



**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ
(Минстрой Чувашии)**

**ПРОТОКОЛ
заседания Градостроительного совета Минстроя Чувашии**

14 марта 2025 г.

№ 1

г. Чебоксары

Председательствовал: П.П. Корнилов

Секретарь: А.Ю. Кольцова

Присутствовали:

Члены градостроительного совета: список прилагается (16 участвующих)

Приглашенные: список прилагается (24 участвующих)

Повестка дня

1. Эскизный проект планировки территории, прилегающей к д. Курмыши Кшаушского ТО Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики.
2. Эскизный проект планировки территории земельных участков, прилегающих к д. Ягудары Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики.
3. Эскизный проект планировки территории земельных участков, прилегающих к д. Мошкасы Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики.
4. Эскизный проект дачного поселка «Приозерный» в д. Хурынлых Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики.
5. Эскизный проект микрорайона коттеджной застройки на земельных участках ООО ТК «Новочебоксарский» г. Новочебоксарск.
6. Эскизный проект планировки жилой группы «Империал- Престиж» д. Яуши Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики.
7. Эскизный проект планировки земельных участков на территории Синьяльского территориального отдела Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики.
8. Эскизный проект планировки коттеджного поселка Вурман-Сюктерского сельского поселения, южнее дер. Питикасы Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики.
9. Эскизный проект планировки территории, прилегающей к с. Синьялы Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики.
10. Мастер-план комплексного развития территорий жилых районов Солнечный и Аэропарк Новоюжного планировочного района в городе Чебоксары.

1. Эскизный проект планировки территории, прилегающей к д. Курмыши Кшаушского ТО Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики.

Докладчик: Р.К.Рахимов:

«Проект планировки территории охватывает один элемент планировочной структуры, который расположен северо-западнее д. Курмыши и ограничен: с севера и запада - землями сельскохозяйственного назначения; с юга и востока- существующими границами д.Курмыши.

Элемент планировочной структуры охватывает 2 земельных участка, с кадастровыми номерами 21:21:230101:345 и 21:21:230101:346 общей площадью 35058 кв.м. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, форма собственности - частная. Рельеф спокойный с общим уклоном в северо-восточном направлении. Перепад рельефа в пределах планируемой территории составляет около 7 метров. Участок пересекается воздушной линией электропередачи 10 кВ, имеющей охранную зону 10 м. Проектом предусматривается подземная прокладка указанной ЛЭП в кабельном исполнении.

Проектом планировки территории предполагается использование указанной территории для индивидуального жилищного строительства на земельных участках для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок). Запланировано 2 жилые группы (квартала) с общим количеством 23 дома с приусадебными участками средней площадью 0,11 га. Запланированы две меридианальные улицы, шириной в красных линиях 18,0 м, соединенные между собой и существующей улично-дорожной сетью населенного пункта посредством дороги, ведущей к общественному центру. С обеих сторон улиц предусмотрены тротуары, шириной 1.5 м. В северо-восточной части планируемой территории на площади 0,08 га размещается благоустроенная детская игровая площадка, которая может органично войти в состав расположенного рядом школьного физкультурно-спортивного комплекса. Объекты обслуживания населения, включая дошкольное образовательное и общеобразовательное учреждения, предприятия торговли и общественного питания и другие объекты повседневного обслуживания, расположены в общественном центре д. Курмыши рядом с планируемой территорией.

Водоснабжение проектируемых жилых домов предусматривается от существующих артезианских скважин, расположенных неподалеку от планируемой территории. Пожарные гидранты на сети устраиваются на расстоянии не более 150 м от зданий и сооружений. Канализацию проектируемых жилых и общественных зданий предусматривается осуществить в существующие очистные сооружения, расположенные восточнее д. Курмыши на берегу ручья, впадающего в р. Ошнауши.

Газоснабжение проектируемой застройки предусматривается осуществить от существующего пункта редуцирования газа, расположенного южнее д. Курмыши.

Отопление жилых домов планируется осуществить от индивидуальных источников тепла, работающих на газовом топливе.

Электроснабжение осуществляется от существующей подстанции ПС 110/35/10 кВ «Катраси» через планируемую трансформаторную подстанцию.

Связь осуществляется по существующим и проектируемым линиям телефонной связи через АТС, а также через операторов сотовой связи.

Санитарная очистка территории заключается в сборе, хранении, транспортировке и утилизации отходов потребления, летней и зимней уборке территории с вывозом мусора и снега в места, установленные органами местного самоуправления.

В целях обеспечения пожарной безопасности проектом предусматриваются следующие мероприятия:

1. В качестве источника наружного противопожарного водоснабжения приняты водопроводные сети. Забор воды для наружного пожаротушения предусмотрен от гидрантов, устанавливаемых на закольцованной водопроводной сети на расстоянии не более 150 м от зданий и сооружений;

2. Тупиковые проезды отсутствуют;

3. *Ширина земельных участков для индивидуального жилищного строительства принята не менее 25 м, что позволяет обеспечить нормируемые противопожарные расстояния между жилыми домами и хозяйственными постройками на соседних земельных участках;*

4. *Здания (сооружения), предусмотренные СП 3. 13130, оснащаются системами оповещения и управления эвакуации людей при пожаре ».*

Фадеев А.Г. – отметил, что предлагаемое к рассмотрению градостроительное решение поддержано градостроительным советом Чебоксарского муниципального округа.

В обсуждении приняли участие: Е.А. Ушмарин, В.В. Мамуткин, В.В. Григорьев, И.В. Модина, П.П. Корнилов.

Отметили:

возможную недостаточность шумозащиты ввиду близкого расположения рассматриваемой территории к школьному стадиону;

Рекомендовали администрации Чебоксарского муниципального округа совместно с собственником участка:

отразить в эскизном проекте размещение скважин, оценив их достаточность по объему, также представить конструкцию дорожной одежды противопожарных проездов, руководствуясь положениями Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», а также нормативными документами по пожарной безопасности;

рассмотреть возможность передачи части земельных участков отдельным категориям граждан.

Решили:

одобрить эскизный проект планировки территории, прилегающей к д. Курмыши Кшаушского ТО Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики с учётом замечаний и предложений;

2. Эскизный проект планировки территории земельных участков, прилегающих к д. Ягудары Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики.

Докладчик: А.В. Кириллова:

«Проектируемая территория сельскохозяйственных угодий общей площадью 45.7 га относится к Синьяльскому территориальному отделу Чебоксарского муниципального округа, расположена в кадастровом квартале 21:21:071202, имеет примыкание к д. Ягудары с западной и северной сторон, с восточной стороны массив граничит с СДТ «Хастар», с южной СДТ «Голубой огонек». Рельеф местности относительно спокойный, с общим уклоном на юг.

Эскизным проектом предлагается планировочная организация территории с учетом сложившейся структуры деревни Ягудары и соседних садоводческих товариществ. Примыкание к населенному пункту предлагается осуществить посредством проектируемой автодороги VI категории, которая будет иметь местное значение, с выходом к автомобильной дороге «Чебоксары Синьялы Ильбеши - Арманкасы». Общая ширина улиц в красных линиях на проектируемом массиве предусмотрена 18 м.

Предусмотрено формирование 31 земельного участка для размещения индивидуальных жилых домов усадебного типа. Конфигурация земельных участков преимущественно прямоугольная. Линия регулирования застройки принята согласно правилам землепользования и застройки Чебоксарского муниципального округа составляет 5 м. Ширина земельных участков не менее 20 м, минимальная площадь земельного участка для ИЖС - не менее 500 кв.м.

Проектируемая инженерная инфраструктура предусматривает наличие систем газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения от существующих сетей. Канализация каждого жилого предусматривается в локальные очистные сооружения, являющиеся автономным образованием, « Тверь 1,5 ПН» производительностью 1,5 м.куб/сут. на одну установку. Коммунальная инфраструктура предполагает размещение площадок для сбора отходов ТБО в количестве 3 штук.

Для организации пожарной безопасности организовано размещение пожарных гидрантов.

На проектируемой территории предусмотрена площадка для игр детей и отдыха взрослого населения. Для детей школьного возраста функционирует общеобразовательная школа МБОУ «Синьяльская основная общеобразовательная школа» Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики (Чебоксарский муниципальный округ, с. Синьялы, ул. Центральная, д.41), а для дошкольников МБДОУ «Синьяльский детский сад «Пенке» Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики». Дети индивидуальным транспортном доставляются в с. Синьялы».

Фадеев А.Г. – отметил, что предлагаемое к рассмотрению градостроительное решение поддержано градостроительным советом Чебоксарского муниципального округа.

В обсуждении приняли участие: В.В. Мамуткин, Н.С. Игнатьева, Е.А. Ушмарин, П.П. Корнилов.

Отметили:

отсутствие в эскизном проекте планировки территории схемы водопроводных сетей; наличие земельных участков сельскохозяйственного назначения, которые не учтены в перспективе включения в границы населенного пункта.

Рекомендовали администрации Чебоксарского муниципального округа совместно с собственником участка:

проверить количество (объем) скважин на соответствие требованиям пожарной безопасности;

включить в эскизный проект соответствующие схемы, отражающие прокладку и подключение водопроводных сетей;

доработать эскизный проект с учетом перспективного развития территории, включая земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные западнее от рассматриваемой территории;

рассмотреть возможность передачи части земельных участков отдельным категориям граждан.

Решили:

рекомендовать собственниками земельных участков совместно с администрацией Чебоксарского муниципального округа доработать проект по высказанным замечаниям и предложениям и представить в рабочем порядке в Минстрой Чувашии;

3. Эскизный проект планировки территории земельных участков, прилегающих к д. Мошкасы Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики.

Докладчик: А.В. Кириллова:

«Проектируемая территория сельскохозяйственных угодий общей площадью 45.7 га относится к Синьяльскому территориальному отделу Чебоксарского муниципального округа, расположена в кадастровом квартале 21:21:076545, имеет непосредственное примыкание к д. Мошкасы. Рельеф местности относительно спокойный, с общим уклоном на восток. Массив имеет выход с востока на автодорогу Р-176 «Вятка» Чебоксары - Йошкар-Ола- Киров-Сыктывкар, обход г. Чебоксары, с запада «Чебоксары-Синьялы»-«Янашкасы-Мошкасы».

Эскизным проектом предлагается планировочная организация территории с учетом сложившейся структуры деревни Мошкасы. Примыкание к населенному пункту предлагается осуществить посредством ул. Лесной. Общая ширина улиц в красных линиях на проектируемом массиве предусмотрена 18 м. Предусмотрено формирование 288 земельных участков для размещения индивидуальных жилых домов усадебного типа. Конфигурация земельных участков преимущественно прямоугольная. Линия регулирования застройки принята согласно правилам землепользования и застройки Чебоксарского муниципального округа и составляет 5 м. Ширина земельных участков не менее 20 м, минимальная площадь земельного участка для ИЖС не менее 500 кв.м.

Проектируемая инженерная инфраструктура предусматривает наличие систем газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения от существующих сетей, а так же

проектируемой водозаборной скважины и накопительных башен Рожновского. Канализация каждого жилого дома предусматривается в локальные очистные сооружения, являющиеся автономным образованием, «Тверь 1,5ПН» производительностью 1,5 м.куб/сут. на одну установку. Коммунальная инфраструктура предполагает размещение площадок для сбора отходов ТБО в количестве 7 штук.

Для организации пожарной безопасности организовано размещение пожарных гидрантов в границах д. Мошкасы расстояние до 1 км. Имеется также пруд, который может быть использован для целей пожаротушения.

На проектируемой территории предусмотрены площадки для игр детей и отдыха взрослого населения. Дополнительно в д. Мошкасы имеется оборудованный стадион.

Для детей школьного возраста функционирует общеобразовательная школа МБОУ «Синьяльская основная общеобразовательная школа» Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики (Чебоксарский муниципальный округ, с. Синьялы, ул. Центральная, д.41), а для дошкольников МБДОУ «Синьяльский детский сад «Пепке» Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики». Дети индивидуальным транспортным доставляются в с. Синьялы».

Фадеев А.Г. – отметил, что предлагаемое к рассмотрению градостроительное решение поддержано градостроительным советом Чебоксарского муниципального округа.

В обсуждении приняли участие: В.В. Мамуткин, С.С. Удяков, Н.С. Игнатьева, В.К. Андреев, Р.К. Рахимов, А.А. Протасевич, П.П. Корнилов.

Отметили:

объем предусмотренной инфраструктуры и принятое планировочное решение не соответствуют масштабу и потребностям территории

Рекомендовали администрации Чебоксарского муниципального округа совместно с собственником участка:

расширить концепцию эскизного проекта планировки территории с учетом долгосрочной перспективы, включив в рассмотрение прилегающие участки и предусмотрев развитие инфраструктуры;

рассмотреть возможность передачи части земельных участков отдельным категориям граждан.

Решили:

рекомендовать собственниками земельных участков совместно с администрацией Чебоксарского муниципального округа доработать проект по высказанным замечаниям и предложениям.

4. Эскизный проект дачного поселка «Приозерный» в д. Хурынлых Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики.

Докладчик: П.Н. Иванов:

«Участок проектируемого садового поселка находится на свободной от застройки территории и расположен на юго-востоке от д. Хурынлых. В данный момент на этом месте располагаются сельскохозяйственные угодья (поля).

На данный момент участок расположен в территориальной зоне, на которую действия градостроительных регламентов не распространяются. Платонов А.Н. и Федорова Е.А. предполагают перевести вышеуказанные земельные участки в СХ-3 (зону садоводческих или огороднических некоммерческих объединений граждан) с последующей сменой назначения земельных участков на «Ведение садоводства».

Территория садового поселка граничит: - с севера- с прудом р. Рыкша; с юга- с селхоз полями; с востока –с селхоз полями; - с запада- с селхоз полями.

Для соединения территории садового поселка с дорогами общего пользования, а именно дорогой общего пользования местного значения, проходящей вдоль д. Хурынлых, предусматривается устройство проезда через ЗУ с кадастровым номером 21:21:221701:255 принадлежащем на праве аренды ООО «Мега ЮРМА», от ООО «Мега ЮРМА» получено письмо, где они не возражают против устройства проезда по терри-

тории их земельного участка. Строительство дороги предполагается из собственных средств ИП Платонова А.Н.

Т.к. территория садового поселка частично находится в водоохранной зоне, то в соответствии со статьей 65 74-ФЗ «Водный кодекс Российской Федерации» необходимо оборудовать территорию локальными очистными сооружениями поверхностного стока вод.

В соответствии с п.5.1 СП53.13330.2019 по границе территории ведения садоводства предусматривается устройство ограждения высотой 2,0 м.

В соответствии с п.5.2 СП53.13330.2019 территория ведения садоводства будет соединена с автомобильной дорогой общего пользования подъездной дорогой, имеющей одну полосу движения в одну сторону с двухсторонним движением минимальной шириной 5,5 м.

Т.к. общее количество земельных участков дачного поселка 17 (менее 50 п.5.3 СП 53.13330.2019) предусмотрен один въезд с восточной стороны.

В соответствии с п.5.4 СП53.13330.2019 территория дачного поселка состоит из следующих земельных участков:

-общего назначения земельный участок с кадастровым номером 21:21:124802:228 предназначен для размещения артезианской скважины, площадки для ТБО, локальных очистных сооружений поверхностного стока вод; земельный участок с кадастровым номером 21:21:124802:423 для размещения проездов; садовых земельных участков с кадастровыми номерами 21:21:124802:415, 21:21:124802:416, 21:21:124802:417, 21:21:124802:418, 21:21:124802:419, 21:21:124802:420, 21:21:124802:422, 21:21:124802:424, 21:21:124802:425, 21:21:124802:426, 21:21:124802:428, 21:21:124802:429, 21:21:124802:430, 21:21:124802:431. 21:21:124802:421, 21:21:124802:427.

Садовые дома проектируются с различной объемно-планировочной структурой. Предусмотрено оборудование системой водоснабжения всей территории садоводческого поселка. Предварительно предусмотрено место для размещения скважины на земельном участке с кадастровым номером 21:21:124802:228. Предусмотрено канализование хозяйственных стоков - проектируемые индивидуальные однокамерные септики на расстоянии не менее 1 м от границ участка.

В соответствии с п.8.9 СП53.13330.2019 в садовых домах обогрев предусмотрен с использованием электрических нагревателей.

В соответствии с п.8.12 СП53.13330.2019 сети электроснабжения предусмотрено предусматривать при помощи воздушных линий непосредственно над участками».

Фадеев А.Г. – отметил, что предлагаемое к рассмотрению градостроительное решение не поддержано градостроительным советом Чебоксарского муниципального округа.

В обсуждении приняли участие: Н.С. Игнатьева, С.В. Васюков, Н.В. Павлова, Р.К. Рахимов, В.В. Григорьев, П.П. Корнилов.

Отметили:

наличие нарушения п.6 ст. 79 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 28.12.2024), в соответствии с которым сельскохозяйственные угодья не могут включаться в границы территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд, а также использоваться для строительства садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей на садовом земельном участке».

Рекомендовали администрации Чебоксарского муниципального округа совместно с собственником участка:

уточнить использование земельных участков, либо сохранив их текущее назначение, либо предусмотрев смену категории земель в соответствии с планируемым функциональным зонированием территории.

Решили:

в связи с нарушением Земельного кодекса РФ снять с рассмотрения эскизный проект планировки территории дачного поселка «Приозерный» в д. Хурынлых Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики

5. Эскизный проект микрорайона коттеджной застройки на земельных участках ООО ТК «Новочебоксарский» г. Новочебоксарск.

Докладчик: Г.В. Николаева:

«Проект планировки территории охватывает один элемент планировочной структуры, который расположен северо-восточнее д. Кодеркасы и ограничен: с севера - деревней Ольдеево; с востока и юга - г. Новочебоксарск; с запада - границами д. Кодеркасы.

Данный элемент планировочной структуры размещен на земельном участке с кадастровым номером 21:21:064701:430 общей площадью 39,78 га. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование для сельскохозяйственного производства.

Участок имеет ровный рельеф с уклоном в восточном и южном направлении. Перепад высот в пределах участка около 24 м.

Проектом планировки территории предполагается использование указанной территории для индивидуального жилищного строительства на земельных участках для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок). Запланировано 17 жилых групп (кварталов) с общим количеством 314 дома с приусадебными участками средней площадью 0,09 га. Данную территорию предполагается вести в две очереди застройки восточной (1-ая очередь) и западная (2-ая очередь), поделенной центральной улицей.

На территорию элемента планировочной структуры предусмотрены 2 въезда: один из них с улицы Химиков, проходящая сквозь деревню Кодеркасы и один — по планируемой автодороге, проходящей с северной стороны населенного пункта и примыкающей к существующей улице Луговского, находящаяся в д. Ольдеево.

Ширина улиц в красных линиях принята равной 15 м. По обеим сторонам улиц предусмотрены тротуары, шириной по 1,5 м.

В центральной части элемента планировочной структуры предусмотрено размещение административного здания (общей площадью 600 м²), в юго-западной части - общественно-деловая зона, где могут быть размещены предприятия торговли и общественного питания, бытового обслуживания, аптека и т.п. В каждой очереди застройки предусмотрены озелененная территория с детскими площадками размерами 300 м² (3 шт.). Общеобразовательная школа находится в южной части д. Толиково. Спортивный комплекс АУ ЧР ДО «СШОР № 3» и Поликлиника № 1- расположенный в г. Новочебоксарск. Другие объекты обслуживания, включая объекты здравоохранения, культуры, спорта и т.д. - в г. Новочебоксарск на расстоянии пешеходной доступности. Объекты периодического и эпизодического обслуживания населения имеются в пос. Кугеси и городе Чебоксары в зоне транспортной доступности.

Водоснабжение проектируемых жилых и общественных зданий предусматривается от проектируемых сетей, подключенных к существующим.

Канализацию планируемых жилых и общественных зданий предусматривается осуществлять от централизованной проектируемой канализационной сети. Газоснабжение проектируемой застройки предусматривается осуществить по программе догазификации населенных пунктов от производственно-технологического комплекса «Газораспределительные сети и сооружения Чебоксарского района Чувашской Республики от газораспределительной станции с. Абашиevo» путем подключения к существующим распределительным газопроводам низкого давления, проложенным по ул. Химиков.

Отопление жилых домов планируется осуществить от индивидуальных источников тепла, работающих на газовом топливе.

Электроснабжение осуществляется от сети ВЛ 10 кВ от ПС 110/35/10 Новочебоксарской ТЭЦ-3 через планируемую трансформаторную подстанцию, размещаемую в южной части элемента планировочной структуры.

Связь осуществляется по проектируемым линиям телефонной связи, а также через операторов сотовой связи.

Санитарная очистка территории заключается в сборе, хранении, транспортировке и утилизации отходов потребления, летней и зимней уборке территории с вывозом мусора и снега в места, установленные органами местного самоуправления. Площадки для размещения контейнеров для бытовых отходов с удобными подъездами для транспорта устраиваются не ближе 20 метров и не далее 100 метров от жилых домов и мест отдыха. Предусмотрено 16 таких площадок. Количество контейнеров принимается из расчета 1 контейнер на 10 индивидуальных жилых домов.

В целях обеспечения пожарной безопасности проектом предусматриваются следующие мероприятия:

1. В качестве источника наружного противопожарного водоснабжения приняты водопроводные сети. Забор воды для наружного пожаротушения предусмотрен от гидрантов, устанавливаемых на закольцованной водопроводной сети на расстоянии не более 150 м от зданий и сооружений;

2. Тупиковые проезды заканчиваются разворотными площадками размером в плане не менее 16х16 м. Протяженность тупикового проезда не превышает 150 м;

3. Ширина земельных участков для индивидуального жилищного строительства принята не менее 20 м, что позволяет обеспечить нормируемые противопожарные расстояния между жилыми домами и хозяйственными постройками на соседних земельных участках;

4. Здания (сооружения), предусмотренные СП 3.13130, оснащаются системами оповещения и управления эвакуации людей при пожаре».

Фадеев А.Г. – отметил, что предлагаемое к рассмотрению градостроительное решение не поддержано градостроительным советом Чебоксарского муниципального округа.

В обсуждении приняли участие: Е.А. Ушмарин, С.С. Удяков, Н.С.Игнатьева, П.П. Корнилов.

Отметили:

замечания, полученные на заседании Градостроительного совета Чебоксарского муниципального округа, не были учтены и исправлены;

в представленном эскизном проекте отсутствуют обоснования планировочных решений в части инженерной инфраструктуры и улично-дорожной сети;

Рекомендовали администрации Чебоксарского муниципального округа совместно с собственником участка:

проверить эскизный проект на предмет попадания в охранную зону предприятия химической промышленности;

включить в эскизный проект соответствующие чертежи и документацию, отражающие прокладку и подключение водопроводных сетей;

предусмотреть планировку территории с учетом перспективного развития, принимая во внимание планировочную схему г. Новочебоксарска;

предусмотреть развитие всей улично-дорожной сети с обеспечением удобных и безопасных связей с прилегающими населенными пунктами;

рассмотреть возможность передачи части земельных участков отдельным категориям граждан.

Решили:

рекомендовать собственникам земельных участков совместно с администрацией Чебоксарского муниципального округа доработать проект по высказанным замечаниям и предложениям.

6. Эскизный проект планировки жилой группы «Империал-Престиж» д. Яуши Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики.

Докладчик: Е.В. Николаева:

«Участок проектируемой жилой группы с кадастровыми номерами 21:21:102304:64 и 21:21:103301:1, находится на свободной от застройки территории. На северо-западной стороне участок граничит с существующей застройкой д. Крикакасы, на юго-западной стороне протекает речка Унга. На южной стороне поле. На северо-восточной стороне

д.Яуши. Предлагаемое планировочное решение жилой группы предусматривает перспективное развитие д. Яуши.

В проекте предлагается оптимальная архитектурно-планировочная организация территории жилой группы, обеспечение населения комфортным жильем, благоустройство территории жилой застройки.

Площадь участка благоустройства жилой группы составляет 41,44 га. Северная часть территории попадает в санитарно-защитную зону от карьера. В зоне С33 проектом предусмотрена защитная полоса из лесопосадки. Так же часть территории попадает в водоохранную зону речки Унга, площадь территории пригодная под индивидуальное жилищное строительство составляет 34,44 га.

Для развития досуга предусмотрены площадки для игр детей, отдыха взрослого населения. Расчет предприятий культурно-бытового обслуживания прилагается (СНиП 2.07.01 — 89). Согласно расчету количество детей на предлагаемую жилую группу составляет 162 человека, из них 116 учащихся и 46 дошкольников. Для детей школьного возраста имеется СОШ в д. Хыркасы, д. Салабайкасы, для дошкольников проектируемый детский сад с начальной школой в проектируемой жилой группе д. Микиши-Энзей.*

Инженерная инфраструктура предусматривает наличие систем газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, канализации.

Водоснабжение предусматривается из проектируемой скважины. Газоснабжение из проектируемого ГРП. Электроснабжение из проектируемой ТП.

Для организации водоотведения от жилой группы и ливневой канализации предусматриваются системы биологической очистки-септики.

Жилая группа д. Яуши согласно утвержденному генеральному плану не попадает в зону С33- в радиус 1 км от скотомогильника (скотомогильники попадающие в эту зону законсервированы).

Проектом предусмотрены площадки для установки мусорных контейнеров, удаленные на 20 метров, но не более 100 метров от жилых домов. На территории частных домовладений места расположения мусоросборников определяются самими домовладельцами и располагаются на расстоянии 8-10 метров от жилых домов.

Вывоз бытовых отходов производится на городскую свалку по графикам, принятым для данного населенного пункта.

Жилая зона предусматривает строительство кирпичных 1- 2-х этажных индивидуальных жилых домов с цокольными этажами и площадью 150 200 кв. метров на участках по 10-15 соток.».

Фадеев А.Г. – отметил, что предлагаемое к рассмотрению градостроительное решение не поддержано градостроительным советом Чебоксарского муниципального округа.

В обсуждении приняли участие: С.В. Васюков, В.К. Андреев, В.В. Григорьев, И.В. Модина, Н.С. Игнатьева, П.П. Корнилов.

Отметили:

наличие вблизи рассматриваемой территории месторождения глины (карьер);

недостаточное количество въездов на рассматриваемую территорию;

Рекомендовали администрации Чебоксарского муниципального округа совместно с собственником участка:

проверить размещение скважин в эскизном проекте на соответствие техническим требованиям и нормативам;

уточнить границы и объемы карьера, а также возможность получения соответствующего письма-согласования от уполномоченных органов;

предусмотреть в эскизном проекте создание дополнительных въездов/выездов и улучшение существующей транспортной инфраструктуры;

рассмотреть возможность передачи части земельных участков отдельным категориям граждан.

Решили:

рекомендовать собственниками земельных участков совместно с администрацией Чебоксарского муниципального округа доработать проект по высказанным замечаниям и предложениям.

7. Эскизный проект планировки земельных участков на территории Синьяльского территориального отдела Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики.

Докладчик: Г.В. Николаева:

«Участки расположены на территории Синьяльского территориального отдела Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики. Указанные земельные участки имеют категорию - земли сельскохозяйственного назначения.

Рассматриваемая территория общей площадью 5,8196 га расположена в Чебоксарском муниципальном округе Чувашской Республики, между деревней Аркасы и деревней Юраково. В настоящее время сформированы 57 земельных участков для ведения садоводства, имеющих среднюю площадь 1000 кв.м.

Строительство объектов капитального строительства на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства.

В настоящее время электроснабжение территории осуществляется от существующей ТП.

Прокладка бытовой канализации не требуется. Водоотведение (изолированные септики или индивидуальные очистные сооружения) выполняются собственниками участков с соблюдением градостроительных норм.

Водоснабжение возможно обеспечить от индивидуальных скважин. Машино-места постоянного хранения индивидуального автотранспорта предусматриваются на территории собственника земельного участка. Застройка земельных участков будет осуществляться собственниками земельных участков за счет собственных средств.

Ширина существующих улиц составляет от 6 до 8 м. Улицы включают проезжую часть и тротуары. Ширина тротуара составляет 1,0 м.

Согласно СП 53.13330.2019. Свод правил. Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения СНиП (30-02-97 Планировка и застройка территорий садоводства (дачных) объединений граждан, здания и сооружения) утв. И введен в действие Приказом Минстроя России от 14.10.2019 г №618/пр (ред. От 16.01.2023) требования по расчетным параметрам улиц и проездов применяются при проектировании новых территорий садоводства, при развитии существующих по возможности.*

Расширение существующих улиц до нормативных норм в данном случае возможно только за счет личных участков, находящихся в собственности.

Для развития инженерной инфраструктуры предусматривается прокладка газопровода низкого давления от существующей сети. Точку подключения определить согласно полученным техническим условиям.

Эскизный проект выполнен с целью включения рассматриваемой территории в границы населенного пункта деревня Аркасы с сохранением вида использования земельных участков – ведение садоводства (Код 13.2. по Классификатору видов разрешенного использования земельных участков)».

Фадеев А.Г. – отметил, что предлагаемое к рассмотрению градостроительное решение поддержано градостроительным советом Чебоксарского муниципального округа.

В обсуждении приняли участие: Н.С. Игнатьева, И.В. Модина, Е.А. Ушмарин, П.П. Корнилов.

Отметили:

наличие нескольких участков, попадающих в зону линий электропередач (ЛЭП);

Рекомендовали администрации Чебоксарского муниципального округа совместно с собственником участка:

проверить эскизный проект на предмет попадания участков под охранные зоны линий электропередач (ЛЭП);

представить конструкцию дорожной одежды противопожарных проездов, руководствуясь положениями Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», а также нормативными документами по пожарной безопасности;

рассмотреть возможность передачи части земельных участков отдельным категориям граждан.

Решили:

одобрить эскизный проект планировки земельных участков на территории Синьяльского территориального отдела Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики за вычетом участков попадающих в охранную зону ЛЭП.

8. Эскизный проект планировки коттеджного поселка Вурман-Сюктерского сельского поселения, южнее дер. Питикасы Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики.

Докладчик: В.И. Ефимов:

«Планируемый коттеджный поселок, размещается южнее деревни Шобаешкаркасы Новгород- Уфа» правая сторона). Под проектирование выделены тридцать два земельных участка общей площадью 52,8 га. Все участки в частной собственности. Земельные участки ограничены:

- с юго-запада - в 60 м автомобильная дорога федерального назначения М-7«Нижний Новгород- Уфа»;

- с северо-запада, северо-востока и юго-востока - земли сельскохозяйственного назначения свободные от застройки.

Комплекс коттеджной застройки запроектирован как единый архитектурно- планировочный ансамбль, объединенный объектами и территориями общественного назначения.

Территория коттеджного поселка площадью 52,8 га предусматривает несколько основных зон:

1. Административно-управленческая зона с размещением объектов управления, КПП, торгового магазина;

2. Жилая зона участков с размещением индивидуальных жилых домов;

3. Зона инженерного обеспечения с размещением следующих объектов: трансформаторной подстанции, газорегуляторного пункта, водонапорной башни с водозаборной скважиной;

4. Зоны отдыха с размещением игровых площадок и площадок отдыха для детей и взрослых;

5. Парковая зона со спортивными площадками, прогулочными дорожками и площадками отдыха;

6. Овражная зона отдыха: парк, горки для катания на лыжах и санях;

7. Зона транспортной инфраструктуры: внутривъездные дороги, проезды, парковки.

Предусмотрено два въезда на территории коттеджного поселка: со стороны заезда с трассы М7 к дер. Питикасы и выезд непосредственно на трассу в районе существующей автобусной остановки.

Примыкание к существующей автодороге выполнено с устройством переход-но-скоростных полос шириной 3,75 м. Предусмотрена разметка проезжей части в необходимых местах в соответствии с ГОСТ Р 51256-99, расстановка дорожных знаков по ГОСТ Р 52290- 2004, указывающих местоположение и направление въезда-выезда и обеспечивающих снижение скорости и перестройку автотранспорта.

На предлагаемом к застройке участке располагаются 378 отдельно стоящих индивидуальных жилых домов. Площадь земельного участка составляет 8-12 соток.

Улицы, дороги, проезду отделяются от жилых территорий, участков общественных зданий и иных территорий красными линиями. Ширина улицы составляет 15 м. Сеть улиц и дорог спроектирована таким образом, что можно подъехать к каждому жилому дому. Предусмотрены двухполосные проезды шириной 6 м.

Тупиковые проезды заканчиваться разворотными площадками размерами 12х12 м. К каждому участку коттеджной застройки запроектированы проезды с твердым покрытием шириной не менее 3,5 м с устройством, в случае необходимости, разъездных карманов. Вдоль проездов предусмотрены пешеходные тротуары шириной 1,5 м.

Вдоль основных проездов предусматривается устройство детских игровых площадок, зон отдыха. Площадки оснащены современным игровым оборудованием, скамьями для отдыха и урнами.

Проектом планировки предусмотрены территории для строительства объектов инженерного обеспечения, прокладки инженерных сетей.

Системы водоснабжения и теплоснабжения объектов комплекса организованы от собственных источников:

водоснабжение предусмотрено от проектируемой водозаборной скважины по объединённой схеме хозяйственно-питьевого водопровода и водопровода наружного пожаротушения; теплоснабжение от проектируемой газораспределительной станции от линии близлежащего газопровода; электроснабжение осуществляется от проектируемой трансформаторной подстанции.

Канализация септики на каждом участке. Ливнестоки - открытая система дождевых стоков со сбором в локальные очистные сооружения, с последующей очисткой и сбросом на рельеф местности».

Фадеев А.Г. – отметил, что предлагаемое к рассмотрению градостроительное решение не поддержано градостроительным советом Чебоксарского муниципального округа.

В обсуждении приняли участие: В.К. Андреев, В.В. Григорьев, И.В. Модина, Н.С. Игнатьева, А.А. Протасевич, П.П. Корнилов.

Отметили:

проектом предлагается включить в границы населенного пункта д. Питикасы территории по площади предполагаемо больше самого населенного пункта;

наличие пересечений рассматриваемых участков с землями лесного фонда;

недостаточное количество въездов на рассматриваемую территорию;

Рекомендовали администрации Чебоксарского муниципального округа совместно с собственником участка:

в эскизном проекте планировки коттеджного поселка не включать АЗС в границы населенного пункта;

пересмотреть размещение водонапорной башни в соответствии с необходимыми нормами;

предусмотреть развитие всей улично-дорожной сети с обеспечением удобных и безопасных связей с прилегающими населенными пунктами.

проверить рассматриваемую территорию на предмет попадания в зоны, отведенные под размещение скотомогильников;

проработать развитие всего населенного пункта с учетом достаточности инфраструктуры;

рассмотреть возможность передачи части земельных участков отдельным категориям граждан.

Решили:

рекомендовать собственникам земельных участков совместно с администрацией Чебоксарского муниципального округа доработать проект по высказанным замечаниям и предложениям.

9. Эскизный проект планировки территории, прилегающей к с. Синьялы Чебоксарского муниципального округа Чувашской Республики.

Докладчик: Р.К. Рахимов:

«Проект планировки территории охватывает один элемент планировочной структуры, который расположен севернее с. Синьялы и ограничен: с севера и востока - землями сельскохозяйственного назначения; с юго-востока - территорией индивидуального жилищного строительства, на которую имеется проект планировки территории (ООО НПП «Инженер», 2017 г.); с запада - полосой отвода автомобильной дороги Синьялы-Янашкасы-Типсирмы; с юга - существующими границами с. Синьялы.

Элемент планировочной структуры охватывает 10 земельных участков с кадастровыми номерами 21:21:076341:391; 21:21:076341:397; 21:21:076341:396; 21:21:076341:395; 21:21:076341:405; 21:21:076341:983; 21:21:076341:773; 21:21:076341:987; 21:21:076341:772; 21:21:076341:406 общей площадью 152151 кв.м. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.

Планируемая территория находится на водоразделе, перепад рельефа в пределах территории составляет около 3 метров. Через участки проходят воздушные линии электропередачи: ВЛ 10 кВ № 205 «Липово» с охранной зоной 10 м и ВЛЗ 10 кВ с охранной зоной 5 м. Проектом предусматривается вынос ВЛЗ 10 кВ за пределы планируемой территории. Северо-западная часть территории находится в придорожной полосе автомобильной дороги Синьялы-Янашкасы-Типсирмы и охранной зоне ВЛ 10 кВ.

Проектом планировки территории предполагается использование указанной территории для индивидуального жилищного строительства на земельных участках для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок). Запланировано 8 жилых групп (кварталов) с общим количеством 117 домов с приусадебными участками средней площадью 880 кв.м. В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412, на земельных участках для ведения личного подсобного хозяйства разрешается размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости), производство сельскохозяйственной продукции, размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, содержание сельскохозяйственных животных.

Использование приусадебных участков должно осуществляться в соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки Синьяльского сельского поселения.

Планировочная структура продиктована конфигурацией земельного участка и стремлением создать планировочную систему, увязанную с существующей улично-дорожной сетью населенного пункта, и предусматривает возможность дальнейшего развития жилого образования в северном и восточном направлениях.

Запланированы пять широтных и две меридианальные улицы шириной в красных линиях 18,0 м., примыкающие к существующей и ранее запланированной улично-дорожной сети. С обеих сторон улиц предусмотрены тротуары, шириной 1,5 м. В центральной части планируемой территории на площади 0,19 га размещается общественный центр, где располагаются объекты первичного обслуживания, предприятия торговли и общественного питания, озелененная территория для отдыха взрослых и игр детей. Другие объекты обслуживания населения, включая дом культуры, учреждения здравоохранения, дошкольное образовательное и общеобразовательное учреждения и другие объекты, расположены в с. Синьялы в зоне пешеходной доступности.

Водоснабжение проектируемых жилых и общественных зданий предусматривается от планируемой артезианской скважины с водонапорной башней, располагаемой в северо-восточной части элемента планировочной структуры. Проектируемые водопроводные сети закольцовываются и прокладываются таким образом, чтобы обеспечить ввод водопровода в каждый дом. В целях экономии водных ресурсов питьевого каче-

ства для пожаротушения и полива зеленых насаждений целесообразно выполнить отдельную водопроводную сеть с использованием воды из технических водозаборов. Пожарные гидранты на сети устраиваются на расстоянии не более 150 м от зданий и сооружений.

Канализацию планируемых жилых и общественных зданий предусматривается осуществить в индивидуальные системы очистки хозяйственно-бытовых стоков, рассчитанных на семью из 3-12 членов, ЭКО М-1, ЭКО М-2, ЭКО М-3 производства группы компаний "ЭКОЛАЙН". По технологии очистки стоки из дома поступают в центральную камеру установки (биореактор).

Газоснабжение проектируемой застройки предусматривается осуществить от существующего пункта редуцирования газа, расположенного южнее планируемой территории. Отопление жилых домов планируется осуществить от индивидуальных источников тепла, работающих на газовом топливе.

Электроснабжение осуществляется от ВЛ 10 кВ № 205 «Липово» через планируемую трансформаторную подстанцию.

Связь осуществляется по существующим и проектируемым линиям телефонной связи через АТС, а также через операторов сотовой связи.

Санитарная очистка территории заключается в сборе, хранении, транспортировке и утилизации отходов потребления, летней и зимней уборке территории с вывозом мусора и снега в места, установленные органами местного самоуправления. Площадки для размещения контейнеров для бытовых отходов с удобными подъездами для транспорта устраиваются не ближе 20 метров и не далее 100 метров от жилых домов и мест отдыха. Количество контейнеров принимается из расчета 1 контейнер на 10 индивидуальных жилых домов.»

Фадеев А.Г. – отметил, что предлагаемое к рассмотрению градостроительное решение поддержано градостроительным советом Чебоксарского муниципального округа.

В обсуждении приняли участие: Н.С. Игнатьева, П.П. Корнилов.

Отметили:

избыточное количество съездов с дороги районного значения;

Рекомендовали администрации Чебоксарского муниципального округа совместно с собственником участка:

сократить количество съездов с дороги районного значения;

рассмотреть возможность передачи части земельных участков отдельным категориям граждан.

Решили:

Рекомендовать собственниками земельных участков совместно с администрацией Чебоксарского муниципального округа доработать проект по высказанным замечаниям и предложениям и представить в рабочем порядке в Минстрой Чувашии;

10. Мастер-план комплексного развития территорий жилых районов Солнечный и Аэропарк Новоюжного планировочного района в городе Чебоксары.

Докладчик: С.С. Удяков:

«Изучаемый район площадью 160 гектаров расположен между городами Чебоксары и Новочебоксарск рядом с аэропортом и граничит с жилым районом Солнечный. Этот участок земли играет важную роль в градостроении обоих городов. Однако здесь недостаточно транспортных маршрутов. Можно сказать, что имеющаяся транспортная система создает тупики для общественного транспорта и способствует его дальнейшему развитию в обоих городах.

Транспортная инфраструктура специально создана нелинейной, чтобы отводить транзитный трафик от данной местности, при этом ориентирована на удобство жителей Аэропарка. Пешеходные бульвары, объединяясь в сеть, предоставляют жителям области возможность передвигаться независимо от транспорта, соединяя различные районы и внедряясь в общую пешеходную структуру города.

Остановки общественного транспорта расположены на пересечениях основных бульваров и маршрутов, а инженерные коммуникации проложены вдоль пешеходной сети.

Детские сады и школы в данном плане находятся в центре образованных шестиугольных ячеек, удаленных от транспортных магистралей и равномерно распределенных в пределах жилых зон.

Предполагаемая схема дорожного движения позволяет организовать благоустройство бульваров и парков во взаимодействии с жилыми зонами. Таким образом, строительство жилых зданий содействует не только формированию общественных пространств и парков, но и повышению качества жизни городских жителей.

В заключение, следует отметить, что проект призван создать более увлекательную и разнообразную окружающую среду путем отказа от привычной ортогональной планировки в пользу более интересной концепции. Его целью является улучшение существующей среды и развитие современных методов планировки и застройки территории.

Основные технико – экономические показатели:

Общая площадь территории -1640 000 кв.м;

Численность населения 30 000 человек

4600 детей возраста 7-18 лет

3000 детей возраста 0-6 лет

Квартир- 18 750 шт.

Общая площадь квартир -1 200 000 кв.м;

Планируется размещение пешеходных бульваров и площадей, торгово-развлекательных, выставочно-деловых и спортивных центров

площадь территорий общественных центров 217 300 кв.м;

Школы 3 шт. (4600 детей, с уч. = 132600 кв.м)

1 шт. - 1600 детей, с уч. = 44 200 кв.м;

Детские сады 9 шт. (3000 детей, с уч. = 110 700 кв.м)

1 шт. - 325 детей, с уч. = 12 300 кв.м;

площадь территорий школ и детских садов 243 300 кв.м;

Длина дорог для движения троллейбусов (в том числе для личного и обслуживающего транспорта)- 4230 м;

Длина дорог для личного и обслуживающего транспорта- 8320 м;

Длина центрального бульвара Линии - 3,5 км;

Длина всех поперечных бульваров на территории - 9 км;

Площадь трёх существующих лесных массивов с потенциалом стать парками - 148 га;

Парковочных мест - 15 000 шт.

в многоуровневых паркингах -5000 шт.

подземных в мкд -7500 шт.

плоскостных -2500 шт.

Гостевых -2000 шт».

Фадеев А.Г. – отметил, что предлагаемое к рассмотрению градостроительное решение поддержано градостроительным советом Чебоксарского муниципального округа.

В обсуждении приняли участие: Н.С. Игнатьева, В.К. Андреев, В.В. Мамуткин, А.А. Протасевич, Р.К. Рахимов, П.П. Корнилов.

Отметили:

высокую степень проработанности проекта, подчеркнув его детализированность и обоснованность предлагаемых решений;

назревшую необходимость развития рассматриваемой территории как градостроительно значимой в части застройки и развития связанной улично-дорожной сети;

невозможность включения в границы населенных пунктов в Чебоксарском муниципальном округе, в виду их удаленности.

Рекомендовали:

собственникам земельных участков совместно с администрацией г. Чебоксары и Чебоксарского муниципального округа рассмотреть возможность изменения границ

указанных муниципальных образований в части включения рассматриваемой территории в границы городского округа;

рассмотреть возможность передачи части земельных участков отдельным категориям граждан.

Решили:

рассматриваемый мастер-план принять за основу для дальнейшей работы, с учетом замечаний и предложений.

Председательствующий:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a long, sweeping horizontal line that extends to the right.

П.П. Корнилов