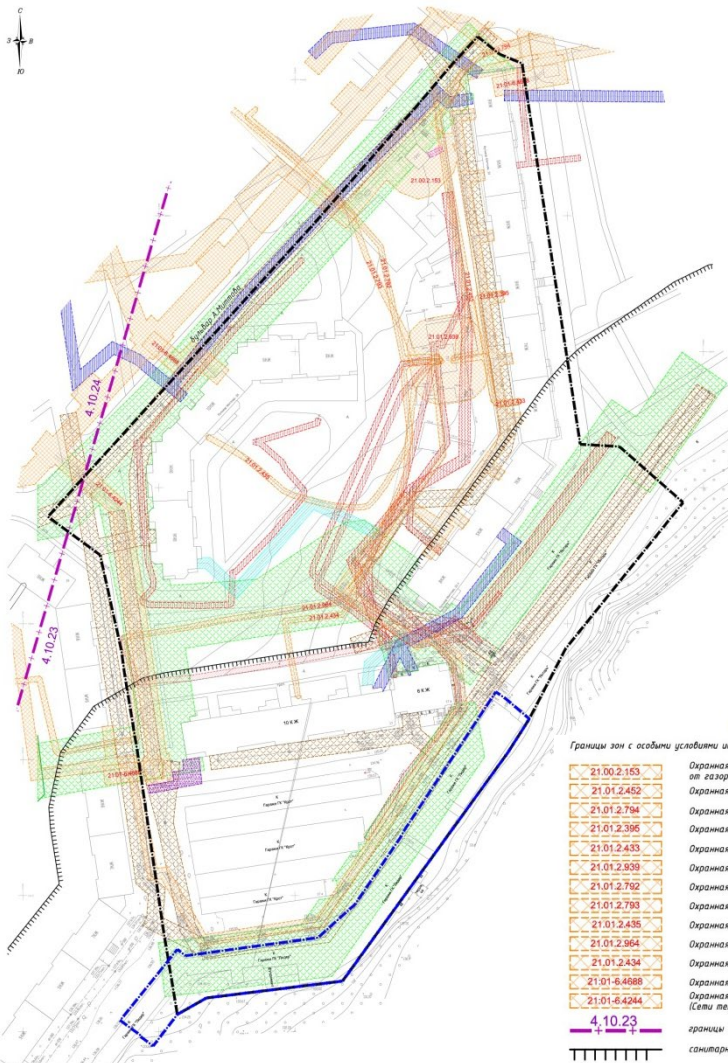


Проектируемый микрорайон располагается в юго-западном жилом районе Московского административного района г. Чебоксары. Проектируемая застройка увязана с общей градостроительной концепцией застройки юго-западной части города. Площадь проектируемой территории составляет 4,3 га. Территория микрорайона представлена существующей многоэтажной жилой застройкой переменной этажности 5-10 этажей со встроенными нежилыми помещениями в цокольных этажах по б-ру Миттова, ограниченной с юга и востока существующими надземными и полуподземными гаражными боксами.

Основное функциональное использование проектируемой территории



Согласно Правилам землепользования и застройки Чебоксарского городского округа в перечне территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования, территория, в отношении которой вносятся изменения, расположена в зоне Ж-5. На данной территории планируется формирование земельных участков под существующие гаражные боксы ГК «Лидер» и ГК «Янтарь», расположенные с юга и юго-востока жилой группы.



Планировочные особенности территории

Территория расположена вдоль б-ра Миттова. На проектируемой территории существующей жилой группы с юга и юго-востока присутствуют санитарно-защитные зоны до 15 метров от капитальных существующих закрытых наземных гаражей боксового типа, полуподземных гаражей согласно нормативной документации: СП 42.13330, Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 (ред. от 25.04.2014) .

С юга расположен ГК "Крот", состоящий из комплекса закрытых наземных гаражей боксового типа на 73 маш./места. На расстоянии 17 метров от стен жилого дома до глухих стен наземных закрытых гаражей боксового типа до 50 м/м проходит 15 метровая С33.

С юго-востока расположены ГК "Лидер" до 50 м/м (от стен жилого дома до въездов в закрытые гаражи боксового типа - 15 метров (нормы размеров С33 не нарушаются) и ГК "Янтарь" до 50 м/м (от стен жилого дома до въездов в закрытые полуподземные гаражи боксового типа - 18 метров (норма С33 15 метров).

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Границы, территории и иные линии:



граница территории проекта планировки и проекта межевания территории ограниченной бул. Миттова, территории жилых домов №№27, 29 по бул. Миттова, лесным массивом, территории жилых домов №39, 41 по бул. Миттова, утвержденные постановлением администрации г. Чебоксары от 04.04.2017 № В31



граница территории в отношении которой вносится изменение

Границы зон с особыми условиями использования территории установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации:

21.00.2.163
21.01.2.452
21.01.2.794
21.01.2.395
21.01.2.433
21.01.2.939
21.01.2.792
21.01.2.793
21.01.2.435
21.01.2.964
21.01.2.434
21.01.6.4088
21.01.6.4244

Охранная зона производственно-технологического комплекса (ПТК) Тазаргастролиальные сети и сооружения от газораспределительных станций АТС-АЭС-160 и АТС-4 г. Чебоксары Чувашской Республики

Охранная зона для эксплуатации кабельной линии КЛ-0,4кВ от ТП-483 до ТП-484

Охранная зона для эксплуатации кабельной линии КЛ-0,4кВ от ТП-483 до ж/д по 8.Миттова, 27

Охранная зона для эксплуатации кабельной линии КЛ-0,4кВ от ВРУ-1 до ВРУ-2 ж/д 8.Миттова, 33, ТП-483

Охранная зона для эксплуатации кабельной линии КЛ-0,4кВ от ТП-483 до ВРУ-1 ж/д 8.Миттова, 33

Охранная зона трансформаторной подстанции ТП 483

Охранная зона для эксплуатации кабельной линии КЛ-0,4кВ от ТП-483 до ВРУ ж/д №18 к.1 по 8.Миттова

Охранная зона для эксплуатации кабельной линии КЛ-0,4кВ от ТП-483 до 8.20 по ул.Миттова

Охранная зона для эксплуатации кабельной линии КЛ-0,4кВ от ТП-483 до ж/д по 8.Миттова, 35

Охранная зона КЛ-10кВ от ТП-482 до ТП-483

Охранная зона для эксплуатации кабельной линии КЛ-0,4кВ от ТП-483 до ВРУ ж/д 8.Миттова, 37

Охранная зона городских распределительных сетей г. Чебоксары

Охранная зона объекта теплотрассы - тепловая сеть от 9К,7 МКР ВЗР, от ЦТП до УТБ (Сети теплоснабжения от 9К,7 МКР ВЗР, от ЦТП до УТБ)

границы природоохранной территории аэродрома Чебоксары

санитарный разрыв от гаражных кооперативов

Нормативные охранные зоны существующих объектов:



Нормативная охранная зона ВЛ 0,4кВ



Нормативная охранная зона подземной кабельной линии электропередач высокого напряжения



Нормативная охранная зона подземной кабельной линии электропередач низкого напряжения



Нормативная охранная зона подземной кабельной линии связи



Нормативная зона санитарной охраны водопровода



Нормативная охранная зона теплосетей



Нормативная охранная зона солнечной канализации



Нормативная охранная зона газопровода

Зонирование территории

Согласно Генеральному плану г. Чебоксары проектируемая территории разделена на функциональные зоны с учетом перспективного развития города и территории общего пользования.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- Зона многоэтажной жилой застройки – представлена существующими многоквартирными жилыми домами 5-10 этажей.
- Зона размещения объектов коммунального обслуживания – представлена существующими объектами для предоставления коммунальных услуг (трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты).
- Зона размещения объектов наземных и полуподземных автостоянок боксового типа - представлена существующими гаражными боксами наземного и полуподземного типа (ГК «Янтарь», ГК «Лидер», ГК «Крот»).

Территории общего пользования представлены существующими объектами улично-дорожной сети – проездами, наземными парковками.

Территория, в отношении которой предусмотрено внесение изменений в проект планировки, расположена в зоне размещения объектов наземных и полуподземных автостоянок боксового типа.

Проектом предлагается уточнение границы элемента планировочной структуры - территории для размещения гаражных боксов ГК «Янтарь», ГК «Лидер».

На территории микрорайона новые объекты капитального строительства к размещению не планируются.

Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА

Застройка жилой группы на проектируемой территории площадью 4,3 га состоит из 5-ти существующих жилых домов переменной этажности от 5 – 10 этажей, и встроенными нежилыми помещениями на цокольных этажах.

Общая площадь жилого фонда жилой группы - 29914,1 кв.м. Количество проживающих в жилой группе составляет 1894 чел.

Плотность застройки жилых зон принята в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования г. Чебоксары, с учетом установленного зонирования территории, типа и этажности застройки.

Внесение изменений в утвержденную документацию по данному разделу не предусмотрено.

СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Количество жителей в границах проектируемой территории составляет 1894 человека. Потребность населения в объектах социально-бытового обслуживания повседневного пользования обеспечивается за счет существующих в пределах радиуса доступности в VII микрорайоне ЮЗР г. Чебоксары (см. л. Архитектурно-планировочная организация территории VII микрорайона).

Расчет потребности населения в объектах социально-бытового обслуживания повседневного пользования произведен согласно Местным нормативам градостроительного проектирования "Градостроительство. Планировка и застройка Чебоксарского городского округа"

Потребность населения в объектах социально-бытового обслуживания повседневного пользования (отдельно на жилую группу в VII м.районе)

№ п/п	Наименование	Норма	Кол-во
Учреждения образования			
1	Детские дошкольные учреждения, место	Устанавливается в зависимости от демографической структуры населения исходя из охвата детскими учреждениями в пределах 85 %	76 (норма)
2	Общеобразовательные школы, учащийся	Устанавливается в зависимости от демографической структуры населения, исходя из охвата 100 % детей неполным средним образованием	207 (норма)
Учреждения здравоохранения			
3	Аптека, пункт	По заданию на проектирование	1
4	Поликлиника, кв.м	По заданию на проектирование	менее 300 кв.м
Учреждения культуры и искусства			
5	Помещения культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности, м²	50 - 60	81 (норма)
Физкультурно-спортивные сооружения			
6	Спортивно-тренажерный зал повседневного обслуживания, м²	70 - 80	129 (норма)
Торговля и общественное питание			
7	Магазины, м² торговой площади	-непродовольственных товаров (30)	55
		- продовольственных товаров (70)	129
8	Предприятия общественного питания, место	8	15
9	Кулинария, кв.м торг. площади	6	11
Учреждения и предприятия бытового и коммунального обслуживания			
10	Предприятия бытового обслуживания населения, место	2	4 / 6 (проект) парикмах.
Административно-деловые и хозяйственные учреждения			
11	Отделение связи, объект	1 на 0,5-6,0 тыс. жителей	1
12	Филиал банка, место	1 на 2000 жит.	-
13	Опорный пункт охраны порядка, кв.м	10 на 1000 жит.	19 / 49,4 (проект)
14	Общественный туалет	1 на 1000 жит.	2
15	Офисные помещения, кв.м		-

Транспортная инфраструктура.

Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние подъезды ко всем объектам капитального строительства жилой группы, определено месторасположением объектов в городской среде, в сложившейся жилой застройке микрорайона с существующими улицами и проездами.

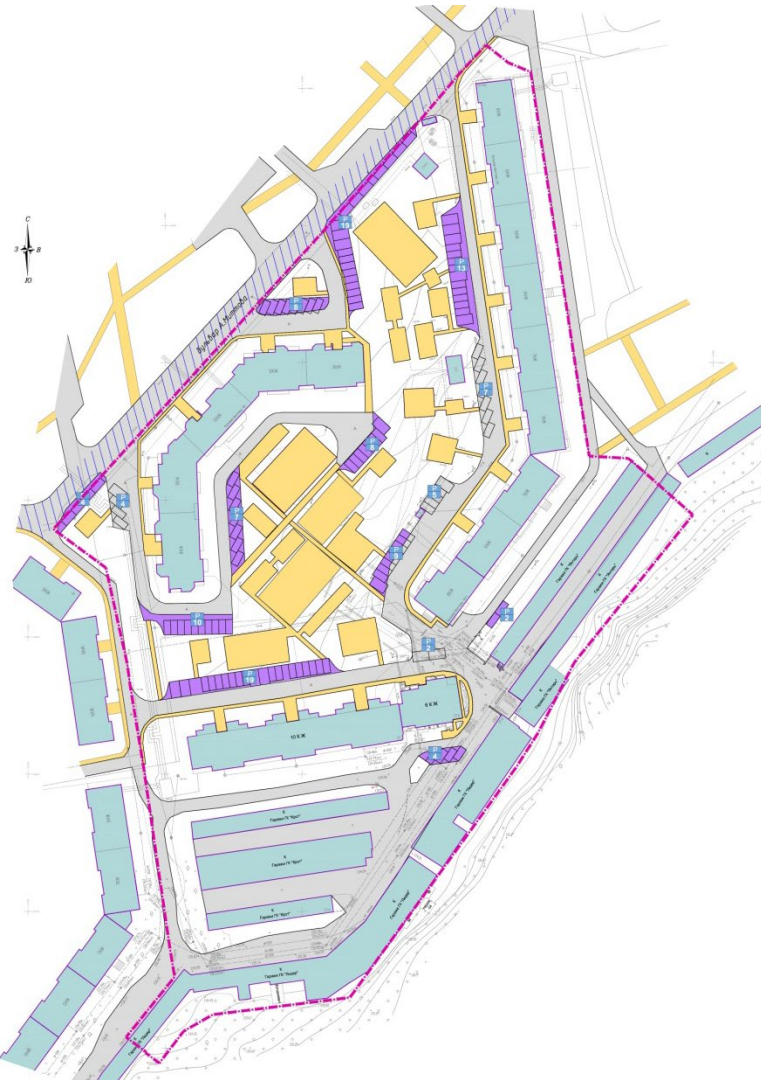
Зона планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры включает в себя улично-дорожную сеть, благоустроенные пешеходные пространства, велодорожки и парковки, места для хранения автомобилей – гаражные боксы надземного и полуподземного назначения.

Таблица 2.4.1 Расчет парковок

Расчетное кол-во парковочных мест автотранспорта (350 м/мест на 1000 жителей), в т.ч.	Машино/мест	647
Кол-во парковочных.мест для постоянного хранения автотранспорта	Машино/мест	582
Кол-во парковочных.мест для временного хранения автотранспорта (гостевые)	Машино/мест	65
Кол-во парковочных.мест ММГН	Машино/мест	19

Обеспеченность машино-местами существующего жилого фонда и объектов бытового назначения для его обслуживания решена за счет существующих придомовых экопарковок, существующих гаражных боксов ГК «Лидер», ГК «Крот», ГК «Янтарь», расположенных в границах проектируемой территории и открытых парковок на близлежащих территориях в радиусе доступности 800м.

Внесение изменений в утвержденную документацию по данному разделу не предусмотрено



Транспортная инфраструктура.

Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние подъезды ко всем объектам капитального строительства жилой группы, определено месторасположением объектов в городской среде, в сложившейся жилой застройке микрорайона с существующими улицами и проездами.

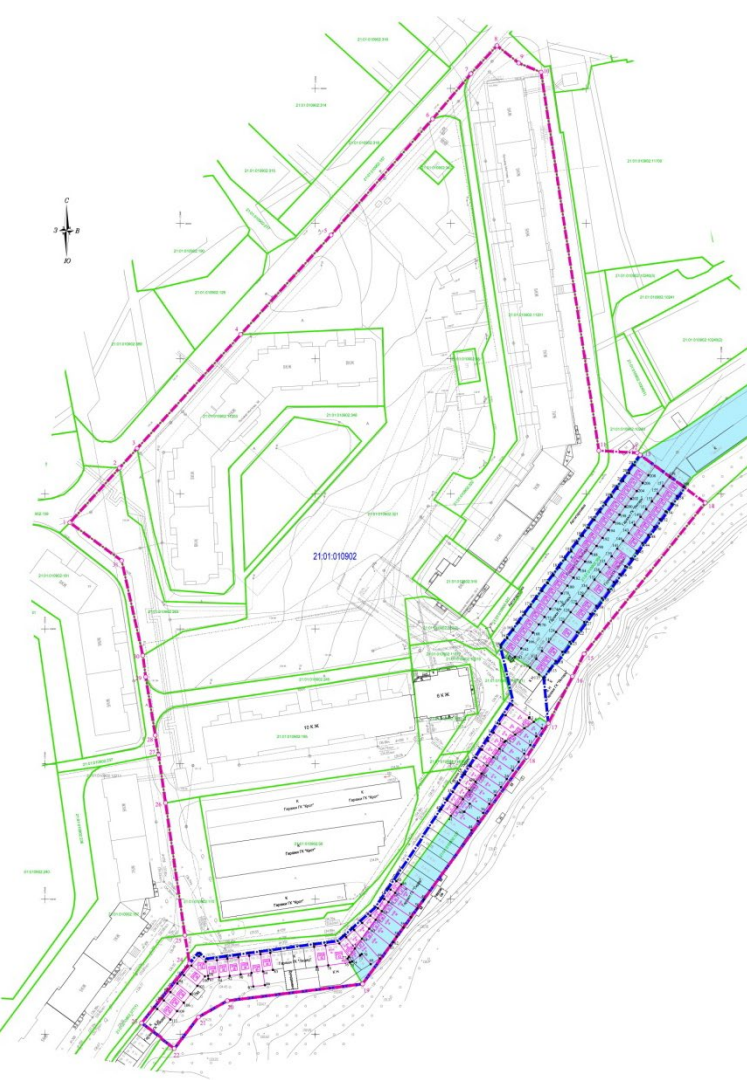
Зона планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры включает в себя улично-дорожную сеть, благоустроенные пешеходные пространства, велодорожки и парковки, места для хранения автомобилей – гаражные боксы надземного и полуподземного назначения.

Обеспеченность машино-местами существующего жилого фонда и объектов бытового назначения для его обслуживания решена за счет существующих придомовых экопарковок, существующих гаражных боксов ГК «Лидер», ГК «Крот», ГК «Янтарь», расположенных в границах проектируемой территории и открытых парковок на близлежащих территориях в радиусе доступности 800м.

Внесение изменений в утвержденную документацию по данному разделу не предусмотрено

Таблица 2.4.1 Расчет парковок

Расчетное кол-во парковочных мест автотранспорта (350 м/мест на 1000 жителей), в т.ч.	Машино/мест	647
Кол-во парковочных.мест для постоянного хранения автотранспорта	Машино/мест	582
Кол-во парковочных.мест для временного хранения автотранспорта (гостевые)	Машино/мест	65
Кол-во парковочных.мест ММГН	Машино/мест	19



Межевание территории

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

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельных участков для размещения объектов капитального строительства – гаражных боксов ГК "Лидер" по б-ру А.Миттова, д. 37"б" и ГК "Янтарь" по б-ру А.Миттова, д. 33"в" в г. Чебоксары, определены площадь и границы земельных участков.

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания.

Проектом предлагается внесение изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации города Чебоксары от 04.04.2017 № 831 на основании постановления администрации города Чебоксары от 12.04.2021. № 1283.

Проектируемая территория, в отношении которой вносятся изменения в утвержденную документацию, ограничена бул. А. Миттова, лесным массивом, территорией жилых домов №39, 41 по бул. А.Миттова, располагается в Московском административном районе г. Чебоксары Чувашской Республики в границах кадастрового квартала 21:01:010902. Категория земель: земли населенных пунктов.

Общая площадь территории, в отношении которой вносятся изменения в утвержденную документацию - 43364 кв.м. Территория представляет собой сложившуюся многоквартирную жилую застройку переменной этажности 5-10 этажей с объектами социально-бытового и коммунально-складского назначения.

На территории разработки проекта межевания объекты культурного наследия отсутствуют, особо охраняемые природные территории отсутствуют.

Установление публичных сервитутов не предусмотрено. Земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд, отсутствуют.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.

Территория разработки проекта межевания согласно карте градостроительного зонирования находится в территориальной зоне застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-5).

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с проектом планировки территории:

- размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)

Предельная этажность зданий, строений, сооружений – 1 эт.

Предельные размеры земельных участков (мин. - макс.), га: - макс. 0,008.

[illegible]

