



**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. Ярабайкасы Ярабайкасинского сельского поселения  
Моргаушского района Чувашской Республики

ООО «АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ «МОЙ ГОРОД»

ЭСКИЗНЫЙ ПРОЕКТ  
планировки территории, прилегающей к д.Ярабайкасы  
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.Ярабайкасы 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.Ярабайкасы. Данный элемент планировочной структуры ограничен: с севера-запада – существующей застройкой д.Ярабайкасы; с северо-востока и юго-востока – землями сельскохозяйственного назначения; с юга – озелененным оврагом; с юго-запада – землями сельскохозяйственного назначения.

Планируемая территория имеет площадь 34,30 га и занимает земельные участки: с кадастровым номером 21:17:120801:126, площадью 17,10 га, 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 21:17:121301:338, площадью 14,90 га, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, форма собственности – не определена, разрешенное использование – для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования; часть земельного участка с кадастровым номером 21:17:121301:473, площадью 1,92 га, категория земель – земли транспорта, разрешенное использование – для размещения автомобильной дороги; часть земельного участка, расположенного в кадастровом квартале 21:17:120801, площадью 0,38 га, категория земель – не установлена, форма собственности – не определена, разрешенное использование – не определено.

Планируемая территория расположена на водоразделе, рельеф ровный с небольшими уклонами в северо-восточном, южном и юго-западном направлениях. Перепад рельефа составляет около 10 метров. По планируемой территории проходит автомобильная дорога V технической категории, связывающая д.Ярабайкасы с другими населенными пунктами сельского поселения.

Проектом планировки территории предполагается разместить здесь малоэтажную жилую застройку (индивидуальное жилищное строительство). Запланировано 15 жилых групп (кварталов) с общим количеством 187 домов с участками для ведения личного подсобного хозяйства, средней площадью 0,1244 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 предусмотрены 4 земельных участка, общей площадью 0,64 га, где могут размещаться предприятия повседневного обслуживания: магазины, предприятия общественного питания, аптеки и т.п., образуя общественный центр планируемой территории. Рядом с этой территорией предусмотрен участок, площадью 0,24 га для обустройства детской игровой площадки и рекреационных целей. Для размещения дошкольной образовательной организации зарезервирован отдельный земельный участок, площадью 0,34 га.



Принятая настоящим проектом планировочная структура продиктована сложившейся градостроительной ситуацией. Новые улицы запроектированы в увязке с существующей улично-дорожной сетью населенных пунктов Ярабайкасы, Идагачкасы и Ермаково с учетом сохранения имеющейся на планируемой территории автомобильной дороги. Запланированы 3 меридианальные и 5 широтных улиц шириной в красных линиях 20,0 метров, которые связывают планируемую территорию с подъездной автомобильной дорогой и существующей застройкой населенных пунктов. Существующая автомобильная дорога превращена в главную улицу, имеющую ширину в красных линиях 35,0 м, и являющуюся продолжением существующей центральной улицы д.Ярабайкасы.

### 3. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ ПО ИНЖЕНЕРНОМУ ОБОРУДОВАНИЮ

**Водоснабжение** предусматривается от новой артезианской скважины, размещаемой в северо-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 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** планируемой застройки предусматривается осуществить путем подключения к имеющимся газопроводным сетям, проложенным по улицам д.Ярабайкасы.

**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 через трансформаторную подстанцию.

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

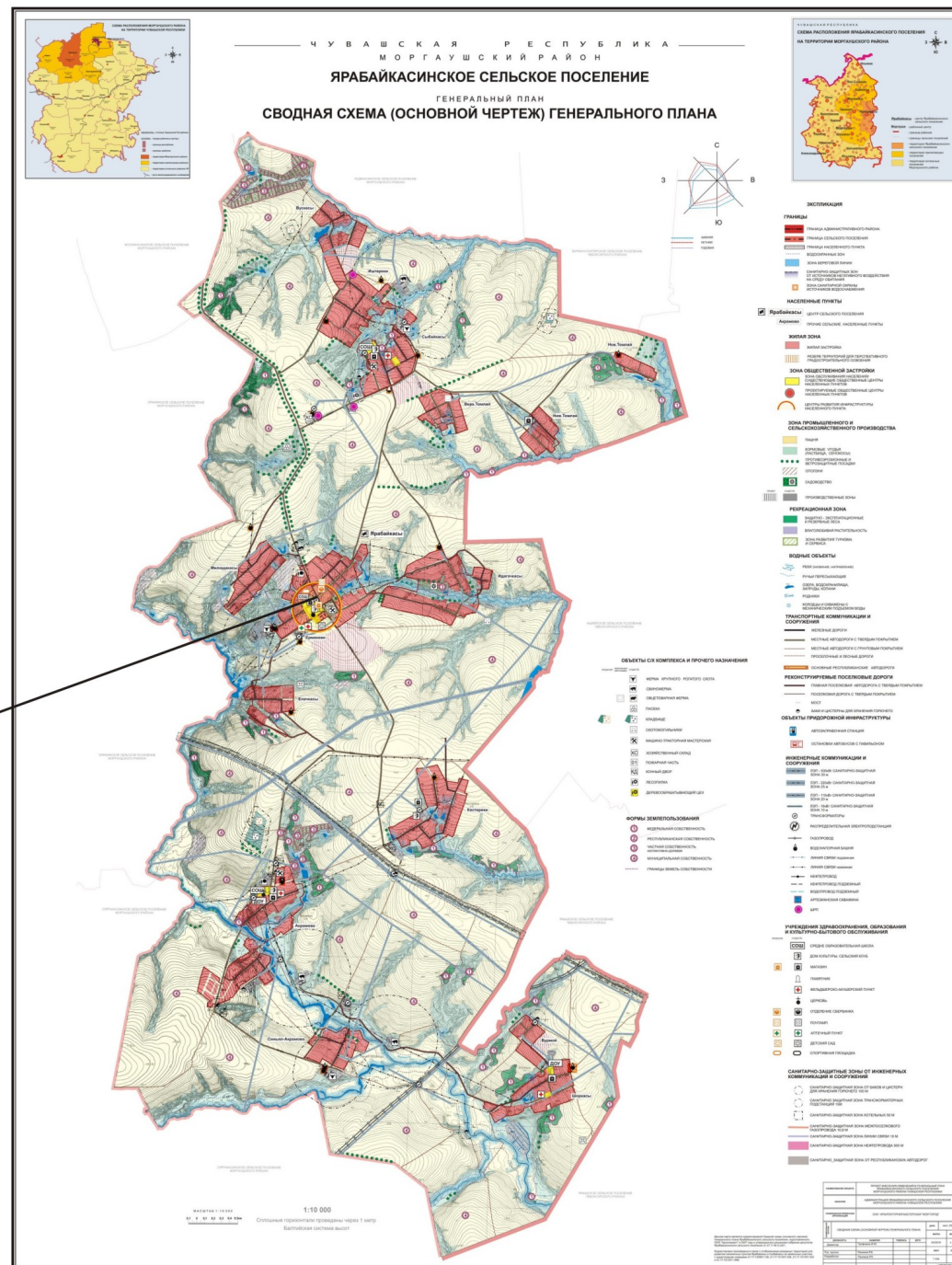
**Санитарная очистка территории** заключается в сборе, хранении, транспортировке и утилизации отходов потребления, летней и зимней уборке территории с вывозом мусора и снега в места, установленные органами местного самоуправления. Настоящим проектом предусматривается устройство площадок для размещения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

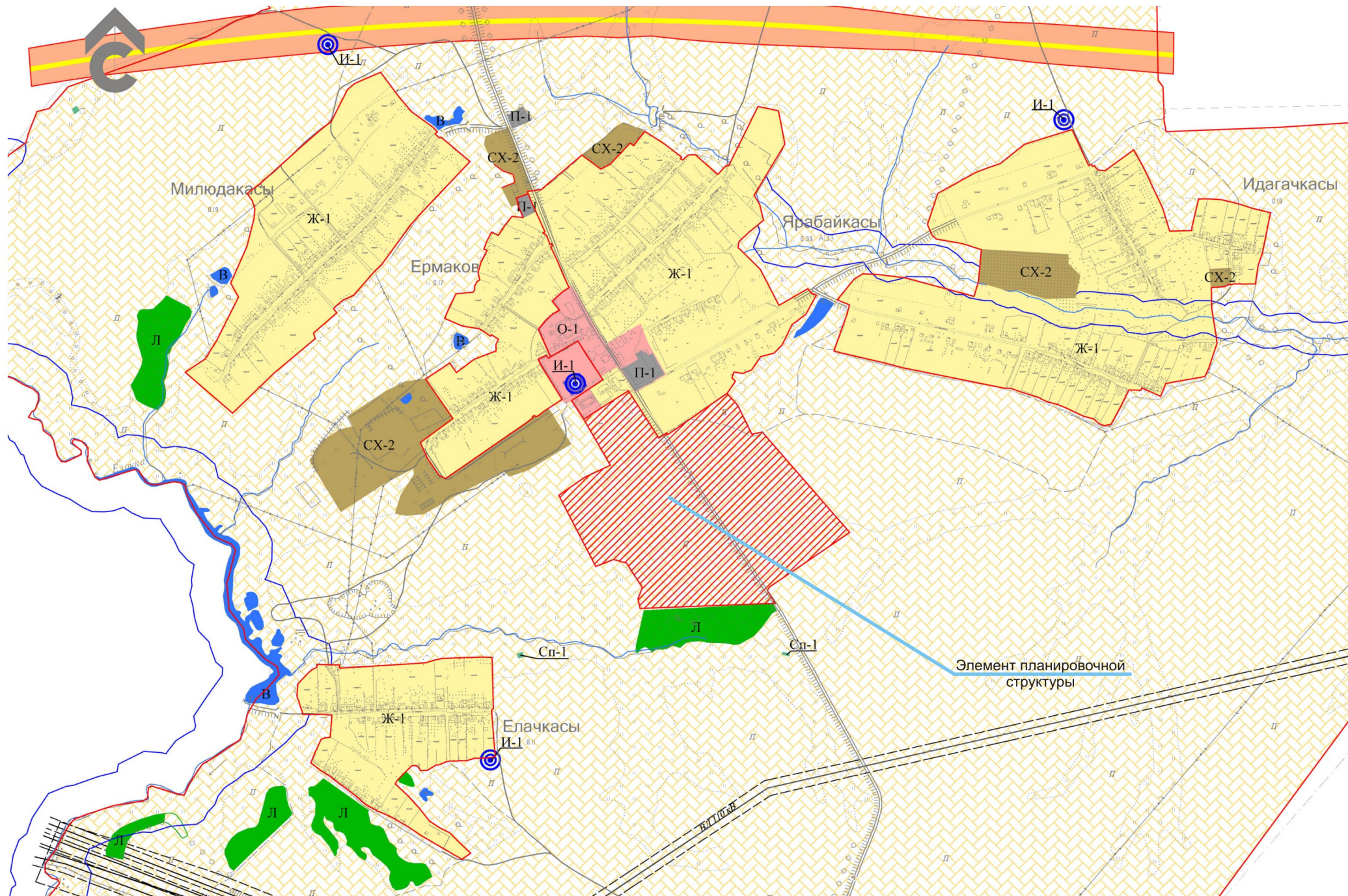
1. Площадь планируемой территории	34,30 га;
из них:	
земли сельскохозяйственного назначения	32,00 га;
земли транспорта	1,92 га;
земли с неустановленной категорией	0,38 га;
2. Из общей площади планируемой территории:	23,26 га;
территории участков ЛПХ	
территории общественного использования	
объектов капитального строительства	0,98 га;
территории для отдыха (рекреации)	0,24 га;
территории, предназначенные для размещения	
объектов инженерной инфраструктуры	0,37 га;
территории общего пользования (улицы)	9,45 га;
3. Количество участков (жилых домов)	187 ед.;
4. Средняя площадь одного участка ЛПХ	0,12 га;
5. Средняя площадь одного жилого дома	121 кв.м
6. Общая площадь жилых домов	22,63 тыс. кв.м;
7. Проектная жилищная обеспеченность	37,8 кв.м/чел.;
8. Расчетный размер семьи	3,2 чел.;
9. Численность населения	600 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!**











### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

#### Границы

- населенного пункта
- придорожной полосы
- первого пояса зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения
- защитной зоны рек и ручьев
- санитарно-защитной зоны

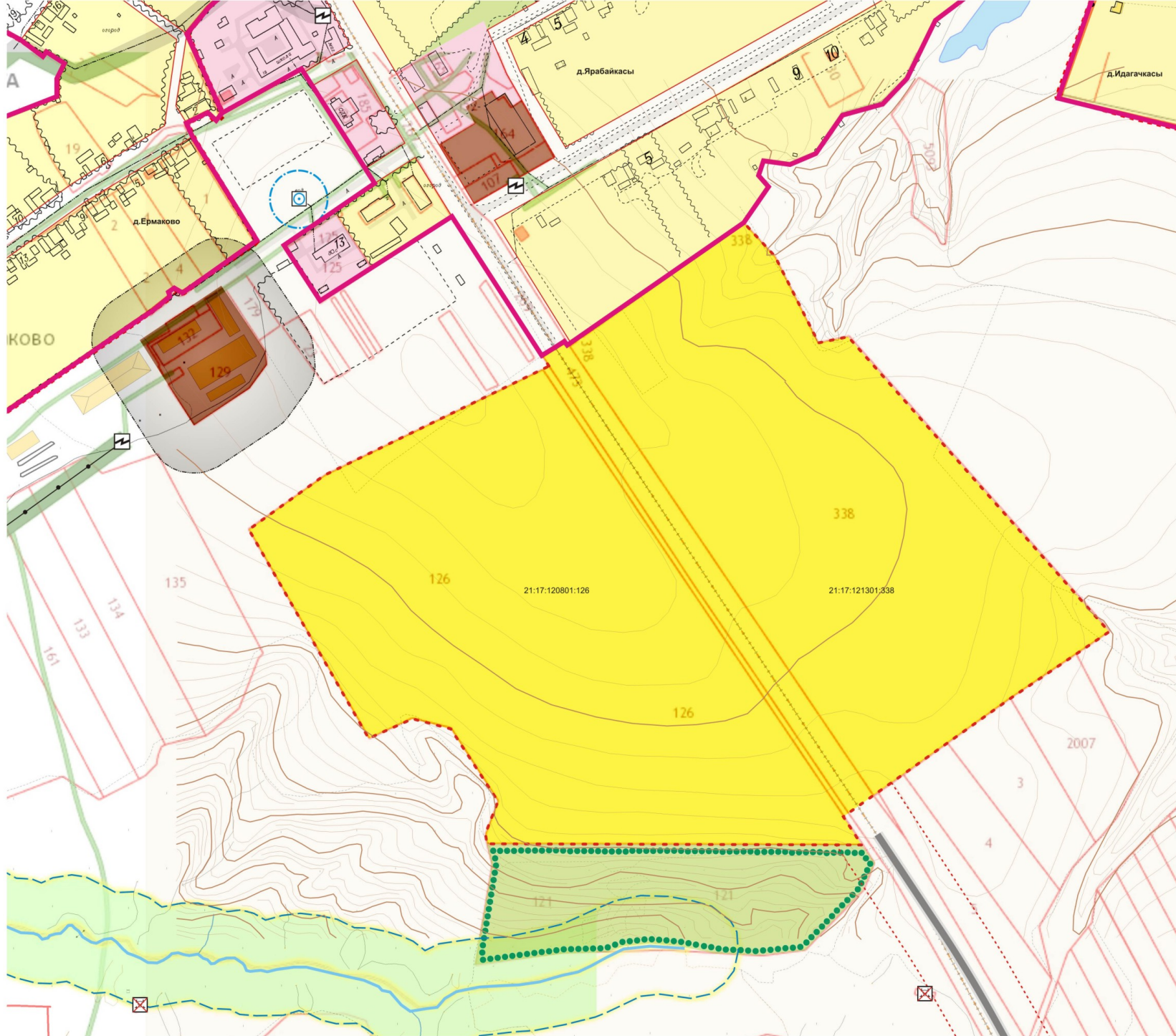
Линии градостроительного регулирования  
красная линия

#### Территории

- жилой застройки и ведения ЛПХ
- общественного использования объектов капитального строительства, предпринимательства
- отдыха (рекреация)
- предприятий, в том числе сельскохозяйственных
- противоэрозионных лесных насаждений
- земель сельскохозяйственного назначения, переводимых в земли населенных пунктов

#### Объекты капитального строительства

- автомобильная дорога V категории
- линия электропередачи 10 кВ с охранной зоной
- трансформаторная подстанция
- водозаборные сооружения
- скотомогильник ликвидированный







### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Планир. Сущест.

Границы

- населенного пункта
- придорожной полосы
- первого пояса зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения
- водоохранной зоны рек и ручьев
- санитарно-защитной зоны

Линии градостроительного регулирования

красная линия

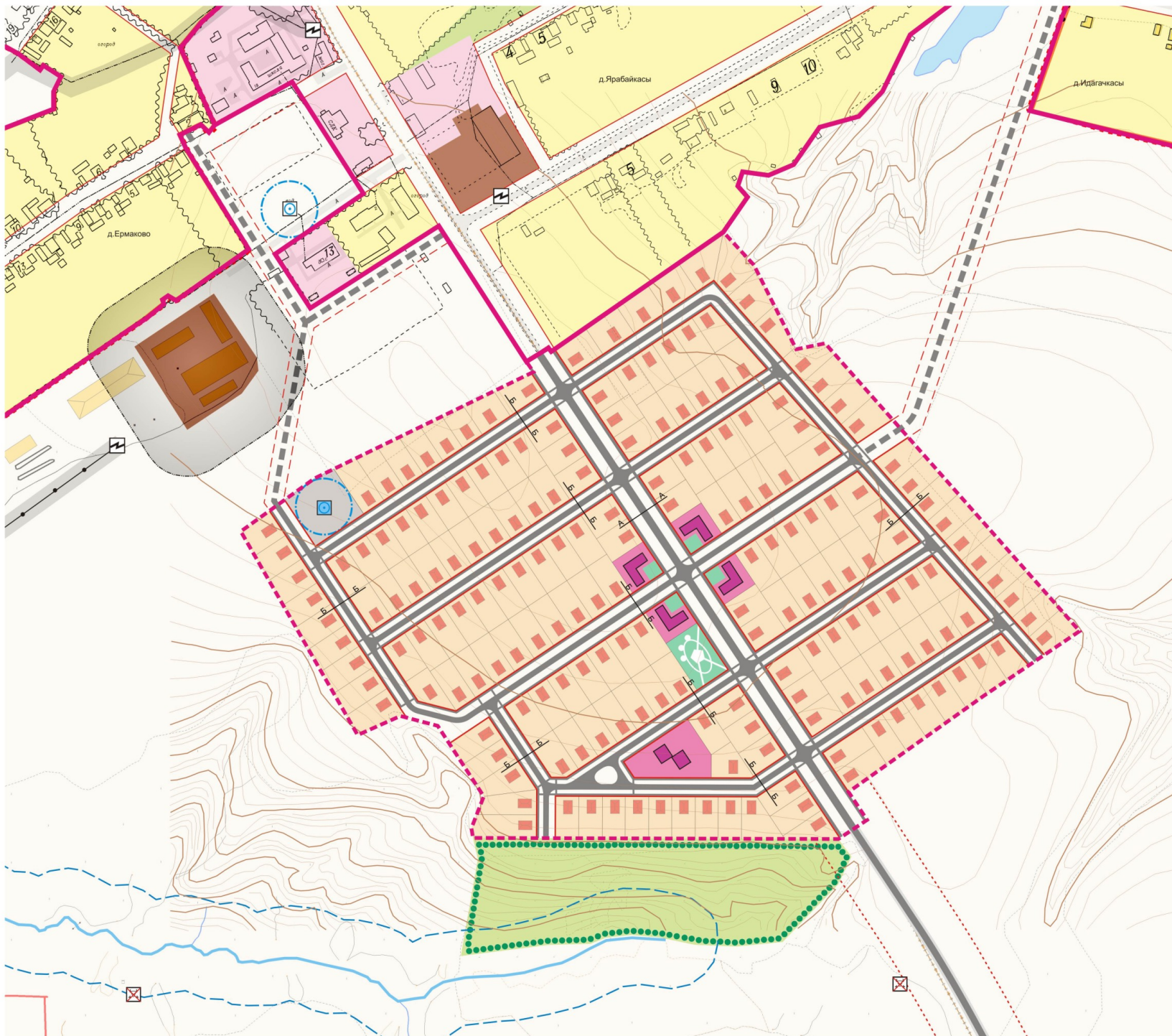
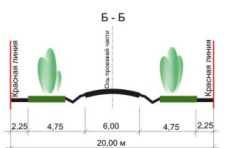
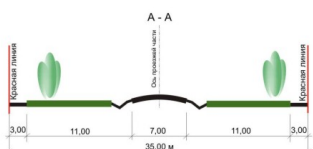
Территории

- жилой застройки и ведения ЛПХ
- общественного использования объектов капитального строительства, предпринимательства
- отдыха (рекреация)
- инженерной инфраструктуры
- предприятий, в том числе сельскохозяйственных
- противозонных лесных насаждений

Объекты капитального строительства

- автомобильная дорога V категории
- линия электропередачи 10 кВ с охранной зоной
- индивидуальный жилой дом
- общественное здание
- трансформаторная подстанция
- водозаборные сооружения
- скотомогильник ликвидированный

### ПОПЕРЕЧНЫЕ ПРОФИЛИ УЛИЦ

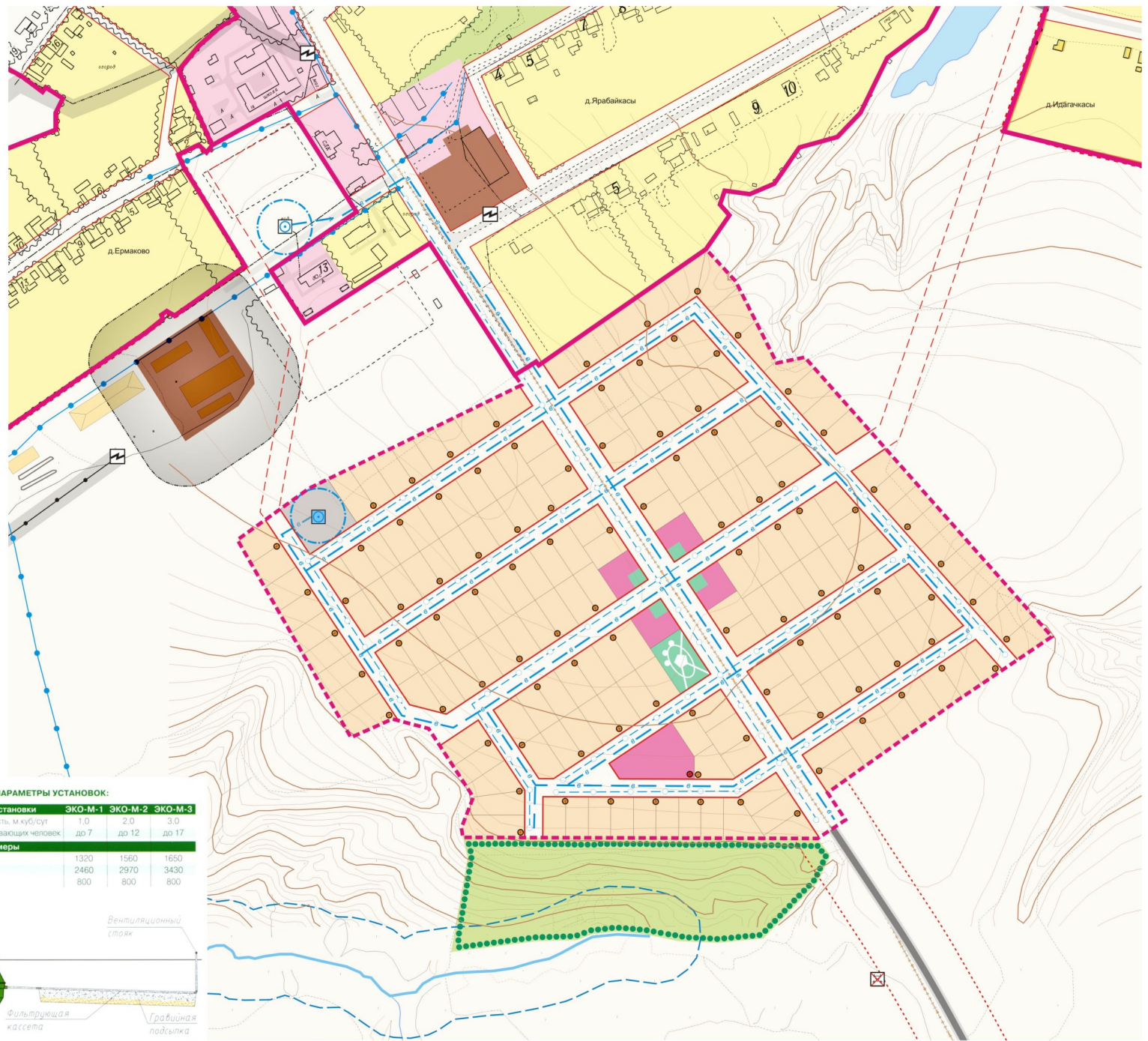
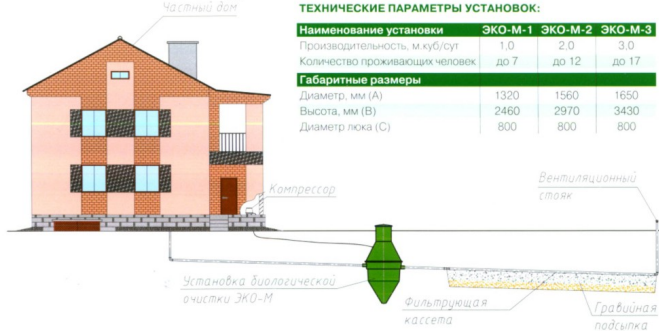




### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Планир. Существ.  
Границы
- населенного пункта
  - гидрофорной полосы
  - первого пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения
  - водоохранной зоны рек и ручьев
  - санитарно-защитной зоны
- Линии градостроительного регулирования  
красная линия
- Территории
- жилой застройки и ведения ЛПХ
  - общественного использования объектов капитального строительства, предпринимательства
  - отдыха (рекреация)
  - инженерной инфраструктуры
  - предприятий, в том числе сельскохозяйственной
  - противопожарных лесных насаждений
- Объекты капитального строительства
- автомобильная дорога V категории
  - линии электропередачи 10 кВ с охранной зоной
  - сети водоснабжения
  - сети газоснабжения
  - трансформаторная подстанция
  - водозаборные сооружения
  - индивидуальные очистные сооружения сточных вод
  - септик/линейка ливневый

### СХЕМА ОЧИСТКИ СТОЧНЫХ ВОД ЧАСТНОГО ДОМА





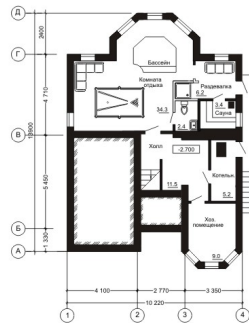




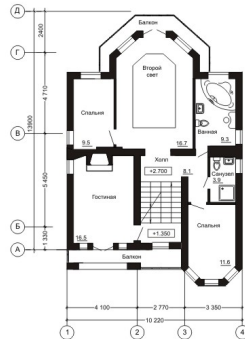
ЖИЛОЙ ДОМ. ТИП 1.



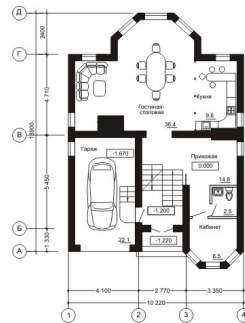
ПЛАН ЦОКОЛЬНОГО ЭТАЖА



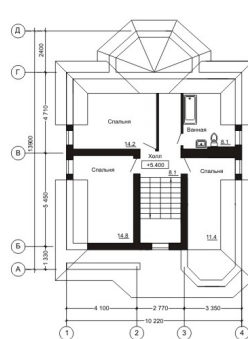
ПЛАН 2 ЭТАЖА



ПЛАН 1 ЭТАЖА



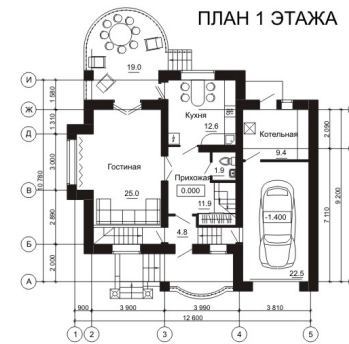
ПЛАН МАНСАРДНОГО ЭТАЖА



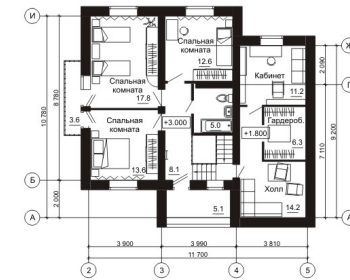
ЖИЛОЙ ДОМ. ТИП 2.



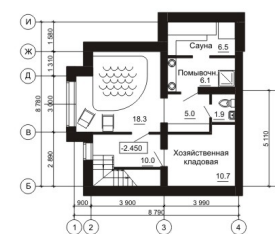
ПЛАН 1 ЭТАЖА



ПЛАН 2 ЭТАЖА



ПЛАН ПОДВАЛА





ЖИЛОЙ ДОМ. ТИП 3.



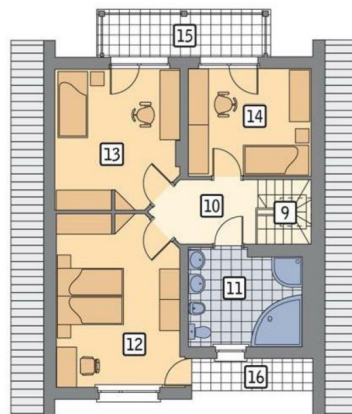
ЖИЛОЙ ДОМ. ТИП 4.



ПЛАН 1 ЭТАЖА



ПЛАН МАНСАРДНОГО ЭТАЖА



ПЛАН 1 ЭТАЖА



ПЛАН МАНСАРДНОГО ЭТАЖА

