

Российская Федерация  
Общество с Ограниченной Ответственностью  
"ПроектСтрой"

НП "Саморегулируемая организация Союз проектных организаций Южного Урала"

Заказчик: ООО "СЗ "Космос", в лице ген. директора Филатова С. П.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ,  
ПОДЛЕЖАЩЕЙ КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ,  
РАСПОЛОЖЕННОЙ В 4 МИКРОРАЙОНЕ В ГОРОДЕ КУРГАНЕ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

3522-4-22-ППТ

Том 1

Изм.	№ док.	Подпись	Дата

Согласовано:			
Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	

г. Курган  
2022 г.

Российская Федерация  
Общество с Ограниченной Ответственностью  
"ПроектСтрой"

НП "Саморегулируемая организация Союз проектных организаций Южного Урала"

Заказчик: ООО "СЗ "Космос", в лице ген. директора Филатова С. П.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ,  
ПОДЛЕЖАЩЕЙ КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ,  
РАСПОЛОЖЕННОЙ В 4 МИКРОРАЙОНЕ В ГОРОДЕ КУРГАНЕ


ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

3522-4-22-ППТ


Том 1

Изм.	№ док.	Подпись	Дата

Директор

 / Иванов Д. В.

Главный инженер проекта

 / Иванов Д. В.

г. Курган  
2022 г.

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

## СОСТАВ ПРОЕКТА



Обозначение	Наименование	Примечание
3522-4-22-ППТ-С	Содержание тома	с. 2
3522-4-22-ПП.ТЧ	Текстовая часть	
3522-4-22-ППТ	Основная часть	л. 1-15
	Чертеж планировки территории М 1:1000	л. 1
	Материалы по обоснованию	
	Текстовая часть	л. 16-35
	Графическая часть	
	Фрагмент карты планировочной структуры городского округа города Кургана	л. 1
	Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу М 1:500	л. 2
	Схема размещения инженерных сетей М 1:500	л. 3
	Схема организации движения транспорта и пешеходов М 1:500	л. 4
	Схема вертикальной планировки (в проектных точках) и инженерной подготовки территории М 1:500	л. 5
	Схема границ зон с особыми условиями использования территории, совмещенная со схемой границ культурного наследия М 1:500	л. 6

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

						3522-4-22-СП		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Разраб.		Заричанская О. А.				Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
ГИП		Иванов Д. В.				СОСТАВ ПРОЕКТА		
						ООО "ПроектСтрой"		

**Содержание текстовой части:  
Материалы по обоснованию**

1. Общие положения

2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

3. Обоснование соответствия планируемых параметров.

3.1 Местоположение

3.2 Рельеф

3.3 Территории объектов культурного наследия

4. Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки

4.1 Архитектурно-планировочные решения

4.2 Проектный баланс территории

5. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

5.1 Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера

5.2 Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера

5.3 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

5.4 Мероприятия по гражданской обороне

5.5 Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов

6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

						<b>3522-4-22 - ПП.ТЧ.С</b>			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата				
Разработ.		Заричанская О.А.				Содержание текстовой части <b>Материалы по обоснованию</b>	Стадия	Лист	Листов
							ПП	1	1
ГИП		Иванов Д.В.				ООО «ПроектСтрой»			



## Основная часть

### 1. Общие положения

#### **Настоящий проект разработан на основании:**

- технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненный ООО "Профтехпроект" в 2022 г.;
- выкопировки из Правил землепользования и застройки муниципального образования города Кургана М 1: 25000;
- выкопировки из Генерального плана г. Кургана М 1: 25000;
- кадастровой выписки о земельных участках с номерами: 45:25:020403:1481; :1480; :1494; :1482; :1483; :1484; :1485; :1486; :1487; :56; :2903; :57; :1492; :1493; :1491; :1490; :1488; :1489.

#### **При проектировании использованы следующие нормативные материалы:**

- Градостроительный кодекс РФ;
- Генеральный план муниципального образования города Кургана;
- Правила землепользования и застройки города Кургана;
- Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 N 150 "Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 12.02.2003 N 4207);
- СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*";
- СП 34.13330.2021 "Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85\*";
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- Местные нормативы градостроительного проектирования г. Кургана, утвержденные решением Курганской городской Думы № 148 от 15.06.2011 г.
- Закон Курганской области от 07.12.2011г. № 91 «О градостроительной деятельности в Курганской области» (с изменениями на 31 октября 2018 г.);

Проект планировки является основой для комплексного решения вопросов инженерного, транспортного, социально-экономического развития территории и для последующей стадии разработки проектной документации.

#### **Задачи проекта планировки:**

- Обеспечение устойчивого развития территории г. Кургана
- Выделение элементов планировочной структуры
- Установление границ для объектов капитального строительства
- Обоснование размеров территории для строительства жилой застройки.

							<b>3522-4-22 -ПП.ТЧ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			1

Проект планировки жилого микрорайона является основой для комплексного решения вопросов инженерного, транспортного, социально-экономического развития микрорайона, разработки правил застройки участка, устанавливающих правовой режим использования земельных участков, для последующей стадии разработки проектной документации.

## 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории

### 2.1 Общие сведения

Данным проектом планировки рассматривается возможность освоения существующих земельных участков с кадастровым номером 45:25:020403:1481; :1480; :1494; :1482; :1483; :1484; :1485; :1486; :1487; :56; :2903; :57; :1492; :1493; :1491; :1490; :1488; :1489 с дальнейшим его перераспределением на участки для размещения, строительства и эксплуатации многоквартирных жилых домов и общественного здания, а так же размещения трансформаторных подстанций.

Территория, выделенная для проектирования свободна от застройки и зеленых насаждений. Однако имеется участок территории, на котором имеется незавершенное строительство. Этот участок не вошел в территорию для проектирования, но проектом планировки предлагается рассматривать этом участок как перспективу.

Площадь территории планирования – 8,222 га.

**Проектируемая территория находится вне установленных зон охраны памятников культуры.**

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

Опасные геологические процессы отсутствуют, отвод поверхностных вод решен вертикальной планировкой. Территория проекта планировки не имеет особых климатических условий.

Площадка строительства ограничена:

- ул. Фарафонова - с северной стороны,
- проспект Маршала Голикова - с южной стороны,
- Первомайский проспект - с восточной стороны.
- западной стороны 4 микрорайон.

Площадь земельного участка в границах проектирования составляет – 8,222 га (82222,0 м2).

Проектом планировки предлагается осуществить застройку многоквартирными жилыми домами 10 эт. типового исполнения по серии 97.

Жилые здания представляют собой секционные дома, состоящие от 4 до 8 секций, которые формируются прямо, вдоль улиц, по периметру территории, либо буквой "П" внутри территории. Такое расположение зданий позволяет

						<b>3522-4-22 -ПП.ТЧ</b>	Лист
							2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

сформировать дворовое пространство, которое будет защищено от шума и грязи улиц, а так же максимально эффективно использовать территорию.

Вокруг зданий запроектирован проезд для пожарных машин шириной 4,2 м. На территории жилой застройки запроектированы парковки автомобилей, для сбора ТБО, а также территория для размещения площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, площадок для занятий спортом, пешеходная зона.

На перспективной территории предлагается Детский сад на 150 мест.

Планировочная структура жилой зоны сформирована в соответствии с красными линиями и сложившейся линией застройки, учитывая градостроительные, природные особенности территории, трассировку улично-дорожной сети района.

Размещение жилой застройки гармонично увязано с общественными зданиями и сооружениями, зелеными территориями общего пользования. Сформирована жилая зона по принципу компактного планировочного образования, защищенности от неблагоприятных природных воздействий с сокращением радиусов доступности объектов обслуживания населения.

Планировка жилого образования predetermined, согласно Генеральному плану города, а именно с восточной, северной, южной сторон – существующими магистральными улицами общегородского значения.

Территория планирования расположена в северо-западной части города Кургана. Площадь территории планирования – 8,222 га.

На участке строительства планируется разместить восемь многоэтажных многоквартирных жилых домов и одно общественное здание.

Общее количество квартир 2114 квартир, этажность - 10.

Норма жилищной обеспеченности принята 30,0 м<sup>2</sup> общей площади на человека.

Уровень комфорта жилья принят – эконом-класс.

Строительство зданий предусмотрено в 9 этапов.

1 этап – строительство общественного здания.

2 этап - многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями состоит из 5 жилых секций – 198 квартир.

3 этап - многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями состоит из 5 жилых секций – 198 квартир.

4 этап - многоэтажный многоквартирный жилой дом, состоит из 4 жилых секций – 190 квартир.

5 этап - многоэтажный многоквартирный жилой дом, состоит из 5 жилых секций – 240 квартир.

6 этап - многоэтажный многоквартирный жилой дом, состоит из 8 жилых секций – 320 квартир.

7 этап - многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями состоит из 8 жилых секций – 324 квартир.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

8 этап - многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями состоит из 8 жилых секций – 324 квартир.

9 этап - многоэтажный многоквартирный жилой дом, состоит из 8 жилых секций – 320 квартир.

Встроенные общественные помещения предусмотрены на 1-2, 6-7 этапе строительства.

В цокольном этаже расположены входные группы в жилые секции, комнаты уборочного инвентаря и технические помещения (электрощитовая, насосные, ИТП и др).

Население жилых домов намечается общей численностью **3232** человек.

Для обеспечения нормируемого значения 0,5 парковочных мест на 1 квартиру, для автостоянок хранения легковых автомобилей составляет **1164** машино-мест.

**Таблица 1- Расчет размеров придомовых площадок для многоквартирного жилого дома (по проекту планировки территории).**

Наименование площадки	Удельный размер площадки, м2/чел	Количество населения, чел.	Требуемая площадь, м2	Проектируемая площадь ,м2
Для игр детей	0,7	3232	2262,4	2472,9
Для отдыха взрослого населения	0,1	3232	323,2	350,0
Для хозяйственных целей	0,3	3232	969,6	1000,0
Для занятия физкультурой и спортом	2,0	3232	6464	6700,0
Для стоянки автомобилей жилого фонда	0,5м/м на 1 кв.	2114	1057	1064
Для стоянки автомобилей для нежилых помещений	1м на 50 м.кв	4817,0	96	100

## Технико-экономические показатели

1. Площадь участка - 82220,0 м<sup>2</sup>.
2. Площадь застройки - 16240,5 м<sup>2</sup>.
3. Процент застройки – 19,8%.
4. Площадь озеленения – 10538,0 м<sup>2</sup> (при норме 2,0 м<sup>2</sup> на 1 человека – 6464,0 м<sup>2</sup>).
5. Площадь грунтового покрытия – 9522,9 м<sup>2</sup>
6. Процент озеленения – 24,4%. (площадь с учетом покрытия игровых площадок)
7. Количество квартир - 2114 шт.
8. Общее количество парковочных мест для жилого фонда (в т.ч. гостевые парковки) - 1064 шт.
9. Общая площадь жилых домов – 96933,0 м<sup>2</sup>.
10. Общая площадь коммерческой недвижимости – 4817,0 м<sup>2</sup>.
11. Количество парковочных мест для коммерческой недвижимости – 100 м/м.

## 2.2 Социальная инфраструктура

### Организация социально-бытового обслуживания

Проектом предусмотрена организация социально-бытового обслуживания населения проектируемого жилого дома путем интеграции в существующую структуру социальных, бытовых и торговых объектов обслуживания населения.

**Таблица 2 - Расчет потребности населения в учреждениях, предприятиях обслуживания.**

№ п/п	Наименование учреждений и предприятий обслуживания, ед. измерения	Норматив на 1000 человек	Всего по проекту	
			требуется	Размещено по проекту размер земельного участка, га
1	2	3	4	5
	Население, человек	-	3232	8,222
Учреждения народного образования				
1.	Детское дошкольное учреждение, место	По демографической структуре, охват в пределах 85% от возрастной группы 0-7 лет - ориентировочно 64, охват в пределах	207	-

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	--------	------	--------	-------	------

3522-4-22 -ПП.ТЧ

Лист

5

		100%- ориентировочно 76		
2.	Общеобразовательная школа, учащиеся	по демографической структуре охват 100% от возрастной группы 7-18 лет-ориентировочно 110	355	-
3.	Внешкольные учреждения, место	10 % общего числа школьников	21	-
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания п.2.3.31 табл. 20 МНГП				
4.	Магазины, м <sup>2</sup> торговой площади в том числе: - продовольственных товаров - непродовольственных товаров	280  100  180	343,9  187,1  196,8	Коммерческая недвижимость
5.	Предприятия общественного питания, место	40	83	-
6.	Предприятия бытового обслуживания, рабочее место	2	2	Коммерческая недвижимость
7.	Аптечный пункт на жилую группу	1	1	Коммерческая недвижимость
8.	Опорный пункт охраны порядка, объект	1	1	-
9.	Медицинское обслуживание, посещения	22	25	-
10.	Центр административного самоуправления, объект	1	2	-

Проектом учтены следующие существующие объекты с доступным радиусом обслуживания населения:

							<b>3522-4-22 -ПП.ТЧ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			6

### Объекты здравоохранения.

- ГБУ Курганская поликлиника № 1, поликлиника по адресу: 1-й микрорайон, 39.
- ГБУ Курганская детская поликлиника, Детское педиатрическое отделение № 8, по адресу: 2-й микрорайон, 21.
- Поликлиника Курганская детская поликлиника на улице 6-й микрорайона, по адресу: 6-й микрорайон, 5.
- Строящаяся Детская поликлиника по адресу: 7 микрорайон.
- Аптека «Семейная аптека», по адресу: 6-й микрорайон, 20.
- Аптека «24», по адресу: 5 микрорайона, 3.
- Аптека «Магнит Аптека», по адресу: 4 микрорайон, 25.

### Объекты торговли.

- магазин продовольственных товаров, обеспечивает население основными продовольственными и непродовольственными товарами повседневного и частого спроса (проектируемая коммерческая недвижимость, либо гипермаркет «Магнит Экстра», расположенный в 4 микрорайоне, 25).

### Детские дошкольные учреждения.

- детский сад № 142 Веснушки, корпус № 1 расположенный по адресу: 5 микрорайон, 26;
- детский сад « № 142 Веснушки, корпус № 2», расположенный по адресу 5 микрорайон, 26А.
- детский сад № 119 Теремок, расположенный по адресу: 4 микрорайон, 26;
- детский сад №131, расположенный в 7 микрорайоне, 21.

### Предприятия общественного питания.

- Кафе японской кухни «Ямато Семейный», расположенный по адресу: 4 микрорайон, 31.
- Гриль-бар «ШашлыкоFF», расположенный по адресу: 4 микрорайон, 1Б.
- сеть пиццерий «Додо Пицца», расположенная по адресу: 2 микрорайон, 17.

### Школьные учреждения

- МБОУ Гимназия № 19, расположенная в 5 микрорайон, 15.
- МБОУ СОШ № 56, расположенная в 5 микрорайон, 23.
- строящаяся школа в 12 микрорайоне, 32.

### Предприятия бытового обслуживания.

- мастерская на 1 рабочее место. В мастерской осуществляется ремонт и пошив одежды, ремонт обуви, ремонт бытовой техники; - 5 микрорайон, 4а.
- парикмахерская на 1 рабочее место - 4 микрорайон, 31, 31Б

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

3522-4-22 -ПП.ТЧ

Лист

7





менее 1,5 м. Тротуары могут устраиваться с одной стороны.

**Второстепенные проезды** допускается проектировать однополосными шириной не менее 4,2 м. Устройство тротуаров вдоль второстепенных проездов не регламентируется.

Допускается устройство тупиковых второстепенных проездов шириной 4 метра и протяженностью не более 150 метров, при протяженности более 150 метров необходимо предусматривать устройство разъездных площадок.

При устройстве тупиковых проездов необходимо предусмотреть возможность разворота мусоровозов, уборочных и пожарных машин.

Грузоперевозки на транспорте осуществляются периодически: уборка мусора, обслуживание населения, строительные и ремонтные работы. Хранение и обслуживание ведомственного автотранспорта осуществляется в ведомственных автохозяйствах и на территориях предприятий, которым они принадлежат. В застройке, по уличной сети разрешается пропуск обслуживающего транспорта.

Предлагаемая система уличной сети проектируемой жилой группы предусматривает:

- три въезда на проектируемую территорию со стороны проспекта Первомайский.
- два въезда на проектируемую территорию со стороны существующего проспекта Маршала Голикова.
- четыре въезда на проектируемую территорию с западной стороны 4 микрорайона, с проектируемой улично-дорожной сети.
- один въезд на проектируемую территорию со стороны проектируемой улицы Фарафонова.

Существующий остановочный пункт маршрутов общественного пассажирского транспорта обеспечивает удобные пешеходные и транспортные связи с жилой застройкой.

Планировочное решение жилой группы обеспечивает проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям.

### **Пешеходные связи**

Пешеходное движение осуществляется по тротуарам вдоль запроектированных внутренних проездов жилой группы, которые являются непрерывными пешеходными коммуникациями, связывающими проектируемую жилую группу с другими жилыми группами и микрорайонами города.

Проектом предусмотрены удобные связи жилой застройки с площадками для спорта, развлечений и зоной отдыха.

Дальность пешеходных подходов не превышает:

- до остановочных пунктов транспорта для внешних связей от мест проживания

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

- 400 – 500 м;
- от объектов массового посещения – 250 м.

### **Хранение транспортных средств**

Индивидуальные транспортные средства проектируемых многоквартирных жилых домов предлагается временно хранить на открытых стоянках.

Парковочные места для легкового автотранспорта к зданию социально-бытового назначения предусмотрены со стороны дороги общегородского значения с учетом нормативов табл. 91 МНГП и приложения К СП 42 13330.2016.

Проектируемое количество машино-мест для кратковременной парковки легковых автомобилей составляет - 1164 шт., в т.ч. для гостевых стоянок, для встроено-пристроенных нежилых помещений с учетом ММГН.

### **2.4 Благоустройство и озеленение территории**

Важнейшим элементом планировочной структуры территории являются зеленые насаждения.

В проекте предусмотрена система озеленения общего пользования:

- озеленение придомовых и дворовых территорий
- посадка деревьев вдоль автодороги, чтобы уменьшить от нее негативное влияние на жилую застройку.

Ассортимент зеленых насаждений предусмотрен деревьями и кустарниками местных пород, таких как береза бородавчатая, яблоня сибирская, липа мелколистная, карагач, кизильник блестящий, рябина, сирень.

Посадка деревьев производится с учетом нормативных разрывов от инженерных коммуникаций, расстояние между деревьями с большой кроной – 7-10 м., средней кроной – 4-5 м., кустарниками – 1-3 м.

Нормируемое озеленение внутри дворовой территории составляет 2,0 м2/чел, т.е. минимум 6464,0 м2 необходимо обеспечить на участках жилых домов. Проектируемое озеленение составляет 10538,0 м2.

Покрытия поверхности проездов, тротуаров и площадок обеспечивают на территории жилого дома условия безопасного и комфортного передвижения, а также формируют архитектурно-художественный облик среды.

Для целей благоустройства запроектированы следующие виды покрытий:

#### **-«твердые»:**

- из асфальтобетона для покрытий проездов, хозяйственных площадок и отмостки;
- плиточные для покрытий тротуаров.
- «**мягкие**» из сыпучих материалов (песок, травмобезопасное покрытие) для покрытий детских, физкультурных и спортивных площадок;
- **«газонные»**, с посадкой травяного покрова, как наиболее экологичные.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

На стыках тротуара с проезжей частью запроектирована установка бортового камня.

Территория дворов оборудована площадками для игр детей и отдыха населения, а также хозяйственными площадками и местами для временной парковки автомобилей.

## **2.5 Инженерная подготовка территории**

Инженерная подготовка территории предусматривает проведение мероприятий для создания благоприятных условий для строительства, а также для последующего проживания на ней. Природные условия планируемого земельного участка преопределили комплекс мероприятий по инженерной подготовке, таких как организация стока поверхностных вод, подсыпку пониженных территорий, понижение уровня грунтовых вод, восстановление нарушенных территорий после завершения строительства.

### **Вертикальная планировка**

Организация поверхностного стока предусматривает устройство необходимых уклонов по всей территории, по проездам и тротуарам, а так же устройство сети дождевых лотков по жилому кварталу в целом. В целях благоустройства планируемой территории и улучшения ее общих санитарных условий настоящим проектом предусматривается организация поверхностного стока путем проведения вертикальной планировки и устройства развитой сети водостоков.

Отвод поверхностных вод осуществляется по асфальтобетонной поверхности проездов в сторону проспекта Первомайский и ул. Фарафонова, где планируется прокладка ливневой канализации.

В основу вертикальной планировки планируемой территории положено:

- создание по улицам и проездам оптимальных продольных уклонов, обеспечивающих водоотвод с прилегающих к ним внутри кварталных территорий и нормальные условия для движения транспорта;
- устройство твердых асфальто-дорожных покрытий на улицах и придомовых проездах.
- производство наименьшего объема земляных работ по перемещению земляных масс как по улицам, так и по внутри микрорайонной территории при максимальном сохранении естественного рельефа.

Продольные проектируемые уклоны улиц и проездов принимаются в пределах нормативных.

## **2.6 Инженерная инфраструктура**

Для прокладки инженерных сетей предусмотрены коридоры, свободные от застройки и площадок различного назначения.

						<b>3522-4-22 -ПП.ТЧ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		11

### Электроснабжение

Электроснабжение многоквартирных жилых домов предусмотреть от проектируемых трансформаторных подстанции, уточнить после получения технических условий.

### Теплоснабжение

Теплоснабжение многоквартирных жилых домов осуществляется от проектируемых газовых котельных, предусмотреть после получения технических условий.

### Водоснабжение и водоотведение

Водоснабжение и водоотведение многоквартирных жилых домов централизованное, предусмотреть после получения технических условий.

### Ливневая канализация

Проектом предусмотрено открытое поверхностное водоотведение по дорожному покрытию проездов и площадок с выпуском в сторону пр. Маршала Голикова, ул. Первомайская и ул. Фарафонова.

### Основные технико-экономические показатели

**Таблица 3- Техничко-экономические показатели**

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Значение
1	2	3	4
<b>1.</b>	<b>Территория</b>		
1.1.	Площадь проектируемой территории – всего.	га	<b>8,222</b>
	В том числе территории:		
	- жилая застройка	га	1,62
	- зон транспортной инфраструктуры;	га	4,592
	-зеленые насаждения общего пользования	га	2,01
<b>2.</b>	<b>Население</b>		
2.1.	Численность населения.	чел.	3232
2.2.	Плотность населения в жилых зонах.	чел./га	393
<b>3.</b>	<b>Жилищный фонд</b>		
3.1.	Общая площадь жилых домов.	м <sup>2</sup> общ. пл.	<b>96933,9</b>
3.2.	Средняя этажность застройки.	этаж	11
3.3.	Количество квартир:		
	Однокомнатных	шт	По проекту
	Двухкомнатных	шт	По проекту
	Трехкомнатных	шт	По проекту
<b>4.</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>		
4.1.	Протяженность улично-дорожной сети	га	4,592
4.2.	Стоянки для временного хранения легковых	маш./мест	1048+116=

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Значение
	автомобилей, в т.ч. для ММГН, коммерческой недвижимости.		1164
<b>5.</b>	<b>Инженерное оборудование</b>		
5.1.	Водопотребление (среднесуточное).	м <sup>3</sup> /сут	По проекту
5.2.	Водоотведение (среднесуточное).	м <sup>3</sup> /сут	-
5.3.	Электропотребление.	кВт/ч	-
5.4.	Потребление тепла на отопление,	Гкал/час	-
5.5.	вентиляцию и горячее водоснабжение жилых домов		
5.6.	Газоснабжение	кг/сут.	-
5.7.	Количество твердых бытовых отходов.		-

### **3. Положение об очередности планируемого развития территории**

Строительство многоквартирных жилых домов предусмотрено с 2-8 этап и общественного здания 1 этап.

**Первый этап** - строительство общественного здания (будет уточнено в проектной документации),

- площадка для мусоросборников,
- хозяйственная площадка,
- гостевая стоянка для кратковременного хранения легковых автомобилей.

**Второй этап** - строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями из 5-ти блок-секций (будет уточнено в проектной документации).

- площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста,
- площадка для занятия физкультурой,
- площадка для мусоросборников,
- хозяйственная площадка,
- гостевая стоянка для кратковременного хранения легковых автомобилей,
- кратковременная парковка для хранения легковых автомобилей (для коммерческой недвижимости),
- расположение трансформаторной подстанции.

**Третий этап** – строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями из 5-ти блок-секций (будет уточнено в проектной документации).

- площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста,
- площадка для занятия физкультурой,
- площадка для мусоросборников,
- хозяйственная площадка,

- гостевая стоянка для кратковременного хранения легковых автомобилей,
- кратковременная парковка для хранения легковых автомобилей (для коммерческой недвижимости).

**Четвертый этап** – строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома, из 4 блок-секций (будет уточнено в проектной документации),

- площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста,
- площадка для занятия физкультурой,
- площадка для мусоросборников,
- хозяйственная площадка,
- гостевая стоянка для кратковременного хранения легковых автомобилей,
- кратковременная парковка для хранения легковых автомобилей,
- расположение трансформаторной подстанции.

**Пятый этап** – строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома, из 5 блок-секций (будет уточнено в проектной документации),

- площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста,
- площадка для занятия физкультурой,
- площадка для мусоросборников,
- хозяйственная площадка,
- гостевая стоянка для кратковременного хранения легковых автомобилей,
- кратковременная парковка для хранения легковых автомобилей.

**Шестой этап** – строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома, из 8 блок-секций (будет уточнено в проектной документации),

- площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста,
- площадка для занятия физкультурой,
- площадка для мусоросборников,
- хозяйственная площадка,
- гостевая стоянка для кратковременного хранения легковых автомобилей,
- кратковременная парковка для хранения легковых автомобилей,
- расположение трансформаторной подстанции,
- пешеходная зона с зелеными насаждениями.

**Седьмой этап** – строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома, из 8 блок-секций (будет уточнено в проектной документации),

- площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста,
- площадка для занятия физкультурой,
- площадка для мусоросборников,
- хозяйственная площадка,
- гостевая стоянка для кратковременного хранения легковых автомобилей,

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

- кратковременная парковка для хранения легковых автомобилей,
- пешеходная зона с зелеными насаждениями.

**Восьмой этап** – строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома, из 8 блок-секций (будет уточнено в проектной документации),

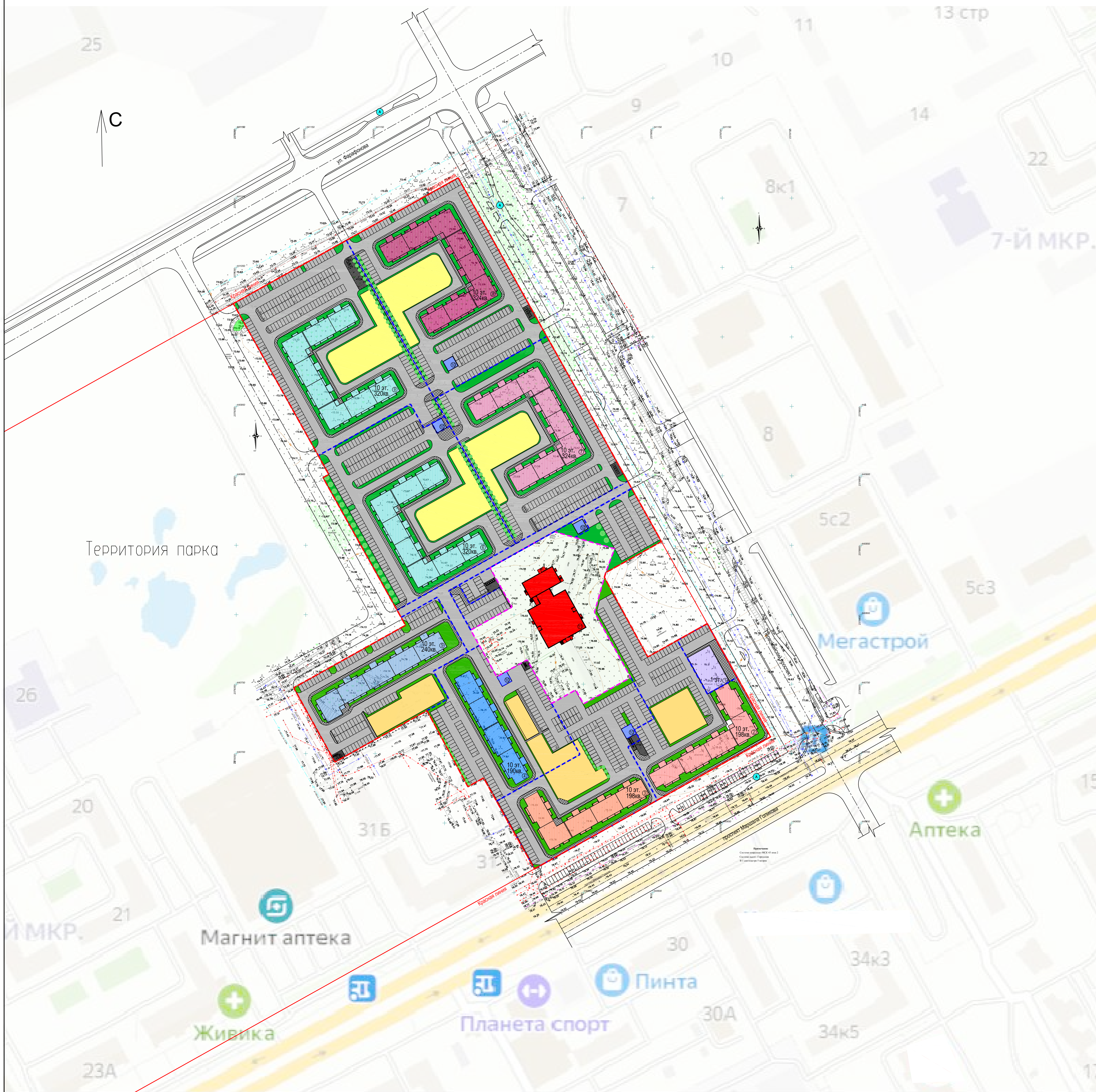
- площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста,
- площадка для занятия физкультурой,
- площадка для мусоросборников,
- хозяйственная площадка,
- гостевая стоянка для кратковременного хранения легковых автомобилей,
- кратковременная парковка для хранения легковых автомобилей,
- расположение трансформаторной подстанции,
- пешеходная зона с зелеными насаждениями.

**Девятый этап** – строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома, из 8 блок-секций (будет уточнено в проектной документации),

- площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста,
- площадка для занятия физкультурой,
- площадка для мусоросборников,
- хозяйственная площадка,
- гостевая стоянка для кратковременного хранения легковых автомобилей,
- кратковременная парковка для хранения легковых автомобилей,
- пешеходная зона с зелеными насаждениями.

						<b>3522-4-22 -ПП.ТЧ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		15





Территория парка

Мегастрой

Аптека

Магнит аптека

Пинта

Планета спорт

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

- Граница проектируемой территории
- Граница вновь образуемого участка
- Красные линии улиц
- Общественное здание (I этап)
- Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (II этап)
- Многоэтажный многоквартирный жилой дом (III этап)
- Многоэтажный многоквартирный жилой дом (IV этап)
- Многоэтажный многоквартирный жилой дом (V и VIII этап)
- Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (VI этап)
- Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (VII этап)
- Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (IX этап)
- Трансформаторная подстанция
- Детский сад на 150 мест (перспектива)

Площадь участка для проектирования - 8,222 га  
 Количество населения - 3232 чел.  
 Плотность населения - 393,1 чел./га  
 Жилая фонд - 96933,9 кв.м  
 Норма жилищной обеспеченности - 30,0 кв.м/чел.  
 Количество парковочных мест - 1164 машино-мест

ОБЩАЯ ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>		Стоимость, руб.	
			зданий	квартир	зданий	общая	зданий	всего
1	Общественное здание (I этап)	1	1	-				
2	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (II этап)	10	1	198				
3	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (III этап)	10	1	198				
4	Многоэтажный многоквартирный жилой дом (IV этап)	10	1	190				
5	Многоэтажный многоквартирный жилой дом (V этап)	10	1	240				
6	Многоэтажный многоквартирный жилой дом (VI этап)	10	1	320				
7	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (VII этап)	10	1	324				
8	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (VIII этап)	10	1	324				
9	Многоэтажный многоквартирный жилой дом (IX этап)	10	1	320				
10	Трансформаторная подстанция	1	5	-				
11	Детский сад на 150 мест (перспектива)	1-2	1	-				
3232-4-22-111								
Проект планировки территории, подлежащий комплексному развитию, расположен в 4 микрорайоне в городе Казань								
Иск.	Колл.	Лист	№ док.	Пер.	Дата	Страницы		
ЭП	Иванов Д.В.	01/2021				Основная часть	п	1
Разработчик	Заказчик	И.И.				Четверть планировки территории И 10100	ООО "ПроектСтрой"	



## Материалы по обоснованию

### 1. Общие положения

**Настоящий проект разработан на основании:**

- технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненный ООО "Профтехпроект" в 2022 г.;
- выкопировки из Правил землепользования и застройки муниципального образования города Кургана М 1: 25000;
- выкопировки из Генерального плана г. Кургана М 1: 25000;
- кадастровой выписки о земельных участках с номерами: 45:25:020403:1481; :1480; :1494; :1482; :1483; :1484; :1485; :1486; :1487; :56; :2903; :57; :1492; :1493; :1491; :1490; :1488; :1489.

**При проектировании использованы следующие нормативные материалы:**

- Градостроительный кодекс РФ;
- Генеральный план муниципального образования города Кургана;
- Правила землепользования и застройки города Кургана;
- Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 N 150 "Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 12.02.2003 N 4207);
- СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*";
- СП 34.13330.2021 "Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85\*";
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- Местные нормативы градостроительного проектирования г. Кургана, утвержденные решением Курганской городской Думы № 148 от 15.06.2011 г.
- Закон Курганской области от 07.12.2011г. № 91 «О градостроительной деятельности в Курганской области» (с изменениями на 31 октября 2018г.);

Проект планировки является основой для комплексного решения вопросов инженерного, транспортного, социально-экономического развития территории и для последующей стадии разработки проектной документации.

**Задачи проекта планировки:**

- Обеспечение устойчивого развития территории г. Кургана
- Выделение элементов планировочной структуры
- Установление границ для объектов капитального строительства

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

## **2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства**

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект планировки территории, находится Заозерном районе в 4 микрорайоне.

4 микрорайон расположен в северо-западной части города Кургана.

Ограничен улицей Фарафонова, Первомайский проспект, проспект Маршала Голикова и территория 4 микрорайона.

Данным проектом планировки рассматривается возможность освоения существующих земельных участков с кадастровым номером 45:25:020403:1481; :1480; :1494; :1482; :1483; :1484; :1485; :1486; :1487; :56; :2903; :57; :1492; :1493; :1491; :1490; :1488; :1489 с дальнейшим его перераспределением на участки для размещения, строительства и эксплуатации многоквартирных жилых домов и общественного здания, а так же размещения трансформаторных подстанций.

Территория, выделенная для проектирования свободна от застройки и зеленых насаждений. Однако имеется участок территории, на котором имеется незавершенное строительство. Этот участок не вошел в территорию для проектирования, но проектом планировки предлагается рассматривать этот участок как перспективу.

Площадь территории планирования – 8,222 га.

**Проектируемая территория находится вне установленных зон охраны памятников культуры.**

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

						<b>3522-4-22 -ПП.ТЧ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		17

**Таблица 1- Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж 3)**

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования**
<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
1.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
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.	Гидротехнические сооружения*	11.3
24.	Улично-дорожная сеть*	12.0.1
25.	Благоустройство территории*	12.0.2
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
26.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
27.	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
28.	Блокированная жилая застройка	2.3
29.	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
30.	Хранение автотранспорта	2.7.1
31.	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
32.	Общежития	3.2.4

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования**
33.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
34.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
35.	Религиозное использование	3.7
36.	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
37.	Религиозное управление и образование	3.7.2
38.	Государственное управление	3.8.1
39.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях*	3.9.1
40.	Проведение научных исследований	3.9.2
41.	Проведение научных испытаний	3.9.3
42.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
43.	Рынки	4.3
44.	Служебные гаражи	4.9
45.	Объекты дорожного сервиса	4.9.1
46.	Заправка транспортных средств	4.9.1.1
47.	Автомобильные мойки	4.9.1.3
48.	Ремонт автомобилей	4.9.1.4
49.	Связь*	6.8
50.	Санаторная деятельность	9.2.1
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>		
51.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
52.	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.

\*\*\*Условно разрешенный вид допускается только в границах комплексного развития территории.

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

**Минимальные размеры земельных участков:**

- для индивидуального жилищного строительства и малоэтажной многоквартирной жилой застройки - 400 кв. м;

- для блокированной жилой застройки - 100 кв. м без площади застройки;
- для среднеэтажной жилой застройки - 1000 кв. м;
- для многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) - 2000 кв. м;
- хранение автомобилей – 1000 кв.м.;
- рынки – 1000 кв.м.;
- магазина – 800 кв.м.;
- общественное питание – 800 кв.м.;

**Максимальные размеры земельных участков:**

- для индивидуального жилищного строительства и малоэтажной многоквартирной жилой застройки - 2000 кв. м.

**Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

- 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.

В условиях сложившейся застройки допускается размещение индивидуальных и многоквартирных жилых домов по красной линии улиц.

**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

- 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.

**Предельное количество этажей:**

- объекта религиозного использования (без учета колоколен) - 2 этажа;
- рынки - 1 этажа;
- для индивидуального жилищного строительства, блокированной жилой застройки - 3 этажа;
- малоэтажной многоквартирной жилой застройки – 4 этажа;
- среднеэтажной жилой застройки – 8 этажей;

- многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) – 25 этажей;
- объектов дошкольного, начального и среднего общего образования – 3 этажа (в условиях плотной застройки допускается проектирование здания общеобразовательного учреждения, учреждения внешкольного образования высотой в 4 этажа);
- магазины – 3 этажа.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:**

- объектов социального обслуживания, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования - 40%;
- среднеэтажной жилой застройки, многоэтажной жилой застройки (высотной застройки), религиозного использования, рынков - 50%;
- производственная деятельность - 75%;
- иных объектов - 60%;
- подземного пространства - 100%.

Иные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной зоны не подлежат установлению.

**Таблица 2 - 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 единовременных посетителей
6	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	12 машино-мест на 100 сотрудников, 6 машино-мест на 100 посещений, 10 машино-мест на 100 коек
7	Стационарное обслуживание (за исключением площадок санитарной авиации)	3.4.2	
8	Объекты культурно-досуговой	3.6.1	21 машино-место на 100 мест



	деятельности		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	Прочее		не устанавливаются

### **3. Обоснование соответствия планируемых параметров.**

#### **3.1. Местоположение**

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект планировки территории, находится в 4 микрорайоне Заозерного района.

4 микрорайон расположен в северо-западной части города Кургана.

Ограничен улицей Фарафонова, Первомайский проспект, проспект Маршала Голикова и территория 4 микрорайона.

						<b>3522-4-22 -ПП.ТЧ</b>	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		22

Данным проектом планировки рассматривается возможность освоения существующих земельных участков с кадастровым номером 45:25:020403:1481; :1480; :1494; :1482; :1483; :1484; :1485; :1486; :1487; :56; :2903; :57; :1492; :1493; :1491; :1490; :1488; :1489 с дальнейшим его перераспределением на участки для размещения, строительства и эксплуатации многоквартирных жилых домов и общественного здания, а так же размещения трансформаторных подстанций.

Опасные геологические процессы отсутствуют, отвод поверхностных вод решен вертикальной планировкой. Территория проекта планировки не имеет особых климатических условий.

Площадка строительства ограничена:

- ул. Фарафонова - с северной стороны,
- проспект Маршала Голикова - с южной стороны,
- Первомайский проспект - с восточной стороны.
- западной стороны 4 микрорайон.

Площадь земельного участка в границах проектирования составляет – 8,222 га (82220,0 м<sup>2</sup>).

### 3.2 Климат

Климат г. Кургана континентальный с холодной зимой и сравнительно теплым летом. Средняя температура января - минимальная -48,0 С.

Снежный покров образуется в ноябре, сход - в апреле.

Наиболее теплым месяцем в году является июль со средней температурой +19,1 С, максимум - +41,2 С. В этот период выпадает наибольшее количество осадков в виде ливневых дождей, сопровождаемых грозами.

Весна кратковременная, прохладная, с неустойчивой погодой и характерным возвратом холодов, сопровождаемых заморозками.

Осень непродолжительная с пасмурной дождливой погодой и ранними заморозками.

Район относится к зоне умеренного увлажнения. Среднее количество осадков составляет 381 мм в год. Наибольшее выпадение осадков характерно для теплого периода.

Преобладающее направление ветров - юго-западное, среднегодовая скорость ветра 4,4 м/сек.

Нормативная глубина промерзания глинистых грунта- 1,85м.

### 3.3. Рельеф

Участок под строительство жилого микрорайона неровный, изрытый, имеются небольшие овраги. Общий уклон территории - на север. Максимальная отметка существующего рельефа - 78,71, минимальная - 72,48. Проектом планировки предлагается подсыпка территории для обеспечения оптимальных уклонов, а так же во избежание просачивания грунтовых вод. Самая большая



подсыпка составляет - 2,5м. Отвод поверхностных вод осуществляется по поверхности асфальтобетонных проездов в сторону улиц Маршала Голикова, Первомайская и Фарафонова. Проектируемые уклоны соответствуют нормативным.

### **3.4 Территории объектов культурного наследия**

Согласно письма №01.19-00784/22 от 05.09.2022 г. от Управления охраны объектов культурного наследия Правительства Курганской области на проектируемых земельных участках с кадастровыми номерами 45:25:020403:1481; :1480; :1494; :1482; :1483; :1484; :1485; :1486; :1487; :56; :2903; :57; :1492; :1493; :1491; :1490; :1488; :1489 объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающими признаками объекта культурного наследия, зоны охраны объектов культурного наследия и защитные зоны – отсутствуют.

## **4. Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки**

### **4.1 Архитектурно-планировочные решения**

Данным проектом планировки рассматривается возможность освоения существующих земельных участков с кадастровым номером 45:25:020403:1481; :1480; :1494; :1482; :1483; :1484; :1485; :1486; :1487; :56; :2903; :57; :1492; :1493; :1491; :1490; :1488; :1489 с дальнейшим его перераспределением на участки для размещения, строительства и эксплуатации многоквартирных жилых домов и общественного здания, а так же размещения трансформаторных подстанций.

Проектом планировки предлагается осуществить застройку многоквартирными жилыми домами 10 эт. типового исполнения по серии 97.

Жилые здания представляют собой секционные дома, состоящие от 4 до 8 секций, которые формируются прямо, вдоль улиц, по периметру территории, либо буквой "П" внутри территории. Такое расположение зданий позволяет сформировать дворовое пространство, которое будет защищено от шума и грязи улиц, а так же максимально эффективно использовать территорию.

Вокруг зданий запроектирован проезд для пожарных машин шириной 4,2 м. На территории жилой застройки запроектированы парковки автомобилей, для сбора ТБО, а также территория для размещения площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, площадок для занятий спортом, пешеходная зона.

На перспективной территории предлагается Детский сад на 150 мест.

Планировочная структура жилой зоны сформирована в соответствии с красными линиями и сложившейся линией застройки, учитывая градостроительные, природные особенности территории, трассировку улично-

									Лист
									24
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	3522-4-22 -ПП.ТЧ			

дорожной сети района.

Размещение жилой застройки гармонично увязано с общественными зданиями и сооружениями, зелеными территориями общего пользования. Сформирована жилая зона по принципу компактного планировочного образования, защищенности от неблагоприятных природных воздействий с сокращением радиусов доступности объектов обслуживания населения.

Планировка жилого образования predetermined, согласно Генеральному плану города, а именно с восточной, северной, южной сторон – существующими магистральными улицами общегородского значения.

Территория планирования расположена в северо-западной части города Кургана. Площадь территории планирования – 8,222 га.

На участке строительства планируется разместить восемь многоэтажных многоквартирных жилых домов и одно общественное здание.

Общее количество квартир 2114 квартир, этажность - 10.

Норма жилищной обеспеченности принята 30,0 м<sup>2</sup> общей площади на человека.

Уровень комфорта жилья принят – эконом-класс.

Строительство зданий предусмотрено в 9 этапов.

1 этап – строительство общественного здания.

2 этап - многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями состоит из 5 жилых секций – 198 квартир.

3 этап - многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями состоит из 5 жилых секций – 198 квартир.

4 этап - многоэтажный многоквартирный жилой дом, состоит из 4 жилых секций – 190 квартир.

5 этап - многоэтажный многоквартирный жилой дом, состоит из 5 жилых секций – 240 квартир.

6 этап - многоэтажный многоквартирный жилой дом, состоит из 8 жилых секций – 320 квартир.

7 этап - многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями состоит из 8 жилых секций – 324 квартир.

8 этап - многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями состоит из 8 жилых секций – 324 квартир.

9 этап - многоэтажный многоквартирный жилой дом, состоит из 8 жилых секций – 320 квартир. Встроенные общественные помещения предусмотрены на 1-2, 6-7 этапе строительства.

В цокольном этаже расположены входные группы в жилые секции, комнаты уборочного инвентаря и технические помещения (электрощитовая, насосные, ИТП и др).

На 2-10 этажи здания располагаются типовые жилые помещения.

Над 10 этажом располагается технический этаж.

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	-------	------	--------	-------	------

Высота типового жилого этажа - 3,0 м.

Пространственная несущая система здания – с продольными и поперечными несущими стенами. Пространственную жесткость зданию обеспечивает жесткий диск перекрытий из многпустотных железобетонных панелей.

Наружные стены – из трехслойных панелей толщиной 350 мм с дискретными связями в виде железобетонных шпонок.

Перекрытия – железобетонные плиты толщиной 160 мм.

Внутренние стены – железобетонные плоские панели толщиной 160 мм.

Перегородки внутриквартирные – гипсовые пазогребневые.

Крыша – вентилируемая с холодным чердаком.

Кровля – безрулонная, железобетонные кровельные ребристые плиты, внутренний водосток.

Кровля лестнично-лифтового узла – совмещенная, рулонная.

Утеплитель чердака – пенополистирол ППС-15-Т-Б – 200 мм по ГОСТ 15588-2014.

Окна – блоки оконные из ПВХ профилей с двухкамерным стеклопакетом по ГОСТ 30674-99.

Двери наружные – металлические по ГОСТ 31173-2016.

Входы в жилой дом расположены со двора дома и оборудованы двойными тамбурами по СП 54.13330.2011.

Один лифт грузоподъемностью 10000 кг.

Выход на кровлю дома осуществляется через противопожарные двери 2-го типа (с пределом огнестойкости EI 60) размерами –810x2070 мм.

Высота парапетов ограждения на кровле и ограждений лоджий в квартирах 1200 мм.

Высота ограждений лестничных маршей и площадок по СП 54.13330.2011 – 1200 мм.

Подъезд к жилым домам будет осуществляться с проспекта Маршала Голикова, Первомайского проспекта, с ул. Фарафонова и с западной стороны 4 микрорайона.

#### **4.2 Проектный баланс территории**

Данным проектом планировки рассматривается возможность освоения существующих земельных участков с кадастровым номером 45:25:020403:1481; :1480; :1494; :1482; :1483; :1484; :1485; :1486; :1487; :56; :2903; :57; :1492; :1493; :1491; :1490; :1488; :1489 с дальнейшим его разделением на участки для размещения, строительства и эксплуатации многоквартирных жилых домов и общественного здания, а так же размещения трансформаторных подстанций.

Площадка строительства ограничена:

- ул. Фарафонова - с северной стороны,

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

- проспект Маршала Голикова - с южной стороны,
- Первомайский проспект - с восточной стороны.
- западной стороны 4 микрорайон.

Площадь земельного участка в границах проектирования составляет – **8,222 га (82220,0 м2).**

Площадь застройки - **16240,5 м2.**

Проектируемая общая площадь жилого дома составляет - **96933,9 м2.**

Общая площадь коммерческой недвижимости – **4817,0 м2.**

Площадь озеленения – **10538,0 м2.**

Площадь грунтового покрытия – **9522,9 м2.**

Общее количество жителей составляет **3232** человек.

**Коэффициент застройки** составляет **0,20** (16240,5 кв.м (площадь, занятой под зданием)/82220,0 кв.м (площадь участка), что меньше нормируемого показателя **0,4** (согласно приложения Б, таблицы Б.1, СП 42.13330.2016).

**Коэффициент плотности застройки** составляет **1,18** (96933,9 кв.м.(общая площадь жилого дома) /82220,0 кв.м (площадь участка), что меньше нормируемого показателя **1,2** (согласно приложения Б, таблицы Б.1, СП 42.13330.2016).

**Таблица 3. - Баланс территории**

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Значение
1	2	3	4
<b>1.</b>	<b>Территория</b>		
1.1.	Площадь проектируемой территории – всего. В том числе территории: - жилая застройка - зон транспортной инфраструктуры; -зеленые насаждения общего пользования	га га га га	<b>8,222</b>  1,62 4,592 2,01
<b>2.</b>	<b>Население</b>		
2.1.	Численность населения.	чел.	3232
2.2.	Плотность населения в жилых зонах.	чел./га	393,0
<b>3.</b>	<b>Жилищный фонд</b>		
3.1.	Общая площадь жилых домов.	м <sup>2</sup> общ. пл.	<b>96933,9</b>
3.2.	Средняя этажность застройки.	этаж	11
3.3.	Количество квартир: Однокомнатных Двухкомнатных Трехкомнатных	шт шт шт	По проекту По проекту По проекту
<b>4.</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>		
4.1.	Протяженность улично-дорожной сети	га	4,592
4.2.	Стоянки для временного хранения легковых автомобилей, в т.ч. для ММГН,	маш./мест	1048+116= 1164

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Значение
	коммерческой недвижимости.		
<b>5.</b>	<b>Инженерное оборудование</b>		
5.1.	Водопотребление (среднесуточное).	м <sup>3</sup> /сут	По проекту
5.2.	Водоотведение (среднесуточное).	м <sup>3</sup> /сут	-
5.3.	Электропотребление.	кВт/ч	-
5.4.	Потребление тепла на отопление,	Гкал/час	-
5.5.	вентиляцию и горячее водоснабжение жилых домов		
5.6.	Газоснабжение	кг/сут.	-
5.7.	Количество твердых бытовых отходов.		

**Вывод:** На проектируемом земельном участке площадью 82220,0 кв.м. располагаются проектируемые жилые дома (2-8 - этапов строительства) с общей площадью 96933,9 кв.м., а так же общественное здание (1 этап строительства).

Коэффициент плотности застройки составляет 1,18, что меньше нормируемого 1,2, соответственно плотность застройки можно увеличить после проработки проектной документации.

### **5. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне**

#### **5.1 Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера.**

Значительную долю чрезвычайных ситуаций природного характера составляют ситуации вызванные опасными геологическими и гидрологическими явлениями и процессами (паводки, подтопление-затопление) неблагоприятными метеорологическими явлениями (сильный ветер, оказывающий повышенную ветровую нагрузку; ливневые осадки, приводящие к затоплению и подтоплению территорий; метели со снежными заносами и значительной ветровой нагрузкой; сильные морозы, грозы и т.д). Степень опасности природных процессов на территории проектируемого жилого комплекса оценивается по категории «умеренно опасные», сложность природных условий – по категории «простые» в соответствии с СП 115.13330.2016 Актуализированная редакция СНиП 22-01-95 «Геофизика опасных природных воздействий».

## **5.2 Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера.**

Проектируемые жилые дома не относятся к группе по опасности ГО и в дальнейшем категорированные объекты на данной территории не предусматриваются.

Развитие чрезвычайных ситуаций возможно в связи с:

- авариями на коммунально-энергетических сетях и сооружениях, взрывами в жилых зданиях;
- опасными происшествиями на транспорте: автодорожные аварии, утечка АХОВ при транспортировке.

### Мероприятия по предотвращению ЧС.

С точки зрения территориального развития проектируемого жилого комплекса для повышения пожарной безопасности застройки Генпланом предусматриваются:

- разрывы между селитебной зоной и производственными территориями-магистралями, санитарно- защитными зонами;
- членение селитебной территории на локальные жилые образования, соединенные между собой зелеными пространствами;
- единая система озеленения территории – внутриквартальное озеленение, газоны, скверы, используемая как противопожарные разрывы;
- обеспечение надежности газоснабжения развитием системы распределительных газопроводов высокого и низкого давления, выполненных по кольцевой схеме. Устойчивость систем теплоснабжения и электроснабжения может повысить наличие собственных источников;
- развитие водопроводных сетей с установкой пожарных гидрантов, обеспечивающих нужды пожаротушения, с хранением необходимого пожарного объема воды в водопроводных сооружениях города

## **5.3 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности**

### Основные положения

В зданиях проектируемых многоквартирных жилых домов предусмотрены конструктивные, объемно-планировочные и инженерно-технические решения, обеспечивающие в случае пожара:

- возможность эвакуации людей независимо от их возраста и физического состояния наружу на прилегающую к зданию территорию до наступления угрозы из жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара;
- возможность спасения людей,
- возможность доступа личного состава пожарных подразделений и подачи средств пожаротушения к очагу пожара, а также проведения мероприятий по спасению людей и материальных ценностей;

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

- нераспространение пожара на рядом расположенные здания, в том числе при обрушении горящего здания.

В процессе строительства необходимо обеспечивать:

- приоритетное выполнение противопожарных мероприятий, предусмотренных проектом, разработанным в соответствии с действующими нормами в установленном порядке;

- соблюдение противопожарных правил, предусмотренных НПБ 01, и охрану от пожара строящихся и вспомогательных объектов, пожаробезопасное проведение строительно-монтажных работ;

- возможность безопасной эвакуации и спасения людей, а также защиты материальных ценностей при пожаре в строящемся объекте и на строительной площадке.

В процессе эксплуатации следует:

- обеспечить содержание здания и работоспособность средств его противопожарной защиты в соответствии с требованиями проектной и технической документации на них;

- обеспечить выполнение правил пожарной безопасности, утвержденных в установленном порядке, в том числе НПБ 01;

- не допускать изменений конструктивных, объемно-планировочных и инженерно технических решений без проекта, разработанного в соответствии с действующими нормами, и утвержденного в установленном порядке;

- при проведении ремонтных работ не допускать применение конструкций и материалов, не отвечающих требованиям действующих норм.

Если разрешение на строительство здания получено при условии, что число людей в здании или в любой его части или пожарная нагрузка ограничены, внутри здания в заметных местах расположить извещения об этих ограничениях, а администрация здания разрабатывает специальные организационные мероприятия по предотвращению пожара и эвакуации людей при пожаре.

#### **Описание системы обеспечения пожарной безопасности объекта капитального строительства**

Проектируемые жилые дома имеют систему обеспечения пожарной безопасности.

Система обеспечения пожарной безопасности объекта включает в себя:

- систему предотвращения пожара;

- систему противопожарной защиты;

- комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Цель создания системы – предотвращения пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре.

Пожарная безопасность объекта обеспечивается следующим комплексом мероприятий:

									Лист
									30
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	3522-4-22 -ПП.ТЧ			

- соблюдением нормативных противопожарных разрывов между проектируемыми объектами и существующими зданиями и сооружениями;
- устройством проездов и подъездов с твердым покрытием к проектируемому зданию для проезда пожарной техники;
- обеспечением нормативной степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности строительных конструкций;
- возможностью безопасной эвакуации людей при возникновении пожара;
- оборудованием помещений пожарной сигнализацией и системой оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ) людей при пожаре;
- устройством телефонной связи и наличием первичных средств пожаротушения;
- безопасностью подразделений пожарной охраны при ликвидации пожара;
- доступом пожарных с автолестниц и автоподъемников в любое помещение;
- устройством зануления, заземления и молниезащиты объекта.
- устройством аварийного освещения, отключения вентиляции.

**Описание проходов, проездов и подъездов к объекту капитального строительства**

Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен:

а) с двух продольных сторон - к зданиям и сооружениям класса функциональной пожарной опасности Ф1.3 высотой 28 и более метров, классов функциональной пожарной опасности Ф1.2, Ф2.1, Ф2.2, Ф3, Ф4.2, Ф4.3, Ф4.4 высотой 18 и более метров;

б) с одной продольной стороны - к зданиям и сооружениям вышеуказанных классов с меньшей высотой при выполнении одного из следующих условий:

- оконные проемы всех помещений или квартир выходят на сторону пожарного подъезда, либо все помещения или квартиры имеют двустороннюю ориентацию;

- при устройстве со стороны здания, где пожарный подъезд отсутствует наружных открытых лестниц, связывающих лоджии и балконы смежных этажей между собой;

- при устройстве наружных лестниц 3-го типа при коридорной планировке зданий;

в) со всех сторон - к зданиям и сооружениям классов функциональной пожарной опасности Ф1.1, Ф4.1.

Допускается предусматривать подъезд пожарных автомобилей только с одной стороны к зданиям, сооружениям и строениям в случаях:

- 1) меньшей этажности;
- 2) двусторонней ориентации квартир или помещений;



3) устройства наружных открытых лестниц, связывающих лоджии и балконы смежных этажей между собой, или лестниц 3-го типа при коридорной планировке зданий.

К зданиям с площадью застройки более 10 000 квадратных метров или шириной более 100 метров подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен со всех сторон.

Ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее:

- 3,5 метров-при высоте здания или сооружения до 13,0 м включительно,
- 4,2 метра- при высоте здания или сооружения от 13,0 метров до 46,0 метров включительно,
- 6,0 метров- при высоте здания или сооружения более 46,0 метров.

В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию, сооружению и строению, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду.

Расстояние от внутреннего края подъезда до стены здания, сооружения и строения должно быть:

- 1) для зданий высотой не более 28 метров - 5- 8 метров;
- 2) для зданий высотой более 28 метров - 8-10 метров.

Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники должна быть рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей.

В замкнутых и полузамкнутых дворах необходимо предусматривать проезды для пожарных автомобилей.

Сквозные проезды (арки) в зданиях, сооружениях и строениях должны быть шириной не менее 3,5 метра, высотой не менее 4,5 метра и располагаться не более чем через каждые 300 метров, а в реконструируемых районах при застройке по периметру - не более чем через 180 метров.

Тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размером не менее чем 15×15 метров. Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 метров.

Проектная документация на стадии проектирования подвергается экспертизе на устойчивость, надежность и пожаробезопасность сооружений при их эксплуатации.

#### **5.4. Мероприятия по гражданской обороне**

Для определения местоположения газопровода на территории населенного пункта выполнить установку табличек-указателей на стенах зданий и сооружений.

Применяемое газовое оборудование и материалы должны соответствовать требованиям нормативно-технической документации, иметь сертификат соответствия и разрешения Ростехнадзора России на применение.

										Лист
										32
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	<b>3522-4-22 -ПП.ТЧ</b>				

Трубы, предусматриваемые для систем газоснабжения, должны быть испытаны гидравлическим давлением на заводе-изготовителе или иметь запись в сертификате о гарантии того, что трубы выдержат гидравлическое давление, величина которого соответствует требованиям стандартов или технических условий на трубы.

Опасными событиями, которые могут оказать влияние на безопасность находящихся вблизи топочной людей, будут являться пожары, аварии на сетях энерго -газо - и теплоснабжения, взрыв газо-воздушной смеси в котельной, пожар.

Газопровод является сооружением, от которого в момент запуска, эксплуатации (при нарушении герметичности трубопровода, арматуры) и возможных аварийных ситуаций, в атмосферу может выбрасываться природный газ. Природный газ на 98% состоит из метана.

Возможной причиной аварийной разгерметизации трубопровода могут быть:

- повышение давления выше расчетного;
- физический износ;
- механические повреждения;
- внешняя и внутренняя коррозия и т.д.

Залповый выброс природного газа в атмосферу может произойти при продувке перед подключением его к существующему газопроводу.

Возможные аварийные выбросы могут происходить только при необходимости опорожнения участков газопровода в случае проведения ремонтных работ при нарушении целостности газопровода.

Залповый или аварийный выброс природного газа в атмосферу не приведет к созданию взрывоопасной смеси, так как природный газ легче воздуха и, поднимаясь вверх, он будет быстро рассеиваться в атмосферном воздухе. Если при наличии открытого огня произойдет аварийный выброс природного газа, то газ загорится, но взрыва не будет, потому что взрывоопасная смесь в данной ситуации создаваться не может. Факельное горение будет продолжаться до тех пор, пока не выгорит весь газ, находящийся в технологическом блоке. Технологическим блоком являются подземные газопроводы низкого давления.

Проектируемое жилое здание должно находиться от подземного газопровода низкого давления на расстоянии 2 и более метров. О чрезвычайной ситуации можно сообщить по мобильному телефону или служебным телефонам, указанным на опознавательных знаках вдоль трассы газопровода.

### **5.5 Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов**

Проектом планировки на всей благоустраиваемой территории жилых домов, предусмотрено безопасное перемещение инвалидов и их эвакуации в случае пожара или стихийного бедствия.

						<b>3522-4-22 -ПП.ТЧ</b>	Лист
						33	
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Для обеспечения доступа инвалидов на все площадки и территории благоустройства жилого дома предусматривается устройство камня-аппареля, а все продольные уклоны проездов и тротуаров не превышают 10%.

При планировке жилого образования учитывалась необходимость обеспечивать доступность жилых объектов, объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и маломобильных групп населения. При проектировании жилых и общественных зданий следует предусматривать для инвалидов и граждан других маломобильных групп населения условия жизнедеятельности, равные с остальными категориями населения, в соответствии с требованиями СП 59.13330.2020, СП 35-101-2001, СП 35-102-2001, СП 31-102-99, СП 35-103-2001, РДС 35-201-99.

В проекте должны быть предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения маломобильных групп населения по участку к зданию или по территории предприятия, комплекса сооружений с учетом требований настоящих нормативов. Система средств информационной поддержки должна быть обеспечена на всех путях движения, доступных для маломобильных групп населения на все время эксплуатации.

Жилые объекты оснащаются следующими специальными приспособлениями и оборудованием, визуальной и звуковой информацией, включая специальные знаки у строящихся, ремонтируемых объектов и звуковую сигнализацию у светофоров;

- телефонами-автоматами или иными средствами связи, доступными для инвалидов;

- санитарно-гигиеническими помещениями;

- пандусами и поручнями у лестниц при входах в здания;

Ширина путей движения на участках с встречным движением инвалидов на креслах-колясках проектируется не менее 1,8 м с учетом габаритных размеров кресел-колясок.

Полоса движения инвалидов на креслах-колясках и механических колясках выделена с левой стороны на полосе пешеходного движения.

На открытых автостоянках около жилых объектов на расстоянии не далее 50 м от входа, выделено одно место для транспорта инвалидов с учетом ширины зоны парковки 3,6 м. Места парковки оснащены знаками, применяемыми в международной практике.

Расстояния от остановок специализированных средств общественного транспорта, перевозящих только инвалидов, до входов в общественные здания не превышают 100 м.

## **6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды**

При планировке и застройке территории приоритетным направлением считается решение вопросов по охране окружающей среды, рациональным

											Лист
											34
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата						

использованием природных ресурсов, безопасной жизнедеятельностью и здоровьем человека.

Территория проектируемых жилых домов находится вне санитарно-защитных зон предприятий.

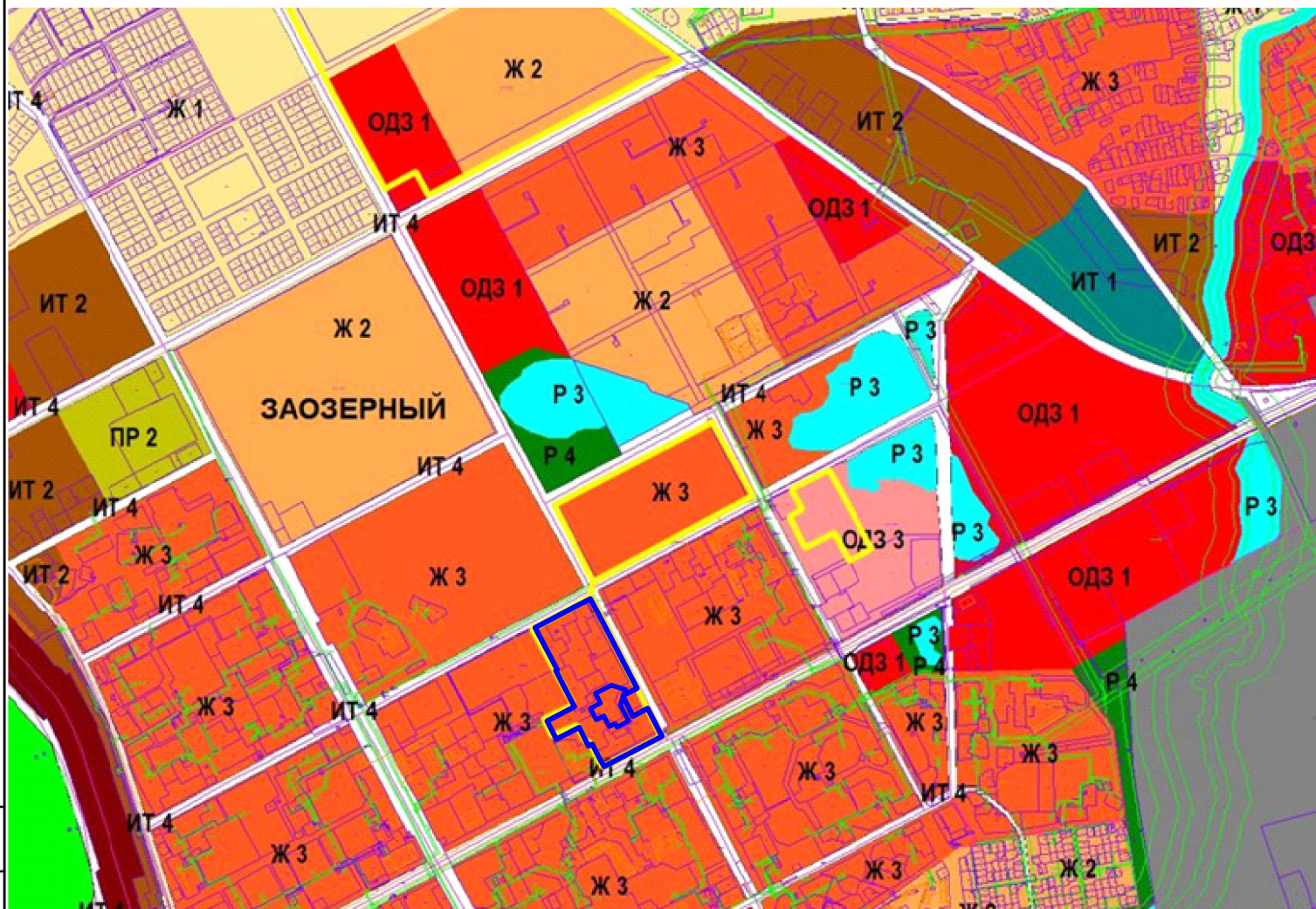
На планируемой территории проектом не предусмотрено размещение промышленных объектов и предприятий. В связи с этим обеспечивается отсутствие прямого или косвенного влияния на здоровье населения и условия проживания населения.

Проектом предусматривается охрана окружающей среды от жизнедеятельности населения жилого дома такими мероприятиями, как хозяйственные стоки организованы в систему канализации, организация санитарной очистки территории с придомовых территорий и уличных проездов в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.3684-21, СП 42 13330.2016, а также «Правил благоустройства, организации уборки и обеспечения чистоты и порядка в городе Кургане», утвержденных решением Курганской городской Думы от 27.03.2019 г. № 52.

						<b>3522-4-22 -ПП.ТЧ</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		35



Схема расположения элемента планировочной структуры М 1:10000



Ситуационный план М 1:2000



Участок проектирования

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ  
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

- Ж1 - зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами
- Ж2 - зона застройки среднеэтажными жилыми домами
- Ж3 - зона застройки многоэтажными жилыми домами**

**ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

- ОДЗ1 - зона делового, общественного и коммерческого назначения
- ОДЗ2 - зона здравоохранения
- ОДЗ3 - многофункциональная зона

**ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**

- ПР1 - производственная зона
- ПР2 - коммунально-складская зона
- ПР3 - зона территорий добычи полезных ископаемых

**ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**

- ИТ1 - зона объектов инженерной инфраструктуры
- ИТ2 - зона объектов транспортной инфраструктуры
- ИТ3 - зона объектов автомобильного, железнодорожного и воздушного транспорта
- ИТ4 - зона улично-дорожной сети

**ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

- СХ1 - зона сельскохозяйственных угодий
- СХ2 - зона объектов сельскохозяйственного производства
- СХ3 - зона ведения огородничества и садоводства

**ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

- Р1 - зона городских лесов
- Р2 - зона озелененных территорий общего пользования
- Р3 - зона водных объектов
- Р4 - зона мест отдыха общего пользования
- Р5 - зона объектов рекреационного назначения

**ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

- СН1 - зона ритуального назначения
- СН2 - зона режимных объектов
- СН3 - зона объектов по переработке и утилизации коммунальных отходов

**ГРАНИЦЫ**

- Г1 - граница муниципального образования (граница населенного пункта)
- Г2 - территории, подлежащие комплексному и устойчивому развитию на территории города Кургана

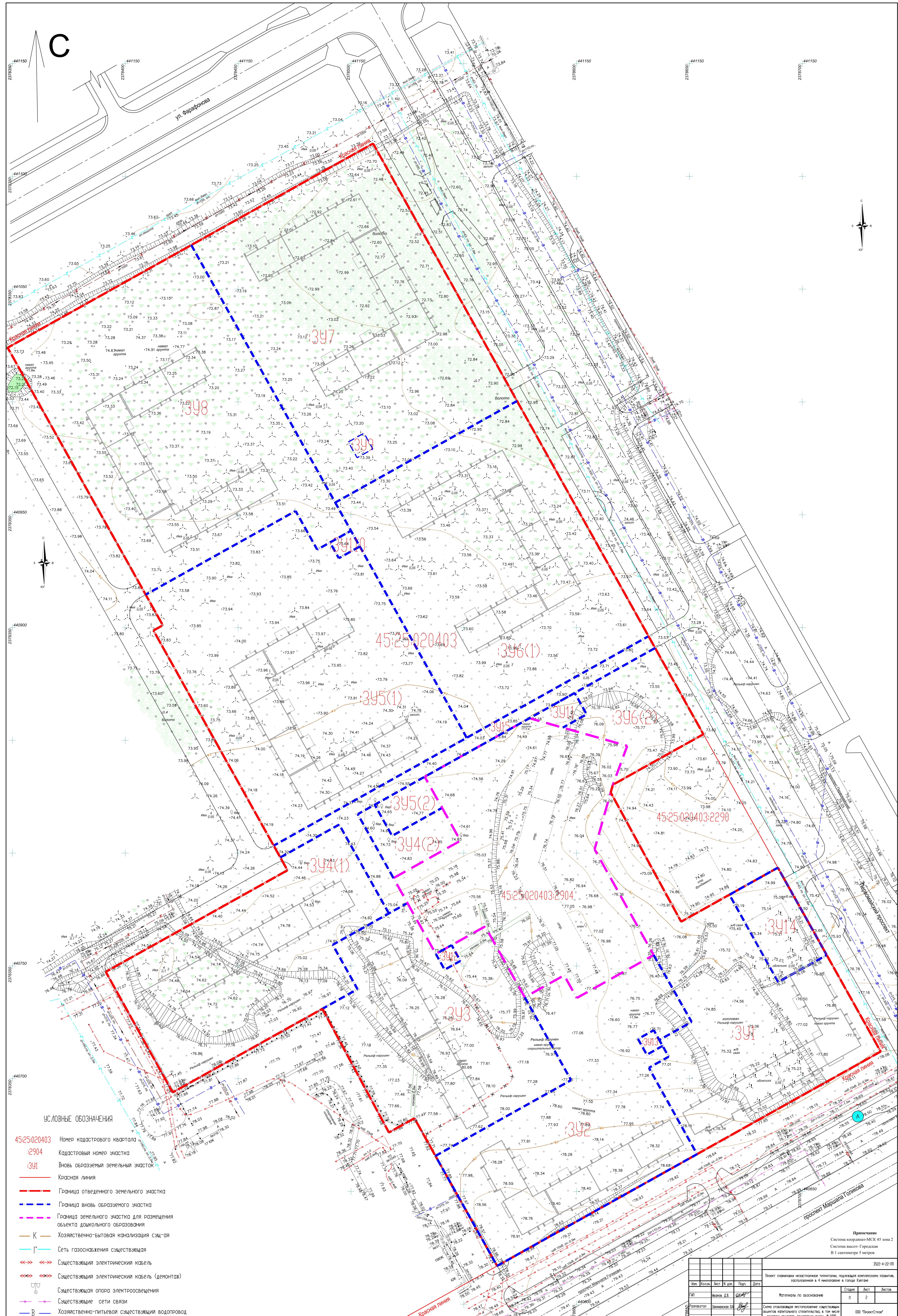
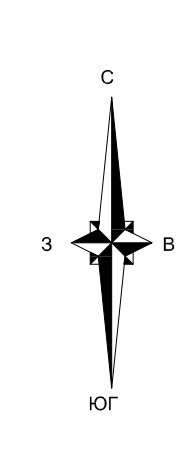
СОГЛАСОВАНО

Инф.Н подл. | Подпись и дата | Взам. инф.Н

						3522-4-22-ПП			
						Проект планировки незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию, расположенной в 4 микрорайоне в городе Кургана			
ИЗМ.	КОЛ.УЧ	ЛИСТ	N ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
							П	1	
ГИП Иванов Д.В.						Фрагмент карты планировочной структуры городского округа города Кургана	000 'ПроектСтрой'		
Разработал Зарицанская О.А.									



С



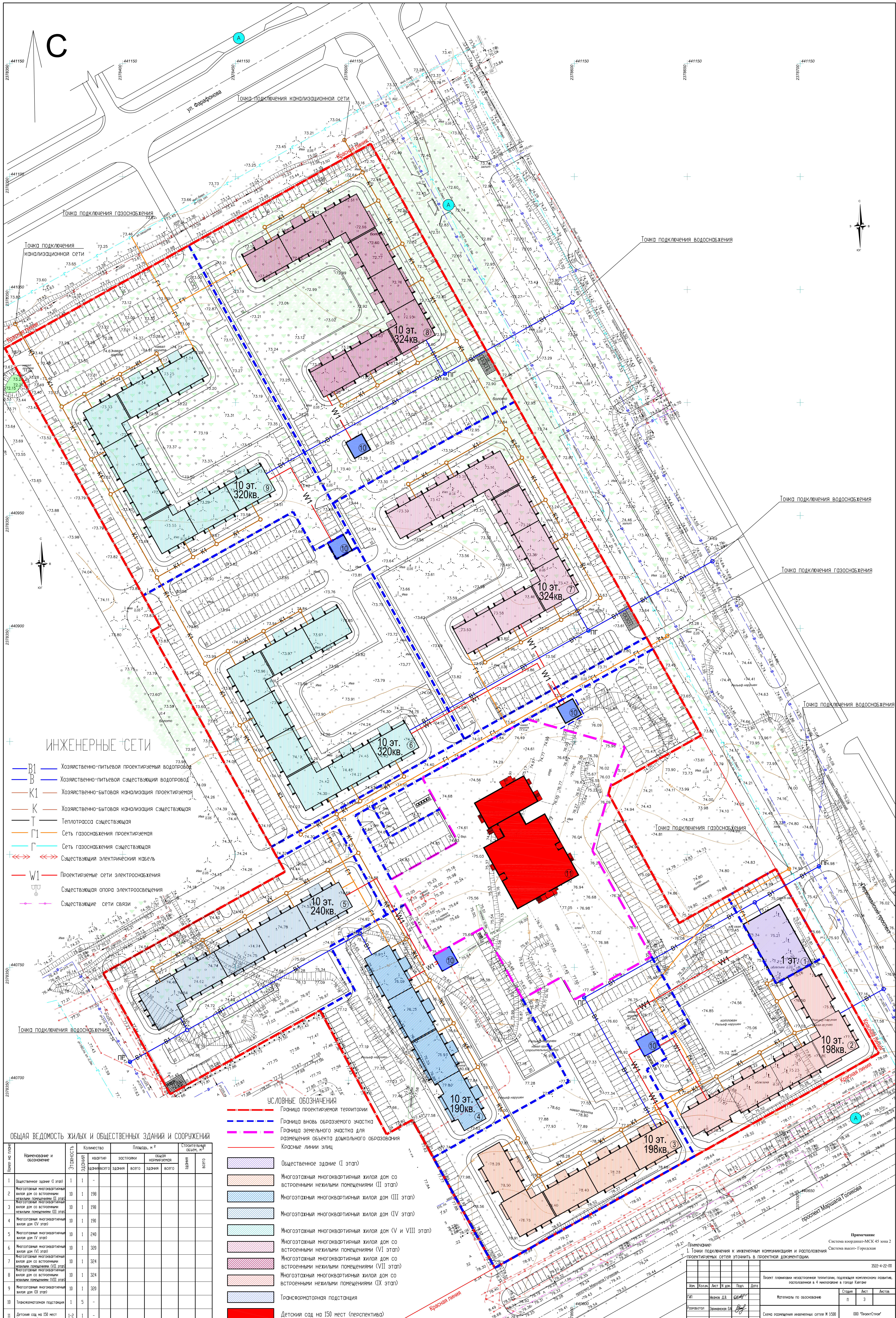
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- 45:25:020403 Номер кадастрового квартала
- 2904 Кадастровый номер участка
- 391 Вновь образуемая земельная участок
- Красная линия
- Граница отведенного земельного участка
- Граница вновь образуемого участка
- Граница земельного участка для размещения объекта дождевого образования
- К — Хозяйственно-бытовая канализация смч-ая
- Г — Сеть газоснабжения существующая
- — — — — Существующий электрический кабель
- — — — — Существующий электрический кабель (демонтаж)
- — — — — Существующая опора электроосвещения
- — — — — Существующие сети связи
- В — Хозяйственно-питьевая существующий водопровод

Примечание  
 Система координат-МСК 45 зона 2  
 Система высот- Горьковская  
 В 1 сантиметре 5 метров

					3522-4-02-01		
Иск.	Коллж.	Лист	№ док.	Перл.	Дата	Работы по планировке территории, подготовке комплексов застройки, расположенные в 4 квартале в городе Казань	
						Исполнены по обоснованию	
ЭП	Инженер Д.В.	О.А.				Лист	Лист
Разработчик	Заказчик	И.И.				п	2
						См. обоснование местоположения съездов объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу. М 1:500	
						ООО "ПроектСтрой"	





ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ

- B1 — Хозяйственно-питьевой проектируемый водопровод
- B — Хозяйственно-питьевой существующий водопровод
- K1 — Хозяйственно-бытовой канализация проектируемая
- K — Хозяйственно-бытовой канализация существующая
- T — Теплотрасса существующая
- Г1 — Сеть газоснабжения проектируемая
- Г — Сеть газоснабжения существующая
- — — — — Существующий электрический кабель
- W1 — Проектируемые сети электроснабжения
- — — — — Существующая опора электроснабжения
- — — — — Существующие сети связи

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- — — — — Граница проектируемой территории
- — — — — Граница вновь образуемого участка
- — — — — Граница земельного участка для размещения объекта дождевого образования
- — — — — Красные линии улиц
- — — — — Общественное здание (I этап)
- — — — — Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (II этап)
- — — — — Многоэтажный многоквартирный жилой дом (III этап)
- — — — — Многоэтажный многоквартирный жилой дом (IV этап)
- — — — — Многоэтажный многоквартирный жилой дом (V и VIII этап)
- — — — — Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (VI этап)
- — — — — Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (VII этап)
- — — — — Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (IX этап)
- — — — — Трансформаторная подстанция
- — — — — Детский сад на 150 мест (перспектива)

ОБЩАЯ ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п по плану	Наименование и обозначение здания	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>		Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			квартир	зданий	общая нормируемая	общая	здания	всего
1	Общественное здание (I этап)	1	1	-				
2	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (II этап)	10	198					
3	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (III этап)	10	198					
4	Многоэтажный многоквартирный жилой дом (IV этап)	10	198					
5	Многоэтажный многоквартирный жилой дом (V этап)	10	240					
6	Многоэтажный многоквартирный жилой дом (VI этап)	10	320					
7	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (VII этап)	10	324					
8	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (VIII этап)	10	324					
9	Многоэтажный многоквартирный жилой дом (IX этап)	10	320					
10	Трансформаторная подстанция	1	5	-				
11	Детский сад на 150 мест (перспектива)	1-2	1	-				

Примечание  
 Система координат-МСК 45 зона 2  
 Система высот-Горская

Примечание:  
 1. Точки подключения к инженерным коммуникациям и расположения проектируемых сетей указать в проектной документации.

3522-4-22-01

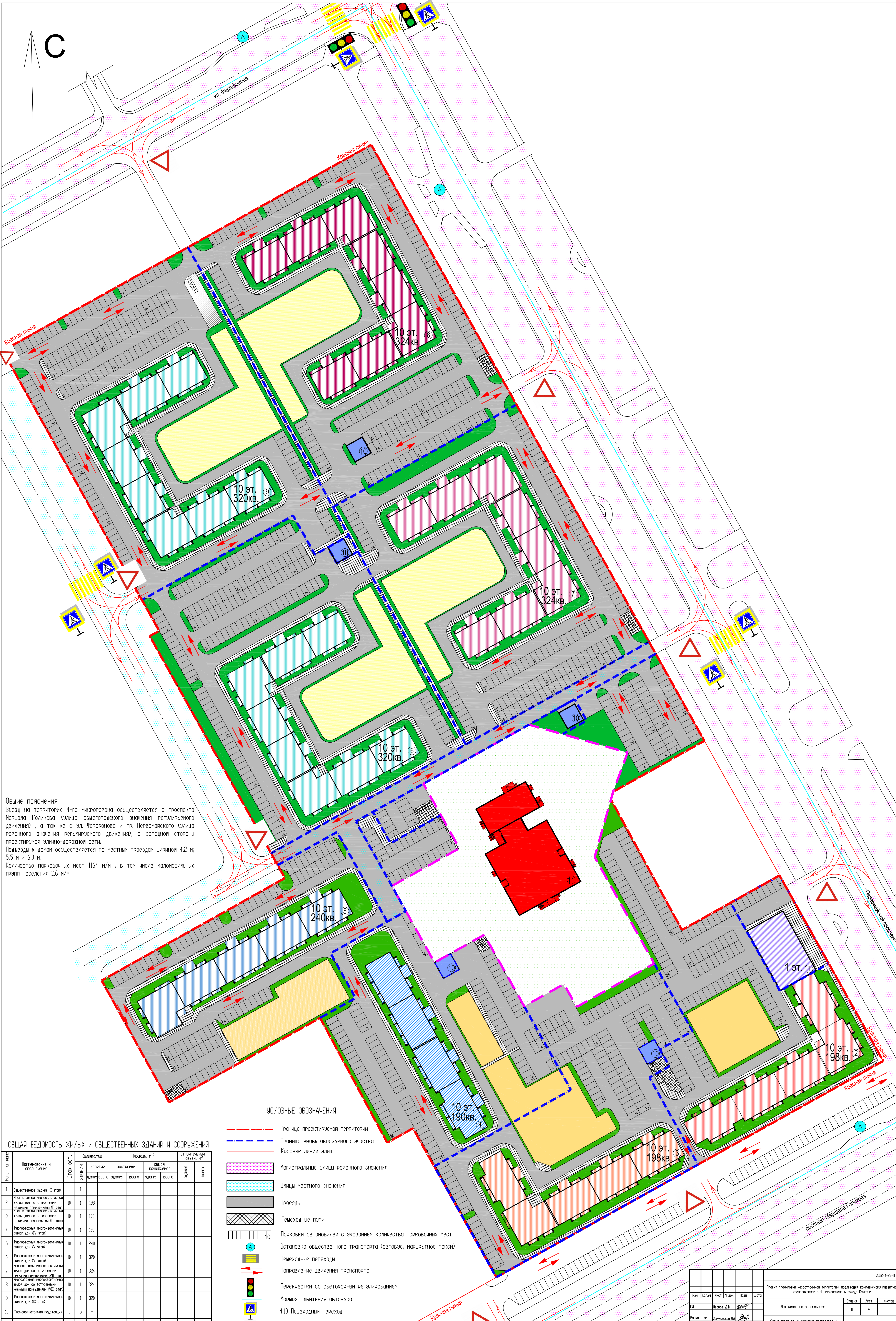
Иск.	Колы.	Лист	№ док.	Перл.	Дата
ИП	Иванов Д.В.	01	01		
Разработчик	Землянская О.А.				

Листов: 3  
 Страница: 3

Скено разработчик инженерных сетей И.500  
 ООО "ПроектСтрой"



С



**Общие пояснения:**  
 Въезд на территорию 4-го микрорайона осуществляется с проспекта Маршала Галикова (улицы областного значения регулируемого движения), а так же с ул. Фарафонова и пр. Первомайского (улицы районного значения регулируемого движения), с западной стороны проектной улично-дорожной сети.  
 Подъезды к домам осуществляется по местным проездам шириной 4,2 м; 5,5 м и 6,0 м.  
 Количество парковочных мест 1164 м/м, в том числе маломобильных групп населения 116 м/м.

**ОБЩАЯ ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

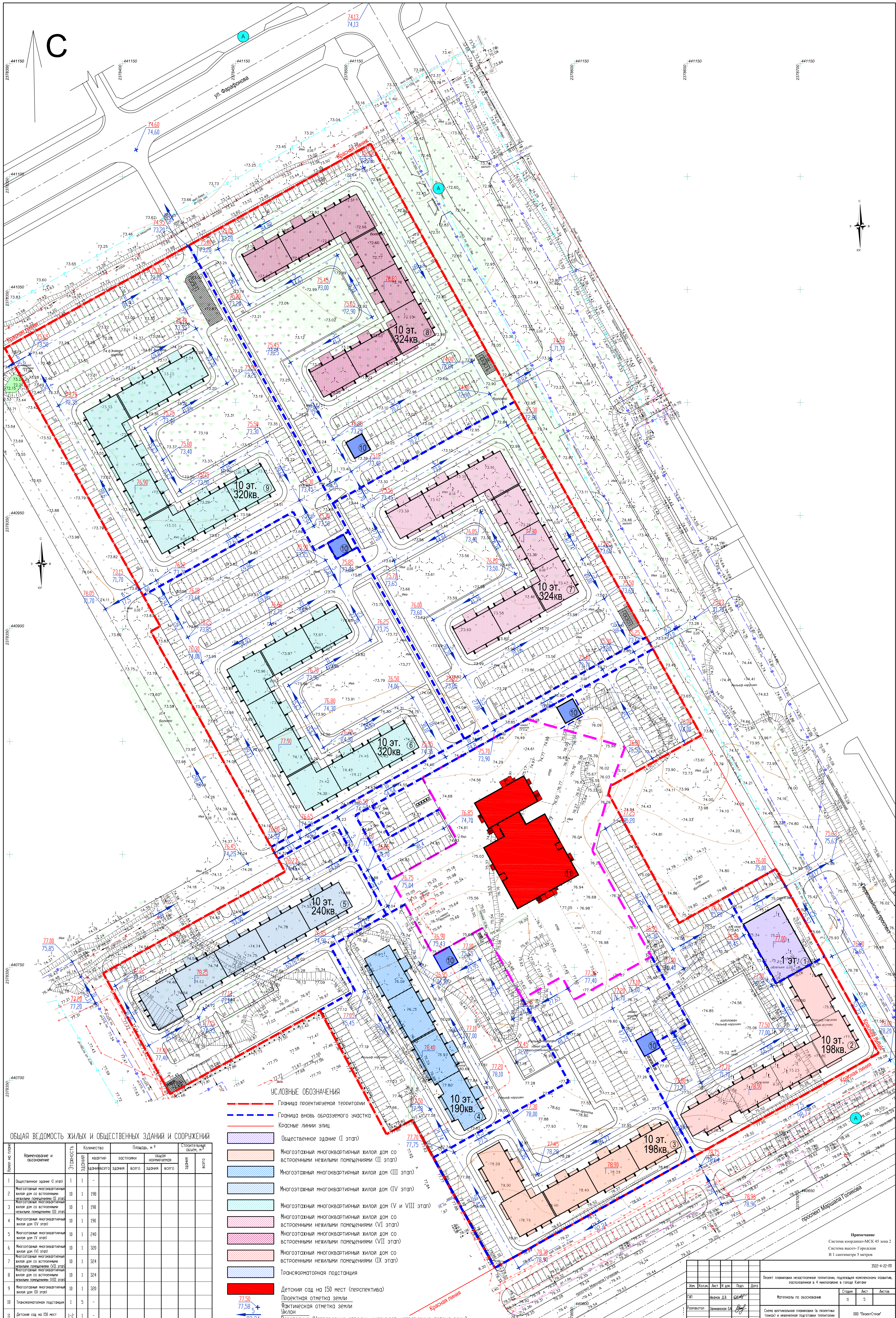
№ по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>		Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			зданий	квартир	зданий	общая полезная	зданий	всего
1	Общественное здание (I этаж)	1	1	-				
2	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со восточными лоджиями (IIV этаж)	10	1	198				
3	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со восточными лоджиями (III этаж)	10	1	198				
4	Многоэтажный многоквартирный жилой дом (IV этаж)	10	1	190				
5	Многоэтажный многоквартирный жилой дом (IV этаж)	10	1	240				
6	Многоэтажный многоквартирный жилой дом (IV этаж)	10	1	320				
7	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со восточными лоджиями (III этаж)	10	1	324				
8	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со восточными лоджиями (III этаж)	10	1	324				
9	Многоэтажный многоквартирный жилой дом (III этаж)	10	1	320				
10	Трансформаторная подстанция	1	5	-				
11	Детский сад на 150 мест (специальной)	1-2	1	-				

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- Граница проектируемой территории
- Граница вновь образуемого участка
- Красные линии улиц
- Магистральные улицы районного значения
- Улицы местного значения
- Проезды
- Пешеходные пути
- 10 Парковки автомобиля с указанием количества парковочных мест
- A Остановка общественного транспорта (автобус, маршрутное такси)
- A Пешеходные переходы
- Направление движения транспорта
- Перекрестки со светофорным регулированием
- Маршрут движения автобуса
- A 4.13 Пешеходный переход
- △ 2.4 Уступите дорогу

3522-4-22-11				
Имя	Колма	Лист	№ док.	Дата
ЭИП	Иванов Д.В.	САПР		
Разработчик	Землянская О.А.			
Проект планировки территории, подлежащей комплексному развитию, расположенной в 4 микрорайоне в городе Казане				
Исполнитель по обоснованию			Страниц	Листов
			п	4
Схема организации движения транспорта и пешеходов - И.1500				ООО "ПроектСтрой"





**ОБЩАЯ ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

№ п/п по плану	Наименование и обозначение	Этажность здания	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>		Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			квартир	зданий	общая	пользуемая	зданий	зданий
1	Общественное здание (I этап)	1	1	-	-	-	-	-
2	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (II этап)	10	1	198	-	-	-	-
3	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (III этап)	10	1	198	-	-	-	-
4	Многоэтажный многоквартирный жилой дом (IV этап)	10	1	190	-	-	-	-
5	Многоэтажный многоквартирный жилой дом (V этап)	10	1	240	-	-	-	-
6	Многоэтажный многоквартирный жилой дом (VI этап)	10	1	320	-	-	-	-
7	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (VII этап)	10	1	324	-	-	-	-
8	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (VIII этап)	10	1	324	-	-	-	-
9	Многоэтажный многоквартирный жилой дом (IX этап)	10	1	320	-	-	-	-
10	Трансформаторная подстанция	1	5	-	-	-	-	-
11	Детский сад на 150 мест (перспектива)	1-2	1	-	-	-	-	-

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- - - Граница проектируемой территории
  - - - Граница вновь образуемого участка
  - Красные линии улиц
  - Общественное здание (I этап)
  - Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (II этап)
  - Многоэтажный многоквартирный жилой дом (III этап)
  - Многоэтажный многоквартирный жилой дом (IV этап)
  - Многоэтажный многоквартирный жилой дом (V и VIII этап)
  - Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (VI этап)
  - Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (VII этап)
  - Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (IX этап)
  - Трансформаторная подстанция
  - Детский сад на 150 мест (перспектива)
  - + Проектная отметка земли
  - + Фактическая отметка земли
  - + Уклон
  - Расстояние (Направление стрелки указывает направление потока воды)

**Примечание**  
 Система координат-МСК 45 зона 2  
 Система высот-Горьковская  
 В 1 сантиметре 5 метров

Иск. Копия		Лист №	Форм. №	Дата
ИП	Иванов Д.В.	АР	10/2023	10.10.2023
Разработчик	Землянская О.А.	АР	10/2023	10.10.2023

Объект: планировка неэксплуатированной территории, подлежащая комплексному развитию, расположенная в 4 квартале в городе Казань

Источники по обоснованию: Листы: 1, 2, 3, 4, 5

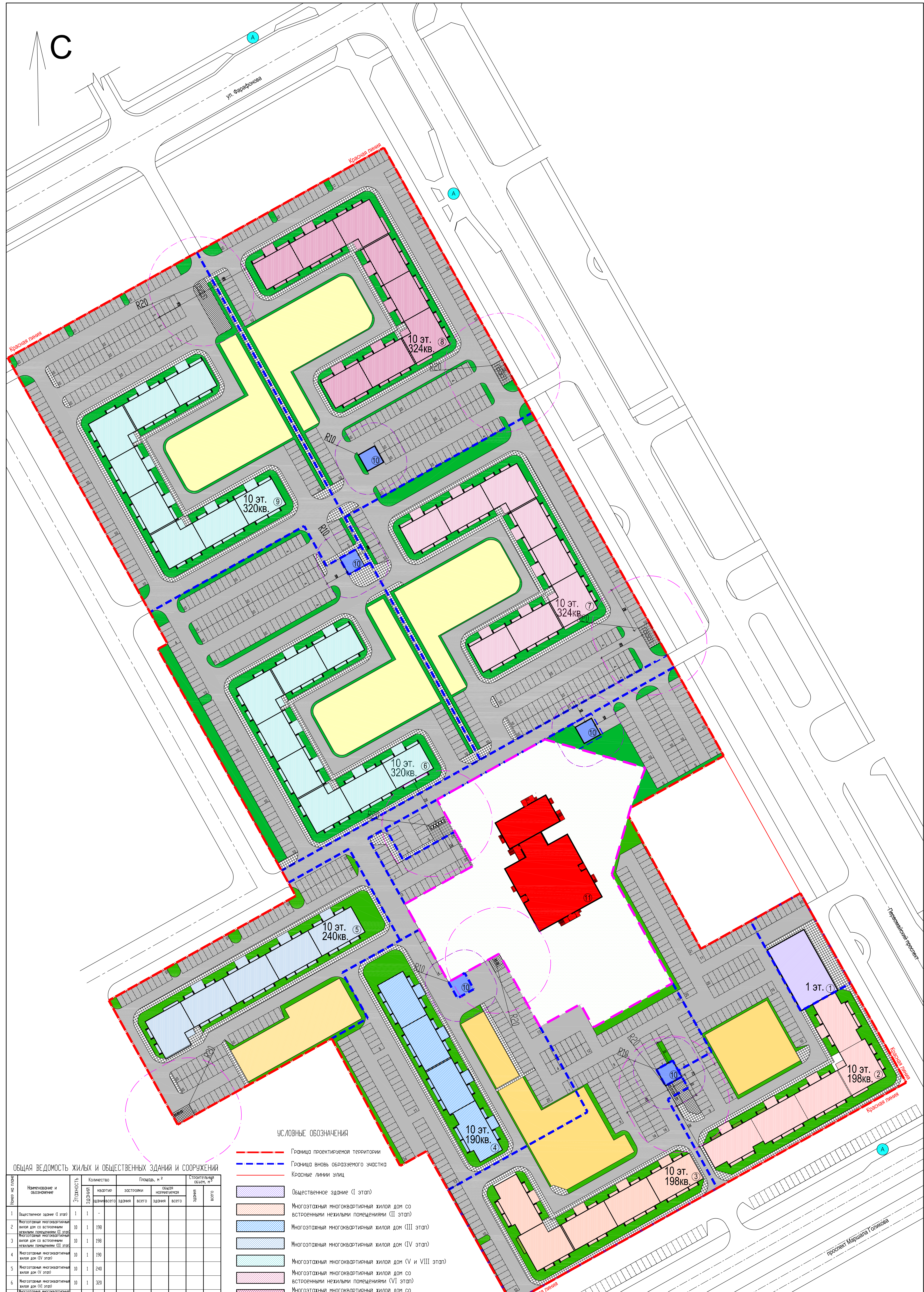
Сфера вертикальной планировки (с проектными отметками) и инженерной подготовки территории (с 1:500)

ООО "ПроектСтрой"



С

ул. Фарафонова



ОБЩАЯ ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>		Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			зданий	квартир	зданий	общая полезная	зданий	всего
1	Общественное здание (I этап)	1	1	-				
2	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (II этап)	10	1	198				
3	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (III этап)	10	1	198				
4	Многоэтажный многоквартирный жилой дом (IV этап)	10	1	190				
5	Многоэтажный многоквартирный жилой дом (V этап)	10	1	240				
6	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (VI этап)	10	1	320				
7	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (VII этап)	10	1	324				
8	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (VIII этап)	10	1	324				
9	Многоэтажный многоквартирный жилой дом (IX этап)	10	1	320				
10	Трансформаторная подстанция	1	5	-				
11	Детский сад на 150 мест (перспектива)	1-2	1	-				

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проектируемой территории
- Граница вновь образуемого участка
- Красные линии улиц
- Общественное здание (I этап)
- Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (II этап)
- Многоэтажный многоквартирный жилой дом (III этап)
- Многоэтажный многоквартирный жилой дом (IV этап)
- Многоэтажный многоквартирный жилой дом (V и VIII этап)
- Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (VI этап)
- Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (VII этап)
- Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (IX этап)
- Трансформаторная подстанция
- Детский сад на 150 мест (перспектива)
- Проезды
- Газон
- Территория для размещения площадок для игр детей, отдыха взрослых и занятия спортом
- Санитарная зона от площадок сбора ТБО
- Санитарная зона от трансформаторной подстанции

Иск.	Колы.	Лист	№ док.	Пер.	Дата	322-4-22-11
ЭП	Иванов Д.В.	САПР				Проект планировки территории, подлежащий комплексному развитию, расположенной в 4 квартале в городе Казань
Разработ.	Землякова О.А.					Исполнитель по обоснованию
						Схема границ зон с особыми условиями использования территории, совмещенная со схемой границ земельного наследия № 1500
						000 "ПроектСтрой"
						Листов 6