

Некоммерческое партнерство "Проектные организации Урала"  
614990, Пермский край, г. Пермь, ул. Петропавловская, д. 123  
Регистрационный номер в Государственном реестре  
саморегулируемых организаций СРО-П-112-11012010  
СВИДЕТЕЛЬСТВО № 12450047-1022010-03 (от 10 декабря 2014)

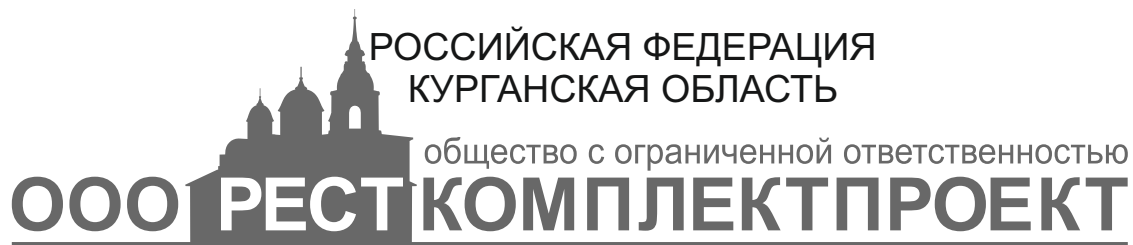
Арх.№ \_\_\_\_\_

Шифр: 17-07-16-ППТ

**Объект:** Проект планировки территории квартала,  
ограниченного улицами Ленина - Комсомольская,  
Горького - Советская.

**Раздел:** Проект планировки территории

**Том №2**  
Книга 1



Некоммерческое партнерство "Проектные организации Урала"  
614990, Пермский край, г. Пермь, ул. Петропавловская, д. 123  
Регистрационный номер в Государственном реестре  
саморегулируемых организаций СРО-П-112-11012010  
СВИДЕТЕЛЬСТВО № 12450047-1022010-03 (от 10 декабря 2014)

Арх.№ \_\_\_\_\_

Шифр: 17-07-16-ППТ

**Объект:** Проект планировки территории квартала,  
ограниченного улицами Ленина - Комсомольская,  
Горького - Советская.

**Раздел:** Проект планировки территории

Том №2  
Книга 1

Директор

Статных Г. А.

ГИП

Марченков В.В.

г. Курган. 2016 г.

## Содержание

### 1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

#### *Пояснительная записка*

#### **ВВЕДЕНИЕ**.....

#### **1.1 ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ (ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)**

1.1.1 Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории.....

#### **1.2 МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ**

1.2.1 Пояснительная записка.....

*Копии графических материалов*.....

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

+

17-07-16-ПТТ

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГИП		Статных			
Разраб.		Статных			
Н.контр.					

Проект планировки территории квартала, ограниченного улицами Ленина – Комсомольская, Горького - Советская			Лист	Листов	ООО «Ресткомплетпроект»
			2	26	

## ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории квартала, ограниченного улицами Ленина – Комсомольская, Горького - Советская разработан в соответствии со следующей нормативно-правовой документацией:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004г. № 190-ФЗ;

- Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;

- «Правила землепользования и застройки города Кургана»

- Генеральный план города Кургана;

- СНиП 2.05.02-85\*, Автомобильные дороги;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов;

- Местные нормативы градостроительного проектирования г. Кургана, утвержденные решением Курганской городской Думы № 148 от 15.06.2011г.

-Закон Курганской области от 06.12.2006 г. № 204 «О градостроительной деятельности в Курганской области» (с изменениями от 30.11.2007 г., 10.11.2008 г.);

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	местные нормативы градостроительного проектирования						
			г. Кургана, утвержденные решением Курганской городской Думы № 148 от 15.06.2011г.						
<p>-Закон Курганской области от 06.12.2006 г. № 204 «О градостроительной деятельности в Курганской области» (с изменениями от 30.11.2007 г., 10.11.2008 г.);</p>									
						17-07-16-ППТ			Лист
									3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				



- Постановление Администрации города Кургана от 20.07.2010 г. № 6958.1 «Положение о подготовке документации по планировке территорий муниципального образования города Кургана».

Основанием для разработки проекта планировки территории является

- Постановление Администрации города Кургана от 16 августа 2016г. №5692 о подготовке документации по планировке территории для размещения линейного объекта: «Газопровод давлением 0,6 Мпа от точки присоединения к сети газораспределения до отключающего устройства, расположенного на границе сети газораспределения и газопотребления котельной многоквартирного жилого дома и физкультурно-оздоровительного комплекса по адресу: г.Курган, ул.Советская,85»

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	17-07-16-ППТ				4

## 1.1 ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ (ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)

### 1.1.1 Положения о размещении объектов капитального строительства, о характеристиках планируемого развития территории

Территория, на которую разрабатывается проект планировки территории квартала, ограниченного улицами Ленина – Комсомольская, Горького – Советская находится в центральном районе города Кургана. Участок находится вне установленных санитарно-защитных зон предприятий, в зоне охраны выявленного объекта культурного наследия «Культурный слой города Кургана». Проектируемый участок располагается, согласно действующим Правилам землепользования и застройки города Кургана, в территориальной зоне **ОДЗ – 2**.

Участок ограничен: с северо-запада – улицей Горького, с юго – запада – улицей Комсомольская, с юго – востока – улицей Советская, с северо –востока – улицей Ленина.

Территория проекта планировки не имеет особых климатических условий.

Участок свободен от месторождений полезных ископаемых, подземных источников питьевого и технического водоснабжения.

Проектируемая территория находится в 30 километровой приаэродромной территории Аэропорта г.Кургана, в зоне строгого регулирования.

Опасные геологические процессы отсутствуют, отвод поверхностных вод решен вертикальной планировкой территории.

Проектом планировки территории предлагается строительство на отведенной территории 3-х этажного индивидуального жилого дома, по ул. Советская 85В, а также прокладка газопровода давлением 0,6 Мпа от точки присоединения к сети газораспределения до отключающего устройства, расположенного на границе сети газораспределения и сети газопотребления котельной многоквартирного жилого дома и физкультурно-оздоровительного комплекса по адресу: г.Курган, ул.Советская 85.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	отведенной территории 3-х этажного индивидуального жилого дома, по ул. Советская 85В, а также прокладка газопровода давлением 0,6 Мпа от точки присоединения к сети газораспределения до отключающего устройства, расположенного на границе сети газораспределения и сети газопотребления котельной многоквартирного жилого дома и физкультурно-оздоровительного комплекса по адресу: г.Курган, ул.Советская 85.								
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	17-07-16-ППТ					Лист
											5

Газопровод запроектирован с учетом перспективы перевода жилых домов по ул.Комсомольская, 24, 26, ул.Горького, 86, 90, 98, ул.Ленина 11, 9, ул.Советская, 87 с сжиженного на природный газ.

### Технико-экономические показатели проектируемой территории

Наименование показателей	Количество	Примечание
Площадь участка в границах красных линий	27210,0 м <sup>2</sup>	
Площадь застройки зданий	9181,1 м <sup>2</sup>	
Площадь асфальтового покрытия	11723,2 м <sup>2</sup>	
В том числе: проездов	5883,4 м <sup>2</sup>	
тротуаров и отмотки	5844,1 м <sup>2</sup>	
Площадь озеленения	6305,7 м <sup>2</sup>	
Процент застройки (в %)	33,7 %	
Процент асфальтового покрытия (в %)	43,1 %	
Процент озеленения (в %)	23,2 %	
Плотность населения (чел./га), при коэфф. семейности - 2,0	251,4	

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	17-07-16-ППТ			6

## ЗОНА ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ОДЗ 2)

### 1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС
Объекты дошкольного образования общего типа и специализированные	При вместимости яслей-садов, на 1 место: до 100 мест - 40 кв.м.; свыше 100 мест - 35 кв.м.; в комплексе яслей-садов св. 500 мест – 30 кв.м. Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с СанПиН 2.4.1.2660-10. Минимальные отступы от	Радиус обслуживания - 300 м. Иные требования к размещению объектов дошкольного образования установлены СанПиН 2.4.1.2660-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к

Взам. инв. №		Подпись и дата		Инв. № подл.	
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
17-07-16-ППТ					Лист
					7

	<p>границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 25 м.</p> <p>Предельное количество этажей – 2 (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки земельного участка – 30.</p> <p>Минимальный процент озеленения – 50.</p>	<p>устройству, содержанию и организации режима работы в дошкольных организациях».</p>
Объекты общеобразовательного назначения общего типа и специализированные	<p>Минимальные размеры земельного участка при вместимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- до 400 мест – 50 кв.м. на 1 место;</li> <li>- от 401 до 500 мест – 60 кв.м. на 1 место;</li> <li>- от 501 до 600 мест – 50 кв.м. на 1 место;</li> <li>- от 601 до 800 мест – 40 кв.м. на 1 место;</li> <li>- от 801 до 1100 мест – 33 кв.м. на 1 место;</li> <li>- от 1101 до 1500 мест – 21 кв.м. на 1 место.</li> </ul> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 25 м.</p> <p>Предельное количество этажей – 3 (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки земельного участка – 40.</p> <p>Минимальный процент</p>	<p>Иные требования к размещению общеобразовательных учреждений установлены СанПиН 2.4.2.1178-02 «Гигиенические требования к условиям обучения в общеобразовательных учреждениях».</p> <p>Предельное количество этажей может быть увеличено до 4 в условиях плотной застройки.</p> <p>Спортивная зона школы может быть объединена с физкультурно-оздоровительным комплексом микрорайона.</p>

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

17-07-16-ППТ

Лист

8

	озеленения – 50.	
Объекты внешкольного образования (дом творчества школьников, детско- юношеская спортивная школа, детская студия творчества, детская школа искусств или музыкальная, хореографическая, художественная школы, детские площадки общего пользования)	50 кв.м. на одного учащегося. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м. Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов внешкольного образования – 25 м. Предельное количество этажей – 3 (включая мансардный этаж). Максимальный процент застройки земельного участка – 40. Минимальный процент озеленения – 20.	С учетом транспортной доступности не более 30 минут.
Объекты среднего профессионального образования	Минимальные размеры земельного участка при вместимости: - до 300 мест – 20000 кв.м.; - от 301 до 400 мест – 24000 кв.м.; - от 401 до 600 мест – 31000 кв.м.; - от 601 до 1000 мест – 37000 кв.м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м. Предельное количество этажей – 5 (включая мансардный этаж). Максимальный процент застройки земельного участка – 40.	
Объекты высшего профессионального образования	Минимальные размеры земельного участка – 4 кв.м. на 1 место. Минимальные отступы от	

Интв. № подл.	Подпись и дата	Взам. интв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

17-07-16-ППТ

Лист

	<p>границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.</p> <p>Предельное количество этажей – 5 (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки земельного участка – 40.</p>	
Объекты административно-делового назначения	<p>Минимальные размеры земельного участка при этажности объекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- от 3 до 5 этажей – 44 – 18,5 кв.м. на 1 рабочее место;</li> <li>- от 6 до 8 этажей – 44 – 18,5 кв.м. на 1 рабочее место;</li> <li>- от 9 до 12 этажей – 13, 5 – 11 кв.м. на 1 рабочее место.</li> </ul> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.</p> <p>Предельное количество этажей – 12 (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки земельного участка – 50.</p>	
Объекты социального обслуживания	<p>Минимальные размеры земельного участка – 2000 кв.м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.</p> <p>Предельное количество этажей – 4 (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки земельного участка – 50.</p>	
Объекты торгового	Минимальные размеры	Отдельно стоящие,

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

17-07-16-ППТ

Лист

назначения и общественного питания	<p>земельных участков объектов торгового назначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- до 250 кв.м. торговой площади – 800 кв.м. на 100 кв.м. торговой площади;</li> <li>- от 251 до 650 кв.м.– 600 кв.м.;</li> <li>- от 651 до 1500 кв.м.– 400 кв.м.;</li> <li>- от 1501 до 3500 кв.м. – 200 кв.м.;</li> <li>- свыше 3500 кв.м. – 200 кв.м.</li> </ul> <p>Минимальные размеры земельных участков объектов общественного питания:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- до 50 посадочных мест – 2000 кв.м. на 100 посадочных мест;</li> <li>- от 51 до 150 посадочных мест – 1500 кв.м.;</li> <li>- свыше 150 посадочных мест – 1000 кв.м.</li> </ul> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.</p> <p>Предельное количество этажей – 3 (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки земельного участка – 60.</p>	<p>встроенно-пристроенные в объекты основного вида использования. Отдельно стоящие объекты без установления санитарно-защитных зон.</p> <p>При встроенно-пристроенном размещении указанных объектов предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не учитываются.</p>
Объекты культурно-досугового назначения	<p>Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами, по заданию на проектирование.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места</p>	

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

17-07-16-ППТ

Лист

11



	допустимого размещения объекта – 3 м. Предельное количество этажей – 5 (включая мансардный этаж). Максимальный процент застройки земельного участка – 50.	
Объекты спортивного назначения (открытого и закрытого типа)	Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами, по заданию на проектирование. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м. Предельное количество этажей – 5 (включая мансардный этаж). Максимальный процент застройки земельного участка – 45.	
Скверы, зеленые насаждения общего пользования, парки, элементы ландшафтного дизайна, элементы благоустройства (в том числе для маломобильных групп населения), малые архитектурные формы	Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами.	При условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента благоустройства в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей
Объекты инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (газо-, тепло-, водо-,	Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного	Параметры строительства определяются в соответствии с ведомственными строительными

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

электрообеспечения, канализации и связи)	проектирования, техническими регламентами, по заданию на проектирование. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 0,5 м. Предельная высота объекта – 6 м, за исключением вышек связи. Максимальный процент застройки земельного участка – 90.	нормами и правилами, техническими регламентами.
Площадки для мусоросборников общественного назначения на отдельных земельных участках	Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами.	

## 2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС
Многоквартирные жилые дома от 5 до 9 этажей	Минимальные размеры земельного участка – 800 кв.м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 7 м. Минимальное расстояние от красной линии улиц до объекта – 5 м. Минимальное расстояние от красной линии проездов до объекта – 3 м.	Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяются в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

17-07-16-ППТ

Лист

13

	В условиях сложившейся застройки допускается размещение жилых домов по красной линии улиц. Предельное количество этажей – 9 (включая мансардный). Максимальный процент застройки земельного участка – 45. Минимальный процент озеленения – 20.	сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
Многоквартирные жилые дома средней этажности (3 - 5 этажей)	Минимальные размеры земельного участка – 500 кв.м., максимальные – 25000 кв.м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м. Минимальное расстояние от красной линии улиц до объекта – 5 м. Минимальное расстояние от красной линии проездов до объекта – 3 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение многоквартирных жилых домов по красной линии улиц. Предельное количество этажей – 5 (включая мансардный этаж). Максимальный процент застройки земельного участка – 40. Минимальный процент озеленения – 20.	Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяются в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей	Минимальные размеры земельного участка – 1000 кв.м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места	Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяются в соответствии с

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

17-07-16-ППТ

Лист

14

	<p>допустимого размещения объекта – 3 м.</p> <p>Минимальное расстояние от красной линии улиц до объекта – 5 м.</p> <p>Минимальное расстояние от красной линии проездов до объекта – 3 м.</p> <p>В условиях сложившейся застройки допускается размещение многоквартирных жилых домов по красной линии улиц.</p> <p>Минимальное количество этажей – 25 (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки земельного участка – 45.</p>	<p>Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.</p>
Розничные рынки (имущественный комплекс, предназначенный для осуществления деятельности по продаже товаров (выполнению работ, оказанию услуг) на основе свободно определяемых непосредственно при заключении договоров розничной купли-продажи и договоров бытового подряда цен и имеющий в своем составе торговые места)	<p>На 1 торговое место – 6 кв.м. торговой площади.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.</p> <p>Предельное количество этажей – 3 (включая мансардный этаж).</p>	<p>Ограничения согласно постановлению Правительства Курганской области от 11.03.2008 г. № 91 «Об основных требованиях к планировке, перепланировке и застройке рынков, реконструкции и модернизации зданий, строений и сооружений и находящихся в них помещений».</p>
Крытые плавательные бассейны на земельном участке дошкольных учреждений общего типа или	<p>Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования,</p>	

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

17-07-16-ППТ

Лист

15

специализированных	техническими регламентами, по заданию на проектирование	
Крытые плавательные бассейны на земельном участке общеобразовательных или специализированных школ	Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами, по заданию на проектирование	
Открытые спортивно-физкультурные сооружения на земельных участках зданий	Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 0,5 м.	
Общежития, связанные с производством и образованием	Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами.	

### 3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС
Стоянки автомобилей	Минимальные размеры	Нормы расчета стоянок

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

	земельного участка определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами, по заданию на проектирование	автомобилей определяются в соответствии с Приложением «К» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования
Гаражи на земельном участке здания. Встроенно-пристроенный или подземный гараж на земельном участке здания	Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами	
Места парковки на земельном участке здания (в том числе для маломобильных групп населения)	Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами	
Элементы благоустройства на земельных участках зданий (в том числе для маломобильных групп населения)	Встроенно-пристроенные к объектам основного вида использования. Предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов торгового назначения соответствуют параметрам объектов основного вида использования (жилые дома)	При условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей
Площадки для мусоросборников на земельных участках	Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии	

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Интв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

17-07-16-ППТ

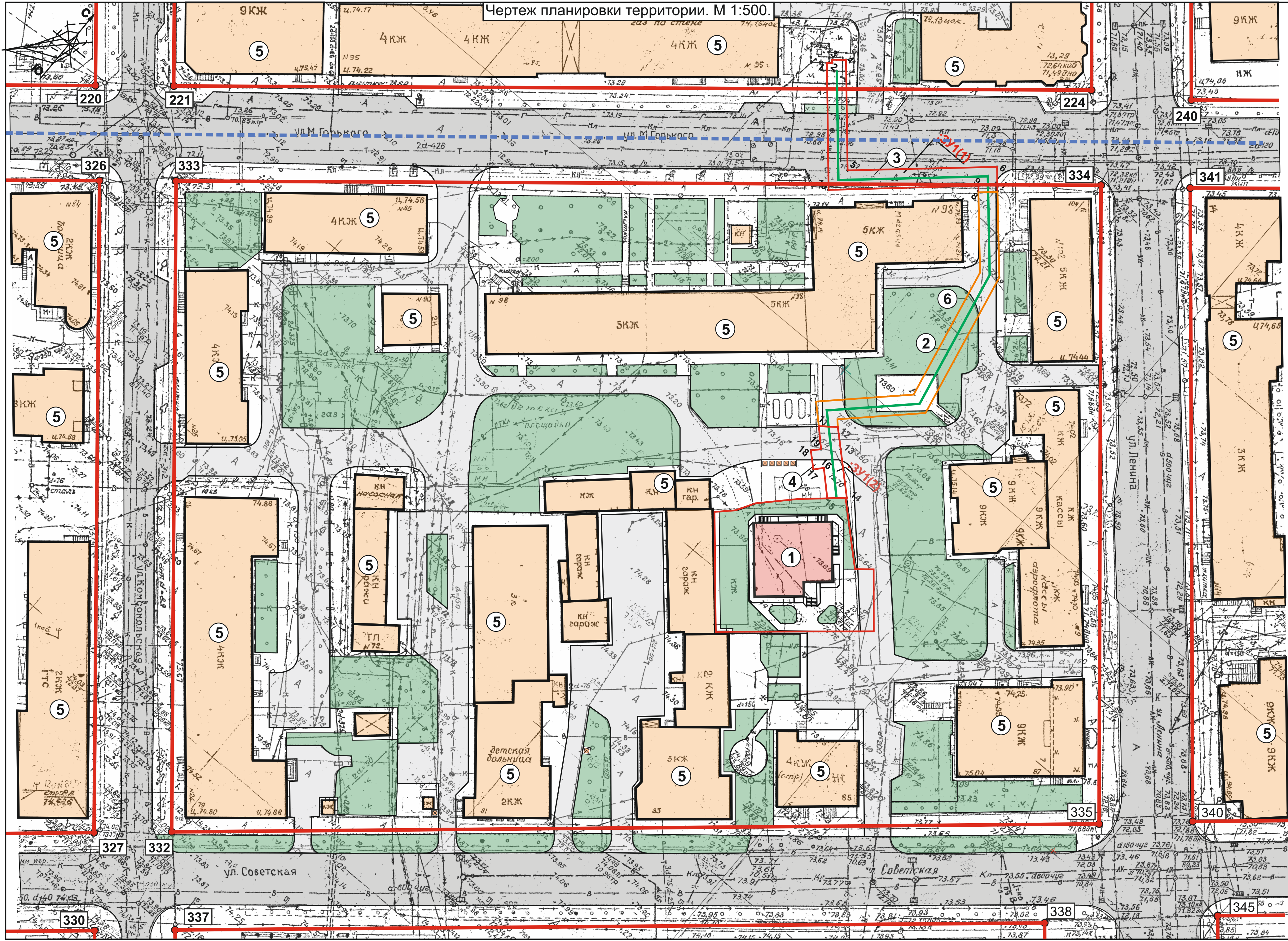
Лист

17

зданий	с местными нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами.	
Встроенно-пристроенные к основному зданию: отделение связи, отделение банка, объекты здравоохранения, объекты торговли, предприятия общественного питания, офисы и конторы организаций различных форм собственности, помещения для занятий спортом и фитнесом	Предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов соответствуют параметрам объектов основного вида использования. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.	

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	17-07-16-ППТ			18





Условные обозначения		
Обозначение	Наименование	Примечание
БЖЖ	Существующие здания и сооружения	
БЖЖ	Проектируемые здания и сооруже	
73.85	Черные отметки земли	
Г — Г	Существующие сети газоснабжения	
В — В	Существующие сети водоснабжения	
К — К	Существующие сети водоотведения	
Т — Т	Существующие сети теплоснабжения	
Кл — Кл	Существующие сетиливной канализации	
↔ — ↔	Существующие сети электроснабжения	
—	Проектируемая трасса газопровода	
—	Граница существующих земельных участков	
—	Граница проектируемых земельных участков	
—	Граница проектируемого сервитута	
—	Красные линии застройки	
—	Граница выявленного объекта культурного наследия «Культурный слой города Кургана»	
—	Проезжая часть улиц	
—	Внутриквартальные проезды	
—	Растительное покрытие (газон)	
☒ ☒	Площадка для мусорных контейнеров	

Технико-экономические показатели (объемы в м2)

Наименование показателей	Количество	Примечание
Площадь участка в границах красных линий	27210,0 м²	
Площадь застройки зданий	9181,1 м²	
Площадь асфальтового покрытия	11723,2 м²	
В том числе: проездов	5883,4 м²	
тротуаров и отмостки	5844,1 м²	
Площадь озеленения	6305,7 м²	
Процент застройки (в %)	33,7 %	
Процент асфальтового покрытия (в %)	43,1 %	
Процент озеленения (в %)	23,2 %	
Плотность населения (чел./га), при коэфф. семейности - 2,0	251,4	
Количество квартир в квартале	342	
Количество жителей в квартале, при коэфф. семейности - 2,0	684	

Экспликация зданий и сооружений

NN по ГП	Наименование	Примечание
1	Проектируемый жилой дом	проектир.
2	Проектируемая трасса газопровода	проектир.
3	Земельный участок 1(1) (S=243,0 м2)	проектир.
4	Земельный участок 1(2) (S=72,0 м2)	проектир.
5	Существующие здания	сущ.
6	Сервитут прохождения газопровода по существующим земельным участкам (S=296,0 м2)	проектир.

						Шифр:	17-07-16-ППТ				
						Проект планировки территории квартала, ограниченного улицами Ленина-Комсомольская, Горького - Советская					
ИЗМ.	КОП.УЧ.	ЛИСТ	№ ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА	Основная часть			СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
ГИП	Статных								П	19	
Разраб.	Статных					Чертеж планировки территории. М 1:500			ООО "Ресткомплектпроект"		

Ведомость координат точек красных линий

№	X	Y
220	-306.16	288.46
221	-295.50	301.32
224	-170.42	452.04
240	-153.33	469.74
326	-321.17	302.16
333	-310.73	314.74
334	-184.68	466.64
341	-172.89	481.61
327	-428.62	390.76
332	-417.86	403.36
335	-289.34	553.85
340	-276.11	568.91
330	-444.58	404.29
337	-433.43	417.36
338	-313.01	558.53
345	-288.10	585.85

Ведомость координат : ЗУ 1(1)

№	X	Y
1	-202.33	404.60
2	-201.72	405.36
3	-201.28	405.00
4	-199.31	407.27
5	-217.14	422.71
6	-196.09	446.72
7	-200.12	450.26
8	-202.68	447.20
9	-201.73	446.36
10	-222.80	422.31

: ЗУ 1(2)

12	-262.57	453.33
13	-260.04	456.57
14	-263.33	460.13
15	-270.45	467.86
16	-273.19	464.71
17	-268.62	459.83
18	-270.22	458.32
19	-267.46	455.37
20	-265.86	456.88



## 1.2 МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

### 1.2.1 Пояснительная записка

Общая площадь проектируемого участка в границах красных линий составляет 2,7210 га.

Инженерно-геологические изыскания на проектируемом участке были выполнены ООО «Курган-ТИСИЗ» в 2015 году. В геоморфологическом отношении территория расположена в долине р.Тобол, на ее левобережной первой надпойменной террасе. Поверхность территории с небольшим общим уклоном в сторону р.Тобол. Паводковыми водами р.Тобол участок не подтапливается. Городские отметки изменяются в пределах 72.90-73.60 м. Уровень подземных вод зафиксирован на глубине 2,1-2,2м, в пределах отметок 71.70-72.01м.

Климат г. Кургана континентальный с продолжительной холодной зимой и сравнительно теплым летом. Средняя температура января  $-17,7^{\circ}\text{C}$ , минимальная  $-48,0^{\circ}\text{C}$ . Снежный покров образуется в ноябре, сходит – в апреле.

Наиболее теплым месяцем в году является июль со средней температурой  $+19,1^{\circ}\text{C}$ , максимум  $+41,2^{\circ}\text{C}$ . 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 грунтов – 1,85м.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	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 грунтов – 1,85м.								
						17-07-16-ППТ		Лист
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			20

В настоящее время проектируемая территория застроена существующими жилыми и административными зданиями, а именно: 5-ти этажный жилой дом по ул.Ленина, 11; 9-ти этажный жилой дом по ул.Ленина,9, с пристроенным к нему 1-этажным зданием магазина; 9-ти этажный жилой дом по ул.Советская, 87; 4-х этажный жилой дом по ул.Советская, 85; 3-х этажный жилой дом по ул.Советская, 83; 1-этажный гараж по ул.Советская, 83А; 1-этажный гараж по ул.Советская, 83Б; 2-х этажное административное здание по ул.Советская, 81; 4-х этажный жилой дом по ул.Комсомольская, 24; 4-х этажный жилой дом по ул.Комсомольская, 26; 4-х этажный жилой дом по ул.Горького, 86; 2-х этажный жилой дом по ул.Горького, 90; 5-ти этажный жилой дом по ул.Горького, 98. Также на проектируемой территории располагаются одно- и двухэтажные хозяйственные корпуса. Все существующие здания и сооружения соответствуют основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования для общественно-деловой зоны ОДЗ-2.

В соответствии с Градостроительным регламентом «Правил землепользования и застройки города Кургана» проектируемая территория расположена в территориальной зоне ОДЗ-2 – зона общественного назначения. В состав общественно-деловой зоны могут включаться зоны делового, общественного и коммерческого назначения, зоны размещения объектов социального, коммунально-бытового, религиозного назначения, зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности, общественно-деловые зоны иных видов.

Характеристика земельного участка:

- рельеф ровный, спокойный;
- зеленые насаждения имеются (по возможности сохранить);
- заболоченность отсутствует.

Подъездные пути с существующих улиц и внутриквартальных проездов.

Земельный участок находится в границах территории выявленного объекта

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	17-07-16-ППТ			21

археологического наследия «Культурный слой г.Кургана».

Проектом планировки территории предлагается строительство на отведенной территории 3-х этажного индивидуального жилого дома, по ул. Советская 85В, а также прокладка газопровода давлением 0,6 Мпа от точки присоединения к сети газораспределения до отключающего устройства, расположенного на границе сети газораспределения и сети газопотребления котельной многоквартирного жилого дома и физкультурно-оздоровительного комплекса по адресу: г.Курган, ул.Советская 85.

Строительство 3-х этажного индивидуального жилого дома предполагается вести на существующем земельном участке с кадастровым номером 45:25:070309:3269, площадью 0,0873 га, входящем в состав проектируемой территории. На территории строительства 3-х этажного индивидуального жилого дома предусматривается устройство тротуаров с покрытием из плитки, отмостки с асфальтовым покрытием. Озеленением предусматривается посадка деревьев, кустарника, многолетних цветов, устройство газона. Зонирование и благоустройство 3-х этажного индивидуального жилого дома функционально увязано с благоустройством существующего 4-х этажного жилого дома по ул.Советская 85. Строительство 3-х этажного жилого дома соответствует условно разрешенным видам использования для общественно-деловой зоны ОДЗ-2.

Для прокладки газопровода давлением 0,6 Мпа от точки присоединения к сети газораспределения до отключающего устройства, расположенного на границе сети газораспределения и сети газопотребления котельной многоквартирного жилого дома и физкультурно-оздоровительного комплекса по адресу: г.Курган, ул.Советская 85 проектом предлагается выделение 2-х земельных участков ЗУ 1(1), ЗУ 1(2) из земель общего пользования, а также предлагается оформить право ограниченного пользования земельным участком (сервитут) для прокладки и обслуживания газопровода по территории

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

существующих земельных участков.

В общественно-деловой зоне ОДЗ-2 предусмотрено размещение объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса.

Для охраны газопровода и обеспечения сохранности окружающей среды оформляется право ограниченного пользования земельным участком (сервитут) в полосе охранных зон газопровода и технологических площадок охранный зона для газораспределительных сетей состоит в виде территории вдоль трассы подземного газопровода, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2м с каждой стороны газопровода.

В процессе развития территории существенных трансформаций и образование новых техногенных форм рельефа не предполагается, т.к. большая часть территории является застроенной со спланированным рельефом, предусматривается техническая рекультивация нарушенных земель, строительные работы носят кратковременный характер. Строительство на антропогенную нагрузку и ландшафт территории существенного влияния не окажет.

Источником техногенной чрезвычайной ситуации является опасное техногенное происшествие, в результате которого на объекте, определенной территории нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу населения, хозяйству и окружающей природной среде.

На территории возможно возникновение следующих техногенных чрезвычайных ситуаций:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- пожары;
- аварии на транспорте и транспортных коммуникациях

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	17-07-16-ППТ		Лист
								23

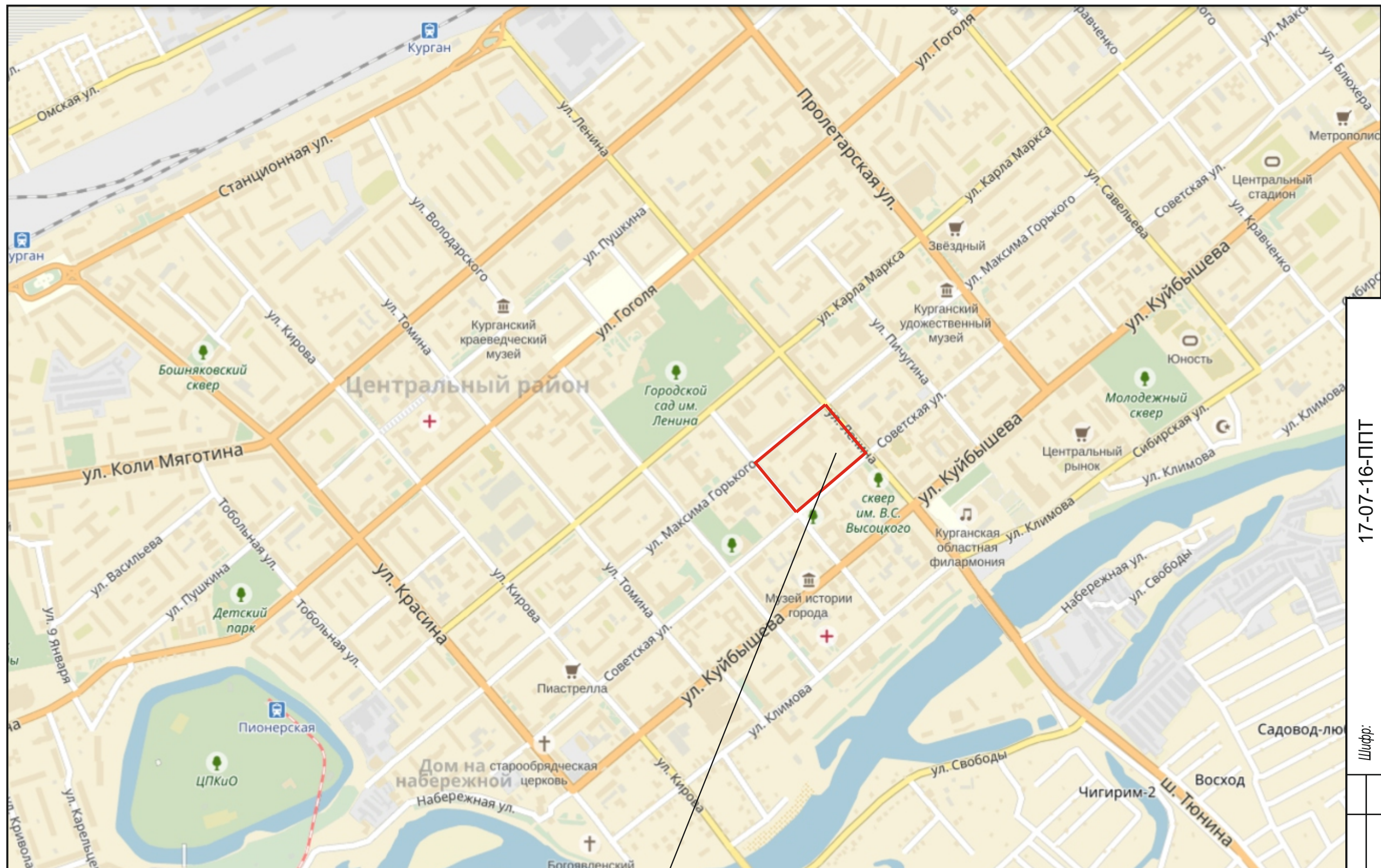
Согласно данным ГУ МЧС России по Курганской области, вблизи и непосредственно на проектируемой территории потенциально-опасные объекты (согласно реестру ПОО) отсутствуют. К потенциально-опасным объектам относятся – объекты радиационно-опасные, химически-опасные, взрывопожароопасные.

Опасные производственные объекты, подлежащие декларированию промышленной безопасности, на рассматриваемой территории отсутствуют.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист 24
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	17-07-16-ППТ			

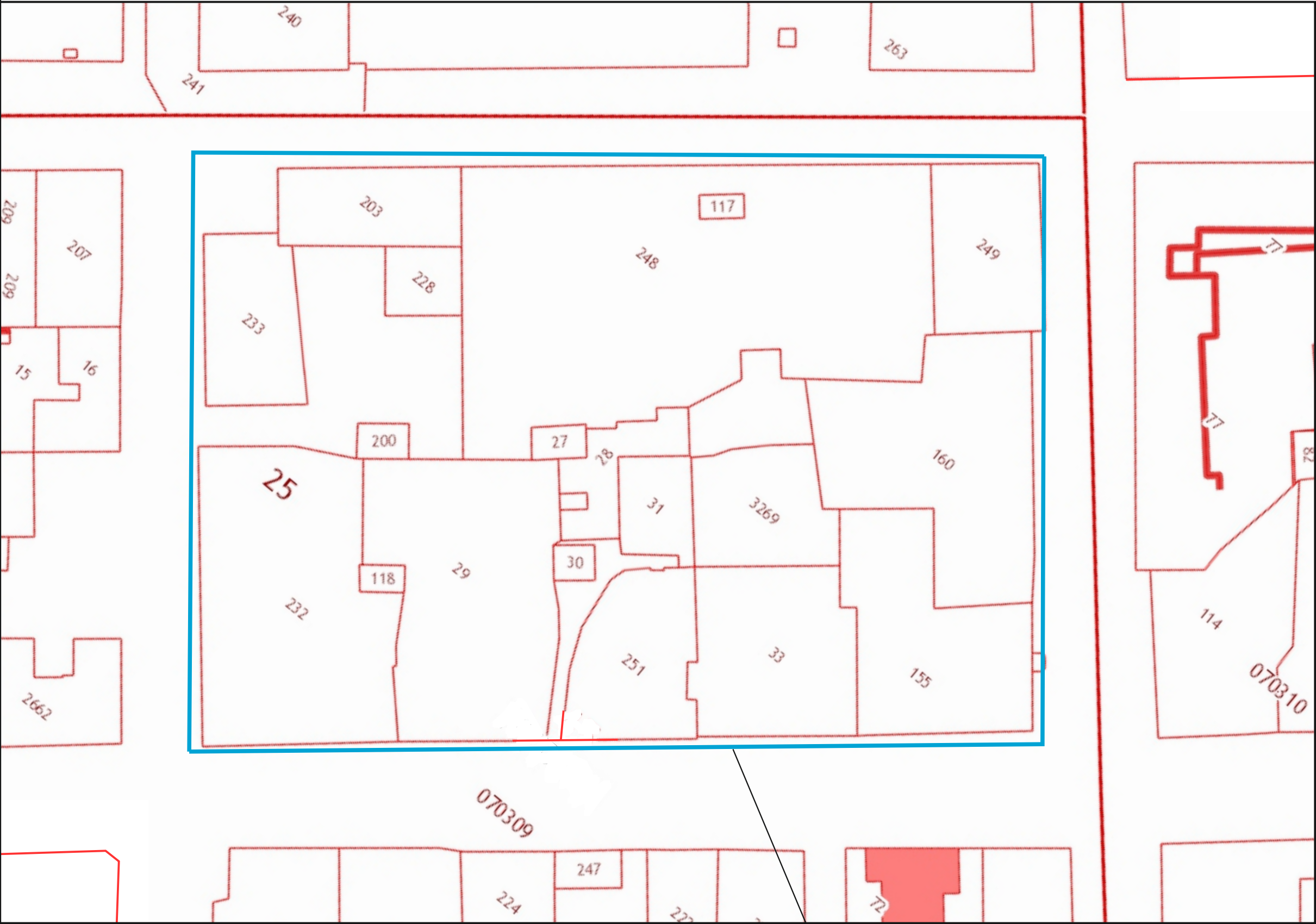


Проектируемая территория/

[illegible]



Кадастровая схема проектируемой территории



Проектируемая территория

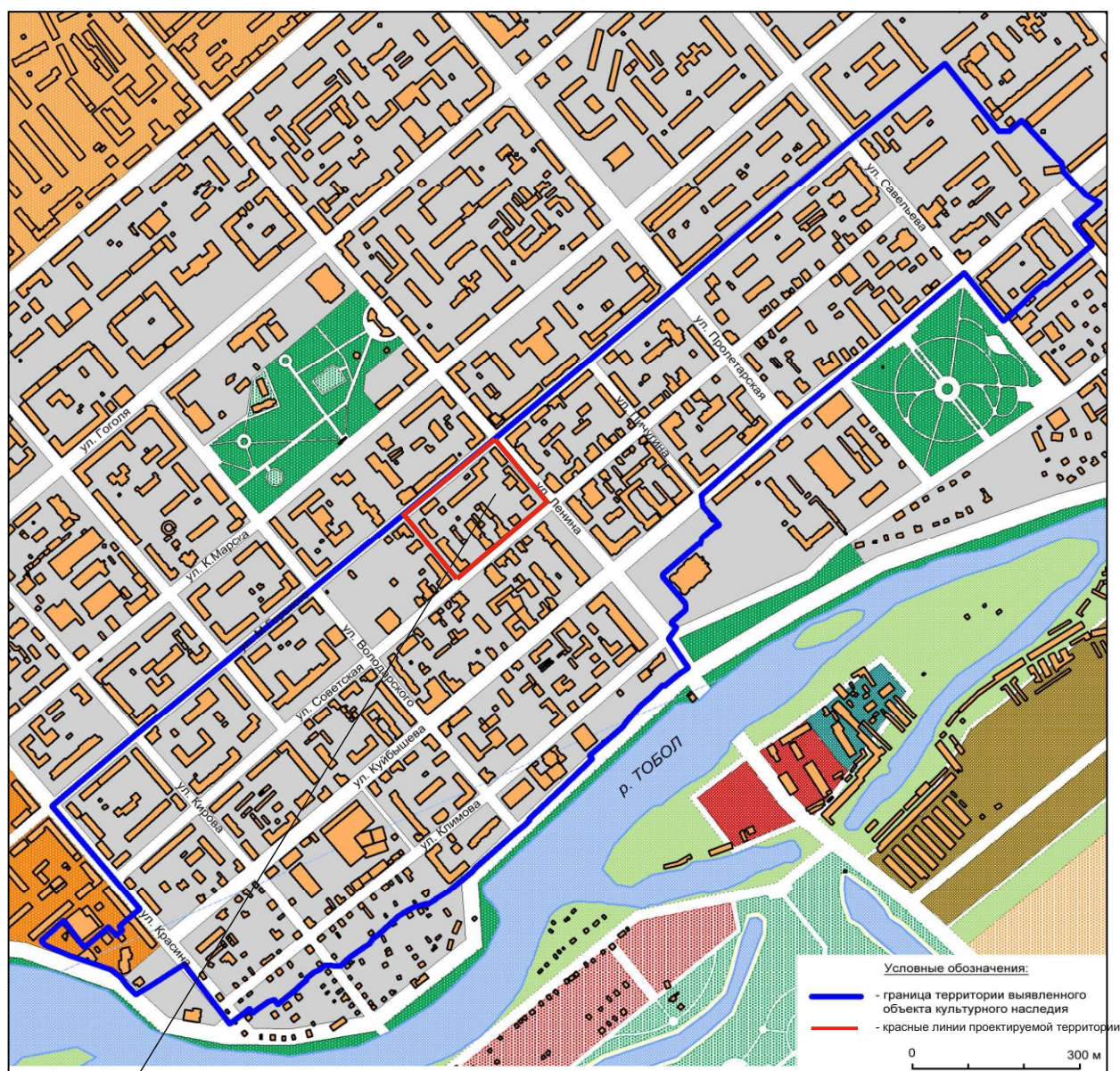
																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----







# Схема границ территории объектов культурного наследия



Проектируемая территория

						Шифр: 17-07-16-ППТ			
						Проект планировки территории квартала, ограниченного улицами Ленина-Комсомольская, Горького - Советская			
ИЗМ.	КОЛ.УЧ.	ЛИСТ	№ ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА				
						Материалы по обоснованию проекта планировки территории	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
							П	28	
ГИП		Статных							
Разраб.		Статных				Схема границ территории объектов культурного наследия	ООО “Ресткомплектпроект”		



