



Северо-Западная  
Инжиниринговая  
Компания

Саморегулируемая организация Союз проектных организаций «ПроЭк»  
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-185-16052013  
Регистрационный номер в реестре членов: 636  
Дата регистрации в реестре членов: 10.11.2017г.

**Заказчик – Государственное казенное учреждение Республики Тыва  
«Госстройзаказ»**

**Проект планировки и проект межевания территории микрорайона  
«Спутник» городского округа «Город Кызыл Республики Тыва» с  
наружными инженерными сетями**



**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**  
**«Проект планировки территории. Текстовая часть»**  
Том 1 Положения проекта планировки территории  
Шифр 43-2020-П-ППиМТ-ТЧ

Санкт-Петербург  
2020

Заказчик – Государственное казенное учреждение Республики Тыва  
«Госстройзаказ»

**Проект планировки и проект межевания территории микрорайона  
«Спутник» городского округа «Город Кызыл Республики Тыва» с  
наружными инженерными сетями**



**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**  
«Проект планировки территории. Текстовая часть»

Том 1 Положения проекта планировки территории

Шифр 43-2020-П-ППиМТ-ТЧ

Генеральный директор

Главный инженер проекта



С. В. Вишневский

Е.А. Рыбин

## Состав проекта:

### I. Проект планировки территории

#### **A. Графические материалы**

| № п/п  | Наименование чертежа   | Масштаб | Номер листа |
|--|--|---------|-------------|
| Основная часть проекта планировки территории           |  |         |             |
| 1  | План красных линий   | 1:1000  | 1           |
| 2  | Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры   | 1:1000  | 2           |
| 3  | Схема границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства   | 1:1000  | 3           |
| 4  | План организации улично-дорожной сети и транспортного обслуживания территории  | 1:1000  | 4           |
| 5  | Сводный план сетей   | 1:1000  | 5           |
| Материалы по обоснованию проекта планировки территории |  |         |             |
| 6  | Разбивочный чертеж красных линий   | 1:1000  | 6           |
| 7  | Схема расположения элементов планировочной структуры   | 1:20000 | 7           |
| 8  | Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта. Поперечные профили окружающих улиц с определением их категорий в соответствии с нормативной классификацией | 1:1000  | 8           |
| 9  | Схема границ зон с особыми условиями использования территории  | 1:1000  | 9           |
| 10   | Схема современного использования территории  | 1:1000  | 10          |
| 11   | Схема планировочной организации территории   | 1:1000  | 11          |
| 12   | Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории   | 1:1000  | 12          |
| 13   | Схема размещения объектов инженерной инфраструктуры  | 1:1000  | 13          |
| 14   | Схема расчета инсоляции  | 1:1000  | 14          |
| 15   | Схема обслуживания населения   | 1:1000  | 15          |

#### **Б. Текстовые материалы**

**Том I.** Положения проекта планировки территории

**Том II.** Материалы по обоснованию проекта планировки территории

## II. Проект межевания территории

### **A. Графические материалы**

| № п/п | Наименование чертежа  | Масштаб | Номер листа |
|-------|---|---------|-------------|
| 1     | Разбивочный план межевания территорий   | 1:1000  | 1           |
| 2     | План границ земельных участков с оценкой изъятия и присоединения земель.                          | 1:1000  | 2           |
| 3     | Схемы градостроительных планов земельных участков. Схема границ зон действия публичных сервитутов | 1:1000  | 3           |

### **B. Текстовые материалы**

**Том I.** Положения проекта межевания территории

**Том II.** Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Электронная версия

**СД-диск** – материалы формата JPEG, MicrosoftWord, MID/MIF, DWG, PDF

## Оглавление

|   |    |
|---|----|
| Ведение .....   | 6  |
| Положение о характеристиках планируемого развития территории,<br>положение об очередности планируемого развития территории..... | 9  |
| Плотность и параметры застройки территории .....  | 9  |
| Характеристика зон размещения линейных объектов инженерно-<br>транспортной инфраструктуры.....                                  | 11 |
| Каталог координат красных линий .....   | 13 |

## Ведение

"Проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Спутник» городского округа «Город Кызыл Республики Тыва» с наружными инженерными сетями" (далее по тексту – Проект) разработан на основании МК № 43, Постановления мэра г. Кызыла от 23 июня 2020 года №319 «О подготовке документации по планировке территории».

Цели и задачи работы:

Утверждение документации по планировке и межеванию территории для:

- изменения красных линий;
- размещения объектов капитального строительства и уточнения параметров планируемого развития территории;
- установления границ земельных участков;
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проект выполнен в соответствии с правовыми требованиями, санитарными нормами, действующими на момент проектирования, что обеспечивает безопасное и комфортное проживание людей.

Основание для проектирования:

1. Распоряжение Правительства Российской Федерации №972-р от 10 апреля 2020 г. «Об утверждении индивидуальной программы социально-экономического развития Республики Тыва на 2020-2024г.г.».

2. Указ Президента Российской Федерации от 12 мая 2012 г. №600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем».

3. Перечень поручений Главы Республики Тыва от 20 октября 2018 г. №85.

4. Распоряжение Правительства Республики Тыва от 14 января 2019 г № 10-р «Об утверждении плана мероприятий («дорожной карты») по развитию многоэтажной комплексной застройки в г. Кызыле и Кызылском районе».

5. Решение Хурала представителей г. Кызыла от 16 февраля 2017 г. №311 «О стратегии социально-экономического развития городского округа «Город Кызыл Республики Тыва» на период до 2025 года».

6. Техническое задание (приложение 1).

Градостроительная документация, учтенная при разработке Проекта:

1. Генеральный план г. Кызыла;
2. Правила землепользования и застройки г. Кызыла.
3. Схемы теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, действующие на территории муниципального образования. А также разработанные и планируемые к утверждению.

4. Региональные нормативы градостроительного проектирования, утвержденные Законодательной палатой Республики Тыва 24.05.2006г. (в редакции от 21.05.2019г.).

5. Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Кызыл Республики Тыва», утвержденные Решением №52 от 28.08.2019 г. Хурала представителей г. Кызыла.

6. Действующие республиканские и муниципальные программы в области градостроительства, в том числе учитывающие перспективное развитие территорий и объектов.

7. Ранее выполненное межевание земельных участков, расположенных в границах проектируемой территории.

8. Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете, и земельных участков, в отношении которых утверждена схема КПП.

9. Действующие технические регламенты, санитарные нормы и правила, строительные нормы и правила, своды правил и иные нормативные документы.

Основная нормативно-правовая и методическая база:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее - РФ) №190-ФЗ от 29.12.2004 (ред. от 24.04.2020);

2. Земельный кодекс РФ №137-ФЗ от 25.10.2001 (в ред. от 18.03.2020);

3. Водный кодекс РФ №73-ФЗ от 03.06.2006 (в ред. от 24.04.2020);

4. Лесной кодекс РФ №201-ФЗ от 04.12.2006 (в ред. от 24.04.2020);

5. Жилищный кодекс РФ №188-ФЗ от 29.12.2004 (в ред. от 25.05.2020);

6. Действующие законодательные и нормативные акты об охране объектов культурного наследия;

7. Федеральный закон «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» №52-ФЗ от 30.03.1999 и иные действующие законодательные и нормативные акты, связанные с санитарными и экологическими ограничениями;

8. Федеральный закон «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» №68-ФЗ от 21.12.1994;

9. Федеральный Закон №131-ФЗ от 06.10.2003 г., «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;

10. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

11. СНиП 11-04-2003 Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации;

12. Федеральный закон. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности Принят Государственной Думой от 04.07.2008;

13. Социальные нормативы и нормы (Распоряжение Правительства РФ № 1063-р от 3.07.1996 г.) с учетом изменений, утвержденных распоряжением Правительства Российской Федерации от 13 июля 2007 г. № 923-р;

14. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Новая редакция «Санитарнозащитные нормы и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов».

15. СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций»;

16. СанПиН 2.4.2.2821-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях»;

17. ГКИНП-02-033-82 Инструкция по топографической – съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:500.

В специальных разделах проекта дополнительно приводятся перечни используемых нормативных документов

**Положение о характеристиках планируемого развития территории,  
положение об очередности планируемого развития территории**

Площадь в границах проектирования составляет 26,6 га.

**Плотность и параметры застройки территории**

| <b>Условный номер места размещения ОКС (ЗУ)</b> | <b>Площадь земельного участка, м<sup>2</sup></b> | <b>Территориальная зона</b> | <b>Максимальный процент застройки* (по ПЗЗ), %</b> | <b>Максимальная площадь застройки*, м<sup>2</sup></b> |
|---|--|-----------------------------|--|---|
| 1   | 4819   | Ж-2                         | 60   | 2891  |
| 2   | 5507   | Ж-2                         | 60   | 3304  |
| 3   | 4362   | Ж-2                         | 60   | 2617  |
| 4   | 5653   | Ж-2                         | 60   | 3392  |
| 5   | 4991   | Ж-2                         | 60   | 2995  |
| 6   | 5161   | Ж-2                         | 60   | 3097  |
| 7   | 4966   | Ж-2                         | 60   | 2980  |
| 8   | 7065   | Ж-2                         | 60   | 4239  |
| 9   | 16630  | Ж-2                         | 60   | 9978  |
| 10  | 2104   | Ж-2                         | 60   | 1262  |
| 11  | 14713  | Ж-2                         | 60   | 8828  |
| 12  | 20024  | Ж-2                         | 60   | 12014   |
| 13  | 436  | Ж-2                         | 60   | 262   |
| 14  | 3406   | Ж-2                         | 60   | 2044  |
| 15  | 36574  | Ж-2                         | 60   | 21944   |
| 16  | 11844  | Ж-2                         | 60   | 7106  |
| 17  | 14468  | Ж-2                         | 60   | 8681  |
| 18  | 976  | Ж-2                         | 60   | 586   |
| 19  | 646  | Ж-2                         | 60   | 388   |
| 20  | 5009   | Ж-2                         | 60   | 3005  |
| 21  | 8742   | Ж-2                         | 60   | 5245  |
| 22  | 15098  | Ж-2                         | 60   | 9059  |
| 23  | 996  | Ж-2                         | 60   | 598   |
| 24  | 724  | Ж-2                         | 60   | 434   |
| 25  | 3293   | Ж-2                         | 60   | 1976  |
| 26  | 15560  | Ж-2                         | 60   | 9336  |
| 27  | 18478  | Ж-2                         | 60   | 11087   |
| 28  | 1687   | Ж-2                         | 60   | 1012  |
| 29  | 32181  | Ж-2                         | 60   | 19309   |

Примечание: \*Предельные параметры разрешенного строительства планируемых объектов капитального строительства являются максимально допустимыми для объекта, предусмотренного для размещения в данном проекте

**Характеристика, этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур**

| Условный номер ЗУ | Назначение ОКС             | Наименование ОКС | Территориальный статус | Состояние ОКС            | Общая площадь здания*, тыс. м <sup>2</sup> | Единицы измерения | Вместимость ОКС* | Очередность  |  | Площадь земельного участка, м <sup>2</sup> | Максимальная площадь застройки*, м <sup>2</sup> |
|-------------------|----------------------------|------------------|------------------------|--------------------------|--|-------------------|------------------|--|--|--|---|
|                   |                            |                  |                        |                          |  |                   |                  | 1 очередь 1 этап (2021 - 2022г.)<br>2 очередь 1 этап (2023 - 2025г.) | П - проектирование, С - строительство, Р - реконструкция |  |   |
| 11                | Образовательное учреждение | Школа            | Местного значения      | Планируемый к размещению | 26377                                      | мест              | 1100             | 2 очередь 2 этап   | П,С  | 36574                                      | 21977   |
| 15                | Образовательное учреждение | Детский сад      | Местного значения      | Планируемый к размещению | 5291                                       | мест              | 280              | 2 очередь 2 этап   | П,С  | 14713                                      | 8828  |
| 22                | Образовательное учреждение | Детский сад      | Местного значения      | Планируемый к размещению | 5291                                       | мест              | 280              | 1 очередь 1 этап   | П,С  | 15098                                      | 9059  |

Примечание: \*Предельные параметры разрешенного строительства планируемых объектов капитального строительства являются максимально допустимыми для каждого объекта, предусмотренного для размещения в данном проекте

### Характеристика зон размещения линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры

| № п/п                                    | Назначение       | Наименование                             | Местоположение | Основные характеристики | Территориальная зона | Зоны с особыми условиями использования территорий  | Примечание    |
|--|------------------|--|----------------|-------------------------|----------------------|--|---------------|
| <b>Объекты инженерной инфраструктуры</b> |                  |  |                |                         |                      |  |               |
| 1  | Электроснабжение | Кабельная линия 6 кВ                     | г. Кызыл       | Общая длина 2,03 км     | -                    | Размер зоны с особыми условиями использования территорий (охранная зона) устанавливается на последующих стадиях проектирования | Проектируемый |
|  |                  | Трансформаторная подстанция ТП 10/0,4 кВ | г. Кызыл       | 6 шт.                   | -                    | Размер зоны с особыми условиями использования территорий (охранная зона) устанавливается на последующих стадиях проектирования | Проектируемый |
| 2  | Водоснабжение    | Водопровод                               | г. Кызыл       | Общая длина 2,65 км     | -                    | Размер зоны с особыми условиями использования территорий (охранная зона) устанавливается на последующих стадиях проектирования | Проектируемый |
| 3  | Водоотведение    | Канализация самотечная                   | г. Кызыл       | Общая длина 2,007 км    | -                    | Размер зоны с особыми условиями использования территорий (охранная зона) устанавливается на последующих стадиях проектирования | Проектируемый |

| №<br>п/<br>п | Назначение     | Наименование | Местоположение | Основные<br>характеристики | Территори<br>альная<br>зона | Зоны с особыми условиями<br>использования территорий  | Примечание    |
|--------------|----------------|--------------|----------------|----------------------------|-----------------------------|---|---------------|
| 4            | Теплоснабжение | Теплопровод  | г. Кызыл       | Общая длина<br>1,55 км     | -                           | Размер зоны с особыми<br>условиями использования<br>территорий (охранная зона)<br>устанавливается на<br>последующих стадиях<br>проектирования | Проектируемый |

Примечание: точки подключения, трассировку и длину сетей, за границей проектирования, уточнить на последующих этапах разработки проектной документации.

## Каталог координат красных линий

| №  | X         | Y         |
|----|-----------|-----------|
| 1  | 210748,69 | 153049,86 |
| 2  | 210737,95 | 153049,77 |
| 3  | 210684,70 | 153049,34 |
| 4  | 210677,20 | 153049,28 |
| 5  | 210582,39 | 153048,52 |
| 6  | 210502,81 | 153047,87 |
| 7  | 210493,31 | 153047,79 |
| 8  | 210415,57 | 153047,13 |
| 9  | 210390,87 | 153046,97 |
| 10 | 210356,10 | 153046,69 |
| 11 | 210335,08 | 153046,52 |
| 12 | 210184,87 | 153045,30 |
| 13 | 210162,87 | 153045,12 |
| 14 | 210135,29 | 153044,90 |
| 15 | 210115,26 | 153044,74 |
| 16 | 210028,28 | 153044,03 |
| 17 | 210009,98 | 153043,89 |
| 18 | 209953,56 | 153043,43 |
| 19 | 209899,10 | 153044,29 |
| 20 | 209831,75 | 153045,35 |
| 21 | 209841,58 | 153141,70 |
| 22 | 209843,17 | 153157,22 |
| 23 | 209847,36 | 153198,32 |
| 24 | 209857,46 | 153297,35 |
| 25 | 209860,38 | 153325,92 |
| 26 | 209942,05 | 153324,61 |
| 27 | 210346,57 | 153332,35 |
| 28 | 210364,60 | 153332,70 |
| 29 | 210808,38 | 153341,19 |
| 30 | 210797,08 | 153286,03 |
| 1  | 210748,69 | 153049,86 |