

Российская Федерация  
"ИП Хут Руслан Алиевич"  
Союз "Комплексное Объединение Проектировщиков"  
Свидетельство № СРО-П-133-01022010

Шифр № 25/11-20  
Заказчик: Ожев И. Р.

**Проект планировки, совместно с проектом  
межевания, территории северной части  
кадастрового квартала 01:05:0200166,  
расположенной в районе ул. Шоссейная,  
пгт. Яблоновский Тахтамукайского района**

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

Часть 1.  
Пояснительная записка  
Часть 2.  
Графические материалы

Индивидуальный предприниматель

Хут Р.А.

г.Адыгейск  
2020 г.

## **Часть 1.**

### **Пояснительная записка**

## 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 существующего использования территории и объектов капитального строительства	1:500	ПП-4
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	1:500	ПП-5
4	Схема границ территорий объектов культурного наследия	1:25000	ПП-6
5	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	1:500	ПП-7
6	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	1:500	ПП-8

### Том III. Проект межевания территории.

Часть 1. Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории.

Текстовая часть.

Чертежи межевания территории:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Чертеж планировочной структуры территории	1:500	ПМ-1
2	Чертеж границ образуемых земельных участков	1:500	ПМ-2

Часть 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Чертеж границ существующих земельных участков и местоположения существующих объектов капитального строительства	1:500	ПМ-3
2	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.	1:500	ПМ-4

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>4</b>
<b>1. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>5</b>
<b>2. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРИРОДНЫХ УСЛОВИЙ .....</b>	<b>12</b>
<b>3. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ЗОНЫ С ОСОБЫМ РЕЖИМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>15</b>
3.1. Зоны санитарной охраны водных объектов.....	16
3.2. Зоны охраны источников питьевого водоснабжения .....	16
3.3. Санитарно-защитные зоны .....	17
3.4. Зоны охраны объектов культурного наследия .....	17
3.5. Охранные зоны, санитарные разрывы. ....	17
<b>4. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>21</b>
<b>5. САНИТАРНАЯ ОЧИСТКА, БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>24</b>
<b>6. ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИЙ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА. ПРОВЕДЕНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ И ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ .</b>	<b>26</b>
<b>7. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>31</b>
<b>8. РАЗВИТИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.....</b>	<b>32</b>
8.1 Водоснабжение и канализация .....	32
8.2. Электроснабжение .....	34
8.3. Газоснабжение .....	34
8.4. Теплоснабжение.....	35
<b>9. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА.....</b>	<b>37</b>
<b>10.ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>38</b>



## ВВЕДЕНИЕ

Данный проект разработан по заказу Ожева Исмаила Рамазановича в соответствии с заданием на проектирование, на основании Постановления администрации муниципального образования «Яблоновское городское поселение» от 19 октября 2020 года № 634 «О мероприятиях по подготовке проекта планировки, совместно с проектом межевания, территории северной части кадастрового квартала 01:05:0200166, расположенной в районе ул. Шоссейная, пгт. Яблоновский Тахтамукайского района».

Проект планировки разработан на топографической съемке масштаба 1:500, выполненной в 2020 года и предоставленной заказчиком.

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

Основными задачами проекта планировки являются:

- обоснование проектируемой планировочной и транспортной структуры на территории проектирования;
- установление и корректировка красных линий;
- установление границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.
- разработка планировочной структуры с учетом взаимосвязи с прилегающими территориями.
- внесение изменений в «Проект планировки территории совместно с проектом межевания территории участка улицы Шоссейной, ограниченной ул. Гагарина и земельным участком, расположенным по адресу: ул. Шоссейная, 75/5 в пгт. Яблоновский Тахтамукайского района» - 2016 г;
- внесение корректировок в проект «Подготовка внесения изменений в проект планировки территории улицы Шоссейной от Тургеневского шоссе до ул. Гагарина в пос. Яблоновский», 2015 г.

## 1. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ

Муниципальное образование «Яблоновское городское поселение» согласно административно-территориальному делению входит в Тахтамукайский район Республики Адыгея и является наиболее крупным. Поселение примыкает к левому берегу р. Кубань. На правом берегу реки расположены селитебные территории и территории промышленных предприятий города Краснодар.

Поселок Яблоновский самый крупный из трех населенных пунктов. Селитебная площадь поселка 546,3 га. Население 24583 человека.

На территории поселка размещаются практически все из имеющихся в муниципальном образовании объекты соцкультбыта, образования, здравоохранения, спорта и торговли.

Земли в границах проектирования относятся к категории земель населенных пунктов.

Участок проектирования расположен в северо-западной части территории Яблоновского городского поселения, площадь участка проектирования 1,36 га.

Удобное географическое положение и близость к административному центру города Краснодара, большое количество пассажиропотока с центральной "А/д общего пользования федерального значения А-160 Краснодар-Верхнебаканский" создают хорошие предпосылки для развития проектируемой территории.

В границах проектируемой территории согласно материалам генерального плана Яблоновского городского поселения не выявлено объектов историко-культурного наследия.

На проектируемой территории водные объекты не присутствуют, санитарно-защитные зоны от объектов по обслуживанию автомобильного транспорта установлены в северо-восточной части территории проектирования.

Территория проектирования располагается вдоль ул. Шоссейной на пересечении с улицей Гагарина, в пгт. Яблоновском, в кадастровом квартале 01:05:0200166.

Граница проектирования проходит:

- с севера вдоль коммунальной зоны и улицы Шоссейной;

- с востока по границе з/у с к/н: 01:05:0200166:13346;
- с юга по границе з/у с к/н: 01:05:0200166:7924;
- с запада по ул. Гагарина.

Участок проектирования имеет компактную форму, ширину с севера на юг около 137 м, длина с востока на запад около 96 м.

### *Выкопировка из публичной кадастровой карты*

01:05:0200166:13355  
Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский муниципальный район, Яблоновское городское поселение, пгт Яблоновский, ул Шоссейная, 75

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	01:05:0200166:13355
Кадастровый квартал:	01:05:0200166
Статус:	Учтенный
Адрес:	Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский муниципальный район, Яблоновское городское поселение, пгт Яблоновский, ул Шоссейная, 75
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	18 583 856,78 руб.
Дата определения КС:	02.06.2020
Дата внесения сведений о КС:	02.06.2020
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	02.06.2020
Уточненная площадь:	7 694 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения административных зданий
По документу:	Административные и бытовые здания



Охранные зоны установлены в целях обеспечения нормальных условий эксплуатации, обеспечения сохранности инженерных сетей и предотвращения несчастных случаев.

На территории проектирования с запада на восток вдоль ул. Шоссейной проходит:

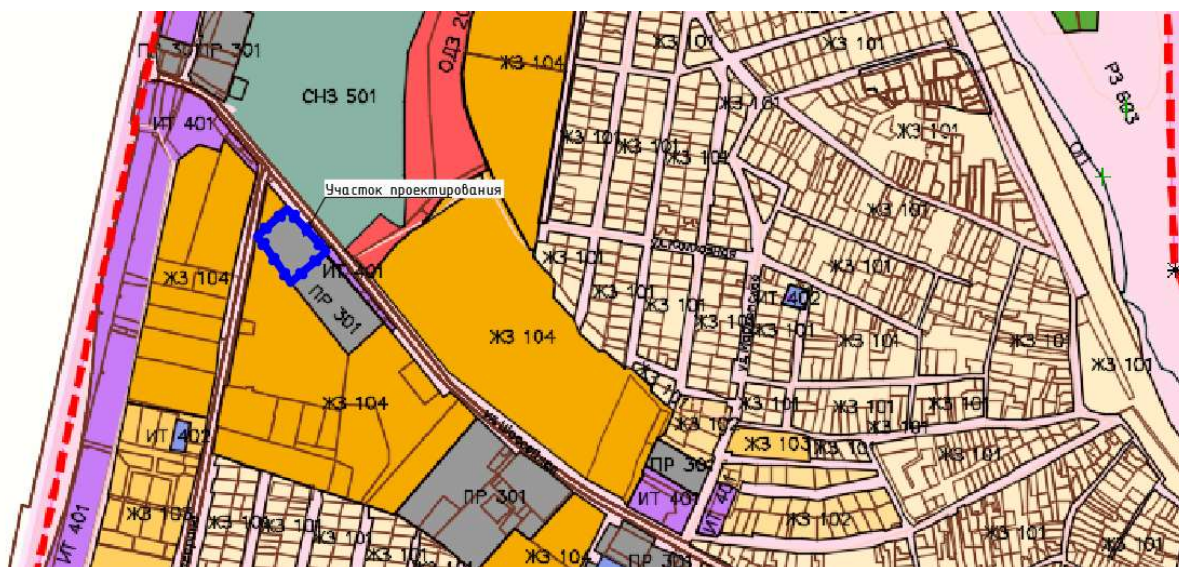
- существующий газопровод среднего давления - 4 м;
- существующие воздушные линии электропередачи 10 кВ, охранные зоны устанавливаются по обе стороны линии электропередач от крайних проводов на расстоянии 5 м, граница охранной зоны воздушной линии электропередачи ВЛ-10 кВ ТП ТМ-6 от ПС-110/10 кВ "Термнефть" внесена в единый кадастр землепользования;
- существующие воздушные линии электропередачи 0,4 кВ, охранные зоны устанавливаются по обе стороны линии электропередач от крайних проводов на расстоянии 2 м;
- существующий ГРП, охранный зона устанавливается радиусом 10 м;

*"Проект планировки, совместно с проектом межевания, территории северной части кадастрового квартала 01:05:0200166, расположенной в районе ул. Шоссейная, пгт. Яблоновский Тахтамукайского района", 2020г.*

-существующий водопровод, имеет санитарный разрыв до фундаментов зданий – 5 м;

-существующая канализация, имеет санитарный разрыв – 3 м.

Проект планировки выполнен в соответствии с планировочными решениями, принятыми в генеральном плане муниципального образования «Яблоновское городское поселение».



В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Яблоновское городское поселение», образуемые проектом межевания земельные участки располагаются в зоне **«ПР 301. Зона объектов производственного и коммунально-складского назначения»**.

### Основные виды разрешенного использования:

- общеобразовательные здания административного назначения;
- учреждения органов управления государственной власти и местного самоуправления;
- конторы (офисы);
- кредитно-финансовые учреждения и банки;
- учреждения, предназначенные преимущественно для умственного труда и непроизводственной сферы деятельности, отличающиеся от зданий для осуществления деятельности по производству материальных ценностей или услуг населению;
- гостиницы;
- поликлиники, больницы, госпитали, пункты первой медицинской помощи, станции скорой помощи, аптеки, медицинские кабинеты и т.п.;
- объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения;
- рестораны, кафе, столовые, бары;
- парикмахерские;
- административные и бытовые здания;
- промышленные предприятия;
- коммунально-складские предприятия;
- производственные базы;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты коммунального обслуживания;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- пожарные депо;
- парки,
- скверы;

- бульвары;
- объекты инженерного обеспечения городского значения (объекты сотовой связи, объекты водо-, газо-, электроснабжения и т.п.);
- логистические центры;
- общежития, гостиницы для сезонных рабочих;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- платежные терминалы, банкоматы;
- автозаправочные станции;
- сети инженерно-технического обеспечения;
- дорожные сооружения, являющиеся технологической частью автомобильной дороги, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты автомобильной дороги, элементы обустройства автомобильной дороги;
- автостоянки, гаражи;
- центры предпродажной подготовки автомобилей;
- объекты оптовой торговли площадью не более 200 кв. м;
- объекты розничной торговли площадью не более 700 кв. м;
- кафе, столовые;
- киоски площадью не более 20 кв. м торгового назначения;
- павильоны площадью не более 40 кв. м. торгового назначения.
- торговые центры, выставки товаров в зданиях общей площадью от 400 до 800 кв. м на участках не более 1000 кв. м.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- санитарно-защитные зоны;
- подъездные пути (площадки), площадки для сбора мусора;
- иные строения и сооружения вспомогательного использования, предназначенные для обслуживания основного здания или строения.

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- объекты оптовой торговли площадью более 200 кв. м;
- объекты розничной торговли площадью более 700 кв. м;
- торговые центры, выставки товаров в зданиях общей площадью от 400 до 800 кв. м на участках более 1000 кв. м.
- ремонтные мастерские и мастерские технического обслуживания;
- объекты технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования;
- центры предпродажной подготовки автомобилей.
- Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных строениях с изолированными от жилых зданий или их частей входами.
- Предприятия по оказанию услуг и обслуживанию могут также размещаться с учетом следующих условий:
- обустройство входа в виде крыльца или лестницы;
- обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;
- оборудования площадок для остановки автомобилей;
- соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами.

**Цветовое решение кровли должно выполняться от красного оттенка до коричневого при строительстве на вновь проектируемых зданиях.**

#### **Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:**

##### **1) Размеры земельных участков** не подлежат ограничению\*

\* определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами

##### **2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений**

- минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 метров.  
От строения до границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее 3м.

##### **3) Максимальная высота** зданий от уровня земли – 30 м.

**4) 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 участка для основных видов разрешенного использования земельных участков - 60%;

Максимальный процент застройки участка для условно разрешенных видов использования земельных участков - 50%.

## **5) Иные показатели**

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, нормы инсоляции и освещенности, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и Правила, выполняться требования, предъявляемые при строительстве в сейсмических районах.

Высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метра. Ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 метра от уровня земли;

Процент озеленения – от 10 до 15 процентов.

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции должны соответствовать требованиям СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий», местным нормативам градостроительного проектирования, технических регламентов, другим нормативным документам действующим на территории Российской Федерации.

Санитарно-защитная зона для предприятий I класса должна быть максимально озеленена не менее 40 % площади.

Допускается уменьшение минимальных нормативных противопожарных и санитарно-эпидемиологических разрывов между зданиями, строениями и сооружениями, расположенными на соседних земельных участках, при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально и положительного заключения органов, осуществляющих пожарный и санитарно-эпидемиологический контроль.

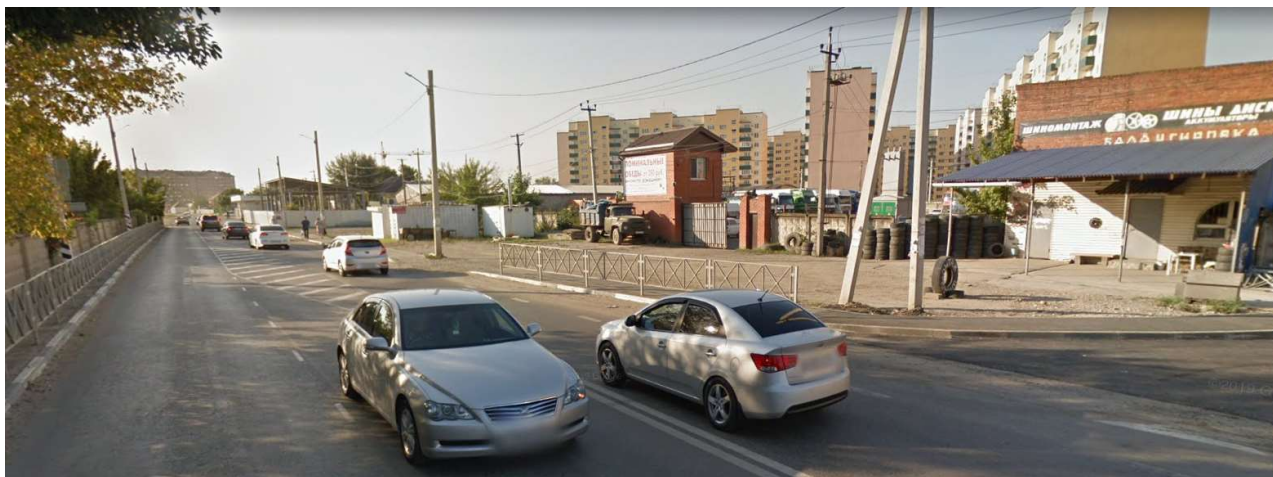
Допускается блокировка зданий, строений и сооружений, расположенных на соседних земельных участках по взаимному письменному согласию правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

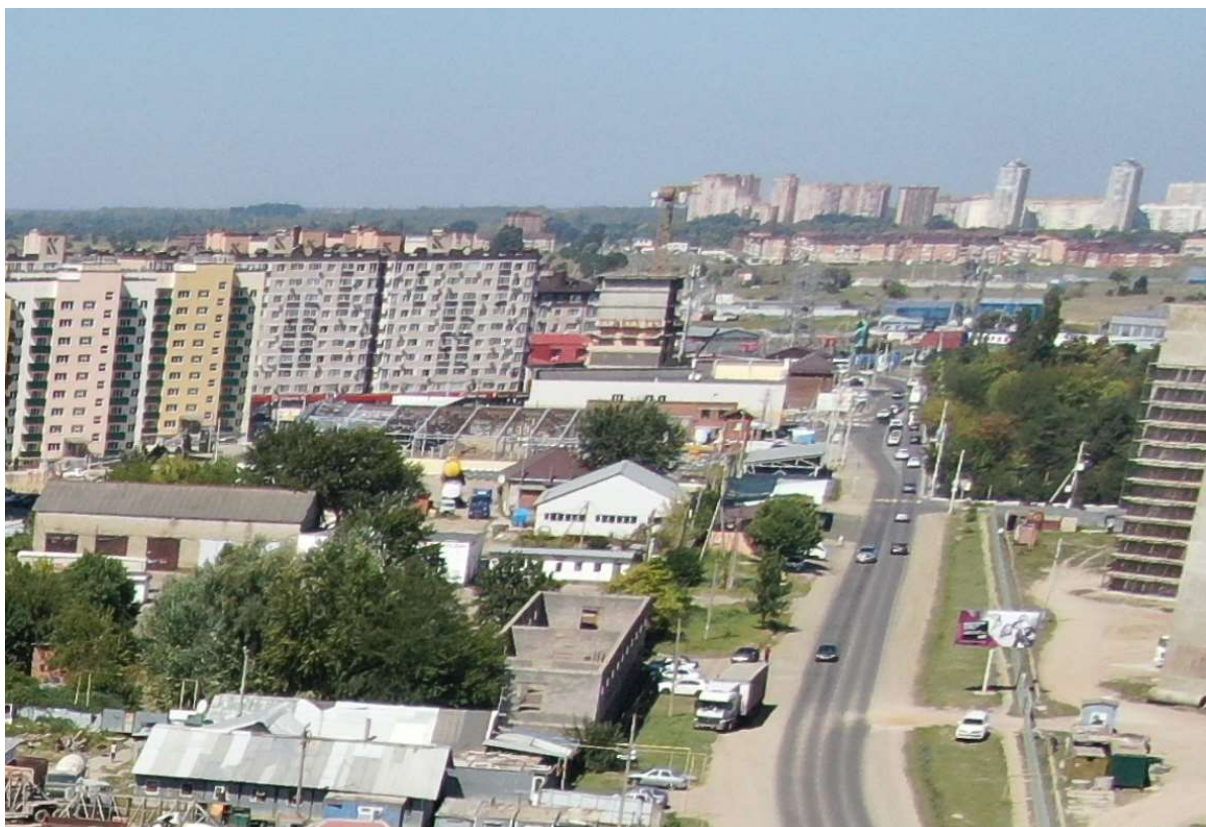


## Южная часть территории проектирования





## Северная часть территории проектирования





## 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРИРОДНЫХ УСЛОВИЙ

### *Геоморфологическая характеристика*

Территория, рассматриваемая данным проектом, входит в пределы террасированной, аккумулятивно-эрозионной, аллювиально-пролювиальной Западно-Кубанской равнины. Поверхность равнины составляют пойма и надпойменные террасы реки Кубань.

В геоморфологическом отношении территория расположена в пределах пойменной левобережной террасы р. Кубань. Естественный рельеф нарушен подсыпкой искусственными грунтами вдоль берега р. Кубань и под основные транспортные магистрали.

Отметки поверхности изменяются в пределах от 17,5 до 19,0 м.

Из опасных инженерно-геологических явлений следует отметить:

- сейсмичность района;
- высокое положение уровня грунтовых вод;
- наличие в разрезе специфических грунтов - иловатых глин.

### *Климатические и геологические условия*

Согласно климатическому районированию по СНиП 23-01-99, рассматриваемая данным проектом территория относится к подрайону III Б, для которого характерны следующие природно-климатические факторы:

- среднемесячная температура воздуха в январе от  $-5^{\circ}$  до  $+15^{\circ}$ , в июле от  $+21^{\circ}\text{C}$  до  $+25^{\circ}\text{C}$ , среднегодовая температура  $+10.8^{\circ}\text{C}$ . Абсолютный минимум температур зимой составляет  $-36^{\circ}\text{C}$ . Абсолютный максимум температур летом достигает  $+42^{\circ}\text{C}$ .

Среднегодовая сумма осадков составляет 725 мм. Распределение осадков в году не равномерное.

Снежный покров неустойчив. Число дней со снежным покровом 42. средняя высота снежного покрова за зиму колеблется от 4 до 10см., максимальная 71 см. Продолжительность отопительного сезона - 149 дней.

Ветровой район характеризуется сравнительно небольшой годовой скоростью ветра - 2,5 м/сек. В течение года господствуют ветры восточного и западного направления -30% и северо-восточного и юго-западного -37%. Наибольшее число дней с сильным ветром (более 15 м/сек) составляет 39 дней.

По приложению 5 СНиП 2.01.07-85 и СНКК 20-303-2002 по данным для г. Краснодара принимаются:

- снеговой район - II (карта Z, СНКК 20-303-2002);
- ветровой район по средней скорости ветра, м/сек., за зимний период - 5 (карта 2 СНиП 2.01.07-85);
- ветровой район по давлению ветра - III (карта 1 СНКК 20-303-2002);
- по среднемесячной температуре воздуха, в январе - район 0° С (карта 5);
- по среднемесячной температуре воздуха, в июле - район +25° С (карта 6);
- по отклонению средней температуры воздуха наиболее холодных суток от среднемесячной температуры в январе - район 15° С (карта 7);
- по толщине стенки гололёда - III (карта 4 СНиП 2.01.07-85).

По приложению СНКК 20-303-2002 (Нагрузки и воздействия, ветровая и снеговая нагрузки) по данному для г. Краснодара принимаются:

- ветровой район - III, расчетные значения ветрового давления - 45 кПа;
- снеговой район - II, расчетные значения веса снегового покрова земли – 90 кПа;

Наиболее полно геологические и гидрогеологические условия, изученные в последнее время, сконцентрированы на площадке под строительство мкр. «Солнечный».

В геологическом строении площадки, изученной на глубину до 25.0 м., принимают участие техногенные, аллювиальные, аллювиально-лиманные, аллювиальные отложения четвертичного возраста.

Гидрогеологические условия характеризуются наличием двух водоносных горизонтов. Первый от поверхности земли типа «верховодка». Водопором для него являются аллювиально-делювиальные отложения (глины) с низким коэффициентом фильтрации.

Водовмещающими породами второго горизонта подземных вод являются пески средней крупности.

Подземные воды зафиксированы на глубинах 0,5-3,7 м. от поверхности земли. Прогнозный максимальный уровень подземных вод ожидается на отметке 17.3 м.

Площадка является потенциально подтапливаемой территорией в период снеготаяния и ливневых дождей.

По физико-механическим свойствам грунтов выделены следующие инженерно - геологические элементы:

ИГЭ - 1 (t QIV) - техногенные грунты, представленные суглинком тяжелым твердым с включением щебня, песка и строительного мусора;

ИГЭ - 2 (ad QIV) - глина легкая твердая с включением карбонатов до 10%;

ИГЭ - 3 (ad QIV) - глина легкая полутвердая;

ИГЭ - 4 (ad QIV) - глина иловатая тяжелая тугопластичная;

ИГЭ - 4,1 (ad QIV) - глина иловатая тяжелая текучепластичная;

ИГЭ - 5 (aQIV- III) - песок мелкий средний плотности насыщенный водой;

ИГЭ - 6 (aQIV- III) - песок средний крупности средней плотности насыщенный водой с включением гравия до 5-10%;

ИГЭ - 7 (a I QIV) - глина легкая тугопластичная.

К специфическим грунтам относятся грунты ИГЭ - 4 (глина иловатая текучепластичная) и ИГЭ - 4.1 (глина иловатая текучепластичная).

Грунты набухающими свойствами не обладают.

Фоновая сейсмичность площадки для нормального уровня ответственности, согласно СНиП 11-7-81\*2000 г. (карта ОСР-97-А) и по СНКК 22-301-2000 г. составляет 8 баллов.

По сейсмическим свойствам, согласно таблице 1 СНиП 11-7-81\*2000 г. грунты в 10-метровой толще относятся к III категории.

По результатам сейсмического микрорайонирования расчетная сейсмичность площадки составляет 8 баллов.

Нормативная глубина промерзания грунтов 0,8 м (СНиП 2,01,01-82).

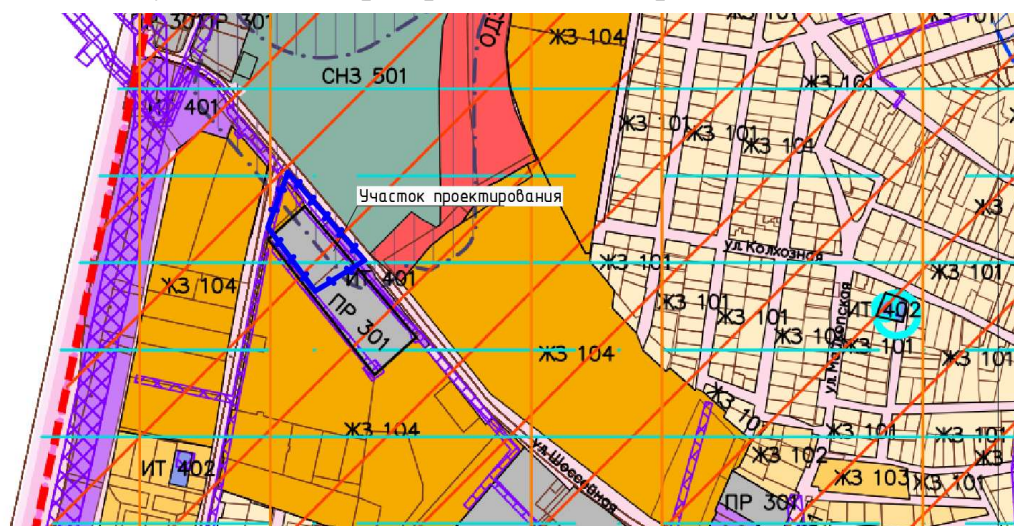
### 3. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ЗОНЫ С ОСОБЫМ РЕЖИМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Планировочные ограничения представляют собой градостроительные регламенты и обременения, которые необходимо соблюдать при проектировании. Все планировочные ограничения можно представить в трёх категориях:

1 категория – зоны охраны объектов, которые необходимо защищать от влияния антропогенных факторов;

2 категория – ограничения, связанные с объектами человеческой деятельности, приносящими ущерб окружающей среде и здоровью человека;

3 категория – естественные рубежи, фактически сложившиеся рельеф, застройка, геологические и иные особенности территории, которые необходимо учитывать при развитии застройки и освоении территории.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница городского поселения
	Граница населённого пункта
	Границы территориальных зон
	Границы земельных участков, внесённых в кадастр
Границы зон с особыми условиями использования территории:	
	Граница санитарно-защитной зоны
	Граница водоохранной зоны
	Граница прибрежной защитной полосы
	Границы охранных зон инженерных сетей и сооружений
	Граница 1 пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения и водопроводных сооружений
	Граница 2/3 поясов санитарной охраны источников питьевого водоснабжения
	Граница зоны подтопления паводковыми водами
	Граница приаэродромной зоны полёта 15 км
	Приаэродромная зона полёта 30 км
	Зона воздействия гидроудара при разрушении плотины Краснодарского водохранилища
	Граница объекта культурного наследия

Все нижеописанные зоны территории с особыми условиями использования являются планировочными ограничениями и учитываются при создании архитектурной композиции и назначении функционального использования территории.

Планировочные ограничения с их дифференциацией по воздействию представлены на графическом материале ПП-5 «Схема границ зон с особыми условиями использования территорий» М 1: 500. Карта градостроительного зонирования территории Яблоновского городского поселения

### **3.1. Зоны санитарной охраны водных объектов.**

**Водоохранными зонами** являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

На участке проектирования водные объекты отсутствуют.

### **3.2. Зоны охраны источников питьевого водоснабжения**

Зоны охраны устанавливаются согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Территория водозабора расположена за границами проектирования проекта планировки. Согласно материалам генерального плана Яблоновского городского поселения от стен запасных и регулирующих емкостей, фильтров и контактных осветлителей в границах водозабора установлены зоны санитарной охраны в составе трех поясов:

- 1 пояс - 30 м;
- 2 пояс – 50 м;
- 3 пояс – 100 м.

На проектируемый участок не накладываются обременения, связанные с ограничением хозяйственной деятельности в границах зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

### **3.3. Санитарно-защитные зоны**

Санитарно-защитная зона - обязательный элемент любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки, иного объекта или сооружения, требующих установления таких зон, от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками.

Использование площадей СЗЗ осуществляется с учетом ограничений, установленных действующим законодательством и настоящими нормами и правилами. Санитарно-защитная зона утверждается в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии санитарным нормам и правилам.

Северная часть территории проектирования находится в санитарно-защитной зоне закрытого кладбища, размер указанной зоны 50 м.

### **3.4. Зоны охраны объектов культурного наследия**

В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия (ст. 34 Федерального закона от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), утвержденного постановлением Правительства РФ от 26.04.2008 № 315).

В границах проектируемой территории согласно материалам генерального плана Яблоновского городского поселения не выявлено объектов историко-культурного наследия

### **3.5. Охранные зоны, санитарные разрывы.**

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

- существующий газопровод среднего давления - 4 м;
- существующий газопровод низкого давления - 2 м;
- существующие воздушные линии электропередачи 10 кВ, охранные

зоны устанавливаются по обе стороны линии электропередач от крайних

проводов на расстоянии 5 м, граница охранной зоны воздушной линии электропередачи ВЛ-10 кВ внесена в единый кадастр землепользования;

- существующие воздушные линии электропередачи 0,4 кВ, охранные зоны устанавливаются по обе стороны линии электропередач от крайних проводов на расстоянии 2 м;

- существующий ГРП, охранный радиус устанавливается радиусом 10 м;

- существующий водопровод, имеет санитарный разрыв до фундаментов зданий – 5 м;

- существующая канализация, имеет санитарный разрыв – 3 м.

В границах проектируемой территории согласно материалам генерального плана Яблоновского городского поселения не выявлено объектов историко-культурного наследия.

На проектируемой территории водные объекты, санитарно-защитные зоны отсутствуют.

На проектируемые участки не накладываются обременения, связанные с ограничением хозяйственной деятельности в границах зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

Также территория проектирования размещена в следующих зонах с особыми условиями использования.

#### **Зона подтопления.**

Указанная зона выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в разных функциональных зонах.

Запрещено строительство (реконструкция) жилых домов и иных объектов капитального строительства в зонах подверженных паводкам без согласованной с органами ЧС проектной документации, предусматривающей защиту от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, характерной для данной зоны. Основные, вспомогательные и условно – разрешенные виды использования, определяются по карте градостроительного зонирования, но с учетом ограничений и рекомендаций, указанных в документации по защите от ЧС природного и техногенного характера и согласованной с органами ЧС.

#### **Зоны полета к аэропорту.**

Приаэродромная территория радиусом 30 км от контрольной точки аэродрома.

#### **Ограничения в использовании территории:**

*"Проект планировки, совместно с проектом межевания, территории северной части кадастрового квартала 01:05:0200166, расположенной в районе ул. Шоссейная, пгт. Яблоновский Тахтамукайского района", 2020г.*

1. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования собственника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки):

- а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома\*;
- б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств;
- в) взрывоопасных объектов;
- г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома\* (с учетом возможной высоты выброса пламени);
- д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома).

2. Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта\*.

\*высота аэродрома над уровнем моря – 33,9 м.

**Приаэродромная территория радиусом 15 км от контрольной точки** аэродрома и в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км.

Ограничения в использовании территории:

1. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования собственника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки):

- а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома\*;
- б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств;
- в) взрывоопасных объектов;
- г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома\* (с учетом возможной высоты выброса пламени);
- д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома).

2. Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта\*.



3. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

\*высота аэродрома над уровнем моря – 33,9 м.

В границах проектируемой территории согласно материалам генерального плана Яблоновского городского поселения границы особо охраняемых природных территорий отсутствуют.

#### 4. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

Размещение объектов капитального строительства на участке проектирования выполнено с учетом планировочных ограничений и режимов зон с особыми условиями использования территории.

Ранее на данном участке проектирования утверждались:

-«Проект планировки территории совместно с проектом межевания территории участка улицы Шоссейной, ограниченной ул. Гагарина и земельным участком расположенным, по адресу: ул. Шоссейная, 75/5 в пгт. Яблоновский, Тахтамукайского района» - 2016 г;

-«Подготовка внесения изменений в проект планировки территории улицы Шоссейной от Тургеневского шоссе до ул. Гагарина в пос. Яблоновский», 2015 г.

В проекте планировки территории произведен анализ существующей ситуации и даны предложения по созданию благоприятной среды, путем дифференциации зон по назначению, созданию взаимоувязанной системы пешеходных проходов и удобных транспортных связей.

Участок проектирования имеет компактную форму, ширину с севера на юг около 137 м, длина с востока на запад около 96 м.

Перед проектируемыми объектами общественного назначения предусмотрены парковочные места на 115 машинно-мест.

В связи с расширением проезжей части планируется перенос существующей линии связи севернее, воздушную линию электросетей 10 кВ планируется заменить на кабель. Электросеть 0,4 кВ для опор освещения выполнить в кабельном исполнении и совместить с трассировкой кабеля сети 10кВ. Между объектами, расположенными на земельных участках с кадастровыми номерами 01:05:0200166:13355 и 01:05:0200166:13356 проложить кабель к существующей трансформаторной подстанции.

Красная линия на пересечении улиц Шоссейной и Гагарина, в районе земельных участков с кадастровыми номерами 01:05:0200166:13355, 01:05:0200166:13356, запланирована по охранной зоне газопровода среднего

давления и линии электропередач. Также внесены изменения в прохождении красной линии по северной и западной стороне территории проектирования.

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

№ точки	Координаты точки	
	Y	X
<b>УЧАСТОК №1</b>		
1	474534.8156	1374934.4196
2	474541.1800	1374934.0200
3	474571.9875	1374940.4497
4	474598.8482	1374946.0557
5	474616.9784	1374966.1340
6	474587.2471	1374992.9850
7	474581.5200	1374986.7200
8	474510.1900	1375047.2896

В целях определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков, выполнен проект межевания территории.

Таким образом, принятые проектные решения учитывают возможность развития проектируемой территории как современного района.





## 5. САНИТАРНАЯ ОЧИСТКА, БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Санитарная очистка территории направлена на содержание в чистоте селитебных территорий, охрану здоровья населения от вредного влияния бытовых отходов, их своевременный сбор, удаление и эффективное обезвреживание для предотвращения возникновения инфекционных заболеваний, а также для охраны почвы, воздуха и воды от загрязнения.

Вывоз мусора с проектируемой территории будет осуществляться согласно генеральному плану муниципального образования Яблоновское городское поселение.

Для вывоза отходов, механизированной уборки тротуаров и проезжей части улиц, дорог, и площадей в населенном пункте предусматривается использование парка машин специализированного назначения.

Расчет количества специализированных автомашин (мусоровозов) ведется исходя из объема 22 м<sup>3</sup> на 1 машину при условии 1 поездки в сутки.

Для предотвращения негативного воздействия отходов на окружающую среду предусматривается система мер, предполагающая:

- оборудование площадок с твердым покрытием для временного хранения отходов;

- размещение на оборудованных площадках металлических контейнеров емкостью 0,8-1,1 м<sup>3</sup> для временного хранения и урн в общественных зонах;

- систематический (ежедневный) вывоз отходов на оборудованный полигон по договору с организацией, имеющей лицензию на данный вид деятельности.

Также предполагается внедрение раздельного сбора ТБО по отдельным группам отходов. Особенно важно организовать отдельный сбор пищевых отходов с предприятий общественного питания и недопущение их попадания в остальную часть ТБО. Проведение ремонтных и строительных работ должно сопровождаться контролем сбора и вывоза строительных отходов на предприятия по переработке таких отходов.

Стоки хозяйственно-бытовой канализации по проектируемым сетям канализации направляются на очистные сооружения.

### **Благоустройство и озеленение территории.**

Несмотря на возрастающие требования к качеству среды проживания и рекреации наличие удовлетворительного благоустройства и озеленения в настоящее время на территории проектирования нет.

Единая система насаждений задерживает до 86% пыли, таким образом, уменьшит запыленность воздуха под кронами до 40%, уменьшает силу ветра, защищает воздух от загрязнения вредными газами и выполняет шумозащитную роль.

По функциональному назначению система зеленых насаждений подразделяется на следующие виды:

- общего пользования (парки, скверы, бульвары, озеленение улиц, проездов);
- ограниченного использования (участки культурно-бытовых, спортивных и коммунальных объектов);
- специального назначения — санитарно-защитные, ветро- и снегозащитные зоны, водоохранное озеленение, почвоукрепительное и т.д.

Озеленение улиц и проездов должно обеспечивать защиту учреждений и жилых домов от шума и пыли, для чего используют рядовые посадки деревьев. Следует уделять большое внимание озеленению придорожного пространства. Для этой цели используют: рядовые и групповые древесные и кустарниковые насаждения и травяной покров на полосе отвода, а с согласия землепользователей - на прилегающих к ней угодьях.

При организации зеленых зон внутри проектируемой территории следует учесть необходимость посадки максимально безопасных кустарников и деревьев.



## **6. ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИЙ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА. ПРОВЕДЕНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ И ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ**

Перечень факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, согласно постановлению правительства РФ от 21 мая 2007 г. № 304 «О классификации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера подразделяются на ситуации:

- локального характера;
- муниципального характера;
- межмуниципального характера;
- регионального характера;
- межрегионального характера;
- федерального характера.

Перечень факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера на проектируемой территории.

ЧС техногенного характера:

промышленные аварии и катастрофы; пожары и взрывы в зданиях; аварии на тепловых сетях; взрывы на коммуникациях и технологическом оборудовании инженерных объектов; опасные происшествия на транспорте и на водных объектах.

ЧС природного характера:

сейсмический удар; подтопление; туман; подтопление; сильный ветер; град; снегопад; сильный дождь; гололёдные явления; заморозки; сильная жара; чрезвычайная пожароопасность; паводки; водная эрозия.

Гидроудар в случае разрушения дамбы Краснодарского водохранилища.

Для МО Яблоновское городское поселение из категории ЧС техногенного характера наибольшую опасность по степени поражающего фактора, хотя и с очень малой степенью вероятности представляет ЧС, связанная с затоплением в случае прорыва дамбы водами Краснодарского водохранилища, принадлежащего ФГУ «Краснодарское водохранилище». Высота волны по данным специалистов «Кубаньводпроекта» составит 4-5 м. Мероприятиями по предупреждению и ликвидации последствий этой ЧС

является своевременная эвакуация населения. Время добегания волны по данным Главного Управления ГОЧС по Республике Адыгея для п. Яблоновский 1.1 часа. Направлениями эвакуации определены для п. Яблоновский - п.Энем.

*Численность эвакуируемого населения (тыс. чел.).*

Наименование населенного пункта	Годы	
	2017	2027
п. Яблоновский	28.747	35.187

Центральный пост АСЦО размещается в базовом пункте ГОЧС по ул. Индустриальной.

Локальные системы оповещения размещаются:

- в зоне реконструкции территории бывшего АКК;
- в центральной части п. Яблоновский СОШ №5;
- в микрорайоне Солнечный по ул. Шоссейная;
- на месте размещения поездепо;
- в новом деловом центре по ул. Дорожная;
- в новом жилом районе, размещаемом в юго-западной части поселения;
- в восточной промзоне;
- в п. Новый;
- в п. Перекатный.

Мероприятия по формированию автоматизированной системы централизованного оповещения являются первоочередными.

Сейсмика. Согласно СНиП II-7-81\*»Строительство в сейсмических районах (список населенных мест, расположенных в сейсмических районах) МО Яблоновское городское поселение находится в зоне с сейсмичностью 8 баллов по карте А и В и 9 баллов по карте С (карты ОСР-97).

Микросейсморайонирования на территории поселения не проводилось. По замечаниям Главного Управления ГОЧС по Республики Адыгея было проведено обследование 50-ти строящихся и построенных, но незаселённых строений на наличие в этих строениях антисейсмических конструктивных решений.

Критериями по включению тех или иных зданий в категорию сейсмостойких является совокупность, либо сочетание следующих конструктивных решений.



Фундаменты выполнены:

- в виде монолитной ж/б плиты с заглублением не менее 1.2 м:
- либо в виде монолитных ж/б лент шириной не менее 1.0м, заглублением не менее 1,2м и толщиной ленты не менее 0.4м.

Стены подвала (цоколя) выполнены:

- в виде монолитного железобетона с толщиной стены не менее 0,3м;
- либо в виде сборного железобетона с толщиной стены не менее 0,4м, имеющего монолитные ж/б сердечники в углах размером 0,4х0,4м и с шагом не более 4,0м.

Перекрытие над подвалом выполнено:

- в виде ж/б монолитной плиты по монолитным ж/б стенам подвала (цоколя) толщиной не менее 0,2 м и пролетом не более 4,5м;
- либо в виде сборного железобетона (плиты перекрытия), имеющего в уровне перекрытия монолитный ж/б пояс, связанный в углах с фундаментом монолитными ж/б сердечниками 0,4х0,4м и с шагом не более 4,0м.

Перекрытия над жилыми этажами выполнены:

- в виде монолитных ж/б плит толщиной не менее 0,2м, пролетом не более 4.5м и связанные с перекрытием подвала (цоколя) монолитными ж/б сердечниками или колоннами сечением 0.4х0.4м не более 4.5м;
- либо в виде сборного железобетона (плиты перекрытия) пролетом не более 4.5м, имеющими в уровне перекрытий монолитные ж/б пояса, связанные с монолитным ж/б поясом в уровне перекрытия подвала ж/б сердечниками 0.4х0.4м с шагом не более 4.0м.

Результаты обследования позволяют сделать некоторые выводы:

-здания и сооружения построенные до середины 90-х годов - период введения 8-ми бальной сейсмики, хотя и являются добротными строениями (в основном из кирпича), тем не менее не могут быть отнесены к категории сейсмоустойчивых:

-в последние годы, по мере внедрения в строительство новых технологий и новых конструктивных решений, в частности монолитный каркас с кирпичным заполнением, возведение домов методом тоннельной

опалубки доля сейсмоустойчивых сооружений на территории поселения неуклонно увеличивается.

Результаты обследования позволили выявить 3-и зоны с различной степенью сейсмоустойчивости сооружений.

1-я зона. К этой зоне отнесены территории на которых здания и сооружения построены с учетом сейсмики. Площадь зоны 25,7 га, население 2.5 тыс. чел.

2-я зона. Зона относительной сейсмостойкости. К этой зоне отнесены территории на которых 75% зданий и сооружений построены с частичным учетом сейсмики, а в 25% сооружений антисейсмические мероприятия выполнены в недостаточном объеме. Площадь зоны 104.2 га, население 2.2 тыс. чел.

3-я зона. К этой зоне отнесены территории на которых здания и сооружения построены без учета сейсмики. Площадь зоны 668,3 га, население 20.645 тыс. чел.

Проектные решения. В настоящее время в практике укрепления зданий и сооружений существует много способов повышения их сейсмоустойчивости. К ним относятся:

- укрепление фундаментов конструктивными методами;
- укрепление фундаментов методом силикатизации грунта прилегающего к фундаментам;
- укрепление стен и несущих конструкций армированием металлической сеткой с последующим торкретированием бетоном;
- устройство в уровне перекрытий горизонтальных сеймопоясов из металлических швеллеров;
- устройство при необходимости вертикальных сердечников, связывающих горизонтальные пояса и т. д.

Стоимостные показатели конструктивных мероприятий по укреплению зданий и сооружений укладываются в 25% стоимости здания.

Новое строительство необходимо выполнять в строгом соответствии с требованиями СНиП II-7-81\* «Строительство в сейсмических районах».

**Паводок.** По данным института «Кубаньводстрой» в период паводка существует опасность срабатывания берега с обрушением на 2-х участках. 1-й участок протяженностью 880м расположен между п. Новый и п.

Яблоновский. 2-й участок расположен от и ниже Яблоновского моста, протяженность 770м.

Чрезвычайные ситуации техногенного и природного характера приводят к следующим возможным последствиям: человеческие жертвы, массовые заболевания населения, перебои в обеспечении электроэнергией, водой и теплом.

Перечень потенциально опасных объектов.

На территории МО Яблоновское городское поселение располагаются следующие потенциально опасные объекты:

- склад аммиака (объёмом 6т), расположен на территории бывшего АКК (зона поражения в случае аварии химически опасного вещества см. графическое приложение<sup>13</sup> нанесена по данным Главного Управления ГОЧС по Республике Адыгея);

☐ объекты системы жизнеобеспечения (теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения)

- ☐ очистные сооружения;
- ☐ котельные и линии связи;
- ☐ газопровод высокого давления;
- ☐ нефтепровод;
- ☐ газораспределительная станция;
- ☐ газорегуляторные пункты;
- ☐ понизительные подстанции;
- ☐ трансформаторные подстанции.

В рамках МО Яблоновское городское поселение мероприятиями по предотвращению последствий различных ЧС имеют организационно-технический характер, а именно:

☐ закрепление участка и его размеров для организации пункта ГОЧС;

☐ оборудование центра автоматической системы оповещения;

☐ формирование системы оповещения населения путем выдачи технических условий на установку локальных систем оповещения при строительстве новых капитальных зданий и при реконструкции существующих объектов.

## 7. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ

Геологические и инженерно-геологические процессы на проектируемой территории:

- Наличие просадочных суглинков.
- Наличие на участке площадей с разуплотненными, рыхлыми песками.
- Сейсмичность.

Рекомендуемые мероприятия по инженерной подготовке территории при строительстве и эксплуатации:

-организация рельефа с целью упорядочения стока поверхностных вод предусмотренных СНиП 2.02.01-83\* для набухающих и просадочных грунтов.

- устройство постоянных и временных водостоков и дорог с водоотводом;

- конструктивные решения проектируемых сооружений с учетом высокого стояния УПВ.

Рельеф организован путем поверхностного стока ливневых и талых вод.

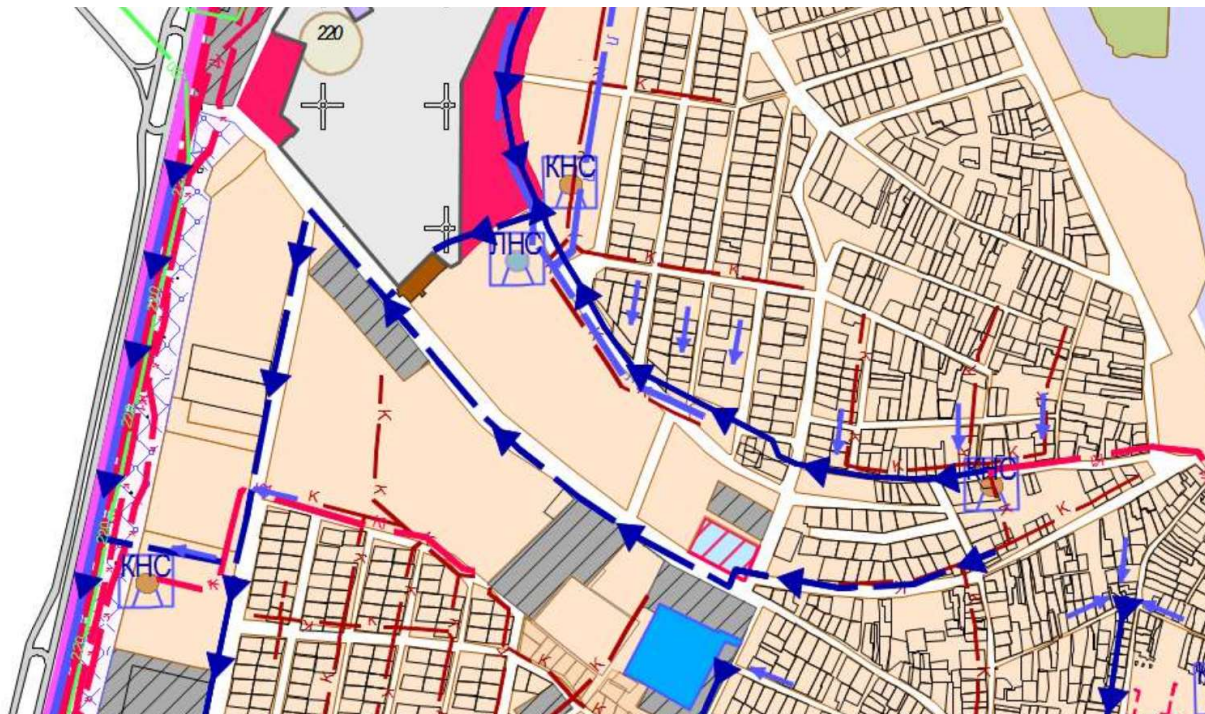
В настоящее время ливневые воды с территории проектирования собираются в открытые системы, представленные каналами.

Данным проектом предусмотрена прокладка дренажного ливневого коллектора По проектируемому коллектору дождевые и талые воды предлагается направить на очистные сооружения ливневой канализации.

## 8. РАЗВИТИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

### 8.1 Водоснабжение и канализация

Источниками водоснабжения поселка Яблоновский являются только подземные воды.



Питьевая вода проходит обязательный контроль качества по всем нормативным показателям в соответствии с требованиями ГОСТ. Периодичность отбора проб соблюдается в строгом порядке, отобранные пробы анализируются Филиалом ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в РА» в г. Адыгейске, Теучежском и Тахтамукайском районах в соответствии с договором № 211 от 10.06.08 г.

Водоснабжение Яблоновского городского поселения осуществляется артезианской водой из ведомственных скважин общим дебитом 5,1 тыс. /сут. Износ сетей составляет 60%. Население водой обеспечивается не полностью. Вода соответствует ГОСТу.

В настоящее время на территории МО функционирует большое количество одиночных скважин. Обеспечение государственных стандартов по охране источников водоснабжения — 1-я, 2-я и 3-я зоны охраны вокруг одиночных скважин не представляется возможным. Поэтому, одной из ближайших задач, стоящих перед органами управления является инвентаризация всех водозаборных скважин с целью определения

возможности их дальнейшей эксплуатации, с уточнением производительности и возможности организации зон санитарной охраны.

1-й пояс водоохранной зоны составляет 30 м., отсчет зоны производится от замкнутого периметра водозаборных скважин. В этой зоне запрещается размещение и строительство любых объектов.

2-й пояс водоохранной зоны составляет 50 метров. В этой зоне запрещается размещение любых производственных объектов и неканализованных объектов гражданского назначения.

3-й пояс водоохранной зоны составляет 100 метров. В этой зоне запрещается размещение производственных объектов.

Проектом планировки на проектируемой территории предлагается проведение водопровода к объектам строительства от существующих водопроводных сетей находящихся в восточной части территории.

Схема инженерных сетей указана на чертеже ПП-5.

Строительство водозаборных сооружений, водопроводных сетей следует увязывать с процессом застройки перспективных площадок путем выдачи соответствующих технических условий и разрешений на строительство. Качество воды, подаваемой на хозяйственно-питьевые нужды, должно соответствовать требованиям ГОСТ Р 51232-98. «Вода питьевая» и СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования. Контроль качества». Источники водоснабжения и резервуары чистой воды должны быть защищены от радиационного, химического и бактериологического заражения в соответствии с действующими нормативами.

В Яблоновском городском поселении общепоселковая система канализования и очистки отсутствует. Износ канализационных сетей – 60%. К очистным сооружениям подключены только 5-ти этажные жилые дома. Производственная мощность оборудования очистных сооружений – 1219,1 / сутки. Сброс очищенных вод осуществляется в Чибийский канал с северных очистных сооружений. С южных очистных сброс осуществляется в лощину на территории МО.

Проектом планировки предусматривается канализация проектируемой территории и строительство одного из 2 вариантов сетей: в южном направлении с подключением к канализационной сети строящегося жилого комплекса или же вдоль проезжей части ул.Шоссейная в западном



направлении к существующему канализационному коллектору, идущему к северным очистным сооружениям.

### **Ливневая канализация.**

В настоящее время вдоль федеральной автодороги (западной границе проектирования) проложен дренажный канал, в который спускаются все ливневые стоки с территории. Для улучшения экологического состояния территории данным проектом предусматривается рекультивация канала и прокладка дренажного коллектора. Ливневые стоки с проезжих частей улиц и дорог, а также проектируемых парковок и замощенный площадей, посредством дождеприемников и ливнеотводов планируется направлять в проектируемый дренажный коллектор. На ливнеотводах для предварительной очистки стоков предусматривается устройство песко-жироуловителей. Ливневые воды по дренажному коллектору направляются на очистные сооружения.

### **8.2. Электроснабжение**

Электроснабжение МО осуществляется от генерирующих источников расположенных за пределами территории Республики Адыгея.

Централизованным электроснабжением охвачено 100% потребителей.

Распределение электроэнергии осуществляется через систему РП и ТП по воздушным и кабельным сетям.

Электроснабжение жилищно-коммунального сектора, промпредприятий и различных учреждений осуществляется от системы «Краснодарэнерго» через понизительные подстанции 35/6кВ, 35/10кВ и подстанции 110/10кВ «Термнефть».

### **Альтернативные и энергосберегающие технологии**

Согласно Распоряжению Правительства РФ от 27.02.2008г. №233-р (ред. от 15.06.2009г.) «Об утверждении Программы фундаментальных научных исследований государственных академий наук на 2008-2010 годы» предусматривается более активное сочетание высокоэффективных энергоустановок, входящих в единую энергосистему страны и разрабатываемых в ходе реализации программы автономных энергоисточников, в том числе возобновляемых видов энергии. Это позволит оптимизировать региональные системы электроснабжения при соблюдении жестких экологических требований.

Для условий Краснодарского края и Адыгеи – это повсеместное использование солнечных батарей. Предполагается, что к расчетному сроку их стоимость и расходы на эксплуатацию будут доступными для того, чтобы использовать для частичного или полного электроснабжения дома, квартиры, офиса или предприятия.

Кроме того, в качестве альтернативных источников энергоснабжения могут быть использованы продукты переработки биомассы сельхозпредприятий, расположенных на проектируемой территории.

### **8.3. Газоснабжение**

Уровень газификации Яблоновского городского поселения высок. Газоснабжение осуществляется ГРС «Яблоновская» и двенадцатью ГРП. Общая пропускная способность ГРП составляет 600 /час. Техническое состояние всех объектов газоснабжения поддерживается на должном уровне.

Проектом планировки предусмотрена от существующего газопровода низкого давления, проходящего вдоль северной границы проектирования. Необходимо разработать рабочую документацию.

### **8.4. Теплоснабжение**

На территории Яблоновского городского поселения теплоснабжение обеспечивается восемью котельными и тремя эксплуатирующими организациями.

Центральным отоплением обеспечено 25% жилого фонда, как правило, многоквартирные дома и объекты социальной сферы.

Основная идея модернизации системы теплоснабжения – отказ от централизованных источников. Особенностью застройки сельских населённых пунктов является преобладание жилых домов усадебного типа с большими приусадебными участками. Такая компоновка застройки удлиняет протяжённость тепловых сетей, увеличивает теплопотери и удорожает эксплуатацию.

Целесообразно применять индивидуальные источники теплоснабжения (индивидуальные котельные, крышные и встроенные котельные, автономные генераторы тепла, и др.). В МО централизованное отопление не развито, однако очень высок уровень газификации, что позволяет эффективно применять индивидуальные источники тепла.

Использование альтернативных источников тепловой энергии, таких как солнечные батареи и тепловые насосы в условиях МО с преимущественной застройкой индивидуальными зданиями может достигать до 40% теплового баланса. При этом в двадцатилетний период можно добиться снижения удельного вклада теплоисточников от традиционных энергоносителей до 40%.

## 9. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

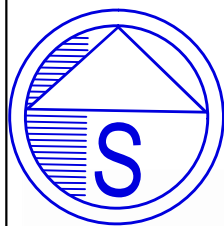
№ пп	Наименование	Показатель
1.1	Площадь участка в границах проектирования, кв.м	<b>13600 кв.м</b>
1.2	Площадь общественно-деловой застройки	<b>5690 кв.м</b>
1.3	Площадь территории общего пользования	<b>2100 кв.м</b>
1.4	Площадь покрытий	<b>5810 кв.м</b>
	<i>в том числе:</i>	
	<i>проезды</i>	<i>2056 кв.м</i>
	<i>парковки</i>	<i>1440 кв.м</i>
	<i>проектируемые пешеходные площадки</i>	<i>2314 кв.м</i>
1.5	Зона охраны газопровода среднего давления, озеленение	<b>2312 кв.м</b>
1.6	Зона охраны ВЛ-10 кВ	<b>5106 кв.м.</b>
2	Протяженность планируемой ливневой канализации	2310 м
3	Площадь санитарного разрыва от планируемой ливневой канализации шириной 3 м в каждую сторону от крайней трубы до фундамента зданий	2310 кв.м
4	Площадь санитарного разрыва от хозяйственного водопровода	1210 кв.м

## **10.ПРИЛОЖЕНИЯ.**

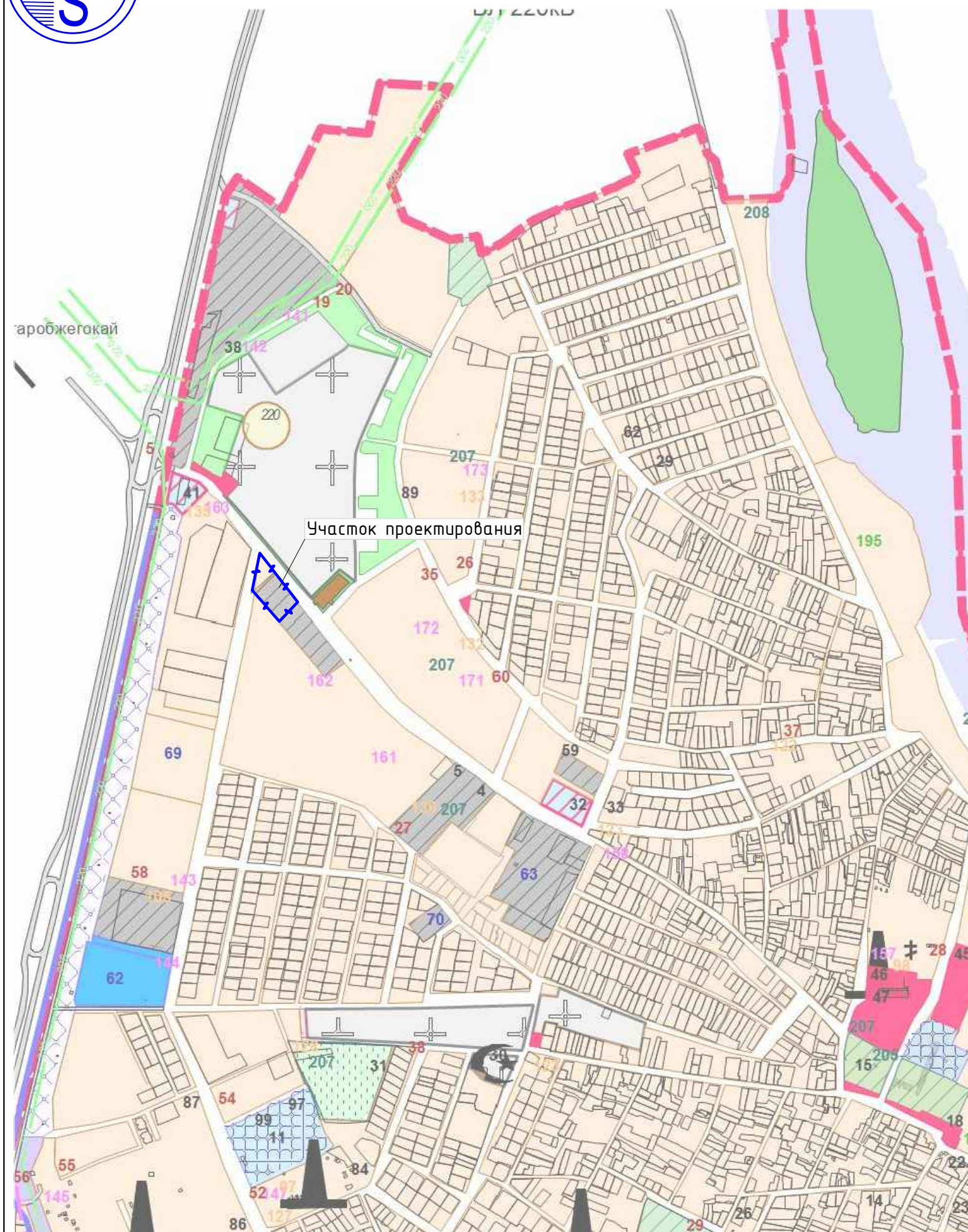
## **Часть 2.**

### **Графические материалы**





# Фрагмент карты планировочной территории Яблоновского городского поселения. М 1:10 000

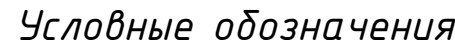


- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- существующая административная граница поселения
- функциональные зоны:
- зона жилой застройки
  - зона общественно-делового назначения
  - зона ДДУ, школ, учебных заведений
  - зона коммунальных и промышленных предприятий
  - зона учреждений здравоохранения
  - открытые спортивные сооружения
  - зона торговли и придорожного сервиса
  - зона инженерных коммуникаций
  - территории водозаборов, арт. скважин, водонапорные башни
  - территории автостоянок
  - АЗС
  - погреб (проект)
  - зона мемориального парка
  - зона кладбища
  - братская могила
  - защитная лесополоса
  - зона рекреации
  - земли сельскохозяйственного назначения (ДНТ и СНТ)
- религиозные объекты:
- мечеть
  - церковь
- объекты инженерной инфраструктуры:
- газораспределительная станция
  - понижительная подстанция 110х10кВ
  - понижительная подстанция 220х10кВ
  - централизованная котельная на газе
  - газопровод высокого давления
  - забор воды
- объекты транспортной инфраструктуры:
- железнодорожная дорога
  - паромная переправа
  - автомобильная дорога

						Договор №25/11-20 от "25" ноября 2020г.		
						Проект планировки, совместно с проектом межевания, территории северной части кадастрового квартала 01:05:0200166, расположенной в районе ул. Шоссейная, пгт. Яблоновский Тахтамукайского района		
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Марка	Лист
Разработал	Хут Р.А.						ПП-3	1
						Фрагмент карты планировочной территории Яблоновского городского поселения. М 1:10 000		
						ИП "Хут Руслан Алиевич"		



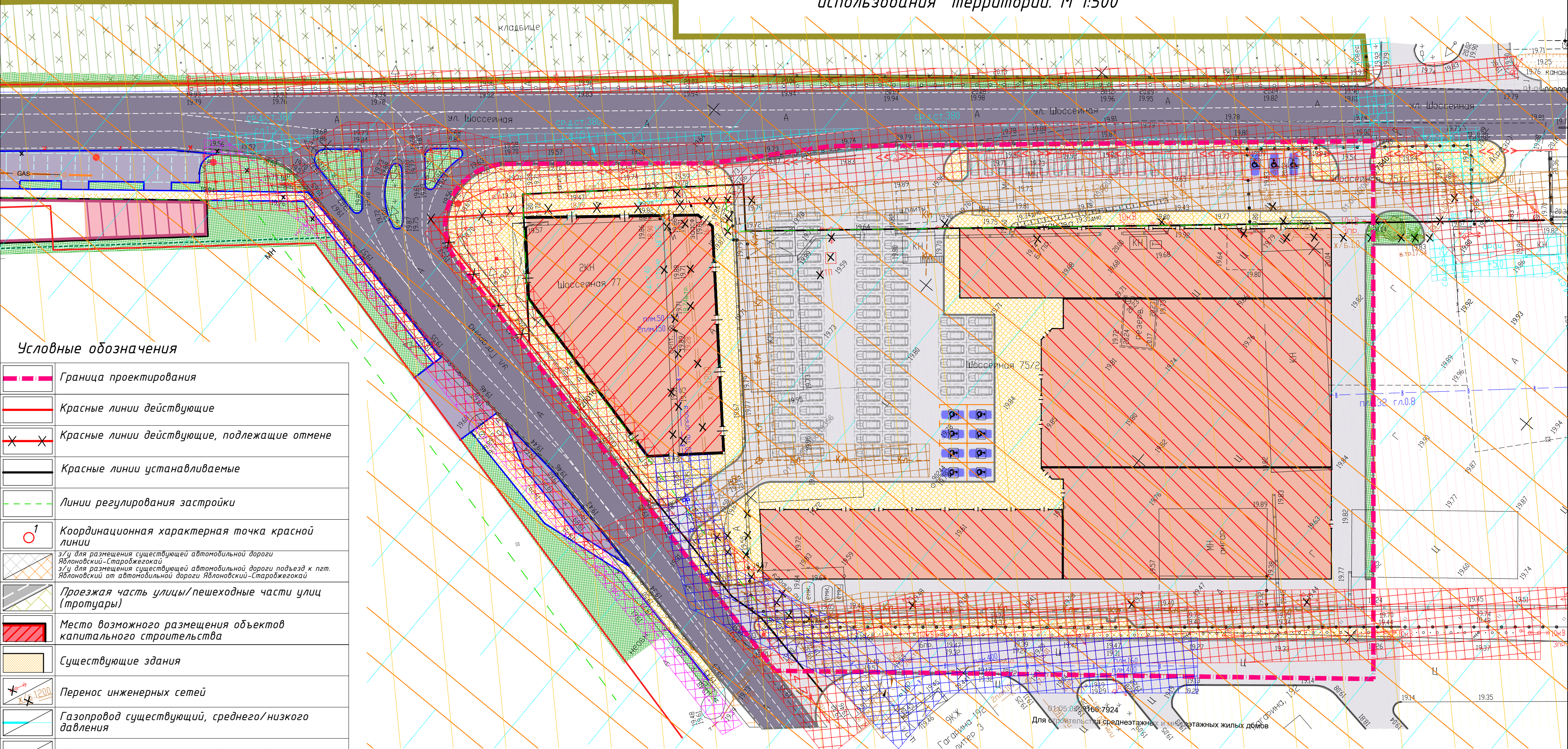
кладбище



						Договор №25/11-20 от "25" ноября 2020г.			
						Проект планировки, совместно с проектом межевания, территории северной части кадастрового квартала 01:05:0200166, расположенной в районе ул. Шоссейная, пгт. Яблониовский Тахтамукайского района			
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Марка	Лист	Листов
Разработал	Хут Р.А.						ПП-4	1	1
						Схема существующего использования территории и объектов капитального строительства. М 1:500	ИП "Хут Руслан Алиевич"		



Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500



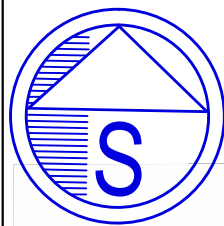
	Граница проектирования
	Красные линии действующие
	Красные линии действующие, подлежащие отмене
	Красные линии устанавливаемые
	Линии регулирования застройки
	Координационная характерная точка красной линии
	з/у для размещения существующей автомобильной дороги Яблоновский-Старожегокай з/у для размещения существующей автомобильной дороги подъезд к пгт. Яблоновский от автомобильной дороги Яблоновский-Старожегокай
	Проезжая часть улицы/пешеходные части улиц (тротуары)
	Место возможного размещения объектов капитального строительства
	Существующие здания
	Перенос инженерных сетей
	Газопровод существующий, среднего/низкого давления
	Линия электропередачи 10 кВ и 0,4 кВ
	Кабель связи
	Водопровод хозяйственно-питьевого водоснабжения/канализация бытовая
	Территория коммерческого использования
	Зона инженерной и транспортной инфраструктур
	Территория жилой застройки

ПРИМЕЧАНИЕ:  
согласно материалам генерального плана Яблоновского городского поселения на участке разработки проекта межевания территории объектов культурного наследия и охраняемых зон таких объектов нет, особо охраняемые природные территории отсутствуют.

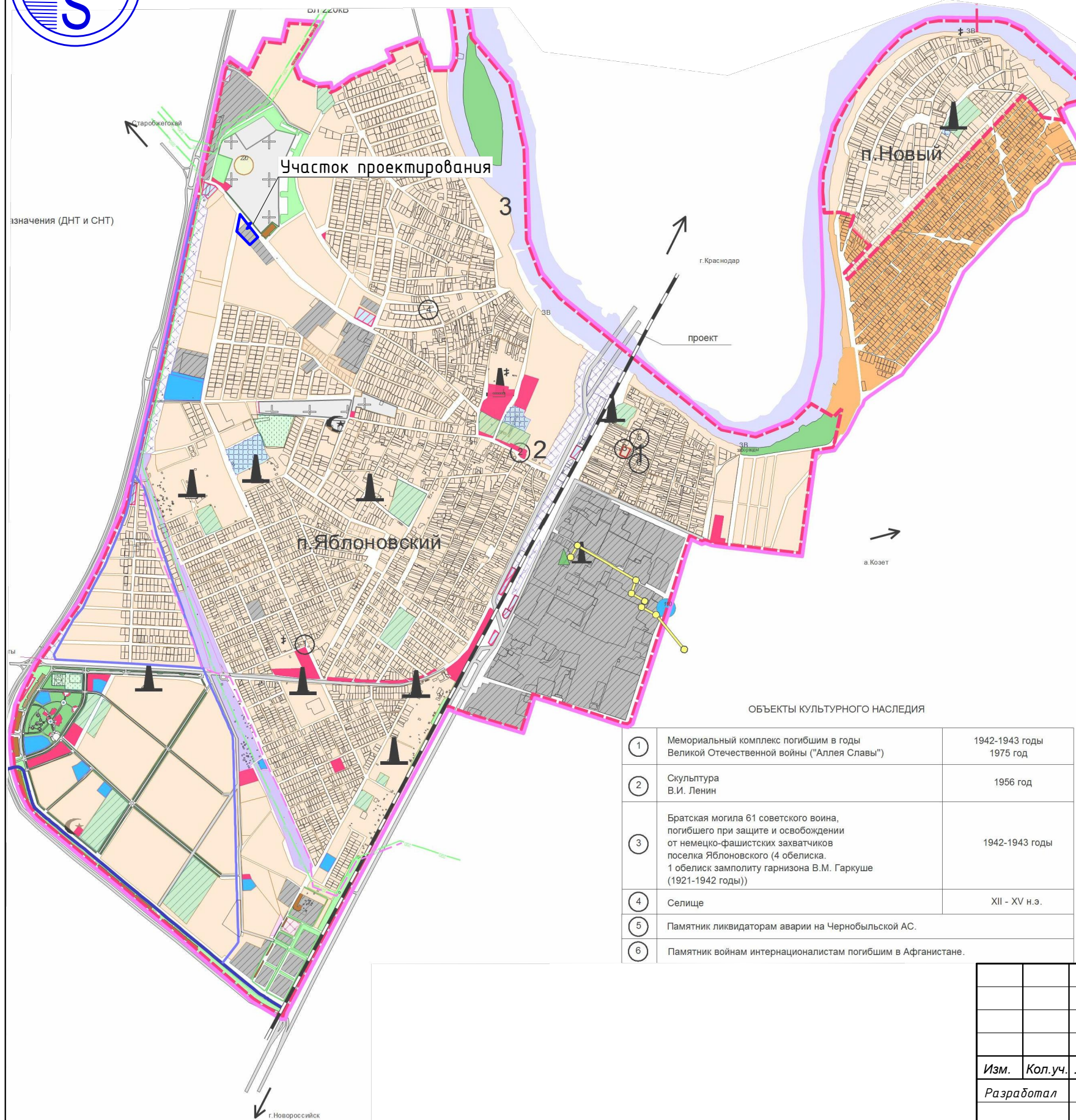
	Приаэродромная зона полета 15 км
	Приаэродромная зона полета 30 км
	Зона воздействия гидроудара при разрушении плотины Краснодарского водохранилища

						Договор №25/11-20 от "25" ноября 2020г.					
						Проект планировки, совместно с проектом межевания, территории северной части кадастрового квартала 01:05:0200166, расположенной в районе ул. Шоссе́йная, пгт. Яблоновский Тахтамукайского района					
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории			Марка	Лист	Листов
	Разработал	Хут Р.А.							ПП-5	1	1
						Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500			ИП "Хут Руслан Алиевич"		





# Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:25 000



## ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

1	Мемориальный комплекс погибшим в годы Великой Отечественной войны ("Аллея Славы")	1942-1943 годы 1975 год
2	Скульптура В.И. Ленин	1956 год
3	Братская могила 61 советского воина, погибшего при защите и освобождении от немецко-фашистских захватчиков поселка Яблоновского (4 обелиска. 1 обелиск замполиту гарнизона В.М. Гаркуше (1921-1942 годы))	1942-1943 годы
4	Селище	XII - XV н.э.
5	Памятник ликвидаторам аварии на Чернобыльской АС.	
6	Памятник войнам интернационалистам погибшим в Афганистане.	

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница муниципального образования
- граница населенных пунктов

## функциональные зоны:

- зона жилой застройки
- зона общественно-делового назначения
- зона ДДУ, школ, учебных заведений
- зона коммунальных и промышленных предприятий
- зона учреждений здравоохранения
- открытые спортивные сооружения
- зона торговли и придорожного сервиса
- зона инженерных коммуникаций
- территории водозаборов, арт. скважин, водонапорные башни
- территории автостоянок
- АЗС
- пожедепо (проект)
- зона мемориального парка
- зона кладбища
- братская могила
- защитная лесополоса
- зона рекреации
- земли сельскохозяйственного назначения (ДНТ и СНТ)

## религиозные объекты:

- мечеть
- церковь

## объекты инженерной инфраструктуры:

- газораспределительная станция
- понижительная подстанция 110х10кВ
- понижительная подстанция 220х10кВ
- централизованная котельная на газе
- газопровод высокого давления
- забор воды

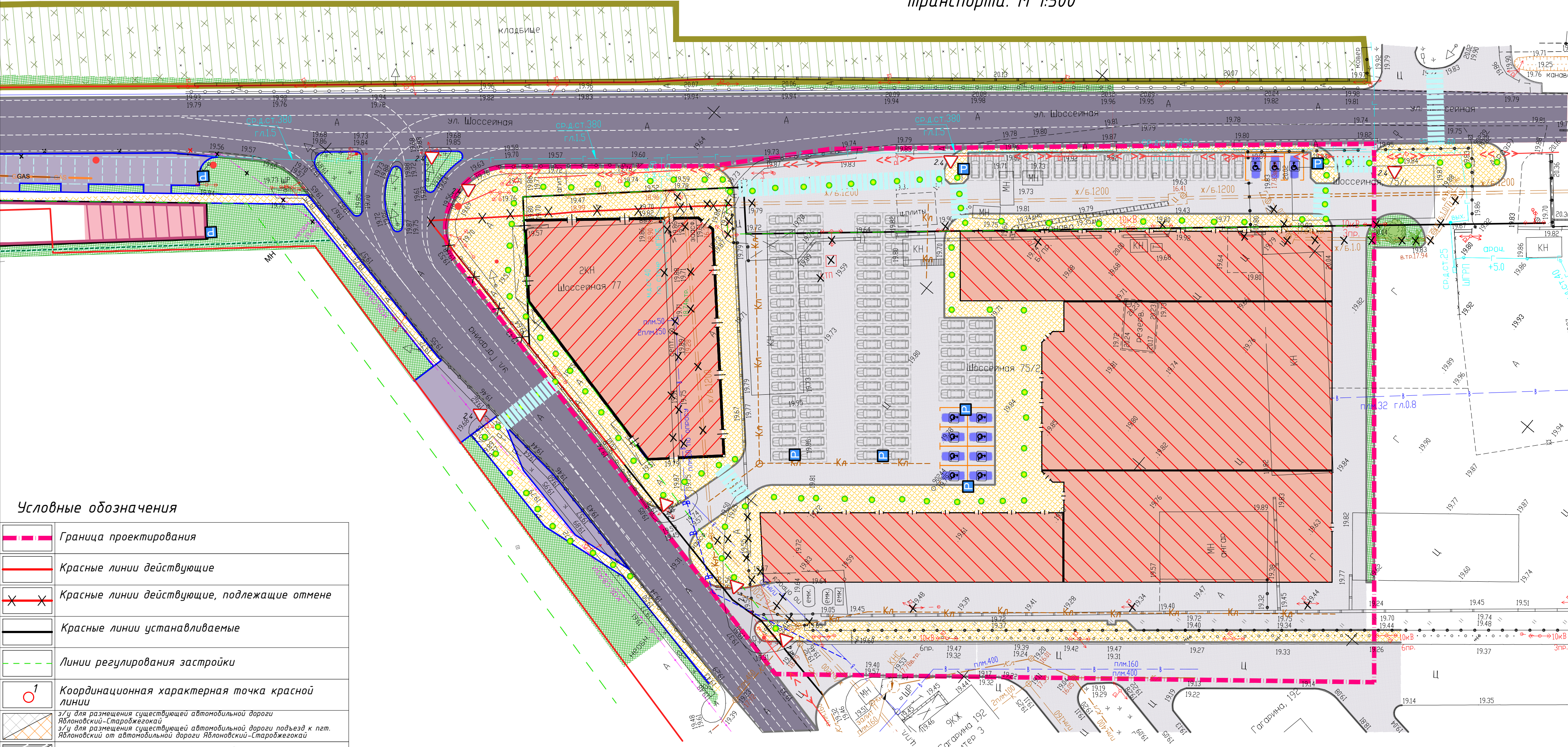
## объекты транспортной инфраструктуры:

- железнодорожная дорога
- паромная переправа
- автомобильная дорога

						Договор №25/11-20 от "25" ноября 2020г.		
						Проект планировки, совместно с проектом межевания, территории северной части кадастрового квартала 01:05:0200166, расположенной в районе ул. Шоссейная, пгт. Яблоновский Тахтамукайского района		
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Марка	Лист
Разработал		Хут Р.А.					ПП-6	1
						Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:25 000	ИП "Хут Руслан Алиевич"	


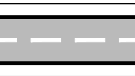
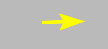





Схема улично-дорожной сети и движения транспорта. М 1:500



### Условные обозначения

	Граница проектирования
	Красные линии действующие
	Красные линии действующие, подлежащие отмене
	Красные линии устанавливаемые
	Линии регулирования застройки
	Координационная характерная точка красной линии
	з/у для размещения существующей автомобильной дороги Яблоновский-Старожегокай
	з/у для размещения существующей автомобильной дороги подъезд к пгт. Яблоновский от автомобильной дороги Яблоновский-Старожегокай
	Проезжая часть улицы/пешеходные части улиц (тротуары)
	Место возможного размещения объектов капитального строительства
	Существующие здания
	Перенос инженерных сетей
	Газопровод существующий, среднего/низкого давления
	Линия электропередачи 10 кВ и 0,4 кВ
	Кабель связи
	Водопровод хозяйственно-питьевого водоснабжения/канализация бытовая
	Территория коммерческого использования
	Зона инженерной и транспортной инфраструктур
	Территория жилой застройки

	Основные пути движения пешеходов
	Проезды
	Направление движения транспортных потоков
	Разворотная площадка
	Парковочное место для легкового автотранспорта
	Знаки дорожные


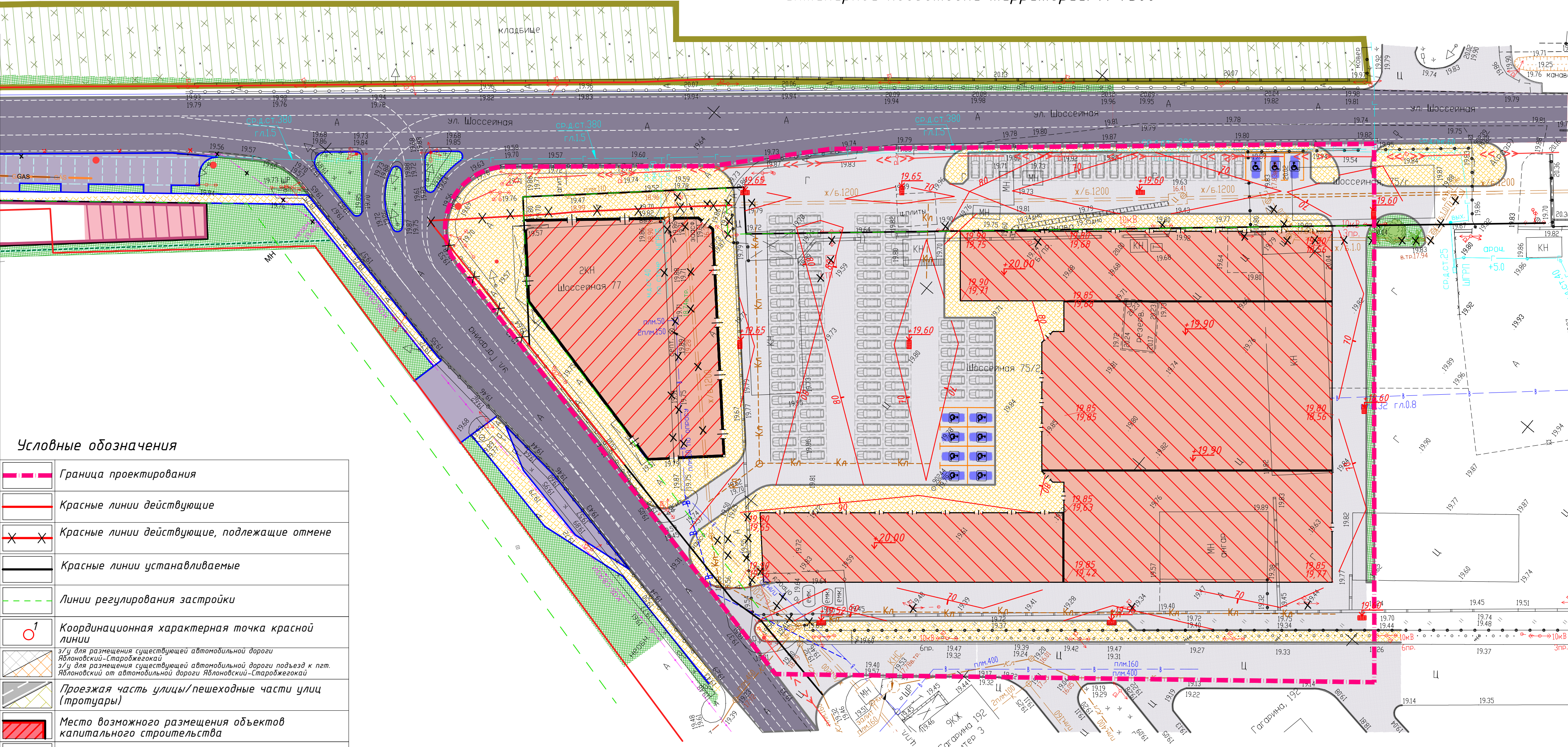

						Договор №25/11-20 от "25" ноября 2020г.			
						Проект планировки, совместно с проектом межевания, территории северной части кадастрового квартала 01:05:0200166, расположенной в районе ул. Шоссейная, пгт. Яблоновский Тахтамукайского района			
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Марка	Лист	Листов
Разработал		Хут Р.А.					ПП-7	1	1
						Схема улично-дорожной сети и движения транспорта. М 1:500	ИП "Хут Руслан Алиевич"		



Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:500



Условные обозначения	
	Граница проектирования
	Красные линии действующие
	Красные линии действующие, подлежащие отмене
	Красные линии устанавливаемые
	Линии регулирования застройки
	Координационная характерная точка красной линии
	з/у для размещения существующей автомобильной дороги Яблоновский-Староджегокой
	з/у для размещения существующей автомобильной дороги подъезд к пгт. Яблоновский от автомобильной дороги Яблоновский-Староджегокой
	Проезжая часть улицы/пешеходные части улиц (тротуары)
	Место возможного размещения объектов капитального строительства
	Существующие здания
	Перенос инженерных сетей
	Газопровод существующий, среднего/низкого давления
	Линия электропередачи 10 кВ и 0,4 кВ
	Кабель связи
	Водопровод хозяйственно-питьевого водоснабжения/канализация бытовая
	Территория коммерческого использования
	Зона инженерной и транспортной инфраструктур
	Территория жилой застройки
	Высотные отметки поверхности проект./ сущ.
	Уклон поверхности/ Расстояние между высотными отметками

						Договор №25/11-20 от "25" ноября 2020г.			
						Проект планировки, совместно с проектом межевания, территории северной части кадастрового квартала 01:05:0200166, расположенной в районе ул. Шоссейная, пгт. Яблоновский Тахтамукайского района			
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Марка	Лист	Листов
Разработал	Хут Р.А.						ПП-8	1	1
						Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М1:500	ИП "Хут Руслан Алиевич"		