

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 №4,
состоящий из блоков №11.28 - №11.37

Проектная документация

Раздел 2 "Схема планировочной организации
земельного участка"

5 - 2021 - 4 - 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 №4,
состоящий из блоков №11.28 - №11.37

Проектная документация

Раздел 2 "Схема планировочной организации
земельного участка"

5 - 2021 - 4- ПЗУ

Главный инженер проекта

Г.В. Замула

Изм.	Недок.	Подпись	Дата

2021 г.

Согласовано

Н.контр.

Состав проектной документации

№ пп	Обозначение	Наименование	Приме- чание
1	5-2021-4-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	
2	5-2021-4-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
3	5-2021-4-АР	Раздел 3. Архитектурные решения	
4	5-2021-4-КР	Раздел 4. Конструктивные и объёмно-планировочные решения	
5	5-2021-4-ПОС	Раздел 6. Проект организации строительства	
6	5-2021-4-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
5-2021-4-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 №4, состоящий из блоков №11.28 - №11.37

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 ²
Жилой дом блокированной застройки №4				
	11.28	РФ-74-4-22-2-07-2021-579	74:19:1203001:7124	295
	11.29	РФ-74-4-22-2-07-2021-590	74:19:1203001:7125	152
	11.30	РФ-74-4-22-2-07-2021-589	74:19:1203001:7126	151
	11.31	РФ-74-4-22-2-07-2021-588	74:19:1203001:7127	154
	11.32	РФ-74-4-22-2-07-2021-575	74:19:1203001:7128	156
	11.33	РФ-74-4-22-2-07-2021-574	74:19:1203001:7129	159
	11.34	РФ-74-4-22-2-07-2021-570	74:19:1203001:7131	161
	11.35	РФ-74-4-22-2-07-2021-571	74:19:1203001:7132	163
	11.36	РФ-74-4-22-2-07-2021-573	74:19:1203001:7133	162
	11.37	РФ-74-4-22-2-07-2021-572	74:19:1203001:7134	510

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 №4, состоящий из блоков №11.28 - №11.37

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 ²	Площадь застройки, м ²	Площадь покрытий, м ²	Площадь озеленения м ²
Жилой дом блокированной застройки №4	2357,00	695,90	714,00	947,10

Площадь квартала №11 по проекту планировки территории 203.СП.2020-ППТ составляет 16979,00 м². Площадь благоустройства за границами квартала №11 – 1200 м².

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-Б₁ 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 м².

Расчётное количество жителей – 15 человек определено из расчёта 40 м²/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 №4, состоящий из блоков №11.28 - №11.37*

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.

Челябинская область, Сосновский муниципальный район, Кременкульское сельское поселение.
 Квартал 11. Жилой дом блокированной застройки №4, состоящий из блоков №11.28 - №11.37

Таблица регистрации изменений

Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док-те	Номер док-та	Подпись	Дата
	Изменённых	Заменённых	Новых	Аннулир.				

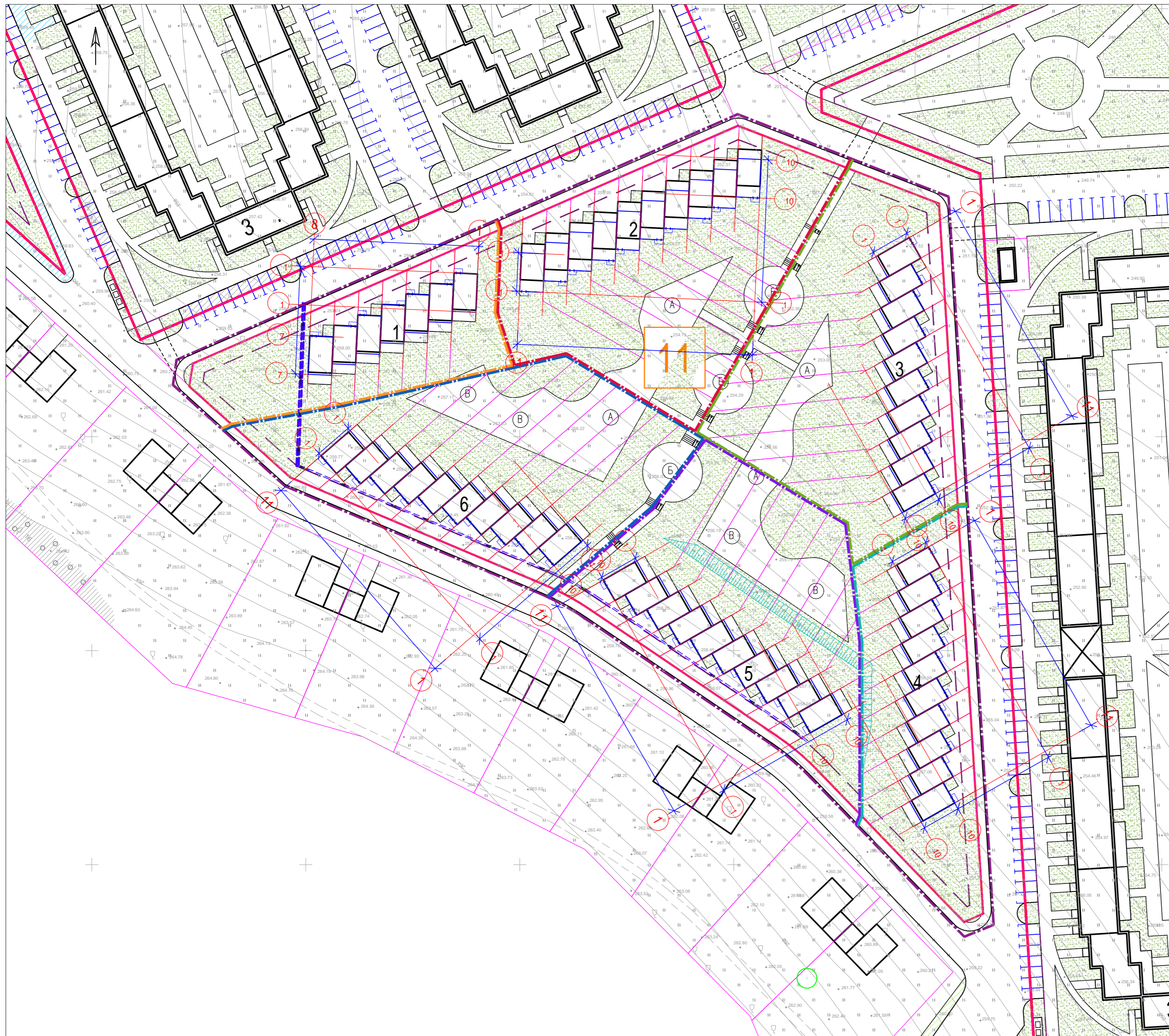


11

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

.N

.N



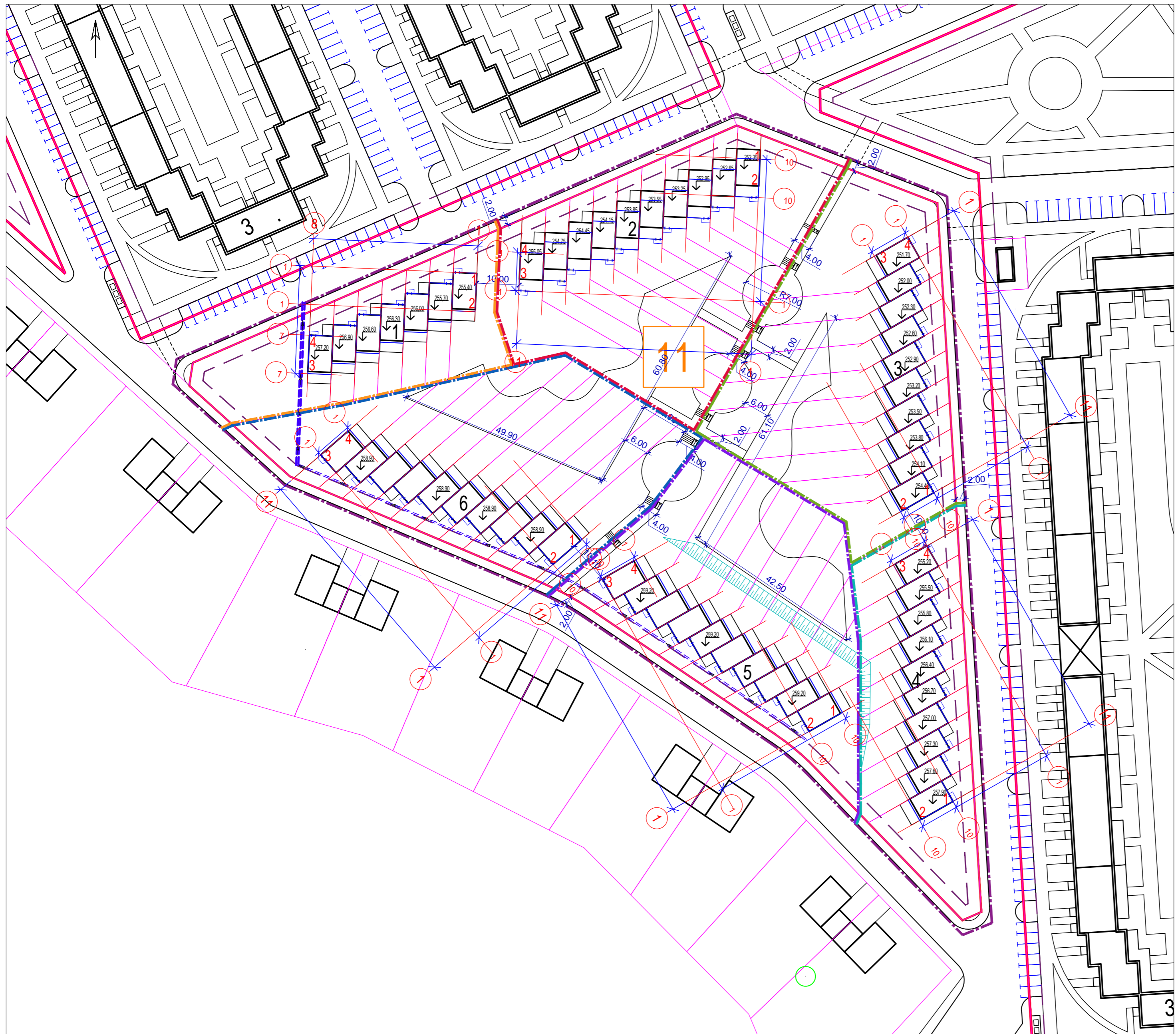
№	Наименование	Эксп.	Эксп.	2		3				
				Эксп.	Эксп.	Эксп.	Эксп.			
1	Жилый дом блокированной застройки №1	2	7	7	488,67	488,60	588,07	588,07	2807,00	2807,00
2	Жилый дом блокированной застройки №2	2	10	10	695,97	695,90	840,10	840,10	3889,60	3889,60
3	Жилый дом блокированной застройки №3	2	10	10	695,97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

N	
N	
N	
N	

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



1		
1	X=600688,01	Y=2313640,13
2	X=600678,02	Y=2313639,72
3	X=600664,58	Y=2313600,53
4	X=600673,57	Y=2313600,94

2		
1	X=600716,95	Y=2313706,52
2	X=600707,96	Y=2313706,11
3	X=600686,18	Y=2313650,07
4	X=600695,17	Y=2313650,48

3		
1	X=600636,69	Y=2313747,14
2	X=600632,23	Y=2313739,32
3	X=600632,04	Y=2313733,19
4	X=600696,50	Y=2313741,01

4		
1	X=600564,41	Y=2313751,62
2	X=600599,96	Y=2313743,80
3	X=600619,77	Y=2313737,67
4	X=600624,23	Y=2313745,48

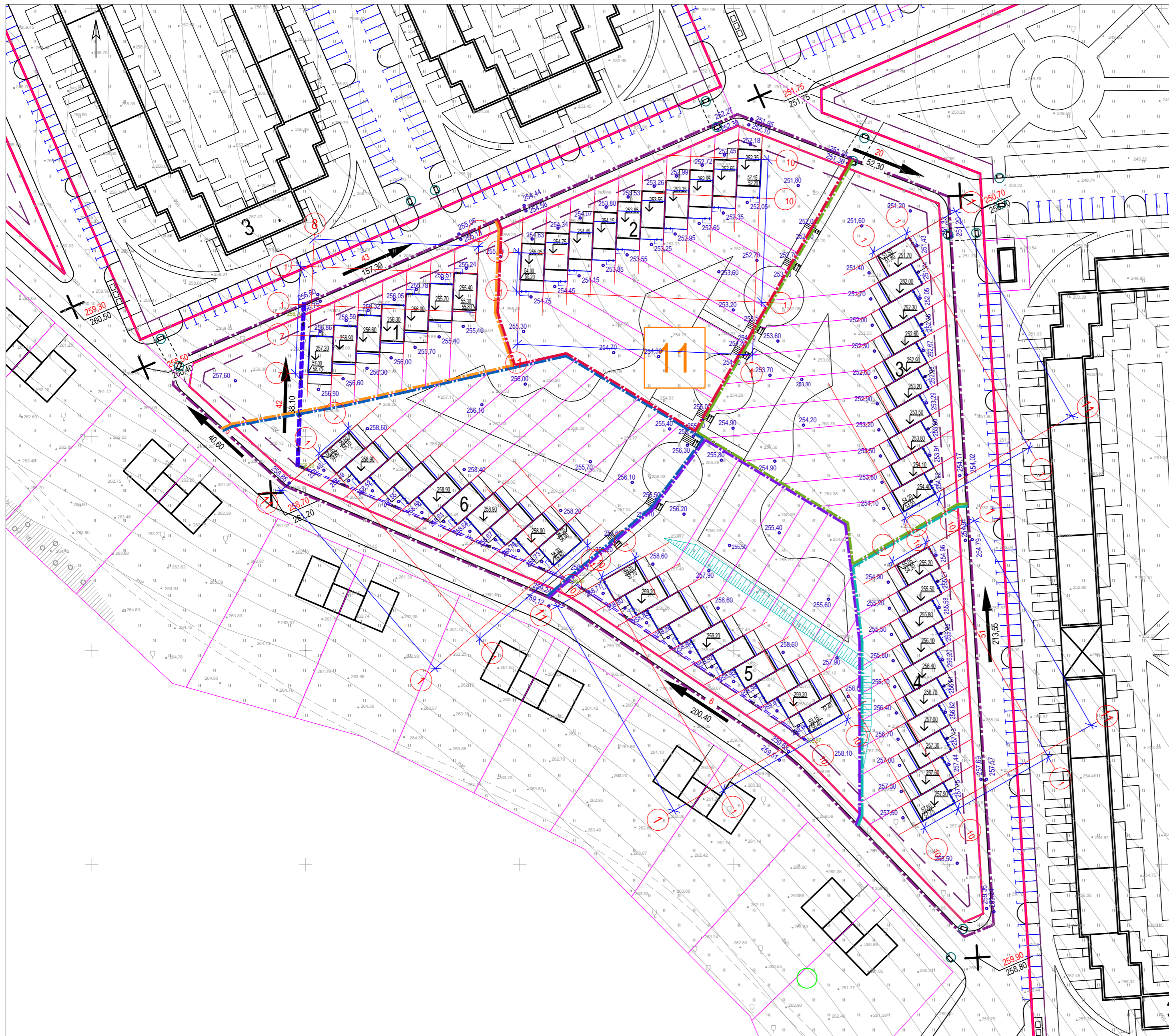
5		
1	X=600585,26	Y=2313725,71
2	X=600580,80	Y=2313717,90
3	X=600616,49	Y=2313669,51
4	X=600620,95	Y=2313677,32

6		
1	X=600625,79	Y=2313664,76
2	X=600619,89	Y=2313657,96
3	X=600645,53	Y=2313603,57
4	X=600651,42	Y=2313610,37

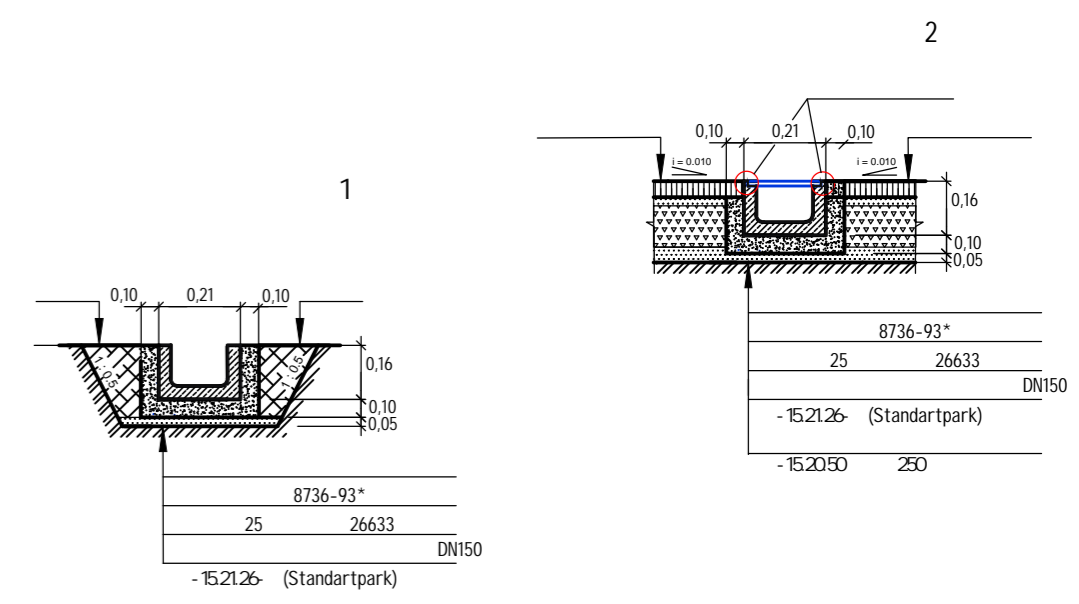
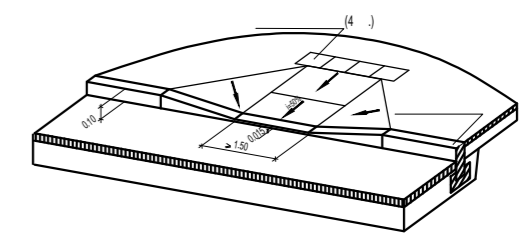


- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6

		5-2021	
		Квартал 11. Жилые дома блокированной застройки	
		1:500	
		3	

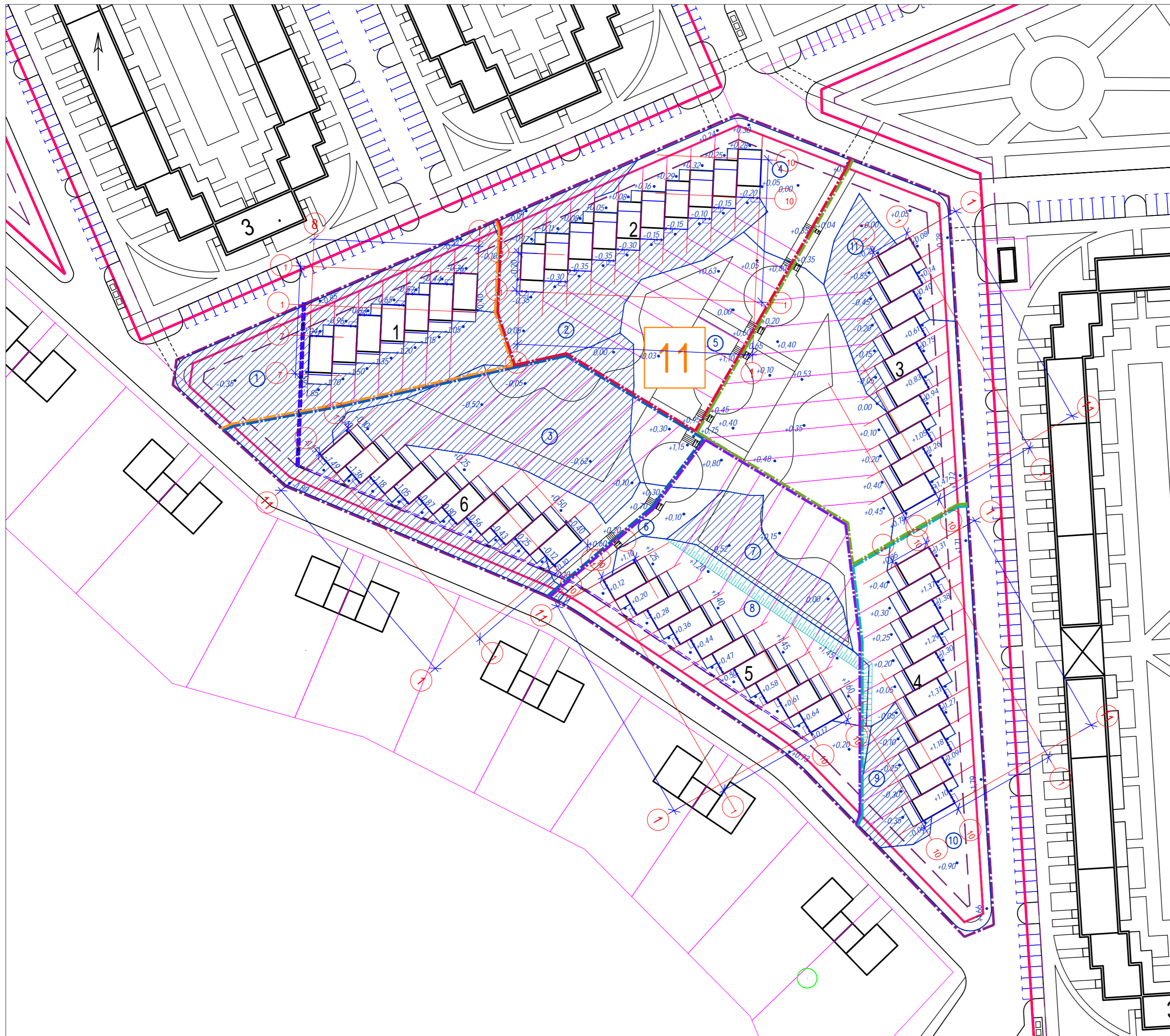


	1:1,5	2	234
			174



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

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

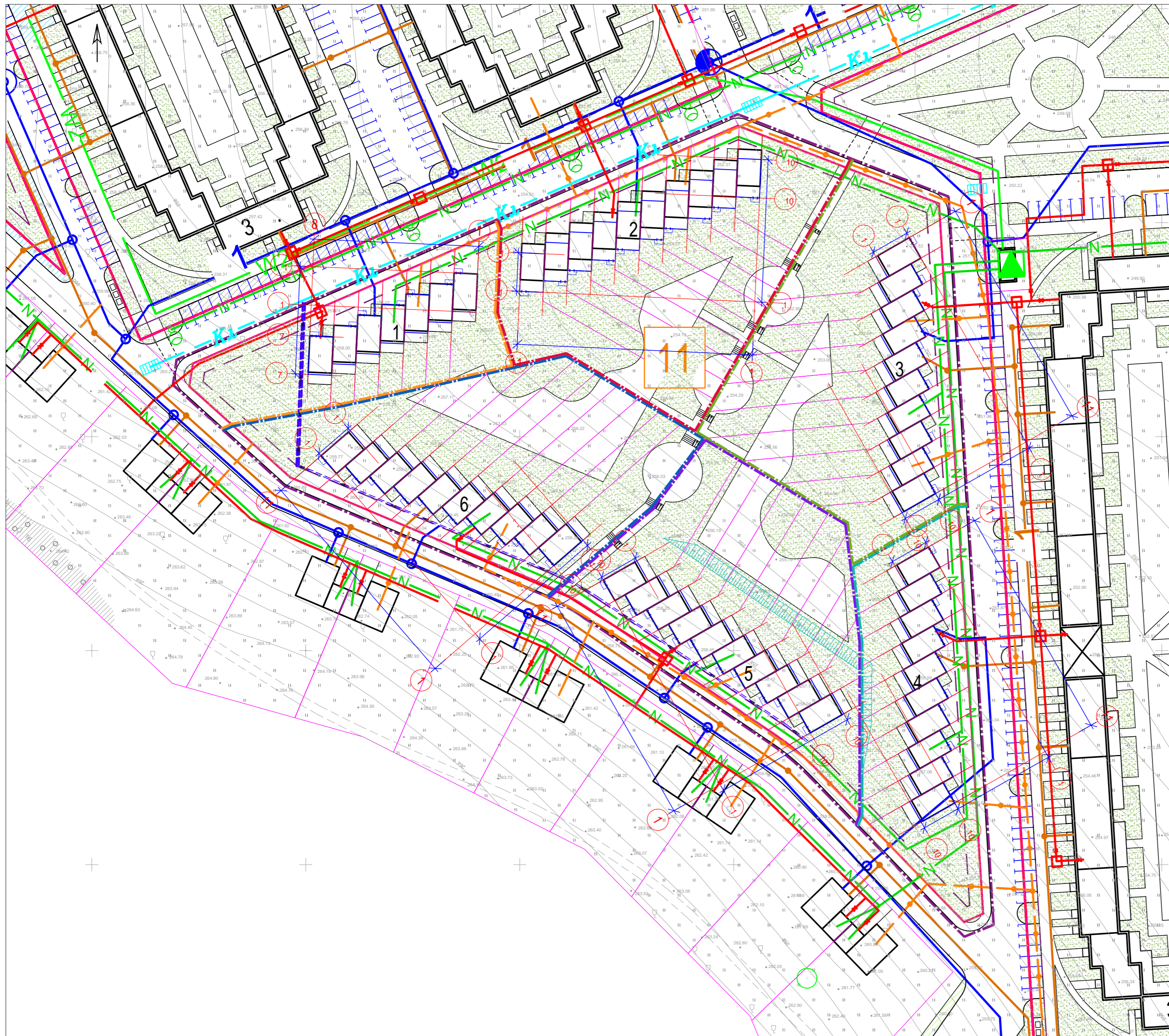


	2		3	
	(+)	(-)	(+)	(-)
1		2287	0,94	2150
2		1062	0,20	212
3		1496	0,26	389
4	1261		0,17	214
5	3722		0,38	1414
6	1358		0,34	462
7		495	0,14	69
8	661		1,18	780
9		311	0,18	56
10	1428		1,16	1656
11		394	0,24	95
				4526
				226
				4752
				2971

-0,30 -0,12 -0,20 -5453 м²;
-0,20 0,95 0,98

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

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

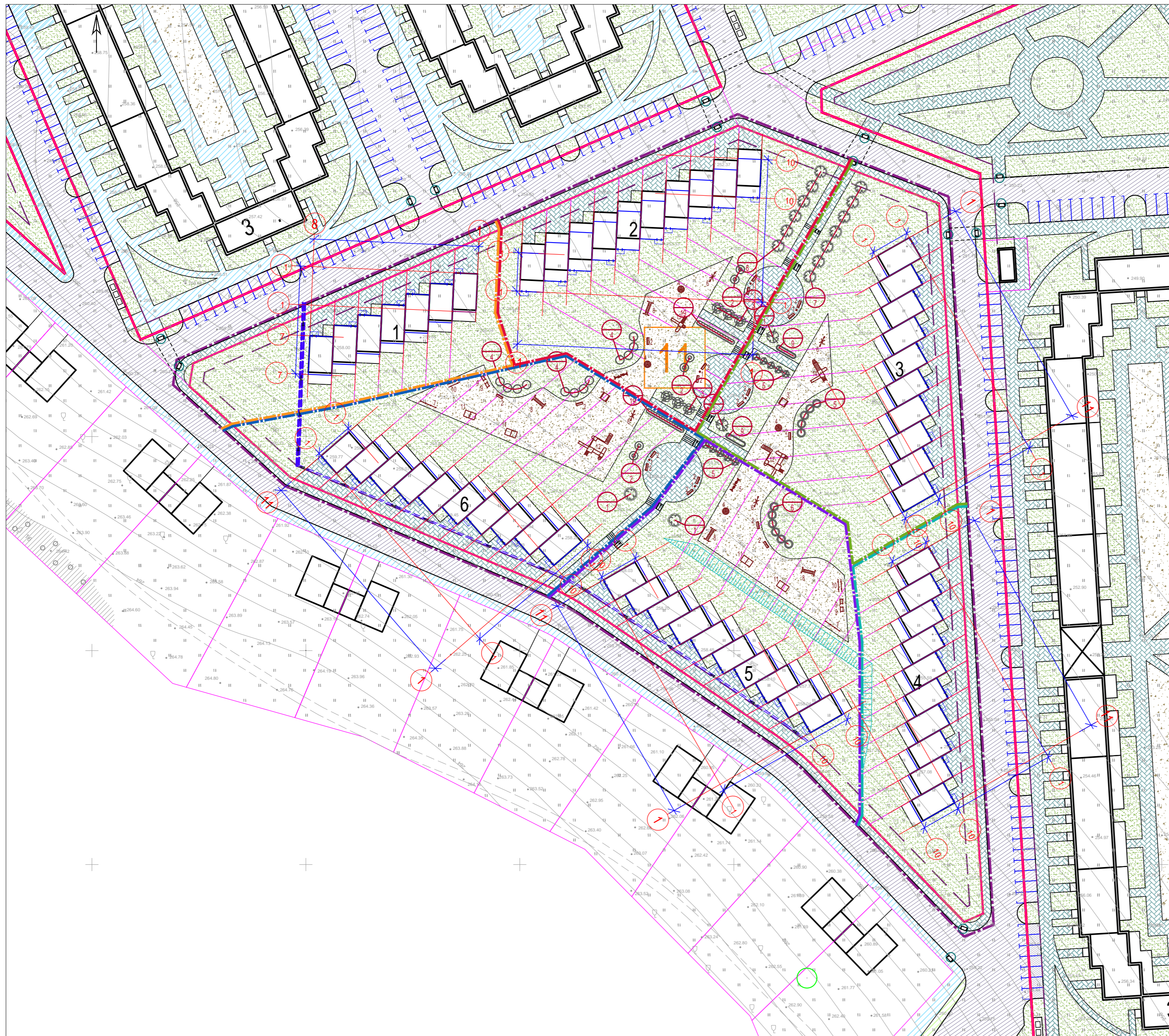


1
2
3
4
5
6

0,4
10

N
N
N

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



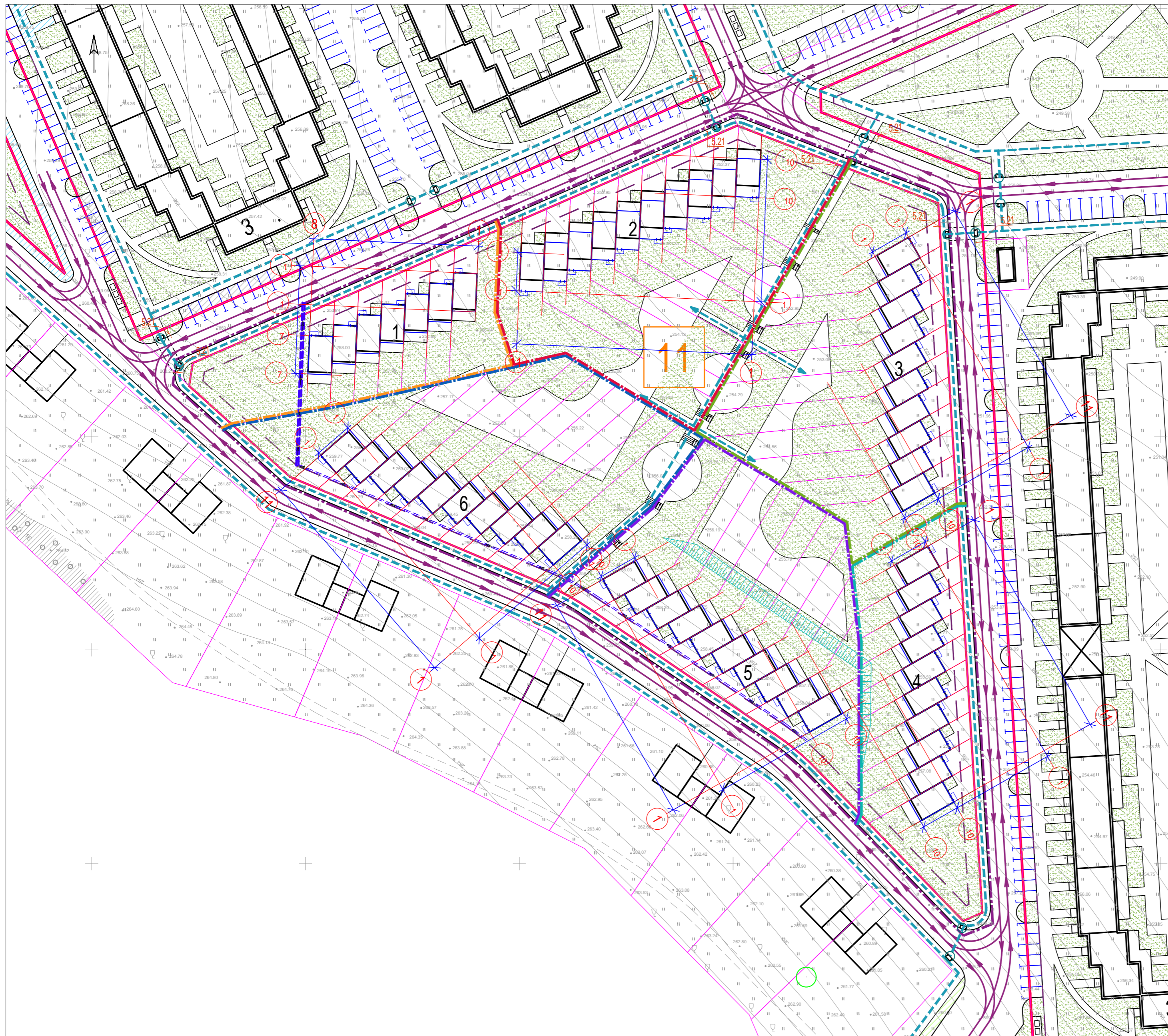
		2						
		1	2	3	4	5	6	:
	=0.44	0	0	0	0	0	0	0
	() =0.20	522	751	752	575	722	705	4027
	=-0.12	9	337	265	0	514	677	1802
		87	139	139	139	139	139	782
	:	618	1227	1156	714	1375	1521	6611

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 ; 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

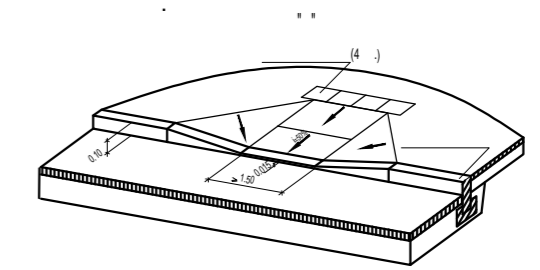
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6

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



52289-2004

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



				5-2021	
N	N	08.21	Квартал 11.		
		08.21	Жилые дома блокированной застройки		8
		08.21	1:500		