

**ООО «ЦЕНТР СНИП»**

**5-ЭТАЖНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА  
В МИКРОРАЙОНЕ ИРКУТСКИЙ**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

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

**009-04-22-ПЗУ**

**Том 2**

Из	№ док.	Подп.	Дата

**2023**

**ООО «ЦЕНТР СНИП»**

**5-ЭТАЖНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА  
В МИКРОРАЙОНЕ ИРКУТСКИЙ**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

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

**009-04-22-ПЗУ**

**Том 2**

Главный инженер проекта

Хайдып Ч.В.

**2023**

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примечание
009-04-22-ПЗУ.С	Содержание тома	
009-04-22-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	
009-04-22-ПЗУ	Графическая часть	
ЛИСТ 1	Схема планировочной организации земельного участка	
ЛИСТ 2	План организации рельефа	
ЛИСТ 3	План земляных масс	
ЛИСТ 4	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения	

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						009-04-22 -ПЗУ.С			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Бунтовская					П	1	1
Н.контр.							ООО «ЦЕНТР СНИП»		
ГИП		Хайдып							

### Содержание текстовой части

а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....2

б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации. ....2

в) обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент). ....2

г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства. ....5

д) обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод. .6

е) описание организации рельефа вертикальной планировкой. ....6

ж) описание решений по благоустройству территории. ....6

л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения.....6

Согласовано	

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

Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подп.	Дата

009-04-22-ПЗУ.ТЧ	
------------------	--

**а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.**

Участок строительства представляет собой интенсивно застраиваемую южную окраину центральной части г. Кызыла в микрорайоне «Иркутский».

Территория с естественным ровным рельефом покрытой степной растительностью.

Рельеф ровный, с уклоном до 0,40 в сторону р. Енисей (Улуг-Хем), расположенной в 2,6 км к северо-западу от площадки изысканий.

Республика Тыва по своим климатическим характеристикам приравнена к районам Крайнего Севера.

Климат района резко континентальный, что сказывается в больших перепадах температуры зимой – летом, и между дневными и ночными температурами.

По данным СП 131.13330.2020 по климатическому районированию для строительства относится к I району, подрайон IД.

На участке изысканий при рекогносцировочном обследовании не обнаружены негативные физико-геологические процессы и явления, техногенные воздействия также отсутствуют.

Для размещения группы из шести многоквартирных 5-ти этажных жилых домов предоставлено два земельных участка с кадастровыми номерами:

17:18:0105060:5514, 17:18:0105060:5534.

Земельные участки расположены в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4).

Границы участков определены:

- участок 17:18:0105060:5514 - градостроительным планом RU17302000-0135;
- участок 17:18:0105060:5534 - градостроительным планом RU17302000-0136.

На момент проектирования земельные участки свободны от застройки.

**б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

Санитарно-защитная зона для проектируемого объекта не устанавливается.

**в) обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент).**

Проект выполнен в соответствии с:

- Градостроительным планом RU17302000-0135;
- Градостроительным планом RU17302000-01364
- Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Кызыл Республики Тыва», утвержденными решением Хурала представителей города Кызыл от 22.06.2022 г. № 222;
- Приказом Министерства строительства Республики Тыва от 28 февраля 2023 г. N 12-од "Об утверждении республиканских нормативов градостроительного проектирования Республики Тыва";
- Решением Хурала представителей города Кызыла Республики Тыва от 28 августа 2019 г. N 52 "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	009-04-22-ПЗУ.ТЧ	Лист
------	---------	------	-------	-------	------	------------------	------

округа "Город Кызыл Республики Тыва";

- Проектом планировки территории и проектом межевания территории микрорайона «Иркутский» городского округа «Город Кызыл Республики Тыва» с наружными инженерными сетями от 15.12.2022 г. № 956;

- Проектом комплексного развития территории микрорайона «Иркутский» городского округа «Город Кызыл Республики Тыва» с наружными инженерными сетями.

В соответствии с установленным регламентом:

1. Основным из видов разрешенного использования земельного участка является Среднеэтажная жилая застройка.

2. Минимальная площадь земельного участка – не подлежат установлению.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м.

4. Предельное разрешенное количество этажей – установлено 10 этажей.

5. Максимальный процент застройки земельного участка – 40%.

На отведенных земельных участках размещается группа из шести многоквартирных среднеэтажные жилых домов.

Этажность жилых домов – 5 этажей.

Процент застройки в границах земельного участка -15,8%.

Отступы от границ земельного участка не менее 3 м.

Жилые дома размещаются на земельном участке образуя общее дворовое пространство.

В дворовой части размещаются:

- придомовые площадки – для игр детей, для отдыха взрослых, для занятия физкультурой и хозяйственные;

- ТП – 2 шт.;

- парковки;

- пожарные проезды.

С внешней стороны размещаются парковки и проезды.

Расчет необходимого количества придомовых площадок выполнен в соответствии с Решением Хурала представителей города Кызыла Республики Тыва от 28 августа 2019 г. N 52 "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа "Город Кызыл Республики Тыва".

В каждом жилом доме проживает по 300 человек.

Необходимое количество придомовых площадок для одного дома:

- для игр детей -  $300 \cdot 0,7 = 210 \text{ м}^2$

- для отдыха взрослых –  $300 \cdot 0,1 = 30 \text{ м}^2$

- для занятий спортом –  $300 \cdot 2 = 600 \text{ м}^2$

- хозяйственных –  $300 \cdot 0,3 = 90 \text{ м}^2$ .

Необходимое количество придомовых площадок для шести домов:

- для игр детей –  $210 \cdot 6 = 1260 \text{ м}^2$

- для отдыха взрослых –  $30 \cdot 6 = 180 \text{ м}^2$

- для занятий спортом –  $600 \cdot 6 = 3600 \text{ м}^2$

- хозяйственных –  $90 \cdot 6 = 540 \text{ м}^2$ .

Для шести домов в дворовом пространстве проектом предусмотрено размещение

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

009-04-22-ПЗУ.ТЧ

Лист

площадок:

- для игр детей – 1310 м<sup>2</sup>
- для отдыха взрослых – 393 м<sup>2</sup>
- для занятий спортом – 3600 м<sup>2</sup>
- хозяйственных – 540 м<sup>2</sup>.

Расчет необходимого количества машино-мест выполнен в соответствии с Приказом Министерства строительства Республики Тыва от 28 февраля 2023 г. N 12-од "Об утверждении республиканских нормативов градостроительного проектирования Республики Тыва" (таблица 1.3.1).

Количество машино-мест на 1 квартиру многоквартирного жилого дома эконом-класса – 1,2 м/м.

В жилых домах № 9,10,12,13, 14 – по 140 квартир.

В жилом доме №11 – 112 квартир.

Общее количество квартир в шести жилых домах – 812 квартир.

Таким образом необходимо количество машино-мест для жителей

$$812 * 1,2 = 975 \text{ м/м.}$$

Для торговых помещений, размещаемых на первом этаже жилого дома №11 с торговой площадью 1048,8 м<sup>2</sup>:

$$1048,8 \text{ м}^2 / 70 \text{ м}^2 = 15 \text{ м/м (для дома №11).}$$

Для офисных помещений, размещаемых в подвалах шести жилых домов:

$$1227,35 \text{ м}^2 * 6 \text{ домов} = 7364,1 \text{ м}^2 / 60 \text{ м}^2 = 123 \text{ м/м.}$$

Итого для жителей шести жилых домов, посетителей и служащих нежилых помещений и магазинов требуется:

$$975 + 15 + 123 = 1113 \text{ м/м.}$$

Согласно примечанию 2 к таблице 1.3.1 Приказа Министерства строительства Республики Тыва от 28 февраля 2023 г. N 12-од "Об утверждении республиканских нормативов градостроительного проектирования Республики Тыва", допускается принимать следующее распределение обеспеченности жителей многоквартирных домов местами для хранения индивидуального автомобильного транспорта в процентах от расчетного количества необходимого количества машино-мест:

- в границах квартала не менее 40%;
- в границах жилого района не менее 80% при условии обеспечения для жителей дальности пешеходной доступности мест для хранения индивидуального автомобильного транспорта не более чем 500 метров;
- в границах населенного пункта не менее 100% при условии обеспечения дальности транспортной доступности не более чем 15 минут.

В границах отведенных земельных участков предусмотрено размещение 484 машино-мест, что составляет 43% от расчетного количества машино-мест.

Проектом предусмотрено 48 машино-мест для инвалидов, в том числе 13 машино-мест для инвалидов, передвигающихся на креслах-колясках.

Прочие места в количестве 629 м/м, размещаются в границах жилого района в пешеходной доступности 500 м и в границах населенного пункта с транспортной доступностью 15 мин.

Объем накопления отходов в сутки определяем по формуле:

$$C = (P * N * K_n) / 365,$$

$$(1800 \text{ жителей} * 1,32 * 1,25) / 365 = 8,14 \text{ м}^3 / \text{сут.}$$

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

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

009-04-22-ПЗУ.ТЧ

Лист

Расчет количества контейнеров.

$$(8,14*3*1,05)/(1*1,1)=23,31\text{м}^3$$

Для группы из шести жилых домов проектом предусмотрено четыре площадки для мусорных контейнеров. Каждая площадка вмещает 6 контейнеров объемом 1,1 м<sup>3</sup>.

В соответствии с п. 4 СанПиН 2.1.3684-21, расстояние от контейнерных площадок до многоквартирных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, не менее 20 метров, но не более 100 метров.

В соответствии с п. 7.5 СП 42.13330.2016, Размещение придомовых площадок предусмотрено на расстоянии от окон жилых и общественных зданий, м, не менее:

- |                                  |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
| - детские игровые                | 10, фактически 24 м;    |
| - для отдыха взрослого населения | 8, фактически 24 м      |
| - для занятий физкультурой       | 10-40, фактически 24 м; |

Согласно п. 2.6 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", величина разрыва от стоянок до объектов защиты (фасадов жилых домов, придомовых площадок) установлено на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.).

Охранная зона ТП, размещаемых в дворовой территории – 10 м, в ней не размещаются стоянки и придомовые площадки.

**г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.**

Таблица 1

Основные технико-экономические показатели земельного участка

№	Наименование	Ед. изм.	Величина
1	Площадь земельного участка 17:18:0105060:5514	кв. м	50694
2	Площадь земельного участка 17:18:0105060:5534	кв. м	12743
3	Общая площадь земельных участков	кв. м	63437
4	Кол-во квартир	шт	812
5	Расчетное кол-во жителей	чел.	1800
6	Площадь застройки, в том числе	кв.м	10 058,8
	Многоквартирный жилой дом №9	кв.м	1658,25
	Многоквартирный жилой дом №10	кв.м	1658,25
	Многоквартирный жилой дом №11	кв.м	1683,05
	Многоквартирный жилой дом №12	кв.м	1658,25
	Многоквартирный жилой дом №13	кв.м	1658,25
	Многоквартирный жилой дом №14	кв.м	1658,25
	ТП1	кв.м	42,25
	ТП2	кв.м	42,25
7	Процент застройки	%	15,8
8	Площадь твердого покрытия, в том числе	кв.м	41957
	- проезды, парковки, контейнерные площадки - асфальтобетонное покрытие	кв.м	(23100)

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв.№ подл.

009-04-22-ПЗУ.ТЧ

Лист

Изм. Кол.уч. Лист №док Подп. Дата





№ п/п по плану	Наименование и обозначение	этажность	количество		площадь		строительный объем	
			зданий	квартир	зданий	всего	зданий	всего
1	ТП	1	2	42,25	84,50			
9	Многоквартирный жилой дом	5	1	140	1668,25	8011,02		14831,6
10	Многоквартирный жилой дом	5	1	140	1668,25	8011,02		14831,6
11	Многоквартирный жилой дом	5	1	112	1663,05	8011,02		14831,6
12	Многоквартирный жилой дом	5	1	140	1668,25	8011,02		14831,6
13	Многоквартирный жилой дом	5	1	140	1668,25	8011,02		14831,6
14	Многоквартирный жилой дом	5	1	140	1668,25	8011,02		14831,6

Условные обозначения

	Границы земельных участков с КН17:18.01050665514, 17:18.01050665534
	Границы места допустимого размещения объектов на участках по ПЗУ
	Проезды и площадки с асфальтобетонным покрытием
	Тротуары с покрытием из плитки
	Отмостки бетонные
	Спортивная площадка с резиновым покрытием
	Площадка для игр детей с резиновым покрытием
	Площадка для отдыха взрослых с покрытием из бетонной плитки
	Охранная зона объектов электросетевого хозяйства (ТП) - 10
	Площадка для мусорных контейнеров - огороженная с навесом (площадка ТБО)
	Озеленение - газон из многолетних трав

009-04-22-ПЗУ

5-этажные жилые дома в микрорайоне Иркутский

Изм. Разреш. Лист № разд. Титул. Дата

Разработчик: Бутовская

ГИП: Хайдыл

Стадия: Лист: Листов

П 1 4

ООО "Центр СНИП"

Масштаб: 1:500

Схема планировочной организации земельного участка

Примечания:  
 1. Система высот - Балтийская  
 2. Система координат - 167  
 3. Сплошные горизонталы проведены через 0,5 м

Изм. № подл. Подп. и дата. Элект. или №

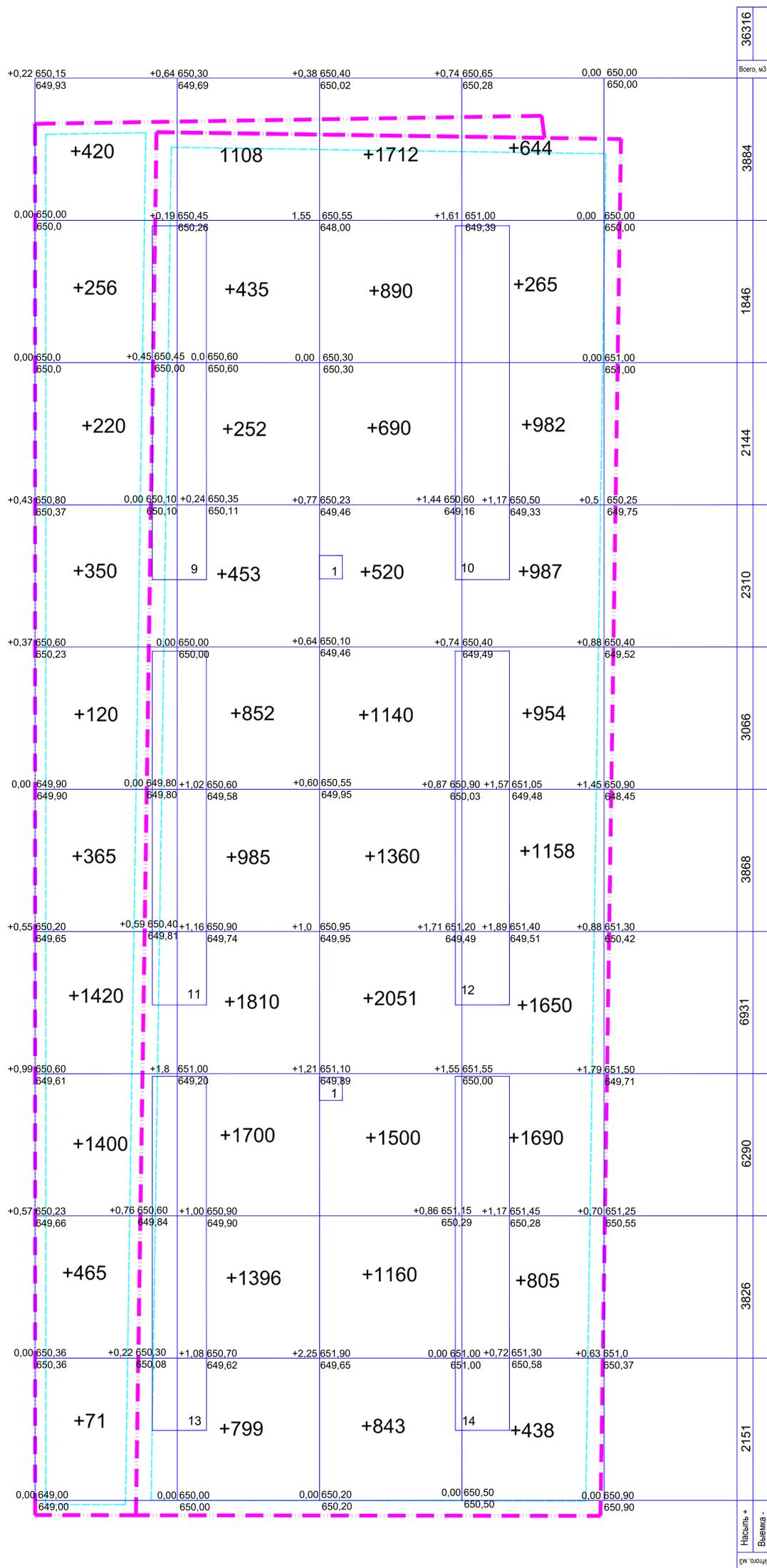


Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений									
№ по плану	Наименование и обозначение	этажность	количество		площадь		строительный объем		
			зданий	квартир	здания	общая нормируемая	здания	всего	
									всего
1	ТП	1	2	42.25	84.50				
9	Многоквартирный жилой дом	5	1	140	1658.25	8011.02		14831.6	
10	Многоквартирный жилой дом	5	1	140	1658.25	8011.02		14831.6	
11	Многоквартирный жилой дом	5	1	112	1663.05	8011.02		14831.6	
12	Многоквартирный жилой дом	5	1	140	1658.25	8011.02		14831.6	
13	Многоквартирный жилой дом	5	1	140	1658.25	8011.02		14831.6	
14	Многоквартирный жилой дом	5	1	140	1658.25	8011.02		14831.6	

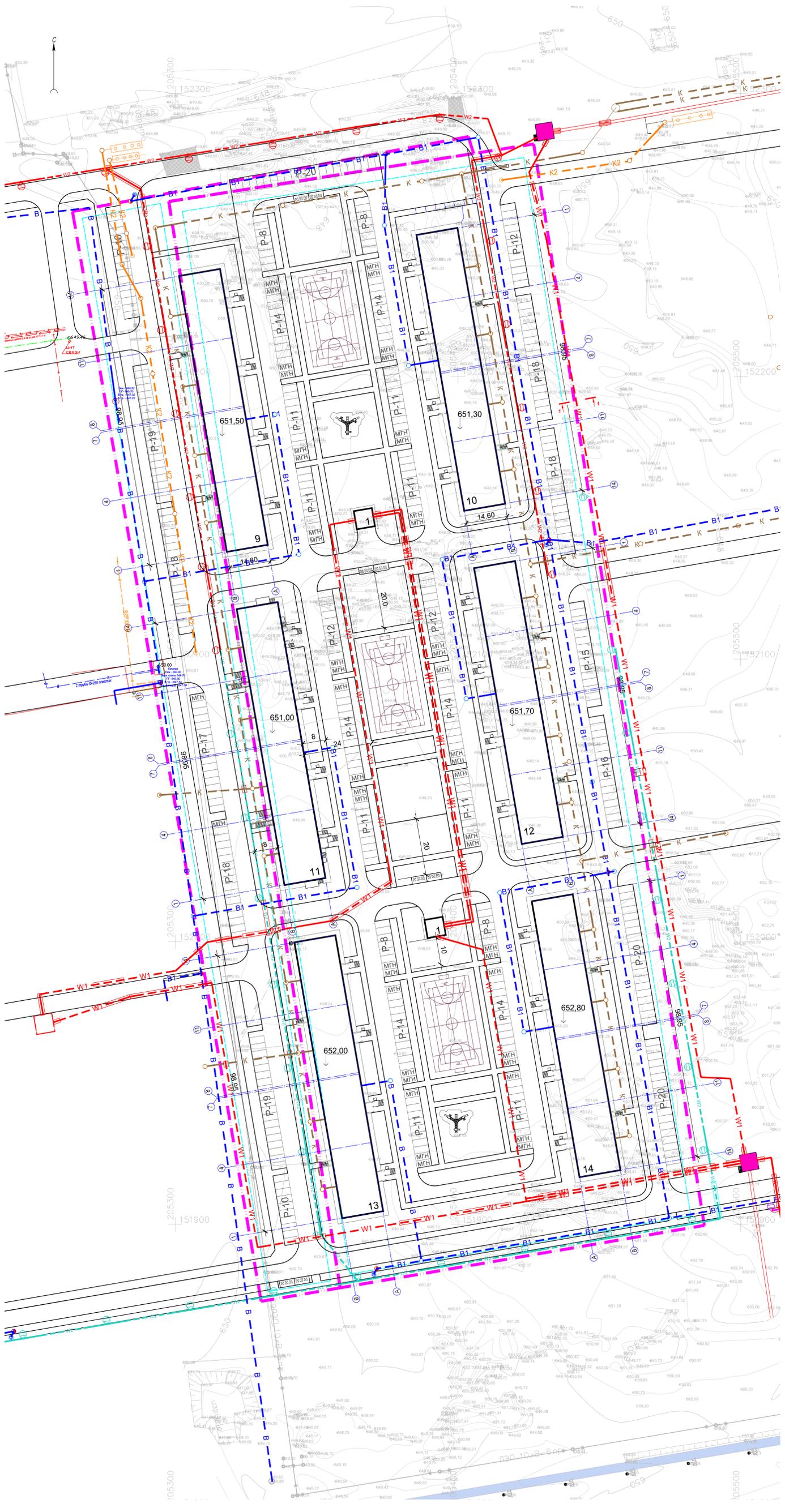
Имя, № подл., Дата, и дата, Единица, №

				009-04-22-ПЗУ			
				5-этажный жилой дом в микрорайоне Иркутский			
Имя, № подл.	Лист № док.	Плэд.	Дата	Разработ	Внутренний	Дата	18.21
ГИП	Хайдып						
Н. контрол.							
				План организации рельефа		ООО "Центр СНИП"	
				Масштаб: 1:500			
				Стация		Лист	
				П		2	
				Листов			

Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	насыль (+)	выемка (-)	
1. Грунт планировки территории в проезжих отметках	36316		
2. Вытесненный грунт под проезды, площадки при устройстве подземной части зданий		29370	см. раздел КР
3. Избыток/недостаток пригодного грунта		6946	



009-04-22-ПЗУ					
5-этажные жилые дома в микрорайоне Иркутский					
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Площ.	Дата
Разработчик	Внуковский				19.23
ГИП	Хайдып				
Н. контроль					
План земляных масс				Стадия	Лист
				П	3
				Листов	
				ООО "Центр СНИП"	
Формат А3					



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений								
№ п/п	Наименование и обозначение	этажность	количество		площадь		строительный объем	
			зданий	квартир	зданий	всего	здания	всего
1	ТП	1	2	42,25	84,50			
9	Многоквартирный жилой дом	5	1	140	1658,25	8011,02	14831,6	
10	Многоквартирный жилой дом	5	1	140	1658,25	8011,02	14831,6	
11	Многоквартирный жилой дом	5	1	112	1683,05	8011,02	14831,6	
12	Многоквартирный жилой дом	5	1	140	1658,25	8011,02	14831,6	
13	Многоквартирный жилой дом	5	1	140	1658,25	8011,02	14831,6	
14	Многоквартирный жилой дом	5	1	140	1658,25	8011,02	14831,6	

Условные обозначения

	Границы земельных участков с/кв17:18.01.05.06.65.534
	Граница места допустимого размещения объектов на участках по ППЗУ
Условные обозначения проектируемых сетей	
	Проектируемая сеть хозяйственно-питьевого водопровода
	Проектируемая сеть бытовой канализации
	Проектируемые сети наружного освещения в футляре
	Проектируемые сети наружного освещения в траншее
	Проектируемые сети электроснабжения в футляре
	Проектируемые сети электроснабжения в траншее

Имя, № подл., Дата, и дата, Единица, №

Примечания:  
 1. Система высот - Балтийская  
 2. Система координат - 197  
 3. Сплошные горизонталы проведены через 0,5 м

009-04-22-ППЗУ			
5-этажные жилые дома в микрорайоне Иркутский			
Изм.	Лист № док.	Тема	Дата
Разработ	Внутренний	Внутренний	18.21
ГИП	Хайдиш		
Н. контрол.			
Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения Масштаб: 1:500			Страница Лист Листов П 4 10
ООО "Центр СНИП"			