

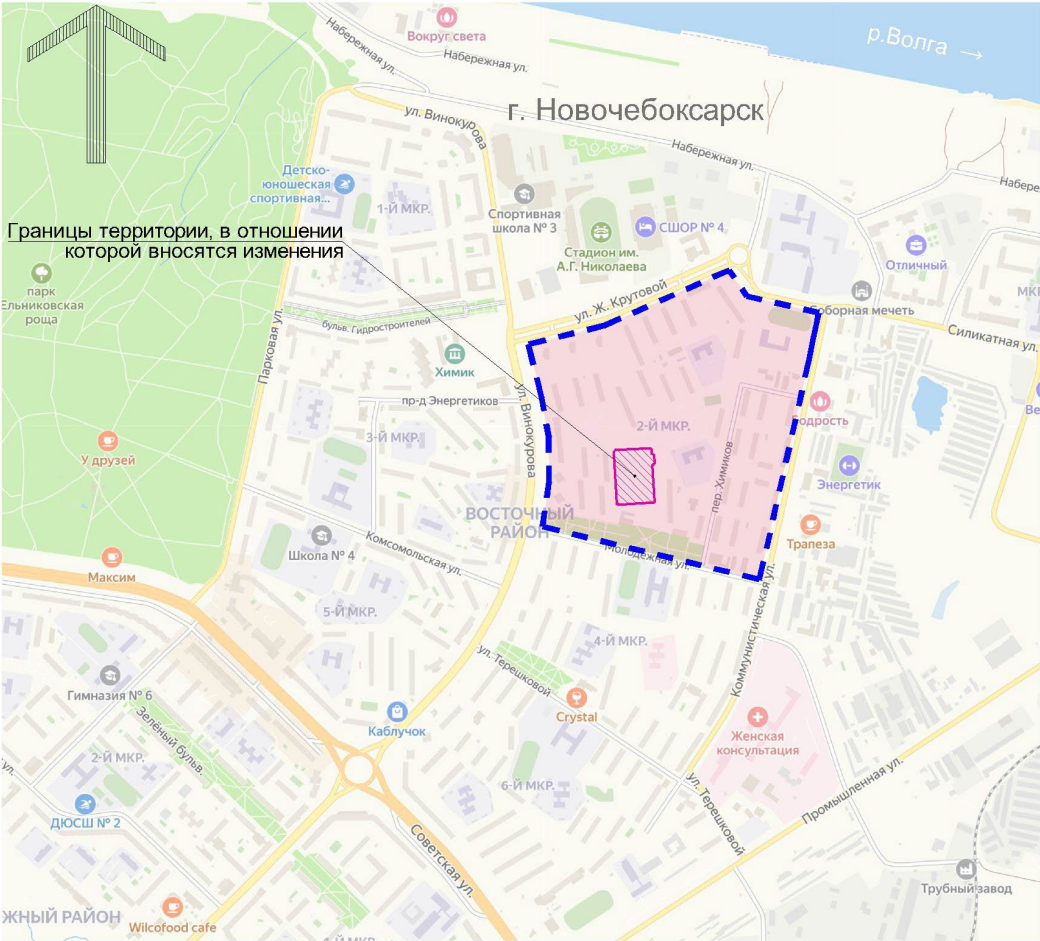
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Специализированный Застройщик «Созидание»



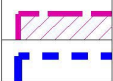
Проект внесения изменений в проект планировки территории II микрорайона Восточного жилого района города Новочебоксарска Чувашской Республики и подготовка проекта межевания территории II микрорайона Восточного жилого района города Новочебоксарска Чувашской Республики

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

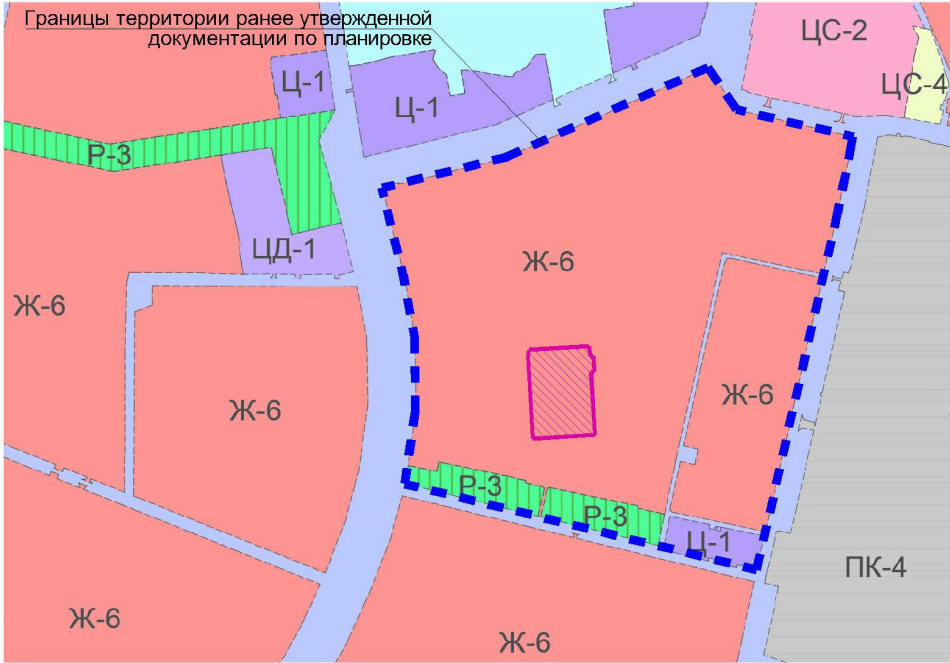
Схема расположения элемента планировочной структуры



Условные обозначения

- 
- границы территории, в отношении которой вносятся изменения (Постановление Администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики №2279 от 18.12.2025)
 - границы территории ранее утвержденной документации по планировке (II микрорайон Восточного жилого района города Новочебоксарск)

Фрагмент схемы градостроительного зонирования муниципального образования городского округа Новочебоксарск



Территориальное зонирование

- | | | | |
|------|--|-----|-------------------------------|
| Ж-1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) | Р-2 | Зона парков (Р-2) |
| Ж-5 | Зона застройки среднетажными жилыми домами (Ж-5) | Р-3 | Зона скверов, бульваров (Р-3) |
| Ж-6 | Зона застройки многоквартирными жилыми домами (Ж-6) | Р-4 | Зона отдыха (Р-4) |
| Ц-1 | Зона делового общественного и коммерческого назначения, подцентр городского округа (Ц-1) | | |
| ЦД-1 | Зона делового общественного и коммерческого назначения, центр городского округа (ЦД-1) | | |
| ЦС-1 | Зона учреждений здравоохранения (ЦС-1) | | |
| ЦС-2 | Зона учебных заведений и научных комплексов | | |
| ЦС-3 | Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений (ЦС-3) | | |
| ЦС-4 | Зона объектов религиозного назначения (ЦС-4) | | |

СХЕМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ПЕРИОД ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ

2



Схема использования территории в период подготовки документации

Экспликация существующих зданий, строений и сооружений

Номер на плане	Наименование	Этажность	Примечание
3	Жилой дом Ул.Молодежная 28	5	Существующий
4	Жилой дом Ул.Молодежная 26	5	Существующий
5	Жилой дом Ул.Молодежная 24	5	Существующий
6	Трансформаторная подстанция ТП-9	1	Существующий
7	Жилой дом Ул.Молодежная 22	5	Существующий
8	Жилой дом Ул.Молодежная 20	5	Существующий
9	Жилой дом Ул.Молодежная 16	5	Существующий
10	Трансформаторная подстанция ТП-5	1	Существующий
11	Жилой дом Ул.Молодежная 14	5	Существующий
12	Здание нежилое Ул.Молодежная 12	2	Существующий
13	Жилой дом Ул.Молодежная 10	5	Существующий
14	Жилой дом Ул.Молодежная 8	4	Существующий
15	Жилой дом Ул.Молодежная 6	4	Существующий
16	Трансформаторная подстанция ТП-1	1	Существующий
17	Жилой дом Ул.Коммунистическая 18	5	Существующий
18	Жилой дом Ул.Коммунистическая 16	5	Существующий
19	Жилой дом Ул.Коммунистическая 14	4	Существующий
20	Жилой дом Ул.Коммунистическая 12	4	Существующий
21	Жилой дом Ул.Коммунистическая 10	4	Существующий
22	Жилой дом Ул.Коммунистическая 8	4	Существующий
23	Автосалон Ул.Коммунистическая 6	1	Существующий
24	Здание нежилое Ул.Коммунистическая 6а	1	Существующий
25	Кафе Ул.Коммунистическая 4	1	Существующий
26	Центр мониторинга образования и психолого-педагогического сопровождения города Новочебоксарска Чувашской Республики Ул.Коммунистическая 2	3	Существующий
27	Детский сад Пер.Химиков 10	2	Существующий
28	Жилой дом Пер.Химиков 8	5	Существующий
29	Жилой дом Пер.Химиков 6	4	Существующий
30	Жилой дом Пер.Химиков 5	4	Существующий
31	Жилой дом Пер.Химиков 4	4	Существующий
32	Жилой дом Пер.Химиков 3	4	Существующий
33	Трансформаторная подстанция ТП-2	1	Существующий

Номер на плане	Наименование	Этажность	Примечание
34	Жилой дом Пер.Химиков 2	4	Существующий
35	Жилой дом Пер.Химиков 1	4	Существующий
36	Жилой дом Ул.Ж.Крутовой 20	9	Существующий
37	Жилой дом Ул.Ж.Крутовой 19	5	Существующий
38	Трансформаторная подстанция ТП-8	1	Существующий
39	Жилой дом Ул.Ж.Крутовой 18	9	Существующий
40	Жилой дом Ул.Ж.Крутовой 17	5	Существующий
41	Жилой дом Ул.Ж.Крутовой 16	4	Существующий
42	Трансформаторная подстанция ТП-6	1	Существующий
43	Жилой дом Ул.Ж.Крутовой 15	4	Существующий
44	Жилой дом Ул.Ж.Крутовой 14	4	Существующий
45	Жилой дом Ул.Ж.Крутовой 13	4	Существующий
46	Жилой дом Ул.Ж.Крутовой 12	4	Существующий
47	Жилой дом Ул.Ж.Крутовой 11	4	Существующий
48	Жилой дом Ул.Ж.Крутовой 10	4	Существующий
49	Жилой дом Ул.Ж.Крутовой 9	4	Существующий
50	Жилой дом Ул.Ж.Крутовой 8	4	Существующий
51	Детский сад Ул.Ж.Крутовой 7	2	Существующий
52	Здание нежилое Ул.Ж.Крутовой 7а	1	Существующий
53	Жилой дом Ул.Ж.Крутовой 6	4	Существующий
54	Трансформаторная подстанция ТП-4	1	Существующий
55	Жилой дом Ул.Ж.Крутовой 5	4	Существующий
56	Жилой дом Ул.Винокурова 9	9	Существующий
57	Жилой дом Ул.Винокурова 7	9	Существующий
58	Жилой дом Ул.Винокурова 5	5	Существующий
59	Жилой дом Ул.Винокурова 3	5	Существующий
60	Жилой дом Ул.Винокурова 1	5	Существующий
61	Здание бытового обслуживания ул.Молодежная 6А	4	Существующий
62	Здание бытового обслуживания ул.Молодежная 4А	2	Существующий
63	Здание бытового обслуживания (магзин) ул.Молодежная 4	2	Существующий

Условные обозначения

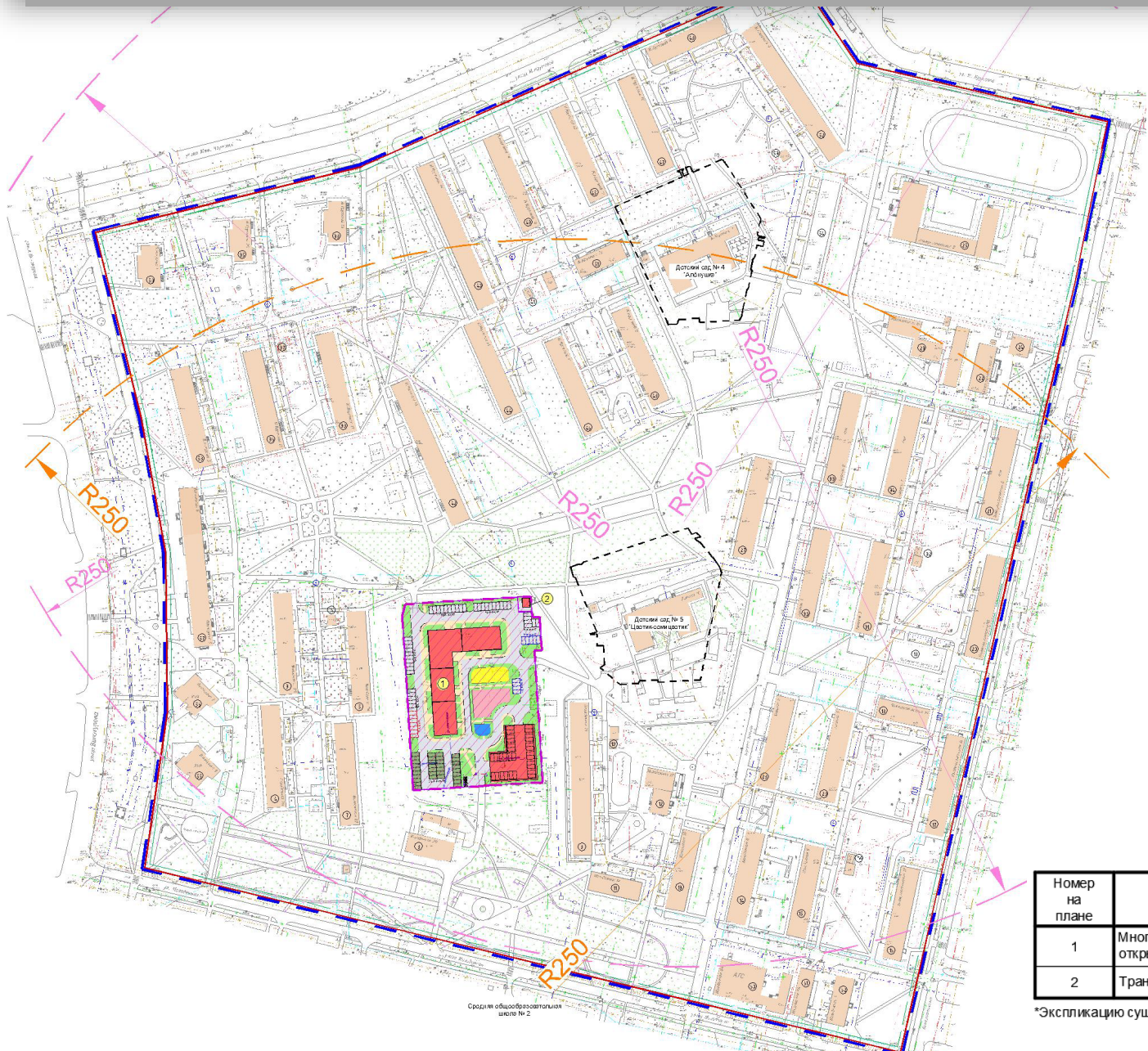
Границы и линии градостроительного регулирования

- границы территории, в отношении которой вносятся изменения (Постановление Администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики №2279 от 18.12.2025)
- границы территории ранее утвержденной документации по планировке (II микрорайон Восточного жилого района города Новочебоксарск)
- утвержденные красные линии
- линии отступа от красных линий
- кадастровые границы учтенных земельных участков
- 21:02 010 204:1031 — кадастровые номера учтенных земельных участков

Здания, строения и сооружения

- существующие здания и строения

- водопровод хозяйственной
- канализация хозяйственная
- канализация ливневая
- газопровод среднего давления
- кабельная линия 0,4 кВ и наружное освещение
- кабельная линия 6-10 кВ
- кабельная линия связи



Условные обозначения

- Границы и линии градостроительного регулирования
- границы территории, в отношении которой вносятся изменения (Постановление Администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики №2279 от 18.12.2025)
 - границы территории ранее утвержденной документации по планировке (II микрорайон Восточного жилого района города Новочебоксарска)
 - утвержденные красные линии
 - линии отступа от красных линий
- Здания, строения и сооружения
- существующие здания и строения
 - планируемые здания и строения
 - объекты энергетической инфраструктуры
- Улично-дорожная сеть
- улицы и дороги общего пользования
 - проезды внутриквартальные
 - тротуары
- Элементы благоустройства и площадки
- площадки детские игровые и спортивные в жилой застройке
 - площадки хозяйственные (для сбора ТКО)
 - участки озеленения
- Пешеходная доступность объектов образования и транспорта
- радиус пешеходной доступности детских дошкольных учреждений (детский сад)
 - радиус пешеходной доступности общеобразовательных учреждений (школы) "Средняя общеобразовательная школа № 2"

Экспликация зданий, строений и сооружений

Номер на плане	Наименование	Этажность	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом со встроенными предприятиями обслуживания и открытым паркингом	9-10	Проектируемый
2	Трансформаторная подстанция (ТП-10/0,4 кВ)	1	Проектируемая

*Экспликацию существующих зданий, строений и сооружений см. лист 2.

СХЕМА ДОСТУПНОСТИ ДЕТСКИМИ ДОШКОЛЬНЫМИ УЧРЕЖДЕНИЯМИ, ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНЫМИ ШКОЛАМИ И ОРГАНИЗАЦИЯМИ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ С ПЕШЕХОДНОЙ ДОСТУПНОСТЬЮ 400 МЕТРОВ

4

Условные обозначения

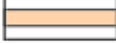
Границы и линии градостроительного регулирования

-  - границы территории, в отношении которой вносятся изменения (Постановление Администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики №22/79 от 18.12.2025)
-  - границы территории ранее утвержденной документации по планировке (II микрорайон Восточного жилого района города Новочебоксарска)
-  - утвержденные красные линии
-  - линии отступа от красных линий

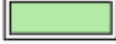
Здания, строения и сооружения

-  - существующие здания и строения
-  - планируемые здания и строения
-  - объекты энергетической инфраструктуры

Улично-дорожная сеть

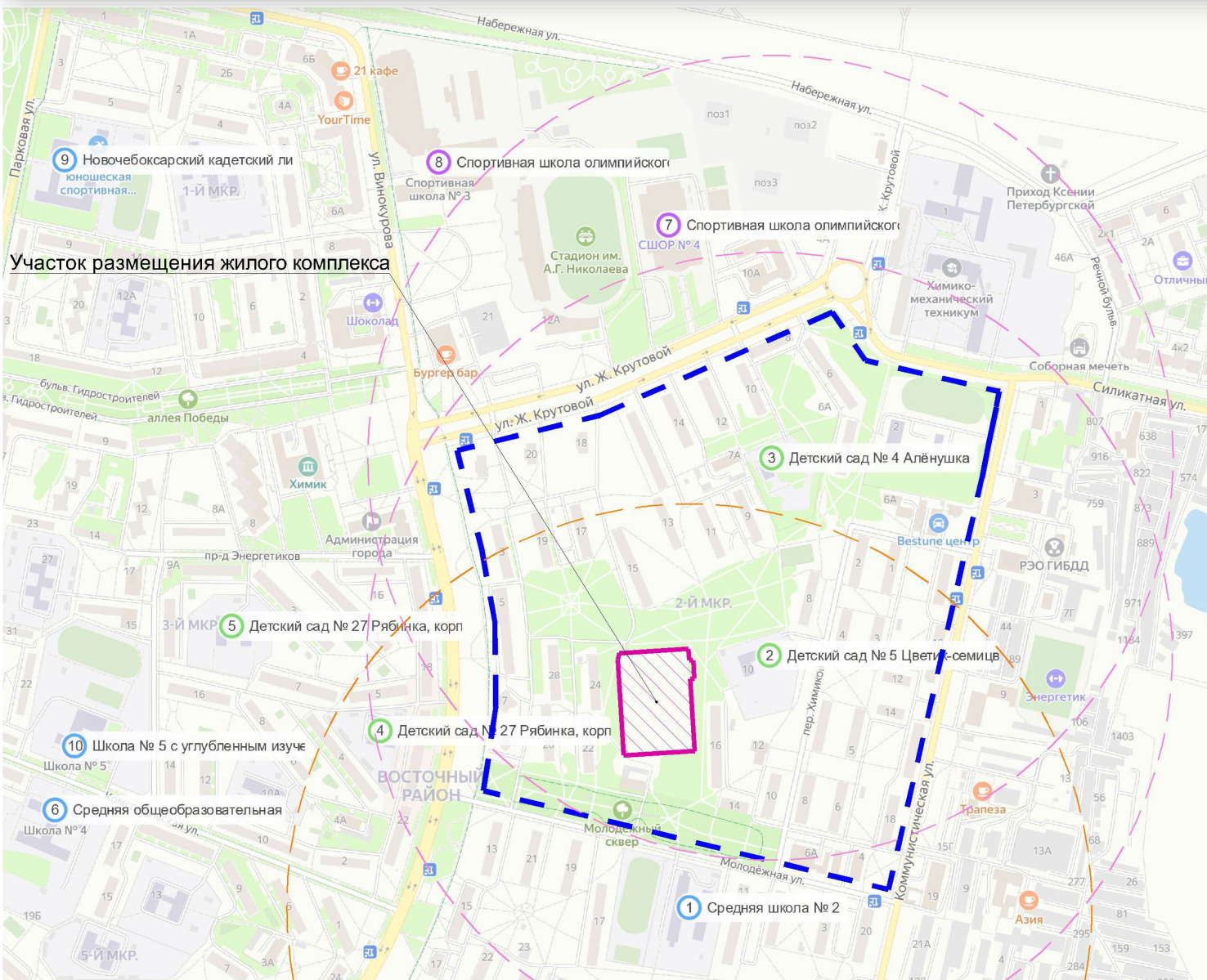
-  - улицы и дороги общего пользования
-  - проезды внутриквартальные
-  - тротуары

Элементы благоустройства и площадки

-  - площадки детские игровые и спортивные в жилой застройке
-  - площадки хозяйственные (для сбора ТКО)
-  - участки озеленения

Пешеходная доступность объектов образования и транспорта

-  - радиус пешеходной доступности детских дошкольных учреждений (детский сад)
-  - радиус пешеходной доступности общеобразовательных учреждений (школы) "Средняя общеобразовательная школа № 2"





Условные обозначения

Границы и линии градостроительного регулирования

- границы территории, в отношении которой вносятся изменения (Постановление Администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики №22/79 от 18.12.2025)
- границы территории ранее утвержденной документации по планировке (II микрорайон Восточного жилого района города Новочебоксарск)

Здания, строения и сооружения

- существующие здания и строения
- планируемые здания и строения
- объекты энергетической инфраструктуры

Улично-дорожная сеть

- магистральная улица общегородского значения регулируемого движения
- магистральная улица районного значения
- улицы и дороги местного значения
- проезды внутриквартальные для организации доступа в проектируемому земельному участку (публ. сервитут)
- тротуары

Элементы благоустройства и площадки

- площадки детские игровые и спортивные в жилой застройке
- площадки хозяйственные (для сбора ТКО)
- участки озеленения

Транспорт

- парковки постоянного хранения
- парковки предприятий обслуживания (встроенных помещений)
- направления движения транспорта
- пешеходные переходы существующие
- остановки общественного транспорта существующие

Экспликация зданий, строений и сооружений

Номер на плане	Наименование	Этажность	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом со встроенными предприятиями обслуживания и открытым паркингом	9-10	Проектируемый
2	Трансформаторная подстанция (ТП-10/0,4 кВ)	1	Проектируемая

*Экспликацию существующих зданий, строений и сооружений см. лист 2.

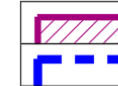
СХЕМА ДОСТУПНОСТИ ОСТАНОВКАМИ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА С ПЕШЕХОДНОЙ ДОСТУПНОСТЬЮ 400 МЕТРОВ

6



Условные обозначения

Границы и линии градостроительного регулирования



- границы территории, в отношении которой вносятся изменения (Постановление Администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики №2279 от 18.12.2025)
- границы территории ранее утвержденной документации по планировке (II микрорайон Восточного жилого района города Новочебоксарск)

Транспорт



- остановки общественного транспорта существующие

Пешеходная доступность



- радиус пешеходной доступности до остановок общественного транспорта



*Экспликацию существующих зданий, строений и сооружений см. лист 2.

Границы и линии градостроительного регулирования

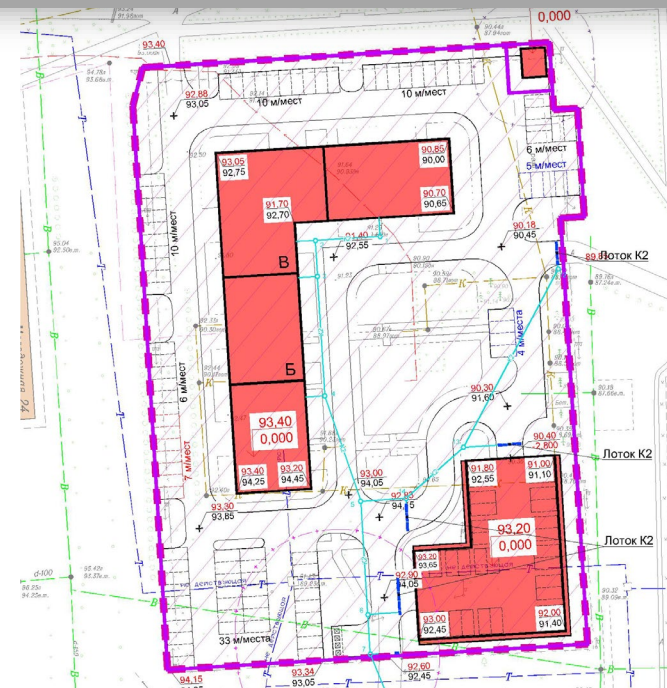
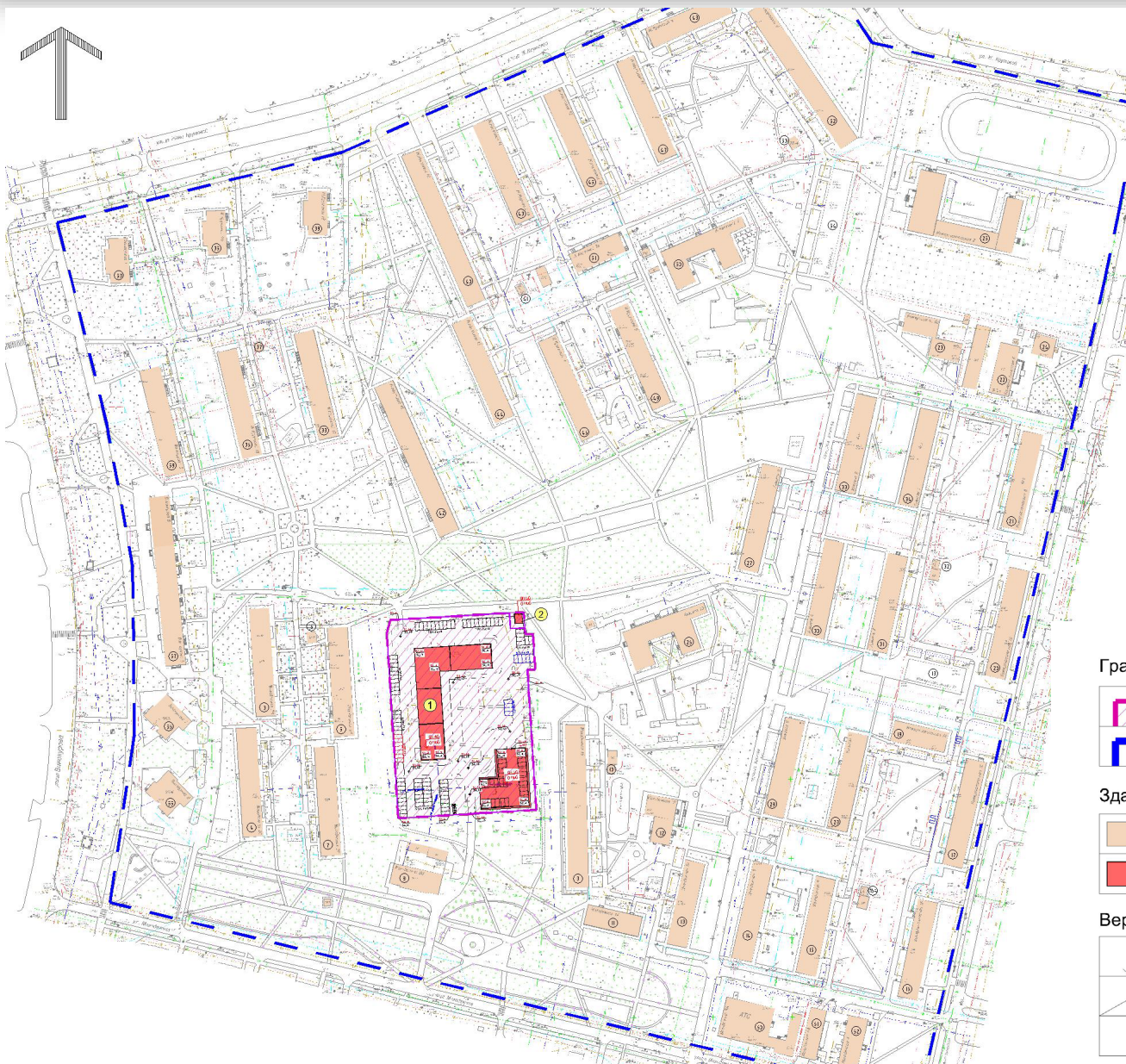
- границы территории, в отношении которой вносятся изменения (Постановление Администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики №2279 от 18.12.2025)
- границы территории ранее утвержденной документации по планировке (II микрорайон жилого района города Новочебоксарск)

Здания, строения и сооружения

- | | |
|-----------|---|
| 0000 | - существующие здания и строения |
| 0001 | - планируемые здания и строения |
| 0002 0003 | - объекты энергетической инфраструктуры |

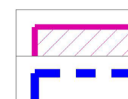
Границы зон с особыми условиями использования территории

-
- санитарный разрыв от проектируемых объектов хранения автотранспорта жильцов
 - охранная зона трансформаторной подстанции
 - санитарный разрыв от площадок для сбора ТКО
 - охранный зона существующих тепловых сетей
 - охранный зона газораспределительных сетей
 - охранный зона существующих кабельных линий электропитания
 - границы приаэродромной территории аэропорта г. Чебоксары (3 контур)
 - границы приаэродромной территории аэропорта г. Чебоксары (4 контур)



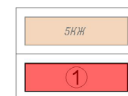
Условные обозначения

Границы и линии градостроительного регулирования



- границы территории, в отношении которой вносятся изменения (Постановление Администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики №2279 от 18.12.2025)
- границы территории ранее утвержденной документации по планировке (II микрорайон Восточного жилого района города Новочебоксарск)

Здания, строения и сооружения

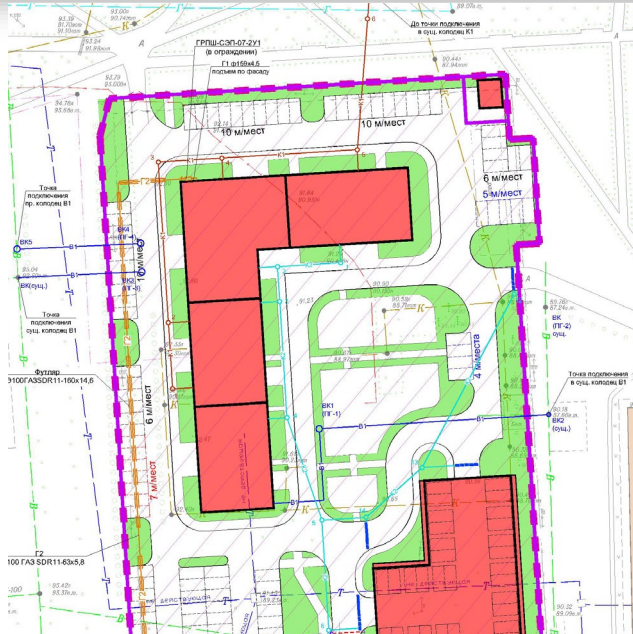


- существующие здания и строения
- планируемые здания и строения

Вертикальная планировка территории



- отметки "нуля" проектируемых и строящихся зданий и сооружений
- отметки проектная/фактическая рельефа
- указатель уклона (уклон, промилле/расстояние между переломами пр. рельефа)



Экспликация зданий, строений и сооружений

Номер на плане	Наименование	Этажность	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом со встроенными предприятиями обслуживания и открытым паркингом	9-10	Проектируемый
2	Трансформаторная подстанция (ТП-10/0,4 кВ)	1	Проектируемая

*Экспликацию существующих зданий, строений и сооружений см. лист 2.

Условные обозначения

- Границы и линии градостроительного регулирования
- Границы разработки (корректировки) проекта планировки территории (Постановление Администрации города Новочебоксарск Чувашской Республики №2279 от 18.12.2025)
 - Границы территории ранее утвержденной документации по планировке (II микрорайон Восточного жилого района города Новочебоксарск)
- Здания, строения и сооружения
- Существующие здания и строения
 - Планируемые здания и строения
 - Объекты энергетической инфраструктуры
- Сети инженерно-технического обеспечения
- | Существ. | Проект. | Наименование |
|----------|---------|---|
| В | В1 | водопровод хозяйственный |
| К | К1 | канализация хозяйственная |
| К | | канализация ливневая |
| Г | Г2 | газопровод среднего давления |
| В | W2 | кабельная линия 0,4 кВ и наружное освещение |
| В | W1 | кабельная линия 6-10 кВ |
| В | В | кабельная линия связи |

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Принято по проекту/ фактическое значение	Примечания
1	Общая площадь территории микрорайона, в т.ч.:	га	33,9324	100%
	- площадь территории внесения изменений	га	1,1000	3%
2	Общая площадь жилого фонда, в т.ч.:	м²	121 022,35	
	- общая площадь существующего жилого фонда	м²	112 812	
	-общая площадь проектируемого жилого фонда	м²	8 210,35	
3	Количество жителей, в т.ч.:	чел.	6 479	
	- существующее количество жителей территории микрорайона	чел.	6 268	
	-количество жителей проектируемого жилого дома	чел.	211	
4	Средняя жилищная обеспеченность существующей территории микрорайона	м²/чел.	18	
5	Жилищная обеспеченность проектируемого многоэтажного жилого дома	м²/чел.	39	
6	Плотность населения средняя (с учетом проектируемого жилого фонда)	чел./га	186	

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Принято по проекту/ фактическое значение	Примечания
7	Площадь застройки, в т.ч.:	м²	43 683,64	13%
	- площадь застройки существующей территории микрорайона (ориентировочно)	м²	41 961,37	
	-площадь застройки проектируемого многоэтажного жилого дома	м²	1 722,27	
8	Площадь твердых покрытий, в т.ч.:	м²	118 763,4	35%
	-площадь твердых покрытий существующей территории микрорайона (ориентировочно)	м²	113 513,4	
	-площадь твердых покрытий проектируемой территории жилого дома	м²	5 250	
9	Площадь озеленения, в т.ч.:	м²	176 994,61	52%
	-площадь озеленения существующей территории микрорайона (ориентировочно)	м²	173 933,48	
	-площадь озеленения проектируемого жилого дома	м²	3 061,13	

ПОТРЕБНОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ ПРОЕКТИРУЕМОГО ЖИЛОГО ФОНДА В ОБЪЕКТАХ СОЦИАЛЬНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ПОВСЕДНЕВНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

11

Учреждения, предприятия, сооружения, единицы измерения	Рекомендуемая обеспеченность на 1000 жителей	Ед. изм.	Кол-во на проектируемый жилой фонд	Примечания
Дошкольные образовательные учреждения, место	41	чел	41/1000*211=9	Детский сад №4 на 202 места Детский сад №5 на 185 мест
Общеобразовательные учреждения, место	112, в том числе для 10-11 классов	чел	112/1000*211=24	Средняя общеобразовательная школа № 2 на 880 мест
Предприятия торговли, м² торговой площади, в т.ч:				
-продовольственными товарами	70	м²	17,01	Ул. Винокурова,3, 5 Ул.Молодёжная ул., 6А, 8
-непродовольственными товарами	30	м²	7,29	Ул.Коммунистическая 16, Молодежная,6, Крутовой,10
Предприятия общественного питания, мест	40	Пос. мест	9,72	Ул.Молодёжная,16, 4
Предприятия бытового обслуживания, рабочее место	5	Рабочее место	1,215	«Рембыттехника» Молодёжная ул., 20
Аптеки, объект	50	м²	12,15	ул Винокурова, 5
Отделения связи, объект	1 объект на 9000 человек	объект	1	Ул.Молодёжная ул., 6А
Филиалы банков, операционное место	0,3 на 1000 чел.	Рабочее место	0,07	«Сбербанк» ул. Винокурова, 20

Учреждения, предприятия, сооружения, единицы измерения	Рекомендуемая обеспеченность на 1000 жителей	Ед. изм.	Кол-во на проектируемый жилой фонд	Примечания
Жилищноэксплуатационные службы, объект	1 до 20 тыс. чел.	объект	1	Ул.Ж.Крутоваой,7А
Помещения досуга и любительской деятельности	60	м²	14,58	Ул.Молодёжная, 4
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения	70	м²	17,01	СК «Энергетик» Спортивная школа олимпийского резерва № 3
Опорный пункт охраны порядка	10	м²	2,43	Участковый пункт полиции № 3 ул. Молодёжная , 21
Общественные туалеты	1	объект	1	Парк культуры и отдыха «Ельниковская роща»
Автостоянки (м/мест)	Постоянного хранения 0,8 на 1 квартиру Для встроенных помещений (офисы) 1 м/м на 60 кв.м. общей площади	м/м	0,8*140=112 1035,76/60=18 (112+18)*10%=13	Территория участка на 147 м/м, в т.ч.: двухуровневая автостоянка на 60 м/м, открытая автостоянка на 33 м/м, по периметру участка—54 м/м

Расчет на обеспеченность автостоянками проектируемого жилого фонда выполнен в соответствии с Правилами землепользования и застройки в городском округе Новочебоксарск Чувашской Республики, утвержденными Решением Новочебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 18 декабря 2006 г. № С 18-3 (статья 45 таблица 4): необходимое количество машино-мест (далее – м/м) посчитано из нормы 0,8 м/м на 1 квартиру для постоянного хранения и 40 м/м на 1000 жителей для временного хранения.

Проектируемый многоквартирный жилой дом со встроенными предприятиями обслуживания состоит из 140 квартир площадью 8210,35 кв.м. и 1035,76 кв.м. площади встроенных предприятий обслуживания.

Расчет составит:

от квартир: № = 140 кв. * 0,8 = 112 м/м

от встройки: № = 1035,76 кв.м. / 60 кв = 18 м/м

для маломобильных групп населения: № = (112+18) *10% = 13 м/м

Таким образом, общее расчетное требуемое количество машино-мест составляет 130 шт., в том числе:

-для постоянного хранения 112 м/м

-для встроенных помещений 18 м/м),

-из которых 13 м/мест для маломобильных групп населения.

На территории планируемого жилого фонда двухуровневая парковка открытого типа в юго-восточной части участка вмещает 60 м/м, открытая парковка в юго-западной части - 33 м/м и остальные парковочные места по периметру участка – 54 м/м.

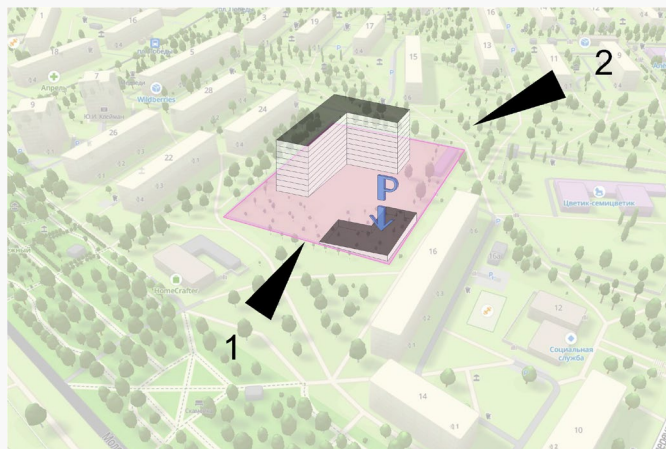
В пределах границ земельного участка 21:02:010204:55 для проектируемого многоэтажного жилого дома всего можно разместить 147 м/мест, что значительно превышает расчетное (130 м/м) и, соответственно, не требуется изыскивать дополнительные машино-места за пределами границ земельного участка 21:02:010204:55.

Таблица - Расчетные показатели в области хранения автотранспорта населения

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Расчетный показатель	Территори а-льная доступнос ть, м	Расчетн ое количес тво	По проекту предусмо тreno
1	Места хранения автотранспорта, в том числе:	м/ м			130	147
1.1	места для постоянного хранения легковых автомобилей, расположенные вблизи от мест проживания владельцев автомобилей	м/м	0,8 на 1 квартиру	800	112	116
1.2	гостевые автостоянки для встроенных предприятий обслуживания	м/м	1 м/м на 60 кв.м. общей площади помещений	150	18	18
	Из них парковочные места для маломобильных групп населения (всего, в т.ч. спец-ые.)	м/м	не менее 10%	50 / 100	13	13

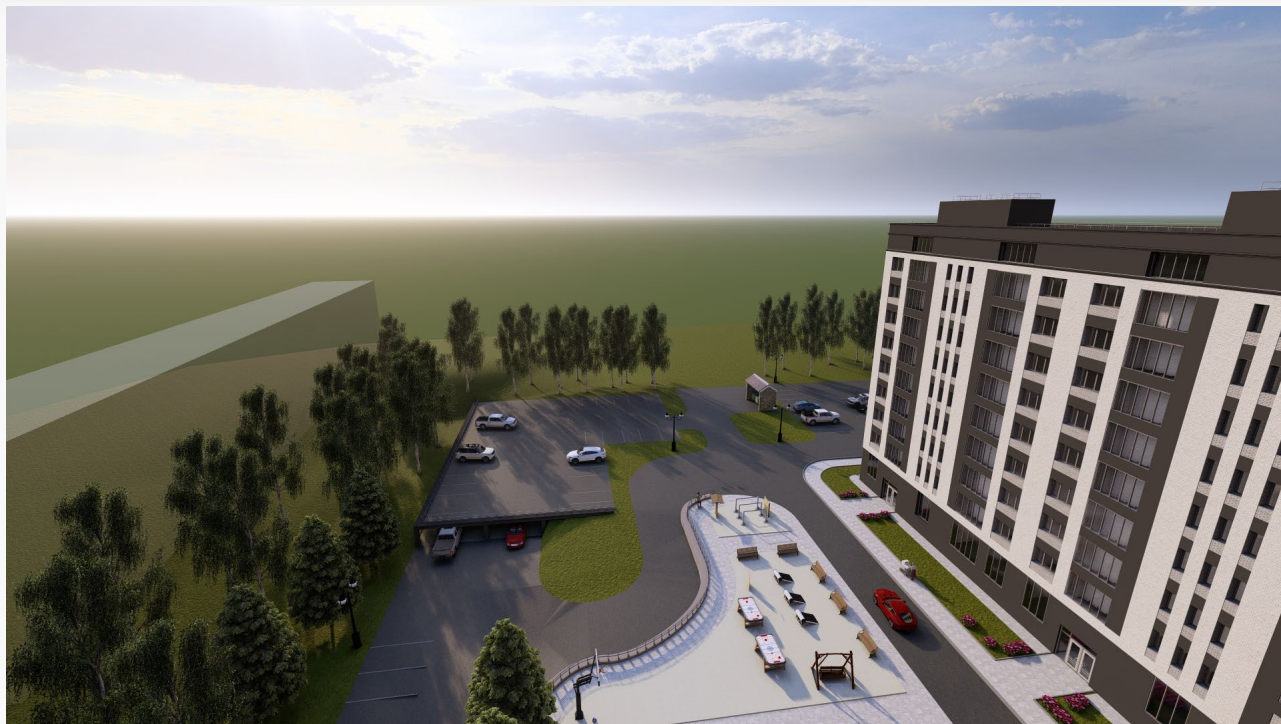


ВИДОВОЙ КАДР 2



ВИДОВОЙ КАДР 1





ВИДОВОЙ КАДР 3



ВИДОВОЙ КАДР 4

