

Общество с ограниченной ответственностью  
Конструкторское бюро "Квартал"

Свидетельство №ЧелРоп-028-10032010-02  
от 8 сентября 2014г

Челябинская область, Сосновский муниципальный  
район, Кременкульское сельское поселение.  
Квартал 11. Жилой дом блокированной застройки №3,  
состоящий из блоков №11.18 - №11.27

Проектная документация

Раздел 2 "Схема планировочной организации  
земельного участка"

5 - 2021 - 3 - ПЗУ

2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью  
Конструкторское бюро "Квартал"

Свидетельство №ЧелРоп-028-10032010-02  
от 8 сентября 2014г

Челябинская область, Сосновский муниципальный  
район, Кременкульское сельское поселение.  
Квартал 11. Жилой дом блокированной застройки №3,  
состоящий из блоков №11.18 - №11.27

Проектная документация

Раздел 2 "Схема планировочной организации  
земельного участка"

5 - 2021 - 3- ПЗУ

Главный инженер проекта

Г.В. Замула

Изм.	Недок.	Подпись	Дата

2021 г.

Согласовано

Н.контр.

Челябинская область, Сосновский муниципальный район, Кременкульское сельское поселение.  
Квартал 11. Жилой дом блокированной застройки №3, состоящий из блоков №11.18 - №11.27

### Состав проектной документации

№ пп	Обозначение	Наименование	Приме- чание
1	5-2021-3-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	
2	5-2021-3-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
3	5-2021-3-АР	Раздел 3. Архитектурные решения	
4	5-2021-3-КР	Раздел 4. Конструктивные и объёмно-планировочные решения	
5	5-2021-3-ПОС	Раздел 6. Проект организации строительства	
6	5-2021-3-ОДИ	Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	

**Список исполнителей**

Главный архитектор проекта	_____	Н. В. Назаров
Архитектор	_____	А. В. Кондратова

(подпись, дата)

### Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
5-2021-3-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка. Текстовая часть	
2.1	Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	
2.2	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	
2.3	Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и технологическим регламентами, либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент)	
2.4	Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	
2.5	Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории объекта капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод	
2.6	Описание организации рельефа вертикальной планировкой	
2.7	Описание решений по благоустройству территории	
2.8	Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения здания	

2.9	Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций	
2.10	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	
	Таблица регистрации изменений	
5-2021-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка. Графическая часть	
Лист 1	Ситуационный план	
Лист 2	Схема планировочной организации земельного участка	
Лист 3	Разбивочный план	
Лист 4	План организации рельефа	
Лист 5	План земляных масс	
Лист 6	Сводный план инженерных сетей	
Лист 7	План благоустройства территории	
Лист 8	Схема организации движения пешеходов и транспорта	

Челябинская область, Сосновский муниципальный район, Кременкульское сельское поселение.  
Квартал 11. Жилой дом блокированной застройки №3, состоящий из блоков №11.18 - №11.27

## 2.1 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Строительство предусматривается на территории, свободной от застройки и инженерных сетей в Челябинской области, Сосновском муниципальном районе, Кременкульском сельском поселении.

В состав блокированной застройки входит шесть жилых домов, включающих в себя от семи до десяти пристроенных друг к другу многоквартирных домов (далее - блоков).

На каждый жилой дом разработана проектная документация:

- 05-2021-1 «Жилой дом блокированной застройки №1, состоящий из блоков №11.1 - №11.7»;
- 05-2021-2 «Жилой дом блокированной застройки №2, состоящий из блоков №11.8 - №11.17»;
- 05-2021-3 «Жилой дом блокированной застройки №3, состоящий из блоков №11.18 - №11.27»;
- 05-2021-4 «Жилой дом блокированной застройки №4, состоящий из блоков №11.28 - №11.37»;
- 05-2021-5 «Жилой дом блокированной застройки №5, состоящий из блоков №11.38 - №11.47»;
- 05-2021-6 «Жилой дом блокированной застройки №6, состоящий из блоков №11.48 - №11.57».

В соответствии с утверждённым администрацией Сосновского района Проектом планировки территории от 19.05.2021г. №639 сформированы градостроительные планы земельных участков.

№ пп	№ участка	№ ГПЗУ	№ ЗУ	Площадь ЗУ, м <sup>2</sup>
Жилой дом блокированной застройки №3				
	11.18	РФ-74-4-22-2-07-2021-543	74:19:1203001:7419	699
	11.19	РФ-74-4-22-2-07-2021-539	74:19:1203001:7420	261
	11.20	РФ-74-4-22-2-07-2021-542	74:19:1203001:7421	286
	11.21	РФ-74-4-22-2-07-2021-562	74:19:1203001:7422	311
	11.22	РФ-74-4-22-2-07-2021-563	74:19:1203001:7423	337
	11.23	РФ-74-4-22-2-07-2021-541	74:19:1203001:7424	359
	11.24	РФ-74-4-22-2-07-2021-569	74:19:1203001:7120	329
	11.25	РФ-74-4-22-2-07-2021-568	74:19:1203001:7121	277
	11.26	РФ-74-4-22-2-07-2021-567	74:19:1203001:7122	225
	11.27	РФ-74-4-22-2-07-2021-566	74:19:1203001:7123	329

Общий уклон поверхности рельефа восточный, северо-восточный в сторону Шершнёвского водохранилища.

Максимальный перепад высот по площадке 10,7м (абсолютные отметки от 261,40 до 250,70).

Участок работ находится в зоне умеренного континентального климата, что определяется расположением территории в глубине материка.

Челябинская область, Сосновский муниципальный район, Кременкульское сельское поселение.  
Квартал 11. Жилой дом блокированной застройки №3, состоящий из блоков №11.18 - №11.27

Согласно рекомендованной схематической карте климатического районирования для строительства, участок относится к району IV, к зоне нормальной влажности.

Климат умеренно-континентальный, характеризуется довольно холодной зимой, прохладным летом, обилием осадков, мощным снеговым покровом.

Согласно схематическим картам (приложение Ж СП 20.13330.2011) участок относится: к 3 району по весу снегового покрова, по средней скорости ветра за зимний период – 3м/с, ко 2 району по давлению ветра, ко 2 району по толщине стенки гололёда.

Нормативная глубина сезонного промерзания составляет: для суглинистых грунтов – 1,73м.

## 2.2 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 указаниям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», санитарно – защитные зоны определены:

- от стоянок автомобилей постоянного хранения - 10м до жилого здания (таб. 7.1.1);
- от площадок мусоросборников 20м (СП 2.1.3684-21, приложение 1).

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

Земельные участки расположены в территориальной зоне ВЗ – зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

Градостроительный регламент установлен в составе Правил землепользования и застройки Кременкульского сельского поселения, подготовленных применительно к посёлку Западный и утверждённых решением Собрания депутатов Сосновского муниципального района №137 от 16.06.2021г.

Блокированная жилая застройка относится к условно разрешённому виду использования земельного участка.

## 2.4 Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Наименование объекта капитального строительства	Площадь в границах благоустройства, м <sup>2</sup>	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Площадь покрытий, м <sup>2</sup>	Площадь озеленения м <sup>2</sup>
Жилой дом блокированной застройки №3	3597,00	695,90	1156,00	1745,10

Площадь квартала №11 по проекту планировки территории 203.СП.2020-ППТ составляет 16979,00 м<sup>2</sup>. Площадь благоустройства за границами квартала №11 – 1200 м<sup>2</sup>.



## **2.5 Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории объекта капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод**

Площадка для строительства расположена на незастроенной территории. Из природных физико-геологических процессов, отрицательно влияющих на строительство и эксплуатацию объектов, установлено наличие процесса оврагообразования, просадочности и пучинистости грунтов.

В соответствии с п.5 и приложением Б СНиП 22-01-95 «Геофизика опасных природных воздействий» категория оценки сложности природных условий – средней сложности, по категории опасности природных процессов участок относится к умеренно-опасной категории.

В соответствии с таблицей 1 СП 14.13330.2014, с учётом развития в разрезе глинистых, песчаных, крупнообломочных и скальных грунтов, территория относится к участкам со средними сейсмическими свойствами – грунтам II категории. Расчётная сейсмическая интенсивность в баллах шкалы MSK-64 по с. Долгодеревенское, принимаемая на основе комплекта карт общего сейсмического районирования РФ – ОСР-97: по картам А (массовое строительство) и В – менее 6 баллов, т.е. не учитывается, по карте С- 6 баллов. Территория проектирования по характеру подтопления относится к району II-Б<sub>1</sub> и является потенциально подтопленной в результате техногенных воздействий при строительстве гражданской застройки с комплексом водонесущих коммуникаций.

Инженерно-технические мероприятия по защите территории от оврагообразования включают регулирование стока поверхностных вод с помощью вертикальной планировки и устройства системы поверхностного водоотвода, предотвращение инфильтрации воды в грунт, а также агролесомелиорацию.

Строительные работы следует производить, не допуская замачивания и промораживания грунтов основания.

## **2.6 Описание организации рельефа вертикальной планировкой**

Рельеф участка застройки имеет общий уклон в северо-восточном направлении.

Максимальный перепад высот на участке 10,4м (абсолютные отметки от 261,40 до 250,70).

Вертикальной планировкой решается задача отвода поверхностных вод с территории объекта. При определении проектируемого уровня поверхности земли учитывались отметки дорог и прилегающих к объекту территорий с восточной и западной сторон.

Организация рельефа участка проектирования выполнена в большей степени в насыпи, часть участка подвергается срезке.

Водоотвод решён поверхностным стоком по твёрдым покрытиям проездов.

## **2.7 Описание решений по благоустройству территории**

Количество проживающих определяется путем деления общей площади квартир на обеспеченность общей площадью.

Общая нормируемая площадь равна 588,07 м<sup>2</sup>.

*Челябинская область, Сосновский муниципальный район, Кременкульское сельское поселение.  
Квартал 11. Жилой дом блокированной застройки №3, состоящий из блоков №11.18 - №11.27*

Расчётное количество жителей – 15 человек определено из расчёта 40 м<sup>2</sup>/чел. – норма жилищной обеспеченности для индивидуальной и блокированной застройки в соответствии с проектом планировки территории, шифр 203.СП.2020-ППТ.

Мероприятия по благоустройству территории подчинены в основном градостроительному требованию создания оптимальной среды пребывания человека с благоприятными микроклиматическими, ландшафтными и санитарно-гигиеническими условиями.

Благоустройство выполнено в отведенной границе земельного участка, а также за границами участка для устройства пешеходных путей, связывающих разные кварталы между собой.

Благоустройство территорий выполнено согласно указаниям СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Актуализированная версия СНиП 2.07.01-89\*) и включает следующие виды работ:

- работы по вертикальной планировке;
- выполнение бетонных отмосток вокруг зданий;
- выполнение асфальтовых проездов;
- выполнение плиточного покрытия тротуаров;
- устройство игровых и спортивных площадок для детей разного возраста;
- мест для отдыха взрослого населения.

Площадки оборудуются малыми архитектурными формами.

Детская игровая площадка и площадка отдыха взрослого населения имеют песчаное покрытие, от газонов отделяются бордюрным камнем.

Озеленение дворовой территории подразумевает посадку новых кустарников возрастом не менее 4-6 лет с комом 0,5х0,5х0,4м; деревьев возрастом не менее 10 лет с комом 1,0х1,0х0,6м, устройство газонов с посевом многолетних трав, озеленение откосов.

Места для хранения легкового транспорта жильцов предусмотрены проектом планировки территории 203.СП.2020-ППТ вне земельного участка – квартала №11 на специально отведённой территории в зоне транспортной инфраструктуры.

## **2.8 Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения здания**

Строительство предусматривается на территории, свободной от застройки и инженерных сетей, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами.

Проектируемая застройка в квартале №11 является первым этапом строительства на территории 121га.

В состав проектируемой блокированной застройки входит шесть жилых домов, включающих в себя от семи до десяти пристроенных друг к другу многоквартирных домов (далее – блоков).

Каждый жилой дом представляет собой двухэтажное здание с двухскатной кровлей, с техническим пространством для прокладки инженерных коммуникаций ниже отметки 0,000 высотой 1,75м и техническим чердаком высотой до 1,2м.

Размеры блока в осях - 5,5м х 9,0м.

Расположение домов на проектируемой территории запроектировано с учетом нормативной удаленности друг от друга, обеспечивая их нормативную инсоляцию.

*Челябинская область, Сосновский муниципальный район, Кременкульское сельское поселение.  
Квартал 11. Жилой дом блокированной застройки №3, состоящий из блоков №11.18 - №11.27*

Блокирование выполнено таким образом, что внутренний периметр формирует дворовое пространство, в котором размещаются площадки отдыха, детские и спортивные, прогулочная зона.

Площадки для размещения контейнеров ТБО и хозяйственная площадка располагаются на внешнем периметре. Расположение площадок выполнено с учетом нормативной удаленности друг от друга и от жилых домов в соответствии с проектом планировки территории 203.СП.2020-ППТ.

## **2.9 Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций**

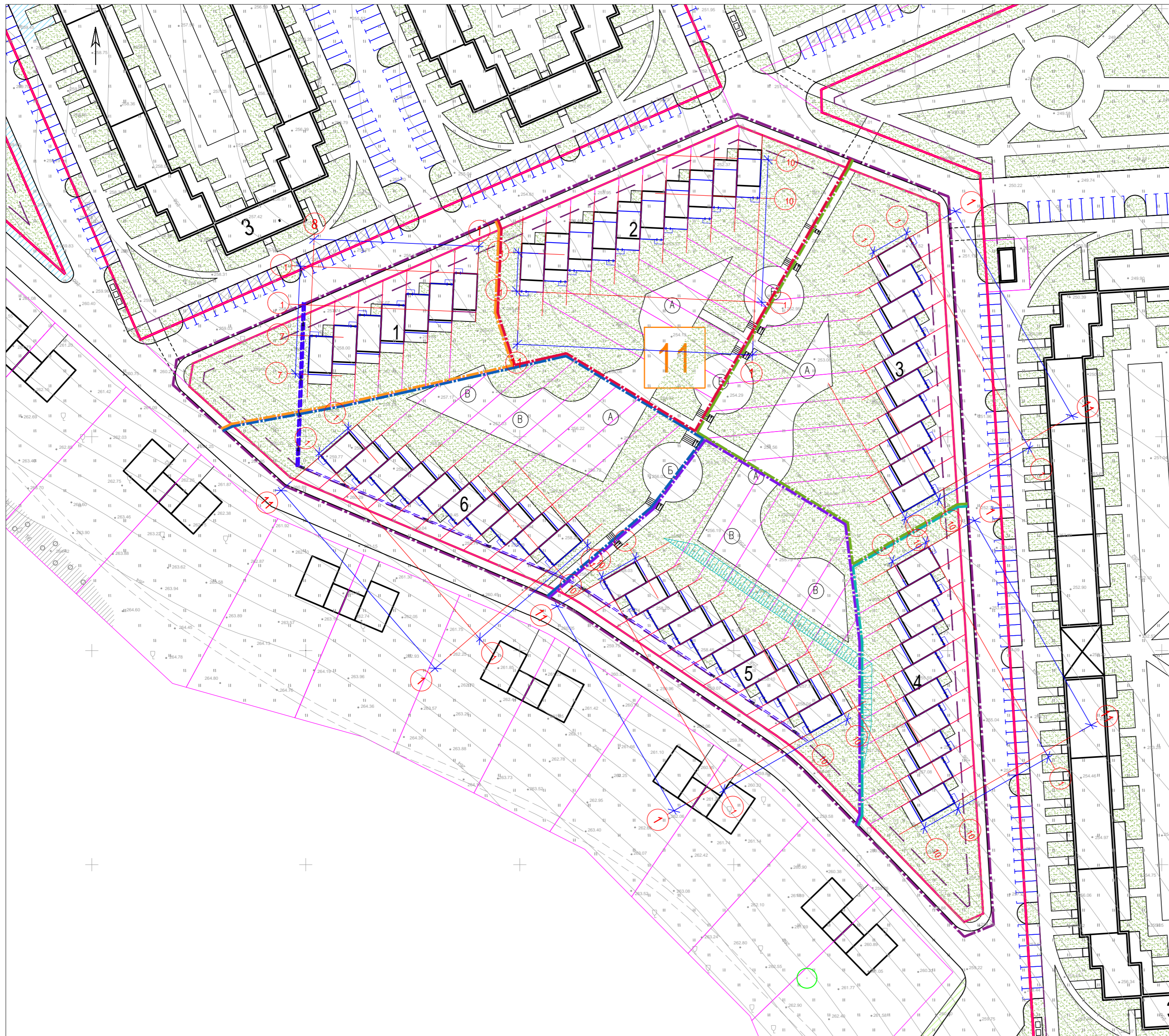
Территория участка строительства ограничена со всех сторон внутриквартальными проездами, предусмотренными проектом планировки территории, шифр 203.СП.2020-ППТ.

## **2.10 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства**

Подъезд к проектируемой застройке осуществляется по улично-дорожной сети, проектируемой в границах территории площадью 121 га.







№	Наименование	Экз.	Кв. м	Экз.		Кв. м		Итого	Итого	
				1	2	1	2			
1	Жилый дом блокированной застройки №1	2	7	7	488,67	488,60	588,07	588,07	2807,00	2807,00
2	Жилый дом блокированной застройки №2	2	10	10	695,97	695,90	840,10	840,10	3889,60	3889,60
3	Жилый дом блокированной застройки №3	2	10	10	695,97	695,90	840,10	840,10	3889,60	3889,60
4	Жилый дом блокированной застройки №4	2	10	10	695,90	695,90	840,10	840,10	3889,60	3889,60
5	Жилый дом блокированной застройки №5	2	10	10	695,90	695,90	840,10	840,10	3889,60	3889,60
6	Жилый дом блокированной застройки №6	2	10	10	695,90	695,90	840,10	840,10	3889,60	3889,60

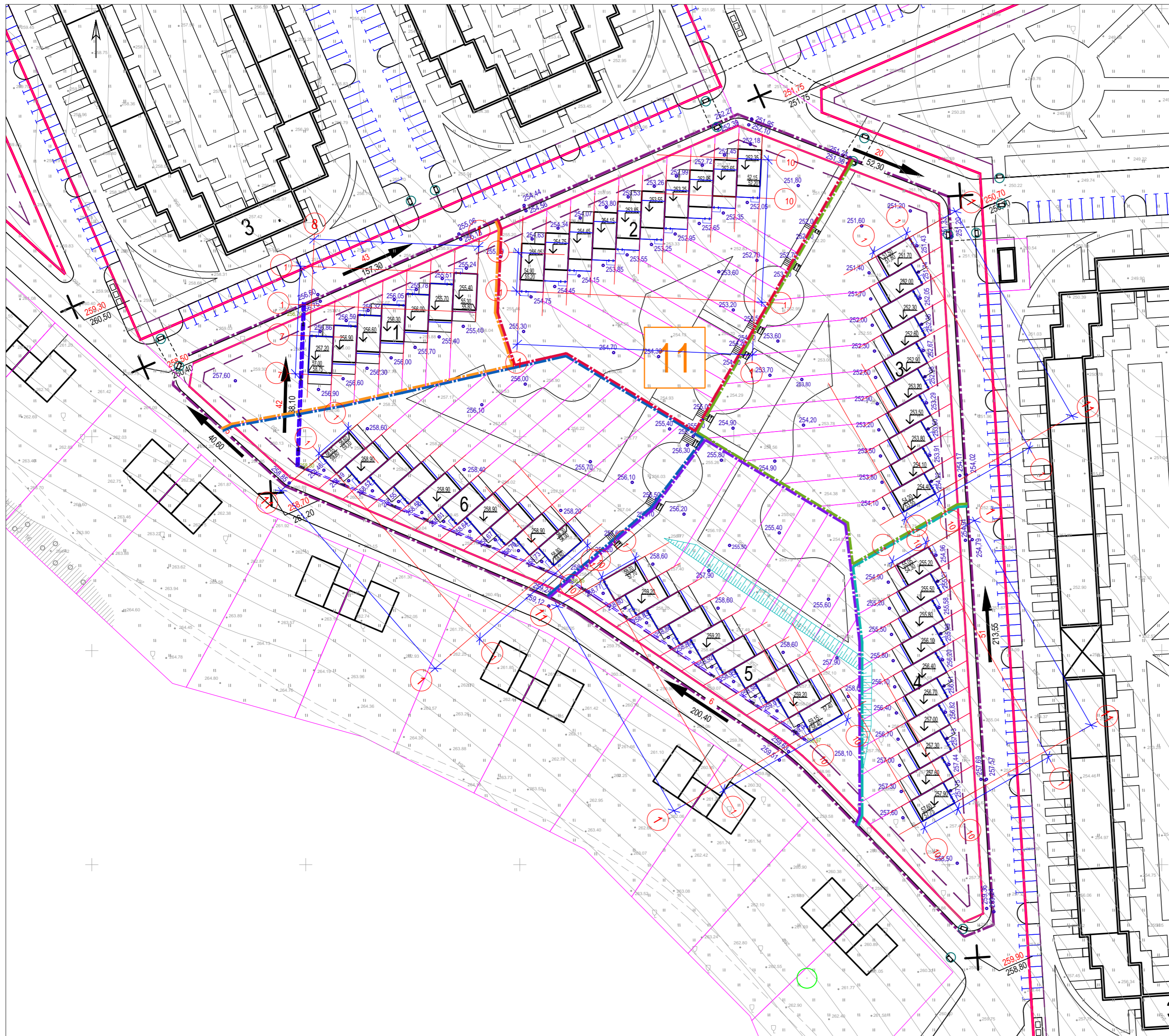
1		
2		
3		
4		
5		
6		

- 1 - dashed purple line
- 2 - solid red line
- 3 - dashed pink line
- 4 - dashed orange line
- 5 - dashed green line
- 6 - dashed blue line

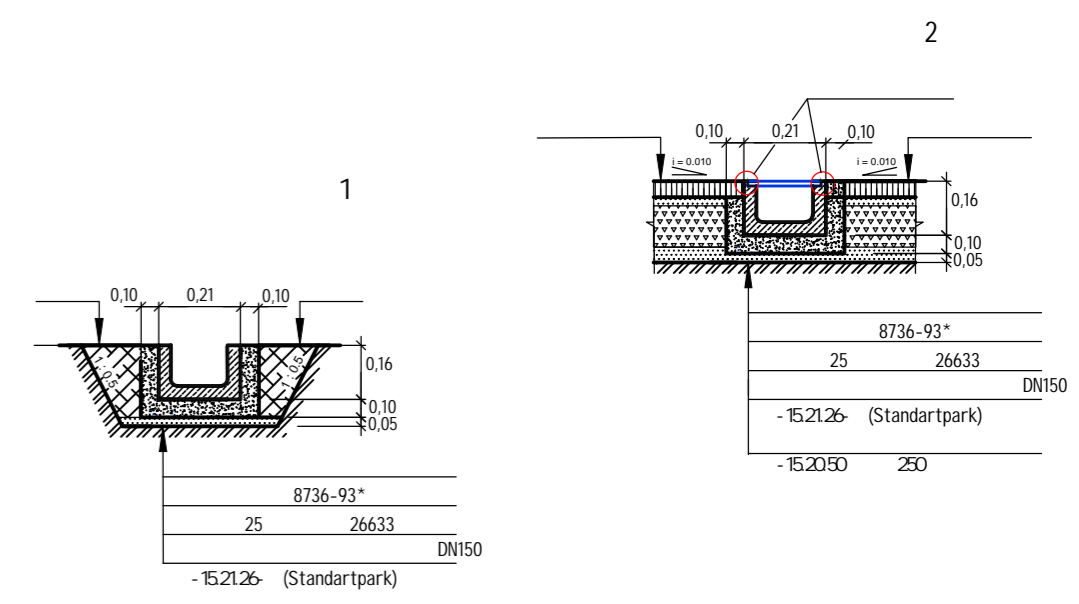
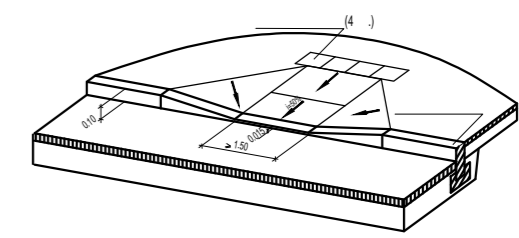
N	
N	
N	
N	

				5-2021	
N	N	08.21	08.21	Квартал 11. Жилые дома блокированной застройки	2
				1:500	





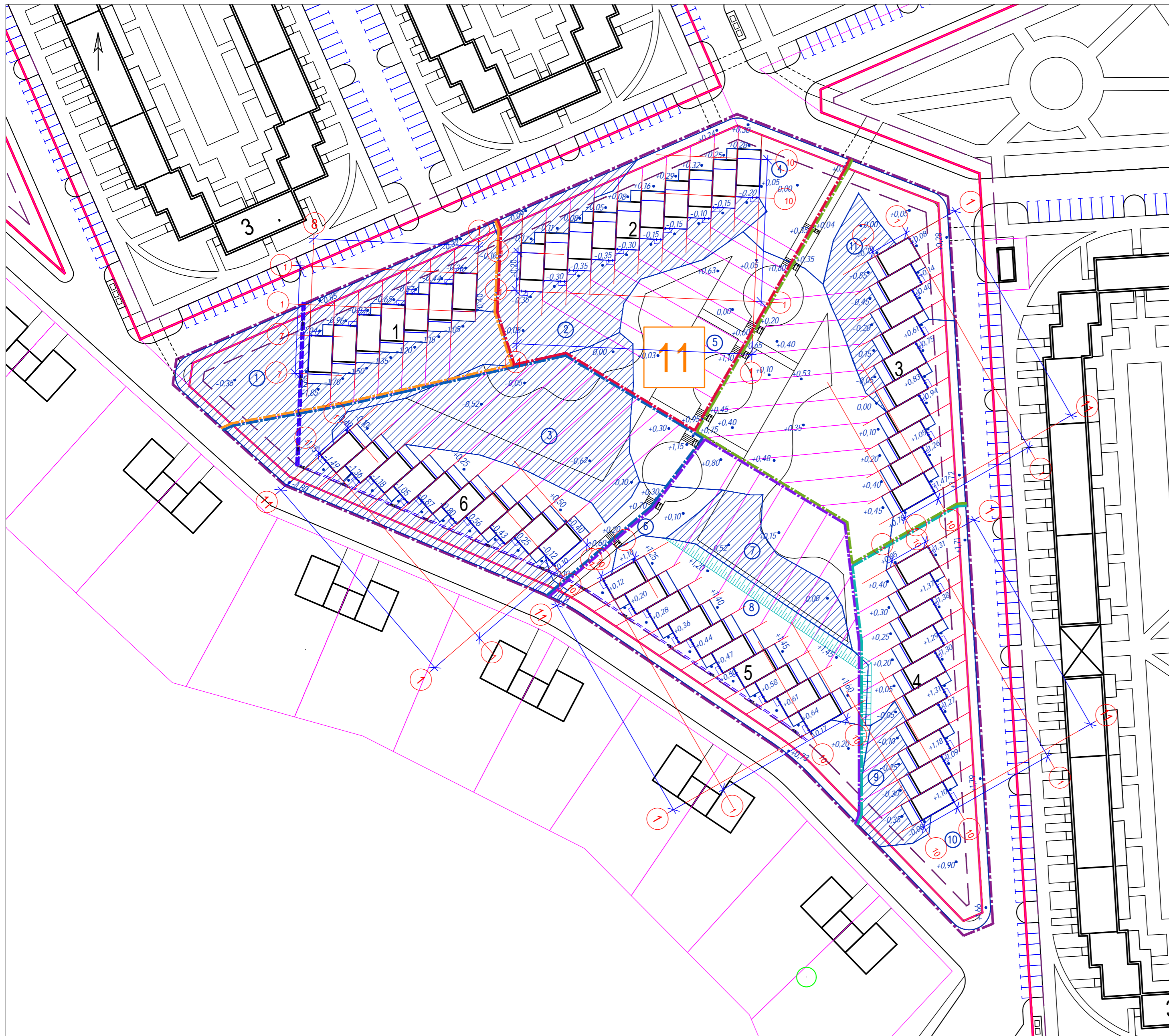
	1:1,5	2	234
			174



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6

		5-2021	
N	N	08.21	Квартал 11.
		08.21	Жилые дома блокированной застройки
		08.21	1:500
			4



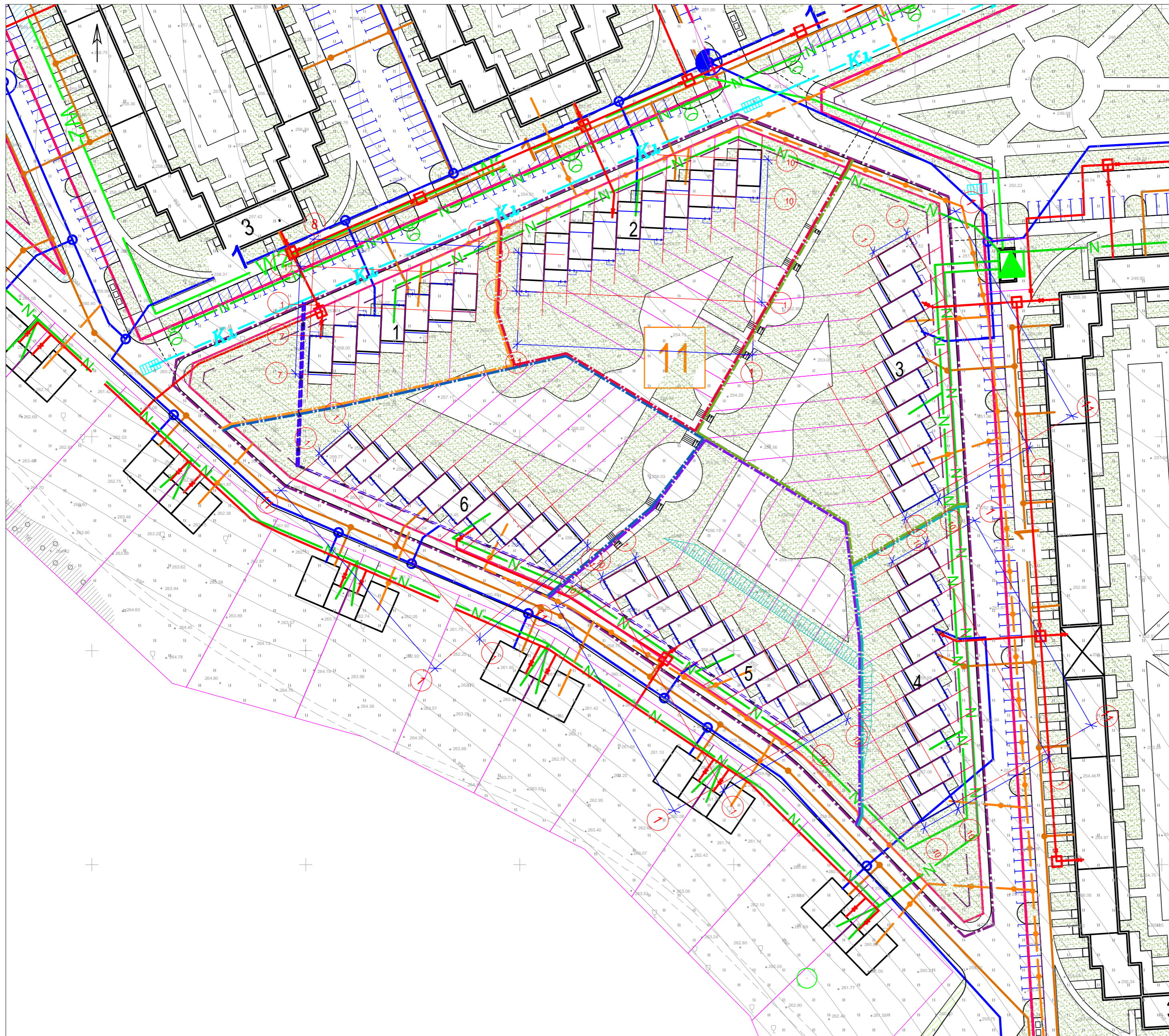


	2		3	
	(+)	(-)	(+)	(-)
1		2287	0,94	2150
2		1062	0,20	212
3		1496	0,26	389
4	1261		0,17	214
5	3722		0,38	1414
6	1358		0,34	462
7		495	0,14	69
8	661		1,18	780
9		311	0,18	56
10	1428		1,16	1656
11		394	0,24	95
			4526	2971
			226	
			4752	2971

-0,30 -0,12 -0,20 -5453 ²;  
-0,20 0,95 0,98

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6

		5-2021	
		Квартал 11. Жилые дома блокированной застройки	
		1:500	
		5	

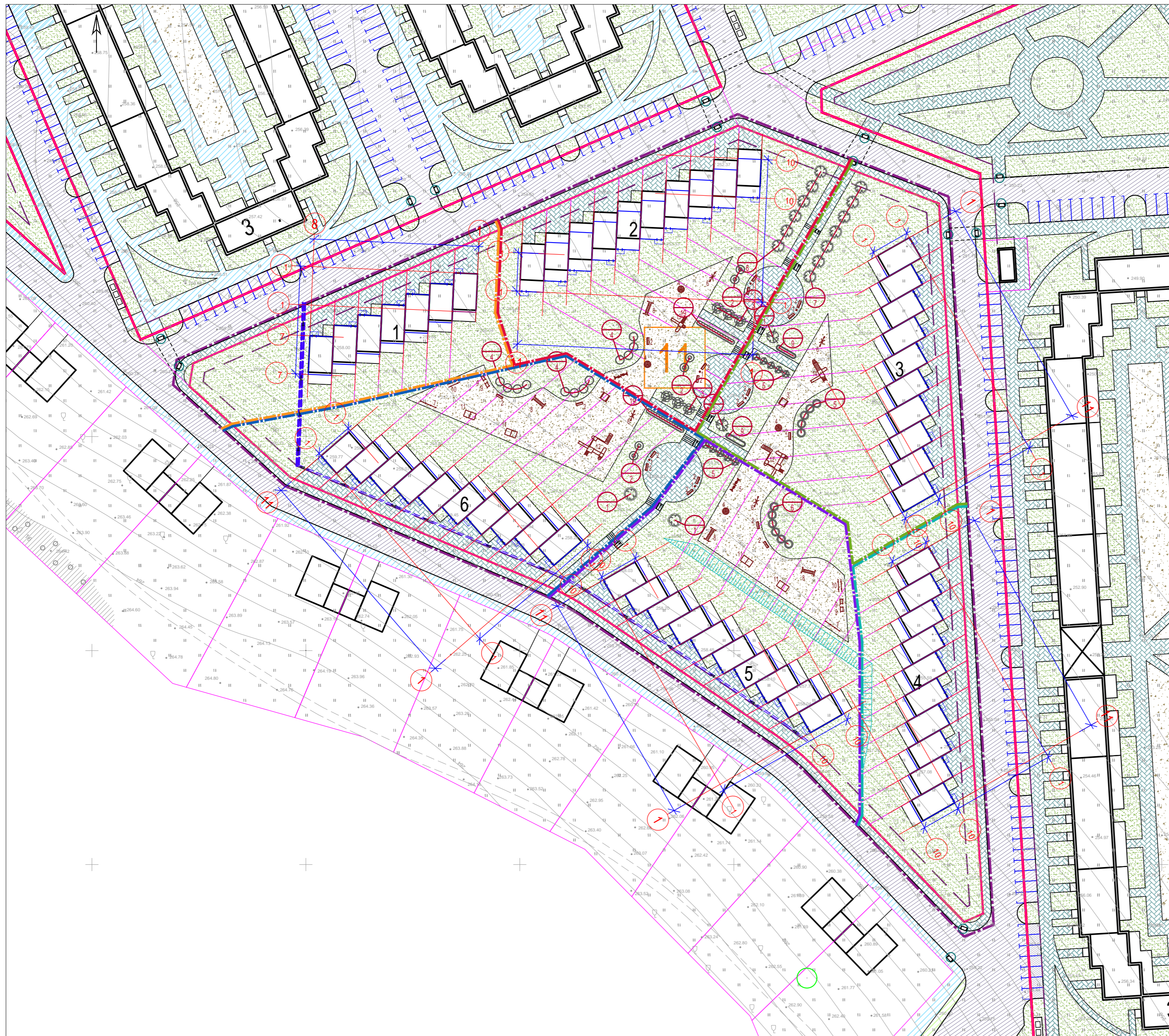


- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6

0,4  
10

N
N
N
N

				5-2021	
				Квартал 11.	
				Жилые дома блокированной застройки	
				6	
				1:500	



		2						
		1	2	3	4	5	6	:
	=0.44	0	0	0	0	0	0	0
	( ) =0.20	522	751	752	575	722	705	4027
	=0.12	9	337	265	0	514	677	1802
		87	139	139	139	139	139	782
	:	618	1227	1156	714	1375	1521	6611

J			
		6	0.5 0.5 0.4
		6	0.5 0.5 0.4
		6	0.5 0.5 0.4 ; 0.5
		6	0.5 0.5 0.4
		6	0.5 0.5 0.4
		6	0.5 0.5 0.4
		6	0.5 0.5 0.4 ; 0.5
		10	1.0 1.0 0.6
		10	1.0 1.0 0.6
		10	1.0 1.0 0.6
		2	-
	( )	2	-

J			
1	(www.eee.ru)	*	*
2	-----	*	*
3	-----	.	*
4	-----	*	*
5	-----	*	*
6	-----	.	*
7	-----		
8	-----	*	*
9	-----	*	*
10	-----	*	*
11	-----		
12	(www.ksl.ru)		-5525
13	-----		-5521
14	-----		-5304

- - 
  - 
  - 
  - 
  - 
  - 
  - 
  - 
  -
- 1  
2  
3  
4  
5  
6

		5-2021	
N	N	08.21	08.21
		Квартал 11. Жилые дома блокированной застройки	
		1:500	7
		08.21	

