

**Том I. Проект планировки территории. Основная часть.**

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

**Муниципальный контракт №37-А24 от 20.05.2024 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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№доку	Подпис	Дата	Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) для индивидуального жилищного строительства в отношении земельного участка 21:21:102302:172, расположенный в Чебоксарском муниципальном округе Чувашской Республики			
						Проект планировки территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
							ПП	3	14
							ООО «НПП «Инженер»		
Нач.отдела		Немова Л.Г.							
Инженер		Андреева							
Ген.директор		Токмолаева Л.И.							

**Состав проекта:**

<b>Том I</b>	<b>Проект планировки территории. Основная часть</b>
Раздел 1	Проект планировки территории. Текстовая часть
Раздел 2	Проект планировки территории. Графическая часть
<b>Том II</b>	<b>Проект планировки территории. Материалы по обоснованию</b>
Раздел 3	Проект планировки территории. Графическая часть
Раздел 4	Проект планировки территории. Текстовая часть
<b>Том III</b>	<b>Проект межевания территории. Основная часть</b>
Раздел 1	Проект межевания территории. Текстовая часть
Раздел 2	Проект межевания территории. Графическая часть
<b>Том IV</b>	<b>Проект межевания территории. Материалы по обоснованию</b>
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	10
1.2	Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан	11
1.3	Характеристики объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан	11
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	14
1.5	Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального, регионального и местного значения	14
2.	ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ТЕРРИТОРИИ	15
РАЗДЕЛ 2	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	16
Лист 1	Чертеж планировки территории. М 1:1000	17

## РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ.

### ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) для индивидуального жилищного строительства в отношении земельного участка 21:21:102302:172, расположенный в Чебоксарском муниципальном округе Чувашской Республики разработана на основании муниципального контракта №37-А24 от 20.05.2024г. между администрацией Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики и ООО «НПП «Инженер».

Подготовка документации по планировке 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.

#### Исходные данные:

- Описание объекта закупки (Приложение №1 к муниципальному контракту №37-А24 от 20.05.2024 г.;

- Эскизный проект жилой группы д. Онгапось Вурман-Сюктерского поселения Чебоксарского района Чувашской республики, выполненный ООО «Арконпроект» в 2020 г.;

(далее - местные нормативы);

- 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.

- Сведения ЕГРН.

- Материалы инженерно-геодезических изысканий, выполненных ООО «НПП «Инженер» г. Чебоксары в 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. Республиканские нормативы градостроительного проектирования Чувашской

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

Республики, утвержденные Постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 27 декабря 2017 г. N 546;

5. Иные нормативные правовые акты Российской Федерации.

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

# **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, в границах населенного пункта д. Онгапось на земельном участке с кадастровым номером 21:21:102302:172.

Проектируемая территория расположена до 20 км (30 мин) от столицы республики г. Чебоксары и 20 км (32 мин) от центра муниципального округа п. Кугеси и 300 м от деревни Салабайкасы.

Деревня Онгапось расположена на расстоянии:

- до 3,0 км от автомобильной дороги «М7 «Волга» Москва – Владимир - Нижний Новгород – Казань – Уфа»;

- до 0,3 км от автомобильной дороги «Вурманкасы - Ойкасы».

Ближайшая остановка общественного транспорта на автодороге «Вурманкасы - Ойкасы» - остановка Салабайкасы (маршрутное такси №265).

Участок проектирования расположен в северной части д. Онгапось и ограничена:

- с юга – земельными участками четной стороны улицы Молодежная д. Онгапось;

- с запада – охранной зоной ВЛ-110 кВ;

- с остальных сторон - землями сельскохозяйственного назначения.

Площадь проектируемой территории составляет 11,6 га.

Северная часть проектируемой территории расположена в водоохраной зоне реки Унга.

Согласно Генеральному плану Чебоксарского муниципального округа зона планируемого размещения капитального строительства расположена в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Территория проектирования согласно правилам землепользования и застройки относится к зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж-1:

для индивидуального жилищного строительства:

- предельные размеры земельных участков – 0,05 – 0,15 га;

- максимальный процент застройки земельного участка – 60%

- предельное количество этажей – 3 этажа;

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



Рис. 1.1 – Фрагмент карты градостроительного зонирования

Характеристики земельных участков для коммунального обслуживания (водозабор и водонапорные башни, насосная и др), территорий общего пользования для зоны Ж-1 не подлежат установлению:

Данным проектом предусматривается застройка территории объектами капитального строительства местного значения.

#### **ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона сформирована по границам земельных участков под застройку индивидуальными жилыми домами (площадью 65011 кв.м.).

#### **ЗОНА МАГАЗИНЫ**

Зона сформирована по границе земельного участка под застройку здания универсального магазина (площадью 1000 кв м).

#### **ЗОНА КОММУНАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ**

Зона включает территорию на которой будут размещены насосная станция и сооружения ливневой канализации (площадь 7516 кв.м, из них под строительство очистных сооружений за границами проектируемой территории 4208 кв.м).

#### **ТТЕРИТОРИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**

Включает в себя проектируемые земельные участки для размещения объектов улично-дорожной сети, представленная проезжей частью и пешеходными дорожками, а также

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

детские и спортивные площадки и подземные сооружения (площадь 46663 кв.м).



Рис. 1.2 – Проектируемая территория Чебоксарского муниципального округа

Данным проектом проектируются объекты только местного значения.



**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	11,6
2	Зоны размещения объектов капитального строительства, в том числе:		
2.1	- зона застройки индивидуальными жилыми домами	га	6,5
2.2	- зона магазинов		0,1
2.3	- зона коммунального обслуживания	га	0,75
	- в границах территории проектирования	га	0,33
	- для очистных сооружений	га	0,42
2.4	- территория общего пользования, в т.ч.	га	4,67
	- улично-дорожная сеть	га	4,29
	- парковки	га	0,02
	- детские площадки	га	0,04
	- благоустройство и озеленение	га	0,32
Параметры застройки территории в границах существующего элемента планировочной структуры			
3	Коэффициент застройки	%	0,6
4	Коэффициент плотности застройки	%	0,07
5	Площадь планируемого жилищного фонда	м <sup>2</sup>	15600
6.	Планируемая численность населения	чел.	390
7	Плотность населения	чел./га	34
8	Процент озеленения	%	59
9	Количество участков под индивидуальное жилищное строительство	шт	65
10	Этажность	этаж	2
11	Места для хранения автотранспорта	машино-место	20

**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
1	Универсальный магазин товаров повседневного спроса	кв.м	1000
<b>Планируемая инфраструктура</b>			
2	Площадки для размещения объектов коммунального обслуживания	кв.м общей площади	4200
	Водозаборная скважина и башня	кв.м	2000
	ГРП	шт / кв.м	1 / 125
	КТП	шт / кв.м	1 / 24
	Подземные резервуары для пожаротушения	шт / кв.м	7 / 758
	Подземные резервуары для сбора сточных вод	шт / кв.м	2 / 338
	2 этап		
3	Очистные сооружения	кв.м	4208

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 и общеобразовательными организациями осуществляется за счет существующей образовательной организации: МБОУ «Сарабайкасинская ООШ» по ул.Медцинская, д.1, д. Сарабайкасы, 2 км, 23 мин  
 Обслуживание населения микрорайона объектами здравоохранения осуществляется:  
 - Фельдшерско-акушерский пункт д. Салабайкасы, ул. Медцинская, 6 мин, 1,6 км

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

Транспортная инфраструктура проектируемой территории представлена 7-ю улицами в жилой застройке, согласно следующим документам:

- Ст.5 Федерального закона от 08.11.2007г. №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»;

- Постановлению Правительства РФ от 28.09.2009г. «767 «О классификации автомобильных дорог в РФ»;

- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) (ред. от 09.06.2022).

Таблица 2.5.1. - Перечень улиц и дорог на территории проектирования

№ 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	Основная улица	2	13,6-16	6	320
2	Улица 2	Улица в жилой застройке	2	20	6	386
3	Улица 3	Улица в жилой застройке	2	20	6	387
4	Улица 4	Улица в жилой застройке	2	20	6	382
5	Улица 5	Улица в жилой застройке	2	20	6	331
6	Улица 6	Улица в жилой застройке	2	20	6	237
7	Улица 7	Улица в жилой застройке	2	16	6	299
	ИТОГО					2342

Общая площадь проектируемых дорожных и пешеходных покрытий 29987 кв.м, из них:

- дорог 18404 кв.м;
- тротуаров – 11583 кв.м.

Проектируемые улицы не имеют выход на улицы существующей застройки, улица 1 в продолжении на юг имеет выход на улицу Молодежная.

Проектом предлагается в дальнейшем сформировать южнее улицы 1 участок улично-дорожной сети для соединения ее с улицей Молодежной и через нее выезды на дорогу районного значения и заезды к объектам коммунального обслуживания с разворотными площадками.

В целях развития транспортной инфраструктуры территории проектом планировки предлагается в перспективе строительство асфальтированной дороги с северной стороны от проектируемой территории, связывая между собой деревни Онгапось и Крикакасы.

Вдоль проезжей части проектом заложены водоотводные канавы для сбора ливневых стоков и удалении их в специальные подземные резервуары.

Ширина тротуаров вдоль проезжей части установлена 1,5 м; ширина тротуаров к

площадкам различного назначения установлена в соответствии с СП 42.13330.2016.

Размещение личного автотранспорта на территории земельных участков под индивидуальную жилую застройку, размещения гостевого автотранспорта предлагается на проектируемых стоянках, требуемое количество машино-мест определено расчетом в соответствии с Республиканскими нормативами градостроительного проектирования Чувашской Республики, утвержденные Постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 27 декабря 2017 г. N 546.

Зона планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры включает в себя улично-дорожную сеть, заезды с разворотной площадкой, благоустроенные пешеходные пространства, 3 автостоянки на 19, 13 и 12 машино-мест.

Таблица 2.5.1.-Расчет парковок

№ поз.	Наименование объекта	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности		Потребность, м/мест	Принято по проекту
		Единица измерения	Величина	Величина	Величина
1	2	3	4	5	8
1	Индивидуальный дом (65 участка)	1 м/место на 1 квартиру	0,8	52 (30% составит 16)	20 м/мест в границах земельного участка, в т.ч 2 м/м – для ММГН.
	Итого	м/мест			15

На автостоянке, выделены места для парковки автотранспортных средств гостей, принадлежащих инвалидам, в соответствии с требованиями свода правил СП 59.13330.2016 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения" в количестве не менее 10%.

**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.	99,02
	- водоотведение (бытовое)	куб.м/сут.	99,02
	- электроснабжение	кВа	2134,38
	- теплоснабжение	куб./час	---
	- газоснабжение (в отопительный период)	куб.м/сут.	4521,96

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

Емкости башен проектом не рассматриваются, так как предполагаются дополнительные потребители.

**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

Территория будет развиваться в 2 этапа.

1 этапы очередности развития территории:

1. Планировка территории под индивидуальное жилищное строительство;
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.

2 этап очередности развития территории:

1. Строительство очистных сооружений;
2. Строительство инженерной инфраструктуры проектируемых зданий: распределительных сетей, в т.ч. подземных, наземных и надземных коммуникаций, водопровода, канализации, электроэнергии;
3. Подключение канализационной системы жилого массива к очистным сооружениям.

						Пояснительная записка	Лист
							15
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

**РАЗДЕЛ 2. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

						Пояснительная записка	Лист
							16
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		