

**Российская федерация  
«ООО АПМ «Зодчий»**

**Проект планировки и проект межевания территории  
земельного участка с кадастровым номером  
61:46:0010502, расположенного по адресу:  
г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки**

**Том I. Т1. Основная часть проекта планировки  
территории:**

г.Ростов-на-Дону  
2019г.

Российская федерация  
«ООО АПМ «Зодчий»

**Проект планировки и проект межевания территории  
земельного участка с кадастровым номером  
61:46:0010502, расположенного по адресу:  
г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки**

**Т1. Основная часть проекта планировки территории:**

**Т1.1 - Пояснительная записка**

**Т1.2- Графическая часть**

Договор № 26\04\2019 от 26 апреля 2019г.

Главный архитектор

Главный инженер проекта



проекта Сивцов В.А.

Корнелию В.Э.

г.Ростов-на-Дону  
2019г.

**Состав проекта:**

**А. Пояснительная записка:**

Часть I. Проект планировки и проект межевания территории земельного участка

**Т1. Основная часть проекта планировки территории**

Часть II. Материалы по обоснованию проекта

**Т2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории**

Часть III. Проект межевания

**Т3. Проект межевания территории**

**Б. Графические материалы**

**1. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.**

					7-19-ППТ.Т1.			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
Разраб.					Проект планировки и проект межевания территории земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						П	1	
проверил		Сивцов				АПМ «ЗОДЧИЙ»		
Н.контр.		Корнелио						

## Часть I.

# Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010502, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки

## А. Пояснительная записка Содержание

### Введение

### Раздел 1. Т1. Основная часть проекта планировки территории

- 1.1. Положение о размещении объекта капитального строительства.
- 1.1.1. Исходно-разрешительная документация.
- 1.1.2 Цель разработки проекта.
- 1.1.3 Сведения об объекте капитального строительства.  
Таблица 1. Технико-экономические показатели.
- 1.1.4.Сведение о земельных участках. Планировочная структура.
- 2. Инженерно-техническое обеспечение территории
- 2.1.Водоснабжение
- 2.2.Электроснабжение.
- 2.3.Газоснабжение.
- 2.4.Сети связи .

					7-19-ППТ.Т1.			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Проект планировки и проект межевания территории земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разраб.						П	2	
проверил	Сивцов					АПМ «ЗОДЧИЙ»		
Н.контр.	Корнелио							

## Введение

**Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010502, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки** разработан по заказу ИП Коровин, договор №26\04\2019 от 26 апреля 2019г.

Согласно Федеральному закону Российской Федерации от 3 августа 2018 г. N 341ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части вопросов территориального планирования", под объектами капитального строительства федерального, регионального и местного значения понимается:

- объекты федерального значения объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации;
- объекты регионального значения объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально- экономическое развитие субъекта Российской Федерации;
- объекты местного значения объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально- экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов.

Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010502, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки выполнен в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

					7-19-ППТ.Т1.			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
Разраб.					Проект планировки и проект межевания территории земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						П	3	
проверил	Сивцов					АПМ «ЗОДЧИЙ»		
Н.контр.	Корнелио							

При разработке проектной документации использовано:

- Задание на разработку ППМ;
- Техническое задание на проектирование, утвержденное от 26.04.2019г.;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования города Батайска;
- Постановление администрации города Батайска №798 от 16.05.2019г.;

					7-19-ППТ.Т1.			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
Разраб.					Проект планировки и проект межевания территории земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						П	4	
проверил	Сивцов					АПМ «ЗОДЧИЙ»		
Н.контр.	Корнелио							

**Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010502, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки** разработан по заказу ИП Коровин, договор №26\04\2019 от 26 апреля 2019г. авторским коллективом ООО «АПМ «Зодчий»:

Главный инженер проекта	Корнелио В.Э.
Главный архитектор	Сивцов В.А.
Исполнитель архитектор	Сидорова К.Ю.

					7-19-ППТ.Т1.			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
Разраб.					Проект планировки и проект межевания территории земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						П	5	
проверил	Сивцов					АПМ «ЗОДЧИЙ»		
Н.контр.	Корнелио							

### Справка главного инженера

Технические решения, принятые в проекте планировки территории в указанных границах, соответствует требованиям экологических, санитарно-технических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Главный инженер проекта

Корнелио В.Э.

					7-19-ППТ.Т1.			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Проект планировки и проект межевания территории земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разраб.						П	6	
проверил	Сивцов					АПМ «ЗОДЧИЙ»		
Н.контр.	Корнелио							



## Раздел 1. Проект планировки и проект межевания территории коттеджного поселка.

### 1.1. Положение о размещении объекта капитального строительства

#### 1.1.1. Исходно-разрешительная документация

Основанием для разработки **Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010502, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки** являются:

- Правила землепользования и застройки муниципального образования города Батайска;
- Постановление администрации города Батайска №798 от 16.05.2019г.;
- Задания на разработку проектно-сметной документации.

При разработке проекта планировки и проекта межевания территории использованы следующие документы:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» СП 42.13330.2011;
- Генеральный план г.Батайска;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования города Батайска;

#### 1.1.2 Цель разработки проекта

Целью разработки проекта планировки и проекта межевания территорий является выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков и зон планируемого размещения объекта, **расположенного по адресу: г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки.**

Согласно Генеральному плану г.Батайска место размещения объекта находится в территориальной зоне Д2 «Зона общественно-делового и коммерческого назначения, с включением жилой застройки города выделенного для обеспечения правовых условий формирования территорий с целью размещения офисных, коммерческих и иных учреждений, а также индивидуальной жилой застройки»

					7-19-ППТ.Т1.			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
Разраб.					Проект планировки и проект межевания территории земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						П	7	
проверил		Сивцов				АПМ «ЗОДЧИЙ»		
Н.контр.		Корнелио						

### 1.1.3 Сведения об объекте капитального строительства

Проектная документация выполнена на основании технического задания заказчика и в соответствии с нормативными документами, действующими на территории РФ.

Проектом предусматривается разработка схемы поселка для 81 домовладений с детским садом и схемой сетей инженерного обеспечения с сооружениями на них (лист 8. Схема сводного плана инженерных сетей.) .

Участок под застройку коттеджного поселка находится на свободных от застройки землях собственников с назначением под индивидуальное жилищное строительство.

Общая территория застройки составляет 23 га. На этой территории предполагается разместить 81 домовладение, при численности населения - примерно **252** человека (из расчета среднего состава семьи 3 человека).

Согласно действующему законодательству в градостроительстве, в процессе возведение жилой постройки допускается отпуск в 3 метра от границ территории земельного участка. Что касается дополнительных построек, их возведение допускается с отступом не менее 1 метра.

В проекте предполагается возможность строительства домов в 1 метре от границ участков.

**Таблица 1. Техничко-экономические показатели.**

	Показатели	Ед.изм.	Количество
1	Общая площадь территории застройки	сот.	2358.18
	Прошедший государственный кадастровый учет	сот.	2296.97
	Дополнительные участки	сот.	61.21
2	Количество участков ИЖС	шт.	81
3	Площадь участков под ИЖС	м2	32513.77
4	Территория под детский сад на 40 мест	м2	2026.078
5	Площадки для детей	м2	194.44
6	Площадь зоны инженерной инфраструктуры (ГРПШ)	м2	138.596
7	Площадь зоны инженерно-транспортной инфраструктуры	м2	14667.722
8	Площадь рекреационной зоны	м2	178110.402

### 1.1.4.Сведение о земельных участках

#### Планировочная структура

При формировании планировочной структуры поселка определено рациональное взаимное размещение основных структурных элементов: жилой зоны, детского сада, инженерной инфраструктуры, улично-дорожной сети.

В формировании планировки поселка применена гибкая планировочная структура, характерная при формировании индивидуальной застройки.

Величина населенного пункта предопределяет планировку и застройку поселка в виде единого планировочного комплекса с выделением кварталов жилой застройки с проездами, шириной 10 м детского сада, на 40 мест, рассчитанного как для населения поселка, так и для жителей прилегающей жилой застройки.

					7-19-ППТ.Т1.			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
Разраб.					Проект планировки и проект межевания территории земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						П	8	
проверил	Сивцов					АПМ «ЗОДЧИЙ»		
Н.контр.	Корнелио							

Гостевые стоянки предусмотрены перед въездом на территорию коттеджного поселка

Стоянки для хранения автомобилей жителей поселка располагаются на территориях участков.

Сбор мусора и твердых бытовых отходов производится в мусорные контейнеры, которые расположены на специальных площадках с твердым покрытием. Проектом предусмотрено разделение поселка на три зоны по сбору мусора, каждая из которых обеспечивает требуемое количество контейнеров. Расчетная площадь под площадку хозяйственного назначения составляет 14 м<sup>2</sup> на одну расчетную зону. Вывоз мусора производится специализированными организациями.

Поселок будет строиться и вводиться в эксплуатацию, начиная от въездной группы к центру поселка и далее.

Строительство планируется начать с реализации транспортной и инженерной структуры.

Территории детского сада запроектирована на границе с главным въездом.

При формировании местоположения детского сада учитывались внешние и внутренние функциональные связи; архитектурно-планировочная структура; объемно-пространственная композиция, панорама и облик поселка.

Исходя из расчетной численности населения, предусмотрен детский сад на мест (градостроительные нормы г.Батайска). Количество жителей - 252 (по 3 чел/участок, участков 81); Количество мест в д/саду - 40мест (71 мест на 1 тыс. чел);

Строительство школы на территории коттеджного поселка не предполагается. Требуемое количество мест в общеобразовательных учреждениях обеспечивается в школах. Расчетная численность учащихся - 90мест (108 мест/1000 человек согласно Градостроительным нормам г.Батайска).

На территории находятся следующие общеобразовательные учреждения:

-ДС №3 «Лебедушка», ул.Максима Горького,593, г.Батайск;

-ДС№28 МБДОУ ул.Максима Горького 297Л, г.Батайск;

-ВОШ №5 вечерняя общеобразовательная Школа №5, ул.Максима Горького 356, г.Батайск;

-Школа №4 ул.Белорусская,86, г.Батайск;

-Школа №6 ул.Ставропольская,50, г.Батайск;

Медицинскую помощь населению оказывают больница №2 ул.Революционная,15Б.

Предусмотрено использование существующих объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения и коттеджного поселка.

					7-19-ППТ.Т1.			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Состав проекта планировки и проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.						П	9	
						АПМ «ЗОДЧИЙ»		
проверил	Сивцов							
Н.контр.	Корнелио							

## 2. Инженерно-техническое обеспечение территории

### 2.1. Водоснабжение

Раздел водоснабжения выполняется в соответствии со СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 02.04.-89\*. СНиП 3.05.04-89\* «Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации (с изменениями), СП 8.12130.2009. Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности.

Данным разделом проекта рассматриваются вопросы водоснабжения вновь строящегося коттеджного поселка. Существующих сетей водоснабжения и канализации на территории площадки предполагаемого строительства нет.

Расчетные расходы воды определены для всех потребителей: на хозяйственно-питьевые нужды населения, на полив площадей общего пользования населенного пункта и приусадебных участков, на пожаротушение.

Предполагаемая численность населения в поселка 252 человека.

Нормативные данные для определения расчетных расходов воды приняты по СП 30.13330.2016.

Расход воды на полив приусадебных участков определен из расчета полива одной сотки на усадьбу.

Расход воды на полив площадей общего пользования определен по таблице 3, прим.1 СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Результаты расчетов по определению расходов воды сведены в таблицу 1.

Расчетный расход на пожаротушение в поселке 10 л/с, количество одновременных пожаров -1 определены согласно СП 8.13130.2009.

В качестве источника водоснабжения предполагается использовать поселковый водопровод.

Для водоснабжения поселка предусматривается хозяйственно-питьевой противопожарный водопровод. Сети водопровода кольцевые рассчитаны на пропуск максимального расхода на хозяйственно-питьевые и **противопожарные нужды с тупиковыми участками не менее 200м.**

Для пожаротушения на сети водопровода устанавливаются пожарные гидранты. Минимальный напор у пожарного гидранта 10 м. Водопроводные сети выполняются из полиэтиленовых труб ПЭ100 «питьевая» SDR 17 ГОСТ Р 18599-01.

					7-19-ППТ.Т1			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Проект планировки и проект межевания территории земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разраб.						П	10	
проверил	Корнелио					АПМ «ЗОДЧИЙ»		
Н.контр.	Сивцов							

Водопровод предлагается прокладывать вдоль улиц на расстоянии не более 1,5 от бордюрного камня. На сети водопровода устанавливаются колодцы для размещения запорной арматуры и пожарных гидрантов. Предполагается подача воды в каждый дом. Для учета расхода воды потребителями на вводах в дома предусматривается установка счетчиков воды.

## **2.2. Электроснабжение**

Раздел электроснабжения разработан на основании:

- РД34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей»;
- ПУЭ «Правила устройства электроустановок»;
- СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий»;
- СНиП 23-05-95 «Естественное и искусственное электроосвещение»
- задания на разработку проекта электроснабжения.

Электроснабжение на напряжение 0,4 кВ нового коттеджного поселка, выполняется от ПС 110/10 кВ , а также выполняется строительство новых воздушных линий 0,4 кВ, нового коттеджного поселка.

По степени надежности электроснабжения потребители будут относиться к III категории (согласно ПУЭ).

Питание будет осуществляться по ВЛ-0,4кВ до земельных участков жилых застроек выполняется строительство воздушных линий 0,4 кВ с самонесущими изолированными проводами (ВЛИ-0,4кВ)

Проектируемая ВЛИ-0,4 кВ выполняется самонесущим изолированным проводом типа СИП-2 с креплением к железобетонным опорам типа СВ95-3 (см. типовой альбом серии 26.0085 "Одноцепные, двухцепные и переходные железобетонные опоры ВЛИ-0,38кВ с СИП-2 с линейной арматурой ЗАО "МЗВА" и вводными изоляторами ЗАО "ИНСТА").

Соединение вертикальных заземлителей с заземляющими проводниками выполнить при помощи сварки.

Учет выполняется на выходе. Аппаратура удаленного доступа устанавливается внутри РУ-0,4 кВ .

## **2.3. Газоснабжение**

Проектная документация на газоснабжение объекта разрабатывается отдельным проектом.

На генеральном плане показано место размещения газорегуляторного пункта среднего давления в шкафом исполнении (ГРПШ), которое находится в непосредственной близости от поселка, и расположено согласно пожарных разрывов.

Распределительный газопровод предполагается прокладывать вдоль улиц в специально отведённых коридорах.

Глубина заложения уточняется в соответствии с инженерногеологическими изысканиями.

					7-19-ППТ.Т1			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
Разраб.					Проект планировки и проект межевания территории земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						П	11	
проверил	Корнелио					АПМ «ЗОДЧИЙ»		
Н.контр.	Сивцов							

Для определения местонахождения газопровода на углах поворота трассы, местах изменения диаметра, установки арматуры и сооружений, принадлежащих газопроводу, должны устанавливаться опознавательные знаки на постоянных ориентирах.

Испытанию "Физическим методом" контроля подлежит 10% стыков подземного газопровода низкого давления.

Все работы по монтажу вести в соответствии с требованиями «Правил безопасности систем газораспределения и газопотребления», СНиП 42-01-2002, ГОСТ 9.602-2005.

Наружный газопровод после монтажа подлежит испытанию на герметичность воздухом. Полиэтиленовый газопровод низкого давления испытывают давлением 0,3 МПа в течение 24 часов, подземный стальной газопровод низкого давления - 0,6 МПа в течение 24 часов, фасадный газопровод низкого давления - 0,3 МПа в течение 1 часа.

## 2.4 Сети связи

Необходимо предусмотреть возможность подключения абонентов проектируемой коттеджной застройки к широкополосным сетям доступа.

Для предоставления полного комплекта услуг проектом предлагается использовать решение «волокно в дом» на основе технологии GEPON. Оборудование PON позволяет пользователям получить все услуги, включаемые в понятие Triple Play: доступ к сети интернет, телефонии и телевидение.

Отличительными особенностями GEPON являются:

- высокая скорость;
- возможность предоставления полного комплекта услуг;
- простота установки и обслуживания;
- невысокая стоимость;
- поддержка качества обслуживания QoS;
- только пассивная оптика во всей сети абонентского доступа;
- существенное сокращение проводки и занимаемого пространства на телефонной станции;
- снижение затрат на эксплуатацию сети абонентского доступа, в частности снижение расходов на электропитание активного оборудования в распределительной сети;
- простота модернизаций и длительный срок эксплуатации сети абонентского доступа.

Распределительную сеть от УД до пассивных разветвителей предусматривается выполнить одномодовым волоконно-оптическим кабелем типа ОКБ-М8П и ОКБ-М4П.

7-19-ППТ.Т1

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Проект планировки и проект межевания территории земельного участка		
Разраб.							
проверил	Корнелио				АПМ «ЗОДЧИЙ»		
Н.контр.	Сивцов						
					Стадия	Лист	Листов
					П	12	

### Телефонная канализация

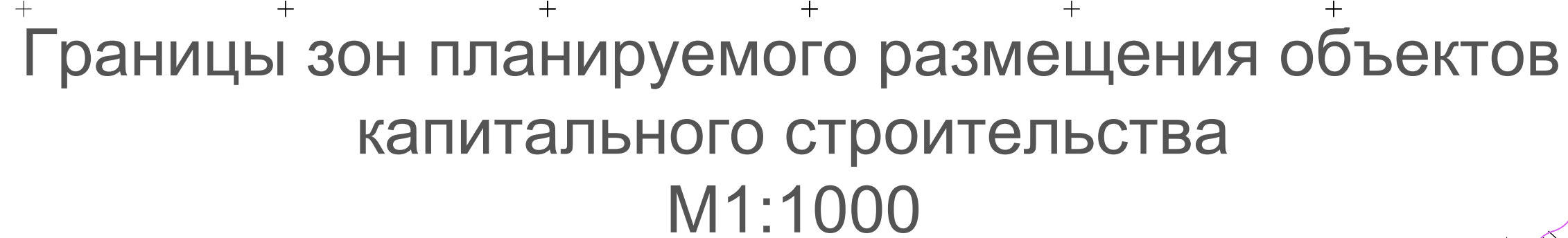
Прокладку распределительной сети по территории коттеджной застройки предусмотреть по проектируемым опорам электропередач

Вводы из телефонной канализации в коттеджи выполняются по усмотрению абонентов и за счет последних.

*Внешние сети данным проектом не предусматриваются и будут выполняться по отдельному договору.*

					7-19-ППТ.Т1			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Проект планировки и проект межевания территории земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разраб.						П	13	
проверил	Корнелио					АПМ «ЗОДЧИЙ»		
Н.контр.	Сивцов							





**+ границы:**

проект.	существ.	
		граница земельного участка
		высоковольтная линия электропередач 110 кВ
		красная линия <sup>+</sup>
		границы санитарно-защитной зоны ЛЭП (построенный по координатным точкам из выписок ЕГРН)
		граница санитарно-защитной зоны от закрытого кладбища (согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03)
		граница санитарно-защитной зоны железной дороги 100м. (согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03)
		граница памятников археологии местного значения
		территория квартала
		территория детского дошкольного учреждения
		территория отведенная под инженерные сооружения
		территория общего пользования
		территория дорожно-инженерных сетей
		зона планируемого размещения капитального строительства

						7-19-ПНТ.Г1.Ч					
						Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:04:0010502, расположенного по адресу : Батайск, улн. 1-й Пятилетки					
Изм	Коп.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата						
						Проект планировки территории (основная часть)			Страница	Лист	Листов
ГАР		Сивцов В.А							1	1	
ГИП		Корнеев							1	1	
Разработал:		Осидорова							1	1	
						Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.					
						