

**Том I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**Заказчик:** Администрация Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики

**Муниципальный контракт:** № 22 от 29.01.2025 г.

**Исполнитель:** ООО НПП "Инженер"

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Л.И. Токмолаева

**Авторский коллектив:**

Начальник отдела картографии \_\_\_\_\_ Л.Г. Немова

Инженер \_\_\_\_\_ А.С. Моисеев

**Инженерное обеспечение и инженерная подготовка территории:**

Инженер \_\_\_\_\_ А.С. Моисеев

**Межевание территории:**

Инженер \_\_\_\_\_ В.А. Бугрова

						Документация по планировке территории (проект межевания территории и проект планировки территории) в границах кадастровых кварталов 21:21:102402, 21:21:101402, расположенных в южной части д.Малый Сундырь Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№дж	Подпись	Дата				
						Проект планировки территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
							ПП	3	
							ООО «НПП «Инженер»		
Нач. отдела		Немова Л.Г.							
Инженер		Моисеев А.С.							
Ген. директор		Токмолаева Л.И.							

## СОДЕРЖАНИЕ

### ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Лист 1	Чертеж планировки территории. Масштаб 1:1000	
	Чертеж границ элементов планировочной структуры. Масштаб 1:1000	
	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов. Масштаб 1:1000	

### ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	6
1.1	Расположение планируемой территории в структуре города и современное использование территории.	6
1.2	Цели и задачи	6
1.3	Функциональное зонирование	6
1.4	Благоустройство и озеленение	7
1.5	Характеристики объектов капитального строительства	9
1.6	Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального, регионального и местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.	9
2	Положение об очередности планируемого развития территории	12

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

## РАЗДЕЛ 1. ЧЕРТЕЖИ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

						Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		5

## **РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

### **1.1. Расположение планируемой территории в структуре муниципального округа и современное использование территории**

Территория, в отношении которой предусмотрена разработка документации по планировке территории, расположена в южной части д. Малый Сундырь Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики.

С южной стороны территория примыкает к землям сельскохозяйственного использования, с восточной и западной стороны - граничит с жилой застройкой по ул. Мира и ул. Песочная, с севера – с землями рекреации.

Площадь территории планировки составляет 18,05 га.

Современное использование территории представляет собой существующую индивидуальную жилую застройку с приусадебными земельными участками.

### **1.2. Цели и задачи**

Документация по планировке территории (проект межевания территории и проект планировки территории) в границах кадастровых кварталов 21:21:102402, 21:21:101402, расположенных в южной части д. Малый Сундырь Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики, подготовлена ООО НПП "Инженер» в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства проектируемого парка, объектов обслуживания, установление границ территорий общего пользования, определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

### **1.3. Функциональное зонирование**

Согласно карте функционального зонирования Генерального плана территории Чебоксарского муниципального округа проектируемая территория расположена в зоне малоэтажной жилой застройки.

В границах проектируемой территории предусмотрено размещение объекта для отдыха городского населения – парка зелеными насаждениями, водными объектами и сооружениями, предназначенными для обслуживания парка и формирования комфортных условий для отдыха жителей, используя рациональное функциональное зонирование, обеспечивающее развитие оздоровительной функций территории, повышение рекреационной привлекательности территории с учётом сложившейся градостроительной ситуации д. Малый Сундырь.

						Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		6

Параметры основных функциональных зон парка определяются в соответствии со специализацией парка, характером существующего и перспективного функционального использования прилегающих к парку территорий на основании анализа архитектурно-планировочной ситуации.

**Зонирование территории парка** предполагает выделение нескольких планировочных зон.

**Таблица 1 – Функциональное зонирование**

Функциональная зона	Площадь в границах территории, кв.м
<b>Зона массовых мероприятий</b> площадки для проведения массовых зрелищно-развлекательных мероприятий, Летнее кафе, эстрада	1635
<b>Зона тихого отдыха</b> пруды, поляны, газоны.	14067
<b>Культурно-просветительская</b> выставочные павильоны	2112
<b>Физкультурно-оздоровительная зона</b> площадки для занятий физкультурой и спортом	9779
<b>Зона детского отдыха</b> детские аттракционы, батуты	1413
<b>Административно-хозяйственная зона</b> хозяйственные площадки, проектируемое административное здание	1353
<b>Зона транспорта</b> дороги, подъездные пути, открытые парковки для посетителей и работников парка	956
<b>Коммунальное обслуживание</b> размещение трансформаторной подстанции	50
<b>Всего</b>	31365

#### **1.4 Благоустройство и озеленение**

Система озеленения проектируемой территории включает зеленые насаждения общего пользования, ограниченного пользования, зеленые насаждения специального назначения. Все свободные от покрытий участки рекомендуется озеленять и благоустраивать. Общая площадь территории зеленых насаждений и водоемов составляет 2,86 га.

Значительная роль в благоустройстве проектируемой территории отводится системе зеленых насаждений, планируемой в единстве с общей идеей композиционного решения, и обогащающей восприятие панорамы застройки. Система озеленения проектируемой территории включает зеленые насаждения общего пользования, ограниченного пользования, зеленые насаждения специального назначения. Все свободные от покрытий участки улиц рекомендуется озеленять и благоустраивать:

- озеленение улиц – в основном выполняет функцию снижения неблагоприят-

ных факторов, таких как шум, запыленность. Для рядовых посадок вдоль улиц рекомендуются пыле - газоустойчивые породы деревьев;

- внутриквартальное озеленение – участки, свободные от застройки и покрытий. Рядовая посадка деревьев и кустарников осуществляется вдоль улиц, на остальной территории рекомендуется групповое размещение деревьев и кустарников для обогащения композиции. В целях устойчивости, долговечности и декоративности посадок рекомендуется использовать деревья и кустарники, свойства которых соответствуют условиям произрастания. Рекомендуемые породы деревьев и кустарников: ель сибирская, можжевельник обыкновенный сибирский, береза карликовая, ива великолепная кустарниковая.

**Таблица 2.** Параметры дорожно-тропиночной сети

Тип парковой дорожной сети	Покрытие	Ширина, м	Длина, м	Площадь, кв.м
Главные дороги и аллеи	Прочные малоизнашиваемые материалы	10 – 40	1533	1726
Второстепенные пешеходные аллеи и дороги	Покрытие из плитки или асфальтобетона	3 - 12	390	1561
Велосипедные дорожки	Асфальтовое покрытие, покрытие из специальных материалов, обработанных вяжущими, а также из щебня, гравийного материала, грантощебня, кирпичного боя, горелых пород и шлака	1,0 - 2,5	827	1034
Дополнительные пешеходные дороги	Покрытие мягкое без специальных смесей	0,75-3	1347	2694
Хозяйственные проезды	Жесткие виды покрытия с учетом нагрузки от хозяйственной техники и внутрипаркового транспорта	4,5	212	956
Всего				7971

**Таблица 3.** – Баланс территории

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатель
1	Площадь проектируемой территории	га	18,05/100
2	Площадь территории жилого фонда	га/%	10,4/57,6
3	Площадь жилой застройки	га/%	2,08

						Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		8

4	Площадь покрытий (проезды и тротуары)	га/%	0,2/1,1
5	Площадь парка	га/%	3,14/17,4
6	Площадь озеленения	га/%	4,31/23,9

**Таблица 4.** - Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение	Примечания
<b>1. ТЕРРИТОРИЯ</b>				
1	Площадь территории в границах разработки проекта, всего:	га	18,05	
	В том числе:			
1.1	Индивидуальная жилая застройка	га	10,17	
1.2	Парк	га	3,14	
<b>2. НАСЕЛЕНИЕ</b>				
2.1	Общая численность посетителей парка	чел.	221	
2.2	Плотность парка	чел / га	70	
<b>3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>				
3.1	Общая площадь жилого фонда, в т.ч.	-	-	
	- существующего	-	-	
	- проектируемого	-	-	
<b>5. ЗЕЛЕНЫЕ НАСАЖДЕНИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ</b>				
5.1	Площадь озеленения	кв.м	2,86	91%
<b>6. ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>				
6.1	Количество парковочных мест автотранспорта, в т.ч.	маш/мест	22	
	- количество парковочных мест для мало-мобильных групп населения	маш/мест	2	
<b>7. ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>				
7.3	Электроснабжение			
7.3.1	Потребность в электроэнергии	кВт	47,6	
7.4	Связь	%	100	

### 1.5. Характеристики планируемых объектов капитального строительства

**Таблица 5.** – Характеристики планируемых объектов капитального строительства парка

№ поз.	Наименование ОКС	Площадь участка, кв.м.	Примечание
1	Административное здание	1353	проект
4	Летнее кафе	2112	проект
5	ТП	50	проект
6	Плоскостные спортивные сооружения	9779	проект

**1.6. Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального, регионального и местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.**

Территория, предназначенная непосредственно для свободной парковой зо-

						Пояснительная записка	Лист 9
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

ны, составляет – 31365 м<sup>2</sup> (3, 14 га).

Согласно п.9.16 СП 42.13330.2016 расчетная численность единовременных посетителей парков зон отдыха следует принимать не более 70 человек/га, следовательно, посещаемость парка в пиковый период составляет 221 человек.

Расчетные показатели обеспеченности посетителей парка объектами спорта и отдыха выполнен на основании местных нормативов градостроительного проектирования и СП 42.13330.2016.

**Таблица 6.** Расчет обеспеченности посетителей парка объектами спорта и отдыха

№ п/п	Наименование объекта	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности на 221 чел.				Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности		Проект
		Единица измерения на 1 тыс. чел.	Величина	Расчет	Проект	Единица измерения	Величина	
1.	Парк				1	Пешеходная доступность, м	400	Проектируемая территория
2.	Территория досуговых спортивных сооружений	га	0,9		199	Пешеходная доступность, м	400	спортплощадка (поз.3)
3.	Предприятия общественного питания	место на 1 тыс. чел.	40	9	10	Пешеходная доступность, м	400	летнее кафе (шатер) (поз.2 )
4.	Административно-управленческое учреждение	1 раб. место, кв.м	44	44	44	Пешеходная доступность, м	400	административное здание (поз.1)

### Транспортная инфраструктура.

Проектируемая территория обслуживается улицами: Мира, Песочная, автодорогой местного значения.

Доступ к территории проектируемого парка будет осуществляться с южной стороны по ул. Песочная.

**Таблица 5** - Основные показатели улично-дорожной сети

						Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		10



№ п/п	Наименование	Категория	Средняя ширина (в красных линиях), м	Длина, м
1	2	3	4	5
2	Автодорога местного значения	автодорога	30	253
3	ул. Мира	улица в жилой застройке	15	947
4	ул. Песочная	улица в жилой застройке	15	781
5	Проезды	-	12	432

### Расчет потребности в парковках для посетителей парка.

Расчет потребности посетителей парка в парковочных местах выполнен в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования и СП 42.13330.2016.

Число посетителей парка 221 человек.

**Таблица 6.** Расчет потребности посетителей парка в парковочных местах

№ п/п	Наименование	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности населения Чувашской Республики объектами республиканского значения			Транспортная доступность в пределах населенных пунктов, мин.		По проекту
		единица измерения	величина	по расчету	ед. измерения.	величина	
1	2	3	4	5	7	8	6
1	Парки в зонах отдыха	количество м/мест на 100 посетителей .	10	22	Пешеходная доступность, м	400	22 м/м–на проектируемой территории

### Коммунальная инфраструктура.

Обеспеченность территории сетями водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения и объектами инженерной инфраструктуры будет осуществляется согласно техническим условиям, которые будут получены на дальнейших стадиях разработки проекта.

**Таблица 10 - Нагрузки на новую жилую застройку для проектируемых объектов**

Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	Единица измерения	Величина
Электроснабжение	кВт	47,6
Телефонизация	охват	100%

## 2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Размещение объектов капитального строительства планируется в одну очередь инвестиционного развития

Объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры

Очередность строительства	строи-	Номер позиции	пози-	Наименование
1 этап		5		ТП

Объекты капитального строительства иной застройки

Очередность строительства	Номер позиции	пози-	Наименование
1 этап	поз. 1,2		Административное здание с хозблоком
2 этап	поз. 3		Эстрада
3 этап	поз. 4		Летнее кафе

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Пояснительная записка

Лист

12