

**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 ИД.

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

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№доку	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



	- отмостка, тротуары - бетонное покрытие	кв.м	(13554)
	- покрытие площадок - резиновое	кв.м	(5303)
9	Площадь озеленения в границах отведенного участка	кв.м	11421,2

**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.**

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

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

Планировочные отметки здания и рельефа назначены с учетом отметок существующей территории и разработанным в рамках «Проекта комплексного развития территории микрорайона «Иркутский» городского округа «Город Кызыл Республики Тыва» отметок трасс внеплощадочных инженерных сетей.

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

Мероприятия по благоустройству территории предусматривают:

- организацию проездов и парковок с твердым покрытием из асфальтобетона;
- устройство тротуаров шириной 2,0 м с бетонным покрытием с понижением в местах сопряжения с покрытием;
- устройство придомовых площадок (площадка для игр детей, спортивная площадка, площадка для отдыха взрослого населения) с резиновым покрытием;
- устройство газонов на свободной от застройки территории из плодородного слоя почвы мощностью 0,2 м с посевом газона из многолетних трав;
- освещение территории прожекторами на опорах.

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

Въезд на территорию многоквартирных жилых домов предусмотрен с западной и восточной стороны от земельного участка, по проездам предусмотренным «Проектом комплексного развития территории микрорайона «Иркутский» городского округа «Город Кызыл Республики Тыва».

Вдоль длинных сторон жилых домов предусмотрены проезды, обеспечивающие подъезд пожарной техники.

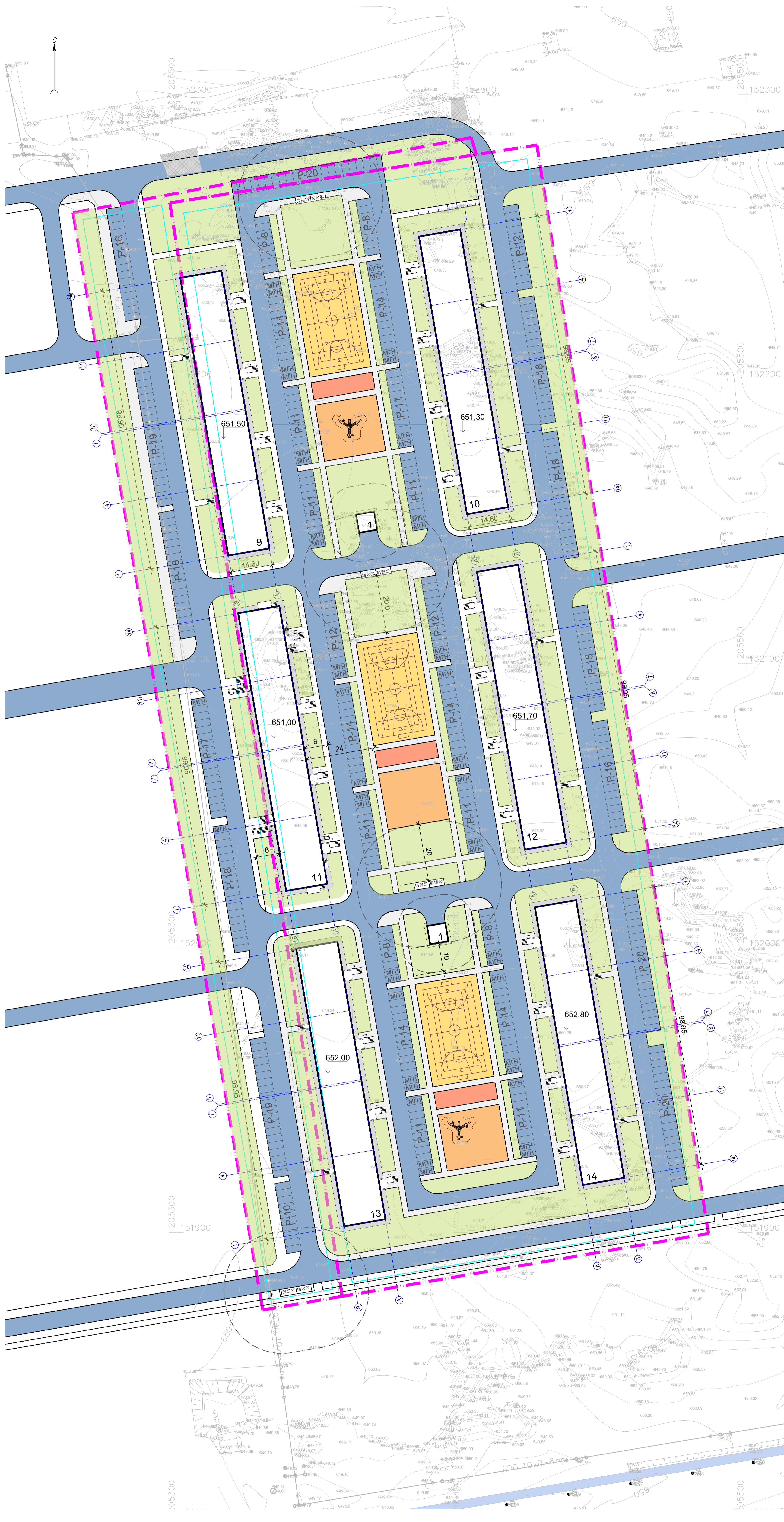
Ширина проездов – 6,0 м. Расстояние от проездов до стен жилых домов не превышает 8,0 м. В общую ширину проездов для пожарных автомобилей, совмещенных с подъездами к жилым домам, включаются тротуары, примыкающие к таким проездам.

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

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

009-04-22-ПЗУ.ТЧ

Лист



**Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений**

№ п/п по плану	Наименование и обозначение	этажность	количество		площадь		строительный объем		
			зданий	квартир	зданий	общая нормируемая	зданий	всего	
1	ТП	1	2	42.25	84.50				
9	Многоквартирный жилой дом	5	1	140	1668.25	8011.02			
10	Многоквартирный жилой дом	5	1	140	1668.25	8011.02			
11	Многоквартирный жилой дом	5	1	112	1663.05	8011.02			
12	Многоквартирный жилой дом	5	1	140	1668.25	8011.02			
13	Многоквартирный жилой дом	5	1	140	1668.25	8011.02			
14	Многоквартирный жилой дом	5	1	140	1668.25	8011.02			

**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

Изм. № подл. Подп. и дата. Электрон. №

Примечания:  
 1. Система высот - Балтийская  
 2. Система координат - 167  
 3. Сплошные горизонталы проведены через 0.5 м

**009-04-22-ПЗУ**

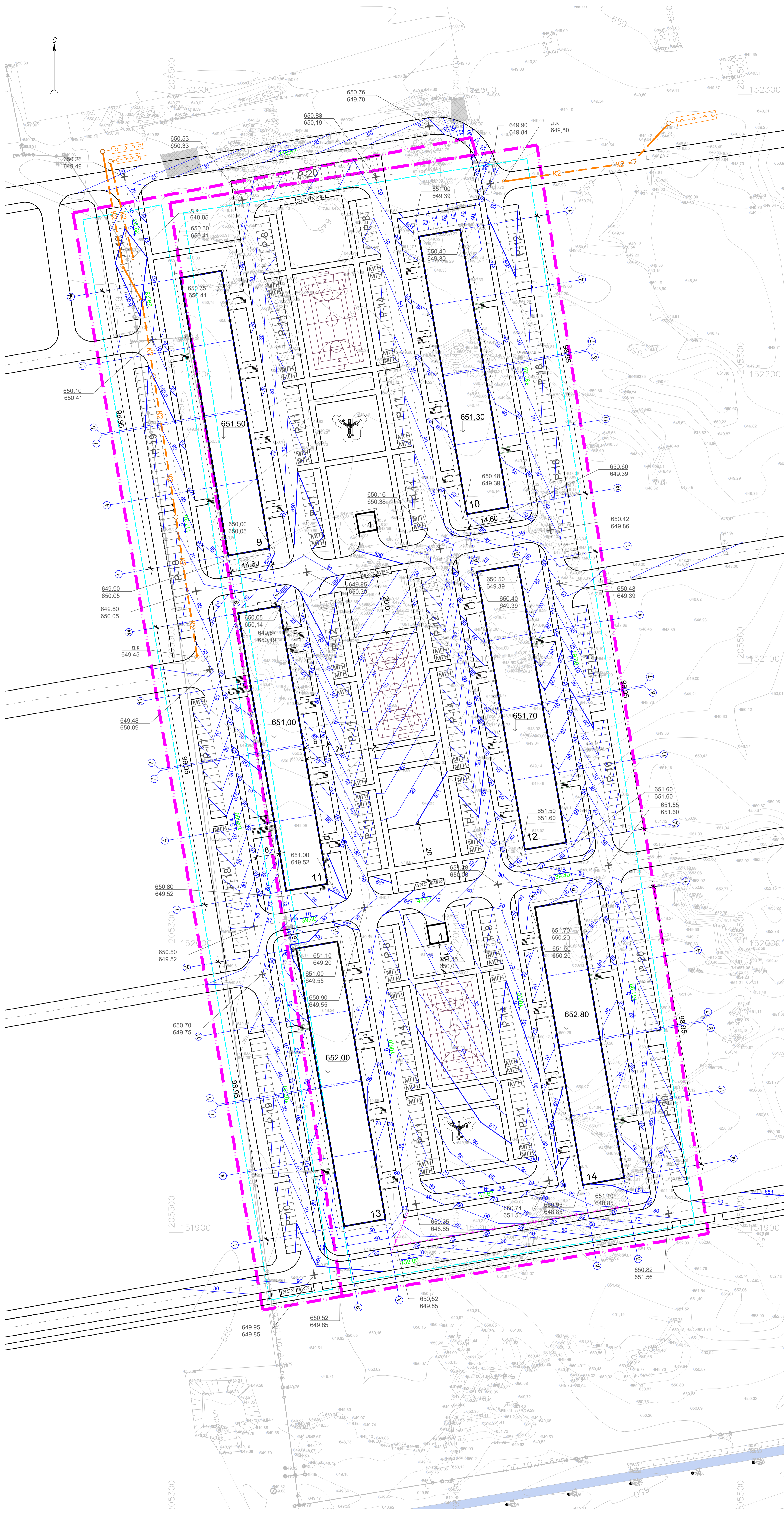
5-этажные жилые дома в микрорайоне Иркутский

Изм.	Рис. у	Лист	№ лист	Титул	Дата
Разработчик	Бултоковская	ГИП	Хайдыл		19.21

Стадия	Лист	Листов
П	1	4

ООО "Центр СНИГ"

Формат А3

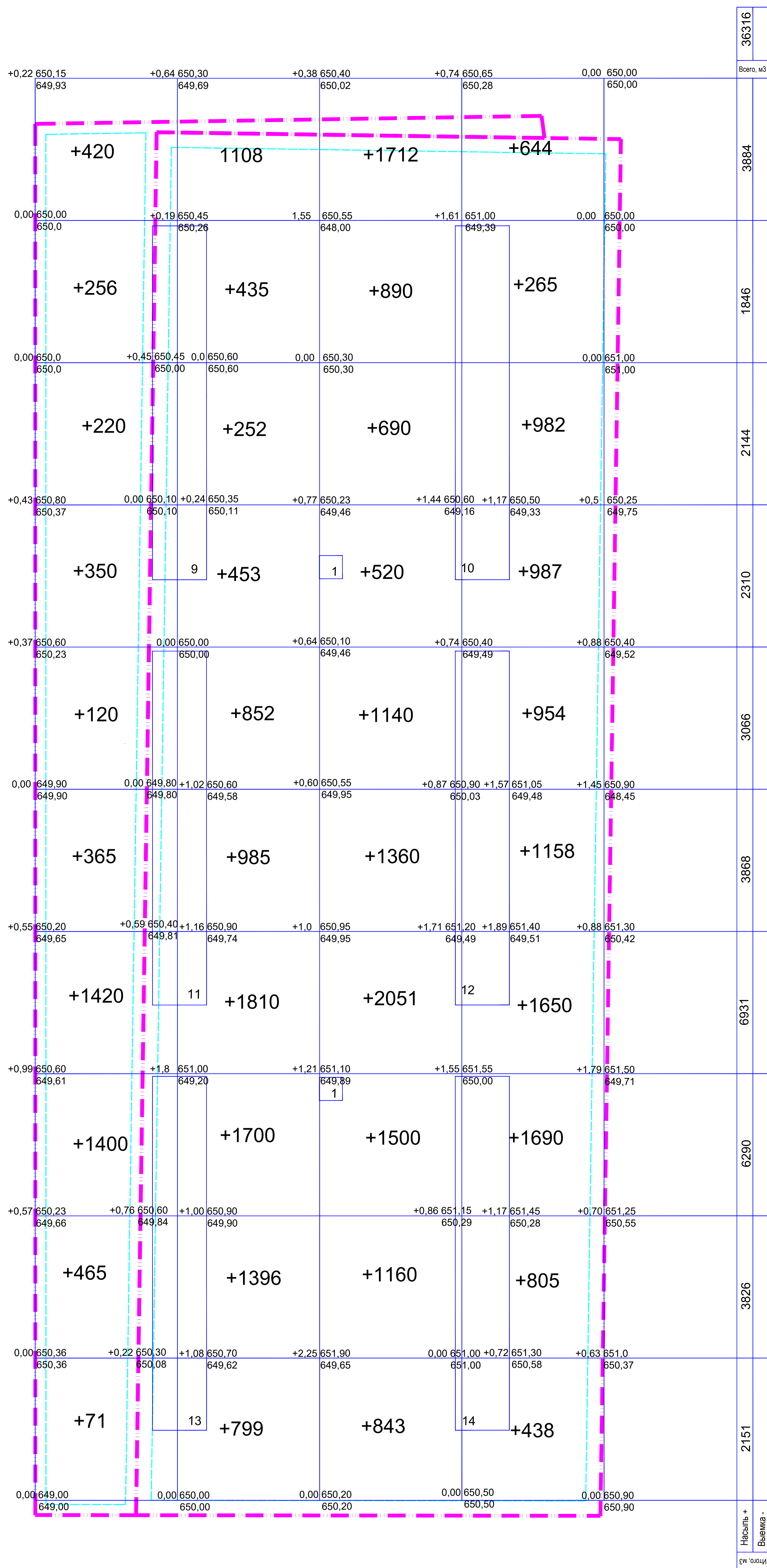


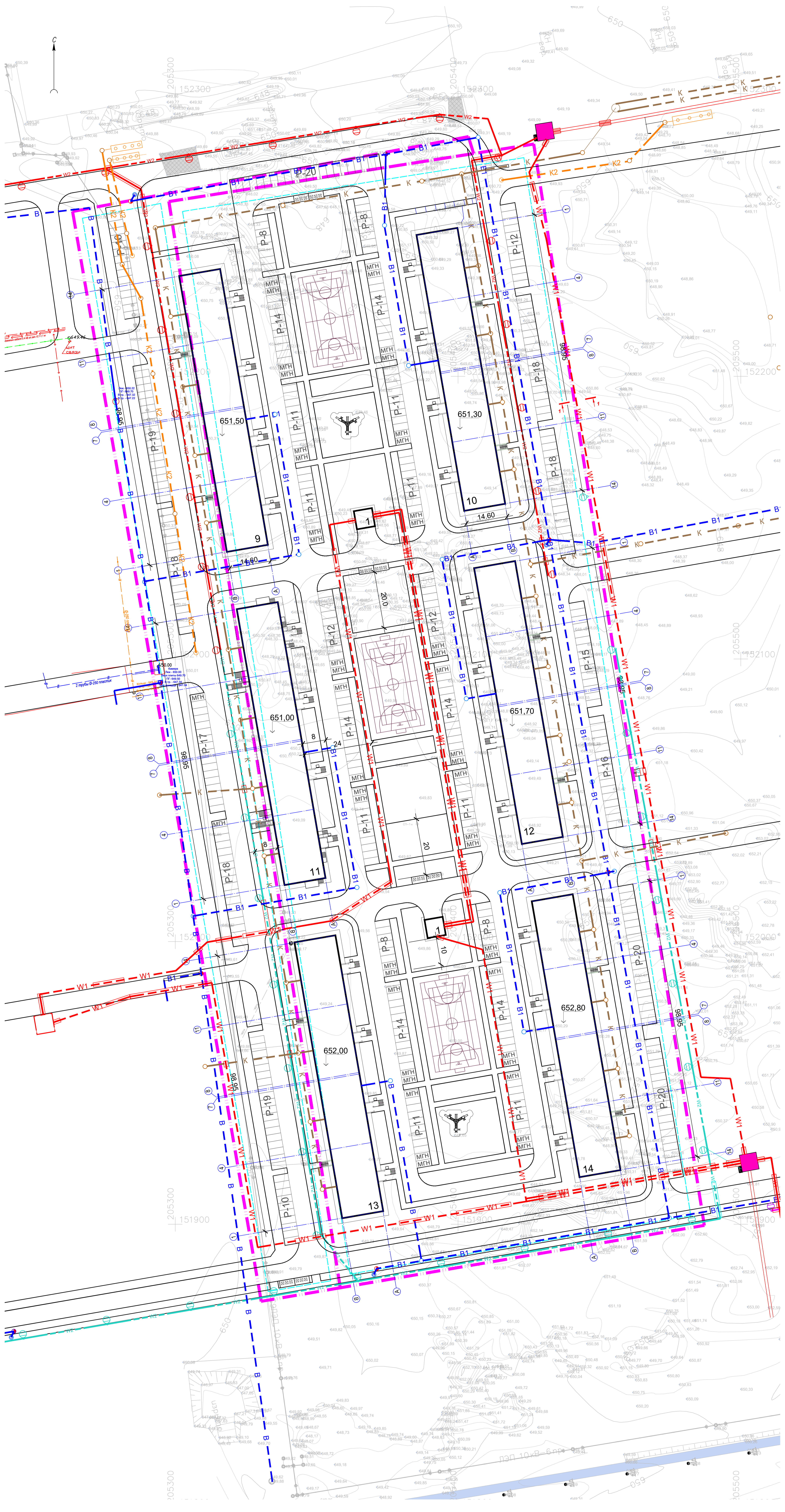
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений									
№ по плану	Наименование и обозначение	этажность	количество		площадь		строительный объем		
			зданий	квартир	здания	общая нормируемая	здания	всего	
									всего
1	ТП	1	2	42.25	84.50				
9	Многоквартирный жилой дом	5	1	140	1658.25	8011.02			
10	Многоквартирный жилой дом	5	1	140	1658.25	8011.02			
11	Многоквартирный жилой дом	5	1	112	1683.05	8011.02			
12	Многоквартирный жилой дом	5	1	140	1658.25	8011.02			
13	Многоквартирный жилой дом	5	1	140	1658.25	8011.02			
14	Многоквартирный жилой дом	5	1	140	1658.25	8011.02			

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

009-04-22-ПЗУ			
5-этажный жилой дом в микрорайоне Иркутский			
Имя, № докум., Лист № из кол., Дата	Разработчик, Бунтовская, 18.21	Стадия, П	Лист, 2
ГИП, Хайдып		Листов, 2	
Н. контрол.	План организации рельефа Масштаб: 1:500	ООО "Центр СНИП"	

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	





№ 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		
10	Многоквартирный жилой дом	5	1	140	1658,25	8011,02		
11	Многоквартирный жилой дом	5	1	112	1683,05	8011,02		
12	Многоквартирный жилой дом	5	1	140	1658,25	8011,02		
13	Многоквартирный жилой дом	5	1	140	1658,25	8011,02		
14	Многоквартирный жилой дом	5	1	140	1658,25	8011,02		

Условные обозначения

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

Изм. №				Лист №				Табл. №				Дата			
Разработчик				Внуковский				Г.И.П.				Хайдыл			
Н. контролер															

Примечания:  
 1. Система высот - Балтийская  
 2. Система координат - 1977  
 3. Сплошные горизонталы проведены через 0,5 м

009-04-22-ПЗУ

5-этажные жилые дома в микрорайоне Иркутский

Страница 4 из 4

ООО "Центр СНИП"

Масштаб: 1:500

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