



**АРХИТЕКТУРНО  
- ПРОЕКТНАЯ  
МАСТЕРСКАЯ** 428034 г.Чебоксары,  
ул.М.Павлова, 39  
тел./факс: (8352) 41-90-51  
41-90-52  
m-gorod@mail.ru  
www.gorod-ch.ru

# **ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ЯРАБАЙКАСИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ МОРГАУШСКОГО РАЙОНА ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

## **Краткая пояснительная записка**

Обозначение:  
12/2017

Чебоксары, 2017 год

ООО «АМ «Мой город»

**ПРОЕКТ**  
**ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**  
**ЯРАБАЙКАСИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**  
**МОРГАУШСКОГО РАЙОНА ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**Краткая пояснительная записка**

Обозначение:  
12/2017

Директор

С.П.Лукиянов

Руководитель группы

Р.К.Рахимов

Разработал

А.В.Семенова

Чебоксары, 2017 год

## СОДЕРЖАНИЕ:

Предисловие .....	3
1. Краткая информация о сельском поселении .....	5
2. Объекты культурного наследия.....	7
3. Особо охраняемые природные территории .....	8
4. Описание изменений, вносимых в действующий генеральный план .....	9
<b>Приложение:</b>	
1. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения .....	13
2. Эскизный проект планировки территории, прилегающей к с.Акрамово .....	14
3. Выписка из протокола заседания градостроительного совета Минстроя Чувашии от 9 марта 2017 г. № 2.....	15

## ПРЕДИСЛОВИЕ

Проект внесения изменений в генеральный план Ярабайкасинского сельского поселения Моргаушского района Чувашской Республики выполнен на основании договора № 12/2017, заключенного между администрацией Ярабайкасинского сельского поселения и ООО «Архитектурная мастерская «Мой город» в соответствии с заданием на проектирование (градостроительным заданием).

Генеральный план – документ территориального планирования, который является пространственным отображением стратегий социально-экономического развития Чувашской Республики, программных документов развития Моргаушского муниципального района и определяет стратегию градостроительного развития муниципального образования «Ярабайкасинское сельское поселение». Генеральный план является градостроительным документом, определяющим в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территорий поселения, установление и изменение границ населенных пунктов в составе поселения, функциональное зонирование территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию.

Генеральный план Ярабайкасинского сельского поселения разработан ООО «Арконпроект» в 2007 году и утвержден решением Собрания депутатов от 27 ноября 2008 г. № С-20/1.

Настоящим проектом в порядке внесения изменений в генеральный план подготовлена одна новая карта – карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения. Данная карта выполнена в соответствии с Требованиями к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, утвержденными приказом Минрегиона России от 30.01.2012 № 19.

При подготовке проекта карты границ населенных пунктов, входящих в состав сельского поселения, использованы следующие материалы и документы:

1. Цифровая карта Моргаушского района в масштабе 1:10000, представленная администрацией района;

2. Цифровые карты населенных пунктов в масштабе 1:2000, представленные администрацией района;

3. Нормативные правовые акты:

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004г. № 190-ФЗ;

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001г. № 136-ФЗ;

Закон Чувашской Республики от 24 ноября 2004 г. № 37 «Об установлении границ муниципальных образований Чувашской Республики и наделении их статусом городского, сельского поселения, муниципального района и городского округа» (с изменениями по состоянию на период подготовки данного проекта);

Закон Чувашской Республики от 4 июня 2007г. № 11 «О регулировании градостроительной деятельности в Чувашской Республике» (с изменениями по состоянию на период подготовки данного проекта);

Закон Чувашской Республики от 18 октября 2004 г. № 19 «Об организации местного самоуправления в Чувашской Республике» (с изменениями);

методические рекомендации по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов (утверждены приказом Минрегиона России от 13.11.2010 № 492);

республиканские нормативы градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка городских округов и поселений Чувашской Республики», утвержденные постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 07.02.2008 № 21;

санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная квалификация предприятий, сооружений и иных объектов» (введены в действие постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74);

«Порядок включения земельных участков в границы населенных пунктов. Изменение границ населенных пунктов в порядке утверждения или изменения генерального плана», утвержденный Министром Чувашской Республики (основной порядок действует с 01.01.2013).

устав Ярабайкасинского сельского поселения Моргаушского района;

4. Информация, опубликованная в сети Интернет;

5. Другие материалы и информация, имеющиеся в открытых источниках.

Графические материалы генерального плана выполнены в технологии ГИС в системе координат МСК 21 с использованием компьютерной программы MapInfo. Описание и отображение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в графических материалах соответствует Требованиям, установленным приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30.01.2012 № 19.

## **1. Краткая информация о сельском поселении**

Ярабайкасинское сельское поселение находится в восточной части Моргаушского района и граничит:

- с севера – с Кадикасинским сельским поселением;
- с востока – с Чебоксарским районом Чувашской Республики;
- с юга и юго-запада – с Сятракасинским сельским поселением;
- с запада – с Орнинским сельским поселением;
- с северо-запада – с Москакасинским сельским поселением.

Ярабайкасинское сельское поселение образовано и наделено статусом сельского поселения Законом Чувашской Республики от 24.11.2004 г. № 37 «Об установлении границ муниципальных образований Чувашской Республики и наделении их статусом городского, сельского поселения, муниципального района и городского округа». Границы территории Ярабайкасинского сельского поселения установлены указанным законом Чувашской Республики.

Территорию Ярабайкасинского сельского поселения составляют исторически сложившиеся земли населенных пунктов, прилегающие к ним земли общего пользования, территории традиционного природопользования населения Ярабайкасинского сельского поселения, рекреационные земли, земли для развития сельского поселения, независимо от форм собственности и целевого назначения, находящиеся в пределах границ сельского поселения.

Общая площадь территории сельского поселения 5160,5 га. В состав сельского поселения входят село Акрамово, деревни Верхний Томлай, Вурмой, Вускасы, Елачкасы, Ермаково, Идагачкасы, Иштереки, Костеряки, Милюдакасы, Нижний Томлай, Новый Томлай, Синъял-Акрамово, Сыбайкасы, Шоркасы, Ярабайкасы. По состоянию на 1 января 2017 г. в этих населенных пунктах проживали 2150 чел. Связь населенных пунктов сельского поселения с районным и республиканским центрами

осуществляется по автомобильным дорогам местного значения, соединенным с федеральной автомобильной дорогой М 7 «Волга».

По территории сельского поселения проходят газопроводы Ямбург-Тула I, Ямбург-Тула II, Казань-Нижний Новгород, нефтепроводы и продуктопровод Альметьевск-Нижний Новгород, линия электропередачи ВЛ 110 кВ «Катраси - Венец», протекает река Моргаушка. Территория изрезана овражно-балочной сетью, приуроченной к реке Моргаушка и ее притокам. Через территорию сельского поселения проходит планируемая трасса высокоскоростной железной дороги «Моква-Казань» – ВСМ-2.

Градостроительное развитие сельского поселения осуществляется на основе генерального плана, разработанного ООО «Арконпроект» в 2007 году. В соответствии с указанным генеральным планом разработаны и утверждены Правила землепользования и застройки.

Из объектов обслуживания населения имеются общеобразовательные школы, дошкольные образовательные учреждения, дома культуры и клубы, библиотеки, предприятия торговли, учреждения здравоохранения и связи. Объекты периодического и эпизодического обслуживания находятся в с.Моргауши на расстоянии транспортной доступности.

Все населенные пункты электрифицированы, газифицированы и телефонизированы. Водоснабжение осуществляется от артезианских скважин и, частично, из шахтных колодцев, имеются локальные системы канализации, централизованная система водоотведения отсутствует.

Административным центром сельского поселения является деревня Ярабайкасы, которая расположена на расстоянии 37 км от Чебоксар и 25 км от районного центра Моргауши. Исторические названия Ерабойкин, Арабайкасы. В XVIII в. являлась выселком с.Успенское (ныне с.Акрамово). Жители чуваша, русские, до 1866 года государственные крестьяне; занимались земледелием, животноводством. В 1897 году открыто земское училище, в 1929 году образован колхоз «Суталла». В XIX в. – 1920 г. входила в состав Акрамовской волости Козьмодемьянского уезда, в 1920-1927 гг. – Акрамовской волости Чебоксарского уезда, в 1927-1944 гг. – Татаркасинского и Ишлейского районов, в 1944-1959 гг. и с 1964 г. – Моргаушского района, в 1959-1962 гг. Сундырского района.

## **2. Объекты культурного наследия**

Из объектов культурного наследия, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, имеется братская могила 39 крестьян, погибших в 1842 году в столкновении с царскими войсками. На государственную охрану поставлен постановлением Совета Министров Чувашской АССР от 25 февраля 1974 г. № 128.

Кроме того, в литературных источниках отмечается наличие на территории сельского поселения ряда археологических объектов – могильников, курганов, мест старых поселений, что, в соответствии с действующим законодательством, накладывает ограничения по использованию территорий.

### ***Ограничения по использованию земель историко-культурного назначения***

Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые расположены в пределах зон земель историко-культурного назначения, осуществляется в соответствии со статьей 99 Земельного кодекса Российской Федерации и статьями 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением. Изменение целевого назначения земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

Охранный зона – это территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим

использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зона охраняемого природного ландшафта – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения – органом государственной власти Чувашской Республики по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения – в порядке, установленном законами Чувашской Республики.

### **3. Особо охраняемые природные территории**

На территории сельского поселения особо охраняемые природные территории, включенные в Перечень особо охраняемых природных территорий, утвержденный приказом Министерства природных ресурсов и экологии Чувашской Республики от 19.02.2016 № 155, отсутствуют.

#### **4. Описание изменений, вносимых в действующий генеральный план**

Настоящим проектом в генеральный план Ярабайкасинского сельского поселения вносятся изменения, касающиеся территориальных границ с.Акрамово.

Территориальные границы муниципального образования и населенных пунктов отображены на карте границ населенных пунктов, входящих в состав поселения.

Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения, подготовлена в соответствии со статьей 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации и на ней отображены:

существующие территориальные границы сельского поселения (код 020304);

существующие территориальные границы населенных пунктов, входящих в состав поселения (код 0204);

планируемые территориальные границы населенных пунктов, входящих в состав поселения (код 0204).

Существующие территориальные границы населенных пунктов на картах отображены в соответствии с их кадастровыми планами и нанесены на карту сплошной линией красного цвета. Планируемые изменения границ населенных пунктов обозначены пунктирной линией красного цвета.

Изменение территориальных границ села Акрамово связано с необходимостью развития населенного пункта.

В измененные границы села Акрамово включена территория одного элемента планировочной структуры. Данный элемент планировочной структуры расположен юго-западнее села и ограничен:

с северо-востока – придорожной полосой автомобильной дороги «Волга»-Вурмой – Хоракасы;

с востока – существующей застройкой с.Акрамово;

с юга и запада – землями сельскохозяйственного назначения.

В планируемую территорию входят земельные участки с кадастровыми номерами 21:17:180202:689, 21:17:180202:694, 21:17:180202:693, 21:17:1800201:289, 21:17:180202:695, 21:17:000000:5131 (рис. 1). Общая площадь планируемой территории составляет 103084 кв.м, из них земли сельскохозяйственного назначения 98821 кв.м. Через

планируемую территорию проходит газопровод диаметром 159 мм высокого (II категории – 0,6 МПа) давления.

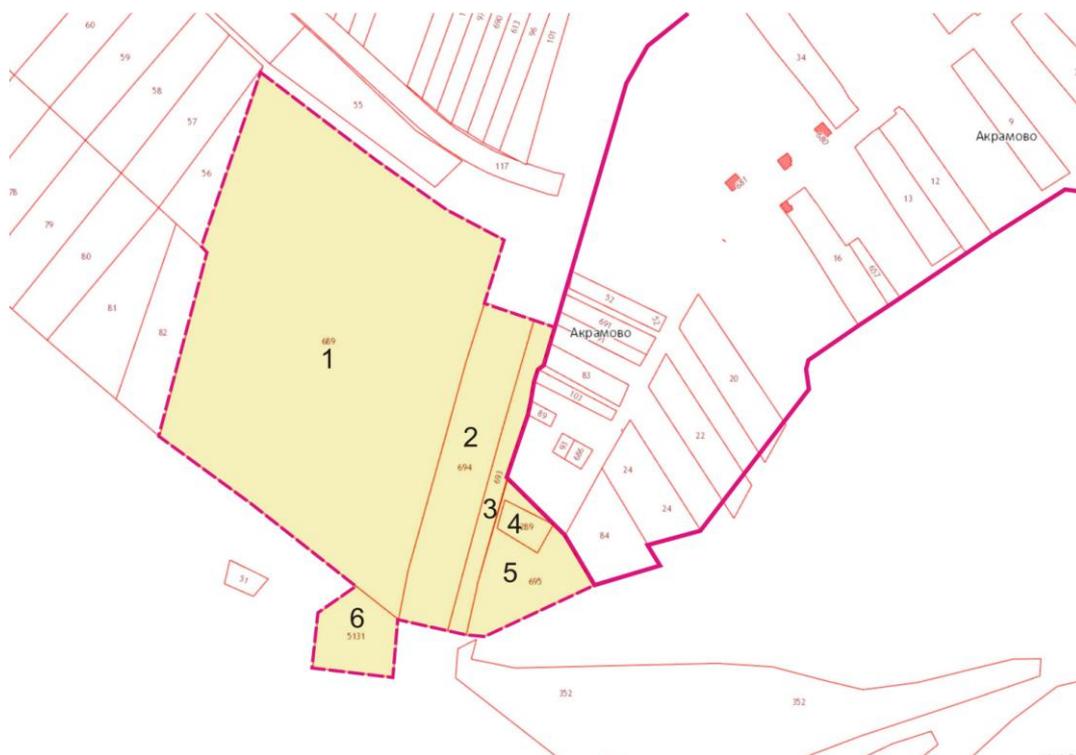


Рис. 1. Карта расположения земельных участков элемента планировочной структуры, включаемых в границы с.Акратово

Таблица 1.

**Перечень земельных участков  
элемента планировочной структуры,  
включаемых в границы с.Акратово**

№ п.п.	Кадастровый номер участка	Площадь, кв.м	Категория земель согласно ПКК Росреестра	Разрешенное использование	Форма собственности
1	2	3	4	5	6
1	21:17:180202:689	75165	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не установлена
2	21:17:021001:694	12206	Земли сельскохозяйственного назначения	Для видов сельскохозяйственного использования	Не установлена
3	21:17:180202:693	4263	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для размещения автомобильных дорог и их конструктивных элементов	Не установлена

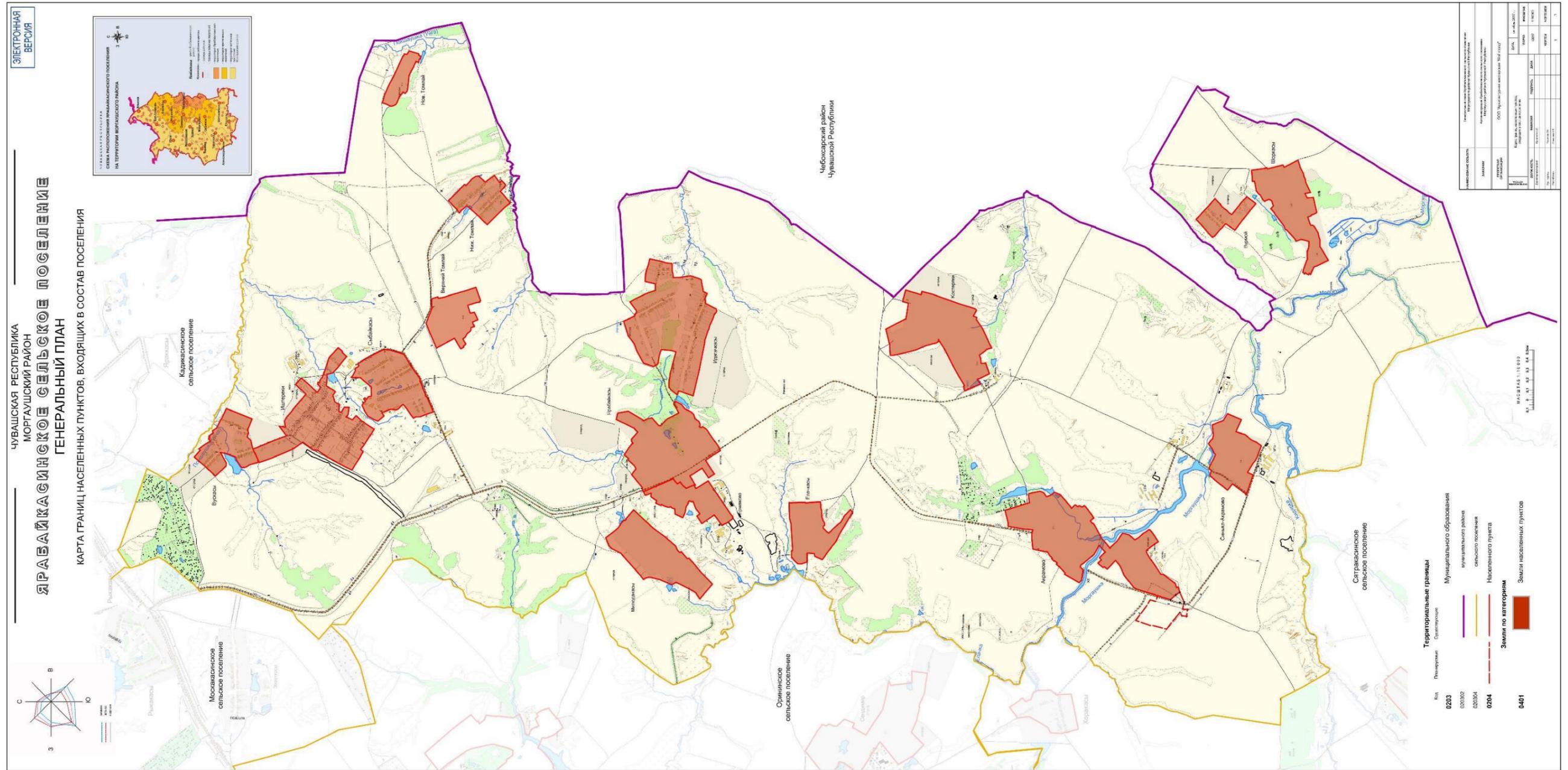
Окончание табл. 1

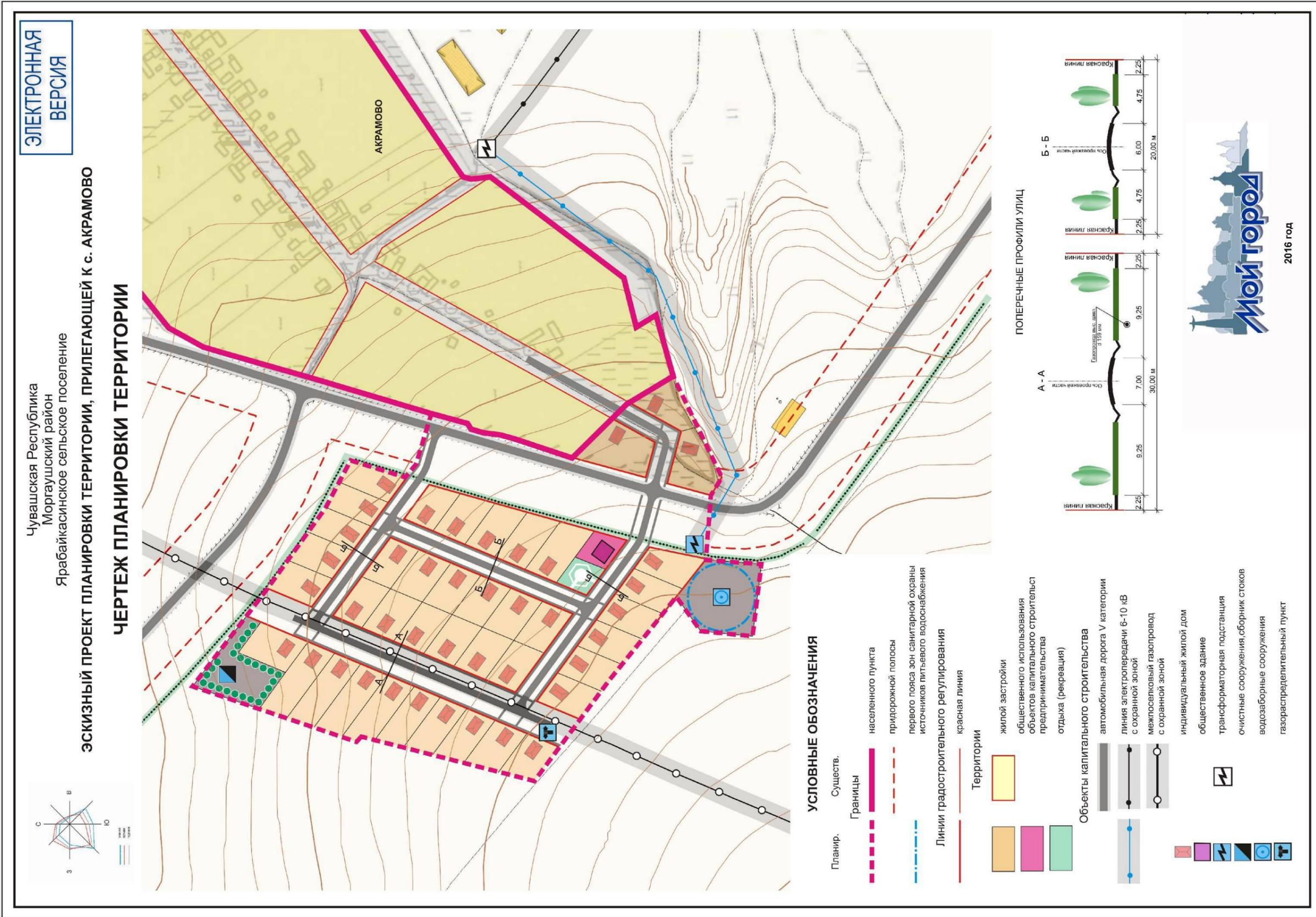
1	2	3	4	5	6
4	21:17:180201:289	1100	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения личного подсобного хозяйства	Частная собственность
5	21:17:180202:695	6267	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения личного подсобного хозяйства	Не установлена
6	21:17:000000:5131	4083	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не установлена
	<b>Итого:</b>	<b>103084</b>			

Генеральным планом предполагается использовать данную территорию для целей территориального развития с.Акрамово с размещением здесь объектов жилищно-гражданского назначения в соответствии с проектом планировки территории, подготовленным ООО «Архитектурная мастерская «Мой город» в 2016 году и рассмотренным градостроительным советом Минстроя Чувашии 09 марта 2017 г.

Проектом планировки территории предусматривается размещение здесь малоэтажной жилой застройки (индивидуальное жилищное строительство). Запланировано 5 жилых групп (кварталов) с общим количеством 38 домов с приусадебными участками личного подсобного хозяйства, средней площадью 0,134 га.

## ПРИЛОЖЕНИЯ







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

ПРОТОКОЛ  
заседания градостроительного совета Министрой Чувашии

9 марта 2017 г.

№ 2

г. Чебоксары

Председательствовал: А.А. Юсупова  
Секретарь: А.А. Мясоутова  
Присутствовали:  
Члены градостроительного совета: список прилагается  
Приглашенные: список прилагается

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. О концепции развития территории общей площадью около 1,36 га, находящихся по адресу: г. Чебоксары, пл. Речников
2. Повторно об эскизном проекте планировки жилой группы д. Коснары Шинерпосинского сельского поселения Чебоксарского района
3. Повторно об эскизном проекте планировки жилой группы д. Вурманкасы Вурман-Сюктерского сельского поселения Чебоксарского района
4. Об эскизном проекте планировки территории, прилегающей к с. Батырево Батыревского сельского поселения Батыревского района
5. Об эскизном проекте планировки территории, прилегающей к с. Акрамово Ярабайкасинского сельского поселения Моргаушского района
6. Об эскизном проекте планировки территории, прилегающей к д. Чичканы Чичканского сельского поселения Комсомольского района
7. Об эскизном проекте планировки территории, прилегающей к д. Тюмерево Тюмеревского сельского поселения Янтиковского района

5. Об эскизном проекте планировки территории, прилегающей к с. Акрамово Ярабайкасинского сельского поселения Моргаушского района

Выступили:

Семенова А.В. – автор проекта сообщила, что эскизный проект планировки территории охватывает 1 элемент планировочной структуры, расположенный юго-западнее с. Акрамово, который ограничен с северо-востока – автодорогой «Волга»-Вурмой – Хоракасы, с востока – придорожной полосой автомобильной дороги «Волга»-Вурмой, с юго-запада и запада – землями сельскохозяйственного назначения.

Планируемая территория площадью 10,36 га занимает земельные участки: с кадастровым номером 21:17:180202:689, площадью 7,5165 ка; с кадастровым номером 21:17:180201:289, площадью 0,11 га, форма собственности – частная, для ведения личного подсобного хозяйства; расположенные в кадастровом квартале 21:17:180202, площадью 27335 кв.м, категория земель – не установлена, форма собственности – не определена. Через планируемую территорию проходит газопровод диаметром 159 мм высокого (II категории – 0,6 МПа) давления.

Проектом планировки территории предполагается разместить здесь индивидуальное жилищное строительство. Запланировано 5 жилых групп (кварталов) с общим количеством 38 домов с участками для ведения личного подсобного хозяйства, средней площадью 0,134 га. Запланированы 2 меридиональные и 2 широтные улицы шириной в красных линиях 30,0 и 20,0 метров.

На планируемую территорию предусмотрены два въезда с автомобильной дороги «Волга»-Вурмой, при одном из которых выделен земельный участок, площадью 0,087 га, где могут размещаться предприятия повседневного обслуживания: магазины, предприятия общественного питания, аптеки и т.п. Рядом с этой территорией предусмотрен участок для обустройства детской игровой площадки и рекреационных целей.

Водоснабжение проектируемых домов предусматривается от существующей артезианской скважины, расположенной в с. Акрамово. Данная скважина, 1970 года постройки, расположена в северной части села, имеет производительность 0,2 тыс. куб.м в сутки и оборудована водонапорной башней емкостью 25 куб.м. Схемой водоснабжения и водоотведения Ярабайкасинского сельского поселения, утвержденной постановлением администрации сельского поселения от 07.04.2014 № 28а, предусматривается до 2023 года построить в с. Акрамово дополнительные водозаборные узлы. Канализация планируемых жилых и общественных зданий предусматривается, в соответствии со Схемой водоснабжения и водоотведения Ярабайкасинского сельского поселения, в сборник стоков, выполняемый из аккумуляющих емкостей типа ЛОС-Ем производства компании «ЭКОЛОС», с последующим вывозом специальной техникой на очистные сооружения. Сети канализации прокладываются по проектируемым улицам с учетом возможности подключения всех зданий. Газоснабжение проектируемой застройки предусматривается осуществить от межпоселкового газопровода, пересекающего планируемую территорию, через газораспределительный пункт (ГРП). Отопление жилых домов предусматривается осуществить от индивидуальных источников тепла, работающих на газовом топливе, общественных зданий – от встроенных и пристроенных котельных. Электроснабжение осуществляется от существующей и проектируемой ЛЭП 6-10 кВ через трансформаторную подстанцию.

В обсуждении приняли участие: Андреев, Игнатьева, Юсупова

Игнатьева Н.С. – отметила, что участки, предусмотренные для включения в границы населенного пункта и на которые разрабатываются эскизные проекты планировки, должны быть обязательно размежеваны и установлены их границы.

Андреев В.К. – отметил, что на участок, который расположен между планируемой территорией и существующим населенным пунктом (возможно придорожная полоса) предложил также разработать архитектурно-планировочные решения и определить его целевое назначение: зона отдыха, общественная застройка и т.д.

Юсупова А.А. – отметила, что эскизный проект планировки жилой группы выполнен на основании генерального плана и в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования. Имеются замечания по координатному описанию границ этой территории. Данные работы необходимо выполнять до начала разработки проекта, т.к. несоответствие границ или невозможности установления границ участка может привести к ничтожности архитектурно-планировочных решений планируемой территории.

Решили:

1) в целом эскизный проект планировки одобрить и взять за основу для дальнейшего проектирования с учетом доработки высказанных предложений и замечаний;

2) рекомендовать администрации Ярабайкасинского сельского поселения Моргаушского района провести работу с привлечением кадастровых инженеров по межеванию земельных участков, которые планируется включить в границы населенного пункта;

3) в установленном порядке подготовить предложения по внесению изменений в генеральный план Ярабайкасинского сельского поселения в целях включения земельных участков в границы с. Акрамово.

Председатель

А.А. Юсупова