



**АРХИТЕКТУРНАЯ  
МАСТЕРСКАЯ** 428005, г.Чебоксары,  
ул.Гражданская, 5, оф. 12  
тел. (8352) 22-31-60  
[m-gorod@mail.ru](mailto:m-gorod@mail.ru)  
[www.gorod-ch.ru](http://www.gorod-ch.ru)

# **ПРОЕКТ**

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

**Краткая пояснительная записка**

Обозначение:  
54/2018

Чебоксары, 2018 год

ООО «АМ «Мой город»

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

**Краткая пояснительная записка**

Обозначение:  
54/2018

Директор

И.Ю.Трофимов

Руководитель группы

Р.К.Рахимов

Разработал

Р.К.Рахимов

Чебоксары, 2018 год

## СОДЕРЖАНИЕ:

Предисловие .....	3
1. Краткая информация о сельском поселении .....	4
2. Объекты культурного наследия.....	6
3. Особо охраняемые природные территории .....	8
4. Описание изменений, вносимых в действующий генеральный план .....	8
<b>Приложения:</b>	
1. Сводная схема (основной чертеж) генерального плана.....	14
2. Акты ликвидации скотомогильников.....	15

## ПРЕДИСЛОВИЕ

Проект внесения изменений в генеральный план Ярабайкасинского сельского поселения Моргаушского района Чувашской Республики выполнен на основании договора № 54/2018, 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. В последующем ООО «Арконпроект» и ООО «Архитектурная мастерская «Мой город» в данный генеральный план были внесены изменения, связанные с его актуализацией.

При подготовке проекта внесения изменений в генеральный план сельского поселения, использованы следующие материалы и документы:

1. Сводная схема (основной чертеж) генерального плана в масштабе 1:10000;

2. 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);

местные нормативы градостроительного проектирования Ярабайкасинского сельского поселения Моргаушского района Чувашской Республики, утвержденные решением собрания депутатов Ярабайкасинского сельского поселения от 06.04.2018 № С-39/1;

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;

3. Информация, опубликованная в сети Интернет;

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

Графические материалы генерального плана выполнены с использованием компьютерной программы CorelDRAW. Описание и отображение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в графических материалах приняты в соответствии с утвержденным генеральным планом.

## **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 Орининским 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 земель муниципального образования составляет, по данным Чувашстата, 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 2018 г. в этих населенных пунктах проживали, по тем же данным, 2113 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 15.01.2018 № 18, отсутствуют.

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

Настоящим проектом в генеральный план Ярабайкасинского сельского поселения вносятся следующие изменения.

#### ***4.1. Изменение № 1. Отображение резервной территории для развития д. Ярабайкасы***

Настоящим проектом в генеральный план Ярабайкасинского сельского поселения вносится изменение, касающееся отображения на Сводной схеме (основном чертеже) резервной территории, предназначенной для развития д.Ярабайкасы на земельных участках с кадастровыми номерами 21:17:120801:126 и 21:17:121301:338.

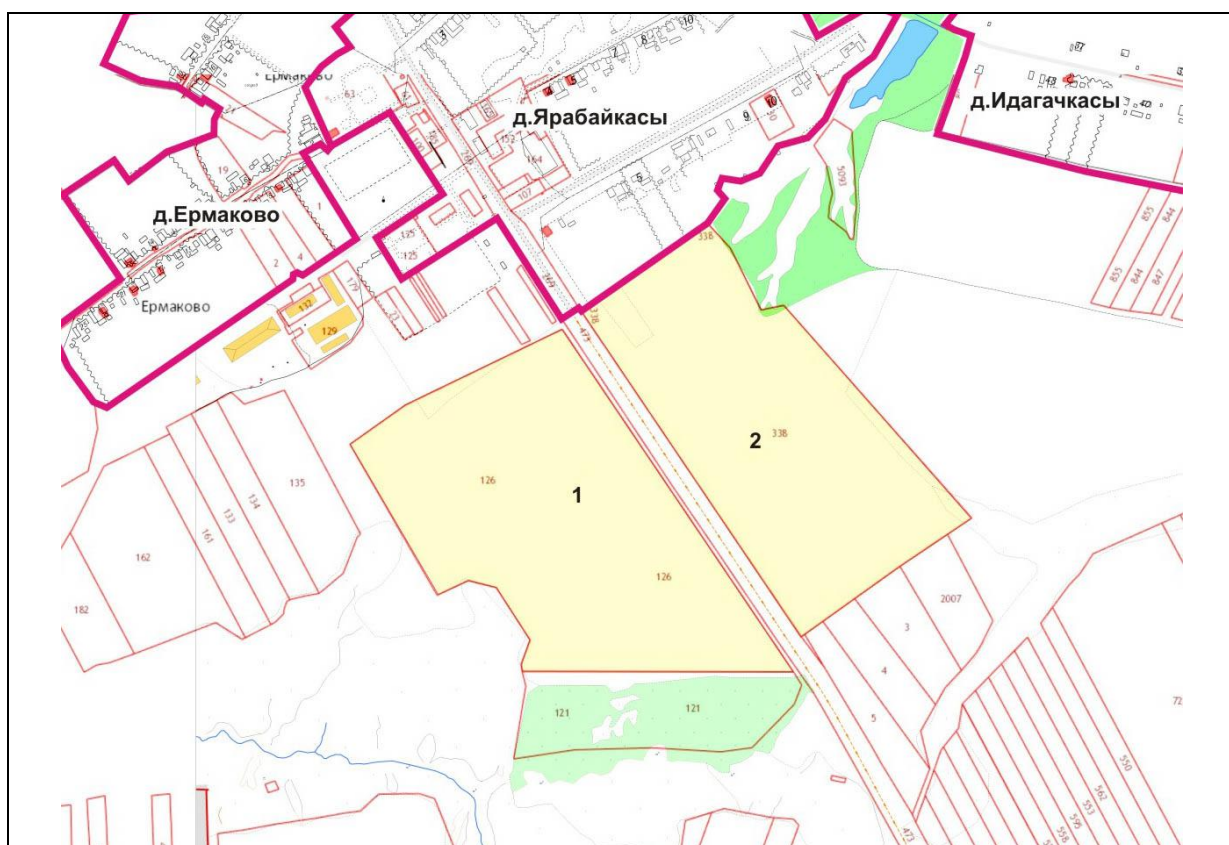


Рис. 1. Карта расположения резервной территории для развития д.Ярабайкасы

Таблица 1.

**Кадастровые сведения о земельных участках,  
резервируемых для развития д.Ярабайкасы**

№№ п.п.	Кадастровый номер участка	Площадь, кв.м	Категория земель	Разрешенное использование
1	21:17:120801:126	171000	Земли сельскохозяйственного назначения	Для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования
2	21:17:121301:338	149000	Земли сельскохозяйственного назначения	Для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования
	<b>Итого:</b>	<b>320000</b>		

**4.2. Изменение № 2. Отображение резервной территории для развития д. Сыбайкасы**

Настоящим проектом в генеральный план Ярабайкасинского сельского поселения вносится изменение, касающееся отображения на

Сводной схеме (основном чертеже) резервной территории, предназначенной для развития д.Сыбайкасы на земельных участках с кадастровыми номерами 21:17:121301:333 и 21:17:121301:1996.

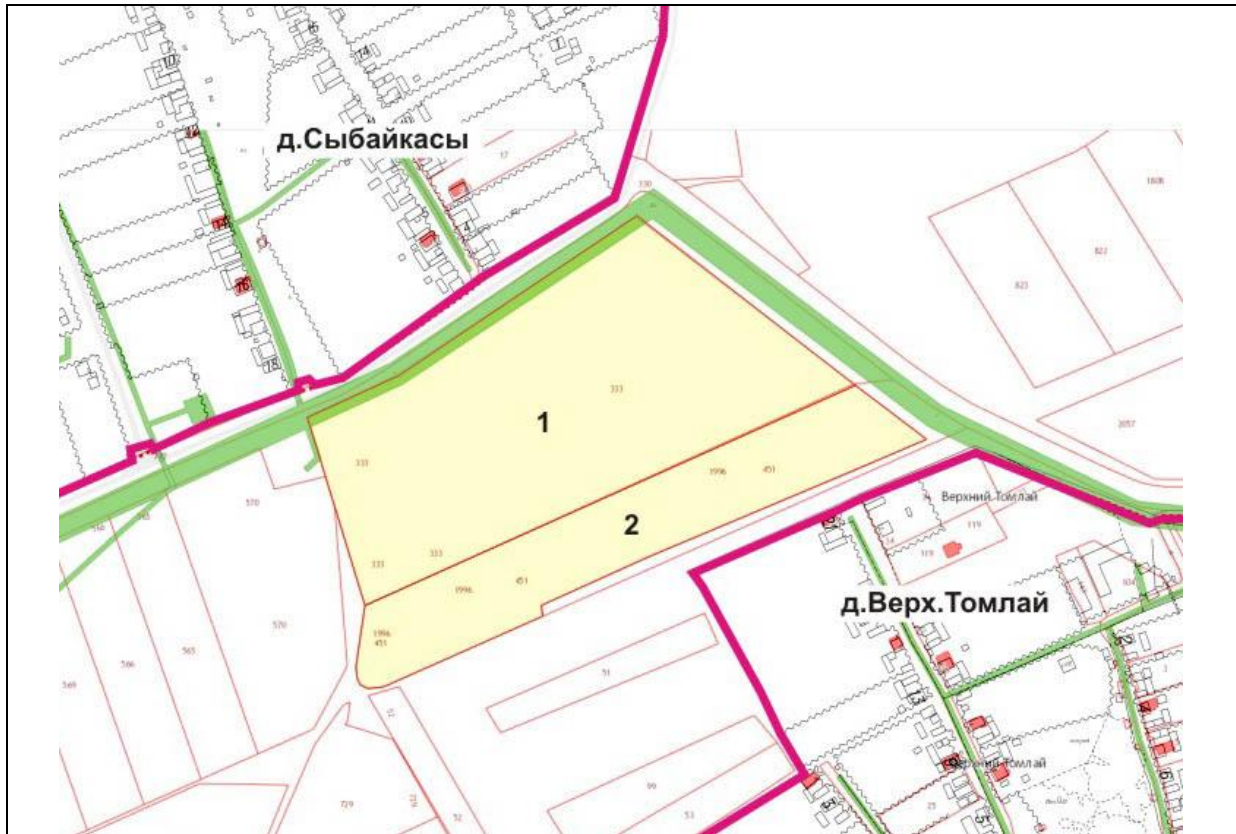


Рис. 2. Карта расположения резервной территории для развития д.Сыбайкасы

Таблица 2.

### Кадастровые сведения о земельных участках, резервируемых для развития д.Сыбайкасы

№№ п.п.	Кадастровый номер участка	Площадь, кв.м	Категория земель	Разрешенное использование
1	21:17:121301:333	73420	Земли сельскохозяйственного назначения	Для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования
2	21:17:121301:1996	33119	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
	<b>Итого:</b>	<b>106539</b>		

На данных территориях размещение объектов федерального значения и объектов регионального значения не планируется. Из объектов местного значения на соответствующих земельных участках планируется

размещать объекты, допускаемые Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540. Данным Классификатором установлены следующие виды разрешенного использования таких земельных участков:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) разрешенного вида использования земельного участка
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2
Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека	3.0
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности	4.0
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5.1
Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0

### **4.3. Изменение № 3. Ликвидация санитарно-защитных зон скотомогильников**

Настоящим проектом в генеральный план Ярабайкасинского сельского поселения вносится изменение, касающееся ликвидации на Сводной схеме (основном чертеже) санитарно-защитных зон скотомогильников.

На территории сельского поселения имелось 8 неиспользуемых скотомогильников. В соответствии с СанПиН 92.2.1/2.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» на картах генерального плана были отображены их санитарно-защитные зоны в размере 1000 м. В 2015-2016 годах все скотомогильники были ликвидированы (акты ликвидации см. приложение 2), в связи с чем исчезла необходимость организации вокруг них санитарно-защитных зон.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**



