

**Фролова Юлия Николаевна**  
**ИНН 231113575260, т.8-918-285-04-99**

Договор № 12-22 от «7» апреля 2022 года  
Заказчик: ООО «НЕОМЕТРИЯ»

**Внесение изменений**  
**в проект планировки территории**  
**северо-западной части квартала №35**  
**в пгт. Яблоновский**  
**Тахтамукайского района Республики Адыгея**

**Том I.**  
**Основная (утверждаемая) часть проекта планировки**

Часть 1.  
Положения по планировке территории  
Часть 2.  
Чертежи планировки территории

Разработчик

Ю.Н.Фролова

2022 год

**Часть 1.**  
**Положения по планировке территории**

## СОСТАВ ПРОЕКТА

### Том I. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории.

Часть 1. Положения по планировке территории.

Часть 2. Чертежи планировки территории:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Чертеж планировки территории	1:500	ПП-1
2	Разбивочный чертеж красных линий	1:500	ПП-2

### Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

Часть 1. Пояснительная записка.

Часть 2. Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Фрагмент карты планировочной структуры территории Яблоновского городского поселения	1:10000	ПП-3
2	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства	1:1000	ПП-4
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий и границ территорий объектов культурного наследия	1:1000	ПП-5
4	Схема организации улично-дорожной сети, движения транспорта и пешеходных связей	1:1000	ПП-6
5	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	1:1000	ПП-7
6	Схема инженерных сетей	1:1000	ПП-8

## **СОДЕРЖАНИЕ**

<b>ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>4</b>
<b>1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....</b>	<b>5</b>
<b>2. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА.....</b>	<b>12</b>

## ВВЕДЕНИЕ

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект разработан по заказу ООО «НЕОМЕТРИЯ» в соответствии с заданием на проектирование, на основании Приказа Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31 марта 2022 года №17-ДПТ «О подготовке изменений в проект планировки территории северо-западной части квартала №35 в пгт. Яблоновский Тахтамукайского района Республики Адыгея, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Яблоновское городское поселение» от 22.10.2015 №525».

В 2015 году на территорию проектирования разработана и утверждена документация по планировке территории. Большая часть указанной территории освоена. Основной задачей настоящего проекта планировки территории является установление границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства – храма святых целителей Космы и Дамиана на земельном участке с кадастровым номером 01:05:3009003:2227, отображение местоположения существующих объектов капитального строительства, установление красных линий, обоснование планировочной и транспортной структуры с учетом взаимосвязи с прилегающими территориями, определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Графические материалы выполнены в установленной системе координат МСК-23, в программе AutoCad.

Исходные данные:

- Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31 марта 2022 года №17-ДПТ «О подготовке изменений в проект планировки территории северо-западной части квартала №35 в пгт. Яблоновский Тахтамукайского района Республики Адыгея, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Яблоновское городское поселение» от 22.10.2015 №525»;
- отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполнен ИП Прудников В.К. 2022 году;
- отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполнен ИП Прудников В.К. 2022 году;
- сведения о градостроительном регламенте на земельные участки в границе проектирования, выданные Комитетом Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 13.04.2022 года №054-1327.

## 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Участок проектирования расположен в восточной части территории Яблоновского городского поселения, площадь участка проектирования 1,1 га.

Проект планировки выполнен в соответствии с планировочными решениями, принятыми в генеральном плане муниципального образования «Яблоновское городское поселение», территория проектирования находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

На территорию проектирования в 2015 году утверждена документация по планировке территории «Проект планировки северо-западной части квартала №35 пгт Яблоновского». Указанной документацией предусматривается размещение в северной части территории проектирования участка жилой застройки по типу таунхаус (многоквартирный блокированный жилой дом этажностью 2 этажа с приквартирными участками), площадью 1,27 га. В его границы входят кадастровые участки с номерами: 01:05:3009003:587, 01:05:3009003:589, 01:05:3009003:856.

В 2022 году неизменным и не освоенным остался земельный участок с кадастровым номером 01:05:3009003:587, земельные участки с кадастровыми номерами 01:05:3009003:589 и 01:05:3009003:856 получили развитие, были размежеваны и освоены под индивидуальную жилую застройку. В границы проектирования настоящего внесения изменений в указанную документацию входят земельные участки, образованные в результате раздела земельных участков с кадастровыми номерами 01:05:3009003:589 и 01:05:3009003:856.

Территория в границе проектирования освоена на 82% - это существующая индивидуальная жилая застройка и подъезды к ней. Земельный участок с кадастровым номером 01:05:3009003:2227 свободный от застройки. На указанном участке планируется размещение объектов капитального строительства в соответствии с видом разрешенного использования «религиозное использование» - храм святых целителей Космы и Дамиана.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Яблоновское городское поселение», земельные участки в границе проектирования находятся в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 101).

Земельные участки, находящиеся в границе проектирования имеют следующие основные виды разрешенного использования:

- Религиозное использование: 01:05:3009003:2227;
- Индивидуальные жилые дома: 01:05:3009003:2228,  
01:05:3009003:2229, 01:05:3009003:2230, 01:05:3009003:2232,  
01:05:3009003:1667, 01:05:3009003:1669, 01:05:3009003:1670,  
01:05:3009003:1671, 01:05:3009003:1672, 01:05:3009003:1673,  
01:05:3009003:1674, 01:05:3009003:1675, 01:05:3009003:1657,  
01:05:3009003:1658, 01:05:3009003:1659, 01:05:3009003:1660,

01:05:3009003:1662, 01:05:3009003:1663, 01:05:3009003:1664,  
01:05:3009003:1665, 01:05:3009003:1666, 01:05:3009003:1668;

- Объекты коммунального обслуживания: 01:05:3009003:2231;

- Для блокированной застройки (таунхаусы, коттеджи):  
01:05:3009003:1656, 01:05:3009003:1661.

В границах земельных участков с кадастровыми номерами 01:05:3009003:2231, 01:05:3009003:1656, 01:05:3009003:1661 размещены непосредственные подъезды к участкам индивидуальных жилых домов.

Подъезд к указанным земельным участкам осуществляется с существующей автомобильной дороги Тахтамукай - Козет - Новый - Яблоновский.

По территории проектирования проходят действующие инженерные сети: подземный и надземный газопровод среднего давления, кабель связи, водопровод.

Рельеф территории ровный без характерного общего уклона, высотные отметки колеблются от 19,1 м до 19,8 м.

В границах проектируемой территории согласно материалам генерального плана Яблоновского городского поселения не выявлено объектов историко-культурного наследия. На проектируемой территории отсутствуют источники питьевого водоснабжения и особо охраняемые природные территории.

Севернее территории проектирования имеется водный объект - река Кубань, водоохранная зона которой поставлена на кадастровый учет. Согласно данным кадастра граница водоохранной зоны расположена в границе участка проектирования.

На территории проектирования имеются объекты инженерной инфраструктуры и охранные зоны от них:

- существующий кабель связи - 2 м в обе стороны от оси;
- существующий газопровод среднего давления - 2 м в обе стороны от оси газопровода;
- существующий газопровод низкого давления - 2 м в обе стороны от оси газопровода;
- существующий водопровод - разрыв до фундаментов зданий и сооружений – 3 м;
- проектируемая закрытая ливневая канализация - разрыв до фундаментов зданий и сооружений – 3 м;
- существующая воздушная линия электропередачи напряжением 0,4 кВ, охранный зона шириной 2 м в каждую сторону от оси линии

В границе проектирования планируется разместить объект капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 01:05:3009003:2227 - приход православной церкви пгт. Яблоновский планирует строительство православной церкви вместимостью 70 человек.

Градостроительный регламент с видом разрешенного использования земельного участка «Религиозное использование» предусматривает:

- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства:

минимальная/максимальная площадь земельного участка – не подлежат ограничению;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: от границы земельного участка- 3 м;

предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- максимальное количество надземных этажей - 3 этажа;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.

Параметры проекта соответствуют указанным требованиям.

Пунктом 5.17 СП 391.1325800.2017 «Храмы православные» указано, что за пределами ограды храмовых комплексов следует предусматривать стоянки автомобилей из расчета 2 машино-места на 50 человек расчетной вместимости храма. Расчетная вместимость храма 70 посетителей, следовательно требуется 4 машино-места.

Согласно региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея минимально допустимое количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на стоянках автомобилей принимать по Таблице Ж.1 Свода правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Согласно Приложению Ж «Нормы расчета стоянок автомобилей» таблица Ж.1 Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

для объектов религиозных конфессий (церкви, костелы, мечети, синагоги и др.) предусматривается 1 машино-место на 8-10 единовременных посетителей, но не менее 10 машино-мест на объект.

Местными нормами градостроительного проектирования Яблоновского городского поселения установлена норма парковочных мест п. 2.1.6. Стоянки для временного хранения автомобилей. Здания и сооружения п/п.37 Объекты религиозных конфессий (церкви, костелы, мечети, синагоги и др.): на 8-10 единовременных посетителей, но не менее 10 машино-мест на объект, с коэффициентом 1.5 и радиусом доступности до 250 м.

Вместимость храма 70 посетителей, принимаем к расчету 1 машино-место на 10 посетителей, на основании того, что храм вместимостью до 100 человек, согласно таблице 4.1 СП 391.1325800.2017 «Храмы православные» относится к православной миссии наименьшей вместимости и размещаются на селитебной территории в пешей доступности не более 15 мин. (1000-1500м):

$70 / 10 = 7$  машино-мест на храм вместимостью 70 посетителей,

Применяем повышающий коэффициент 1,5 (до 2030 г.):

$7 * 1,5 = 10,5$ , округляем до 11 машино-мест.

Нормативы градостроительного проектирования Яблоновского городского поселения, Примечание п.2.1.5 Количество мест для парковки специальных автотранспортных средств инвалидов на каждой стоянке (остановке) автотранспортных средств, в том числе около объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур (жилых, общественных и производственных зданий, строений и сооружений, включая те, в которых расположены физкультурно-спортивные организации, организации культуры и другие организации), мест отдыха – не менее 10 процентов мест (но не менее одного места) от расчетного количества парковочных мест.

Проектом учтено размещение 11 машино-мест, 1 из которых для инвалидов. Размещение 4 машино-мест, 1 из которых для инвалидов, предусмотрено в границе земельного участка с кадастровым номером 01:05:3009003:2227 с парковочными местами с ул.Нефтеперегонная. Размещение остальных расчётных 7 машино-мест предусмотрено в границе земельного участка с кадастровым номером 01:05:3009003:1656, в существующем второстепенном проезде, с которого также организован хозяйственный въезд на территорию храма.

Параметры и характер существующего использования земельных участков с кадастровыми номерами 01:05:3009003:1656, 01:05:3009003:2231, 01:05:3009003:1661 согласно таблице 11.6 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» соответствуют второстепенному проезду: ширина полосы движения – 3,5, число полос движения 1. Существующие два проезда обеспечивают непосредственный подъезд к 22 участкам жилой застройки,

ширина земельного участка 7,3-10 м, размещена проезжая часть шириной 6 м, что позволяет организовать парковочные места.

Существующие проезды организованы тупиковым, использование проезжих частей крайне низко из-за малого количества земельных участков. В условиях не загруженности проезда востребовано решение обустройства тротуара и проезжей части в одном стиле, так тротуар устраивается покрытием с возможностью проезда по нему транспорта, что позволит организовать беспрепятственный проезд транспорта в двух направлениях.

Парковка личного транспорта предусмотрена на собственном земельном участке, гостевые парковки предусмотрены вдоль проездов. Предусмотрено благоустройство и озеленение территории.

Проектом планировки устанавливается красная линия, которая обеспечивает образование зон общего пользования. В границе проектирования производится частичная отмена красной линии установленной в 2015 году, основываясь на необходимости приведения параметров автодороги в соответствие нормативными в границе отведенного земельного участка.

Проектом планировки территории устанавливается 1 участок красной линии.

Каталог координат характерных точек устанавливаемых красных линий (система координат МСК-23)

№ точки	Координаты точки	
	Y	X
длина 141,9032 м		
1	473290,6156	1377488,7218
2	473289,7000	1377482,3200
3	473285,2500	1377478,6500
4	473283,3500	1377477,0900
5	473278,8100	1377473,3500
6	473260,1800	1377462,2000
7	473254,7399	1377458,9399
8	473252,8700	1377458,1112
9	473238,3600	1377451,6800
10	473233,2200	1377450,7009
11	473215,1000	1377447,2500
12	473205,0900	1377445,3400
13	473186,0700	1377441,7200
14	473186,0707	1377441,8481

Участок №1: красная линия проходит по западным границам земельных участков с кадастровыми номерами 01:05:3009003:2227,

01:05:3009003:1656, 01:05:3009003:1667, 01:05:3009003:1674, 01:05:3009003:1661, 01:05:3009003:1662 и вдоль восточной границы существующей автомобильной дороги Тахтамукай - Козет - Новый - Яблоновский, размещенной на земельном участке с кадастровым номером 01:05:0000000:93.

Проектом планировки территории отображены линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения ОКС - зданий, строений, сооружений. Согласно градостроительным регламентам Правил землепользования и застройки Яблоновского городского поселения для вида разрешенного использования «Религиозное использование» отступ от границ соседних участков - 3 м.

Проектом планировки территории предусматривается размещение на земельных участках объектов в соответствии с видом разрешенного использования.

Проживание населения возможно на земельных участках с видом разрешенного использования индивидуальные жилые дома.

Произведем расчет численности населения на территории жилой застройки:

Количество земельных участков - 22, размещение на каждом земельном участке одного жилого дома на одну семью. Коэффициент семейности 3 человека:

$$22 \times 3 = 66 \text{ человек.}$$

Соответственно, численность жителей на расчетный срок в границах проектирования, составит 66 человек.

Площадь жилой застройки в границе проектирования 0,727 га.

Плотность населения в границах жилой застройки: составит 91 чел/га.

Таким образом, планируемые показатели застройки территории соответствуют нормативным, а также принятым в Генеральном плане Яблоновского городского поселения и не выходят за рамки регламентов, принятых в Правилах землепользования и застройки.

Минимально допустимый уровень обеспеченности объектами для городского поселения: детские дошкольные организации - 70 мест на 1000 жителей, общеобразовательные школы - 110 мест на 1000 жителей. Для обеспечения образовательными учреждениями населения на проектируемой территории потребуется 5 мест в ДДУ и 7 мест в школе.

Социальное и культурно-бытовое обслуживание населения будет осуществляться существующими и проектируемыми учреждениями пгт. Яблоновский.

Для обеспечения возможности освоения территории проектирования необходимо произвести мероприятия по обустройству территории.

Очередность планируемого развития территории:

- подсыпка грунта;
- прокладка электросетей;

- прокладка водопровода;
- организация существующих открытых ливневых канав в закрытую ливневую канализацию;
- строительство объектов на территории проектирования;
- подключение инженерных сетей;
- обустройство проезда с обеспечением размещения парковочных мест;
- организации поверхностного стока - устройства сборного желоба поверхностного стока для отвода ливневых вод;
- благоустройство объекта строительства и прилегающей территории.

Согласно решениям генерального плана Яблоновского городского поселения, схеме водоотведения и канализации, участок проектирования предусматривается обеспечить канализационным самотечным коллектором, при условии комплексного канализования восточной зоны поселка с устройством новых планируемых ЛКОС закрытого типа, расположенных между восточной промзоной и п. Новый, планируемой канализационной насосной станцией.

Проектом планировки территории учтено возможное размещение инженерных сетей ливневой канализации и хозяйственно-бытовой канализации при условии комплексного канализования восточной зоны поселка. Проектом планировки территории зарезервировано возможное место расположения указанных подземных инженерных сетей под частью улицы.

Рельеф организован путем поверхностного стока ливневых и талых вод по двускатному профилю проезжей части проезда.

На территории проектирования имеется существующая водопроводная сеть, подключение к которой обеспечит проектные потребности в водоснабжении.

Существующее канализование на территории проектирования осуществляется в септики, предусматривается их дальнейшая эксплуатация.

Территория проектирования обеспечена существующей сетью линий электропередачи, подключение к которой обеспечит проектные потребности в электроснабжении.

Газоснабжение на территории проектирования планируется от существующей сети надземного газопровода низкого давления, расположенного восточнее.

Теплоснабжение всех зданий в границах проектирования осуществляется от индивидуальных источников. Таким образом, принятые проектные решения учитывают возможность развития территории проектируемой территории как современного района.

## 2. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

№ пп	Наименование	Показате ль, кв.м	%
1	Площадь участка в границах проектирования	<b>10552</b>	<b>100</b>
	В том числе:		
	Площадь существующей индивидуальной жилой застройки	7270	69
	Площадь территории храма	1283	12
	Площадь проездов	1999	19
	<i>Из них:</i>		
	<i>Площадь территорий, подлежащих мощению (тротуары с возможностью проезда)</i>	<i>1575</i>	<i>21</i>
	<i>Площадь территории зеленых насаждений</i>	<i>424</i>	<i>79</i>
2	Численность населения, проживающая в существующих индивидуальных жилых домах, человек	66	
3	Вместимость храма, человек	70	
4	Количество расчетных парковочных мест для посетителей храма, м/м	11	

**Часть 2.**  
**Чертежи планировки территории**

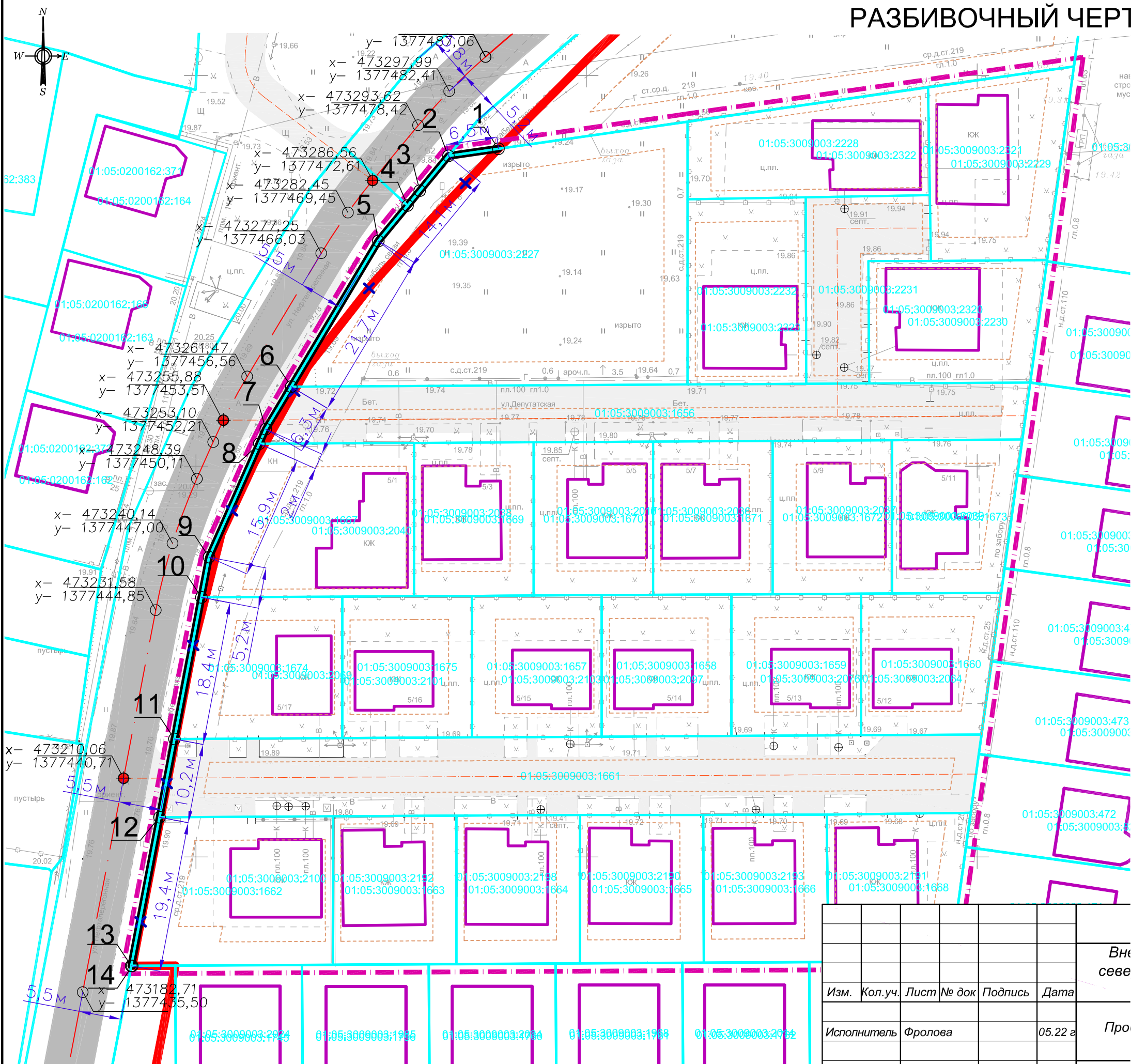
ЧЕРТЕЖ

Изм. Кол. уч. Лист № док. Подп.

	Граница территории проектирования
	Границы земельных участков, согласно ЕГРН
	Границы охранных зон, согласно ЕГРН
	Объект капитального строительства, существующий, согласно ЕГРН
	Красные линии, действующие / отменяемые
	Красные линии, устанавливаемые
	Линия отступа от красной линии, зона допустимого размещения объекта капитального строительства
	Планируемое размещение объекта капитального строительства
	Проезжая часть улицы с осями
	Проезжая часть проезда с осями
	Парковка транспорта в отведенных местах
	Пешеходные части улиц (тротуар)
	Тротуар с возможностью проезда и парковки транспорта
	Территория для размещения индивидуальной жилой застройки, существующая
	Территория для размещения блокированной жилой застройки, существующая
	Территория для религиозного использования
	Озеленение общего пользования
	Линия электропередачи 10 кВ, существующая
	Линия электропередачи 0,4 кВ, существующая
	Водопровод, существующий
	Газопровод среднего давления подземный, существ.
	Газопровод среднего давления надземный, существ.
	Газопровод низкого давления надземный, существ.
	Кабель связи, существующий

						Договор №12-22 от "7" апреля 2022 года			
						Внесение изменений в проект планировки территории северо-западной части квартала №35 в пгт.Яблоновский Тахтамукайского района Республики Адыгея.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
						Проект планировки территории	Марка	Лист	Листов
Исполнитель	Фролова			05.22 г			ПП-1	1	1
						Чертеж планировки территории М 1 : 500	Фролова Ю.Н. г.Краснодар, 2022 г.		

РАЗБИВОЧНЫЙ ЧЕРТЁЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница территории проектирования
	Границы земельных участков, согласно ЕГРН
	Красные линии, действующие / отменяемые
	Красные линии, устанавливаемые
	Линия отступа от красной линии, границ участка
	Проезжая часть улицы с осями
	Проезжая часть проезда с осями
	Опорные здания, объект кап.строительства, согласно ЕГРН
	Координационная точка пересечения осей проезжих частей
	Координаты оси проезжей части
	Координационная точка устанавливаемой красной линии

Каталог координат характерных точек красных линий представлен в пояснительной записке проекта планировки территории

						Договор №12-22 от "7" апреля 2022 года			
						Внесение изменений в проект планировки территории северо-западной части квартала №35 в пгт.Яблоновский Тахтамукайского района Республики Адыгея.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Исполнитель		Фролова		05.22 г	Проект планировки территории		Марка	Лист	Листов
							ПП-2	1	1
					Разбивочный чертеж красных линий М 1 : 500		Фролова Ю.Н. г.Краснодар, 2022 г.		