



**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

ЭСКИЗНЫЙ ПРОЕКТ

планировки территории, прилегающей к
д. Сыбайкасы Ярабайкасинского сельского поселения
Моргаушского района Чувашской Республики

ООО «АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ «МОЙ ГОРОД»

ЭСКИЗНЫЙ ПРОЕКТ
планировки территории, прилегающей к д. Сыбайкасы
Ярабайкасинского сельского поселения Моргаушского района
Чувашской Республики

Заказчик: Администрация Ярабайкасинского сельского поселения
Моргаушского района Чувашской Республики

55/2018

Директор	_____	И.Ю.Трофимов
Руководитель группы	_____	Р.К.Рахимов
Разработал	_____	Р.К.Рахимов

Чебоксары, 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ:

Содержание	1
Пояснительная записка (начало)	2
Пояснительная записка (окончание).....	3
Ситуационный план	4
Схема расположения элемента планировочной структуры.....	5
Схема использования территории.....	6
Чертеж планировки территории	7
Схема инженерной инфраструктуры.....	8
Фрагмент застройки.....	9
Примеры жилых домов (начало).....	10
Примеры жилых домов (окончание).....	11

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Эскизный проект планировки территории, прилегающей к д.Сыбайкасы Ярабайкасинского сельского поселения, выполнен на основании договора № 55/2018, заключенного с администрацией Ярабайкасинского сельского поселения, и задания на проектирование.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ

Ярабайкасинское сельское поселение расположено 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.

В состав территории Ярабайкасинского сельского поселения входят 16 населенных пунктов: село Акрамово, деревни Верхний Томлай, Вурмой, Вускасы, Елачкасы, Ермаково, Идагачкасы, Иштереки, Костеряки, Милюдакасы, Нижний Томлай, Новый Томлай, Синьял-Акрамово, Сыбайкасы, Шоркасы, Ярабайкасы, в которых на 1 января 2018 г. проживали 2113 чел. Административным центром сельского поселения является д.Ярабайкасы.

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 поселения протекают реки Моргаушка, Елачка, Кидярка, проходят магистральные газопроводы, нефтепроводы и продуктопроводы.

Градостроительное развитие сельского поселения осуществляется на основании генерального плана, разработанного ООО «Арконпроект» в 2007 году.

Из объектов обслуживания населения имеются общеобразовательные школы, дошкольная образовательная организация, дома культуры, библиотеки, предприятия торговли, медицинские организации, отделения связи. Все населенные пункты электрифицированы, газифицированы и телефонизированы. В населенных пунктах имеются централизованные системы водоснабжения от артезианских скважин с подачей воды в сеть через водонапорные башни. Централизованная система водоотведения отсутствует. Канализование зданий, имеющих внутреннюю канализационную систему, осуществляется в индивидуальные выгребы с последующим вывозом стоков специальной техникой.

Из объектов культурного наследия, включенных в государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, на территории сельского поселения имеется братская могила 39 крестьян, погибших в 1842 году в столкновении с царскими войсками, в с.Акрамово. На могиле установлен обелиск. Кроме того, по сведениям из литературных источников, на территории сельского поселения имеются объекты археологического наследия: курганы, могильники, места старых поселений, другие объекты, в связи с чем до начала работ по градостроительному освоению территории необходимо выполнить археологические изыскания.

2. ПРОЕКТНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

Проект планировки территории охватывает 1 элемент планировочной структуры, расположенный южнее д.Сыбайкасы между населенными пунктами Сыбайкасы и Верхний Томлай. Данный элемент планировочной структуры ограничен:

с севера – существующей застройкой д.Сыбайкасы;
с востока – придорожной полосой автомобильной дороги местного значения;
с юга – полосой зеленых насаждений, расположенной севернее д.Верхний Томлай;
с юго-запада и запада –землями сельскохозяйственного назначения.

Планируемая территория имеет площадь 114934 кв.м и занимает земельные участки: с кадастровым номером 21:17:1121301:333, площадью 73420 кв.м, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, форма собственности – не определена, разрешенное использование – для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования;
с кадастровым номером 21:17:121301:1996, площадью 33119 кв.м, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, форма собственности – собственность публично-правовых образований, разрешенное использование – для ведения сельскохозяйственного производства;
часть земельного участка с кадастровым номером 21:17:121301:330, площадью 5295 кв.м, категория земель – земли транспорта, разрешенное использование – для содержания автомобильной дороги;
часть земельного участка, расположенного в кадастровом квартале 21:17:121301, площадью 3100 кв.м, категория земель – не установлена, форма собственности – не определена, разрешенное использование – не определено.

Рельеф ровный с небольшим уклоном в северо-восточном направлении. Перепад рельефа составляет около 7 метров. По планируемой территории проходят линия электропередачи ВЛ 10 кВ 5 Дружба и межпоселковый газопровод от ГРС с.Моргауши.

Проектом планировки территории предполагается разместить здесь малоэтажную жилую застройку (индивидуальное жилищное строительство). Запланировано 8 жилых групп (кварталов) с общим количеством 55 домов с участками для ведения личного подсобного хозяйства, средней площадью 0,1275 га.

Использование приусадебных участков должно осуществляться в соответствии с правилами землепользования и застройки в Ярабайкасинском сельском поселении.

В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 г. № 540, на земельных участках для ведения личного подсобного хозяйства разрешается размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), производство сельскохозяйственной продукции, размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, содержание сельскохозяйственных животных.

Для общественного использования объектов капитального строительства и предпринимательства предусмотрен земельный участок, площадью 0,18 га, где могут размещаться предприятия повседневного обслуживания: магазины, предприятия общественного питания, аптеки и т.п. Рядом с этой территорией предусмотрен участок, площадью 0,12 га для обустройства детской игровой площадки и рекреационных целей.

Принятая настоящим проектом планировочная структура продиктована сложившейся градостроительной ситуацией. Новые улицы запроектированы в увязке с существующей улично-дорожной сетью населенных пунктов Сыбайкасы и Верхний Томлай с учетом сохранения имеющихся на планируемой территории инженерных сетей. Запланированы 3 меридианальные и 3 широтные улицы шириной в красных линиях 20,0 метров, которые связывают планируемую территорию с подъездной автомобильной дорогой и существующей застройкой двух населенных пунктов.

3. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ ПО ИНЖЕНЕРНОМУ ОБОРУДОВАНИЮ

Водоснабжение предусматривается от проектируемой артезианской скважины, размещаемой в юго-западной части планируемой территории на возвышенности, что соответствует Схеме водоснабжения и водоотведения Ярабайкасинского сельского поселения, утвержденной постановлением администрации сельского поселения от 07.04.2014 № 28а, согласно которой предусматривается до 2023 года построить в д.Сыбайкасы водозаборные узлы в составе артезианской скважины и водонапорной башни с целью 100-процентного обеспечения централизованным водоснабжением существующих и планируемых объектов капитального строительства.

Проектируемые водопроводные сети прокладываются таким образом, чтобы обеспечить ввод водопровода в каждый дом, и кольцуются. Пожарные гидранты на сети устраиваются на расстоянии не более 150 м от зданий и сооружений. Вода на пожаротушение хранится в резервуарах на водозаборных узлах.

В целях экономии водных ресурсов питьевого качества для пожаротушения и полива зеленых насаждений целесообразно выполнить отдельную водопроводную сеть с использованием воды из технических водозаборов и водоемов.

Канализацию планируемых жилых домов предусматривается осуществить в индивидуальные системы очистки хозяйственно-бытовых стоков, рассчитанные на семью из 3-12 членов, ЭКО М-1, ЭКО М-2, ЭКО М-3 производства группы компаний "ЭКОЛАЙН". Стоки из дома поступают в центральную камеру установки (биореактор). Подача воздуха в установку осуществляется при помощи компрессора, который размещается в подвале жилого дома или на улице в защитном коробе. Очистка происходит в результате деятельности аэробных микроорганизмов, присутствующих в стоках. Очищенная вода направляется на фильтрацию в грунт. Обслуживание сводится к ежегодному откачиванию осадка из установки при помощи ассенизационной машины. Запах из установки отсутствует.

Газоснабжение проектируемой застройки предусматривается осуществить путем подключения к имеющимся газопроводным сетям, проложенным по улицам населенных пунктов Сыбайкасы и Верхний Томлай.

Отопление жилых домов предусматривается осуществить от индивидуальных источников тепла, работающих на газовом топливе, общественных зданий – от встроенных и пристроенных котельных.

Электроснабжение осуществляется от существующей ВЛ 10 кВ 5 Дружба через трансформаторную подстанцию.

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

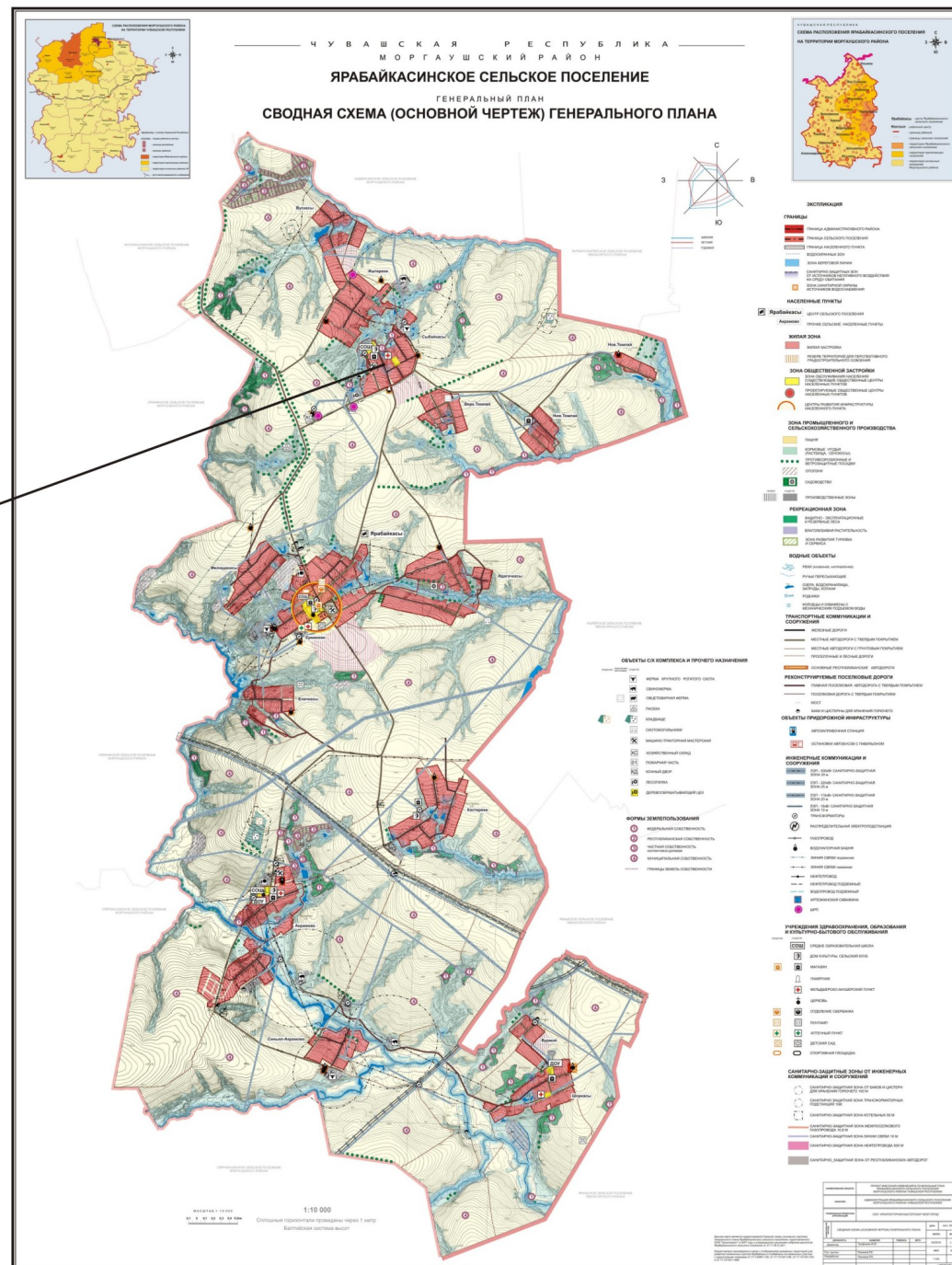
Санитарная очистка территории заключается в сборе, хранении, транспортировке и утилизации отходов потребления, летней и зимней уборке территории с вывозом мусора и снега в места, установленные органами местного самоуправления. Настоящим проектом предусматривается устройство площадок для размещения контейнеров для бытовых отходов с удобными подъездами для транспорта. Площадки размещаются 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

4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

1. Площадь планируемой территории	11,49 га;
из них:	
земли сельскохозяйственного назначения	10,65 га;
земли транспорта	0,53 га;
земли с неустановленной категорией	0,31 га;
2. Из общей площади планируемой территории:	7,01 га;
территории участков ЛПХ	
территории общественного использования	
объектов капитального строительства	0,18 га;
территории для отдыха (рекреации)	0,12 га;
территории, предназначенные для размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,41 га;
территории общего пользования (улицы)	3,77 га;
3. Количество участков (жилых домов)	55 ед.;
4. Средняя площадь одного участка ЛПХ	0,13 га;
5. Средняя площадь одного жилого дома	121 кв.м
6. Общая площадь жилых домов	6,66 тыс. кв.м;
7. Нормативная жилищная обеспеченность	37,8 кв.м/чел.;
8. Расчетный размер семьи	3,2 чел.;
9. Численность населения	176 чел.

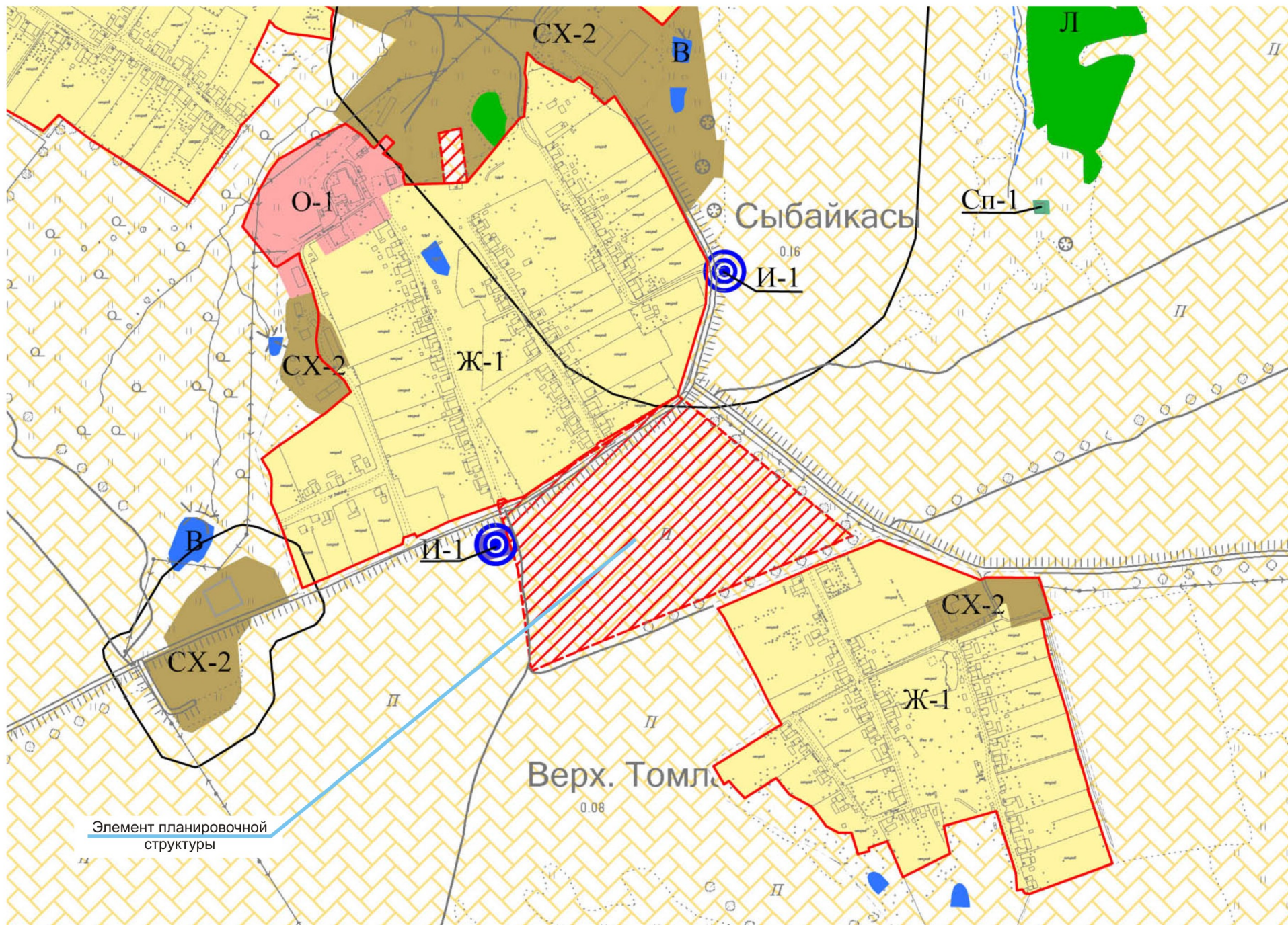
ВНИМАНИЕ!

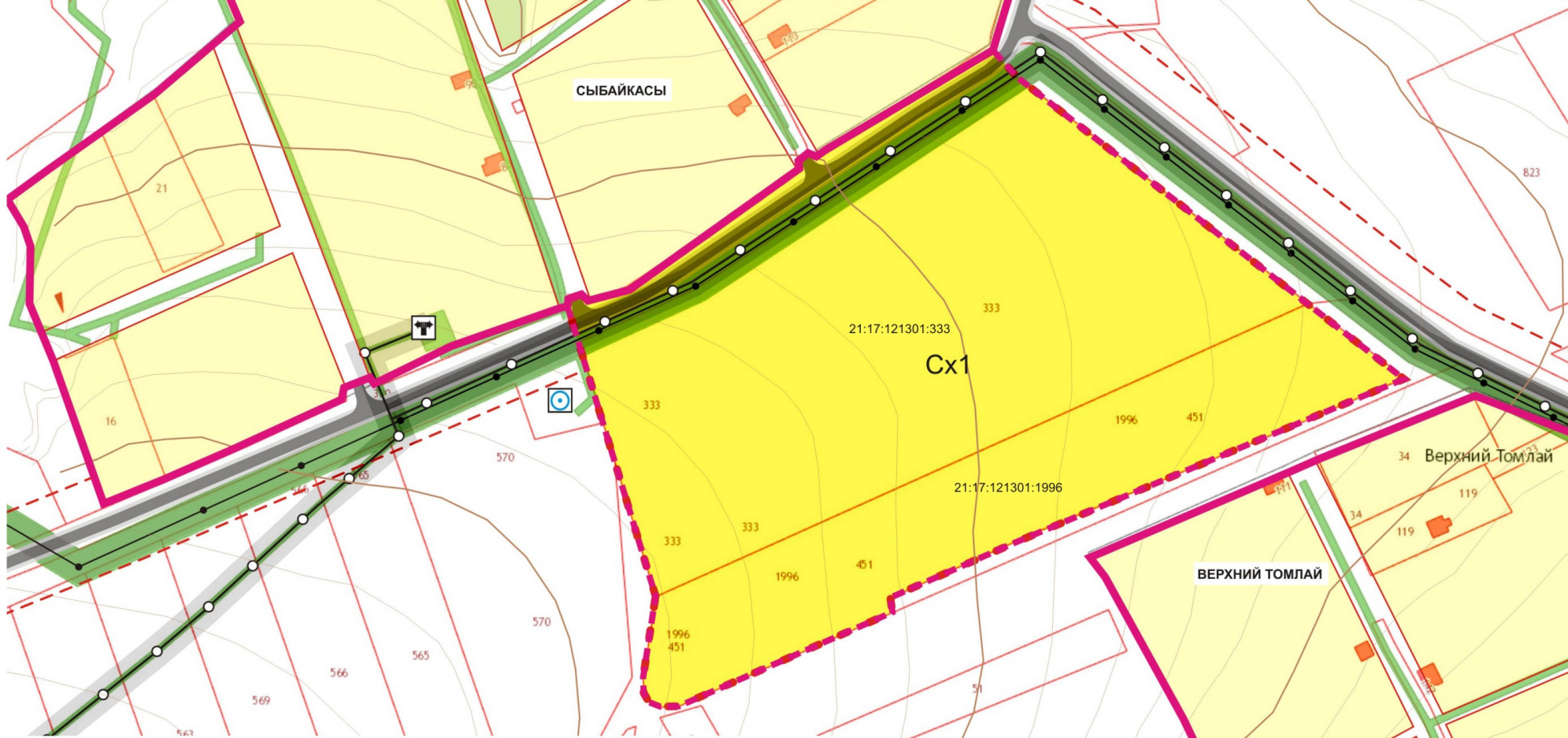
В связи с возможным наличием на планируемой территории скрытых в земле объектов археологического наследия до начала градостроительного освоения территории необходимо провести археологические исследования!



д.Сыбайкасы

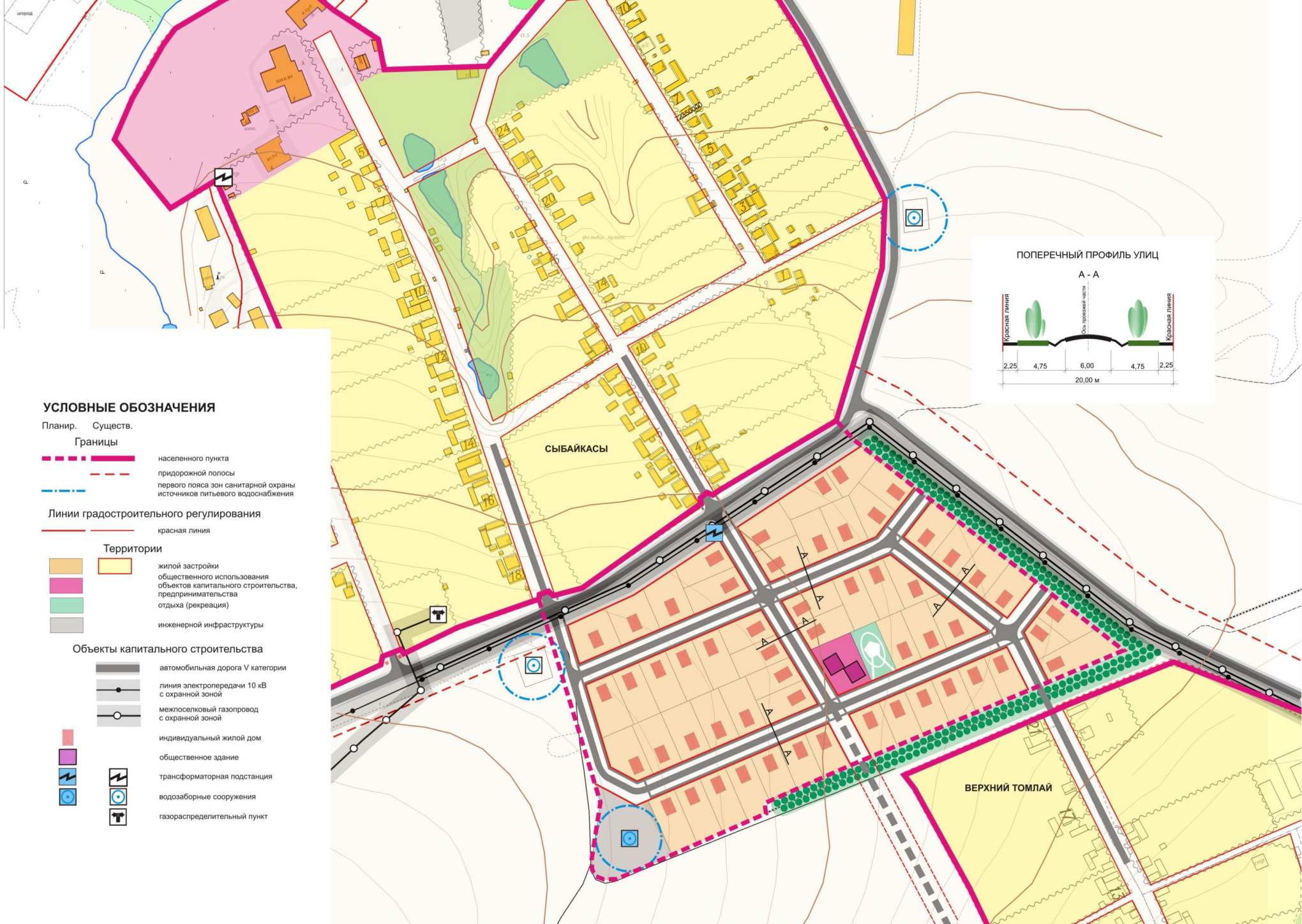






УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- | | |
|---|--|
| Границы | Объекты капитального строительства |
| населенного пункта | автомобильная дорога V категории |
| придорожной полосы | линия электропередачи 6-10 кВ с охранной зоной |
| планируемой территории | межпоселковый газопровод с охранной зоной |
| Линии градостроительного регулирования | водозаборные сооружения |
| красная линия | газораспределительный пункт |
| Территории | |
| жилой и общественной застройки | |
| земель сельскохозяйственного назначения, переводимых в земли населенных пунктов | |



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Планир. Существ.

Границы

- населенного пункта
- придорожной полосы
- первого пояса зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

Линии градостроительного регулирования

- красная линия

Территории

- жилой застройки
- объектов общественного использования, объектов капитального строительства, предпринимательства
- отдыха (рекреация)
- инженерной инфраструктуры

Объекты капитального строительства

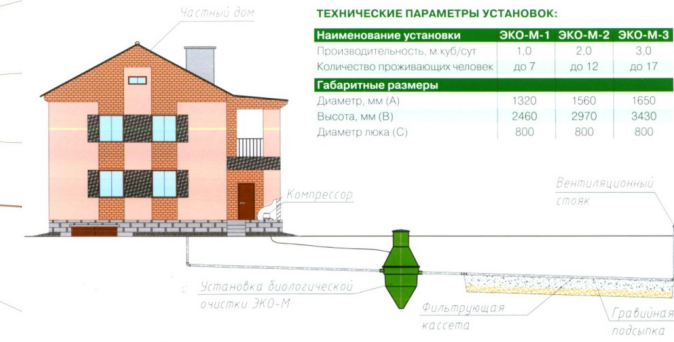
- автомобильная дорога V категории
- линия электропередачи 10 кВ с охранной зоной
- межпоселковый газопровод с охранной зоной
- индивидуальный жилой дом
- общественное здание
- трансформаторная подстанция
- водозаборные сооружения
- газораспределительный пункт



СХЕМА ОЧИСТКИ СТОЧНЫХ ВОД ЧАСТНОГО ДОМА

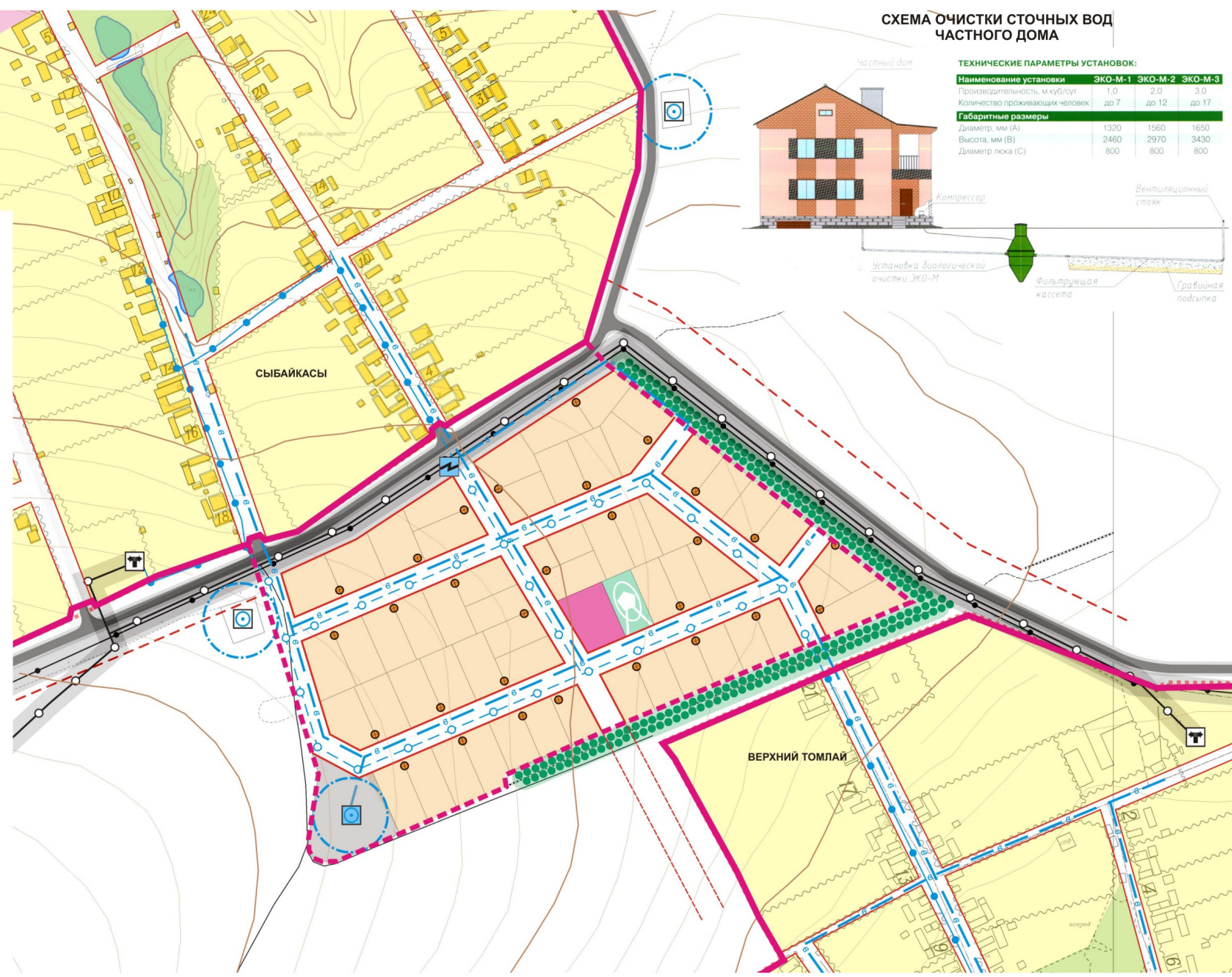
ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ УСТАНОВОК:

Наименование установки	ЭКО-М-1	ЭКО-М-2	ЭКО-М-3
Производительность, м ³ /сут	1,0	2,0	3,0
Количество проживающих человек	до 7	до 12	до 17
Габаритные размеры			
Диаметр, мм (А)	1320	1560	1650
Высота, мм (В)	2460	2970	3430
Диаметр люка (С)	800	800	800



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Планир. Существ.
- Границы**
- населенного пункта
 - придорожной полосы
 - первого пояса зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения
- Линии градостроительного регулирования**
- красная линия
- Территории**
- для ведения личного подсобного хозяйства
 - общественного использования объектов капитального строительства, предпринимательства
 - отдыха (рекреация)
 - инженерной инфраструктуры
- Объекты капитального строительства**
- автомобильная дорога V категории
 - линия электропередачи 10 кВ с охранной зоной
 - межпоселковый газопровод с охранной зоной
 - сети водоснабжения
 - сети газоснабжения
 - трансформаторная подстанция
 - водозаборные сооружения
 - газораспределительный пункт
 - индивидуальные очистные сооружения сточных вод

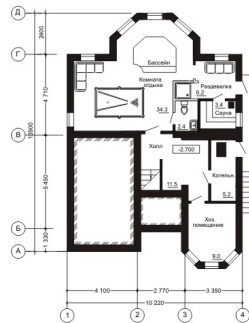




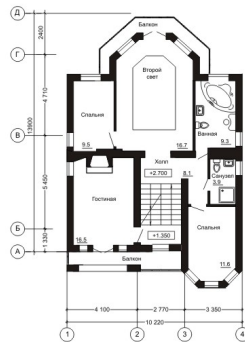
ЖИЛОЙ ДОМ. ТИП 1.



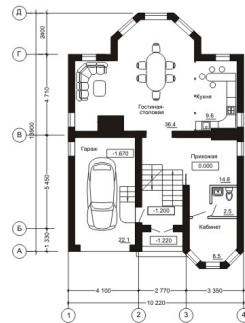
ПЛАН ЦОКОЛЬНОГО ЭТАЖА



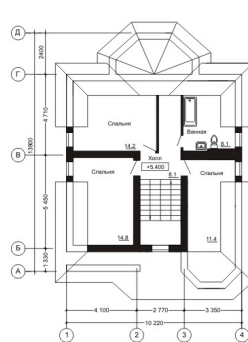
ПЛАН 2 ЭТАЖА



ПЛАН 1 ЭТАЖА



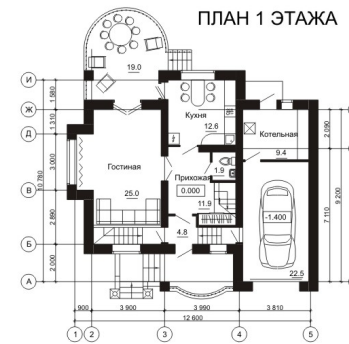
ПЛАН МАНСАРДНОГО ЭТАЖА



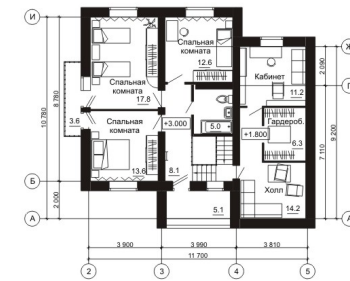
ЖИЛОЙ ДОМ. ТИП 2.



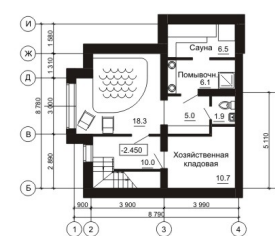
ПЛАН 1 ЭТАЖА



ПЛАН 2 ЭТАЖА



ПЛАН ПОДВАЛА



ЖИЛОЙ ДОМ. ТИП 3.



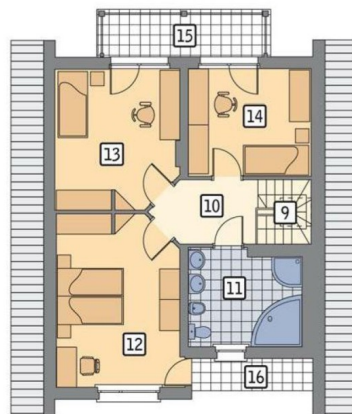
ЖИЛОЙ ДОМ. ТИП 4.



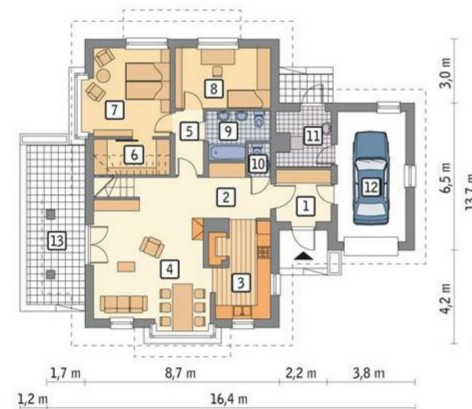
ПЛАН 1 ЭТАЖА



ПЛАН МАНСАРДНОГО ЭТАЖА



ПЛАН 1 ЭТАЖА



ПЛАН МАНСАРДНОГО ЭТАЖА

