



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

**ПРОТОКОЛ
Градостроительного совета Минстроя Чувашии**

15 ноября 2018 г.

№ 9

г. Чебоксары

Председательствовал: А.А. Шевлягин

Секретарь: А.А. Мясоутова

Присутствовали:

Члены градостроительного совета:

список прилагается

Приглашенные:

список прилагается

ПОВЕСТКА ДНЯ:

- 1. Об эскизном проекте «Технопарка» в Вурман-Сюктерском сельском поселении Чебоксарского района Чувашской Республики.**
- 2. Об эскизном проекте планировки территории, прилегающей к с.Шоршелы Шоршелского сельского поселения Мариинско-Посадского района.**
- 3. Об эскизном проекте планировки территории производственной зоны на земельных участках с кадастровыми номерами 21:16:110603:46 и 21:16:110603:45 в Шоршелском сельском поселении Мариинско-Посадского района.**
- 4. Об эскизном проекте жилой группы с. Хыркасы Вурман-Сюктерского сельского поселения Чебоксарского района Чувашской Республики**

1. Об эскизном проекте «Технопарка» в Вурман-Сюктерском сельском поселении Чебоксарского района Чувашской Республики.

Выступили:

Иванов В.Р. – индивидуальный предприниматель, инвестор проекта сообщил, что создание данного объекта связано с растущими масштабами жилищного строительства в Чувашской Республике и потребности населения в рабочих местах, а также доступных и качественных товаров и услугах. Строительство объекта «Технопарк» позволит удовлетворять потребности жителей близлежащих населенных пунктов и городов не только в кухонных гарнитурах, корпусной мебели, электротехнических изделиях, но и в товарах известного бренда «YAMANA». Производитель «YAMANA» в дальнейшем планирует открыть здесь производственно-сборочный цех. Строительство «Технопарка» позволит трудоустроить более 600 человек. На участке вблизи с. Хыркасы планируется построить следующие объекты: административные, производственные, офисные, складские, бытовые, служебные и подсобные помещения и пр.

Николаева Е.В. – архитектор ООО «Арконпроект» сообщила, что проектируемый участок ограничен с южной стороны – полем, с западной – оврагом, с восточной стороны - дорогой местного значения, с северной стороны участок частично попадает в придорожную зону автодороги М-7. Въезд на участок с автомобильной дороги местного значения.

Общая площадь участка составляет 7,36 га. На участке площадью 1,5 га проектом предусмотрено размещение торгового центра с салоном сельхозтехники “YAMANA” площадью 1,75 тыс. кв.м. На 2 участках общей площадью 2 га, проектом предусмотрено размещение цеха по производству кухонной мебели площадью 10 тыс. кв.м и цеха по производству корпусной мебели площадью 10 тыс. кв.м. На 4-м участке площадью 1,86 га проектом предусмотрено размещение административного корпуса общей площадью 500 м² и цеха по производству электротехнических изделий, общей площадью 1,75 тыс.кв.м.

Водоснабжение предусматривается из проектируемой скважины. Электроснабжение от проектируемых трансформаторных подстанций. Газоснабжение от проектируемого ГРП. Проектом предусмотрены локальные очистные сооружения оборотного водоснабжения для промышленных объектов, а для бытовых предусмотрены индивидуальные септики. Вывоз бытовых отходов производится на городскую свалку. Проектом предусмотрены площадки для отдыха, разворотные площадки, парковки для легковых и грузовых автомобилей.

Технико-экономические показатели:

1. Площадь участка - 7,36 га
2. Площадь застройки - 1,6 га.
3. Производственная площадь - 21700 м².
4. Площадь торгового центра - 17500 м²
5. Площадь озеленения - 3,56 га
6. Площадь покрытий - 2,2 га

В обсуждении приняли участие: Андреев, Игнатьева, Рахимов, Шевлягин.

Андреев В.К. – отметил, что технопарк с градостроительной точки размещен удачно, с точки зрения планировочных решений все вопросы учтены, а инженерные вопросы рекомендовал проработать при дальнейшем проектировании на основании технических условий.

Игнатьева Н.С. – отметила, что с градостроительной точки реализация представленного проекта обоснована и экономически выгодна не только для поселения, но и для республики. Сообщила, что по проекту имеется согласование с ФКУ УПРДОР «Волга» от 10.07.2015 № 04/3873 в части места размещения технопарка, а также перевода из земель с/х назначения в производственную зону земель населенных пунктов. Рекомендовала администрации Вурман-Сюктерского поселения в генеральном плане на рассматриваемой территории предусмотреть планируемую производственную зону для перспективного градостроительного развития населенного пункта д. Микши-Энзей.

Рахимов Р.К. – в целом одобрил представленный проект. Предложил при дальнейшем проектировании здание торгового дома «YAMANA» переместить восточнее на границу технопарка (в створе с забором) и вход в здание предусмотреть сразу с парковочной площадки, в связи с чем, увеличится площадь парковки.

Шевлягин А.А. – предложил одобрить данный проект и взять за основу для дальнейшего проектирования. Рекомендовал при дальнейшем проектировании предусмотреть больше парковочных мест и площадки для размещения рекламных конструкций.

Решили:

- эскизный проект «Технопарка» в Вурман-Сюктерском сельском поселении Чебоксарского района Чувашской Республики одобрить и взять за основу для дальнейшей работы;

- рекомендовать администрации Вурман-Сюктерского сельского поселения провести в установленном порядке работу по внесению изменений в генеральный план Вурман-Сюктерского сельского поселения в части установления вблизи деревни Микши-Энзей функциональной производственной зоны для перспективного градостроительного развития населенного пункта и включению земельного участка в границы д. Микши-Энзей.

2. Об эскизном проекте планировки территории, прилегающей к с.Шоршелы Шоршелского сельского поселения Мариинско-Посадского района.

Выступили:

Петров Л.Р. – сообщил, что администрация Шоршелского сельского поселения ходатайствует за поддержку данного проекта. В Шоршелском сельском поселении стоят в очереди на получении земельных участков 16 многодетных семей, свободных участков для предоставления многодетным семьям в поселении не имеется. В с. Шоршелы имеются социально-культурные объекты, садики и школы, которые загружены наполовину.

Ермолаев Д.В. – представитель собственников земельных участков отметил, что проект большой и интересный. Отметил, что проектом предусмотрены 38 земельных участков для предоставления многодетным семьям. Освоение данной территории планируется за счет собственных и заемных средств.

Рахимов Р.К. – руководитель группы территориального планирования ООО «АМ «Мой город» сообщил, что проект планировки территории охватывает 1 элемент планировочной структуры. Элемент планировочной структуры расположен юго-восточнее с. Шоршелы и ограничен: с севера – автомобильной дорогой и землями сельскохозяйственного назначения; с востока – землями

сельскохозяйственного назначения; с юга и запада – оврагами, приуроченными к руслу р. Большой Цивиль; с северо-запада – существующей застройкой села.

Территория пересекается линией электропередачи 10 кВ №30 «Шоршелы» от подстанции «Кабельная» 110/10 кВ, севернее планируемой территории проходит межпоселковый газопровод от АГРС «Шоршелы». Планируемая территория делится на две неравные части оврагом. Для соединения этих частей предусматривается сооружение двух пешеходно-транспортных дамб, которые, наряду с решением транспортной проблемы, являются гидротехническими сооружениями, обеспечивающими создание каскада прудов и используемых для рекреационных целей.

Основной въезд на планируемую территорию предусмотрен с существующей подъездной автомобильной дороги, соединяющей с. Шоршелы с автодорогой «Атлашево — а/д «Волга» - Марпосад». Площадь жилой группы около 1350 кв. м.

Учитывая большую площадь территории реализацию данного проекта, предусматривается освоение ее осуществить в два этапа.

Первая очередь реализации данного проекта предполагает освоение территории, расположенной в северо-восточной части элемента планировочной структуры. В данную территорию входят 14 земельных участков, суммарной площадью 26,87 га.

В пределах второй очереди предполагается освоение участков общей площадью 47,25 га, расположенных южнее пересекающего террииторию оврага. Кроме жилой и общественной застройки во вторую очередь освоения входит сооружение двух дамб и полное благоустройство оврага с переводом его в рекреационную зону, а также строительство комплекса дополнительных объектов инженерной инфраструктуры - сетей и сооружений водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения.

В с. Шоршелы имеется централизованная система водоснабжения. Настоящим проектом в дополнение к существующим источникам водоснабжения предусматривается строительство двух артезианских скважин, размещаемых на территории первой и второй очереди освоения. Для целей пожаротушения на сети устраиваются пожарные гидранты на расстоянии не более 150 м от зданий и сооружений. Газоснабжение проектируемой застройки осуществляется от межпоселкового газопровода. Электроснабжение осуществляется от ВЛ 10 кВ «Шоршелы» через планируемые трансформаторные подстанции.

Настоящим проектом предусматривается устройство площадок для размещения контейнеров для бытовых отходов. Количество контейнеров принимается из расчета 1 контейнер на 10 индивидуальных жилых домов.

В обсуждении приняли участие: Андреев, Гаврилов, Игнатьева, Шевлягин.

Андреев В.К. – отметил, что проект выполнен грамотно, его возможно одобрить и принять за основу для дальнейшего проектирования.

Гаврилов Я.М. – предложил при дальнейшей разработки проекта планировки территории предусмотреть возможность подключения планируемой территории к существующей сети водоснабжения, а также очистным сооружениям, расположенным западнее рассматриваемого участка, которые в настоящее время недозагружены.

Игнатьева Н.С. – отметила, что проект выполнен грамотно, профессионально. Предложила администрации сельского поселения решить вопрос по привлечению инвесторов к реализации данного проекта, а также места для перспективного размещения градообразующих предприятий.

Шевлягин А.А. – предложил взять данный эскизный проект за основу для дальнейшего проектирования.

Решили:

- эскизный проект планировки территории, прилегающей к с. Шоршелы Шоршелского сельского поселения Мариинско-Посадского района одобрить и взять за основу для дальнейшего проектирования;
- рекомендовать администрации Шоршелского сельского поселения провести в установленном порядке работу по внесению изменений в генеральный план Шоршелского сельского поселения в целях включения земельного участка в границы с. Шоршелы.

3. Об эскизном проекте планировки территории производственной зоны на земельных участках с кадастровыми номерами 21:16:110603:46 и 21:16:110603:45 в Шоршелском сельском поселении Мариинско-Посадского района.

Выступили:

Петров Л.Р. – глава Шоршелского сельского поселения сообщил, что земельный участок находится в частной собственности. Поселение ходатайствует о переводе данного земельного участка в промышленную зону для дальнейшего развития поселения, привлечения инвестиций и создания градообразующих объектов.

Ермолаев Д.В. – представитель собственников земельных участков сообщил, что участок примыкает к автомобильной дороге «Атлашево-а/д «Волга» - Марпосад» и окружен производственными объектами. Использование участка предусматривается в промышленных целях. На проектируемой территории планируется размещение кафе, объектов для хранения и производства строительных материалов и изделий из дерева, металлоконструкций.

Мурзенкова Е.В. – ведущий архитектор ООО «АМ «Мой город» сообщила, что планируемая территория, предусмотренная под размещение производственной зоны, расположена восточнее д. Малое Камаево Шоршелского сельского поселения. С севера и востока от участка находятся земли сельскохозяйственного назначения, с запада территория с/х предприятия ООО «Смак-Агро», с юга – автомобильная дорога Атлашево – а/д «Волга» - «Марпосад». Земельные участки общей площадью 11800 кв.м относятся к землям сельскохозяйственного назначения.

На участке предполагается разместить комплекс объектов: административно-выставочное здание, кафе на 50 мест, склад готовой продукции, производственное здание, гостевые парковки на 25 м/м, автостоянка грузового транспорта на 6 м/м, хозяйственная площадка, площадка отдыха, площадка строительных материалов.

Водоснабжение проектируемых объектов предусматривается от насосной станции и проектируемой артезианской скважины, расположенных с севера от территории проектирования на расстоянии 30 м от границы территории.

Проектируемые здания оборудуются системой хозяйственно-бытовой канализации с подключением к установке биологической очистки сточных вод по типу «BIOTAL» с последующим сбросом очищенных вод в дренажный колодец.

На проектируемой территории имеются: газопровод высокого давления, проложенный к котельной д. Малое Камаево, электрические сети, подключенные к электрической подстанции на территории ООО «Смак-Агро».

В обсуждении приняли участие: Григорьев, Игнатьева, Шевлягин.

Григорьев В.В. – отметил, что в настоящее время участок предназначен для сельскохозяйственного производства. На участке размещены объекты, не связанные с сельскохозяйственным производством, следовательно, участок используется не по целевому назначению. Учитывая, что участок примыкает к сельскохозяйственному предприятию, необходимо соблюдать санитарные разрывы между производствами, предложил данный вопрос согласовать с Роспотребнадзором Чувашской Республики.

Игнатьева Н.С. – отметила, что проектируемая артезианская скважина расположена за пределами рассматриваемого земельного участка, что недопустимо, в связи с чем, предложила проработать вопрос возможного подключения к существующей скважине или размещения скважины в границах рассматриваемого участка.

Шевлягин А.А. – отметил, что одобрение эскизного проекта невозможно, т.к. имеются замечания по нецелевому использованию земельного участка (на участке имеется кафе), по соблюдению требований санитарно-эпидемиологических нормативов, которые необходимо снять в целях возможного перевода данного земельного участка в земли промышленности.

Решили:

- эскизный проект планировки территории производственной зоны на земельных участках с кадастровыми номерами 21:16:110603:46 и 21:16:110603:45 в Шоршелском сельском поселении Мариинско-Посадского района отклонить от рассмотрения по высказанным замечаниям и предложениям, в случае устранения замечаний повторно представить на рассмотрение Градостроительного совета.

4. Об эскизном проекте жилой группы с. Хыркасы Вурман-Сюктерского сельского поселения Чебоксарского района Чувашской Республики

Выступили:

Антонов И.М. – представитель собственников земельных участков сообщил, что земельный участок площадью 3 га расположен восточнее с. Хыркасы на развилке дороги, которая ведет в санаторно-курортную зону, где расположены «Волжанка», «Солнечный берег», «Волжские зори». Рядом с участком имеется вся необходимая инженерная и социальная инфраструктура: школы, детские сады. Южнее участка проходит федеральная автомобильная дорога М-7 «Волга» в придорожной полосе которой планируется разместить магазин и торговые павильоны.

Николаева Е.В. – архитектор ООО «Арконпроект» сообщила, что проект планировки жилой группы с. Хыркасы Вурман-Сюктерского сельского поселения разработан на основе утвержденного генерального плана и задания на проектирование. С западной стороны проектируемая жилая группа граничит с существующей застройкой, с восточной и северной стороны – поле, с южной стороны участка проходит автодорога М-7 «Волга».

Площадь жилой группы составляет 3 га, всего предусматривается 11 участков по 10-15 соток. Инженерная инфраструктура предусматривает наличие систем газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения. Водоснабжение предусматривается от существующего водопровода. Газоснабжение – от существующего газопровода. Электроснабжение – от существующей трансформаторной подстанции. Водоотведение от жилой группы

предусматривается в существующую канализацию и далее на очистные сооружения.

В обсуждении приняли участие: Рахимов, Игнатьева, Шевлягин.

Рахимов Р.К. – отметил, что придорожная полоса федеральной автомобильной дороги 150 м от полосы отвода, размещение объектов в данной полосе не допускается без согласования с собственником федеральной автомобильной дороги.

Игнатьева Н.С. – сообщила, что заявителями согласование с ФКУ Упрдор «Прикамье» в части возможного размещения в придорожной полосе федеральной автомобильной дороги М-7 «Волга» объектов капитального строительства не представлено. Отметила, что генеральный план Вурман-Сюктерского сельского поселения разработан в 2008 году, и в настоящее время он полностью не соответствует требованиям Градостроительного кодекса РФ и Приказу Минэкономразвития России от 09.01.2018 №10. Генеральный план выполнен не в цифровом формате, в связи с чем, затруднительно определить точное размещение границ полосы отвода дороги, придорожной полосы, санитарно-защитной зоны от карьера, охранной зоны горного отвода и т.д. Отметила, что к данному проекту от администраций Чебоксарского района и Вурман-Сюктерского сельского поселения не представлены предложения по решению вопроса снятия напряженности с очередностью многодетных семей в районе и поселении.

Шевлягин А.А. – отметил, что восточнее рассматриваемых земельных участков расположен карьер, санитарно-защитная зона которого не отображена в проекте.

Решили:

- эскизный проект жилой группы с. Хыркасы Вурман-Сюктерского сельского поселения Чебоксарского района Чувашской Республики отклонить от рассмотрения до устранения замечаний: внесения изменений в генеральный план Вурман-Сюктерского сельского поселения (нанесения границ зон с особыми условиями использования территорий), получения согласования с ФКУ Упрдор «Прикамье». В случае устранения замечаний проект повторно представить на рассмотрение Градостроительного совета.

Председатель – главный архитектор
Чувашской Республики

А.А. Шевлягин