



<http://инженер21.рф/> e-mail: inzhener21@ya.ru
Россия, Чувашская Республика
428000 г. Чебоксары, Президентский бульвар, д. 31
Тел. факс:(8352) 20-44-77

Заказчик: Администрация Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики

Место разработки: Чувашской Республики Чебоксарский муниципальный округ
д. Байсубаково

**Документация по планировке территории
(проект планировки и проект межевания территории)
для индивидуального жилищного строительства,
расположенной в Чебоксарском муниципальном округе
Чувашской Республики**

Том I: ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

(Основная часть)

г. Чебоксары
2024 г.



<http://инженер21.рф/> e-mail: inzhenner21@ya.ru
Россия, Чувашская Республика
428000 г. Чебоксары, Президентский бульвар, д. 31
Тел. факс:(8352) 20-44-77

Заказчик: Администрация Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики

Место разработки: Чувашской Республики Чебоксарский муниципальный округ
д. Байсубаково

**Документация по планировке территории
(проект планировки и проект межевания территории)
для индивидуального жилищного строительства,
расположенной в Чебоксарском муниципальном округе
Чувашской Республики**

Том I: ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

(Основная часть)

Муниципальный контракт №18-А24 от 26.02.2024 г.

Генеральный директор
ООО "НПП "Инженер"



Л. И. Токмолаева

г. Чебоксары
2024 г..

Том I. Проект планировки территории. Основная часть.

Заказчик: Администрация Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики

Муниципальный контракт №18-А24 от 26.02.2024 г.

Исполнитель: ООО «НПП «Инженер»

Генеральный директор _____ Л.И.Токмолаева

Авторский коллектив:

Начальник отдела картографии _____ Л.Г.Немова

Инженер _____ Н.В. Андреева

Архитектурно-планировочное решение территории:

Инженер _____ Н.В.Андреева

Инженерное обеспечение и инженерная подготовка территории:

Инженер _____ Н.В.Андреева

Межевание территории:

Инженер _____ Н.В. Андреева

						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) для индивидуального жилищного строительства, расположенной в Чебоксарском муниципальном округе Чувашской Республики			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата				
						Проект планировки территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Нач.отдела		Немова Л.Г.					ПП	3	14
Инженер		Андреева					ООО «НПП «Инженер»		
Ген.директор		Токмолаева Л.И.							

Состав проекта:

Том I	Проект планировки территории. Основная часть
Раздел 1	Проект планировки территории. Текстовая часть
Раздел 2	Проект планировки территории. Графическая часть
Том II	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию
Раздел 3	Проект планировки территории. Графическая часть
Раздел 4	Проект планировки территории. Текстовая часть
Том III	Проект межевания территории. Основная часть
Раздел 1	Проект межевания территории. Текстовая часть
Раздел 2	Проект межевания территории. Графическая часть
Том IV	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию
Раздел 3	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию. Графическая часть

						Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		3

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	5
	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	5
1.	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО ИЛИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ	7
1.1	Плотность и параметры застройки территории, характеристики объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения	8
1.2	Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан	9
1.3	Характеристики объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан	9
1.4	Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан для проектируемого жилого фонда	11
1.5	Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального, регионального и местного значения	11
2.	ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ТЕРРИТОРИИ	12
РАЗДЕЛ 2	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	13
Лист 1	Чертеж планировки территории. М 1:1000	14

РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, городских округов функциональных зон, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) для индивидуального жилищного строительства, расположенной в Чебоксарском муниципальном округе Чувашской Республики разработана на основании муниципального контракта №18-А24 от 26.02.2024г. между администрацией Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики и ООО «НПП «Инженер».

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Задачи:

- определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- установление границ зон территорий общего пользования;
- определения характеристик и очередности планируемого развития территории

Исходные данные:

- Описание объекта закупки (Приложение №1 к муниципальному контракту №18-А24 от 26.02.2024 г.;
- Генеральный план Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики, утвержденный решением Собрании депутатов Чебоксарского муниципального округа "Об утверждении генерального плана Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики" №19-03 от 01.11.2023г.
- Правила землепользования и застройки Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики, утвержденные решением Собрании депутатов Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики №21-02 от 07.12.2023г.
- Эскиз планировки территории, расположенной в Чебоксарском районе д. Байсубаково Абашевского сельского поселения на земельных участках с кадастровыми

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

номерами 21:21:201604:88 т 21:21:201604:58, для внесения в границы населенного пункта д. Байсубаково Чебоксарского района Чувашской Республики, выполненный ООО «НПП «Инженер» в 2023 году;

- Сведения ЕГРН.

- Материалы инженерно-геодезических изысканий, выполненных ООО «НПП «Инженер» г. Чебоксары в марте 2024 г.

Документация разработана в соответствии с требованиями строительных норм и правил, правил безопасности, государственных стандартов, других нормативных правовых актов РФ:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. «РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (принят постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30).
4. Республиканские нормативы градостроительного проектирования Чувашской Республики, утвержденные Постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 27 декабря 2017 г. N 546;
5. Иные нормативные правовые акты Российской Федерации.

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

I. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО ИЛИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

Территория проектирования расположена на землях Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики. Основная часть расположена в границах населенного пункта д. Байсубаково на земельных участке с кадастровыми номерами 21:21:201604:88 и 21:21201604:58, а полоса вдоль западной границы территории проектирования шириной до 20 м расположена за границами населенных пунктов.

Деревня Байсубаково расположена на расстоянии до 1 км от автомобильной дороги М-7 "Волга" - от Москвы через Владимир, Нижний Новгород, Казань до Уфы, и от следующих населенных пунктов: г. Чебоксары – 23,0 км; п. Кугеси – 11,0 км; с. Абашево – 4,0 км и др.

Участок проектирования расположен в северной части д. Байсубаково, представлен в виде четырехугольника, вытянутого с запада на восток, и отсутствием объектов капитального строительства.

Территория проектирования ограничена:

- с севера и востока сельскохозяйственными землями;
- с юга земельными участками нечетной стороны ул. Степной д. Байсубаково;
- с запада территорией лесной полосы.

Площадь проектируемой территории составляет 6,9582 га, из них 0,3573 га расположены за границами населенного пункта.

Данным проектом предусматривается застройка территории объектами капитального строительства местного значения.

						Пояснительная записка	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		7

1.1 Плотность и параметры застройки территории, характеристики объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество
1.	Территория в границах существующего элемента планировочной структуры	га	6,9582
1.1	- территория в границах населенного пункта	га	6,6009
1.2	- территория вне границ населенного пункта	га	0,3573
2	Зоны размещения объектов капитального строительства, в том числе:		
2.1	- зона застройки индивидуальными жилыми домами	га	4,3056
2.2	- зона магазина	га	0,0901
2.3	- зона коммунального обслуживания	га	0,5033
2.4	- территория общего пользования, в т.ч.	га	2,0592
	- улично-дорожная сеть	га	1,59
	- дорога за границами населенного пункта	га	0,3573
	- детские площадки	га	0,09
	- участки с подземными сооружениями	га	0,0219
Параметры застройки территории в границах существующего элемента планировочной структуры			
3	Коэффициент застройки	%	0,6
4	Коэффициент плотности застройки	%	0,27
5	Площадь планируемого жилищного фонда	м ²	11610
6.	Планируемая численность населения	чел.	301
7	Плотность населения	чел./га	43
8	Процент озеленения	%	47
9	Количество участков под индивидуальное жилищное строительство	шт	43
10	Этажность	этаж	2
11	Места для хранения автотранспорта	машино-место	24

1.2 Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Учреждение обслуживания	Единица изменения	Количество
Планируемая инфраструктура			
1	Площадки для размещения объекта торговли общей торговой площадью 170 кв.м.	кв.м общей площади	901
2	Площадка для размещения объекта коммунального обслуживания	кв.м общей площади	5033

Обеспеченность населения микрорайона местами в дошкольных и школьных образовательных организациях в настоящее время полностью реализована за счет существующих образовательных организаций, размещенных в радиусе доступности.

Обеспеченность дошкольными образовательными организациями осуществляется за счет существующих дошкольных образовательных организаций: МБДОУ «Абашевский детский сад «Хевел» по ул.Верхняя, д.34, д. Абашево. Обеспеченность общеобразовательными организациями осуществляется за счет МБОУ «Абашевская СОШ Чебоксарского муниципального округа», с. Абашево, ул. Школьная, д.1а.

Обслуживание населения микрорайона объектами здравоохранения осуществляется:
- Фельдшерско-акушерский пункт д. Байсубаково, ул. Родниковая, д.32Б

1.3. Характеристики объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.

Организованные и благоустроенные подъездные пути к проектируемой территории отсутствуют.

Ближайший благоустроенный (с твердым покрытием) подъездной путь проходит от улицы Полевая до центра улицы Родниковая, где расположена разворотная площадка.

Ближайшие остановки общественного транспорта:

- остановка улица Рунга, расположенная в конце улице Рунга д. Байсубаково;
- остановка Абашево 2, расположенная на трассе М7 Волга.

Доступ на проектируемую территорию осуществляется через существующий разрыв жилой застройки по улице Степная, шириной от 12 м. Через данный переулочек проходит

грунтовая дорога, соединяющая д. Байсубаково и с. Абашево.

В границах элемента планировочной структуры размещены объекты местного значения, характеристики которых приведены в табл. 3.

Таблица 3. - Основные показатели проектируемой улично-дорожной сети, обслуживающей территорию микрорайона

№ п/п	Название улицы	Категория дорог и улиц	Число полос движения	Ширина, м		Протяженность, м
				в красных линиях	проезжей части	
Улицы и дороги местного значения						
1	Улица 1	Основные улицы сельского населенного пункта	2	18-20	6	201
2	Улица 2	Местные улицы	2	16	6	425
3	Улица 3	Местные улицы	2	18	6	356
4	Улица 4	Местные улицы	2	18	6	149
	ИТОГО					1131

Проектом планировки территории вдоль всех проездов запроектированы тротуары шириной 1.5 м.

На территории в границах элемента планировочной структуры предусмотрены стоянки для временного хранения автомобилей:

- для гостевого автотранспорта – 24 м/мест;
- для планируемых объектов торговли – 6 м/мест.

Постоянное хранения личного автотранспорта предполагается на территории земельных участков под индивидуальную жилую застройку.

1.4. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан для существующего жилого фонда, приведены в таблице 4.

Таблица 4

№ п/п	Наименование	Ед.измерения	Показатели
1	2	3	4
1.	Максимальные показатели планируемых объемов инженерного обеспечения проектируемых объектов капитального строительства:		
	- водоснабжение	куб.м/сут.	76,28
	- водоотведение (бытовое)	куб.м/сут.	---
	- электроснабжение	кВа	1592,5
	- теплоснабжение	куб./час	---
	- газоснабжение (в отопительный период)	куб.м/сут.	4196,46

Проектом выделяется участок для обеспечения проектируемой территории водой, где будет водозаборная скважина и накопительные башни Рожновского.

Емкости башен проектом не рассматриваются, так как предполагаются дополнительные потребители из числа существующей застройки д. Байсубаково.

1.5. Сведения о плотности и параметрах застройки территории и, необходимые для размещения объектов федерального, регионального и местного значения.

В границах территории проекта планировки планируются объекты местного значения.

№ п/п	Объект	Единица изменения	Количество
1	Объект торговли	кв.м общей площади	170

2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ТЕРРИТОРИИ

Этапы очередности развития территории:

1. Планировка территории под индивидуальное жилищное строительство и строительство объекта торговли.
2. Строительство инженерной инфраструктуры проектируемых зданий: распределительных сетей, в т.ч. подземных, наземных и надземных коммуникаций, водопровода, канализации, газопровода, электроэнергии.
3. Строительство улично-дорожной сети к проектируемым зданиям.
4. Благоустройство территорий.

						Пояснительная записка	Лист
							12
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

РАЗДЕЛ 2. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

						Пояснительная записка	Лист
							13
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



Каталог координат характерных точек красных линий

Номера точек	Координаты	
	X	Y
1	390900.78	1240080.34
2	390896.03	1240492.72
3	390811.58	1240493.30
4	390822.48	1240136.52
5	390836.56	1240125.93
6	390852.16	1240114.77
7	390890.73	1240087.16
8	390911.90	1240510.60
9	390750.01	1240511.73
10	390759.49	1240192.41
11	390772.66	1240177.95
12	390796.26	1240156.24
13	390804.05	1240150.38
14	390793.57	1240493.43
15	390750.28	1240493.73
1	390904.81	1240077.61

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- Граница проектируемой территории
 - Граница населенного пункта д. Байсудаково
 - Красные линии устанавливаемые
 - Линия отступа от красных линий
 - Граница зон планируемого размещения объектов капитального строительства
 - Граница зон существующих объектов капитального строительства
 - 18 Концевые и поворотные точки красных линий
 - Индивидуальный жилой дом высотой до 3-х этажей
 - Здание магазина высотой до 2 этажей

- Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства**
- Индивидуальное жилищное строительство
 - Магазины
 - Коммунальное обслуживание
 - Территория общего пользования
 - детская площадка

Примечания:
 1. Границы планируемых элементов планировочной структуры совпадают с устанавливаемыми красными линиями.
 2. Границы зон существующих объектов капитального строительства отсутствуют.

МК № 18-А24 от 26.02.2024					
Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для индивидуального жилищного строительства, расположенной в Чебоксарском муниципальном округе Чувашской Республики					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Нач. отдела Инженер Ген. директор			Немова Л.Г. Андреева Н.В. Токмолаева Л.И.		
Проект планировки территории Основная часть					
		Стадия	Лист	Листов	
		ППТ	1	1	
Чертеж планировки территории. М 1:1000					
ООО "НПП "Инженер"					

Взам. инв. №
Подл. и дата
Инв. № подл.