

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"АРМ-Комплект"

---

Почтовый адрес: 640014, г. Курган, ул 9 Мая, д. 8. тел.: 8 (3522) 64-24-60

Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу:  
Курганская область, г. Курган, ул. Витебского, №5. 2 этап.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"

А 01.01.22-ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	А01.1		IV.22

2022 год

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"АРМ-Комплект"

Почтовый адрес: 640014, г. Курган, ул 9 Мая, д. 8. тел.: 8 (3522) 64-24-60

Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу:  
Курганская область, г. Курган, ул. Витебского, №5. 2 этап.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"

А 01.01.22-ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	А01.1		IV.22

Директор

Маношкин Д.Л.

Главный инженер проекта

Старунов С.А.

2022 год

Разрешение		А 01.01.22-ПЗУ (Том 2)		Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Курганская область, г. Курган, ул. Витебского, №5. 2 этап.	
А 01.1		Схема планировочной организации земельного участка.			
Изм.	Лист	Содержание изменения		Шифр	Примечание
1	ПЗУ. ГЧ-5,6	п. «д» текстовой части дополнен информацией по охранным мероприятиям в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе водного объекта.			
	ПЗУ. ГЧ-2-5	Внесены изменения в графическую часть. На планах отображена граница прибрежной полосы водного объекта.			
	ПЗУ. ГЧ-5	Внесены изменения в графическую часть. На сводном плане инженерных сетей добавлены уличные светильники (решения по освещению территории).			
Изм. внес		Каргапольцева Д.С.		ООО "АРМ- Комплект"	
Составил		Каргапольцева Д.С.			
ГИП		Старунов С.А.			
УТВ.		Маношкин Д.Л.			
				Лист	Листов
				1	1

Согласованно:

Маношкин Д.Л.

Н. контроль

Содержание тома 2 "Схема планировочной организации земельного участка"

Обозначение	Наименование	Примечание
А 01.01.22-ПЗУ-С	Содержание тома 2	
А 01.01.22-СП	Состав проектной документации	
А 01.01.22-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	Зам.1
	Графическая часть	
А 01.01.22-ПЗУ.ГЧ, лист 1	Ситуационный план. М 1:5000	Зам.1
А 01.01.22-ПЗУ.ГЧ, лист 2	Разбивочный план, схема движения транспортных средств по строительной площадке. М 1:500	Зам.1
А 01.01.22-ПЗУ.ГЧ, лист 3	План организации рельефа. М 1:500	Зам.1
А 01.01.22-ПЗУ.ГЧ, лист 4	План благоустройства территории. М 1:500	Зам.1
А 01.01.22-ПЗУ.ГЧ, лист 5	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	Зам.1
А 01.01.22-ПЗУ.ГЧ, лист 6	План земляных масс. М 1:500	

--	--	--	--	--	--	--

						А 01.01.22-ПЗУ-С			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разраб.		Каргапольцева Д.С.				Содержание тома 2 "Схема планировочной организации земельного участка"	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Старунов С.А.			П		1	1	
Н.контр.		Маношкин Д.Л.			ООО "АРМ-Комплект"				

Согласовано

Индв. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №

## СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ (начало)

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	A 01.01.22-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка.	
2	A 01.01.22-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.	
3	A 01.01.22-АР	Раздел 3. Архитектурные решения.	
4	A 01.01.22-КР	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения.	
		Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.	
5.1	A 01.01.22-ИОС1	Подраздел 1. Система электроснабжения.	
5.2	A 01.01.22-ИОС2	Подраздел 2. Система водоснабжения.	
5.3	A 01.01.22-ИОС3	Подраздел 3. Система водоотведения.	
5.4	A 01.01.22-ИОС4	Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети.	
5.5.1	A 01.01.22-ИОС5.1	Подраздел 5.1. Системы автоматики противопожарной защиты (установки пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией)	
5.5.2	A 01.01.22-ИОС5.2	Подраздел 5.2. Сети связи.	
5.6	A 01.01.22-ИОС6	Подраздел 6. Система газоснабжения.	
5.7		Подраздел 7. Технологические решения.	не требуется
6	A 01.01.22-ПОС	Раздел 6. Проект организации строительства.	
7		Раздел 7. Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства.	не требуется
8	A 01.01.22-ООС	Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.	
9	A 01.01.22-ПБ	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	A 01.01.22-СП						Стадия	Лист	Листов
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	П	1	2
			Разраб.	Каргапольцева Д.С.				Состав проектной документации ООО"АРМ-Комплект"			
			ГИП	Старунов С.А.							
			Н.контр.	Маношкин Д.Л.							

## СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ (окончание)

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
10	А 01.01.22-ОДИ	Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.	
10.1	А 01.01.22-ЭЭ	Раздел 10.1. Мероприятия по обеспечению требований энергетической эффективности и требований оснащённости зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.	
11		Раздел 11. Смета на строительство объектов капитального строительства.	не требуется
12		Раздел 12. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.	
12.1	А 01.01.22-ТБЭ	Раздел 12.1. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства.	
12.2	А 01.01.22-НПКР	Раздел 12.2. Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.	

Иув. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

А 01.01.22-СП

Лист

2

Копировал

Формат А4

### Содержание текстовой части:

а) характеристику земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;	2
б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации;	3
в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент);	3
г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;	4
д) обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод;	5
е) описание организации рельефа вертикальной планировкой;	6
ж) описание решений по благоустройству территории;	7
з) зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения;	7
и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения;	9
к) характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения;	9
л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непромышленного назначения;	9

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

А 01.01.22-ПЗУ. ТЧ					
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Каргапольцева			
ГИП		Старунов			
Н.контр.		Маношкин			
Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Курганская область, г. Курган, ул. Витебского, №5. 2 этап.					
Стадия		Лист		Листов	
П		1		9	
ООО"АРМ-Комплект"					

**а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.**

Площадка для строительства зданий расположена в застроенной части г. Кургана по адресу: г. Курган, 3 микрорайон, ул. Витебского. Категория земель - земли населенных пунктов. Большая часть участка находится в удовлетворительном состоянии.

Площадка строительства относится к климатическому району со следующими характеристиками:

согласно СНиП 23-01-99\* климатический район – 1В;

зона влажности – 2 (нормальная);

по воздействию климата на технические изделия и материалы, в соответствии с ГОСТ 16350-80, относится к району П4 (умеренно холодный);

расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки, обеспеченностью 0,92 по СНиП 23-01-99\* - минус 37°С;

Отрицательные среднемесячные температуры воздуха отмечаются пять месяцев в году - с ноября по март;

согласно СНиП 2.01.07-85\* «Нагрузки и воздействия» район строительства относится к III району по весу снегового покрова (1,8 кПа).

Снежный покров устанавливается 9 ноября (средняя дата), таяние снега начинается 7 апреля (средняя дата). Максимальная высота снежного покрова достигает 52 см, минимальная-10 см, средняя-27 см.

Среднегодовое количество осадков составляет 381 мм, из них: за теплый период – 286 мм, за холодный период – 95 мм. В течение года осадки выпадают неравномерно.

II район по скоростному напору ветра (0,30 кПа).

Преобладающим направлением ветра является южное и юго-западное. Средняя скорость ветра составляет 4,2 м/сек, наименьшая среднемесячная -3,5 м/сек, наибольшая среднемесячная - 4,6 м/сек. Максимальная скорость ветра 5% обеспеченности может достигать – 26 м/сек.

Климат рассматриваемого района резко континентальный, с продолжительной холодной зимой и коротким жарким летом.

Земельный участок предназначен для строительства на основании договора аренды 84 от 05.08.21 с кадастровым номером 45:25:020501:223 площадью 9774 кв.м. с разрешенным использованием «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – комплексное освоение территории».

По правилам землепользования и застройки города Кургана проектируемая территория принадлежит к зоне ЖЗ - зона застройки многоэтажными жилыми домами.

Основные виды разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код вида разрешенного использования -2.6.

Вспомогательные виды разрешенного использования – благоустройство территории, код вида разрешенного использования -12.0.2.

Многоквартирный жилой дом, расположенный на данном земельном участке по уровню комфорта жилья, в соответствии с таблицей 5.1 СП 42.13330.2016, относится к стандартному жилью.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны затопления территории г. Кургана. Приказ Нижне-Обского бассейнового водного управления №182 от 25.11.2019 г. «Об установлении границ зон затопления, подтопления территории, прилегающей к реке Тобол, города Кургана», ст. 67 Водного кодекса РФ. В границах зон затопления, подтопления запрещается строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты. Мероприятия по инженерной защите территории приведены в пункте «д» настоящего раздела проектной документации.

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

А 01.01.22-ПЗУ. ТЧ						Лист
1		Зам.	А01.1		IV.22	
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2



**б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

В пределах границ земельного участка отсутствуют утвержденные в установленном законодательством порядке санитарно-защитные зоны.

**в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент).**

Планировочная организация земельного участка обоснована сложившейся планировочной структурой микрорайона, выполненным благоустройством, а также следующими регламентами и документами:

- Градостроительным планом земельного участка.
- Градостроительный кодекс РФ;
- Генеральный план города Кургана;
- Правила землепользования и застройки города Кургана;
- СНиП 11.04.2003 "Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации";
- СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*";
- ФЗ №123 от 22 июля 2008 "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (с изменениями на 30 апреля 2021 года);
- СП 34.13330.2012 "Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85\*";
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- Местные нормативы градостроительного проектирования г. Кургана, утвержденные решением Курганской городской Думы № 148 от 15.06.2011г.
- Закон Курганской области от 07.12.2011г. № 91 «О градостроительной деятельности в Курганской области» (с изменениями на 31 октября 2018г.);
- Проектом планировки территории по комплексному освоению территории в целях жилищного строительства по улице Витебского №5 города Кургана (шифр ПП01-2020, ООО «Курганпроект-17»);
- Постановлением Администрации города Кургана №4836 от 06.07.2021 года «О внесении изменений в постановление Администрации города Кургана №7732 от 21.12.2020 года «Об утверждении проекта планировки для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства по улице Витебского №5 города Кургана»;
- Проектом межевания территории «Комплексное освоение территории в целях жилищного строительства по ул. Витебского, № 5 города Кургана» (шифр ПМТ 21-01-2021, ООО «Азимут»);
- Постановлением Администрации города Кургана №2462 от 16.04.2021 года «Об утверждении проекта межевания для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства по улице Витебского №5 города Кургана».

Результаты инженерных изысканий:

- 04-01-21-ИГДИ, Том 1 «Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации» (Выполнен ООО"ПРОФТЕХПРОЕКТ", прикладывается отдельным томом);
- 03-05-21-ИГИ, Том 2 «Технический отчет о результатах инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации» (Выполнен ООО"ПРОФТЕХПРОЕКТ", прикладывается отдельным томом);

Взам. инв. №					
	Подпись и дата				
Инв. № подл.	Результаты инженерных изысканий:				
	- 04-01-21-ИГДИ, Том 1 «Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации» (Выполнен ООО"ПРОФТЕХПРОЕКТ", прикладывается отдельным томом);				
- 03-05-21-ИГИ, Том 2 «Технический отчет о результатах инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации» (Выполнен ООО"ПРОФТЕХПРОЕКТ", прикладывается отдельным томом);					
1		Зам.	A01.1		IV.22
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
А 01.01.22-ПЗУ. ТЧ					Лист
					3

- 04-01-21-ИЭИ, Том 3 «Технический отчет по результатам инженерно–экологических изысканий для подготовки проектной документации»;
- 03-05-21-ИГИ, Том 4 «Технический отчет по результатам инженерно–геотехнических изысканий для подготовки проектной документации»;
- Ранее произведенными отводами земельных участков для строительства объектов капитального строительства.

Технические решения по компоновке генерального плана приняты с учетом:

- рациональной компоновкой в условиях сложившейся застройки;
- условий рельефа;
- требований санитарно-технических, противопожарных и других норм;
- обеспечения архитектурно-строительных условий и условий осуществления строительства;

Состав зданий и сооружений:

- многоквартирный жилой дом (проект.) (поз. 1);
- площадка для игр детей (проект.) (поз.2);
- площадка для отдыха взрослых (проект.) (поз.3);
- площадка для занятий физкультурой (проект.) (поз.4);
- площадка для хозяйственных целей (проект.) (поз.5);
- площадка для стоянки автомобилей (проект.) (поз.6);
- площадка для сбора бытовых отходов (проект.) (поз.7);

**г) Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

Номер п/п	Наименование	Показатель
1	2	3
1	Площадь участка в границах объёмов работ, м2	9774
2	Площадь застройки, м2	1513,9
3	Площадь асфальтового покрытия, м2	3978,1
4	Площадь асф-го покрытия тротуара, м2	898,4
5	Площадь покрытия из резиновой крошки, м2	1019,5
6	Площадь покрытия отмостки, м2	155,8
7	Площадь покрытия проезда из плитки	528,3
8	Площадь озеленения, м2	1698,4
9	Процент застройки %	15,5
10	Процент асфальтового покрытия %	40,6
11	Процент асф-го покрытия тротуара %	9,2
12	Процент покрытия из резиновой крошки %	10,4
13	Процент покрытия отмостки %	1,5
14	Процент покрытия проезда из плитки %	5,4
15	Процент озеленения %	17,4

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

1		Зам.	A01.1		IV.22
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

А 01.01.22-ПЗУ. ТЧ

Лист

4

**д) Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.**

В связи с тем, что земельный участок полностью расположен в границах зоны затопления территории г. Кургана. Приказ Нижне-Обского бассейнового водного управления №182 от 25.11.2019 г. «Об установлении границ зон затопления, подтопления территории, прилегающей к реке Тобол, города Кургана», ст. 67 Водного кодекса РФ. В границах зон затопления, подтопления запрещается строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты.

Для обеспечения инженерной защиты земельного участка от подтопления паводковыми водами р. «Черная» и оз. «Стакан» предусмотрена вертикальная планировка территории, предусматривающая повышение отметок земельного участка от существующего уровня земли от +2,0 до +3,4 метров. Подтопление земельного участка паводковыми водами р. «Черная» и оз. «Стакан» исключено.

В связи с тем, что размещаемый объект находится в застроенной части города с достаточно развитой инженерной и транспортной инфраструктурой, проектом предусмотрены следующие мероприятия:

- планировка участка предусматривает быстрый отвод дождевых вод по лоткам проездов с твердым покрытием к дождеприёмным решёткам ливневой канализации, подключаемой к существующему коллектору. Попадание дождевых и талых вод с земельного участка в водный объект исключается;
- отметки вертикальной планировки на границах участка соответствуют высотным отметкам смежных территорий и проездов.
- отметки назначаются исходя из условий отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства и исключения подтопления земельного участка.

Земельный участок частично расположен в водоохранной зоне реки Черная. Водоохранная зона реки Черная в г. Курган. Водный кодекс РФ, ФЗ № 74 от 03.06.2006 г.

В границах водоохранных зон запрещается:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- движение и стоянка транспортных средств, за исключением их движения и по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- сброс сточных, в том числе дренажных вод.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

- 1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;
- 2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

						А 01.01.22-ПЗУ. ТЧ	Лист
1		Зам.	A01.1		IV.22		5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

Водоснабжение жилого дома выполнено от хоз-питьевого водопровода  $D=300\text{мм}$  в районе жилого дома №13 в 5 мкр. со стороны ул. Витебского. Водоснабжение осуществляется двумя вводами для каждой секции, диаметром 110мм. Наружная сеть водопровода принята из напорных полиэтиленовых труб ПЭ100 SDR17  $\phi 110 \times 6,6$  ГОСТ 18599-2001, уложенных на спланированное песчаное основание толщиной 150мм.

Водоотведение от жилого дома выполнено четырьмя выпусками  $\phi 110\text{мм}$  из каждой секции в наружную внутриплощадочную канализационную сеть  $\phi 400\text{мм}$ , с последующим отводом в сторону существующего канализационного коллектора №15 по ул. Витебского  $D=1000\text{мм}$ . Очистка и обеззараживание сточных вод от жилого дома осуществляется на городских канализационных очистных сооружениях г. Кургана.

Сбор воды с территории осуществляется в закрытую сеть дождевой канализации.

Территория проектируемого объекта имеет твердое покрытие. Для сбора коммунальных отходов и снега предусмотрены контейнеры, по мере необходимости осуществляется вывоз на полигон ТКО. Принятые в проекте решения и выполнение всех предусмотренных мероприятий обеспечивает надежность проектируемого объекта по воздействию на водную среду и сводит до минимума отрицательное воздействие на окружающую среду при его строительстве и эксплуатации.

На проектно-изыскательские работы и последующее строительство объекта было направлено письмо №7 от 30.03.2022г начальнику отдела водных ресурсов НО БВУ по Курганской области.

В связи с тем, что ограждение участка отсутствует в границах водоохранной зоны, доступ граждан к береговой полосе общего пользования не ограничен.

#### е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Вертикальная планировка участка выполнена с учетом существующих улиц ул. Мостостроителей и ул. Витебского. На большей части участка рельеф спокойный, с постоянным естественным уклоном на север.

По условиям существующего рельефа проектом предусматривается общая планировка территории участка. Проект организации рельефа выполнен в проектных горизонталях сечением через 0,1 м. Сбор воды с территории осуществляется в закрытую сеть дождевой канализации.

Проектом предусмотрено беспрепятственное передвижение маломобильных групп, устройством понижения бордюрного камня в местах пересечения проездов и тротуаров согласно СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения СНИП 35-01-2001»

Категория загрязнения почвы на участке по наличию обобщенных колиформных бактерий (90 кое/г), согласно СанПиН 1.2.3685-21 характеризуется как «умеренно опасная».

Причиной загрязнения почвы патогенами на территории работ может быть выделение продуктов жизнедеятельности животных (фекальное загрязнение), так как ежедневно жители близ лежащих домов свободно выгуливают на исследуемой территории домашних животных - собак.

Взам. инв. №	Подпись и дата
	Инв. № подл.

						А 01.01.22-ПЗУ. ТЧ		Лист
1		Зам.	A01.1		IV.22			6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

С учетом того, что предусмотрена вертикальная планировка территории, предусматривающая повышение отметок земельного участка от существующего уровня земли от +2,0 до +3,4 метров выполняется требование приложения 9 к СП 2.1.3684-21 об ограниченном использовании под отсыпки выемок и котлованов с перекрытием слоем чистого грунта не менее 0,5 м.

**ж) Описание решений по благоустройству территории**

Территория оборудуется полным комплексом благоустройства.

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий на территории проектируемого объекта проектом предусматривается устройство газонов, посадка деревьев, установка малых форм архитектуры.

При подборе посадочного материала были учтены местные природно-климатические условия.

Для вечернего освещения территории площадок предусматривается освещение уличными светодиодными светильниками (тип, марку определить в рабочей документации на основании светотехнических расчетов и согласовать с заказчиком) расположенных на опорах освещения устанавливаемых в газоне разделяющим внутридворовой проезд и территорию площадок для занятия спортом и отдыхом.

Конструкция проездов рассчитана и достаточна для восприятия нагрузок от специальной техники пожарных подразделений.

**з) Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения.**

Зонирование территории земельного участка предусматривает выделение нескольких зон:

- зона для размещения жилых домов;
- зона для размещения площадок для игр детей, отдыха взрослых, для занятий физкультурой, сушки белья;
- зона для размещения стоянки для автомобилей;
- зона для размещения площадки для сбора бытовых отходов;

Расчет количества населения

$$S/n=N,$$

где: S-общая площадь квартир, n-норма жилищной обеспеченности (25,5 м<sup>2</sup>/чел.)  
 $13587,5/25,5=533$  чел.

Расчет количества парковочных мест выполнен для комплекса многоквартирных жилых домов:  
 2 этап -220 квартир,

в соответствии с п. 2.3. ГПЗУ – 0,5 машиномест на одну квартиру  
 $220 \times 0,5 = 110$  машиномест для нужд жилого дома (2 этап);

Всего общее количество парковочных машиномест для комплекса многоквартирных жилых домов составляет 427 шт.

С учетом требования п. 5.2.1 СП 59.13330.2020 предусмотрено не менее 5% парковочных мест для МГН, что составляет 6 машиномест для МГН (2 этап).

Гостевые парковочные места не предусматриваются в соответствии с заданием на проектирование.

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

						А 01.01.22-ПЗУ. ТЧ	Лист
1		Зам.	А01.1		IV.22		7
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Расчет размеров площадок под объекты общего  
пользования для комплекса многоквартирных жилых домов  
(в соответствии с "РЕГИОНАЛЬНЫЕ НОРМАТИВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ")

Наименование	Удельные размеры площадки, м.кв./чел.	Количество населения ж.д. поз. 1.2, чел.	Требуемая площадь ж.д. поз.1.2 м.кв.	Проек-тируемая площадь ж.д. поз. 1.2, м.кв.
1	2	3	4	5
Площадка для игр детей	0,7	533	$\frac{373,1}{186,55}$	209,62
Площадка для отдыха взрослых	0,1	533	$\frac{53,3}{26,65}$	122,92
Площадка для занятий физкультурой	2,0	533	$\frac{1066,0}{533,0}$	535,04
Площадка для сушки белья	0,3	533	$\frac{159,9}{79,95}$	127,2
Площадка для парковки автомобилей	0,5 машино-места	220 квартир	110 машино-мест	110 машино-мест

1. Согласно СП 42.13330.2016 "ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений" п. 7.5.2 допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок: детских игровых, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения в климатических подрайонах IA, IB, IC, ID, IE, IV A и IV B, в районах с пыльными бурями при условии создания закрытых сооружений для хозяйственных целей, при застройке зданиями девять этажей и выше; для занятия физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона для школьников и взрослых.

2. Согласно Постановлению от 31 марта 2009 года N 178 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ РЕГИОНАЛЬНЫХ НОРМАТИВОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ" п. 63 допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок:- для хозяйственных целей при застройке жилыми зданиями 9 этажей и выше.

3. Согласно Решению от 15 июня 2011 года N 148 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕСТНЫХ НОРМАТИВОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА КУРГАНА" п. 2.1 норма жилищной обеспеченности принята 25,5м<sup>2</sup> общей площади на человека. Уровень комфорта жилья принят - массовый (эконом-класс).

**и) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения.**

Основной транспортной артерией объекта являются улица Мостостроителей и улица Витебского. Со всех сторон здания предусмотрена спланированная территория участка, свободная от застройки пригодная для подъезда пожарных машин к проектируемому зданию.

**к) Характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения.**

Не разрабатывается, так как объект является объектом не производственного назначения.

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

А 01.01.22-ПЗУ. ТЧ						Лист
1		Зам.	A01.1		IV.22	8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

л) **Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения.**

Схема внешних транспортных коммуникаций - существующая. Транспортное обслуживание существующее с улицы Мостостроителей и улицы Витебского. При проектировании предусмотрена возможность подъезда легкового и грузового автотранспорта к зданиям по внутриворовым проездам с твердым покрытием. Конструкция проездов рассчитана и достаточна для восприятия нагрузок от специальной техники пожарных подразделений.

Инв. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №	
						А 01.01.22-ПЗУ. ТЧ	Лист
1		Зам.	А01.1		IV.22		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ГОРОД КУРГАН  
Общество с ограниченной ответственностью

«Инвестиционно-строительная компания «ГрадЪ»

ОГРН 1174501005910  
ИНН/КПП 4501216350/450101001

640023 Курганская область, г. Курган  
микрорайон 1-й, дом 35, стр. 2, офис 2

Исх. № 4  
от 30.03.2022 г.

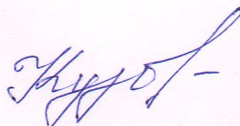
Начальнику отдела водных ресурсов  
Нижне-Обского бассейнового  
Водного управления по  
Курганской области  
Плаксиной А.Т.

Уважаемая Антонина Тимофеевна!

Уведомляем Вас о начале изыскательских, проектных работ и последующего строительства объекта: «Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Курганская область, г.Курган, ул. Витебского, №5» (2,3,4 этап) на земельных участках с кадастровыми номерами: 45:25:020501:223, 45:25:020501:224, 45:25:020501:225

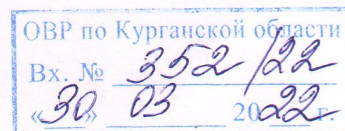
Управляющий ИП

к.т. 89088303245



Кузовлева Н.С.

Исполнитель  
Черепанова Т.А.  
8 9195648489





**СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН**  
М 1:5000



- - Граница землеотвода
- - Граница проектирования 1-го этапа
- - Граница проектирования 2-го этапа
- - Граница проектирования 3-го этапа
- - Граница проектирования 4-го этапа

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

А 01.01.22-ПЗУ.ГЧ

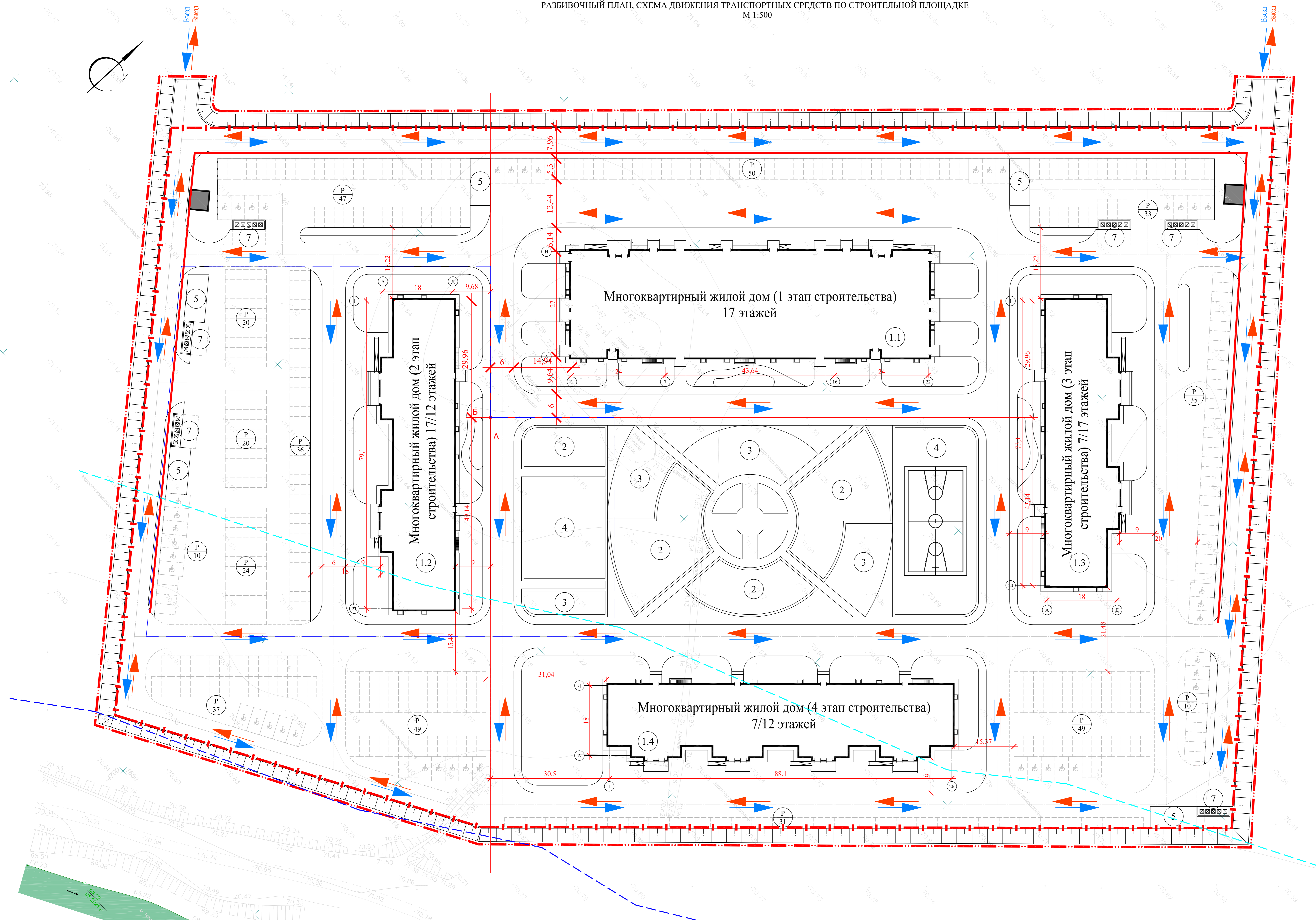
Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу:  
Курганская область, г. Курган, ул. Витебского, №5. 2 этап.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Каргапольцева Д.С.			
ГИП		Старунов С.А.			
Н.контр.		Маношкин Д.Л.			

Стадия	Лист	Листов
П	1	

Ситуационный план  
М 1:5000

ООО "АРМ-Комплект"



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Проектируемые здания
- Граница водоохранной зоны
- Прибрежная защитная полоса
- "Красная" линия
- Граница землеотвода
- Условная граница территории проектируемого объекта
- Граница проектирования 1-го этапа
- Граница проектирования 2-го этапа
- Граница проектирования 3-го этапа
- Граница проектирования 4-го этапа
- ← → - Схема движения транспортных средств
- Место временной стоянки автомобилей
- Место временной стоянки автомобилей инвалидов

РАСЧЕТ РАЗМЕРОВ ПЛОЩАДОК (2 этап)

(в соответствии с "Региональные нормативы градостроительного проектирования Курганской области")

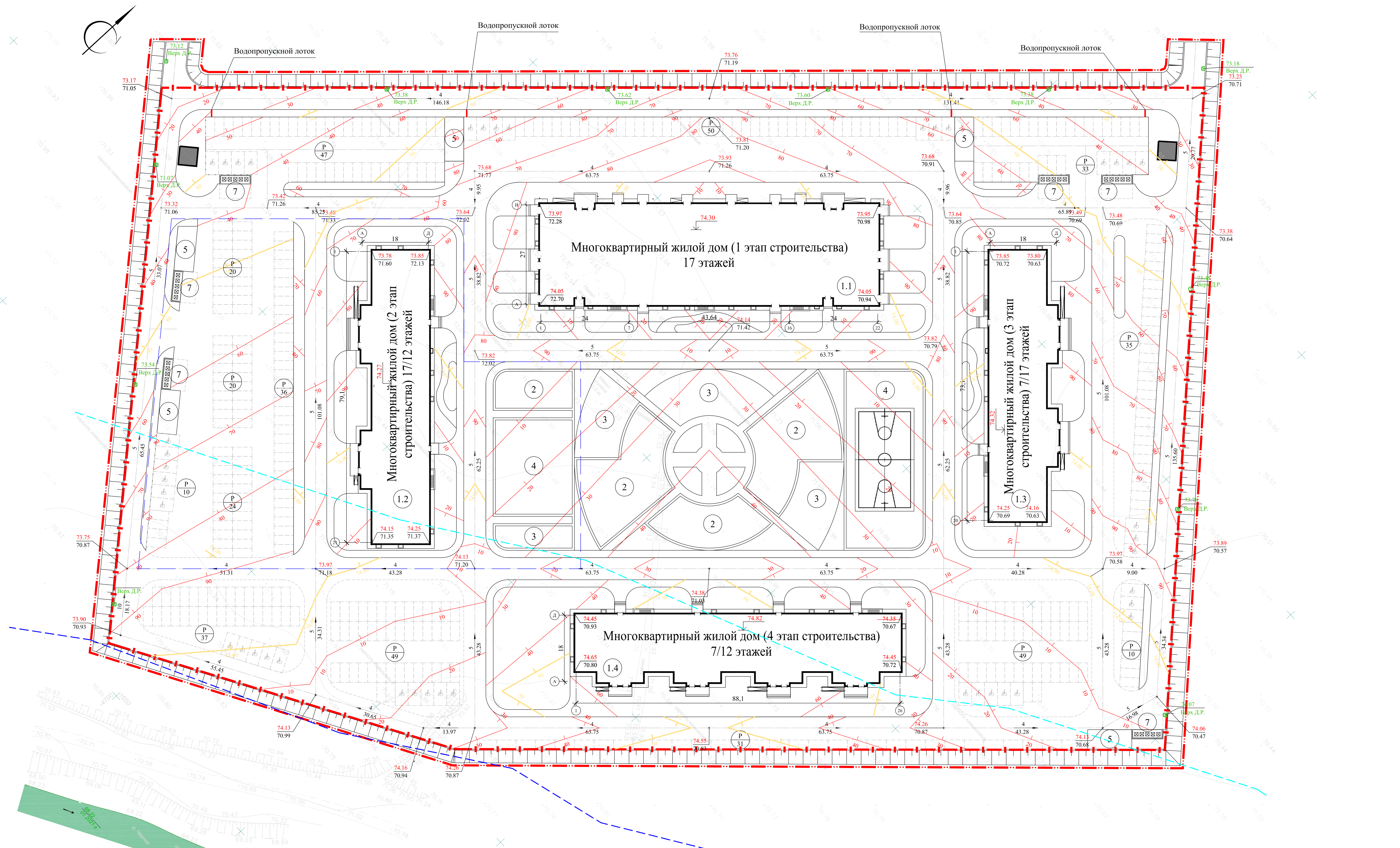
ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество зданий	Площадь, м <sup>2</sup>		Строительный объем, м <sup>3</sup>		Номер на плане	Наименование	Удельный размер площадки кв.м/чел.	Кол-во населения, чел.	Требуемая площадь, кв.м	Проектир. площадь, кв.м
				квартир	застройки	общая нормируемая	здания						
2	Площадка для игр детей (проект.)							2	Площадка для игр детей (проект.)	0.7	533	373,1 (86,55%)	209,62
3	Площадка для отдыха взрослых (проект.)							3	Площадка для отдыха взрослых (проект.)	0.1	533	53,3 (26,65%)	122,92
4	Площадка для занятий физкультурой (проект.)							4	Площадка для занятий физкультурой (проект.)	2.0	533	1066,0 (533,0%)	535,04
5	Площадка для хозяйственных целей (проект.)							5	Площадка для хозяйственных целей (проект.)	0.3	533	159,9 (79,95%)	127,2
6	Площадка для стоянки автомобилей (проект.)							6	Площадка для стоянки автомобилей (проект.)	0.5	220	110 (50%)	110
7	Площадка для сбора бытовых отходов (проект.)							7	Площадка для сбора бытовых отходов (проект.)	машино-места	квартир	машино-мест	машино-мест 2 шт.

- Подосновой настоящему чертежу послужили: топографическая основа масштаба 1:500, Система координат - г. Курган;
- Для привязки жилых домов и других сооружений принята линейная привязка, которая произведена от границы земельного участка.
- Размеры даны в метрах.

				А 01.01.22-ПЗУ.ГЧ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Курганская область, г. Курган, ул. Витебского, №5. 2 этап.	
Разраб.	Карповичев Д.С.					Стация	Лист
ГИП	Сарунов С.А.					П	2
И.контр.	Манюшкин Д.Д.					Разбивочный план, схема движения транспортных средств по строительной площадке М 1:500	
ООО "АРМ-Комплект"							

ПЛАН ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА  
М 1:500

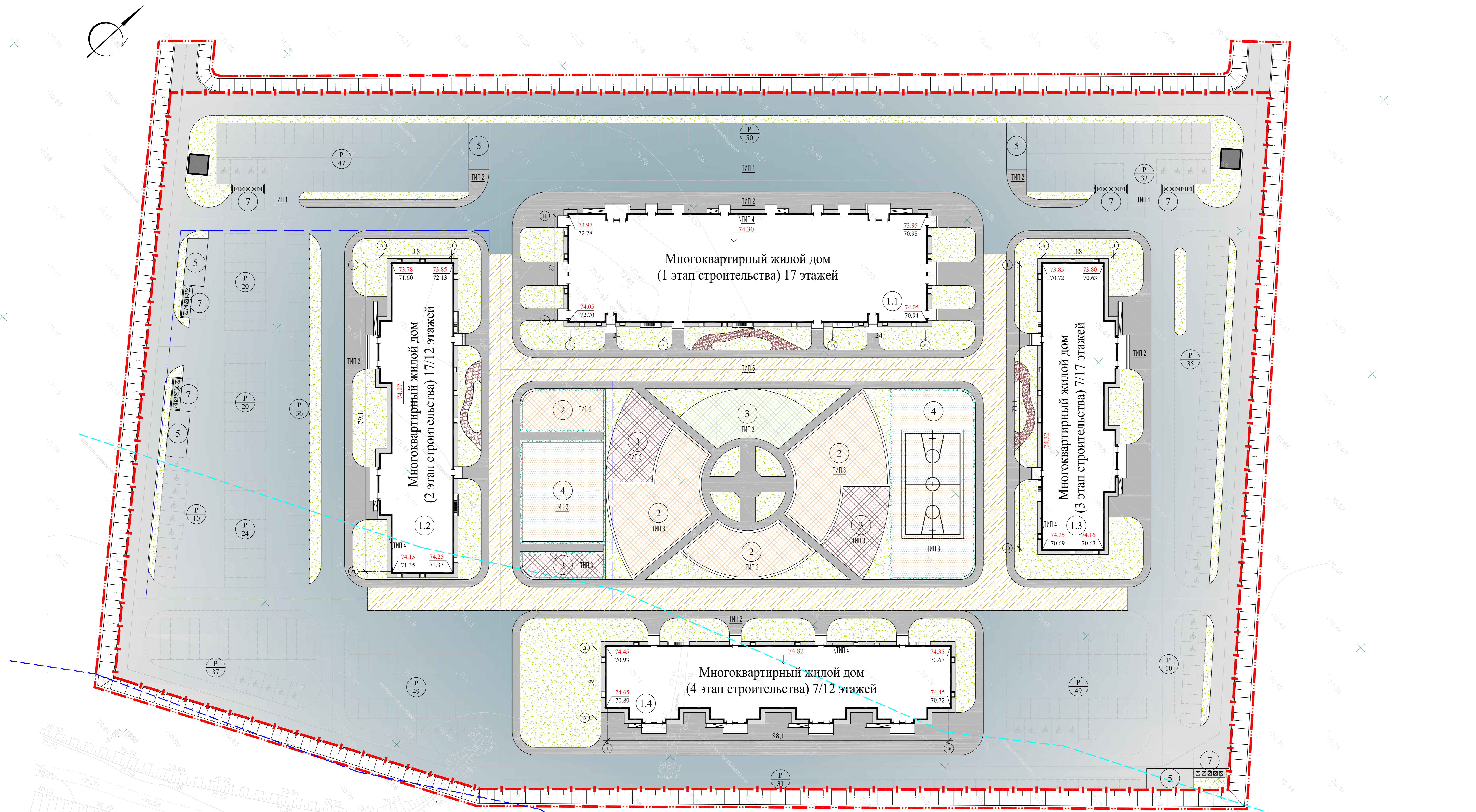


- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Проектируемые здания
  - Граница водоохранной зоны
  - Прибрежная защитная полоса
  - "Красная" линия
  - Граница землеотвода
  - Условная граница тер-ии проектируемого объекта
  - ↘ - Направление уклона, уклон (в промилле), расстояние между переломными точками рельефа в метрах
  - + - Переломные точки рельефа и водоотводных устройств
  - 74.30 - Абсолютная нулевая отметка
  - 40 - Проектные горизонтали
  - 50 - Существующие отметки рельефа

**РАСЧЕТ РАЗМЕРОВ ПЛОЩАДОК (2 этап)**  
(в соответствии с "Региональные нормативы градостроительного проектирования Курганской области")

**ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>		Строительный объем, м <sup>3</sup>		Номер на плане	Наименование	Удельный размер площадки кв.м/чел.	Кол-во населения, чел.	Требуемая площадь, кв.м	Проектир. площадь, кв.м	Исполнительная документация						
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая	здания	всего							Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
2	Площадка для игр детей (проект.)								2	Площадка для игр детей (проект.)	0.7	533	373,1 186,55 (50%)	209,62	А 01.01.22-ПЗУ.ГЧ						
3	Площадка для отдыха взрослых (проект.)								3	Площадка для отдыха взрослых (проект.)	0.1	533	53,3 26,65 (50%)	122,92	Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Курганская область, г. Курган, ул. Виттебского, №5. 2 этап.						
4	Площадка для занятий физкультурой (проект.)								4	Площадка для занятий физкультурой (проект.)	2.0	533	1066,0 533,0 (50%)	535,04	1	Зам.	А01.1	IV.22			
5	Площадка для хозяйственных целей (проект.)								5	Площадка для хозяйственных целей (проект.)	0.3	533	159,9 79,95 (50%)	127,2	Разраб.	Карповичева Д.С.			Стадия	Лист	Листов
6	Площадка для стоянки автомобилей (проект.)								6	Площадка для стоянки автомобилей (проект.)	0.5	220	110 55 (50%)	110	ГИП	Сарунов С.А.			П	3	
7	Площадка для сбора бытовых отходов (проект.)								7	Площадка для сбора бытовых отходов (проект.)	машино-места	квартир	машино-мест	машино-мест	И.контр.	Манюшкин Д.Д.			План организации рельефа М 1:500		ООО "АРМ-Комплект"



ВЕДОМОСТЬ ТРОТУАРОВ, ДОРОЖЕК И ПЛОЩАДОК

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м²				Итого в границах землеотвода
			1 этап	2 этап	3 этап	4 этап	
1	Асфальтовое покрытие с бордюром из бортового камня БР 100.30.18	Тип 1	5768,5	3978,1	1670,3	7619,2	22402,6
2	Асфальтовое покрытие тротуара с бордюром из бортового камня БР 100.20.8	Тип 2	2028,0	898,4	940,3	1601,7	5468,4
3	Покрытие из резиновой крошки с бордюром из бортового камня БР 100.20.8	Тип 3	1276,2	1019,5	1029,8	933,9	4259,4
4	Бетонная отмостка с бордюром из бортового камня БР 100.20.8	Тип 4	110,0	155,8	144,0	174,0	583,8
5	Покрытие проезда из плитки с бордюром из бортового камня БР 100.30.18	Тип 5	1138,3	528,3	531,1	802,3	3000,0

ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Поз.	Наименование	Тип	Площадь озеленения, м²				Итого в границах землеотвода
			1 этап	2 этап	3 этап	4 этап	
1	Газон луговой	1	2154,9	1553,8	1336,6	1588,4	6613,7
2	Линейные кустарные насаждения	2	68,5	90,1	91,0	92,7	342,3
3	Гравийный отсев	3	64,9	54,5	56,6	-	176,0

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Этажи	Количество квартир	Площадь, м²		Строительный объем, м³		Номер на плане	Наименование	Удельный размер площадки кв.м/чел.	Кол-во населения, чел.	Требуемая площадь, кв.м	Проектир. площадь, кв.м
					здания	всего	здания	всего						
2	Площадка для игр детей (проект.)								2	Площадка для игр детей (проект.)	0.7	533	373,1 (86,55%)	209,62
3	Площадка для отдыха взрослых (проект.)								3	Площадка для отдыха взрослых (проект.)	0.1	533	53,3 (26,65%)	122,92
4	Площадка для занятий физкультурой (проект.)								4	Площадка для занятий физкультурой (проект.)	2.0	533	1066,0 (533,0%)	535,04
5	Площадка для хозяйственных целей (проект.)								5	Площадка для хозяйственных целей (проект.)	0.3	533	159,9 (79,95%)	127,2
6	Площадка для стоянки автомобилей (проект.)								6	Площадка для стоянки автомобилей (проект.)	0.5	220	110 (50%)	110
7	Площадка для сбора бытовых отходов (проект.)								7	Площадка для сбора бытовых отходов (проект.)	-	-	-	2 шт.

РАСЧЕТ РАЗМЕРОВ ПЛОЩАДОК (2 этап)

(в соответствии с "Региональные нормативы градостроительного проектирования Курганской области")

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Проектируемые здания
- Граница водоохранной зоны
- Прибрежная защитная полоса
- "Красная" линия
- Граница землеотвода
- Условная граница территории проектируемого объекта

А 01.01.22-ПЗУ.ГЧ

Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Курганская область, г. Курган, ул. Виттебского, №5. 2 этап.

Изм. Кол. уц. Лист № док. Подп. Дата

Разраб. Каргапольцев Д.С.

ГИП Старунов С.А.

Н.контр. Манюшкин Д.Д.

Стадия Лист Листов

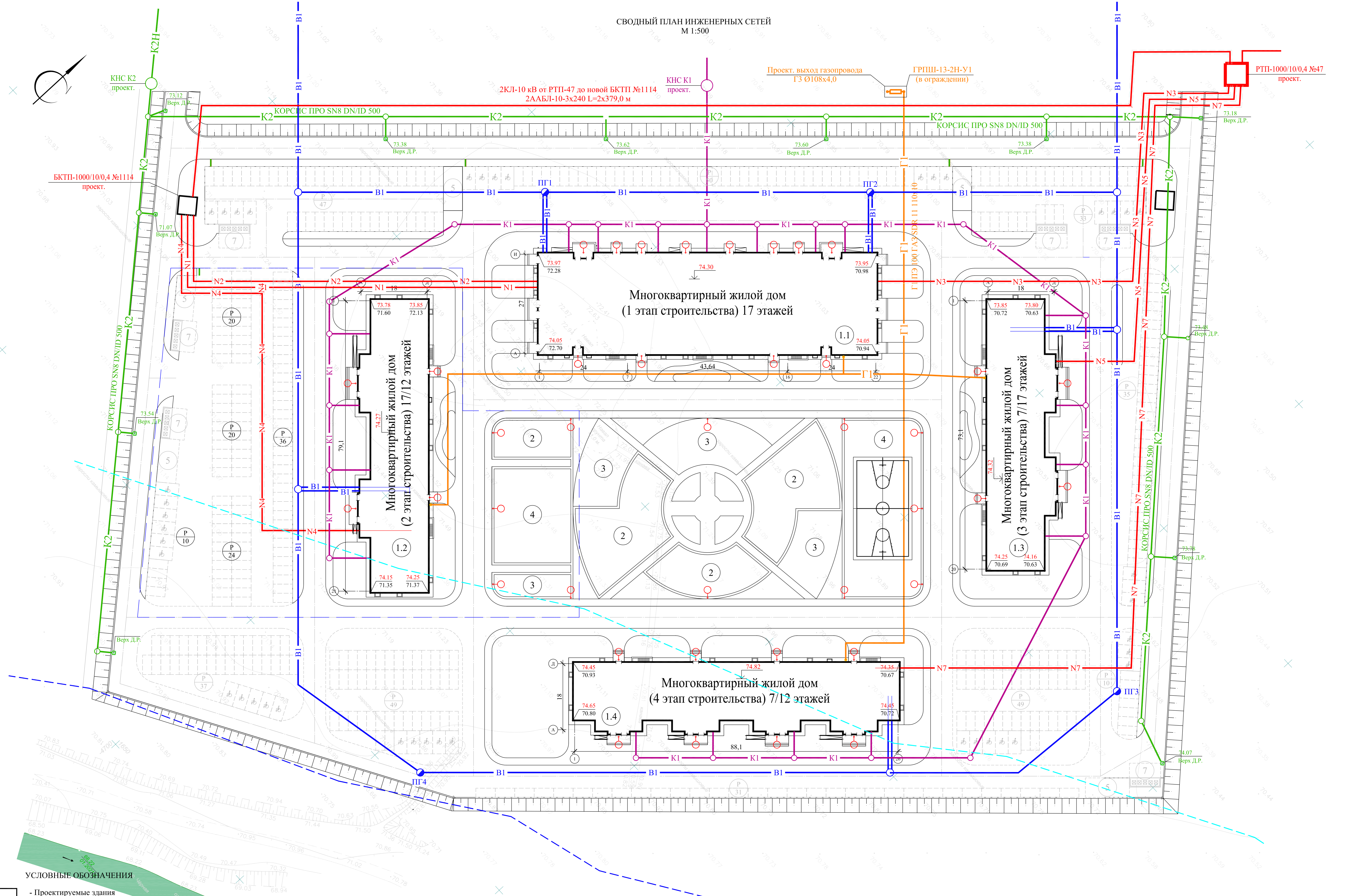
П 4

План благоустройства М 1:500

ООО "АРМ- Комплект"

Формат А1

СВОДНЫЙ ПЛАН ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ  
М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Проектируемые здания
- Граница водоохранной зоны
- Прибрежная защитная полоса
- "Красная" линия
- Граница землеотвода
- Условная граница территории проектируемого объекта
- B1 - Проектируемый хозяйственной водопровод
- N1 - Проектируемая кабельная линия 0,4 кВТ
- K1 - Проектируемая хозяйственная канализация
- K2 - Проектируемая дождевая канализация
- G1 - Проектируемый газопровод
- - Уличный светильник (решения по освещению территории)

РАСЧЕТ РАЗМЕРОВ ПЛОЩАДОК (2 этап)  
(в соответствии с "Региональные нормативы градостроительного проектирования Курганской области")

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество зданий	Площадь, м <sup>2</sup>		Строительный объем, м <sup>3</sup>		Номер на плане	Наименование	Удельный размер площадки кв.м/чел.	Кол-во населения, чел.	Требуемая площадь, кв.м	Проектир. площадь, кв.м	Исполнитель					
				квартир	застройки	здания	всего							здания	всего	Изм.	Кол.уч.	Лист	М.дог.
2	Площадка для игр детей (проект.)								Площадка для игр детей (проект.)	0.7	533	373,1 186,55 (50%)	209,62	А 01.01.22-ПЗУ.ГЧ					
3	Площадка для отдыха взрослых (проект.)								Площадка для отдыха взрослых (проект.)	0.1	533	53,3 26,65 (50%)	122,92	Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Курганская область, г. Курган, ул. Виттебского, №5. 2 этап.					
1.1	Многоквартирный жилой дом (1 этап)	18	1	256	256	2841,6	23393,2	23393,2	Площадка для занятий физкультурой (проект.)	2.0	533	1066,0 533,0 (50%)	535,04	Изм.	Кол.уч.	Лист	М.дог.	Подп.	Дата
1.2	Многоквартирный жилой дом (2 этап)	18/13	1	220	220	1513,9	1513,9	17759,7	Площадка для хозяйственных целей (проект.)	0.3	533	159,9 79,95 (50%)	127,2	Разраб.	Карповичева Д.С.				
1.3	Многоквартирный жилой дом (3 этап)	8/18	1	168	168	1431,1	1431,1	13399,4	Площадка для стоянки автомобилей (проект.)	0.5	220	110 110	110	ГИП	Сарунов С.А.				
1.4	Многоквартирный жилой дом (4 этап)	8/13	1	171	171	1802,6	1802,6	13910,1	Площадка для сбора бытовых отходов (проект.)	машино-места	квартир	машино-мест	машино-мест	И.контр.	Манюшкин Д.Д.				
														Сводный план инженерных сетей М 1:500					
													ООО "АРМ-Комплект"	Формат	A1				

Согласовано  
Имя, Фамилия, Инициалы  
Подп. и дата  
Имя, Фамилия, Инициалы

