

ООО
«Трест Магнитострой»

ООО СЗ «Домострой»

Курганская область г. Курган, Заозерный район,
квартал 7

3-х этажный жилой дом № 51

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

МС- 031-16-7-51-ПЗУ

Том 2

Изм.	№док.	Подп.	Дата
1	295-22		26.12.22

2022

ООО
«Трест Магнитострой»

ООО СЗ «Домострой»

Курганская область г. Курган, Заозерный район,
квартал 7

3-х этажный жилой дом № 51

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

МС- 031-16-7-51-ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

Взаи. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Директор
ООО «Трест Магнитострой»

Главный инженер проекта



Д.В. Мельников

М.О. Носова

2022

Обозначение	Наименование	Лист	Примечание
	Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»		
МС 031-16-7-51– ПЗУ – С	Содержание тома 2		
МС 031-16-7-51– ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	3	
	Графическая часть:		
МС 031-16-7-51– ПЗУ л.1	Схема планировочной организации земельного участка	15	
МС 031-16-7-51– ПЗУ л.2	План организации рельефа	16	
МС 031-16-7-51– ПЗУ л.3	План земляных масс	17	
МС 031-16-7-51– ПЗУ л.4	Сводный план инженерных сетей	18	
МС 031-16-7-51– ПЗУ л.5	Ситуационный план	19	
МС 031-16-7-51– ПЗУ л.6	Конструкции покрытий дорожных одежд	20	

Инв. № подл.	Подп. И дата	Инв. № подл.															
Инв. № подл.	Подп. И дата	Инв. № подл.															
								МС 031-16-7-51- ПЗУ-С									
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата												
	Разраб.	Алексашина	<i>Алексашина</i>	12.22	Содержание тома 2			Стадия	Лист	Листов							
								П	1	3							
	Н. контр.	Стрибежева	<i>Стрибежева</i>	12.22	ООО «Трест Магнитострой»												
	ГИП	Носова	<i>Носова</i>	12.22													

СОДЕРЖАНИЕ:

- 1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства..... 3
- 2. 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..... 7
- 3. 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)..... 10
- 4. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства; 13
- 5. 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;..... 14
- 6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой 15
- 7. Описание решений по благоустройству территории..... 16
- 8. Обоснование зонирования территории земельного участка..... 18
- 9. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения..... 18
- 10. Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения 18
- 11. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непромышленного назначения..... 18

Согласовано				
Взам. инв. №				
Подп. и дата				
Инв. № подл.				

МС - 031-16-7-51-ПЗУ.ТЧ					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
Разработал	Алексашина	Алексина			12.22
Н. контр.	Стрибежева				12.22
ГИП	Носова				12.22
3-х этажный жилой дом № 51					
г. Курган, Заозерный район, квартал					
7					
Стадия	Лист	Листов			
П	1	18			
ООО «Трест Магнитострой»					

1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Планировочные решения соответствуют утвержденным решениям принятым в Договоре аренды земельных участков для комплексного освоения территории, в рамках, которого предусматривается в том числе жилищное строительство» №20/256-22 от 18.01.2022.

Данный проект выполнен на основании выданного ГПЗУ № РФ45-2-01-0-00-2022-9966 (земельный участок с кадастровым номером № 45:25:020307:81). Площадь земельного участка под строительство квартала 7 составляет 51944,60 кв.м.

Выделенный участок расположен в юго-восточной части Заозерного района и представляет собой квартал 7. В объем земельного участка с кадастровым номером №45:25:020307:81 входят три жилые группы 1, 2, 3. Каждая жилая группа представляет собой единую спланированную территорию, где размещены три здания 3-х этажной многоквартирной жилой застройки, сблокированные дома и отдельно стоящие жилые дома. Для связи между жилыми группами и объектами внутри жилой группы предусмотрены межквартальные и внутриквартальные проезды.

Для строительства жилого дома предоставлен земельный участок в жилой группе 3. Площадь земельного участка под строительство трехэтажного жилого дома №51 составляет 2941,60 кв.м.

Согласно визуального обследования строительной площадки и геологических изысканий природный рельеф изыскиваемой территории нарушен и изрыт в южной части участка проектирования, рельеф остальной части участка не нарушен. Прилегающая территория свободна от застройки и инженерных коммуникаций.

В южной части от участка на расстоянии 35 метров размещается комплекс трехэтажных многоквартирных жилых домов.

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

						МС 031-16-7-51-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подп.	Дата		3

Площадка относительно ровная, перепад высот в пределах площадки менее 1,5м. Естественный рельеф на участке сохранился, имеют место навалы грунта.

Инженерно-геологические изыскания по проектируемому жилому дому №51 выполнялись ООО «Челябинск ТИСИЗ», в соответствии с техническим заданием (№66/2022-ИГИ).

Отметки земной поверхности по устьям скважин, пройденных при настоящих изысканиях, составляют 77,00-75,10м.

Географическое положение Курганской области определяет ее климат как континентальный умеренного пояса. Она удалена от теплых морей Атлантического океана, отгорожена с запада Уральскими горами, находится близко от центра материка, совершенно открыта с северной стороны и очень мало защищена с юга. Вследствие этого на территорию области легко проникают как арктические холодные массы, так и теплые сухие – из степей Казахстана, что ведет к неустойчивым метеорологическим условиям. Для Курганской области характерен циклонально-антициклональный тип циркуляции атмосферы с господством западного переноса воздушных масс, который ослаблен зимой усилением сезонного Азиатского антициклона, а летом усилением арктического и субтропического антициклонов, вызывающих меридиональный перенос воздушных масс.

Вечномерзлые грунты на участке изысканий отсутствуют. Особых природно-климатических условий нет.

Климатический район для строительства (СП 131.13330.2020, приложение А) – I В.

Зона влажности (СП 50.13330.2012, приложение В) – 3 – сухая.

Участок на 979,6 км МН ТОН-2. КП № 62 по снеговому режиму (СП 20.13330.2016, приложение Е, карта 1), относится к району II, с весом снегового покрова на 1 м² горизонтальной поверхности (табл. 10.1) – 1,0 кПа.

Все участки изысканий, за исключением 979,6 км МН ТОН-2. КП № 62, по снеговому режиму (СП 20.13330.2016, приложение Е, карта 1) относятся к району III, с весом снегового покрова на 1 м² горизонтальной поверхности (табл. 10.1) – 1,5 кПа.

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

						МС 031-16-7-51-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подп.	Дата		4

Ветровой район (СП 20.13330.2016, приложение Е, карта 2) – II.

Нормативное значение ветрового давления (табл. 11.1) – 0,30 кПа.

Гололёдный район (СП 20.13330.2016, приложение Е, карта 3) – III.

Толщина стенки гололёда (превышаемая один раз в 5 лет) на элементах кругового сечения диаметром 10 мм, расположенных на высоте 10,0 м над поверхностью земли – 10 мм (табл. 12.1).

Нормативная глубина сезонного промерзания, рассчитанная по формуле 5.5.3 СП 22.13330.2016, сумма абсолютных значений среднемесячных отрицательных температур, в соответствии с данными СП 131.13330.2018 для репрезентативной метеостанции Курган составляет:

- для суглинков и глин – 1,75 м;
- супесей, песков мелких и пылеватых – 2,13 м;
- песков гравелистых, крупных и средней крупности – 2,30 м;
- крупнообломочных грунтов – 2,60 м.

Средняя температура воздуха наиболее холодного месяца - минус 18,2 оС

Средняя температура воздуха наиболее теплого месяца – 20,1 оС

Средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца, 26,3°С

Температура воздуха наиболее холодной пятидневки минус 39°С

Средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее холодного месяца - 8,8;

Средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее теплого месяца- 12,4

Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца- 77%;

Количество осадков за ноябрь-март, 93мм.;

Количество осадков за апрель-октябрь, 289мм

Преобладающее направление ветра за декабрь-февраль – Ю;

Максимальная из средних скоростей ветра по румбам за январь – 5,4м/с

В соответствии с геологическим строением, условиями залегания и распространения подземных вод на исследуемой территории, вскрыты поровые

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

						МС 031-16-7-51-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подп.	Дата		5

воды аллювиальных отложений и подземные воды спорадического распространения техногенных образований.

На исследованной территории развиты подземные воды. Участок изысканий характеризуется наличием безнапорного водоносного горизонта грунтовых вод. По условиям залегания и характеру водовмещающих породах относятся к поровым водам, залегающим и циркулирующим в техногенных грунтах.

Водоносный горизонт поровых вод аллювиальных отложений (ИГЭ 3, 3а, 4, 4а, б) сложен суглинками, которые являются слабопроницаемыми, воды в них аккумулируются в местах скопления песчаного материала.

Подземные воды спорадического распространения техногенных образований, представлен механически перемятой смесью щебня, дресвы, суглинка и почвы (ИГЭ 2).

Водоносные горизонты безнапорные.

Отсутствие водоупорных пород в кровле водоносного горизонта и слабая расчленённость рельефа способствуют инфильтрации атмосферных осадков и восполнению запасов подземных вод. Области питания в основном совпадают с областями распространения водоносного горизонта.

Установившийся уровень подземных вод на период изысканий зафиксирован на глубинах: Группа 1: от 1,4 – 3,6, высотные отметки 71,91 – 73,99 м Б.С.

Группа 2: от 0,9 – 3,7, высотные отметки 74,40 – 71,49 м Б.С.

Группа 3: от 0,2 – 3,5, высотные отметки 73,35 – 71,87 м Б.С.

При нарушении гидрогеологических условий, не исключается формирование «верховодки» в насыпных грунтах (ИГЭ 2), в приконтактной зоне с суглинками.

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

						МС 031-16-7-51-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подп.	Дата		6

2. 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.

Согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», табл.7.1.1 разрывы от мест хранения легкового автотранспорта до фасадов жилого дома составляет до 10 машино-мест – 10 метров. С северной и западной стороны от проектируемого жилого дома № 51 расположены места для хранения легковых автомобилей

На востоке участка с кадастровым номером № 45:25:020307:81, в 100м. от проектируемого жилого дома №51 расположена площадка ТБО.

В соответствии с ст. 70 табл. 12 ФЗ-123, а также п. 6.4.5 табл. 14 СП 4.13130.2013 на расстоянии 200 м здания объекта защиты не располагаются склады нефти и нефтепродуктов.

В соответствии с ст. 71 табл. 15 ФЗ-123 на расстоянии 50 м от границы земельного участка объекта защиты отсутствуют автозаправочные станции.

В соответствии с ст. 73 табл. 17, 18, 19 ФЗ-123 на расстоянии 500 м от границы земельного участка объекта защиты отсутствуют резервуары и резервуарные установки сжиженных углеводородных газов

Согласно выданного ГПЗУ № РФ45-2-01-0-00-2022-9966 земельный участок с кадастровым номером № 45:25:020307:81 располагается в следующих охранных зонах:

1) Охранная зона тепловых сетей. Приказ Министра России от 17.08.1992г. №197. Земельный участок частично расположен в охранной зоне тепловых сетей, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 55 кв.м. В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается: производить

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

						МС 031-16-7-51-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подп.	Дата		7

строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений.

2) Территория сильного подтопления. 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. Земельный участок частично расположен в границах территории сильного подтопления, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 27272.14 кв.м.. В границах зон затопления, подтопления запрещается: размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

3) Зона затопления территории г. Курган. 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. Земельный участок частично расположен в границах зоны затопления территории г. Курган, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 24672.55 кв.м.. В границах зон затопления, подтопления запрещается: размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами,

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

						МС 031-16-7-51-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подп.	Дата		8

4) Охранная зона объектов электросетевого хозяйства. Постановление Правительства РФ от 24.02.2009г. №160 Земельный участок частично расположен в охранной зоне объектов электросетевого хозяйства. Покрываемая охранной зоной площадь земельного участка составляет 365 кв. м. Без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; посадка и вырубка деревьев и кустарников: проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра; складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

5) Охранная зона тепловых сетей. Приказ Минстроя России от 17.08.1992г. №197. Земельный участок частично расположен в охранной зоне тепловых сетей, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1341 кв.м. В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается: производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений.

6.) Проектируемый объект расположен в 3, 4, 5,6 подзонах приаэродромной территории г.Кургана (см. приложение 1).

В третьей подзоне приаэродромной территории аэродрома Курган запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории – Федеральным агентством воздушного транспорта.

В третьей подзоне приаэродромной территории аэродрома Курган установлены следующие ограничения абсолютной высоты размещаемых объектов - в границах внутренней горизонтальной поверхности: 122,60 м; Данный норматив, при строительстве проектируемого объекта, соблюдается.

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

МС 031-16-7-51-ПЗУ.ТЧ

Лист

9

Расчет высоты здания.

В соответствии с ФЗ №384 "Технический регламент безопасности зданий и сооружений" п.6,ч.2, ст.2, а так же согласно СП118.13330-2022 прил.А, п А.12 высота здания определяется высота здания в целом от поверхности земли, включая кровлю и его наиболее высокие конструктивные элементы. Таким образом высота проектируемого жилого дома №51 согласно раздела АР л.1-2 составляет 12,560м (высота вентшахт) от отметки чистого пола (0,000=77,50).

Высота цокольной части здания определяется исходя из планировочных отметок земли, которые отражены в разделе ПЗУ на листе 2 графической части "План организации рельефа" (см. ГОСТ 21.508-2020). Самая низкая планировочная отметка земли для жилого дома №51 является отметка 76,70, следовательно наибольшая высота цоколя проектируемого здания составляет 0,8м.

Высота здания составляет 12,56м.

Высота здания в абсолютных отметках высот (система высот Балтийская) составляет 90,06м.

Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в шестой подзоне приаэродромной территории аэродрома Курган:

Общая конфигурация границы четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома Курган принята как результат наложения друг на друга всех выделенных зон ограничений застройки средств радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов КРМ 02, ГРМ 02, КРМ 20, ГРМ 20, ДМЕ 20, ДПРМ 02, БПРМ 02, ДПРМ 20, БПРМ 20, ЛККС02, ЛККС 20, ЛККС RNAV, ОРЛ-А, АРП75, АРП «Платан», НПС «Сонар», ОРЛ-Т, обозначенных в аэронавигационном паспорте аэродрома, и в соответствии с ICAO EUR DOC 015 «Европейский инструктивный материал по управлению зонами ограничений застройки. Третье издание».

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

						МС 031-16-7-51-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подп.	Дата		9.1

Запрещается размещать объекты, высота которых превышает установленные ограничения-102,96м.(в границах внутренней горизонтальной поверхности). К таким объектам относятся здания, а также движущиеся или стационарные, временные или постоянные объекты, способные вызвать помехи для радиосигналов средств связи, навигации и наблюдения, такие как механизмы, сооружения, используемые для возведения зданий, а также земляные работы и вынутый грунт, деревья и лесные массивы.

Высота здания в абсолютных отметках высот (система высот Балтийская) составляет 90,06м.

Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Курган выделена по границам, установленным исходя из требований безопасности полетов и промышленной безопасности опасных производственных объектов с учетом максимального радиуса зон поражения в случаях происшествий техногенного характера на опасных производственных объектах.

В пятой подзоне приаэродромной территории аэродрома Курган запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», не относящиеся к инфраструктуре аэропорта, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов, исходя из их радиуса максимального поражения. Проектируемый объект – трехэтажный жилой дом не относится к категории промышленных объектов и не является опасным объектом.

Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Курган выделена по границе, установленной на удалении 15 километров от контрольной точки аэродрома Курган.

В шестой подзоне приаэродромной территории аэродрома Курган запрещается:

- размещать полигоны для твердых бытовых отходов, скотобойни, фермы, скотомогильники,
- мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора,
- рыбные хозяйства и прочие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.»

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

						МС 031-16-7-51-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подп.	Дата		9.2

3. 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)

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Постановление Администрации города Кургана от 22.10.2012 г. № 7753 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 45:25:020307:7, для комплексного освоения в целях жилищного строительства в Заозерном районе города Кургана»

Земельный участок расположен в территориальной зоне «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж 2)». Категория земель - земли населенных пунктов. Градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки города Кургана устанавливаются следующие общие требования к разрешенному использованию земельных участков и объектов капитального строительства для всех территориальных зон:

- виды разрешенного использования, предусматривающие жилую застройку, допускаются при условии обеспечения планируемой жилой застройки объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и доступа на территорию общего пользования, соблюдения требований федерального законодательства о требованиях пожарной безопасности.

Обеспеченность объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, соблюдение требований федерального законодательства о требованиях пожарной безопасности в границах территории обосновывается документацией по планировке территории.;

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

Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подп.	Дата

МС 031-16-7-51-ПЗУ.ТЧ

Лист

10

- в границах зон с особыми условиями использования территорий правовой режим использования и застройки земельного участка определяется градостроительными регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- при наличии на земельном участке сетей инженерных коммуникаций разрешенное использование земельного участка допускается при условии соблюдения минимальных расстояний от инженерных сетей до зданий и сооружений, установленных строительными нормами и правилами. Строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос сетей) возможно по согласованию с владельцами этих сетей;

- не допускается использование земельного участка и объекта капитального строительства видом разрешенного использования и отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, приводящие к нарушению правил благоустройства, противопожарных требований, требований технических регламентов,

строительных норм и правил, местных нормативов градостроительного проектирования, санитарно - эпидемиологических правил и норм;

- использование земельного участка или объекта капитального строительства видом разрешенного использования, который является условно разрешенным для данной территориальной зоны, допускается при условии предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

Код вида разрешенного использования -2,5

Основные виды разрешенного использования- среднеэтажная жилая застройка.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка:

- для жилого дома блокированной застройки и многоквартирного дома-400кв.м.

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

						МС 031-16-7-51-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подп.	Дата		11

Минимальные отступы от строения до красной линии:

- от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и (или) территориями общего пользования, в том числе улицами, проездами, береговыми линиями - 5 метров;

- от границ земельных участков, совпадающих с границами смежного земельного участка - 3м.

Этажность жилых домов – не выше 4 этажей (включая мансардный)

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка- 0,5 машино-мест на 1 квартиру

Количество объектов капитального строительства жилого назначения на земельном участке - на земельном участке, предусматривающем жилую застройку, во всех территориальных зонах устанавливается количество объектов капитального строительства жилого назначения для следующих видов разрешенного использования:

-малоэтажная многоквартирная жилая застройка - 1 многоквартирный дом;

Противопожарные расстояния между проектируемым зданием №50 и проектируемым жилым домом №51 согласно требованиям главы 16 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ* «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», разделу 4 СП 4.13130.2013 составляет -11,0м. Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

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

Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подп.	Дата

МС 031-16-7-51-ПЗУ.ТЧ

Лист

12

4. Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;

Данный проект выполнен на основании выданного ГПЗУ № РФ45-2-01-0-00-2022-9966 (земельный участок с кадастровым номером № 45:25:020307:81). Площадь земельного участка под строительство трехэтажного жилого дома составляет 51944,6 кв.м.

Общая площадь земельного участка отведенного под жилой дом №51 определена в соответствии с проектом планировки и составляет 2941,60 кв.м.

ТЭП в объеме границ благоустройства

- Площадь территории в границах благоустройства – 4240,00 кв.м.
- Площадь застройки жилого дома №51 – 1163,0 кв.м.
- Площадь озеленения -1382,70 кв.м.,
- Площадь покрытий – 1694,10 кв.м., в том числе:
 - Проезды и автостоянки с покрытием из асфальтобетона – 1017,50 кв.м.,
 - Тротуары с покрытием из асфальтобетона– 155,30 кв.м.,
 - Тротуары с покрытием из плитки– 123,00 кв.м.,
 - Отмостка здания – 221,300 кв.м.,
 - Игровые площадки с покрытием из песка – 177,00 кв.м. (10,01%).

ТЭП в объеме границы землеотвода под жилой дом №51

- Площадь в границах землеотвода – 2941,60 кв.м. (процентное отношение - 100%)
 - Площадь застройки жилого дома №51 – 1163,00 кв.м. (процентное отношение -39,5% - нормативный показатель -50%)
 - Площадь озеленения -809,80 кв.м., (процентное отношение -27,50%)
 - Площадь покрытий – 968,60 кв.м. (процентное отношение -32,90%)
- в том числе:
- Проезды и автостоянки с покрытием из асфальтобетона – 460,10 кв.м.
 - Тротуары с покрытием из асфальтобетона– 17,0 кв.м.

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

Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подп.	Дата

МС 031-16-7-51-ПЗУ.ТЧ

Лист

13

- Тротуары с покрытием из плитки – 93,20 кв.м.
- Отмостка здания – 221,30 кв.м.
- Игровые площадки с покрытием из песка – 177,00 кв.м.

5. 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 результате сбора материалов, выполненных по инженерно-геологическим изысканиям можно сделать следующие выводы и рекомендации:

-природный рельеф изыскиваемой территории нарушен и изрыт.

Прилегающая территория не застроена.

- гидрогеологические условия. Согласно геологической обстановке описанной в п.1 данного раздела на исследованной территории развиты подземные воды. Участок изысканий характеризуется наличием безнапорного водоносного горизонта грунтовых вод. По условиям залегания и характеру водовмещающих породах относятся к поровым водам, залегающим и циркулирующим в техногенных грунтах. Для решения данного вопроса согласно «Плана организации рельефа» выполнена вертикальная планировка проектируемого участка в насыпи. Так же при устройстве фундаментов выполняется монолитная плита по щебеночному основанию толщиной 400мм. с послойным трамбованием, обратная засыпка котлована выполняется глинистым грунтом – образование глиняного замка по контуру фундамента, с устройством вертикальной гидроизоляции.

Согласно планировочные отметки земли по участку составляют 77,00-76,30

По проекту вертикальной планировки сбор поверхностных и талых вод с участка жилого дома и прием воды от выпусков системы внутреннего водостока

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

						МС 031-16-7-51-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подп.	Дата		14

зданий осуществляется открытым способом самотеком по проездам с выпуском на проезжую часть.

В соответствии с данными протокола испытаний № 2011 от 04.07.2022 г., представленного в техническом отчете по результатам инженерно-экологических шифр 66/2022-ИЭИ (приложение М), проба почв № 2 по показателю индекс БГКП относится к категории «умеренно опасная». Проектом предусмотрены мероприятия по обеззараживанию почвы перед выполнением строительных работ

Мониторинг состояния генеральных экологобиоценотических функций здоровой почвы, используемой в хозяйственной деятельности (гетеротрофная активность, трансформация азотсодержащих соединений, самоочищающая способность, поддержание биоразнообразия и др.).

Основные методы инженерной защиты проектируемой территории от подтопления:

-проектом предусмотрено искусственное повышение проектных отметок земли до незатопляемых с 76.30-77.20

-при устройстве фундаментов выполняется устройство противофильтрационных экранов вокруг жилого дома - засыпка пазух котлована глинистым грунтом

6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Вертикальная планировка на данной территории решена в увязке с существующими отметками рельефа. За условные нулевые отметки принята отметка чистого пола соответствующая абсолютной отметке 77.50 (система высот Балтийская).

Проектный рельеф обеспечивает допустимые уклоны, безопасные для движения транспорта и пешеходов, и отвод стока поверхностно-ливневых вод.

По топогеодезической съемке участка, отведенного для строительства и проектирования жилого дома № 51, существующий рельеф частично нарушенный. Перепад существующих отметок земли 75,30 – 76,80.

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

						МС 031-16-7-51-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подп.	Дата		15

План организации рельефа благоустраиваемого участка жилого дома № 51, разработан с учетом перспективного строительства квартала 7.

По условиям существующего рельефа проектом предусмотрена сплошная планировка территории участка. Проект организации рельефа выполнен с опорными точками и горизонталями с шагом 0,1м.

Внутренние проезды по территории приняты односкатного профиля с поперечным уклоном 0,02 и продольным уклоном 0,005-0,02.

Водоотвод осуществляется по проездам в направлении понижения рельефа и сбросом в южную часть квартала7.

Уклоны запроектированы в направлении от проектируемого здания к проездам в целях исключения затопления.

7. Описание решений по благоустройству территории

На участке проектируемого дома с дворовой территории запроектирован на нормативном расстоянии -5,0 метров от дома, придомовой тротуар с возможностью проезда служебного и пожарного транспорта шириной 3,50 м. С восточной стороны предусмотрен внутриквартальный проезд - ширина проезда 6,0м. Покрытия проездов предусмотрены из асфальтобетона с бортовым камнем БР 100.30.15.

На основе рекомендаций СП 476.1325800.2020 “Территории городских и сельских поселений”, табл.7.1 минимальные показатели обеспеченности элементами придомовой территории должны быть:

- детские игровые площадки- 0,4 кв.м./чел.
- площадки для отдыха взрослых – 0,1кв.м./чел.

с учетом минимальной обеспеченности в жилом доме №51 проживают -71 человек. Требуемые минимальные площади игровых площадок для жилого дома№51:

- детские игровые площадки- 28,40 кв.м.
- площадки для отдыха взрослых – 7,1кв.м.

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

						МС 031-16-7-51-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подп.	Дата		16

В жилой группе 3 размещаются три 3-х этажных жилых дома – общая площадь – 6427,00 кв.м.

Требуемые минимальные площади игровых площадок для жилой группы 3:

-детские игровые площадки- 86,00 кв.м.

-площадки для отдыха взрослых – 21,00 кв.м.

Согласно данного проекта для жилой группы 3 на дворовой территории предусмотрены:

- площадки для игр детей младшего возраста - площадью 178,00 кв.м. (жилой дом №51) ;

-площадки для игр детей среднего возраста - площадью 228,00 кв.м (жилой дом №52)

-спортивная площадка – 63,00кв.м. (жилой дом №50)

-площадка для отдыха взрослых - площадью 49,00 кв.м. (жилой дом №50)

В границах землеотвода к жилому дому №51 относятся :

- площадки для игр детей младшего возраста - площадью 178,00 кв.м.

Вдоль межквартального проезда с восточной стороны от жилого дома предусматриваются карманы для парковок (гостевых стоянок) легковых автомобилей жителей домов.

Площадка для сбора мусора в проекте размещена на нормативном расстоянии от окон жилых домов не ближе 20м. от стен жилого дома и выполнена с ограждением. Покрытие площадки для сбора ТБО – асфальтобетонное.

Проезды, тротуары, площадки ограничиваются бордюрным камнем.

На площадках предполагается установка малых форм и оборудования в соответствии с функциональным назначением площадок.

Свободная от застройки и покрытий территория благоустраиваемого участка жилого дома озеленяется с учетом нормативных расстояний между зелеными насаждениями и инженерными сетями. Ассортимент посадочного материала соответствует климатическим условиям г. Кургана.

Освещение проездов и дворовой территории выполнено с использованием светодиодных ламп и металлических опор освещения.

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

						МС 031-16-7-51-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подп.	Дата		17

8. Обоснование зонирования территории земельного участка

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)

Проектируемый объект не является объектом производственного назначения.

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

Проектируемый объект не является объектом производственного назначения.

10. Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения

Проектируемый объект не является объектом производственного назначения.

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

Въезд на территорию жилого дома осуществляется с межквартальных проездов расположенных с северной и южной сторон.

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

МС 031-16-7-51-ПЗУ.ТЧ

Лист

18

Въезд легкового автотранспорта на придомовую территорию запрещен. Жильцы и гости дома оставляют личный автотранспорт на автостоянках (с восточной и северной сторон предусмотрены карманы на межквартальном проездах) и пешком проходят на территорию.

Въезд-выезд служебного автотранспорта осуществляется с северной и южной сторон по проезду шириной 6,0м.

Для выполнения ремонтных работ предусмотрено движение служебного транспорта по тротуару межквартального проезда и по проездам дворовой территории.

Для хранения легкового автотранспорта предусмотрены парковочные места в соответствии с утвержденным Решением Курганской городской Думы от 12.12.2018 г. № 203 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Кургана» на территории жилых районов и микрорайонов предусматриваются места для хранения автомобилей из расчета 0,5 машино-места на 1 квартира».

Согласно нормативных требований г.Кургана (обеспеченность автостоянками составляет 0,5машино/мест на 1 кв. Количество квартир в проектируемом жилом доме №51 - 47 квартир, необходимое количество машино/мест для 51 жилого дома - 24 машино-места из них 2 машино-места для МГН - с восточной стороны.

Общая потребность в машино/местах для жилой группы III (жилые дома №50, 51,52)

Количество квартир

- жилой дом №50 -47 квартир

- жилой дом №51 -47 квартир

- жилой дом №52 -50 квартир

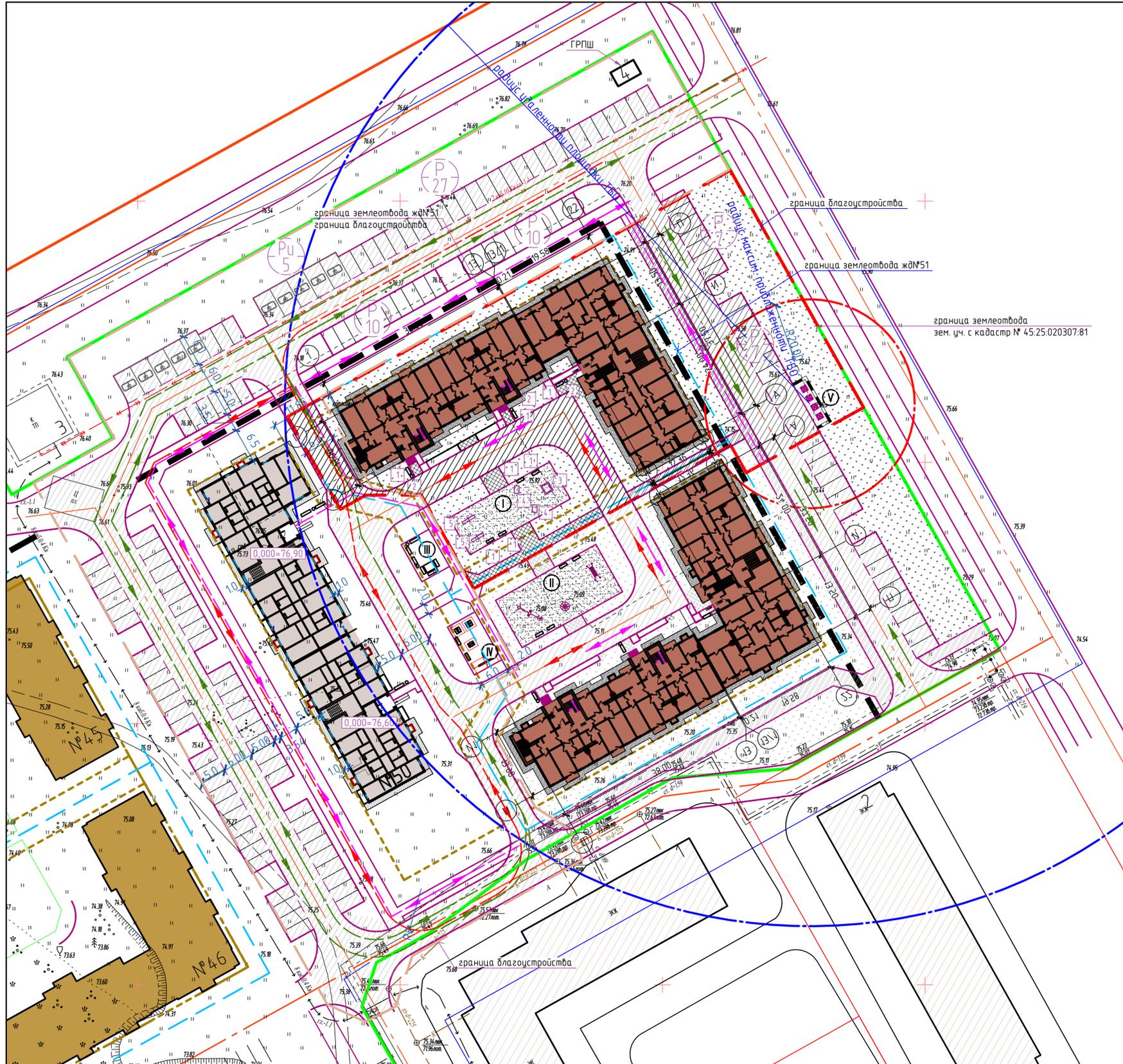
Общее количество квартир по III жилой группе – 144 квартиры

Необходимое количество машиномест по III жилой группе – 72 маш/места

Предусмотрено проектом по III жилой группе – 118 машиноместа из них 16 машино/мест для МГН

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

						МС 031-16-7-51-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подп.	Дата		19



Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м ²		Примечание
			квартир	здания	
1	Проезд с покрытием из асфальтобетона с бордюром из бортового камня БР.100.30.15,	I	1017.50		
2	Тротуар и площадки с покрытием из асфальтобетона с бордюром из бортового камня БР.100.20.8,	II	155.30		
3	Тротуар с покрытием из плитки	III	123.00		
4	Покрытие площадки (песчаное)	IV	177.00		
5	Отмостка здания	V	221.30		
6	Бортовой камень БР.100.30.15, п.м.			1100.00	
7	Бортовой камень БР.100.20.8, п.м.			613.00	

Ведомость игровых площадок

Поз.	Наименование	Площадь м ²	Примечание
I	Детская игровая площадка с песчаным покрытием	177.00	
II	Детская игровая площадка с песчаным покрытием	228.00	см. проект ж.д №52
III	Площадка для взрослых с покрытием из плитки	49.00	см. проект ж.д №50
IV	Спортивная площадка с песчаным покрытием	63.00	см. проект ж.д №50
V	Площадка ТБО а/б покрытие	23.00	см. проект ж.д №50

Ведомость малых архитектурных форм

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Прим.
1		Скамья (брус) МФ	7	
2		Урна	3	
3		Песочница	1	
4		Качалка на пружине	2	
5		Качалка	2	

- Граница земельного участка под жилой дом
- Линия регулирования застройки
- Граница благоустройства
- Ось проезда
- Направление движения автотранспорта
- Направление движения пожарной техники
- Направление движения пешеходов

Экспликация зданий и сооружений

Планин. номер по	Обозначение типового проекта	Этажность	Количество		Площадь, м ²		Строительный объем, м ³	
			зданий	квартир	застройки		общая или рабочая	
					здания	всего	здания	всего
50	3-х этажный жилой дом (проект)	3	1	-	-	1045.80		
51	3-х этажный жилой дом (перспектив.)	3	1					
52	3-х этажный жилой дом (перспектив.)	3	1					
1	существующий жилой дом	3						
2	существующий жилой дом	3						
3	существующее здание ТП	1						
4	ГРПШ проектируемое	1	1					

Основные технико-экономические показатели

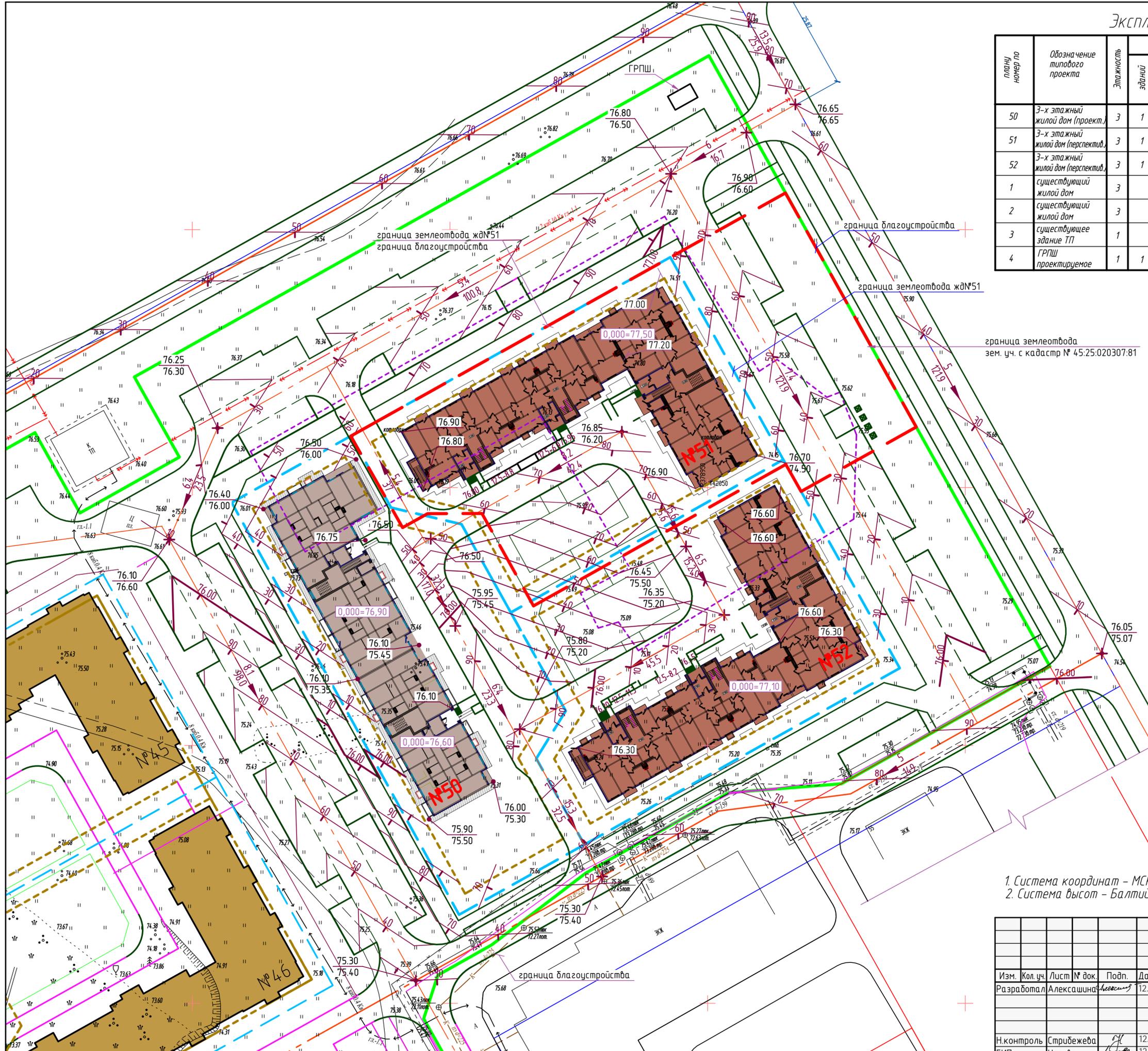
Обозначение		Ед. изм.	Количество
ТЭП в объеме границ благоустройства			
1	Площадь в границах благоустройства	м ²	4240.00
2	Площадь застройки	м ²	1163.20
3	Площадь покрытий, в том числе:	м ²	1694.10
3.1	проезды и отмостка с покрытием из асфальтобетона	м ²	1017.50
3.2	тротуары и площадки с покрытием из асфальтобетона	м ²	155.30
3.3	тротуары и площадки с покрытием из плитки	м ²	123.00
3.4	площадка с песчаным покрытием	м ²	177.00
3.5	отмостка здания	м ²	221.30
4	Площадь озеленения	м ²	1382.70
ТЭП в объеме границ землеотвода			
1	Площадь в границах землеотвода	м ²	2941.60
2	Площадь застройки	м ²	1163.20
3	Площадь покрытий, в том числе:	м ²	968.60
3.1	проезды и отмостка с покрытием из асфальтобетона	м ²	460.10
3.2	тротуары и площадки с покрытием из асфальтобетона	м ²	17.0
3.3	тротуары и площадки с покрытием из плитки	м ²	93.20
3.4	площадка с песчаным покрытием	м ²	177.00
3.5	отмостка здания	м ²	221.30
4	Площадь озеленения	м ²	809.80

МС-031-16-7-51-ПЗУ

Изм.		Лист		№ док.		Подп.		Дата		Курганская область, г.Курган, Заозерный район, микрорайон	
Разработал		Алексашина		12.22		Трехэтажный жилой дом №51		Стандия		Лист	
		п		1							
Н.контроль		Стрибежева		12.22		Схема планировочной организации участка		000 "Трест Магнитстрой"			
ГИП		Носова		12.22							

Экспликация зданий и сооружений

Планы по номеру	Обозначение типового проекта	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			зданий	всего	застройки		общая или рабочая		зданий	всего
					здания	всего	здания	всего		
50	3-х этажный жилой дом (проект)	3	1	-	-	1045.80				
51	3-х этажный жилой дом (перспектив.)	3	1							
52	3-х этажный жилой дом (перспектив.)	3	1							
1	существующий жилой дом	3								
2	существующий жилой дом	3								
3	существующее здание ТП	1								
4	ГРПШ проектируемое	1	1							



- Граница земельного участка с кадастровым номером 45:25:020307:81
- Граница земельного участка жилого дома №50
- Граница выполнения работ по благоустройству
- Проектируемые горизонталы
- + Точка перелома и промежуточная точка продольного профиля
- ↗ уклон, %
расст., м — Направление стока воды

1. Система координат - МСК-45
2. Система высот - Балтийская

МС-031-16-7-51-ПЗУ				
Курганская область, г.Курган, Заозерный район, микрорайон 7				
Изм.	Кол. уч.	Лист № док.	Подп.	Дата
Разработал	Александрова	Александрова	Александрова	12.22
Трехэтажный жилой дом №51			Стадия	Лист
			п	2
План организации рельефа			ООО "Трест Магнитострой"	
Н.контроль	Стрибжева	Стрибжева	12.22	
ГИП	Носова	Носова	12.22	

Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м ³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	1407	8	
2. Движение грунта		904	
а) устройство автодорожных покрытий		611	h=0.60м
б) площадка с песчаным покрытием		44	h=0.25м
в) устройства откосов		71	h=0.32м
г) устройства тротуаров из а/б		48	h=0.31м
д) устройство тротуаров из плитки		31	h=0.25м
е) выемка под газон		99	h=0.15м
3. Поправка на уплотнение	141		
4. ИТОГО	1548	912	
6. Излишки грунта III категории		636	
7. Движение плодородного грунта, используемого для озеленения	99		
8. Избыток растительного грунта		99	
9. Итого перерабатываемого грунта	1647	1647	

При расчете картограммы земляных масс учитывалось снятие растительного грунта в объеме 156,0 куб.м

Толщина снимаемого растительного грунта принята согласно отчета по геологическим изысканиям №66/2022-ИГИ (разрез 11-11, 12-12)



Итого, м ³	Насыпь (+)	--	+82	+130	+205	+158	+197	+202	+231	+165	+37	Всего, м ³	+1407
	Выемка (-)	--	--	--	--	-5	-3	--	--	--	--		-8

Общая площадь насыпи = 1959 м²
 Общая площадь выемки = 106 м²
 Общая площадь 0-области = 5 м²
 Общая площадь картограммы = 2069 м²

Движение грунта при устройстве инженерных сетей

сети водоотведения
 грунт III кат. (выемка) - 150 куб.м.
 грунт III кат. (насыпь - обратная засыпка) - 120 куб.м.
 песок (насыпь) - 30 куб.м.

устройство дренажной системы
 грунт III кат. (выемка) - 320.00 куб.м.
 грунт III кат. (насыпь - обратная засыпка) - 220.00 куб.м.
 песок (насыпь) - 100.00 куб.м.

сети водоснабжения
 грунт III кат. (выемка) - 400.00 куб.м.
 грунт III кат. (насыпь - обратная засыпка) - 295.00 куб.м.
 песок (насыпь) - 105.00 куб.м.

сети электроснабжения
 грунт III кат. (выемка) - 72.00 куб.м.
 грунт III кат. (насыпь - обратная засыпка) - 47.00 куб.м.
 песок (насыпь) - 25.00 куб.м.

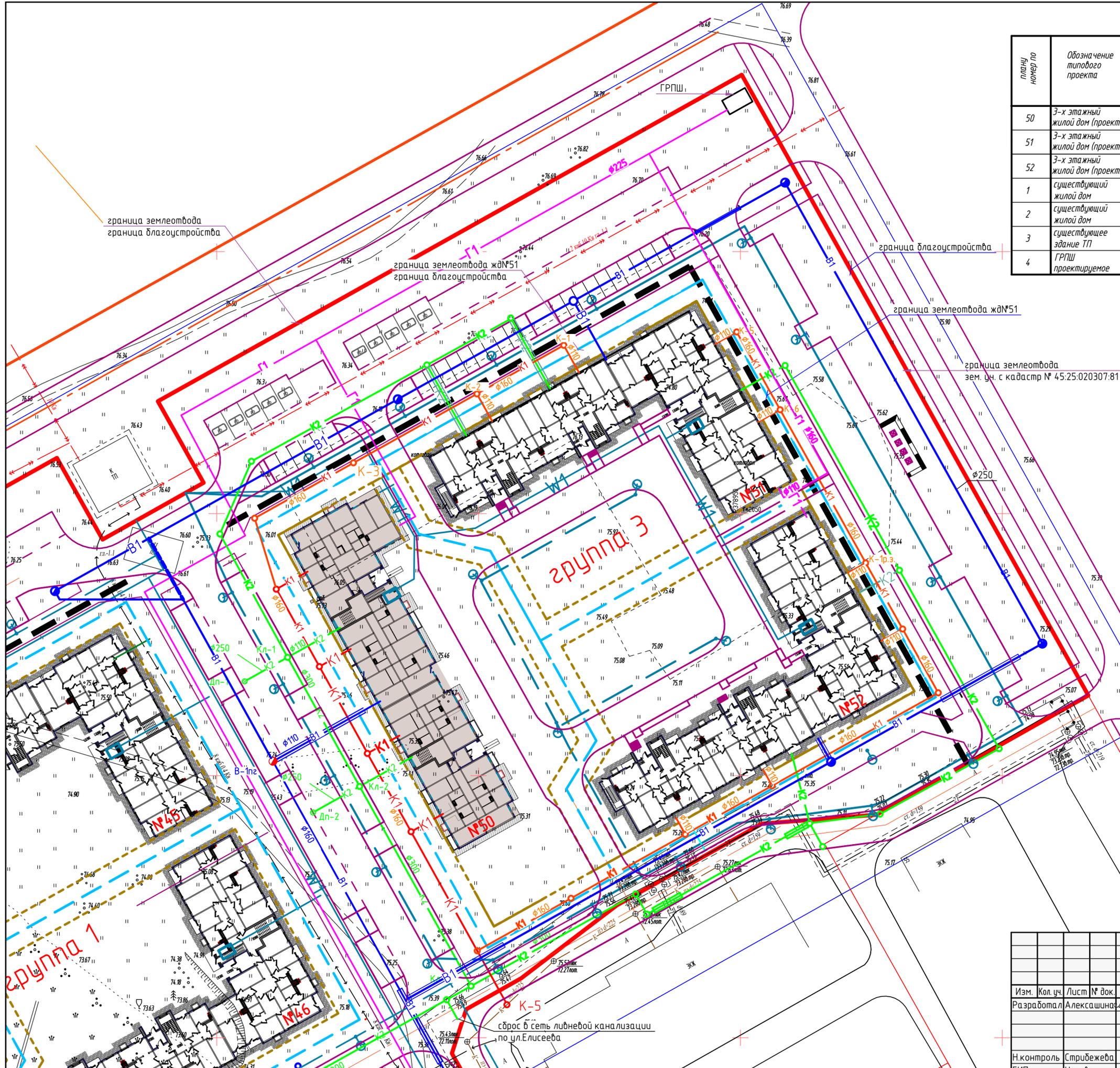
сети наружного освещения
 грунт III кат. (выемка) - 314.00 куб.м.
 грунт III кат. (насыпь - обратная засыпка) - 220.00 куб.м.
 песок (насыпь) - 94.00 куб.м.

сети газоснабжения
 грунт III кат. (выемка) - 257.00 куб.м.
 грунт III кат. (насыпь - обратная засыпка) - 203.00 куб.м.
 песок (насыпь) - 54.00 куб.м.

МС-031-16-7-51-ПЗУ					
Курганская область, г.Курган, Заозерный район, микрорайон 7					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Алексашина	Алексеева			12.22
Трехэтажный жилой дом №51			Стадия	Лист	Листов
			п	3	
Н.контроль			План земляных масс		
ГИП			000 "Трест Магнитострой"		

Экспликация зданий и сооружений

Планы по номеру	Обозначение типового проекта	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			здания	всего	застройки		общая или рабочая		здания	всего
					здания	всего	здания	всего		
50	3-х этажный жилой дом (проект.)	3	1	-	-	1045.80				
51	3-х этажный жилой дом (проект.)	3	1			1163.30				
52	3-х этажный жилой дом (проект.)	3	1			1163.30				
1	существующий жилой дом	3								
2	существующий жилой дом	3								
3	существующее здание ТП	1								
4	ГРПШ проектируемое	1	1							

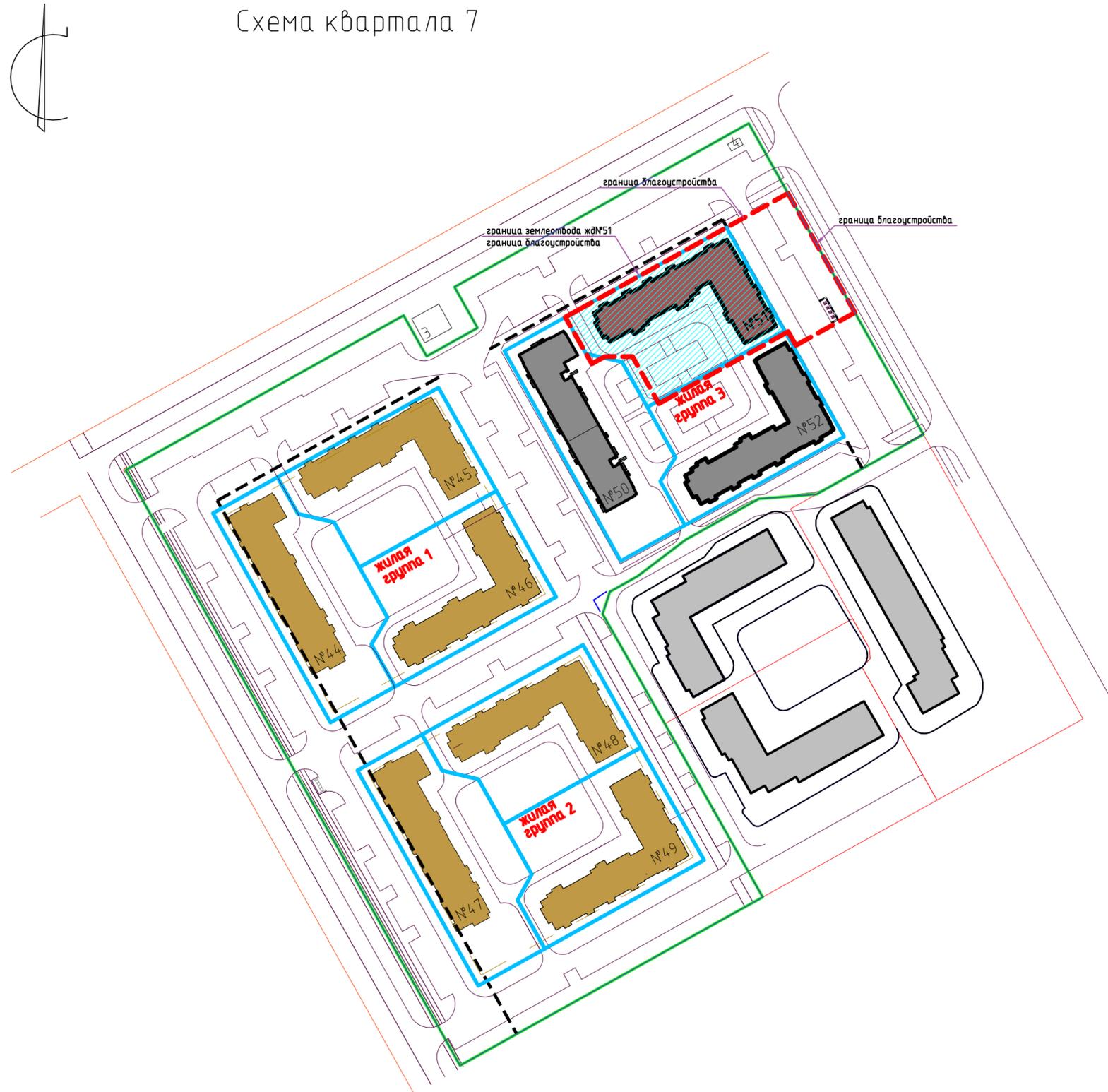


- Граница земельного участка с кадастровым номером 45:25:020307:81
- - - Граница земельного участка под жилой дом
- - - Линия регулирования застройки
- - - Граница благоустройства
- Ось проездов
- Проектируемый контур проездов
- - - Контур проектируемой отмостки

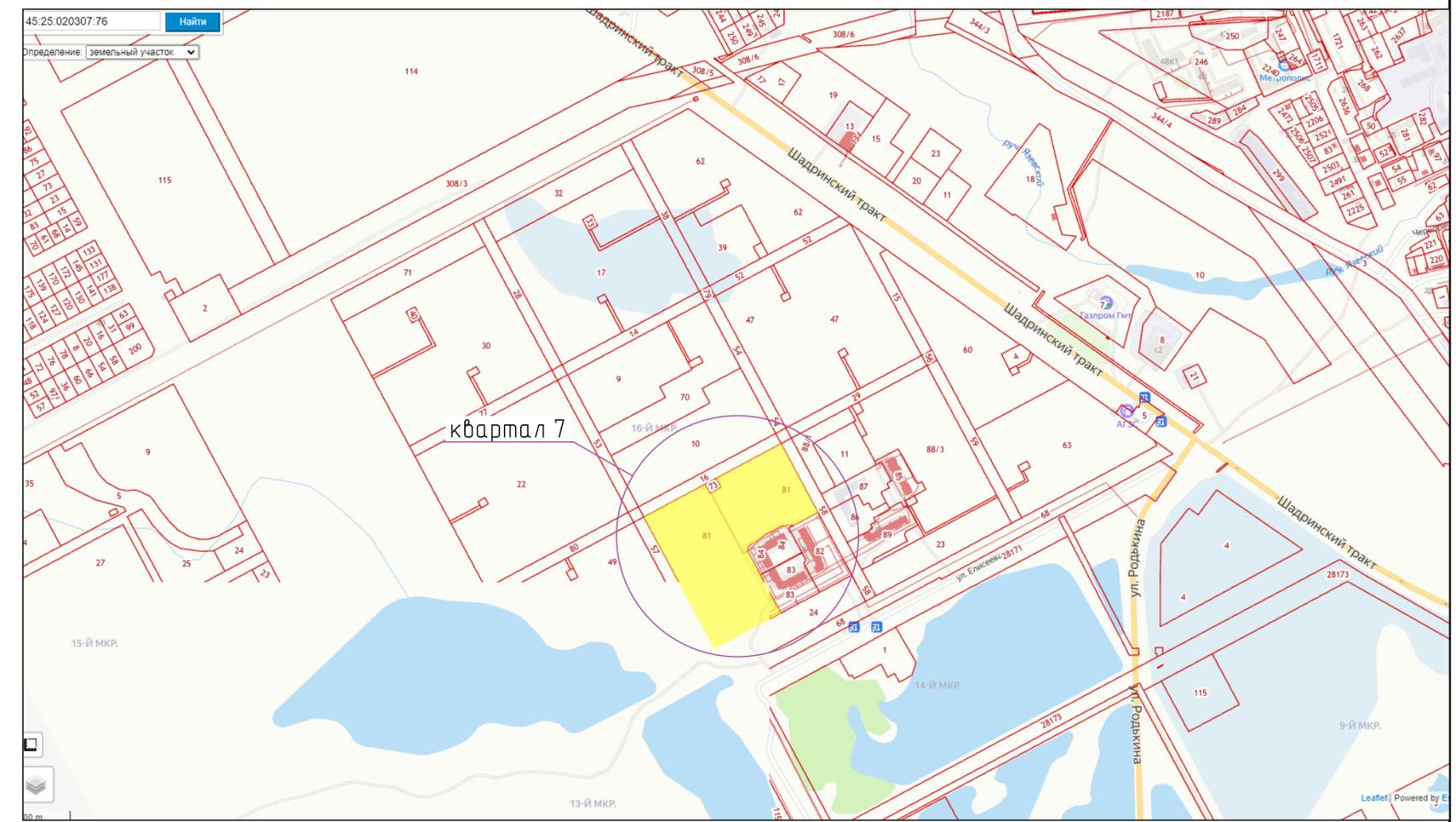
- В1 проектируемые сети водоснабжения
- К1 проектируемые сети водоотведения
- Г1 проектируемые сети газоснабжения
- W1 проектируемые сети электроснабжения
- К2 проектируемые сети лифтовой канализации
- ⊙ проектируемые опоры освещения

МС-031-16-7-51-ПЗУ							
Курганская область, г.Курган, Заозерный район, микрорайон 7							
Изм.	Кол. уч.	Лист № док.	Подп.	Дата	Трехэтажный жилой дом №51		
			Александрова	12.22			
					Стадия	Лист	Листов
					п	4	
Н.контроль					Свободный план сетей		ООО "Трест Магнитострой"
ГИП							

Схема квартала 7



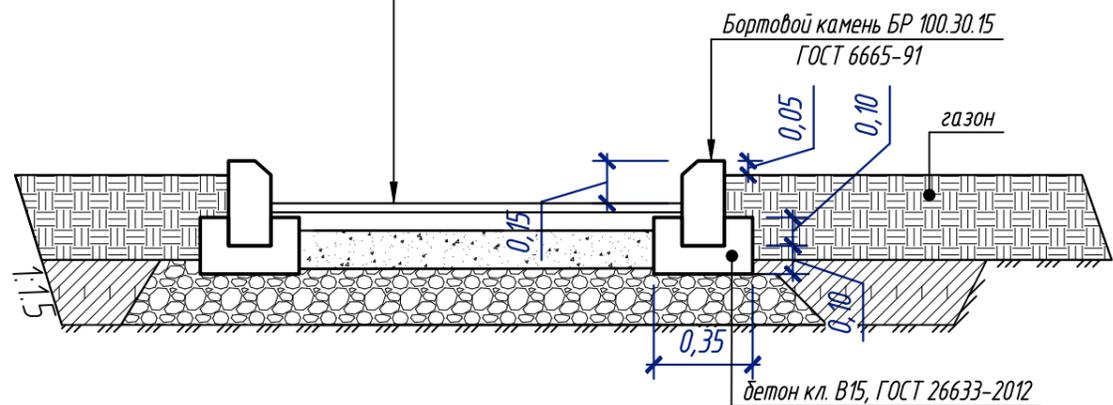
Ситуационный план размещения объекта капитального строительства в границах земельного участка



						МС-031-16-7-51-ПЗУ			
						Курганская область, г.Курган, Заозерный район, микрорайон 7			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Трехэтажный жилой дом №51	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Алексашина			<i>Алексашина</i>	12.22		п	5	
Н.контроль	Стрибежева			<i>Стрибежева</i>	12.22	Ситуационный план размещения объекта капитального строительства в границах земельного участка	ООО "Трест Магнитострой"		
ГИП	Носова			<i>Носова</i>	12.22				

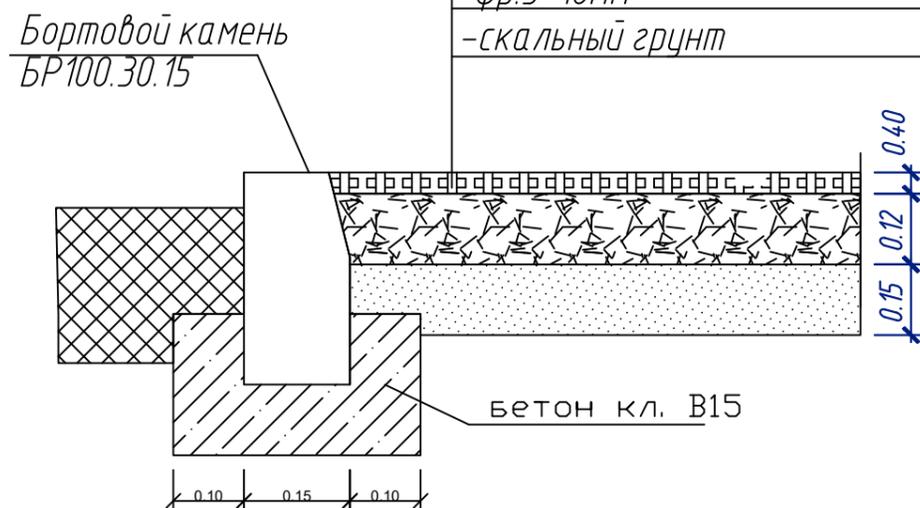
Проезды с покрытием из асфальтобетона
Площадка ТБО
Тип-1

-пористый, кр/з, асфальтобетон на щебне изверженных пород марки II, тип Б, ГОСТ 9128-2013	- 0,07 м
-розлив битума 2.5л/кв.м.	
-щебень М800 фр.40...70мм по ГОСТ 8267-93, уложенный по способу заклинки щебнем фр. 10-20мм.	- 0.18м.
-скальный грунт	- 0,35 м
местный уплотненный грунт, Купл.=0,96	



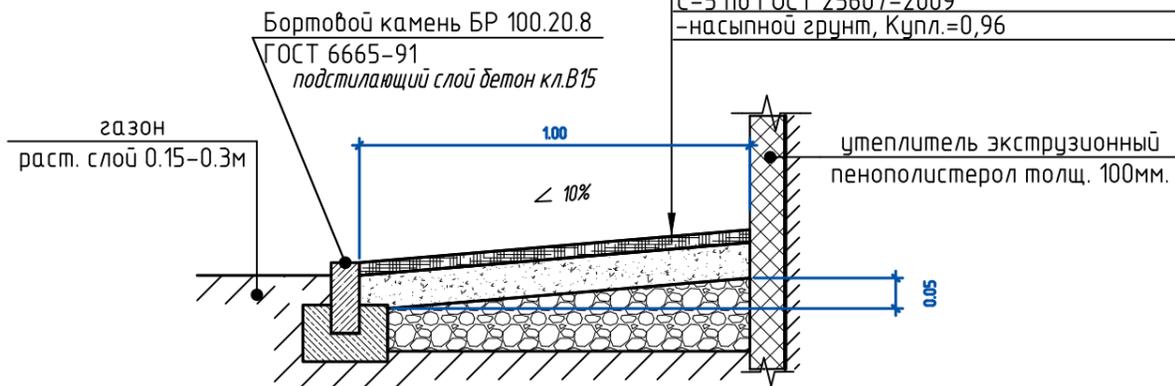
Конструкция дорожной одежды
под тротуар (асфальтобетонное покрытие). тип II

Горячий м/з а/б .Тип В. Марка I. ГОСТ 9128-13	-0,04
-розлив битума 2.5л/кв.м.	
-Щебень фр.40-70мм уложенный в заклинку фр.5-10мм	-0.12
-скальный грунт	- 0,15

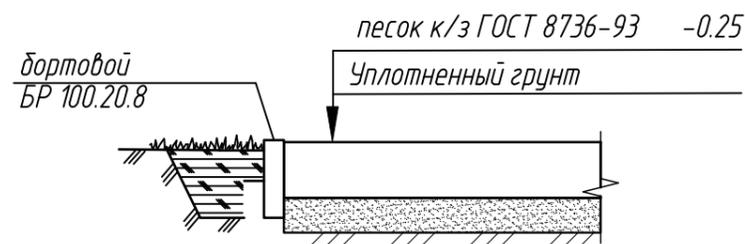


Отмостка. Тип-IV

-пористый асфальтобетон на щебне изверженных пород марки I ГОСТ 9128-2013	- 0,05 м
- фракционный щебень М800 фр. 40...70мм ГОСТ 8267-93, уложенный в заклинку щебнем фр. 10-20мм	-0.10м.
-Подстилающий слой из щебеночно-гравийно-песчаной смеси С-5 по ГОСТ 25607-2009	- 0.10...0.15м.
-насыпной грунт, Купл.=0,96	



Дорожки с песчаным покрытием
тип - III



						МС-031-16-7-51-ПЗУ			
						Курганская область, г.Курган, Заозерный район, микрорайон 7			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Трехэтажный жилой дом №51	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Алексашина				12.22		п	6	
Н.контроль	Стрибежева				12.22	Конструкции дорожных одежд	ООО "Трест Магнитострой"		
ГИП	Носова				12.22				

Градостроительный план земельного участка

Градостроительный план земельного участка №

Р Ф — 4 5 — 2 — 0 1 — 0 — 0 0 — 2 0 2 2 — 9966

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

заявления ООО Специализированный застройщик «Домострой» от 06.06.2022 г. № 75.0-132а

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием ф. и. о. заявителя — физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя — юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Курганская область

(субъект Российской Федерации)

город Курган

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	442060.73	2378818.71
2	442045.17	2378827.44
3	442056	2378846.73
4	442071.55	2378838
5	442133.83	2378949.5
6	442015.42	2379015.68
7	441992.65	2378975.2
8	441990.94	2378953.34
9	441975.36	2378925.63
10	441961.43	2378907.36
11	441955.54	2378896.89
12	441947.11	2378894.14
13	441905.26	2378917.71
14	441839.3	2378954.81
15	441775.18	2378840.09
16	442001.87	2378713.4

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории
45:25:020307:81

Площадь земельного участка 51946 кв. м.

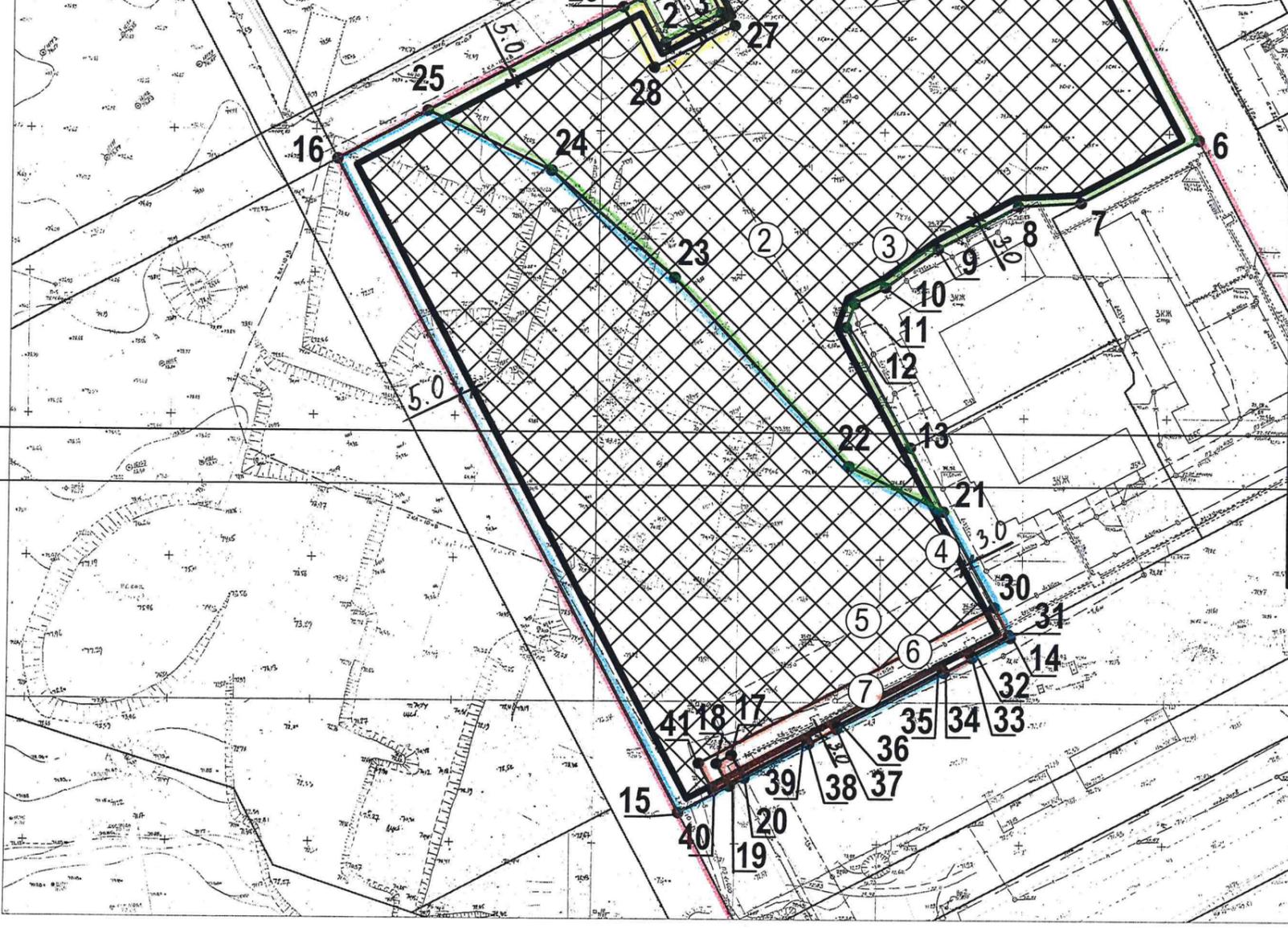
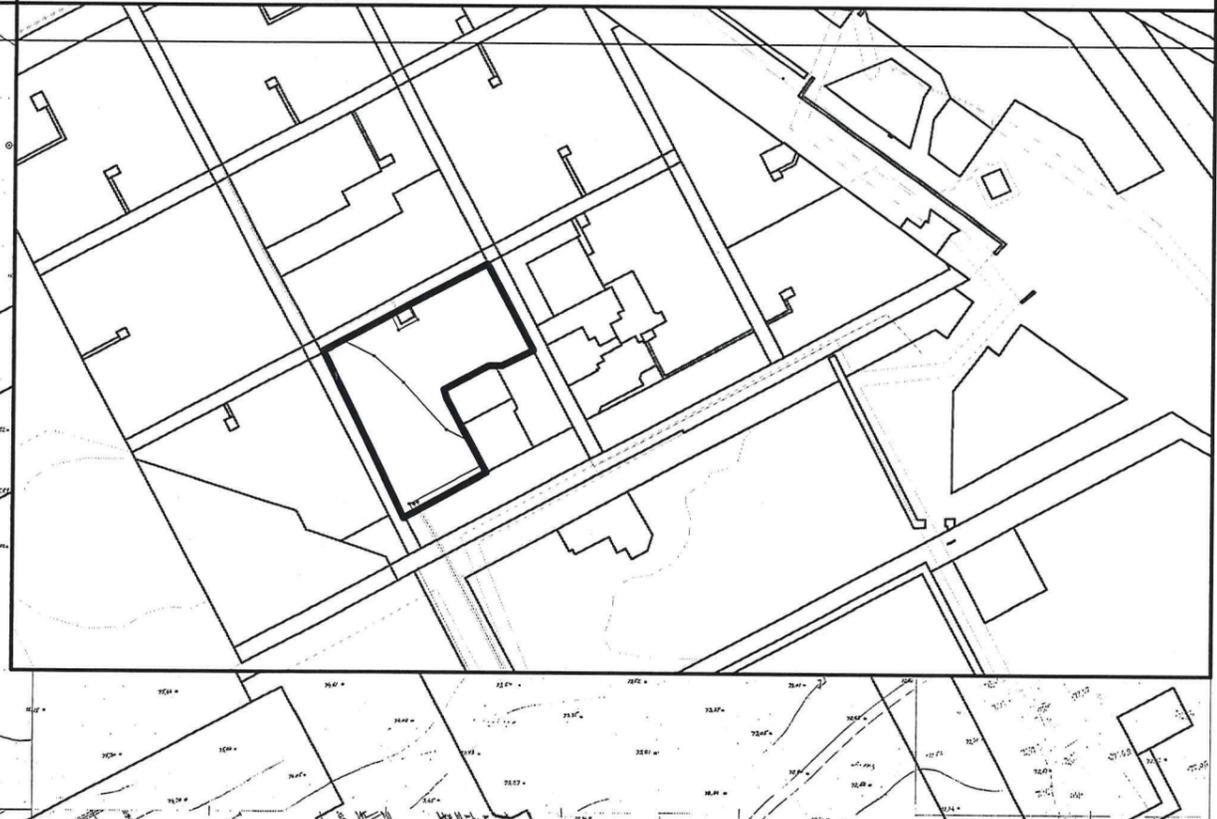
Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства
В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. Количество объектов 5 единиц. Объекты отображаются на чертеже градостроительного плана под порядковыми номерами. Описание объектов капитального строительства приводится в подразделе 3.1 «Объекты капитального строительства» раздела 3.

Чертеж градостроительного плана земельного участка

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН М 1:10000

Координаты поворотных точек земельного участка

	X	Y
1	442060.73	2378818.71
2	442045.17	2378827.44
3	442056	2378846.73
4	442071.55	2378838
5	442133.83	2378949.5
6	442015.42	2379015.68
7	441992.65	2378975.2
8	441990.94	2378953.34
9	441975.36	2378925.63
10	441961.43	2378907.36
11	441955.54	2378896.89
12	441947.11	2378894.14
13	441905.26	2378917.71
14	441839.3	2378954.81
15	441775.18	2378840.09
16	442001.87	2378713.4



Условные обозначения

1	2	Границы земельного участка
		Места допустимого размещения объектов капитального строительства
		Минимальные отступы от границ земельного участка
①		Расположенные в границах земельного участка объекты капитального строительства
		Охранная зона тепловых сетей
		Территория сильного подтопления
		Зона затопления территории г. Курган
		Охранная зона объекта электросетевого хозяйства
		Красные линии

Департамент архитектуры, строительства и земельных отношений
Администрации города Кургана

Зав. отделом	Воинков В.В.		Масштаб 1:2000 В 1 сантиметре 20 метров 20 40 60
Старш. инспектор	Стешенко Н.А.		

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Постановление Администрации города Кургана от 22.10.2012 г. № 7753 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 45:25:020307:7, для комплексного освоения в целях жилищного строительства в Заозерном районе города Кургана»

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

Шабалиным Николаем Александровичем – начальником управления архитектуры и градостроительства, главным архитектором Департамента архитектуры, строительства и земельных отношений Администрации города Кургана
Департамент архитектуры, строительства и земельных отношений Администрации города Кургана

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

М.П.



(подпись)

Н.А. Шабалин

(расшифровка подписи)

Дата выдачи

22.06.2022
(ДД.ММ.ГГГГ)

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе в масштабе

(1: 2000), выполненной _____ не установлена

(дата, наименование организации подготовившей топографическую основу)

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан

_____ (дата, наименование организации)

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается:

Земельный участок расположен в территориальной зоне «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж 2)». Градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки города Кургана устанавливаются следующие общие требования к разрешенному использованию земельных участков и объектов капитального строительства для всех территориальных зон:

- виды разрешенного использования, предусматривающие жилую застройку, допускаются при условии обеспечения планируемой жилой застройки объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и доступа на территорию общего пользования, соблюдения требований федерального законодательства о требованиях пожарной безопасности.

Обеспеченность объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, соблюдение требований федерального законодательства о требованиях пожарной безопасности в границах территории обосновывается документацией по планировке территории.;

- в границах зон с особыми условиями использования территорий правовой режим использования и застройки земельного участка определяется градостроительными регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- при наличии на земельном участке сетей инженерных коммуникаций разрешенное использование земельного участка допускается при условии соблюдения минимальных расстояний от инженерных сетей до зданий и сооружений, установленных строительными нормами и правилами. Строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос сетей) возможно по согласованию с владельцами этих сетей;

- не допускается использование земельного участка и объекта капитального строительства видом разрешенного использования и отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, приводящие к нарушению правил благоустройства, противопожарных требований, требований технических регламентов,

строительных норм и правил, местных нормативов градостроительного проектирования, санитарно – эпидемиологических правил и норм;

- использование земельного участка или объекта капитального строительства видом разрешенного использования, который является условно разрешенным для данной территориальной зоны, допускается при условии предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего, в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Курганская городская Дума, Решение Курганской городской Думы от 12.12.2018 г. № 203 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Кургана»

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования**
Основные виды разрешенного использования		
1.	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
2.	Предоставление коммунальных услуг*	3.1.1
3.	Социальное обслуживание	3.2
4.	Дома социального обслуживания	3.2.1
5.	Оказание социальной помощи населению	3.2.2
6.	Оказание услуг связи	3.2.3
7.	Бытовое обслуживание	3.3
8.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
9.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
10.	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
11.	Парки культуры и отдыха*	3.6.2
12.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
13.	Деловое управление	4.1
14.	Магазины	4.4
15.	Банковская и страховая деятельность	4.5
16.	Общественное питание	4.6
17.	Гостиничное обслуживание	4.7
18.	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
19.	Площадки для занятий спортом*	5.1.3
20.	Оборудованные площадки для занятий спортом*	5.1.4
21.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
22.	Историко-культурная деятельность	9.3
23.	Улично-дорожная сеть*	12.0.1
24.	Благоустройство территории*	12.0.2
Условно разрешенные виды использования		
25.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
26.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
27.	Блокированная жилая застройка	2.3
28.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
29.	Хранение автотранспорта	2.7.1
29 ¹ .	Размещение гаражей для собственных нужд*	2.7.2
30.	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
31.	Общежития	3.2.4
32.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
33.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
34.	Религиозное использование	3.7
35.	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
36.	Религиозное управление и образование	3.7.2
37.	Государственное управление	3.8.1
38.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях*	3.9.1
39.	Проведение научных исследований	3.9.2

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования**
40.	Проведение научных испытаний	3.9.3
41.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
42.	Рынки	4.3
43.	Служебные гаражи	4.9
44.	Объекты дорожного сервиса	4.9.1
45.	Заправка транспортных средств	4.9.1.1
46.	Автомобильные мойки	4.9.1.3
47.	Ремонт автомобилей	4.9.1.4
48.	Связь*	6.8
49.	Санаторная деятельность	9.2.1
Вспомогательные виды разрешенного использования		
50.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
51.	Благоустройство территории*	12.0.2

*Для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

** Код вида разрешенного использования – (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков.

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
1	2	3	4	5	6	7	8
Без ограничений	Без ограничений	См. **	- от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и (или) территориями общего пользования, в том числе улицами, проездами, береговыми линиями – 5 метров; - от границ земельных участков, совпадающих с границами смежного земельного участка – 3 метра *	См. ***	См. ****	Без ограничений	См. *****

*Требования Правил землепользования и застройки города Кургана к минимальным отступам от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, не применяются в отношении земельных участков с видом разрешенного использования «блокированная жилая застройка» в отношении границ, вдоль которых располагаются общие стены с соседними домами.

**** Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков**

№ п/п	Вид разрешенного использования	Код	Минимальный размер земельного участка, кв.м.	Максимальный размер земельного участка, кв.м.
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	400	2000
2.	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	400	3000
3.	Блокированная жилая застройка	2.3	100 кв. м без площади застройки для каждого блока; 60 кв. м без площади застройки для каждого блока при образовании земельного участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, подготовленным на основании проекта планировки территории, которым обосновывается уменьшение минимального размера земельного участка размещением дополнительных элементов благоустройства (озеленение, детские игровые площадки, спортивные площадки, парковки).	300 кв. м для каждого блока; 3000 кв. м. для жилых домов с количеством этажей не более чем три, состоящих из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками.
4.	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	1000	-
5.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	2000	-
6.	Хранение автотранспорта	2.7.1	1000	-
7.	Рынки	4.3	1000	-
8.	Магазины	4.4	800	-
9.	Общественное питание	4.6	800	-
10.	Заправка транспортных средств	4.9.1.1	1000	-
11.	Автомобильные мойки	4.9.1.3	500	-
12.	Ремонт автомобилей	4.9.1.4	500	-
13.	Производственная деятельность	6.0	2000	-
14.	Промышленность	6.2, 6.2.1, 6.3, 6.3.1, 6.4, 6.5, 6.6, 6.11, 6.12	2000	-
15.	Склады	6.9	2000	-
16.	Ведение огородничества	13.1	200	400
17.	Ведение садоводства	13.2	400	2000

Требования Правил землепользования и застройки города Кургана к предельным минимальным размерам земельного участка не применяются в отношении земельных участков (земель):

- ранее предоставленных на каком-либо виде права (находящихся на ином законном основании) в размерах, менее установленных градостроительными регламентами, в целях их кадастрового учета и государственной регистрации прав на них в указанных размерах;

- ранее предоставленных на каком-либо виде права (находящихся на ином законном основании) и расположенных в сложившейся застройке, не позволяющей при образовании земельного участка или уточнении границ земельного участка соблюсти требования к предельным минимальным размерам земельного участка в целях их кадастрового учета и государственной регистрации прав на них в указанных размерах;

- образуемых путем перераспределения ранее предоставленных земельных участков на каком-либо виде права (находящихся на ином законном основании) в размерах, менее установленных градостроительными регламентами, с землями в целях их кадастрового учета и государственной регистрации прав на них в указанных размерах;

- образуемым для эксплуатации и обслуживания существующего объекта капитального строительства в сложившейся застройке, не позволяющей при образовании земельного участка под объектом капитального строительства соблюсти требования к предельным минимальным размерам земельного участка в целях их кадастрового учета и государственной регистрации прав на них в указанных размерах;

- образуемым для эксплуатации и обслуживания существующего объекта капитального строительства, и включающих площадь, занимаемую существующим в его границах объектом капитального строительства и площади, обеспечивающие соблюдение установленных Правилами предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- образуемым органом местного самоуправления для комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства.

Требования Правил землепользования и застройки города Кургана к предельным максимальным размерам земельного участка не применяются в отношении земельных участков (земель) для индивидуального жилищного строительства и ведения садоводства, ранее предоставленных на каком-либо виде права (находящихся на ином законном основании) в размерах, более установленных градостроительными регламентами, в целях их кадастрового учета и государственной регистрации прав на них в указанных размерах.

Границы и параметры земельного участка с видом разрешенного использования, предусматривающим размещение объекта капитального строительства, и предоставленного для строительства объекта капитального строительства (за исключением видов «для индивидуального жилищного строительства», «ведение садоводства»), не являются границами и параметрами земельного участка, предоставляемого для эксплуатации и обслуживания такого объекта.

Предельный (максимальный) размер земельного участка, образуемого для эксплуатации и обслуживания объекта капитального строительства, должен включать площадь, занимаемую существующим в его границах объектом капитального строительства, и обеспечивать соблюдение установленных Правилами землепользования и застройки города Кургана предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В границы образуемого земельного участка не включаются территории общего пользования (проходы, проезды, дороги) и нормативно не обоснованные территории.

Решение Администрации города Кургана в форме постановления, утверждающее параметры земельного участка для обслуживания и эксплуатации существующего объекта капитального строительства, с площадью менее или более предельного (минимального или максимального) размера земельного участка, является документом, подтверждающим соответствие площади земельного участка требованиям Правил землепользования и застройки города Кургана к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков.

Отклонение от предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков, установленных Правилами землепользования и застройки города Кургана, предоставляется решением Администрации города Кургана в форме постановления.

***** Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений в границах земельного участка**

№ п/п	Вид разрешенного использования	Код	Предельное количество этажей
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	3 этажа
2.	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	4 этажа
3.	Блокированная жилая застройка	2.3	3 этажа
4.	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	8 этажей
5.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	25 этажей
6.	Бытовое обслуживание	3.3	3 этажа
7.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	5 этажей
8.	Стационарное обслуживание (за исключением площадок санитарной авиации)	3.4.2	

9.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	3 этажа (в условиях плотной застройки допускается до 4 этажей)
10.	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	3 этажа
11.	Религиозное использование	3.7	2 этажа (без учета колоколен)
12.	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1	
13.	Религиозное управление и образование	3.7.2	
14.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	2 этажа
15.	Приюты для животных	3.10.2	
16.	Деловое управление	4.1	5 этажей
17.	Рынки	4.3	1 этаж
18.	Магазины	4.4	3 этажа
19.	Банковская и страховая деятельность	4.5	
20.	Общественное питание	4.6	
21.	Гостиничное обслуживание	4.7	9 этажей
22.	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	3 этажа

****** Максимальный процент застройки в границах земельного участка**

№ п/п	Вид разрешенного использования	Код	Максимальный процент застройки
1.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	40%
2.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	50%
3.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	
4.	Блокированная жилая застройка	2.3	
5.	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	
6.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	
7.	Религиозное использование	3.7	
8.	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1	
9.	Религиозное управление и образование	3.7.2	
10.	Рынки	4.3	
11.	Производственная деятельность	6.0	
12.	Промышленность	6.2, 6.2.1, 6.3, 6.3.1, 6.4, 6.5, 6.6, 6.11, 6.12	
13.	Склады	6.9	
14.	Служебные гаражи	4.9	
15.	Хранение автотранспорта	2.7.1	
16.	Иные виды		
Подземного пространства			100%

******* Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка**

№ п/п	Вид разрешенного использования	Код	Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта
1.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	0,5 машино-мест на 1 квартиру
2.	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	
3.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	
4.	Блокированная жилая застройка	2.3	1 машино-место на жилой блок
5.	Бытовое обслуживание	3.3	1 машино-место на 15 кв.м. общей площади, для бани 1 машино-место на 6 одновременных посетителей
6.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	12 машино-мест на 100 сотрудников,

7.	Стационарное обслуживание (за исключением площадок санитарной авиации)	3.4.2	6 машино-мест на 100 посещений, 10 машино-мест на 100 коек
8.	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	21 машино-место на 100 мест или единовременных посетителей
9.	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1	1 машино-место на 10 посетителей, но не менее 10 машино-мест на объект
10.	Религиозное управление и образование	3.7.2	1 машино-место на 120 кв.м. общей площади, за исключением площади, предназначенной для образования; 1 машино-место на 25 кв.м. площади, предназначенной для образования
11.	Государственное управление	3.8.1	1 машино-место на 220 кв.м. общей площади
12.	Деловое управление	4.1	1 машино-место на 60 кв.м. общей площади
13.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	1 машино-место на 50 кв.м. общей площади
14.	Рынки	4.3	1 машино-место на 50 кв.м. общей площади
15.	Магазины	4.4	1 машино-место на 35 кв.м. общей площади
16.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 машино-место на 55 кв.м. общей площади
17.	Общественное питание	4.6	1 машино-место на 5 посадочных мест
18.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 машино-место на 5 номеров и 1 машино-место на 10 сотрудников
19.	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	при общей площади менее 1000 кв.м – 1 машино-место на 40 кв.м. общей площади; при общей площади 1000 кв.м и более – 1 машино-место на 55 кв.м. общей площади;
20.	Прочие		не устанавливаются

Площади парковочных мест определяются из расчета не менее 25 кв. м на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - не менее 18 кв.м на автомобиль (без учета проездов).

При использовании земельного участка с несколькими видами разрешенного использования минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта определяется как сумма требуемых мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта для каждого вида использования земельного участка.

Места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Кургана, могут быть организованы в виде: отдельно стоящих, встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан.

Соблюдение условий по количеству мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка должно быть подтверждено в составе проектной документации.

Количество объектов капитального строительства жилого назначения на земельном участке

На земельном участке, предусматривающем жилую застройку, во всех территориальных зонах устанавливается количество объектов капитального строительства жилого назначения для следующих видов разрешенного использования:

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка – 1 многоквартирный дом;
- блокированная жилая застройка – 10 блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками;
- среднеэтажная жилая застройка – 1 многоквартирный дом;
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – 1 многоквартирный дом.

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№ 1, Сооружение сети электроснабжения,
(согласно чертежу (ам) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность,
градостроительного плана) (общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер -,

№ 2, Сооружение сети электроснабжения,
(согласно чертежу (ам) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность,
градостроительного плана) (общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер 45:25:020307:276,

№ 3, Сооружение сети канализации,
(согласно чертежу (ам) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность,
градостроительного плана) (общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер -,

№ 4, Сооружение сети водоснабжения,
(согласно чертежу (ам) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность,
градостроительного плана) (общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер 45:25:020307:273, 45:25:020307:360,

№ 5, Сооружение линии связи,
(согласно чертежу (ам) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность,
градостроительного плана) (общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер 45:25:000000:28343,

№ 6, Сооружение сети водоснабжения,
(согласно чертежу (ам) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность,
градостроительного плана) (общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер 45:25:020307:95,

№ 7, Сооружение теплотрасса,
(согласно чертежу (ам) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность,
градостроительного плана) (общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер 45:25:020307:195,

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ -, Информация отсутствует,
(согласно чертежу (ам) (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь
градостроительного плана) (застройки)

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре - от -
(дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчётный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчётный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчётный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчётный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчётный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчётный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

1) Охранная зона тепловых сетей. Приказ Минстроя России от 17.08.1992г. №197. Земельный участок частично расположен в охранной зоне тепловых сетей, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 55 кв.м. В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается: производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений.

2) Территория сильного подтопления. 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. Земельный участок частично расположен в границах территории сильного подтопления, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 27272.14 кв.м.. В границах зон затопления, подтопления запрещается: размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

3) Зона затопления территории г. Курган. 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. Земельный участок частично расположен в границах зоны затопления территории г. Курган, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 24672.55 кв.м.. В границах зон затопления, подтопления запрещается: размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

4) Охранная зона объектов электросетевого хозяйства. Постановление Правительства РФ от 24.02.2009г. №160 Земельный участок частично расположен в охранной зоне объектов электросетевого хозяйства. Покрываемая охранной зоной площадь земельного участка составляет 365 кв. м. Без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; посадка и вырубка деревьев и кустарников; проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра; складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

5) Охранная зона тепловых сетей. Приказ Минстроя России от 17.08.1992г. №197. Земельный участок частично расположен в охранной зоне тепловых сетей, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1341 кв.м. В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается: производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений.

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, СК г.Курган		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Охранная зона тепловых сетей	17	441795.88	2378858.15
	18	441792.74	2378853.04
	19	441785.06	2378857.77
	20	441787.99	2378863.01
Территория сильного подтопления	1	442060.73	2378818.71
	2	442045.17	2378827.44
	3	442056	2378846.73
	4	442071.55	2378838
	5	442133.83	2378949.5
	6	442015.42	2379015.68
	7	441992.65	2378975.2
	8	441990.94	2378953.34
	9	441975.36	2378925.63
	10	441961.43	2378907.36
	11	441955.54	2378896.89
	12	441947.11	2378894.14
	13	441905.26	2378917.71
	21	441883.11	2378930.16
	22	441898.31	2378896.51
	23	441963.19	2378833.17
	24	441999.58	2378788.85
	25	442019.37	2378744.7
Зона затопления территории г. Курган	21	441883.11	2378930.16
	14	441839.3	2378954.81
	15	441775.18	2378840.09
	16	442001.87	2378713.4
	25	442019.37	2378744.7
	24	441999.58	2378788.85
	23	441963.19	2378833.17
Охранная зона объектов электросетевого хозяйства	22	441898.31	2378896.51
	1	442060.73	2378818.71
	2	442045.17	2378827.44
	3	442056	2378846.73
	4	442071.55	2378838
	26	442072.74	2378840.12
	27	442051.56	2378851.6
Охранная зона тепловых сетей	28	442036.39	2378823.78
	29	442057.18	2378812.35
	30	441849.87	2378948.87
	31	441840.26	2378954.27
	32	441832.95	2378941.25
	33	441831.98	2378941.72
	34	441826.6	2378932.09
	35	441827.54	2378931.62
	36	441806.9	2378894.66
	37	441805.95	2378895.13
	38	441800.56	2378885.5
	39	441801.47	2378884.99
	40	441783.18	2378852.19
	41	441792.71	2378846.74

7. Информация о границах зон действия публичных сервитутов

Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

микрорайон 16

9. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию

1) Информация ПАО «Курганская генерирующая компания» Структурное подразделение «Тепловые сети от 09.06.2022 г. № 1785 на запрос о выдаче технических условий от 07.06.2022 г. № Б-75.0-130а, максимальная нагрузка в возможных точках подключения составляет: 18,4 Г кал/ч.

2) Информация АО «Водный союз» на запрос о выдаче технических условий от 07.06.2022 г. № Б-75.0-130а на момент подготовки градостроительного плана земельного участка не поступила.

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Решение Курганской городской Думы от 27.03.2019 г. № 52 «Об утверждении Правил благоустройства территории города Кургана»

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
15	441775.18	2378840.09
16	442001.87	2378713.4
1	442060.73	2378818.71
4	442071.55	2378838
5	442133.83	2378949.5
6	442015.42	2379015.68



Муниципальное казенное учреждение

«Управление дорожного хозяйства и благоустройства города Кургана»

К.Мяготина, ул., д. 89А, Курган, 640000,
тел. 42-81-20, факс 45-91-41

Е - mail: udxb-kurgan@yandex.ru

27.05.2022 № 628

на № 221/22/ОКС-Ч от 05.05.2022

Директору
ООО «Трест Магнитострой»

Мельникову Д.В.

ул. Гагарина, зд. 50
г. Магнитогорск, 455025

Технические условия на водоотведение для объектов проектирования «Трехэтажные жилые дома в 16 мкр., в городе Кургане» расположенных на участках с кадастровыми номерами: 45:25:020307:20, 45:25:020307:22, 45:25:020307:76, 45:25:020307:81, 45:25:020307:17, 45:25:020307:25, 45:25:020307:30, 45:25:020307:32, 45:25:020307:33, 45:25:020307:34, 45:25:020307:37, 45:25:020307:40, 45:25:020307:41, 45:25:020307:44, 45:25:020307:64, 45:25:020307:71, 45:25:020307:12, 45:25:020307:19, 45:25:020307:27, 45:25:020307:35, 45:25:020307:39, 45:25:020307:42, 45:25:020307:43, 45:25:020307:47, 45:25:020307:50, 45:25:020307:62, 45:25:020307:63, 45:25:020307:65, 45:25:020307:72, 45:25:020307:74, 45:25:020307:75, 45:25:020307:86, 45:25:020307:87.

1. Водоотвод с территории земельных участков организовать с устройством ливневой канализации, продольных и поперечных уклонов с допустимым свободным пробегом сточных вод. Присоединение ливневой канализации предусмотреть к запланированному к строительству коллектору ливневой канализации по ул. Елисеева (планируемый к строительству в 2022-2023г.г.). Вертикальную планировку выполнить согласно разработанной схемы в составе проекта планировки.

2. Проект вертикальной планировки представить на согласование в МКУ «Управление дорожного хозяйства и благоустройства города Кургана».

3. Проектирование и строительство ливневой канализации вести в соответствии с СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения».

4 Срок действия технических условий – 2 года.

Директор МКУ «Управление
дорожного хозяйства и
благоустройства города Кургана»

Д.А. Давыдов