

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"АЗИЯ СТРОЙ"

СРО-И-012-24122009 от 13.12.19 г.

334005, г. Иркутск, ул. Гоголя, д.27, тел.89246399888

Заказчик: Государственное казенное учреждение Республика Тыва  
«Госстройзаказ»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ  
ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)  
МИКРОРАЙОНА «ИРКУТСКИЙ» ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
«ГОРОД КЫЗЫЛ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА» С НАРУЖНЫМИ  
ИНЖЕНЕРНЫМИ СЕТЯМИ**

**ТОМ 1.  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.  
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ.**



Взам.инв.№

Подпись дата

Инв.№ подл.

г. Кызыл Республики Тыва  
2021г.

О ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"АЗИЯ СТРОЙ"

СРО-И-012-24122009 от 13.12.19 г.

334005, г. Иркутск, ул. Гоголя, д.27, тел.89246399888

Заказчик: Государственное казенное учреждение Республика Тыва  
«Госстройзаказ»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)  
МИКРОРАЙОНА «ИРКУТСКИЙ» ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
«ГОРОД КЫЗЫЛ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА» С НАРУЖНЫМИ  
ИНЖЕНЕРНЫМИ СЕТЯМИ.**

**ТОМ 1.  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.  
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ.**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Генеральный директор \_\_\_\_\_

*Л*

Леник Т.А.

М.П.



г. Кызыл Республики Тыва  
2021

СОСТАВ  
 ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
 (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА:  
 «Проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Иркутский» городского округа «Город Кызыл Республики Тыва» с наружными инженерными сетями»

№ п/п	Наименование документов	Кол-во док-тов	Кол-во листов	Номера страниц
<b>ТОМ 1. Проект планировки территории. Основная часть.</b>				
1	Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть.	1	6	4-9
2	Раздел 2. Проект планировки территории. Текстовая часть.	1	10	10-19
<b>ТОМ 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.</b>				
4	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть.	1	17	3-19
5	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка.	1	34	20-53
<b>ТОМ 3. Проект межевания территории. Основная часть.</b>				
6	Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть.	1	5	3-7
7	Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть.	1	15	8-22
<b>ТОМ 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.</b>				
8	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.	1	20	4-23
9	Раздел 4. Материалов по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка.	1	28	24-51

**Содержание Тома 1.****Проект планировки территории. Основная часть.****Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть.**

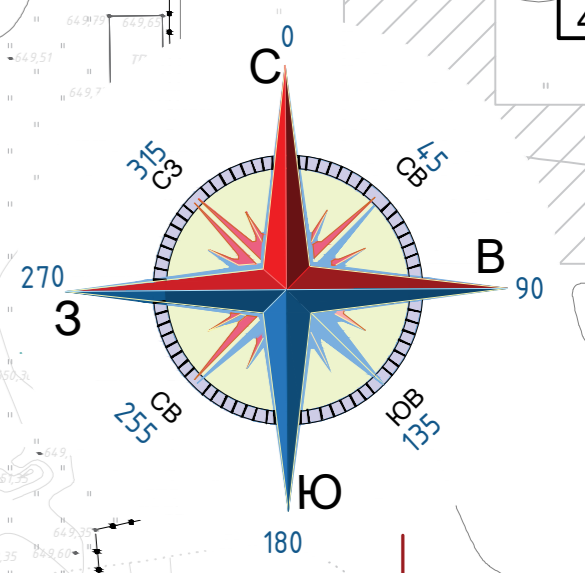
№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Лист	Страница
1	Чертеж красных линий.	1:1000	2	4-5
2	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	1:1000	2	6-7
3	План организации улично-дорожной сети и транспортного обслуживания территории	1:1000	2	8-9

**Раздел 2. Положение о размещении объектов.**

№ п/п	Наименование	Стр.
1	1. Общие положения	11-14
1	1.1 Основание для разработки документации.	11-13
2	1.2 Цели и задачи разработки проекта планировки и проекта межевания территории.	13-14
3	1.3 Наименование, основные характеристики и назначение планируемых для размещения объектов, объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения.	14-15
4	2 Архитектурно-планировочное решение	16
5	3. Обоснование очередности планируемого развития территории.	16-17
6	4. Этапы проектирования, строительства, объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.	17
7	5. Печень планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального, регионального значения	17
8	6. Сведения о границах образуемого земельного участка объектов капитального строительства.	17-19

**ТОМ 1  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть.**



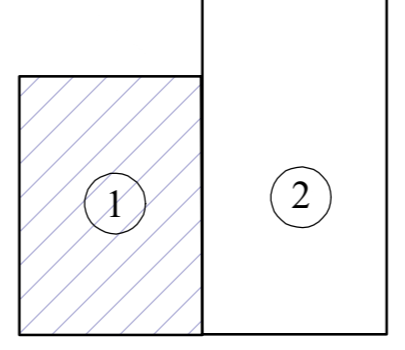
17:18:0105060:2049  
Участок № 17



Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- устанавливаемые красные линии
- номера характерных точек устанавливаемых красных линий
- границы планируемых элементов планировочной структуры
- пешеходный тротуар
- кадастровые номера земельных участков
- границы существующих земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
- проезжая часть улицы
- ось проезжей части улицы
- территория общего пользования для которой устанавливаются красные линии

Схема компоновки листов

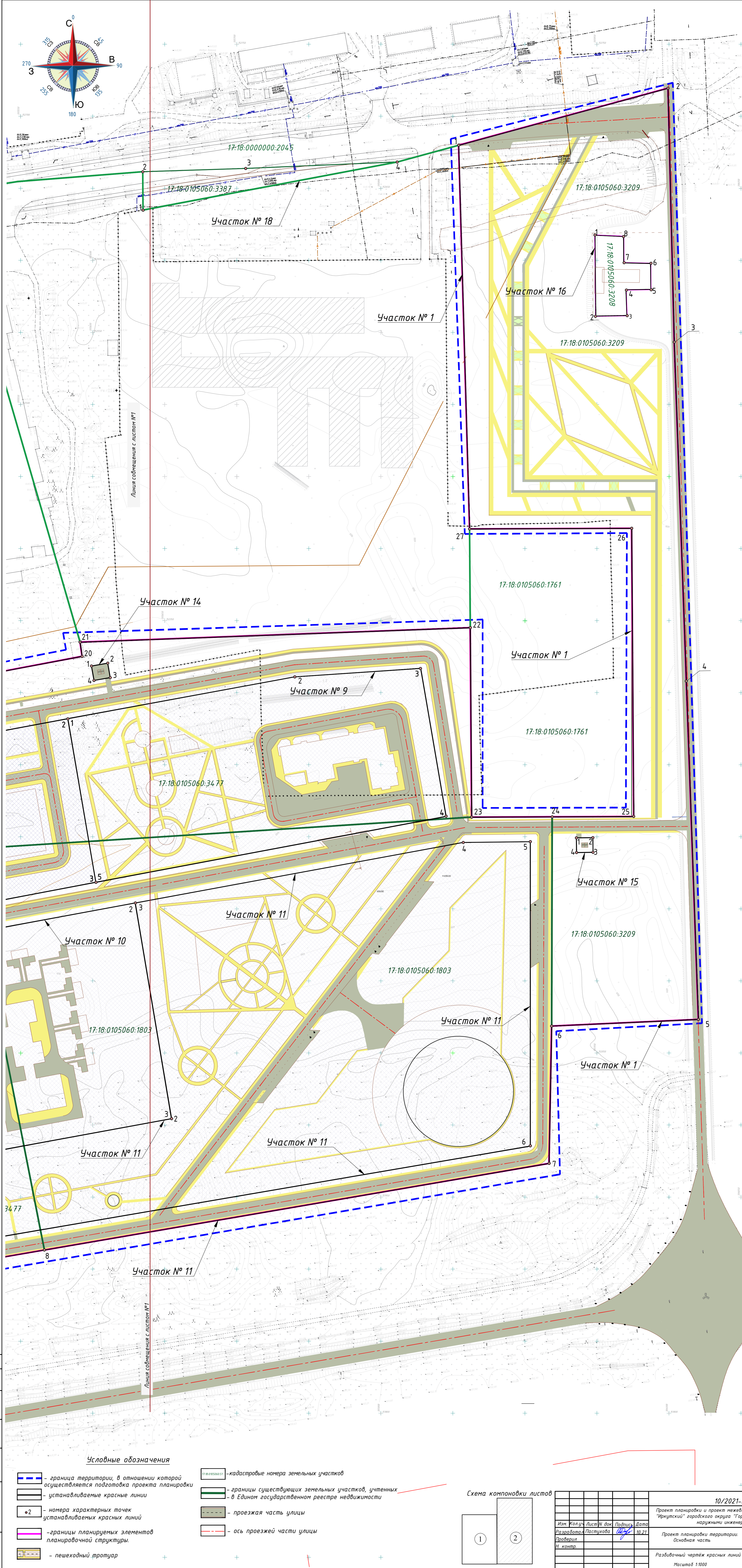
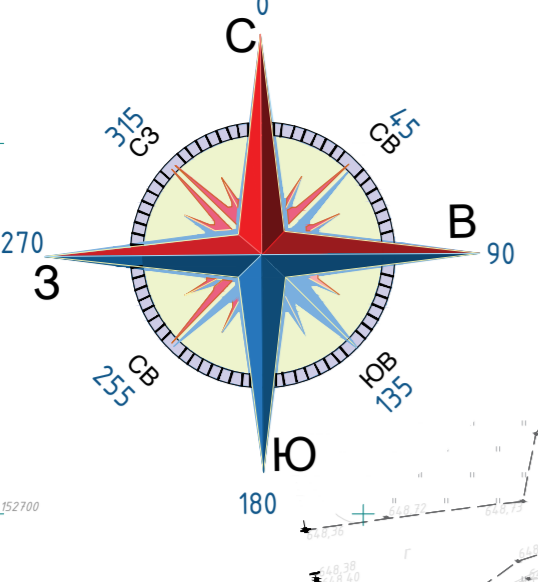


Примечание:

1. Инженерно-топографический план составлен по материалам изысканий, выполненных ООО ПИЦ "Лестер" в марте 2021 г.;
2. Система координат - местная система города Кызыл;
3. Система высот - Балтийская 1977 г.;
4. Каталог координат поворотных точек устанавливаемой красной линии "Разбивочный чертёж красных линий" см. лист 2

10/2021-ППТ			
Проект планировки и проект межевания территории микрорайона "Иркутский" городского округа "Город Кызыл Республики Тыва" с наружными инженерными сетями			
Изм.	Колуч.	Лист	В док.
Разработал	Пастухова	10	21
Проверил			
Н. контр.			
Проект планировки территории. Основная часть		Стадия	Лист
Разбивочный чертёж красных линий		П	1
Масштаб 1:1000		Листов	2
ООО "АЗИЯ СТРОЙ"			

Формат А1

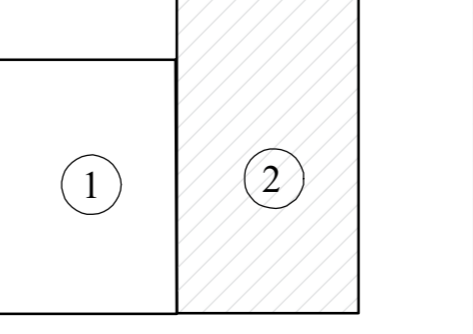


№ точки	Координаты МСК-23	
	X	Y
<b>Участок № 1</b>		
1	152679.86	205854.04
2	152719.43	205999.34
3	152543.30	206003.69
4	152308.27	206012.05
5	152073.24	206020.40
6	152068.67	205919.59
7	151973.31	205916.78
8	151913.23	205566.46
9	151872.74	205330.41
10	151850.75	205202.71
11	152006.46	205175.46
12	152251.25	205133.47
13	152257.77	205172.95
14	152270.71	205251.31
15	152272.6	205261.23
16	152299.35	205401.29
17	152371.03	205388.57
18	152372.60	205397.56
19	152291.10	205411.75
20	152251.17	205592.65
21	152335.05	205591.25
22	152345.09	205862.11
23	15213.63	205863.06
24	152213.83	205918.96
25	152214.04	205975.56
26	152414.04	205974.12
27	152413.62	205861.62
<b>Участок № 2</b>		
Координаты МСК-23		
точки X Y		
1	152251.98	205269.95
2	152235.26	205150.55
3	152068.16	205181.35
4	152084.96	205300.77
<b>Участок № 3</b>		
Координаты МСК-23		
точки X Y		
1	152051.67	205184.29
2	152068.47	205303.72
3	152007.50	205315.12
4	151985.52	205196.45
<b>Участок № 4</b>		
Координаты МСК-23		
точки X Y		
1	151968.81	205199.82
2	151990.79	205318.31
3	151888.16	205337.27
4	151867.92	205219.24
<b>Участок № 5</b>		
Координаты МСК-23		
точки X Y		
1	152250.89	205416.93
2	152210.31	205294.92
3	152087.71	205317.66
4	152110.49	205440.81
<b>Участок № 6</b>		
Координаты МСК-23		
точки X Y		
1	152071.14	205320.65
2	152093.97	205443.7
3	152033.21	205454.99
4	152010.42	205331.93
<b>Участок № 7</b>		
Координаты МСК-23		
точки X Y		
1	151993.99	205334.96
2	152016.82	205458.01
3	151911.98	205477.3
4	151890.82	205353.94
<b>Участок № 8</b>		
Координаты МСК-23		
точки X Y		
1	152267.80	205507.28
2	152281.96	205582.74
3	152168.42	205602.20
4	152140.04	205452.69
5	152254.03	205431.74
<b>Участок № 9</b>		
Координаты МСК-23		
точки X Y		
1	152281.96	205582.74
2	152310.97	205740.21
3	152136.88	205827.71
4	152214.11	205845.32
5	152168.42	205602.20
<b>Участок № 10</b>		
Координаты МСК-23		
точки X Y		
1	152122.05	205456.60
2	152154.07	205629.56
3	152004.40	205654.74
4	151973.04	205484.05
<b>Участок № 11</b>		
Координаты МСК-23		
точки X Y		
1	151973.06	205483.99
2	152004.4	205654.74
3	152154.07	205629.56
4	152196.07	205857.14
5	152196.58	205903.75
6	151985.34	205903.75
7	151917.85	205509.23
8	151916.15	205498.88
9	151931.78	205495.96
10	151946.47	205493.45
11	151945.66	205489.04
<b>Участок № 12</b>		
Координаты МСК-23		
точки X Y		
1	151931.78	205495.96
2	151933.65	205506.40
3	151917.85	205509.23
4	151916.15	205498.88
<b>Участок № 13</b>		
Координаты МСК-23		
точки X Y		
1	152261.03	205286.20
2	152264.28	205302.57
3	152254.29	205304.56
4	152251.04	205288.19
<b>Участок № 14</b>		
Координаты МСК-23		
точки X Y		
1	152318.51	205599.16
2	152320.47	205610.45
3	152310.43	205612.20
4	152308.47	205600.91
<b>Участок № 15</b>		
Координаты МСК-23		
точки X Y		
1	152199.25	205935.74
2	152199.38	205947.20
3	152189.20	205947.32
4	152189.06	205935.86
<b>Участок № 16</b>		
Координаты МСК-23		
точки X Y		
1	152617.59	205948.54
2	152561.13	205949.04
3	152561.52	205970.93
4	152579.42	205970.38
5	152579.63	205987.57
6	152597.99	205987.43
7	152598.42	205968.78
8	152616.71	205968.7
<b>Участок № 17</b>		
Координаты МСК-23		
точки X Y		
1	152442.88	205309.66
2	152436.91	205310.76
3	152437.61	205314.7
4	152443.58	205313.59
<b>Участок № 18</b>		
Координаты МСК-23		
точки X Y		
1	152634.87	205634.95
2	152661.52	205634.75
3	152663.78	205703.79
4	152668.28	205811.62

Условные обозначения

- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- устанавливаемые красные линии
- номера характерных точек устанавливаемых красных линий
- границы планируемых элементов планировочной структуры
- пешеходный тротуар
- кадастровые номера земельных участков
- границы существующих земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
- проезжая часть улицы
- ось проезжей части улицы

Схема компоновки листов



Изм.	Кол-во	Лист	И. Дик	Подпись	Дата
Разработка		Пастухова			10.21
Проверка					
И. контр.					

10/2021-ППТ

Проект планировки и проект межевания территории микрорайона "Иркутский" городского округа "Город Калужский" Республики Тува с наружными инженерными сетями

Проект планировки территории. Основная часть

Разбивочный чертёж красных линий

Масштаб 1:1000

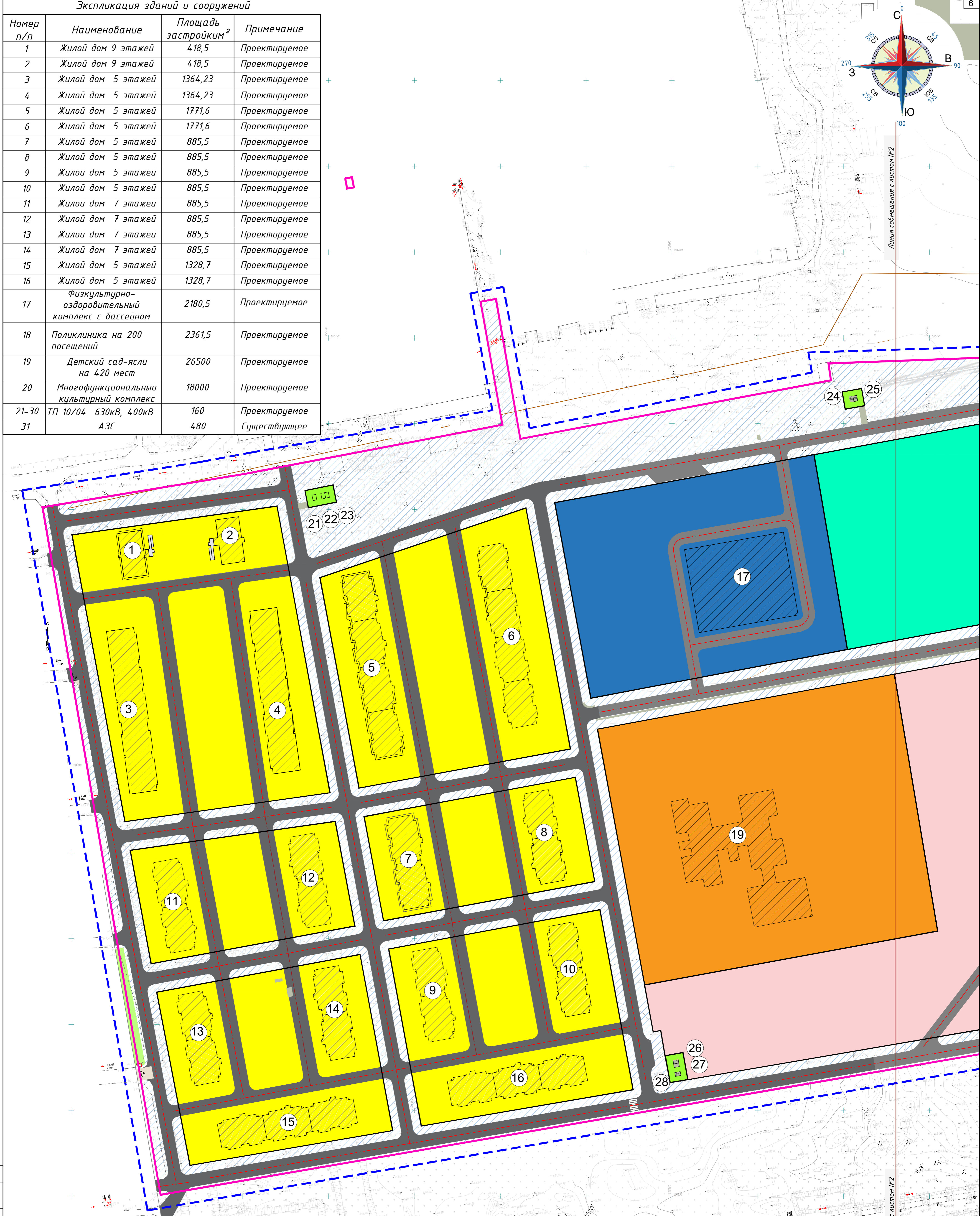
Стадия	Лист	Листов
П	2	2

ООО "АЗИЯ СТРОЙ"

Формат 1100x594

Экспликация зданий и сооружений

Номер п/п	Наименование	Площадь застройки м <sup>2</sup>	Примечание
1	Жилой дом 9 этажей	418,5	Проектируемое
2	Жилой дом 9 этажей	418,5	Проектируемое
3	Жилой дом 5 этажей	1364,23	Проектируемое
4	Жилой дом 5 этажей	1364,23	Проектируемое
5	Жилой дом 5 этажей	1771,6	Проектируемое
6	Жилой дом 5 этажей	1771,6	Проектируемое
7	Жилой дом 5 этажей	885,5	Проектируемое
8	Жилой дом 5 этажей	885,5	Проектируемое
9	Жилой дом 5 этажей	885,5	Проектируемое
10	Жилой дом 5 этажей	885,5	Проектируемое
11	Жилой дом 7 этажей	885,5	Проектируемое
12	Жилой дом 7 этажей	885,5	Проектируемое
13	Жилой дом 7 этажей	885,5	Проектируемое
14	Жилой дом 7 этажей	885,5	Проектируемое
15	Жилой дом 5 этажей	1328,7	Проектируемое
16	Жилой дом 5 этажей	1328,7	Проектируемое
17	Физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном	2180,5	Проектируемое
18	Поликлиника на 200 посещений	2361,5	Проектируемое
19	Детский сад-ясли на 420 мест	26500	Проектируемое
20	Многофункциональный культурный комплекс	18000	Проектируемое
21-30	ТП 10/04, 630кВ, 400кВ	160	Проектируемое
31	АЗС	480	Существующее



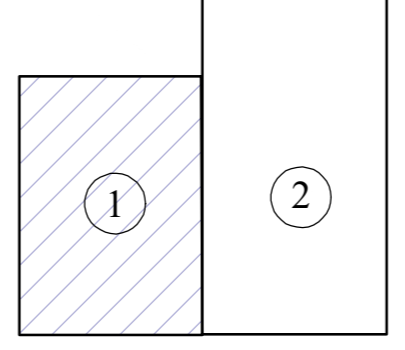
Функциональное зонирование

- Зона размещения инженерной-транспортной инфраструктуры
- Зона размещения застройки среднетажными и многоэтажными жилыми домами.
- Зона размещения объектов здравоохранения
- Зона размещения объектов спортивного назначения
- Зона делового, общественного и коммерческого назначения
- Зона застройки малоэтажными жилыми домами
- Зона объектов инженерной инфраструктуры

Условные обозначения:

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- границы зон планируемого размещения элементов планировочной структуры
- граница земельных участков предлагаемых для образ
- граница объектов кап. строительства
- существующие дороги муниципального значения
- проектируемые дороги муниципального значения (асфальтовое покрытие)

Схема компоновки листов



Изм. Колуч. Лист № док. Подпись Дата		10/2021-ППТ		
Разработал Пастухова		Проект планировки территории микрорайона "Иркутский" городского округа "Город Кызыл Республики Тыва" с наружными инженерными сетями		
Проверил		Проект планировки территории. Основная часть		
Н. контр.		Стадия Лист Листов		
		П 1 2		
		ООО "АЗИЯ СТРОЙ"		
		Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства Масштаб 1:1000		
		Формат А1		

Инв. № подл. Подп. и дата Взам. инв. № Ссылка на документ



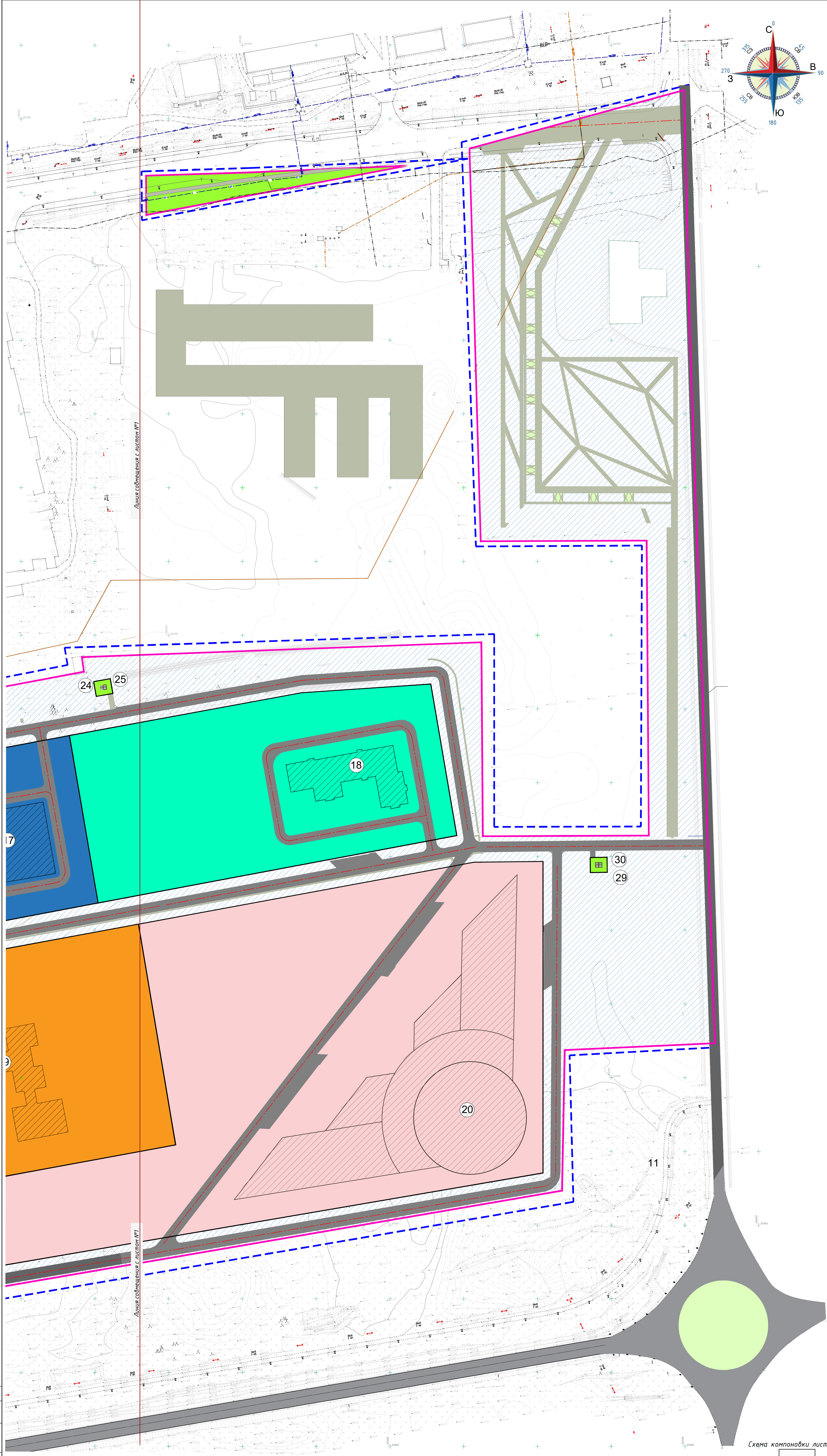
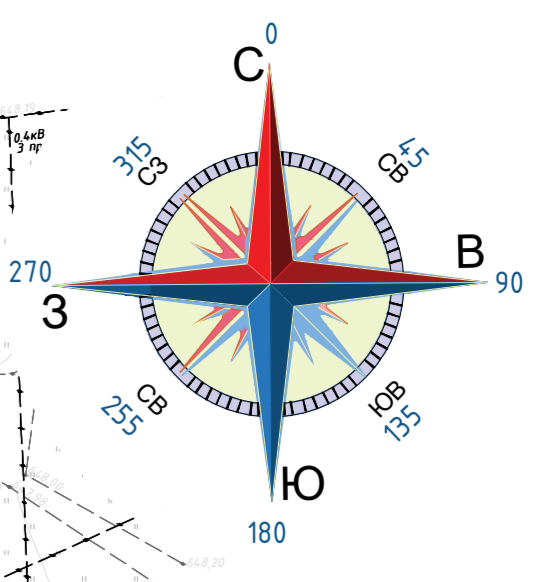
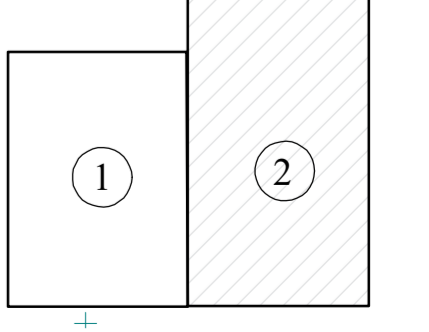


Схема компоновки листов



- Функциональное зонирование**
- Зона размещения инженерной-транспортной инфраструктуры
  - Зона размещения застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами
  - Зона размещения объектов здравоохранения
  - Зона размещения объектов спортивного назначения
  - Зона делового, общественного и коммерческого назначения
  - Зона застройки малоэтажными жилыми домами
  - Зона объектов инженерной инфраструктуры

- Условные обозначения:**
- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
  - граница земельных участков предлагаемых для образования
  - границы зон планируемого размещения элементов планировочной структуры
  - граница объектов кап. строительства
  - существующие дороги муниципального значения
  - Проектируемые дороги муниципального значения (асфальтовое покрытие)

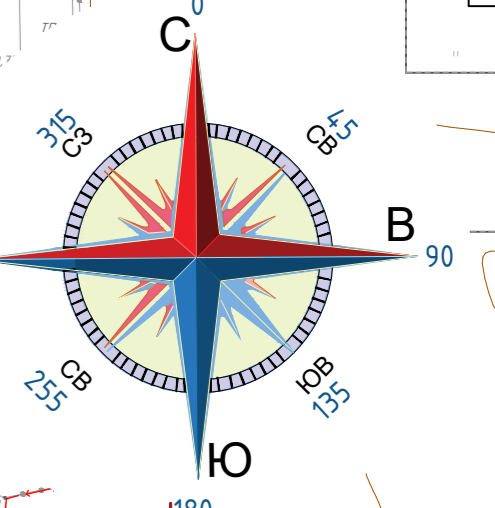
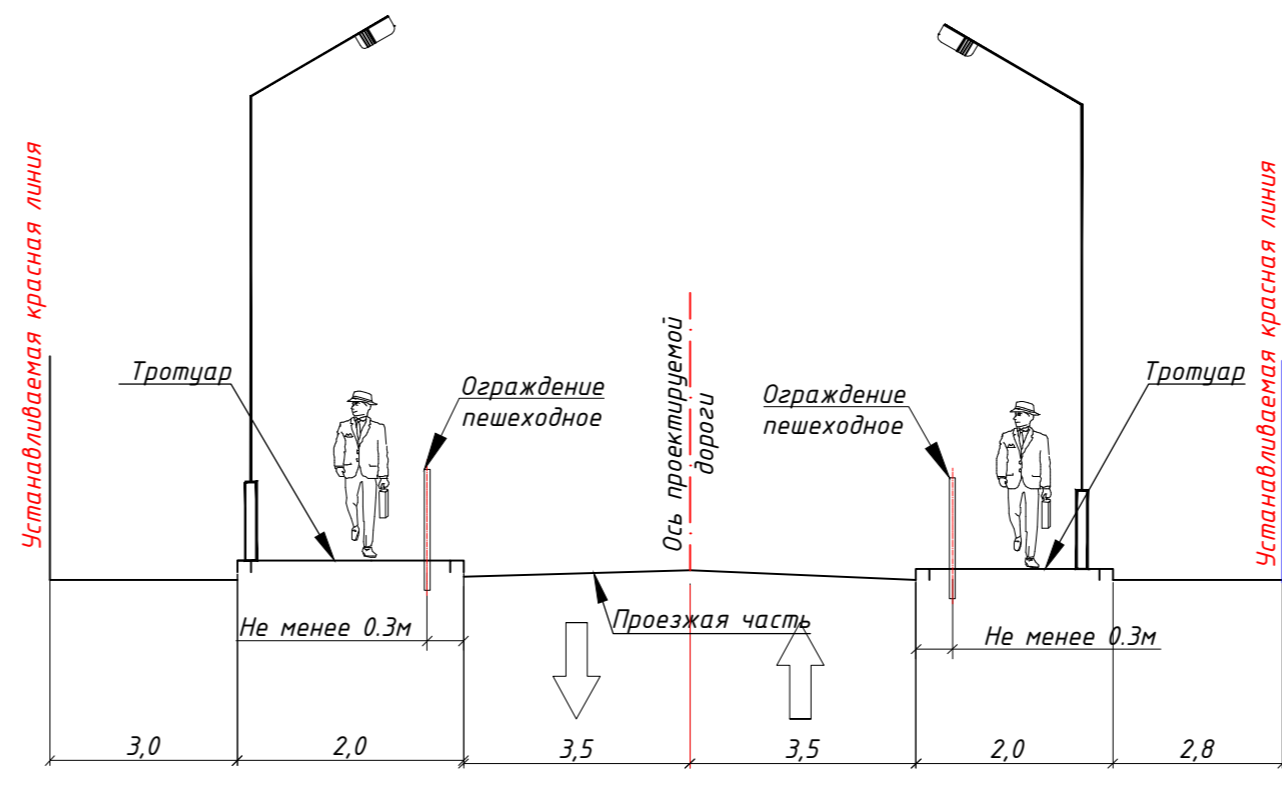
10/2021-ППТ			
Проект планировки и проект межевания территории микрорайона "Иркутский" городского округа "Город Кызыл Республики Тыва" с наружными инженерными сетями			
Проект планировки территории. Основная часть		Стадия	Лист
		П	2
		Листов	2
ООО "АЗИЯ СТРОЙ"			
Формат 1100x594			

Имя, № листа | Подпись и дата | Взам. инв. № | Составитель

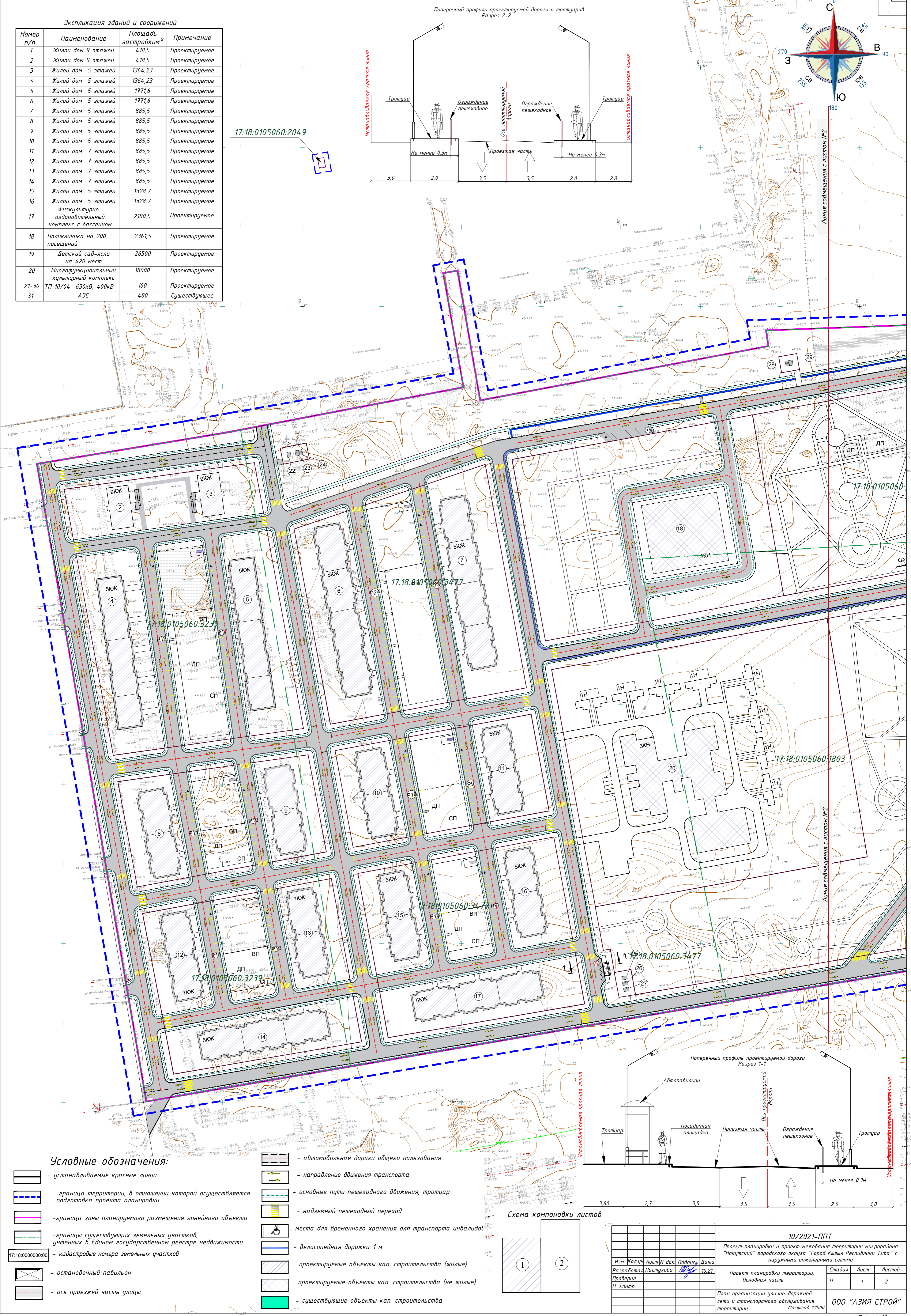
Экспликация зданий и сооружений

Номер п/п	Наименование	Площадь застройки м <sup>2</sup>	Примечание
1	Жилой дом 9 этажей	418,5	Проектируемое
2	Жилой дом 5 этажей	418,5	Проектируемое
3	Жилой дом 5 этажей	1364,23	Проектируемое
4	Жилой дом 5 этажей	1364,23	Проектируемое
5	Жилой дом 5 этажей	1771,6	Проектируемое
6	Жилой дом 5 этажей	1771,6	Проектируемое
7	Жилой дом 5 этажей	885,5	Проектируемое
8	Жилой дом 5 этажей	885,5	Проектируемое
9	Жилой дом 5 этажей	885,5	Проектируемое
10	Жилой дом 5 этажей	885,5	Проектируемое
11	Жилой дом 7 этажей	885,5	Проектируемое
12	Жилой дом 7 этажей	885,5	Проектируемое
13	Жилой дом 7 этажей	885,5	Проектируемое
14	Жилой дом 7 этажей	885,5	Проектируемое
15	Жилой дом 5 этажей	1328,7	Проектируемое
16	Жилой дом 5 этажей	1328,7	Проектируемое
17	Физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном	2180,5	Проектируемое
18	Полклинника на 200 посещений	2361,5	Проектируемое
19	Детский сад-ясли на 420 мест	26500	Проектируемое
20	Многофункциональный культурный комплекс	18000	Проектируемое
21-30	ТП 10/04 630кВ, 400кВ АЭС	160	Проектируемое
31		480	Существующее

Поперечный профиль проектируемой дороги и тротуаров Разрез 2-2



17:18.0105060.2049



17:18.0105060.3477

17:18.0105060.3239

17:18.0105060.3477

17:18.0105060.3239

17:18.0105060.3477

17:18.0105060.1803

Условные обозначения:

- устанавливаемые красные линии
- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- граница зоны планируемого размещения линейного объекта
- границы существующих земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
- кадастровые номера земельных участков
- остановочный павильон
- ось проезжей части улицы
- автомобильная дорога общего пользования
- направление движения транспорта
- основные пути пешеходного движения, тротуар
- надземный пешеходный переход
- места для временного хранения для транспорта инвалидов
- велосипедная дорожка 1 м
- проектируемые объекты кап. строительства (жилые)
- проектируемые объекты кап. строительства (не жилые)
- существующие объекты кап. строительства

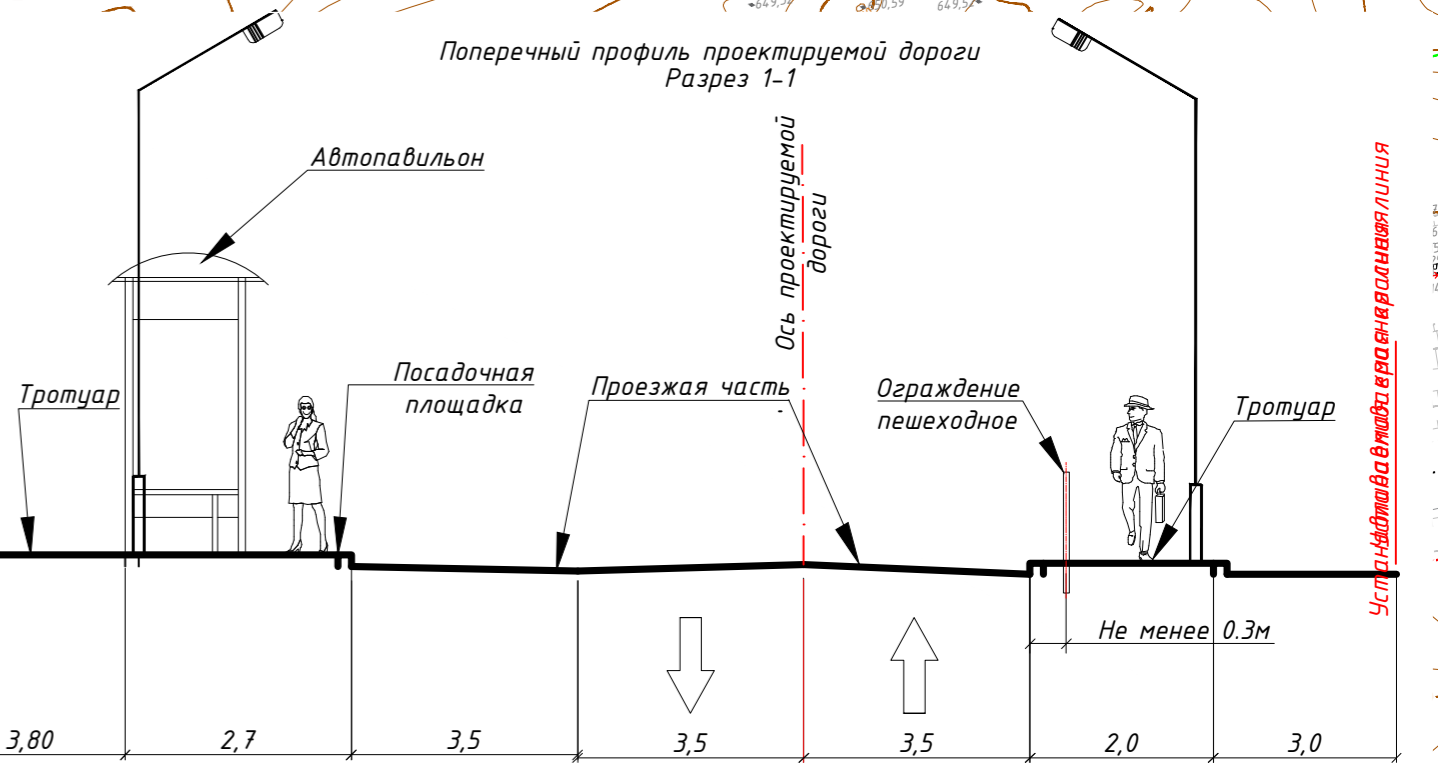
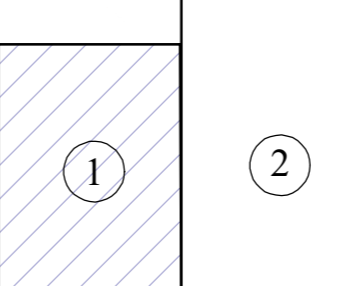


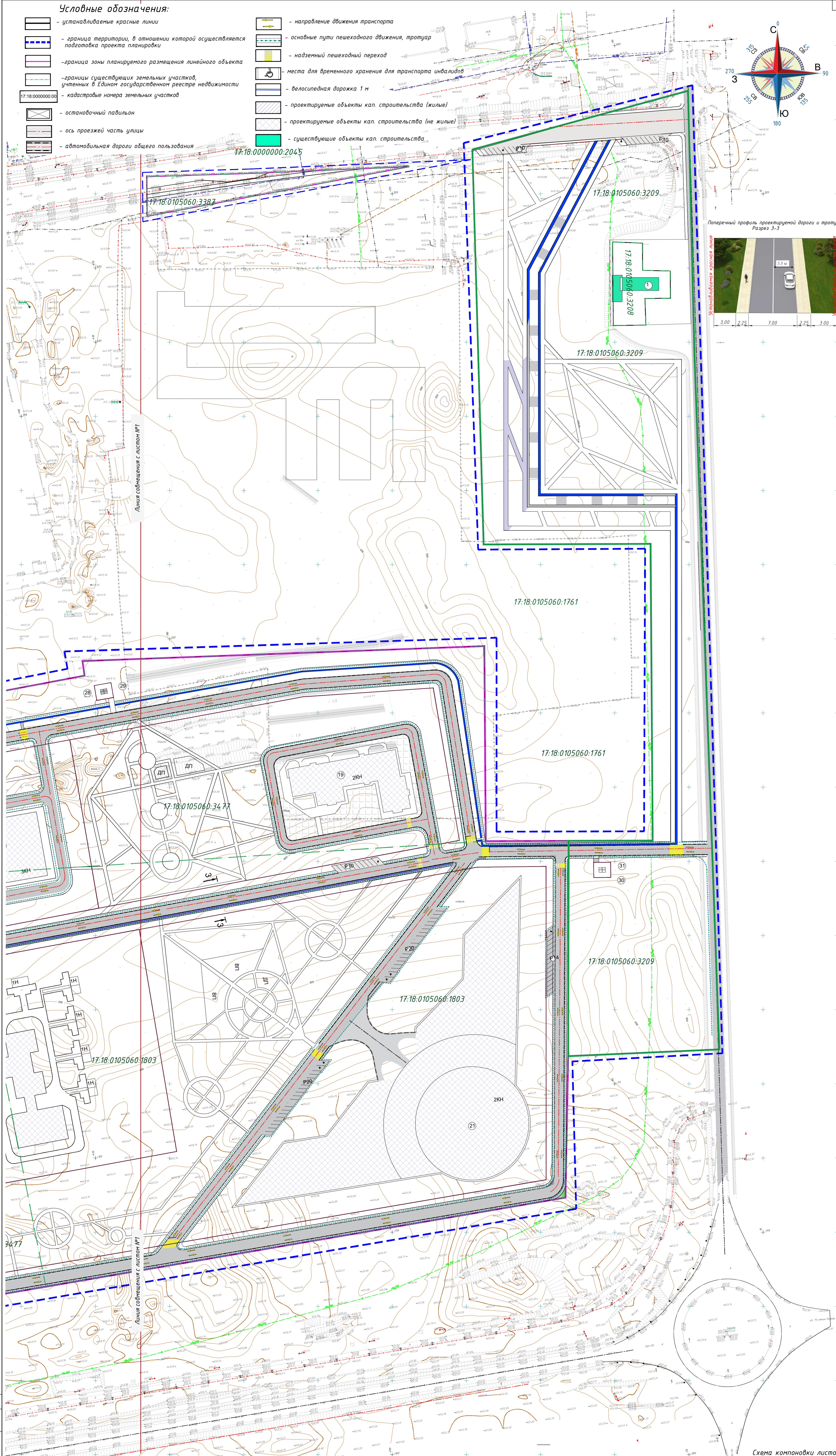
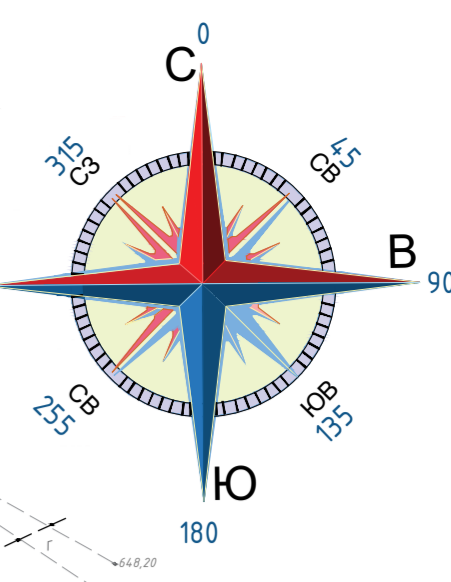
Схема компоновки листов



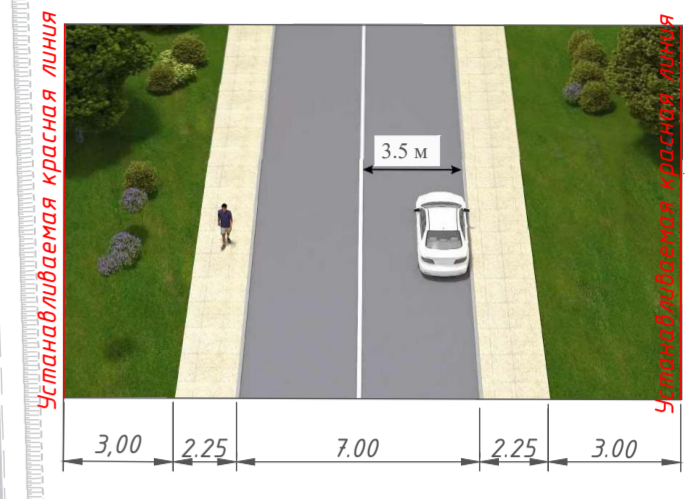
10/2021-ППТ		Проект планировки и проект междоузлия территории микрорайона "Иркутский" городского округа "Город Кызыл Республики Тыва" с наружными инженерными сетями	
Изм. Кол.ч. Лист/п. док. Подпись Дата	Разработал Пастухова	10.21	
Проверил	Н. контр.		
Проект планировки территории. Основная часть		Страница	Лист
План организации улично-дорожной сети и транспортного обслуживания территории		1	2
		ООО "АЗИЯ СТРОЙ"	
		Масштаб 1:1000	
		Формат А1	

### Условные обозначения:

- устанавливаемые красные линии
- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- граница зоны планируемого размещения линейного объекта
- границы существующих земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
- кадастровые номера земельных участков
- остановочный павильон
- ось проезжей части улицы
- автомобильная дороги общего пользования
- направление движения транспорта
- основные пути пешеходного движения, тротуар
- наземный пешеходный переход
- места для временного хранения для транспорта инвалидов
- велосипедная дорожка 1 м
- проектируемые объекты кап. строительства (жилые)
- проектируемые объекты кап. строительства (не жилые)
- существующие объекты кап. строительства



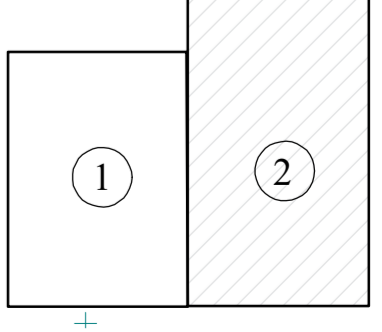
Поперечный профиль проектируемой дороги и тротуара  
Разрез 3-3



Линия совмещения с листом №1

Линия совмещения с листом №7

Схема компоновки листов



#### Примечание

1. Инженерно-топографический план составлен по материалам изысканий, выполненных ООО ПИЦ "Лестер" в марте 2021 г.;
2. Система координат - местная система города Кызыл;
3. Система высот - Балтийская 1977 г.

10/2021-ППТ

Проект планировки и проект межевания территории микрорайона "Иркутский" городского округа "Город Кызыл Республики Тыва" с наружными инженерными сетями

Изм. Кол-во	Лист № док.	Подпись	Дата
Разработал	Пастухова	[Signature]	10.21
Проверил			
И. контр.			

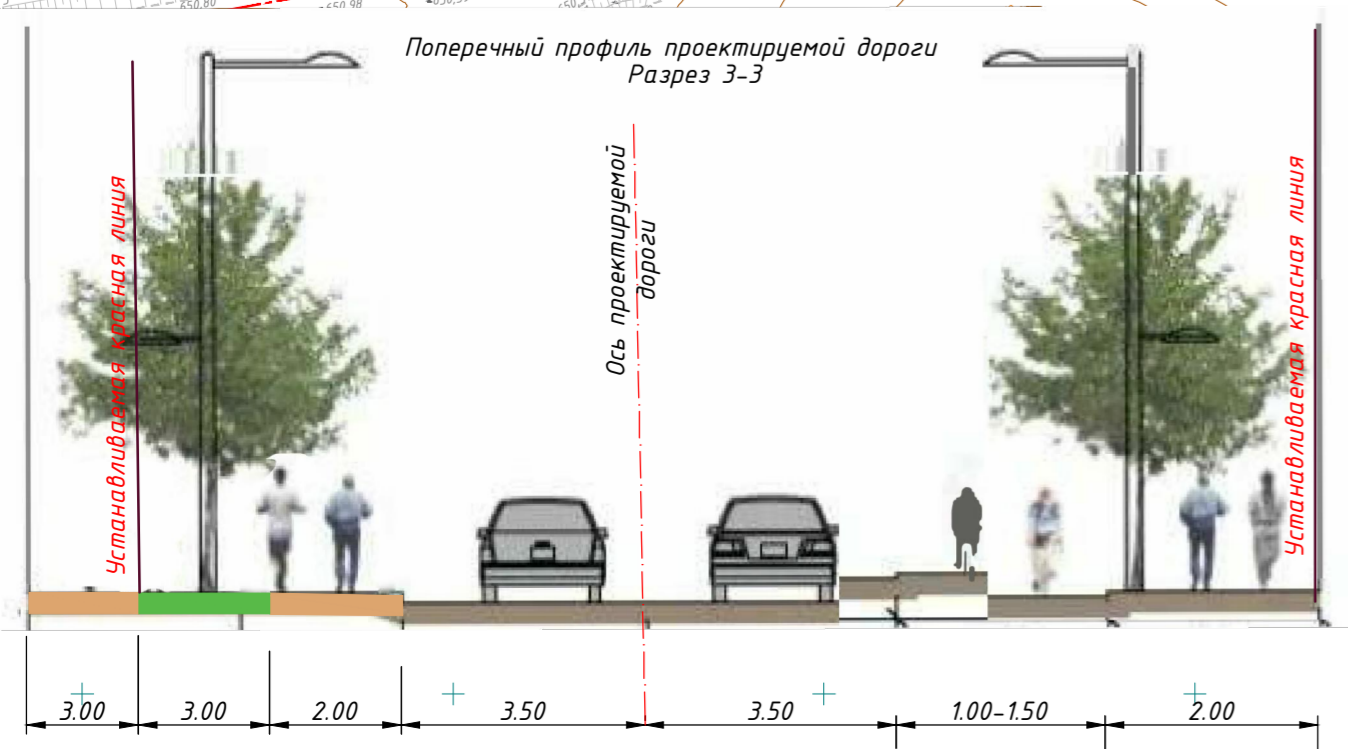
Проект планировки территории. Основная часть

Схема организации улично-дорожной сети движения транспорта М1:1000

ООО "АЗИЯ СТРОЙ"

Формат 1100x594

Составлено: План и дата: Выдан: № док. №: Имя, № листа



**ТОМ 1**  
**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**  
**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**Раздел 2. Положение о размещении объекта.**

## 1. Общие положения

### 1.1 Основание для разработки документации

Документация по планировке территории разработана в соответствии с:

- документом «Республиканские нормативы градостроительного проектирования Республики Тыва от 23.06.2006 № 1741 ВХ-І «О градостроительной деятельности в Республике Тыва», Постановления Правительства Республики Тыва от 12.10.2011 № 607 «О подготовке республиканских нормативов градостроительного проектирования Республики Тыва» в целях обеспечения пространственного развития территории, соответствующего качеству жизни населения, предусмотренному «Стратегией социально-экономического развития Республики Тыва до 2020 года», одобренной Постановлением Правительства Республики Тыва от 30.01.2012 № 28.
- документами об использовании земельных участков, иными действующими нормативно-правовыми документами в области градостроительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий.
- Распоряжением Правительства Российской Федерации №972-р от 10 апреля 2020 г. «Об утверждении индивидуальной программы социально-экономического развития Республики Тыва на 2020-2024г.г.».
- Указом Президента Российской Федерации от 12 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем».
- перечнем поручений Главы Республики Тыва от 20 октября 2018 г. № 85.
- Распоряжением 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».
- Решением 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».
- Постановление мэра г. Кызыла от 26.10.2020 г. №583 «О подготовке документации по планировке территории».
- техническим заданием Заказчика.

**Нормативные правовые и нормативно-технические документы:**

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия";
- Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ "Об охране окружающей среды"
- Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»
- Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»;
- Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»;
- Закон Российской Федерации от 17.07.2001 № 101-ФЗ" О разграничении государственной собственности на землю";
- Постановление Мэрии города Кызыла от 26.10.2020 № 583
- Правилами землепользования и застройки г. Кызыл, утвержденными решением Хурала представителей города Кызыла «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Кызыл Республики Тыва» от 27.11.2012 № 432;
- СНиП 11-04-2003 "Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ);
- "РДС 30-201-98. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации", принят Постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 N 18-30;
- Схемы теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, действующие на территории муниципального образования, а также разработанные и планируемые к утверждению;
- Действующие республиканские и муниципальные программы в области градостроительства, в том числе учитывающие перспективное развитие территорий и объектов;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее - РФ) №190-ФЗ от 29.12.2004;
- Земельный кодекс РФ №137-ФЗ от 25.10.2001;
- Водный кодекс РФ №73-ФЗ от 03.06.2006;
- Лесной кодекс РФ №201-ФЗ от 04.12.2006;
- Жилищный кодекс РФ №188-ФЗ от 29.12.2004;
- Действующие законодательные и нормативные акты об охране объектов культурного наследия;

- 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;
- Федеральный закон «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» №68-ФЗ от 21.12.1994;
- Федеральный Закон №131-ФЗ от 06.10.2003 г., «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Федеральный закон. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности Принят Государственной Думой от 04.07.2008;
- 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;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Новая редакция «Санитарно-защитные нормы и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов»;
- СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций»;
- СанПиН 2.4.2.2821-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях»;
- Федеральный закон №431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»;
- Приложение к приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 Классификатор видов разрешенного использования земельных участков;
- документ «Республиканские нормативы градостроительного проектирования Республики Тыва»;
- Положении о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, утвержденном постановление правительства российской федерации от 12 мая 2017 г. № 564.

## **1.2 Цели и задачи разработки проекта планировки и проекта межевания территории.**

1. Повышение градостроительной значимости и инвестиционной привлекательности планируемой территории, освоение нерационально используемых земель, создание предпосылок для эффективной застройки и благоустройства территории, обеспечения безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека.

2. Установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства социально-культурного, коммунально-бытового назначения.

3. Утверждение красных линий и границ земельных участков, определение очередности планируемого развития территории, в том числе, этапов проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

### **1.3 Наименование, основные характеристики и назначение планируемых для размещения объектов, объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения.**

Наименование объекта:

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

Участок, в отношении которого разрабатывается документация по планировке территории, располагается на территории микрорайона «Иркутский» городского округа города Кызыл Республики Тыва.

Рассматриваемая территория не застроена и расположена в границах:

- г.Кызыл, южнее от ул.Ангарский бульвар с восточной стороны ул.Бай-Хаакская, примыкает к объездной автодороге г.Кызыл, на запад от ул.Московской (земельного участка с кадастровым номером 17:18:0000000:1833);

-г.Кызыл, ул.Олега Саган-оола, дом4 (земельного участка с кадастровым номером 17:18:0105060:3239);

- с юга автодорога Енисей Р257.

Площадь территории в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки составляет **-35,99 га.**

Рельеф участка проектирования с общим уклоном в северо-западном направлении. Максимальная отметка высоты 655,45 м над уровнем моря (в юго-западной части участка), минимальная 646,63 м над уровнем моря (в юго-восточной части участка).

Настоящим проектом разработана планировочная структура территории во взаимосвязи с прилегающей сложившейся застройкой и с учётом влияния зон планировочных ограничений. В проектных решениях учитывались данные кадастрового учёта земель на период проектирования (март 2021 г.). Данный проект планировки является основой для разработки проектов межевания территорий, проектов застройки жилых кварталов, общественных центров и других элементов планировочной структуры.



## Краткая техническая характеристика объектов.

Таблица 1

№ по эксп	Наименование	Этажность	Кол-во квартир	Кол-во секций (зданий)	Пл. застройки, м2	Площадь земельного участка, м2	Общая пл. квартир, м2	Населен.	Мощность	Стр. объем тыс.м3
<i>Сохраняемая застройка</i>										
<i>Сооружения транспортной инфраструктуры</i>										
1	АЗС	1	-	1	534	480	-	-	-	2,1
	<b>Итого:</b>	-	-	-	534	480	-	-	-	-
<i>Проектируемая застройка</i>										
<i>Жилые здания</i>										
2	Многоквартирный жилой дом	9	47	1	418,50	20465	1930,6	80	-	11,7
3	Многоквартирный жилой дом	9	47	1	418,50		1930,6	80	-	11,7
4	Многоквартирный жилой дом	5	90	3	1364,23		3690	154	-	22,6
5	Многоквартирный жилой дом	5	90	3	1364,23		3690	154	-	22,6
6	Многоквартирный жилой дом	5	120	4	1771,6	16760	4920	205	-	26,6
7	Многоквартирный жилой дом	5	120	4	1771,6		4920	205	-	26,6
8	Многоквартирный жилой дом	7	84	2	885,8	7795	3444	144	-	18,6
9	Многоквартирный жилой дом	7	84	2	885,8		3444	144	-	18,6
10	Многоквартирный жилой дом	5	60	2	885,8	7730	2460	103	-	13,3
11	Многоквартирный жилой дом	5	60	2	885,8		2460	103	-	13,3
12	Многоквартирный жилой дом	7	84	2	885,8	12440	3444	144	-	18,6
13	Многоквартирный жилой дом	7	84	2	885,8		3444	144	-	18,6
14	Многоквартирный жилой дом	5	90	3	1328,7		3690	154	-	19,9
15	Многоквартирный жилой дом	5	60	2	885,8		2460	103	-	13,3
16	Многоквартирный жилой дом	5	60	2	885,8	13240	2460	103	-	13,3
17	Многоквартирный жилой дом	5	90	3	1328,7		3690	154	-	19,9
	<b>Итого:</b>	-	1270	-	16852,46	78430	52077,2	2174	-	289,2
<i>Общественные здания</i>										
18	Физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном	3	-	1	2180,5	17650	-	-	128 мест	25,59
	-объект спорта	-	-	-	-	-	-	-	128 мест	-
19	Поликлиника на 200 посещений	2	-	2	2361,5	27950	-	-	200 мест	19,0
20	Детский сад ясли на 420 мест	3,2	-	2	2952	26500	-	-	420 мест	30,855
21	Многофункциональный культурный комплекс, в т.ч.:	2	-	1	18000	65550	-	-	1500 чел./ч	144,0
	-концертный зал	-	-	-	-	-	-	-	700 мест	-
	-малый зал	-	-	-	-	-	-	-	200 мест	-
	-учебные классы индивидуального занятия	-	-	-	-	-	-	-	240 мест	-
	-студии звукозаписи и видеозаписи	-	-	-	-	-	-	-	20 мест	-
	-библиотека	-	-	-	-	-	-	-	100 мест	-
	-гараж	-	-	-	-	-	-	-	12 м/м	-
	<b>Итого:</b>	-	-	-	25494,0	137650	-	-	-	219,445
<i>Сооружения инженерной инфраструктуры</i>										
22	ТП 10/04 630кВА	1	-	1	16	186,6	-	-	-	0,1
23	ТП 10/04 630кВА	1	-	1	16		-	-	-	0,1
24	ТП 10/04 630кВА	1	-	1	16		-	-	-	0,1
25	ТП 10/04 400кВА	1	-	1	16		-	-	-	0,1
26	ТП 10/04 400кВА	1	-	1	16	186,6	-	-	-	0,1
27	ТП 10/04 630кВА	1	-	1	16		-	-	-	0,1
28	ТП 10/04 630кВА	1	-	1	16	134,0	-	-	-	0,1
29	ТП 10/04 400кВА	1	-	1	16		-	-	-	0,1
30	ТП 10/04 630кВА	1	-	1	16		-	-	-	0,1
31	ТП 10/04 400кВА	1	-	1	16	134,0	-	-	-	0,1
	<b>Итого:</b>	-	-	-	160		641,2	-	-	-

## **2. Архитектурно-планировочное решение**

Исходя из приоритетов градостроительного развития рассматриваемой территории, сформулированы следующие основные положения архитектурно-планировочного решения проекта:

Формирование целостной пропорционально-сбалансированной градостроительной системы, включающей в себя структурообразующие взаимосвязанные элементы:

Размещение нового планировочного жилого квартала, объекта здравоохранения и объектов делового, общественного и коммерческого назначения для размещения физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном и многофункционального культурного комплекса, объектов обслуживания населения, сооружений инженерной инфраструктуры.

Общее проектное решение многоэтажного жилого комплекса, принято исходя из особенностей участка и требований действующих документов по территориальному планированию и градостроительному зонированию.

Размещение объектов капитального строительства на участке проектирования выполнено с учетом планировочных ограничений. Принятые проектные решения обосновывают размещение жилой, административной и рекреационной зон на территории проектирования и обеспечивают организацию внутривортовой транспортно-пешеходной сети.

В границах территории проектирования жилого комплекса сформировано дворовое пространство с автомобильными проездами, совмещенными с пешеходными связями, а также необходимые площадки для отдыха, хозяйственных целей, и гостевые парковки транспортных средств. В границах квартала расположены объекты инженерного обеспечения жилой застройки.

## **3 Обоснование очередности планируемого развития территории.**

Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) в соответствии с требованиями ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Освоение территории в границах образуемых элементов планировочной структуры, формируемой для размещения объектов капитального строительства на земельных участках, состоит из этапов:

1. Формирование земельных участков для размещения объектов жилищного и общественно-делового назначения на основании утверждённой документации по планировке и межеванию территории и ранее принятым Администрацией города Кызыл решениям;

2. Сбор исходно-разрешительной документации (ИРД).

В состав исходно-разрешительной документации обязательно включаются:

– документы, подтверждающие право собственности на землю (или договор аренды);

– градостроительная документация, подтверждающая возможность размещения планируемого к строительству объекта на выбранном участке;

– решения городской администрации;

– заключения и согласования от контролирующих служб и органов: санитарно-эпидемиологической службы, технические условия пожарного надзора, заключение управления природными ресурсами и охраны окружающей среды, технические условия на разработку специализированных разделов ГО МЧС и другие;

– технические условия на инженерное обеспечение объекта, в том числе: водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, отведение стоков (хозбытовых, производственных, дождевых), присоединение к авто- и железным дорогам, подключение к сетям телефонизации, интернета и другие.

Строительство многоэтажных жилых домов на формируемом земельном участке предусматривает:

– инженерная подготовка и вертикальная планировка территории;

– прокладка подводящих инженерных сетей и сооружений;

– строительство жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового назначения с подземным паркингом;

– строительство сооружений для хранения транспортных средств жителей (паркинги);

– комплексное благоустройство прилегающей территории, оборудование площадок и парковок, озеленение территории.

#### **4. Этапы проектирования, строительства, объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.**

Этапы строительства, реконструкции объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур определяются на стадии разработки проектной документации в соответствии с техническими условиями подключения объектов к городским инженерным сетям.

#### **5. Печень планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального, регионального значения**

Размещение объектов капитального строительства регионального значения на территории проектирования не предусмотрено.

#### **6. Сведения о границах образуемого земельного участка объектов капитального строительства.**

Сведения о границах образуемого земельного участка содержит перечень координат характерных точек этих граница в системе координат г. Кызыл, которая используется для ведения Единого государственного реестра.

**Перечень координат поворотных точек границ территории, в отношении которой  
утвержден проект межевания**

Таблицы 3

<b>Граница территории микрорайона «Иркутский» городского округа «Город Кызыл» Республики Тыва</b>		
<b>Площадь земельного участка -35,8 га</b>		
<b>№ точек</b>	<b>Координаты, м</b>	
	<b>Положение X</b>	<b>Положение Y</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	152679.86	205854.04
2	152719.43	205999.34
3	152561.52	205970.93
4	152543.30	206003.69
5	152073.24	206020.40
6	152068.67	205918.59
7	151973.31	205916.78
8	151913.23	205566.46
9	151872.74	205330.41
10	151850.75	205202.17
11	152006.46	205175.46
12	152251.25	205133.47
13	152257.77	205172.95
14	152270.71	205251.31
15	152272.60	205261.23
16	152299.35	205401.29
17	152371.03	205388.57
18	152372.60	205397.56
19	152291.10	205411.75
20	152325.17	205592.65
21	152335.05	205591.25
22	152345.09	205862.11
23	152213.63	205863.06
24	152213.83	205918.96
25	152214.04	205975.56
26	152414.04	205974.12
27	152413.62	205861.62
28	152617.59	205948.54
29	152561.13	205949.04
30	152561.52	205970.93
31	152579.42	205970.38
32	152579.63	205987.57
33	152597.99	205987.43
34	152598.42	205968.78
35	152616.71	205968.70
36	152661.50	205634.66

37	152634.87	205634/86
38	152668.28	205811.53
39	152663.78	205705.70
40	152442.88	205309.66
41	152436.91	205310.76
42	152437.61	205314.70
43	152443.58	205313.59