

**Общество с ограниченной ответственностью
"Полиспроект"**

г. Чебоксары, ул. Афанасьева,
д. 8, офис. 511, тел./факс 58-36-70,
e-mail: polis_proekt@mail.ru

Свидетельство №П-108-2130180407-354 от 10 января 2017г.

Заказчик - АО "СЗ "Группа КСК"



**Проект планировки и
межевания территории
"Жилого комплекса
"Пригородный" д. Аркасы
Чебоксарского района
Чувашской Республики**

Наименование

**Том I. Положения о планировке
территории.
Основная часть**

100-ППТ

Обозначение

- Инвентарный №

Общество с ограниченной ответственностью "Полиспроект"



Свидетельство №П-108-2130180407-354 от 10 января 2017г.

Заказчик - АО "СЗ "Группа КСК"

**Проект планировки и
межевания территории
"Жилого комплекса
"Пригородный" д. Аркасы
Чебоксарского района
Чувашской Республики**

Том I. Положения о планировке территории.

Основная часть

100-ППТ

Директор

А. А. Смирнов

**Главный инженер
проекта**

Е. И. Андреев

**Главный архитектор
проекта**

А. В. Бузаев

2021 г.

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

**ЧАСТЬ II. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)**

№ листа	Наименование	Масштаб
1	Чертеж планировки территории. Красные линии.	1:1000
2	Чертеж планировки территории. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	1:1000

Инв. № 1401	Подп. и дата	Взамен инв. №

Расчет минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения населения микрорайона

в области физической культуры и массового спорта

- Стадионы, плоскостные спортивные сооружения	2,8×4,11=12 посещений в смену
	26,1×4,11=107 мест
- Плавательные бассейны	50×4,11=205,5 м2 зеркала воды
- Спорт. центры	1,47×4,11=6 посещений в смену
- Спортивные организации	6,64×4,11=27 посещений в смену

в области образования

- Дошкольные образовательные организации	4110×8,5%×0,84×0,45=132 (140) мест
- Общеобразовательные организации	4110×13,2%×0,937=508 (510) мест
- Организации доп. образования	4110×15,8%×0,75=487 мест
- Образовательные организации, реализующие доп. общеобразовательные программы (за исключением общеобразовательных организаций)	4110×15,8% ×0,1=65 мест

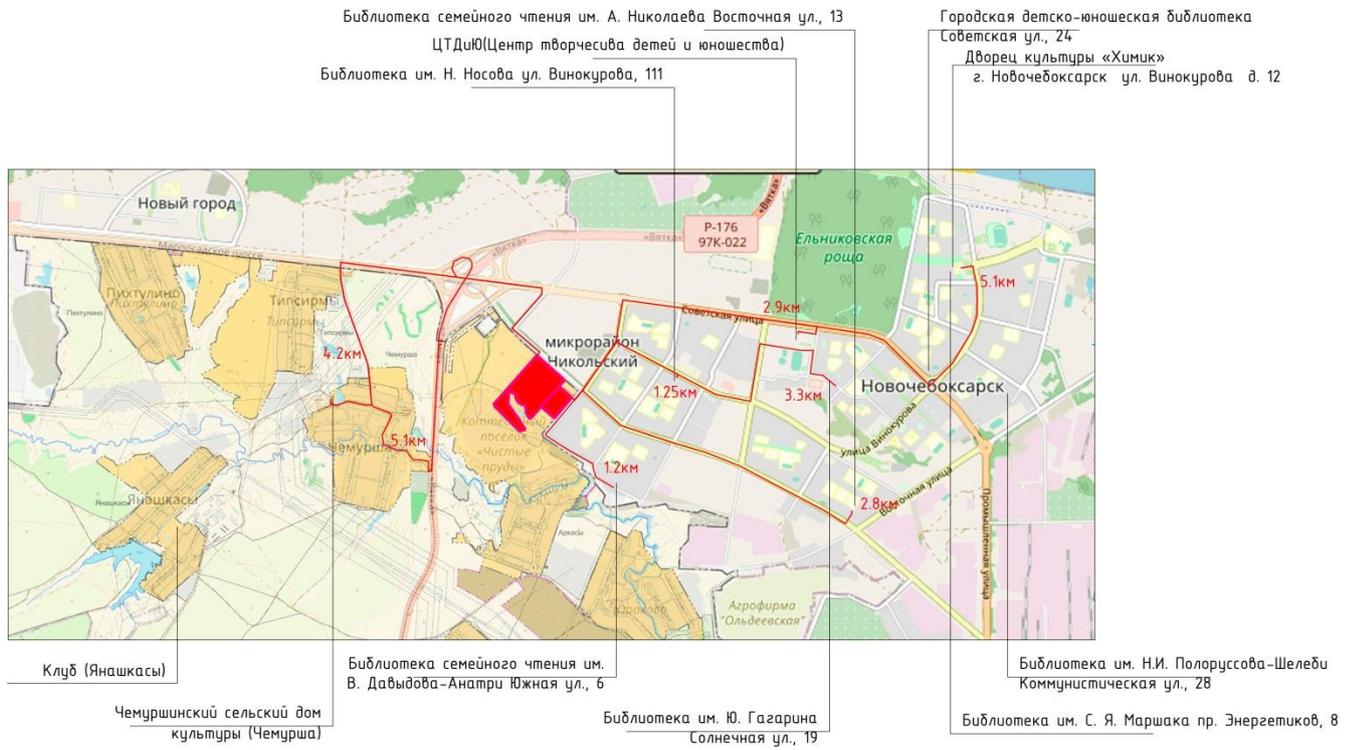
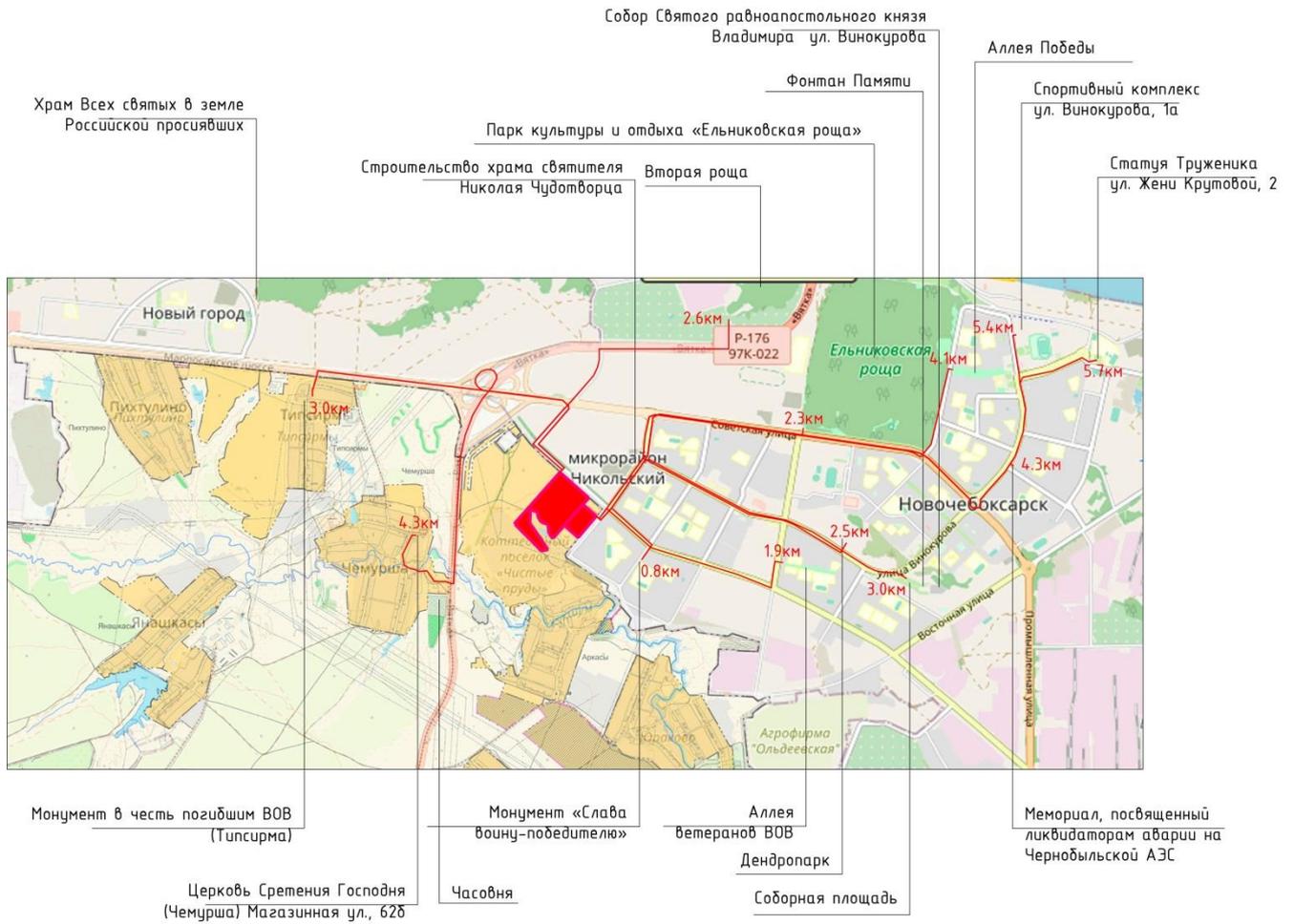
в области здравоохранения

- Аптека	4.11×50=205.5 (206) кв.м.
- Кабинет врача общей практики	40 кв.м.
- «Городская детская клиническая больница»	(доступ. 30 мин.)
- «Городская больница», Винокурова 70	(доступ. 30 мин.)

в области культуры и искусства

- Дом культуры	ДК «Химик» (доступ. 30 мин.)
- Парк культуры и отдыха «Ельниковская роща»	(доступ. 20 мин.)
- Дендропарк	(доступ. 20 мин.)
- «Соборная площадь»	(доступ. 20 мин.)
- Общедоступная библиотека	(доступ. 10 мин.)
- Детская библиотека	(доступ. 10 мин.)

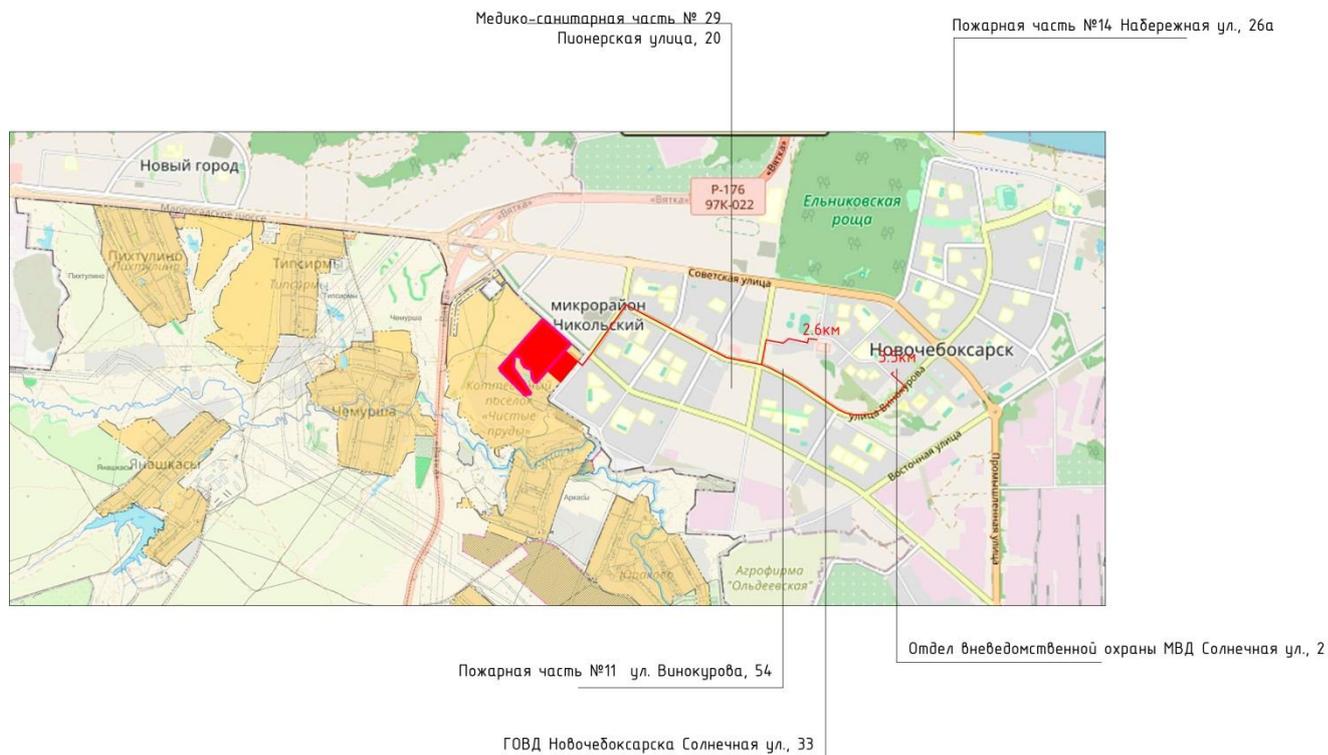
Взамен инв. №	
Подп. и дата	
Инв. №	1401



Взаимен инв. №	
Подш. и дата	
Инв. №	1401

В административно-деловой и хозяйственной области

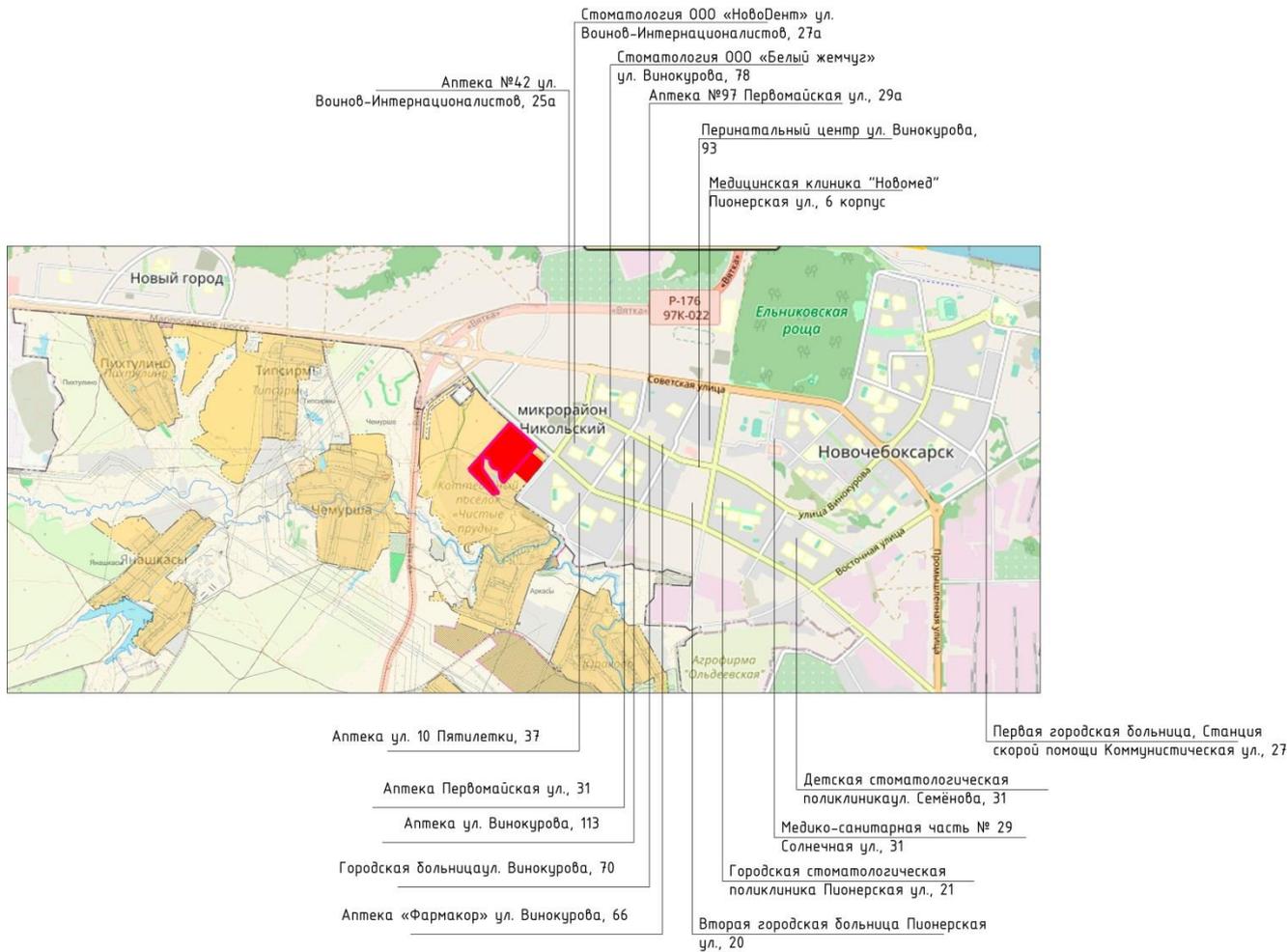
- Помещение администрации городского округа	Администрация г.Новочебоксарск, , (доступ. 30 мин.)
- Муниципальный архив: читальный зал, рабочее помещение	6, (доступ. 40 мин.)



В области здравоохранения

- Стационары для взрослых и детей для интенсивного лечения и кратковременного пребывания с вспомогательными зданиями и сооружениями	«Городская клиническая больница №», (доступ. 30 мин.)
	«Городская детская клиническая больница», (доступ. 30 мин.)

Взамен инв. №	
Подп. и дата	
Инв. №	1401



в области ритуального обслуживания населения

- Организации похоронного обслуживания населения	Городская ритуальная служба (доступ. 30 мин.)
- Кладбища традиционного захоронения	Кладбище, (доступ. 60 мин.)

в области благоустройства территории

- Места массового отдыха на водных объектах (пляжи)	Центральный городской пляж (доступ. 40 мин.)
- Территория рекреационного назначения (лесопарк, парк, сквер, бульвар, аллея)	Лесопарковая зона жилого района (доступ. 20 мин.) и бульвар на территории микрорайона
- Детская площадка	0,5×4110=2055м ² - на территории микрорайона (доступ. не более 500 м)
- Площадка отдыха и досуга	0,1×4110=411 м ² - на территории микрорайона (доступ. не более 600 м)
- Площадки для выгула собак	0,1×4110=411 м ² –в рекреационной зоне поймы реки Кукшум (доступ. не более 600 м)

Инд. №	1401
Подп. и дата	
Взамен инв. №	

физкультурно-оздоровительной деятельности, парикмахерские, салоны красоты, офисные помещения.

ЗОНА ЗЕМЕЛЬ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Зона формируется в составе земельных участков, относящихся к проектируемым плоскостным парковкам постоянного хранения автомобилей, бульваров и скверов в границах санитарно-защитных зон многоуровневых паркингов. Площадь зоны составляет 0,33 га.

Таблица 1.1.1 Техничко-экономические показатели микрорайона.

№ п/п	Наименование показателей	Единица изм.	Принято по проекту
1	Площадь территории в красных линиях	га	18,93
2	Общая площадь жилой застройки - суммарная величина площади квартир жилого здания и общей площади встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения.	м ²	119345
3	Количество жителей	чел.	4110
4	Средняя жилищная обеспеченность	м ² /чел.	28,2
5	Площадь застройки	м ²	23929,15
6	Площадь покрытия	м ²	101960,79
7	Площадь озеленения	м ²	63410
8	Средняя этажность	этаж	10,2
9	Плотность населения средняя	чел./га	217
10	Плотность застройки	м ² /га	1,2
11	Плотность жилого фонда	м ² /га	6122

РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1 ЖИЛОЙ ФОНД

Участок, отведенный под строительство микрорайона, в красных линиях имеет площадь 18,93 га:

С юго-запада территория ограничена коттеджным поселком «Чистые пруды», с юго-востока – ул. Воинов-Интернационалистов, с северо-востока ул. 10-й Пятилетки. Граничит с VII микрорайоном и строящимся IX микрорайоном «Никольское» западного жилого массива г. Новочебоксарск.

Застраивать микрорайон планируется домами 9-17 этажей.

Дворовые пространства связаны между собой пешеходными связями и изолированы от транспортных коммуникаций – «двор без машин». Расстояния между жилыми зданиями приняты на основе расчетов инсоляции и освещенности, а также в соответствии с противопожарными требованиями.

Площадь озелененной многоквартирной застройки жилой зоны составляет не менее 25% площади зоны.

В жилой зоне предусмотрены площадки общего пользования различного назначения с учетом демографического состава населения, типа застройки, природно-климатических и других местных условий.

Взамен инв. №	
Подп. и дата	
Инв. №	1401

Общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, составляет не менее 10% общей площади микрорайона.

Плотность застройки жилых зон принята в соответствии с региональными градостроительными нормативами с учетом установленного зонирования территории, типа и этажности застройки.

2.2 СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

В микрорайоне размещаются учреждения обслуживания микрорайонного значения. Учреждения обслуживания размещаются по периметру микрорайона вдоль районных дорог и в центральной части микрорайона в первых этажах многоэтажных жилых домов и имеют нормативный радиус доступности. Так же предполагается размещение малых индивидуальных предприятий (мастерские по ремонту обуви, одежды, фотоателье и т.п.), встроено-пристроенных в 1этажи 9-17 этажных жилых домов. Расчет потребности населения в объектах социально-бытового обслуживания повседневного пользования произведен согласно местным нормам градостроительного проектирования Чебоксарского городского округа. Проектом планировки на территории проектирования запланированы следующие объекты социально-бытового обслуживания повседневного пользования: аптеки, учреждения культуры и досуга, магазины продовольственных и непродовольственных товаров и предприятие общественного питания, предприятие бытового обслуживания населения.

Учреждения обслуживания микрорайона (рекомендуемое минимальное количество)

Аптеки объект	Кабинет врача общей практики	Филиалы банков опер. место	Помещения для физ.- оздор. деятельности. м ²	Помещения досуга м ²	Магазины непродовольственных товаров м ²	Магазины продовольственных товаров м ²
1	1	2	329	206	123	288

Проектом предусмотрена необходимая обеспеченность игровыми, спортивными площадками, площадками отдыха, хозяйственными площадками в соответствии с Местными нормами градостроительного проектирования и СП 42.13330.2016.

2.3 ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ

Проектные предложения

В целях развития транспортной инфраструктуры территории проекта планировки предлагается проектирование улиц и дорог. Основные параметры улиц и дорог приняты в соответствии с таблицей 1.1.1. (Параметры улиц и дорог различных категорий) местных нормативов градостроительного проектирования Чебоксарского городского округа. Основные параметры улиц и дорог, обслуживающих территорию проекта планировки, описаны в графической части проекта, на листе 7 «Схема организации улично-дорожной сети, организация движения транспорта и пешеходов», том II «Материалы по обоснованию».

Проектом также предусмотрены сооружения для хранения, парковки и обслуживания легковых автомобилей, размещаемые с требуемыми санитарными разрывами от окон жилых домов и образовательных учреждений.

Баланс улично-дорожной сети

№ п/п	Наименование	Расчетный срок		
		Протяж. км.	Средняя ширина. м	Площадь. га
1	Местные проезды	6,1	5,5	3,85

100-ППТ.ПЗ Том I. Основная часть.

329:25÷55=13÷6 м/м.

- Для помещений досуга и любительской деятельности площадью 206 м² требуется:

206:50÷60=4÷3 м/м.

- Для помещений офисов площадью 1060,8 м² требуется:

1060,8:50÷60=21÷18 м/м.

- Для детской образовательной организации требуется:

5м/м.

- Для общеобразовательной организации требуется:

10м/м.

Итого для блоков обслуживания населения микрорайона требуется:

87÷70 м/м

Для проектируемого микрорайона в границах красных линий предусмотрено 4 наземных 6-этажных автостоянок на 299 машино-мест каждая: поз. 21, 22, 23, 24 с общим количеством мест 1196 м/м.

На территории микрорайона предусмотрены плоскостные парковки в количестве:

Для встроенно-пристроенных помещений общественного назначения -70м/мест

Гостевые для обслуживания жилых домов на придомовых участках -267 м/мест

На придомовых участках жилых домов постоянного хранения -1628м/мест

Общее количество плоскостных м/мест 70+267+1628=1965м/мест

Баланс парковочных мест по категориям

№ п/п	Категория парковок	Количество м/м	
		требуемое	по проекту
1	Постоянного хранения	2824	1196+1628=2824
1	Гостевые	267	267
2	При соц. культ. быт.	70	70

Автостоянки рассредоточены по территории микрорайона, тем самым обеспечивая радиус доступности для каждой категории стоянок согласно требованиям местных норм градостроительного проектирования.

2.4 ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

2.4.1 ВОДОСНАБЖЕНИЕ

В соответствии с техническими условиями №14 от 05.06.2020, выданными МУП «Коммунальные сети города Новочебоксарска» Чувашской Республики подача воды к проектируемому микрорайону предусматривается от существующего городского водопровода:

- точка подключения №1 – от существующей сети водопровода диаметром 219 мм, проходящая по ул. В. Интернационалистов в районе жилых домов №39, №47 в реконструируемом колодце ПГ5; точка подключения №2;

жизнедеятельности граждан и функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Строительство объектов коммунальной инфраструктуры микрорайона предусмотрено в 3 этапа.

- выполнение рабочей документации на размещение сетей инженерно-технического обеспечения рассматриваемой территории.
- строительство сетей инженерно-технического обеспечения.
- ввод в эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

Объекты коммунальной инфраструктуры, включенные в Программу Комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры в границах проекта планировки территории отсутствуют.

3.6 Этапы строительства, реконструкции объектов транспортной инфраструктуры, в том числе включенных в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан и функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Проектом планировки территории предусматривается строительство улично-дорожной сети.

Строительство производится в 10 этапов:

- подготовительные работы, включающие в себя расчистку дорожной полосы, удаление крупных камней и строительного мусора;
- сооружение земляного полотна;
- подготовка основания земляного полотна;
- разработка выемок и возведение насыпей;
- отделочные и укрепительные работы;
- устройство дополнительных слоев оснований и прослоек;
- укладка асфальтобетонных смесей;
- устройство поверхностной обработки покрытий;
- приемка выполненных работ.

Объекты транспортной инфраструктуры, включенные в Программу Комплексного развития систем транспортной инфраструктуры в границах проекта планировки территории отсутствуют.

3.7 Этапы строительства, реконструкции объектов социальной инфраструктуры, в том числе включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан и функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

В границах проекта планировки территории планируется строительство детского сада на 140 мест, школы на 510 учащихся, кабинет врача общей практики, аптека.

Этапы проектирования и строительства определяются при разработке проектной и рабочей документации на объект капитального строительства.

Взамен инв. №	
Подп. и дата	
Инв. №	1401

Объекты социальной инфраструктуры, включенные в Программу Комплексного развития систем социальной инфраструктуры в границах проекта планировки территории отсутствуют.

3.8 Очередность освоения территории

Освоение территории микрорайона «Пригородный» планируется проводить в четыре этапа (см. схему)



-  1 этап освоения территории
-  2 этап освоения территории
-  3 этап освоения территории
-  4 этап освоения территории

Инв. №	1401
Подп. и дата	
Взамен инв. №	

21:21:076442:1043

КАТАЛОГ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ПРОЕКТИРУЕМЫХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

номер точки	X	Y
1	406857.93	1242871.26
2	406553.94	1243211.72
3	406192.18	1242910.02

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  — граница разработки проекта
-  — красные линии устанавливаемые
-  — граница Новочебоксарского городского округа
-  — линии отступа от красных линий
-  — границы формируемых земельных участков
-  — границы существующих земельных участков
- 21:21:076442:1046** — кадастровый номер существующего земельного участка
-  — участок разработки проекта
-  — улицы существующие
-  — название улиц

КАТАЛОГ КООРДИНАТ ГРАНИЦЫ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА

номер точки	X	Y
1	406214.96	1242722.69
2	406258.59	1242679.51
3	406299.13	1242678.98
4	406301.26	1242637.29
5	406345.77	1242593.24
6	406346.65	1242592.37
7	406387.99	1242551.46
8	406389.16	1242550.3
9	406431.69	1242508.22
10	406437.83	1242502.14
11	406857.93	1242871.26
12	406648.14	1243106.22
13	406595.44	1243059.8
14	406499.97	1243166.71
15	406436.48	1243113.76
16	406323.89	1243019.86
17	406422.39	1242907.35
18	406316.78	1242814.33
19	406357.51	1242781.05
20	406432.91	1242775.39
21	406449.23	1242722.11
22	406487.28	1242696.3
23	406532.53	1242668.71
24	406552.39	1242635.18
25	406447.14	1242627.19
26	406226.94	1242776.18
27	406219.97	1242745.05

Имя, И. Ф. И. Отчество, Подпись и дата, Электронный адрес, Инф. И.

100-ППТ 2021					
Проект планировки и межевания территории "Жилого комплекса "Природный" г. Аркасы Чебоксарского района Чувашской Республики					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
					04.21
ГИП	Андреев В. И.				04.21
И. контр.	Филатова				04.21
Арх.	Бузав				04.21
Положения о планировке территории				Стация	Лист
Основная часть				ППТ	1
Чертеж планировки территории. Красные линии. М1:1000				Листов	2
				Область с ограниченной ответственностью "ПОЛИСПРОЕКТ" ЧУВАШСКИЙ ПРОЕКТ	

