

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АБАКАНКОММУНПРОЕКТ»**

Регистрационный номер члена саморегулируемой организации в реестре членов и дата его регистрации в реестре членов №74, 30.07.2009 г.  
Протокол Правления СРО АСП Союз «Проекты Сибири» №26 от 30.07.2009 г.

Заказчик — ООО «АСХ»

**Многоквартирный жилой девятиэтажный дом со встроенно-  
пристроенными помещениями, расположенный по адресу:  
Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Арбан, 22  
4-ая очередь**

*ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ*

**Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка**

**16-21-ПЗУ(4)**

**ТОМ 2  
4-ая очередь**

2022 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АБАКАНКОММУНПРОЕКТ»

Регистрационный номер члена саморегулируемой организации в реестре членов и дата его регистрации в реестре членов №74, 30.07.2009 г.  
Протокол Правления СРО АСП Союз «Проекты Сибири» №26 от 30.07.2009 г.

Заказчик — ООО «АСХ»

**Многоквартирный жилой девятиэтажный дом со встроенно-  
пристроенными помещениями, расположенный по адресу:  
Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Арбан, 22  
4-ая очередь**

*ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ*

**Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка**

**16-21-ПЗУ(4)**

**ТОМ 2  
4-ая очередь**

Генеральный директор

А. А. Степанов

Главный инженер проекта

Г. В. Кожина



2022 г.

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





## 1. Текстовая часть. Общие данные

Проектная документация на объект «Многоквартирный жилой девятиэтажный дом со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Арбан, 22, 1-ая очередь», разработана на основании:

- Технического задания на проектирование.

Исходными данными являются:

- Градостроительный план земельного участка № РФ 19-2-01-0-00-2020-0020, подготовленный на основании Генерального плана города Абакана, утверждённый решением Совета депутатов города Абакана от 18.03.2014 №87.

- Правила землепользования и застройки города Абакана, утвержденные Решением Совета депутатов г. Абакана от 24.12.2019 №134 (в ред. От 16.02.2021).

- Решение Совета депутатов г. Абакана от 19.12.2017 №507 (в ред. От 18.02.2020) «Об утверждении Правил благоустройства территории города Абакана.

- Топографический план в масштабе 1:500. Система координат - местная №166. Система высот - Балтийская.

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1 1200-03, (Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов);

- СП 42.13330.2016 (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

- СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001

-123- ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями на 14 июля 2022 года) (редакция, действующая с 1 марта 2023 года)

- Постановление № 87 «О составе разделов проектной документации и требования к их содержанию».

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	16-21-ПЗУ.ТЧ	Лист
							2
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		
Индв.№ подл	Подпись и дата	Взам.инв.№					

## 2. Характеристика земельного участка.

Для проектирования и строительства многоквартирного девятиэтажного жилого дома, предоставлен земельный участок с кадастровым номером 19:01:020111:186, площадь участка -11129 м<sup>2</sup>.

Участок расположен по адресу: Российская Федерация, Республика Хакасия, г Абакан, ул Арбан, 22.

Категория земель: земли населённых пунктов.

Разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка.

По документу: малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Земельный участок расположен в территориальной зоне Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-3).

Участок проектирования расположен в черте городской застройки, в жилом районе «Арбан» г. Абакана. Зданий и сооружений на выделенной территории нет, участок не пересекают существующие инженерные сети.

Рельеф поверхности частично техногенно- нарушенный. Абсолютные отметки рельефа изменяются и составляют 243.35 -245.28м.

Основанием для фундамента являются

а) галечниковый грунт, заполнитель суглинок тугопластичный 30% (ИГЭ-б). Мощность элемента 0.32-0.56м.

б) галечниковый грунт, заполнитель песок от маловлажного до водонасыщенного 15% (ИГЭ-5). Мощность элемента 8,8-11,0м.

- климатический район - IV (СП 131.13330.2018 "СНиП 23-01-99\* Строительная климатология");

- расчетная зимняя температура наиболее холодной пятидневки с обеспеченностью 0,92 - минус 37°С (СП 131.13330.2018 "СНиП 23-01-99\* Строительная климатология");

- нормативное значение веса снегового покрова - 1,0 кПа (СП 20.13330.2016 Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85\* (с Изменениями N 1, 2));

- нормативное значение ветрового давления - 0.38 кПа (СП 20.13330.2016 Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85\* (с Изменениями N 1, 2));

Сейсмичность г. Абакана согласно СП 14.13330.2018 "Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81\* (с Изменением N 1)" составляет 7 баллов (массовое строительство) карта ОСР-2016-В.

Сейсмичность площадки строительства составляет 7 баллов, согласно табл. 5.1

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	16-21-ПЗУ.ТЧ	Лист
Индв.№ подл	Подпись и дата	Взам.инв.№					

(СП 14.13330.2018) при II категории грунта основания по сейсмическим свойствам (ИГЭ-5)

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов составляет 2,9м.

Особые природно-климатические условия на земельном участке отсутствуют.

Нормативные и расчетные характеристики галечникового грунта с заполнителем суглинок тугопластичный 30% (ИГЭ-6) с доверительной вероятностью 0,85% (0,95%)

Согласно отчёта о инженерно-геологическим изысканиям грунт основания ИГЭ-5 (галечниковый грунт, заполнитель песок от маловлажного до водонасыщенного 15%, галечниковый грунт, заполнитель суглинок тугопластичный 30%) относится ко II категории по сейсмическим свойствам.

Гидрогеологические условия площадки определяются наличием подземных вод в четвертичных аллювиальных отложениях. Водовмещающими породами служат галечниковые и гравийные отложения. Вскрытая мощность водоносного горизонта 9,9-10,2м. Подземные воды по условиям циркуляции поровые, по гидравлическим свойствам безнапорные. Глубина залегания подземных вод 1,8-2,1м, что соответствует абсолютным отметкам 243,0-243,05м.

итории г. Абакана не происходит. За многолетний период наблюдений амплитуда колебаний составила 0,58 м.

По химическому составу подземные воды гидрокарбонатно-сульфатные, натриево-магниевые и магниевые-натриевые, пресные с минерализацией 0,634 - 0,659 г/дм<sup>3</sup>, слабощелочные, умерено жесткие.

Вода неагрессивна ко всем маркам бетона, неагрессивна к любому из цементов, отвечающих требованиям ГОСТ 10178-85, ГОСТ 30108 и ГОСТ 22266-94 в условиях эксплуатации сооружений, расположенных в грунтах с коэффициентом фильтрации свыше 0.1 м/сут. (таблицы В.3, В.4 СП 28.13330.2017).

Вода по степени агрессивного воздействия на арматуру железобетонных конструкций при постоянном погружении и периодическом смачивании - неагрессивная (таблица Г.2 СП 28.13330.2012).

Вода по степени агрессивности воздействия на металлические конструкции среднеагрессивная (таблица Х.3, СП 28.13330.2012).

Вода обладает средней коррозионной агрессивностью по отношению к алюминиевым оболочкам кабеля и низкой к свинцовым оболочкам кабеля (т. П. 11,2 и П.11,4 ГОСТ 9.602-2005). Приложение Г.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

16-21-ПЗУ.ТЧ

### 3. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.

В соответствии СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятия, сооружений и иных объектов» зон с особыми условиями использования территории нет.

### 4. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами.

Планировочная организация земельного участка выполнена в соответствии с градостроительным планом земельного участка и соответствующими нормативными документами на основании:

выданного заказчиком градостроительного плана № РФ 19-2-01-0-00-2020-0020, топографической съемки М1:500, а также в соответствии с учетом санитарных, противопожарных, природоохранных требований, рациональных людских и транспортных потоков, с учетом существующей и планировочной застройки прилегающих территорий, проездов, существующих коммуникаций.

Размещение объекта выполнено в границах земельного участка 19:01:020111:186.

Правоустанавливающие документы на объект капитального строительства предоставлены Заказчиком.

Зона застройки выделена для размещения жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, а также объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. Основные виды разрешенного использования участка: многоэтажная жилая застройка (код 2.6).

Жилой комплекс состоит из четырёх очередей строительства.

В четвертую очередь строительства входит одна жилая блок-секция ( №7) с подземной автостоянкой и благоустройство прилегающей территории.

Здание 9-ти этажное с размерами в осях 29,8x15.6.

Общее количество квартир - 56.

Уровень ответственности- КС-2

- Степень огнестойкости - II

- Класс конструктивной пожарной опасности - С0

- Класс функциональной пожарной опасности - Ф 1.3; Ф 4.3; Ф 5.2

За относительную отметку 0,000 принят уровень чистого пола первого этажа.

Границы земельного участка отображены на планах ПЗУ.

Проект выполнен в соответствии с действующими нормами проектирова-

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	16-21-ПЗУ.ТЧ	Лист
							5
Индв.№ подл	Подпись и дата	Взам.инв.№					



ния, и согласован с заказчиком. При разработке планировочной организации участка учтены такие критерии как рациональность функционального пользования, пожарная безопасность и доступность для деятельности пожарных подразделений.

### 5. Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Площадь выделенного земельного участка	– 11129,00 м <sup>2</sup>
Площадь проектирования	– 2170,00 м <sup>2</sup> (100%);
Площадь застройки	– 835,00 м <sup>2</sup> (38.5%);
Площадь отмостки	– 77,00 м <sup>2</sup> (3.5%)
Площадь проездов	– 966,00 м <sup>2</sup> (44.5%)
Площадь тротуаров	– 214,00 м <sup>2</sup> (9.9%)
Площадь озеленения	– 78,00 м <sup>2</sup> (3.6%)

### 6. Обоснование решений по инженерной подготовке и защите территории.

Инженерно-геологические процессы, оказывающие негативное влияние на строительство и дальнейшую эксплуатацию проектируемого объекта, заключается в возможном сейсмическом воздействии.

Сейсмичность района работ согласно СП 14.13330.2018, принята на основе комплекта карт общего сейсмического районирования территории Российской Федерации –ОСР-2015 согласно карте А составляет 7 баллов.

Для защиты территории от подтопления предусматриваются следующие мероприятия:

- выполнена подсыпка территории строительства;
- вертикальной планировкой предусмотрен водоотвод ливневых и талых вод по проектируемым проездам в дождеприемный колодец, а также на рельеф в сторону понижения.

### 7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

При проектировании учитывались требования СП 42.13330.2111 Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* «Планировка и застройка городских и сельских поселений» по обеспечению безопасного движения пешеходов, транспорта и отвода ливневых вод.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					16-21-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата			



территории застройки предусматриваются мероприятия по озеленению территории устройством газонов.

При устройстве газонов предусмотрена подсыпка плодородной растительной земли слоем 0,20м на озеленяемую территорию.

В целях защиты газона и предотвращения попадания грязи и растительного мусора на покрытие, а также увеличения срока его службы принято превышение бортового камня над уровнем газона на 50 мм.

Организованы места для временного хранения машин (на улице – 12 мест; на автостоянки внутри здания – 10 мест).

Всего для многоквартирного жилого девятиэтажного дома со встроенно-пристроенными помещениями, расположенного по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Арбан, 22 предусматривается для временного хранения машин 158 мест:

- на улице – 136 мест;
- на автостоянки внутри здания – 22 мест.

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

Проектируемая транспортная схема предусматривает свободный доступ к многоквартирным домам, а также проезд по участку благоустройства, что обеспечивает беспрепятственный проезд и подъезд для машин служб ГО и ЧС, машин пожаротушения.

Предусмотрены въезды и выезды с территории проектируемого участка с обеспечением доступа на улично-дорожную сеть г. Абакана и сеть автомобильных дорог общего пользования.

Проезды имеют асфальтированное покрытие. Ширина проездов запроектирована -6.0м

Для беспрепятственного движения по территории благоустройства предусматривается устройство тротуаров с плиточным покрытием.

В местах пересечения основных пешеходных путей с проезжей частью проездов устраивается местное понижение бортового камня.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

16-21-ПЗУ.ТЧ					Лист
					8







Ситуационная схема.



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

№ п/п	Наименование и обозначение	этажность здания	Количество сооружений		Площадь, м²				Строительный объем, м³		
			здания	всего	застройки		общая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (блок-секция 1)	9	1	40	40	618,10	618,10	3748,70	3748,70	15106,80	15106,80
	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (блок-секция 2)	9	1	31	31	678,50	678,50	4701,20	4701,20	15669,75	15669,75
	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (блок-секция 3)	9	1	40	40	513,00	513,00	4203,90	4203,90	14815,10	14815,10
	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (блок-секция 4)	9	1	40	40	671,40	671,40	4203,90	4203,90	14815,10	14815,10
	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (блок-секция 5)	9	1	27	27	670,20	670,20	4197,00	4197,00	15409,30	15409,30
	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (блок-секция 6)	9	1	72	72	670,80	670,80	5330,00	5330,00	19115,70	19115,70
	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (блок-секция 7)	9	1	56	56	835,00	835,00	5062,10	5062,10	17328,90	17328,90
2	Трансформаторная подстанция-10/0,4кВ	1	1	-	-	45,60	45,60			205,00	205,00
ДК	Дождеприемный колодец										
ПС	Подпорная стена L - 81,5м										

**Условные обозначения**

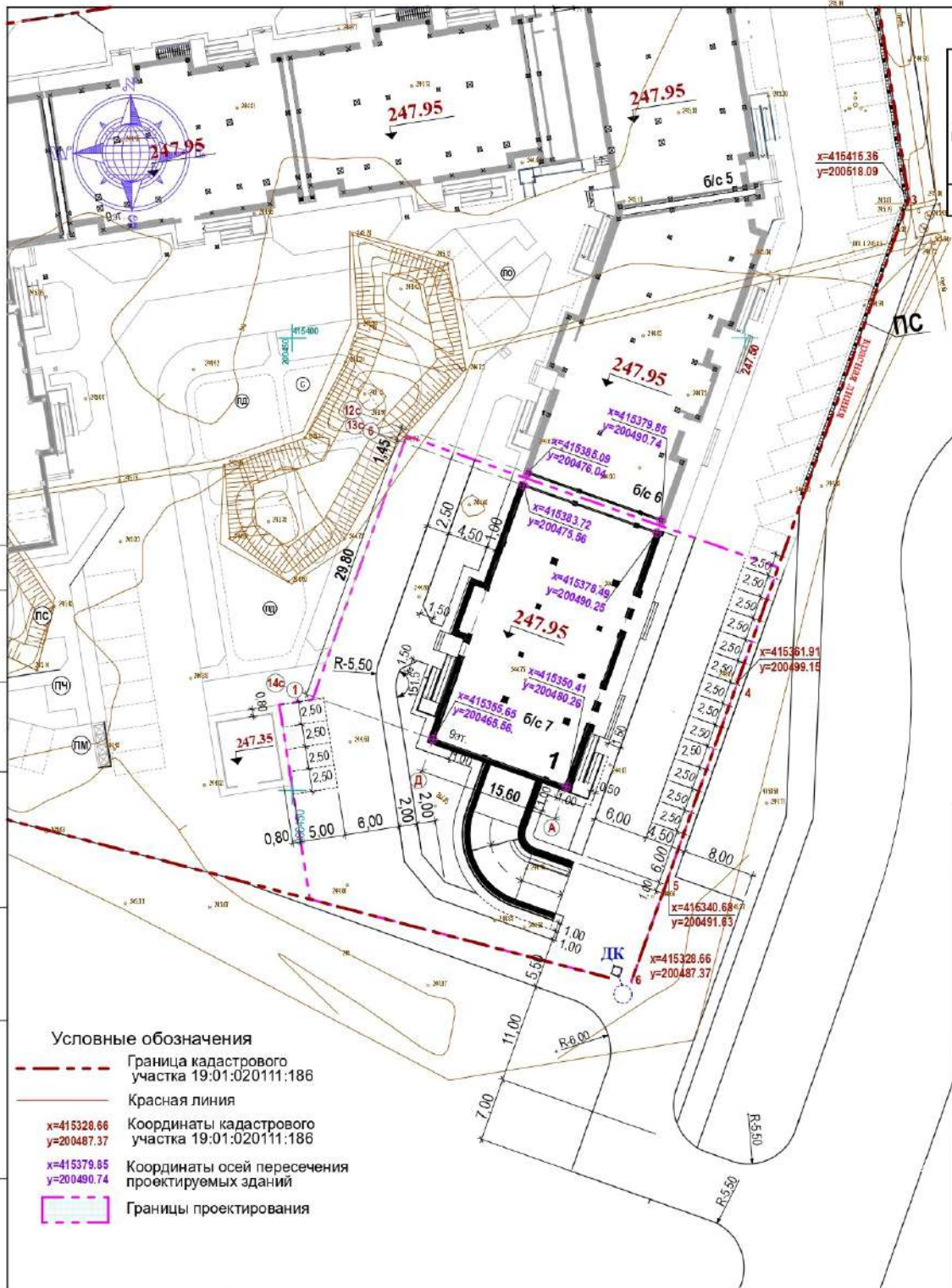
- Граница земельного участка - 19:01:020105:266
- Запретная зона строительства
- Зона допустимого размещения зданий, строений, сооружений

**Координаты кадастрового участка 19:01:020105:266**  
 x=415340.68  
 y=200491.63

**Площадь земельного участка: 11129 кв.м.**

					16-21-ПЗУ		
					Многоквартирный жилой девятиэтажный дом со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Арбан, 22		
им.	кол. уч.	лист.	№ док.	подпись	дата		
ГИП	Кожикова Г.В.				04.23	4-я очередь блок-секция 7.	
Разработал	Трифимова П.А.				04.23	стадия лист листов	
Проверил	Кожикова Г.В.				04.23	П 2	
Нормоконтроль					04.23	План расположения зданий на участке. М 1:500	
							ООО "АБАКАНКОМУНПРОЕКТ"





Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

№ п/п	Наименование и обозначение	этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>		
			зданий	квартир	застройки		общая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (блок-секция 7)	9	1	56	56	835,00	835,00	5062,10	5062,10	17328,90	17328,90

Баланс территории вне участка

№ п/п	Наименование	Площадь м <sup>2</sup>
1	Площадь проездов	530,00

Баланс территории

№ п/п	Наименование	Площадь м <sup>2</sup>	№ п/п	Наименование	Площадь м <sup>2</sup>
1	Площадь участка	11129,00	6	Площадь отмостки, совмещенной с тротуаром	11,00
2	Площадь проектирования	2170,00	7	Площадь проездов	966,00
3	Площадь застройки	640,10	8	Площадь тротуара (брусчатка)	214,00
4	Площадь крылец и пандусов	194,90	9	Площадь озеленения	78,00
5	Площадь отмостки	66,00	10		

Условные обозначения

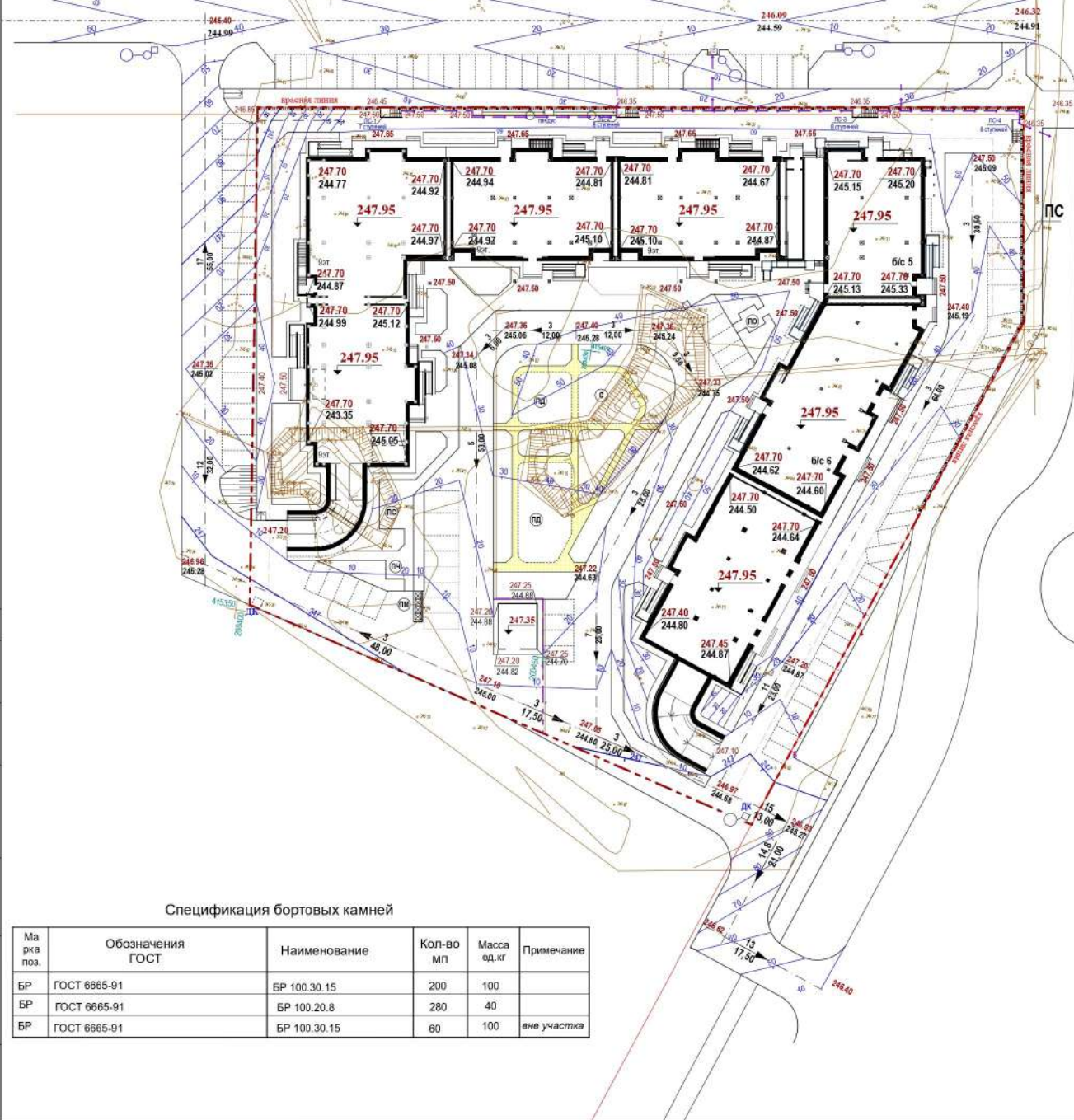
- - - Граница кадастрового участка 19:01:020111:186
- Красная линия
- x=415328.66 y=200487.37 Координаты кадастрового участка 19:01:020111:186
- x=415379.85 y=200490.74 Координаты осей пересечения проектируемых зданий
- - - Границы проектирования

16-21-ПЗУ

Многоквартирный жилой девятиэтажный дом со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Арбан, 22

изм.	кол.уч.	лист.	№ док.	подпись.	дата.				
						4-я очередь блок-секция 7.	стадия	лист	листов
							П	3	
ГИП	Кожина Г.В.				04.23	Разбивочный чертёж. М 1:500.	ООО"АБАКАНКОММУНПРОЕКТ"		
Разработал	Трофимова Л.А.				04.23				
Проверил	Кожина Г.В.				04.23				
Нормоконтроль					04.23				





Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Поз.	Наименование	кол. шт.	Типовой проект
1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями Блок-секция 5	1	индивид.
2	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями Блок-секция 6	1	индивид.
ПС	Подпорная стенка L -186 мп		индивид.
ЛС	Лестница ЛС-1 L-2,1 м. ЛС-2; ЛС-3 ЛС-4-7,2 м. L-2,1 м.		индивид.
—	Водоотводный лоток L-190 м.		индивид.

Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

Обозн.	Наименование	кол.	Площадь покрытия, м <sup>2</sup>	Примечание
ПД	Площадка для игр детей	2	211.00	резиновое покрытие
С	Площадка спортивная	1	73.00	резиновое покрытие
ПО	Площадка для отдыха взрослых	1	18.00	плиточное покрытие
Вд	Велосипедная дорожка	1	153.00	асфальтобетонное покрытие

Условные обозначения

- Граница кадастрового участка 19:01:020111:186
- Красная линия
- $x=415328.66$   
 $y=200487.37$  Координаты кадастрового участка 19:01:020111:186
- 247.95 Абсолютная отметка нуля здания
- 247.22 Проектная отметка земли
- 244.63 Черная отметка земли
- ↔ Проектные горизонтали
- ↘ 5 Уклон в промилле
- ↔ 18.50 Расстояние

Спецификация бортовых камней

Ма рка поз.	Обозначения ГОСТ	Наименование	Кол-во мп	Масса ед.кг	Примечание
БР	ГОСТ 6665-91	БР 100.30.15	200	100	
БР	ГОСТ 6665-91	БР 100.20.8	280	40	
БР	ГОСТ 6665-91	БР 100.30.15	60	100	вне участка

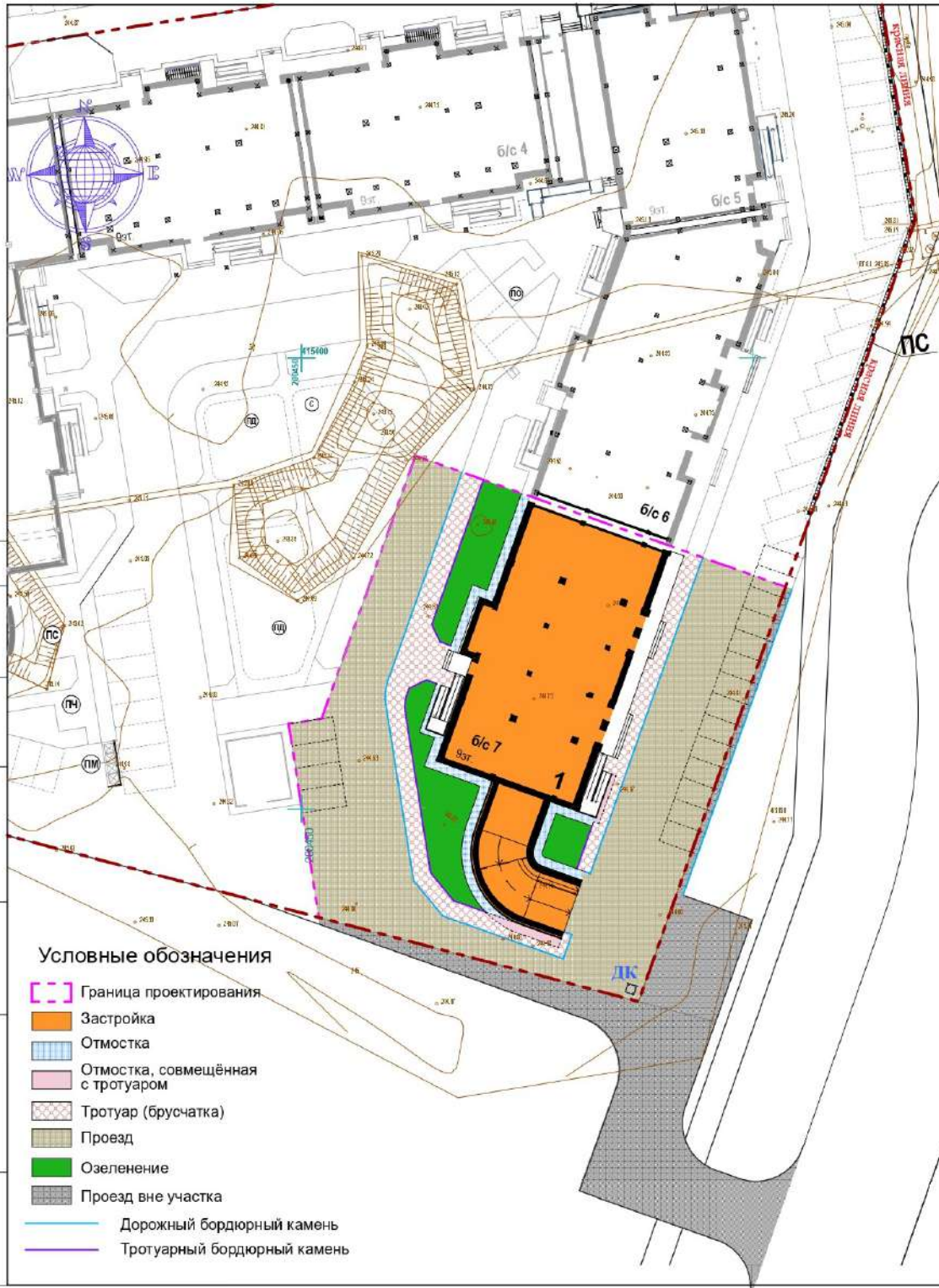
					16-21-ПЗУ				
					Многоквартирный жилой девятиэтажный дом со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Арбан, 22				
					4-я очередь блок-секция 7.		этадия	лист	листов
					П	4			
ГИП	Кожанова Г.В.			06.22	План организации рельефа. М 1:500.				
Разработал	Трифимова Л.А.			06.22					
Проверил	Кожанова Г.В.			06.22					
Нормоконтроль				00.22	ООО"АБАКАНКОММУНПРОЕКТ"				





Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Поз.	Наименование	кол. шт.	Типовой проект
1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями Блок-секция 7	1	индивид.



Конструкция проезда

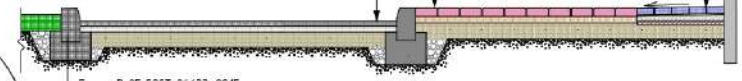
Мелкозернистый асфальтобетон, марка I, тип Б	
ГОСТ 9128-2013	0,05 м
Разлив битума БНД 60/90 ГОСТ 22245-90	
Горючий асфальтобетон, марки, тип Б	
ГОСТ 9128-2013	0,07 м
Разлив битума БНД 60/90 ГОСТ 22245-90	
Гравийно-песчаная смесь ГОСТ 25607-2009	0,22 м
Уплотненный грунт	

Отмостка, совмещенная с тротуаром

Плиты бетонные тротуарные ГОСТ 17608-91*	-0,06 м
Сухая смесь цемент, песок	-0,05
Армированный бетон В 15 ГОСТ 26633-2013, сетка 50x50x50мм	-0,10 м
Гравийно-песчаная смесь ГОСТ 25607-2009	-0,12 м

Тротуар брусчатка

Плиты бетонные тротуарные ГОСТ 17608-2017	-0,06 м
Песок ГОСТ 25607-2014	-0,15 м
Уплотненный грунт	i = 0,03



Бетон В 25 ГОСТ 26633-2015
Бортовой бетонный камень тип БР 100 30 15 ГОСТ 6665-91

Конструкция отмостки

Бетон В 15 ГОСТ 26633-2013	-0,10 м
Армированный бетон В 15 ГОСТ 26633-2013, сетка 30x30 ячейкой 30x50мм	
Гравийно-песчаная смесь ГОСТ 25607-2009	-0,12 м
Уплотненный грунт	



Ведомость элементов озеленения

Услов. обозначения	Наименование породы или вида насаждения	Возраст лет	Кол-во шт.	Примечание
	Газон обыкновенный	0,20	78 м <sup>2</sup>	

Условные обозначения

- Граница проектирования
- Застройка
- Отмостка
- Отмостка, совмещенная с тротуаром
- Тротуар (брусчатка)
- Проезд
- Озеленение
- Проезд вне участка
- Дорожный бордюрный камень
- Тротуарный бордюрный камень

16-21-ПЗУ

Многоквартирный жилой девятиэтажный дом со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Арбан, 22

изм.	кол.уч.	лист.	№ док.	подпись	дата.	4-я очередь блок-секция 7.	стадия	лист	листов
								П	6
План благоустройства. М 1:500.							ООО"АБАКАНКОММУНПРОЕКТ"		

Согласовано

Взам. инв. N  
Подпись и дата  
Инв. N подл.



