



Некоммерческая Организация  
«Муниципальный Жилищный Фонд г. Абакана»

**Многоквартирный дом по ул. Ленинского  
Комсомола, 24 в г. Абакане**

Проектная документация

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

117-ПЗУ

Том 2

2023



Некоммерческая Организация  
«Муниципальный Жилищный Фонд г. Абакана»

## Многоквартирный дом по ул. Ленинского Комсомола, 24 в г. Абакане

Проектная документация

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного  
участка

117-ПЗУ

Том 2

Директор  
Главный инженер проекта



В.Н. Хамин  
В.М. Карпенко

2023





## Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

Проектная документация на строительство объекта «Многоквартирный дом по ул. Ленинского Комсомола, 24 в г. Абакане» разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

### а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства:

Данный проект предполагает строительство многоквартирного девятиэтажного дома из четырех секций.

Участок расположен в центре существующей застройки и ограничен:

- на севере и востоке – земельными участками малоэтажной жилой застройки под перспективную застройку;
- на юге – с улицей Чехова;
- на западе - с улицей Ленинского Комсомола.

Градостроительный план земельного участка № РФ 19-2-01-0-00-2023-0047.

Кадастровый номер земельного участка 19:01:030104:5075

Сейсмичность площадки строительства – 7 баллов

Природно-климатические условия площадки строительства:

Климатический подрайон - 1в;

Нормативная ветровая нагрузка - 0,38 кПа (III район);

Нормативная снеговая нагрузка - 1,0 кПа (II район);

Расчетная зимняя температура наружного воздуха -37°C;

Рельеф площадки равномерный, абсолютные отметки изменяются от 244,09 до 244,45

### а\_1) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории с реестровым номером 19:00-6.362 (Приаэродромная территория аэродрома Абакан). Абсолютная отметка высоты здания 276,67 не превышает допустимую отметку 284,0м.

### б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка:

Земельный участок расположен в территориальной зоне – Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-3) Согласно СанПин 2.2/2.1.1.1200-03 проектируемый объект относится к сооружениям, не подлежащим санитарной

						116-ПЗУ			
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработ.	Гавровская				04.2023		П	1	5
ГИП	Карпенко				04.2023				
Н.контр.	Могильникова				04.2023				
						НО "МЖФ г. Абакана"			

классификации.

Проектируемое здание не попадает в границы санитарно-защитных зон объектов капитального строительства.

**в) обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами.**

Решения по генеральному плану приняты с учетом функционального зонирования, выполнения санитарных и противопожарных норм.

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

Вид разрешенного использования земельного участка:

многоквартирные дома этажностью девять этажей и выше, не считая технический этаж;

многоквартирные дома этажностью девять этажей и выше, не считая технический этаж, с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома;

подземные гаражи;

автостоянки.

Определены следующие предельные параметры:

Предельные минимальные размеры земельных участков -3500 м<sup>2</sup>.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, от красной линии – 5м; от границ земельного участка –3 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена - 40%

Минимальное количество парковочных мест на 1 квартиру – 0,5 машино-мест.

Генплан участка многоквартирного жилого дома разработан на топографической съемке в масштабе 1:500

Данный проект предполагает строительство многоквартирного жилого дома из четырех девятиэтажных секций.

Жилой дом расположен в границах допустимого размещения объектов капитального строительства.

Размещение жилого дома обеспечивает нормативную инсоляцию помещений и противопожарные разрывы до соседних строений. Подъезд пожарных машин к зданию предусмотрен с обеих продольных сторон.

Проектом также предусмотрено размещение на участке площадок благоустройства различного функционального назначения согласно СП 42 13330.2016 "СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

						116-ПЗУ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата		2



рассчитанные на накопление расчетного объема дождевых стоков. Стоки из ёмкостей по мере накопления вывозятся с помощью спецтехники для утилизации. Расчет объемов стоков произведен в разделе 5 ИОСЗ.

Земляные массы подсчитаны по плану с сеткой из геометрических фигур. Балансом земляных масс учтены поправки на корыто под одежду дорог, площадок, тротуаров. Подсчет объема земляных работ при вертикальной планировке выполнен в виде картограммы и приведен на листе «План земляных масс».

По степени преобразования рельефа на участке вертикальной планировкой предусмотрена подсыпка. Максимальная высота подсыпки 2,06 м.

Покрытие газонов выполнить ниже на 0,05м отметок покрытия пешеходных дорожек.

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

Проект благоустройства территории выполнен согласно СП 42 13330.2016 "СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» СП 59.13330.2020 "СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения ".

Система комплексного благоустройства территории предусматривает выполнение следующих видов работ:

- покрытие проездов из плотного асфальтобетона;
- покрытие тротуаров из песчаного плотного асфальтобетона или брусчатки;
- устройство бордюров из бортового бетонного камня;
- озеленение (посадка кустарников и деревьев, устройство газонов);
- площадка для игр детей разных возрастов;
- площадка для отдыха взрослого населения;
- установка малых архитектурных форм на детской площадке, согласно ГОСТ Р 52169-2012 «Оборудование детских игровых площадок. Безопасность конструкции и методы испытаний. Общие требования»;
- установка малых архитектурных форм (скамьи и урны) на площадке отдыха и возле каждого подъезда;

Расчетное число жителей для дома определяется по формуле

$k=n$  согласно табл. 5.1 СП 42 13330.2016

где  $k$ - численность проживающих людей;  $n$ - общее количество жилых комнат.

однокомнатных = 160 квартир, двухкомнатных =18 квартир, трехкомнатных =36 квартир

$Nл = 160 + 2 * 18 + 3 * 36 = 304$  жителей.

Размеры площадок приняты исходя из расчетной численности жителей:

-детские площадки  $0,7 \times 304 = 212,8$  м.кв.

-площадка отдыха  $0,1 \times 304 = 30,4$  м.кв.

Площадки	требуемые размеры	размеры по проекту
детские	212,8 м.кв.	217,8
для отдыха взрослого населения	30,4 м.кв.	35,4



Ведомость жилых и общественных зданий

№ по плану	Наименование и обозначение	Очередь строительства	этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
				зданий	квартир	застройки		общая		зданий (выше 0,000)	всего
						здания	всего	здания	всего		
1	секция 1		9	1	36	360,6	377,5	3098,5		9858,0	10699,0
2	секция 2		9	1	36	360,6	377,5	3098,5		9858,0	10699,0
3	секция 3		9	1	71	455,0	479,8	3957,8	14 112,6	12382,0	13492,0
4	секция 4		9	1	71	455,0	483,8	3957,8		12382,0	13492,0

Баланс территории

№ п/п	Наименование	Площадь, м²	%
1	Площадь земельного участка	5018,0	100
2	Площадь застройки	1718,6	34,3
3	Площадь отмостки	143,1	2,8
4	Площадь проездов, парковок	1595,0	31,8
	Площадь проездов, парковок за границей земельного участка	1354,0	
5	Площадь тротуаров	519,0	10,3
	Площадь тротуаров за границей земельного участка	76,6	
6	Площадь площадок	258,9	5,1
7	Площадь озеленения	783,4	15,7

Экспликация площадок

№п/п	Наименование	Тип	Площадь покрытия м²	Примечание
ПД	Площадка для игр детей		217,8	резин. покрытие, газон
ПО	Площадка для отдыха взрослых		35,4	газон
КП	Контейнерная площадка для накопления ТКО и КГО		5,7	бетон

Ситуационный план



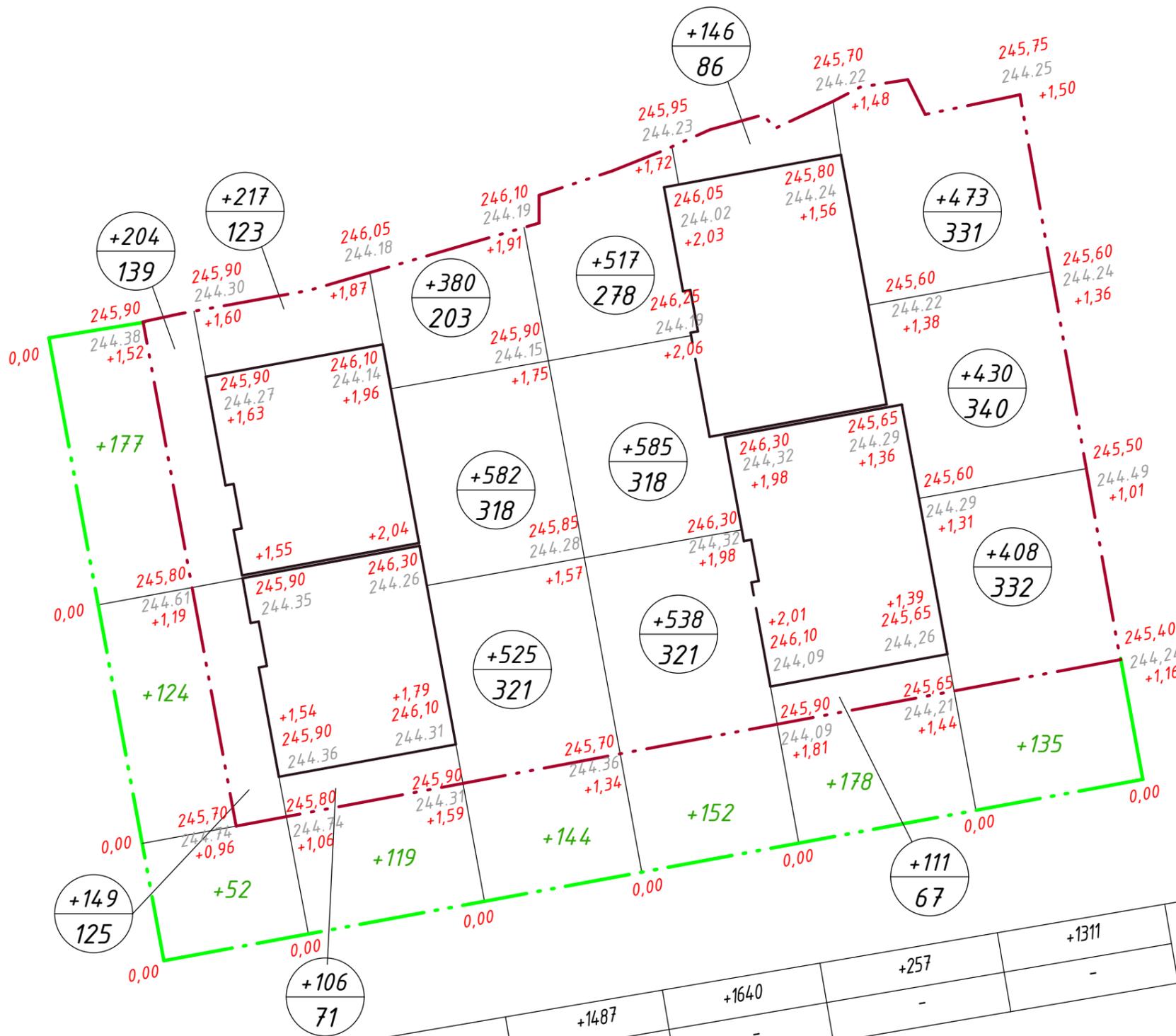
Условные обозначения:

- Красная линия
- - - Граница земельного участка
- Граница допустимого размещения капитального строительства
- Граница благоустройства
- Существующий асфальт
- Проектируемый проезд, парковки
- Накопительная ёмкость
- Дождеприемный колодец
- Парковка для МГН

117-ПЗУ					
Многоквартирный дом по ул. Ленинского Комсомола, 24 в г. Абакане					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разраб.	Гавровская		117-1	<i>Гавровская</i>	06.23
ГИП	Карпенко			<i>Карпенко</i>	04.23
Н. контр.	Могильникова			<i>Могильникова</i>	04.23
Разбивочный план					НО "МЖФ г. Абакана"



## Ведомость объемов земляных масс



Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	5306		
2. Вытесненный грунт		1139	
в т. ч. при устройстве:			
а) подземной части здания (подвального этажа)		463	
б) проездов (h=0,25м), тротуаров (h=0,16м), площадок		517	
в) подземных сетей			
г) плодородной почвы на участках озеленения (h=0,2м),		159	
3. Поправка на уплотнение (10%)	531		
4. Всего пригодного грунта (ПГС)	5837	1139	
5. Недостаток /избыток пригодного грунта (ПГС)		4698	
6. Плодородный грунт, всего в т.ч.:			
а) используемый для озеленения территории		156	
б) недостаток (избыток) плодородного грунта	156		
7. Итого перерабатываемого грунта	5993	5993	

1. Недостаток грунта (ПГС) для прилегающей территории под благоустройство (с учетом выемки под корыто проезда) - 731 м³

	Насып(+)	+288	+323	+1487	+1640	+257	+1311	Всего, м³	+5306
Итого:	Выемка(-)	-	-	-	-	-	-	-	-

### Условные обозначения:

- - - Граница земельного участка
- - - Граница благоустройства

117-ПЗУ					
Многоквартирный дом по ул. Ленинского Комсомола, 24 в г. Абакане					
1	-	зам.	117-1	<i>[Signature]</i>	06.23
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.		Гавровская		<i>[Signature]</i>	04.23
ГИП		Карпенко		<i>[Signature]</i>	04.23
Н. контр.		Могильникова		<i>[Signature]</i>	04.23
Картограмма земляных масс					НО "МЖФ г. Абакана"
			Стадия	Лист	Листов
			П	3	

Экспликация зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование	Количество	Типовой проект
1-4	Секции 1 - 4	1	
5	Накопительная емкость	4	
6	Подпорная стенка с ограждением 1,6м (h)		

Ведомость малых форм архитектуры

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Примечание
1	■	Скамья	8	индивидуал.
2	○	Урна	6	индивидуал.
3	□	Контейнерная площадка	1	лист 10
4	■	Контейнер пластиковый 1,1л	1	
5	—	Ограждение площадок, м.п.	46	индивидуал. по типу ЮМАГС 0637
6	†	Установить знак 6.4 размером 600х600 на металлической стойке с табл. 8.17 размером 600х300	2	
7	—	Адресная табличка	2	
8	—	Таблички ПГ размером 300х300	2	
9	—	Табличка энергоэффективности 30*30см, оцинк. металл. толщ. 0,55	1	
10	—	Табличка на подъездную дверь с номерами квартир 30*10см, ТПН-024	4	
11	—	линия 1.1 ГОСТ 51256-2011 разметка дорожная (линия шириной 0,1м), м.п.	312/77	прим.1 в границах зем. уч./ за границами зем. уч.
	—	линия 1.24.3 ГОСТ 51256-2011 2 знака, м <sup>2</sup> (0,69х2=1,38)	1,38/0	
12	♁	Игровой комплекс (4-12 лет)	1	
13	♁	Игровой комплекс (2-8 лет)	1	
14	*	Стол (от 2 лет)	1	
15	•	Табурет (от 2 лет)	3	
16	○	Вазоны	8	
17	—	Лоток бетонный для водостока 500х160х50 ( 19м.п. )	38	

Ведомость проездов и тротуаров и площадок

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м <sup>2</sup>	Примечание
1	Проезд с бордюром из бортового камня БР.100.30.15; l=202м.п. в границах земельного участка	1		асфальт
2	Тротуар, ПО с бордюром из бортового камня БР.100.20.8; l=399м.п. в границах земельного участка	2		брусчатка
3	Детская площадка с бордюром из бортового камня БР.100.20.8; l=34м.п.	3		резин. покр.
4	Контейнерная площадка для накопления ТКО и КГОп.	4		бетон
5	Проезд с бордюром из бортового камня БР.100.30.15; l=217м.п. за границей земельного участка	1		асфальт
6	Тротуар, ПО с бордюром из бортового камня БР.100.20.8; l=м.п. за границей земельного участка	2		брусчатка

Ведомость элементов озеленения

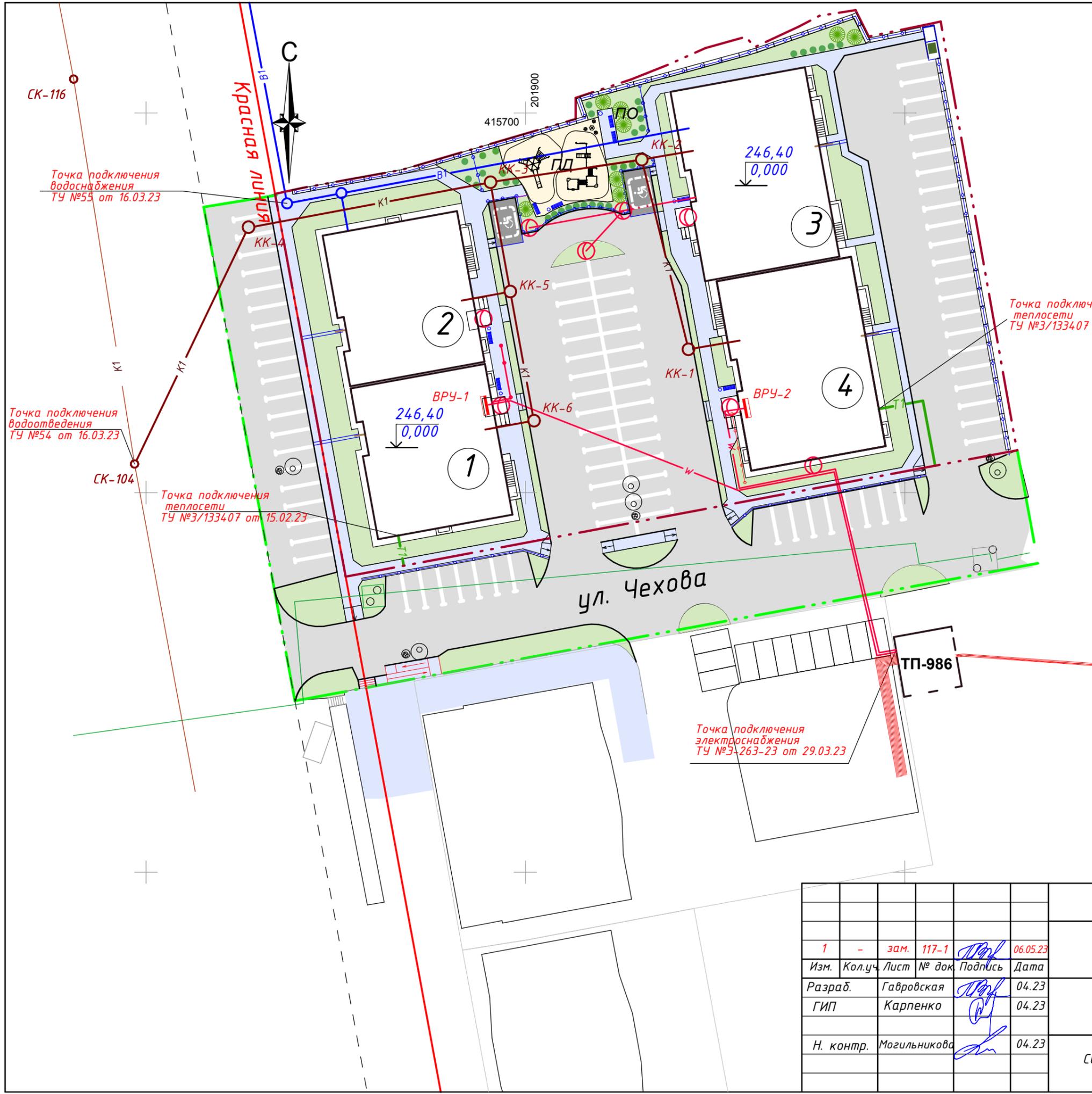
Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол.	Примечание
1	Сосна		8	
2	Кизильник блестящий		28	возможна замена другим кустарником
3	Газон обыкновенный			м <sup>2</sup> , посев трав

1. Нанести разметку на дорожное покрытие сплошной линией шириной 0,1м (линия 1.1) ГОСТ 51256-2011 краской разметочной дорожной "АК-511" белой и 2 знака (линия 1.24.3)

Условные обозначения:

	Красная линия		проезды, парковки в границах земельного участка, Бр 100.30.15
	Граница земельного участка		проезды, парковки за границами земельного участка, Бр 100.30.15
	Граница благоустройства		тротуары, Бр 100.20.08
	Накопительная ёмкость		Подпорная стенка с ограждением
	Дождеприемный колодец		
	Парковка для МГН		

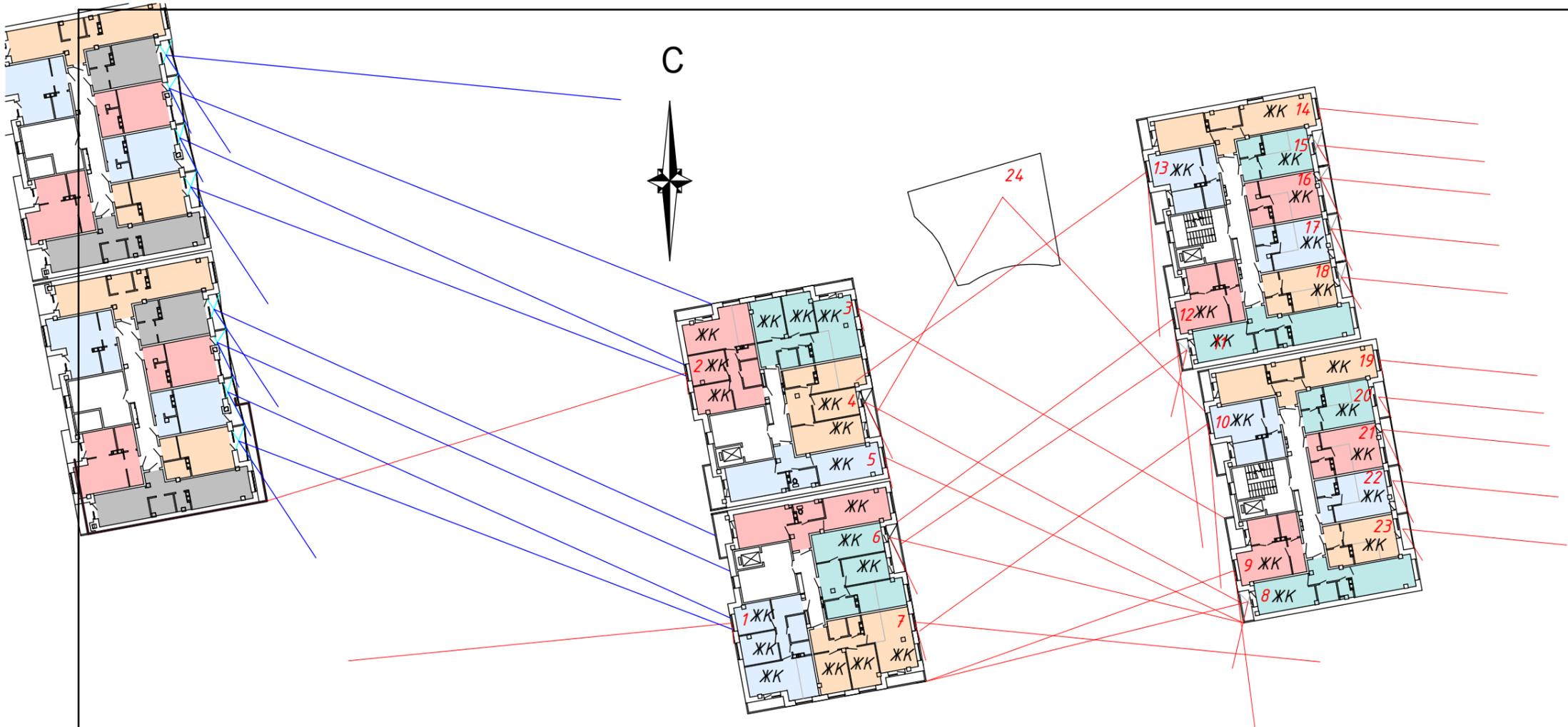
					117-ПЗУ			
					Многоквартирный дом по ул. Ленинского Комсомола, 24 в г. Абакане			
1	-	зам.	117-1		06.23	Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	П	4	
Разраб.	Гавровская				04.23			
ГИП	Карпенко				04.23			
Н. контр.	Могильникова				04.23			
План благоустройства и озеленения						НО "МЖФ г. Абакана"		



**Условные обозначения:**

- - - - - Граница земельного участка
- — — — — Граница допустимого размещения капитального строительства
- проезды, парковки
- тротуары
- газоны
- — — — — Проектируемый водосток
- K1 — Проектируемая сеть канализации
- B1 — Проектируемая сеть водопровода
- T1 — Проектируемая теплосеть
- W — Проектируемая сеть электроснабжения
- K — Канализация существующая
- — — — — Существующая сеть электроснабжения
- [ ] — Существующая теплосеть
- Наружное освещение
- ○ ○ Накопительная ёмкость  
Дождеприёмный колодец

						117-ПЗУ
Многоквартирный дом по ул. Ленинского Комсомола, 24 в г. Абакане						
1	-	зам.	117-1	<i>[Signature]</i>	06.05.23	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Разраб.		Гавровская		<i>[Signature]</i>	04.23	Стадия
ГИП		Карпенко		<i>[Signature]</i>	04.23	Лист
Н. контр.		Могильникова		<i>[Signature]</i>	04.23	Листов
Сводный план инженерных сетей						НО "МЖФ г. Абакана"
						П
						5



точка	время инсоляции	продолжительность
т.1	11 <sup>50</sup> - 17 <sup>00</sup>	5 часов 10 мин.
т.2	11 <sup>50</sup> - 16 <sup>05</sup>	4 часа 15 мин.
т.3	8 <sup>45</sup> - 11 <sup>15</sup>	2 часа 30 мин.
т.4	8 <sup>40</sup> - 10 <sup>45</sup>	2 часа 05 мин.
т.5	8 <sup>25</sup> - 11 <sup>15</sup>	2 часа 50 мин.
т.6	7 <sup>35</sup> - 10 <sup>45</sup>	3 часа 10 мин.
т.7	7 <sup>00</sup> - 11 <sup>15</sup>	4 часа 15 мин.
т.8	12 <sup>40</sup> - 16 <sup>20</sup>	3 часа 40 мин.
т.9	11 <sup>40</sup> - 15 <sup>55</sup>	4 часа 15 мин.
т.10, т.12, т.13	11 <sup>40</sup> - 14 <sup>50</sup>	3 часа 10 мин.
т.11	12 <sup>35</sup> - 14 <sup>55</sup>	2 часа 20 мин.
т.14, т.19	7 <sup>00</sup> - 11 <sup>20</sup>	4 часа 20 мин.
т.15, т.20	7 <sup>00</sup> - 10 <sup>30</sup>	3 часа 30 мин.
т.16, т.17, т.21, т.22	7 <sup>00</sup> - 10 <sup>40</sup>	3 часа 40 мин.
т.18, т.23	7 <sup>00</sup> - 10 <sup>30</sup>	3 часа 30 мин.
т.24	9 <sup>50</sup> - 13 <sup>30</sup>	3 часа 40 мин.

1. Расчет инсоляции жилых комнат выполнялся по инсоляционному графику, разработанному НИИСФ для географической широты - 55° с.ш., на период с 22 апреля по 22 августа. В 1-х, 2-х и в 3-х комнатных квартирах инсолируется одна жилая комната не менее 2 часов в день, что соответствует требованиям табл. 5.58 СанПиН 1.2.3685-21.
2. В соответствии с требованиями табл. 5.60 СанПиН 1.2.3685-21 на территориях детских игровых площадок жилого дома продолжительность инсоляции составляет более 2,5 часов на 50% площади участка.
3. Затемнение жилых комнат соседних домов не нарушает требований СанПиН 1.2.3685-21

						117-ПЗУ			
						Многоквартирный дом по ул. Ленинского Комсомола, 24 в г. Абакане			
1	-	зам.	117-1		06.05.23				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Разраб.		Гавровская			04.23	Стадия	Лист	Листов	
ГИП		Карпенко			04.23				П
Н. контр.		Могильникова			04.23				
						Расчет инсоляции		НО "МЖФ г. Абакана"	