

**ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ  
НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ:  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ  
38:28:010408:2979, РАСПОЛОЖЕННОГО:  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ,  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД САЯНСК, ГОРОД САЯНСК,  
МИКРОРАЙОН МИРНЫЙ, ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 3;  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ  
38:28:010408:2977, РАСПОЛОЖЕННОГО:  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ,  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД САЯНСК, ГОРОД САЯНСК,  
МИКРОРАЙОН МИРНЫЙ, ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 4;  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ  
38:28:010408:2984, РАСПОЛОЖЕННОГО:  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ,  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД САЯНСК, ГОРОД САЯНСК,  
МИКРОРАЙОН МИРНЫЙ, ЮГО-ВОСТОЧНЕЕ ЗЕМЕЛЬНОГО  
УЧАСТКА 3**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ  
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ**

**АЛЬБОМ 1**

**основная часть (утверждаемая)**

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

**СОСТАВ  
ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

Обозначение документа	Наименование	Примечание
1	2	
АЛЬБОМ 1	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ <u>Основная часть (утверждаемая)</u>	
	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ (текстовая часть)	
	ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	
	ПРИЛОЖЕНИЯ	
АЛЬБОМ 2	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ <u>Материалы по обоснованию</u>	
	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	
	ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	
	ПРИЛОЖЕНИЯ	

Согласовано

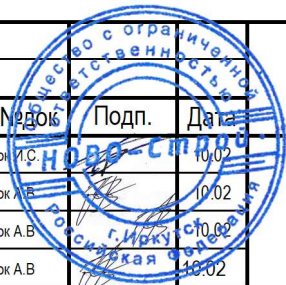
Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

01-26-ППТ/ПМТ

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
Разработал	Большихшапок А.В.	10	02		10.02
Проверил	Большихшапок А.В.	10	02		10.02
ГИП	Большихшапок А.В.	10	02		10.02
Н. контр.	Большихшапок А.В.	10	02		10.02



Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
ППТ		4
<b>ООО «Ново-Строй»</b>		

## СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение документа	Наименование	Стр.
1	2	3
АЛЬБОМ 1	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ <u>Основная часть (утверждаемая)</u>	
01-26-ППТ	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	
		стр
Раздел 1	1 ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	1-7
	<b>1.1</b> общие сведения	1
	1.1.1 Документы-основания для разработки документации по планировке территории	1
	1.1.2 Описание местоположения границ территории планировки и межевания	3
	1.1.3 Исходные данные	3
	1.2 Положения о характеристиках планируемого развития территории	3
	1.2.1 Характеристики объекта капитального строительства	3
	1.2.2 Современное использование территории	4
	1.2.3 Определение параметров планируемого развития территории. Плотность и параметры застройки территории	4
	1.2.4 Система транспортной инфраструктуры	4
	1.2.5 Система инженерной инфраструктуры	5
	1.3 Положения об очередности планируемого развития территории	5
	1.4 Основные технико-экономические показатели проекта планировки	6
	<b>ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ</b>	
01-26-ППТ	Чертеж планировки территории М 1:1000	Лист 1
Раздел 2	2 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	8-16
	<b>2.1</b> Введение	8
	<b>2.2</b> Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории	9
	<b>2.3</b> Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания	9
	<b>2.4</b> Линии отступа от красных линий	15
	<b>2.5</b> Границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков	15
	<b>2.6</b> Границы публичных сервитутов	15
	<b>2.7</b> Перечень используемых нормативно-технических документов	15
	<b>ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ</b>	
01-26-ПМТ	Чертеж межевания территории М 1:1000	Лист 1
01-26-ПМТ	Разбивочный чертеж М 1:1000	Лист 2
01-26-ПМТ	Сводный план инженерных сетей М 1:1000	Лист 3

Согласованно

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

01-26-ПЗ.1

Лист

2

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

01-26-ПМТ	Схема расположения и координаты поворотных точек земельного участка на кадастровом плане территории М 1:1700	9
01-26-ПМТ	Схема расположения и координаты красных линий на кадастровом плане территории М 1:1700	11
01-26-ПМТ	Схема расположения и координаты охранной зоны ТП на кадастровом плане территории М 1:1700	12
01-26-ПМТ	Схема расположения и координаты линий отступа от красных линий на кадастровом плане территории М 1:1700	14

Согласованно		

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

01-26-ПЗ.1

Лист

3

# ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Согласованно

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

Изм.	Кол.ч	Лист	№ док	Подп.	Дата

01-26-ПЗ.1

Лист

4

# Проект планировки территории. Основная часть (утверждаемая)

## ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Плотность и параметры застройки территории, характеристики объектов капитального строительства жилого назначения и объектов коммунальной, транспортной инфраструктур

### 1 ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

#### 1.1 Общие сведения

##### 1.1.1 Документы-основания для разработки документации по планировке территории

- 1) Проект планировки территории для комплексного освоения в целях жилищного строительства разработан на основании решения о подготовке проекта планировки и межевания территории №1 от 25.11.2025г. застройщиком: Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "ГРАНДИС М-1", сведения внесены в Единый государственный реестр юридических лиц выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №17 по Иркутской области 27.05.2025 года, ОГРН 1253800008681, ИНН 3816037650, КПП 381601001, юридический адрес: Россия, Иркутская область, г. Саянск, микрорайон Олимпийский, д. 32, кв. 5, в лице генерального директора Большишшапок Александра Владимировича, действующего на основании Устава, согласно договору о комплексном развитии незастроенной территории №1 от 11.11.2025 на земельных участках: Российская Федерация, Иркутская область, городской округ город Саянск, город Саянск, микрорайон Мирный, земельный участок 3, с кадастровым номером 38:28:010408:2979, площадью: 4372 кв.м.; Российская Федерация, Иркутская область, городской округ город Саянск, город Саянск, микрорайон Мирный, земельный участок 4, с кадастровым номером 38:28:010408:2977, площадью: 3403 кв.м.; Российская Федерация, Иркутская область, городской округ город Саянск, город Саянск, микрорайон Мирный, юго-восточнее земельного участка 3, с кадастровым номером 38:28:010408:2984, площадью: 2764 кв.м.
- 2) Договор аренды № 123/2025 земельного участка от 27.11.2025; Договор аренды № 124/2025 земельного участка от 27.11.2025; Договор аренды № 125/2025 земельного участка от 27.11.2025;
- 3) Технические условия № СЭС-25/ЮЛ-562 для присоединения к электрическим сетям от 21.01.2026;
- 4) Технические условия № СЭС-25/ЮЛ-563 для присоединения к электрическим сетям от 21.01.2026;
- 5) Технические условия на подключение к водопроводным сетям № 730 от 09.12.2025;
- 6) Технические условия на подключение к канализационным сетям № 730 от 09.12.2025.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

01-26-ПЗ.1

Изм.	Кол.уч	Лист	Число	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Большишшапок А.В.			10.02	П	1	16
Проверил		Большишшапок А.В.			10.02			
ГИП		Большишшапок А.В.			10.02			
Н. контр.		Большишшапок А.В.			10.02	Текстовая часть		

7) Технические условия на подключение к тепловым сетям №717 от 17.12.2025

8) Технические условия на подключение к тепловым сетям №718 от 17.12.2025

Проект планировки и межевания территории выполнен с учётом сведений, содержащихся в кадастровом плане территории. В границах проектируемой территории сформированы существующие земельные участки под объекты капитального строительства и благоустройство.

Площадь территории в границах проекта планировки и межевания составляет 10 539 кв.м. При разработке проекта планировки и межевания в границах проектируемой территории сформированы:

– границы земельных участков для капитального строительства с кадастровыми номерами: 38:28:010408:2979, 38:28:010408:2977;

– граница земельного участка, выделенная для благоустройства территории, с кадастровым номером: 38:28:010408:2984.

Таблица 1 - Перечень существующих земельных участков в границах проектирования

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь кв.м.	Форма собственности / ограничения, обременения	Категория земель/ Статус объекта/ Адрес
38:28:010408:2979	Среднеэтажная жилая застройка - код 2.5	4372	Государственная субъекта РФ/ Аренда	Земли населенных пунктов/ Учетный/ г. Саянск, микрорайон Мирный 3
38:28:010408:2977	Среднеэтажная жилая застройка - код 2.5	3403	Государственная субъекта РФ/ Аренда	Земли населенных пунктов/ Учетный/ г. Саянск, микрорайон Мирный 4
38:28:010408:2984	Благоустройство территории - код 12.0.2	2764	Государственная субъекта РФ/ Аренда	Земли населенных пунктов/ Учетный/ г. Саянск, микрорайон Мирный, юго-восточнее земельного участка 3

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

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

### 1.1.2 Описание местоположения границ территории планировки и межевания

Таблица 2

Категория земель	Земли населенных пунктов
Муниципальное образование	«город Саянск» Иркутской области
Населенный пункт	город Саянск
Кадастровый квартал	38:28:010408
Объект планировки и межевания	Часть застроенного квартала
Площадь территории планировки и межевания	10 539 кв.м

### 1.1.3 Исходные данные

-Генеральный план городского округа муниципального образования «город Саянск», утвержденный Решением Думы городского округа муниципального образования «город Саянск» от 28.02.2008 № 041-14-20;

-Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск», утвержденные решением Думы городского округа муниципального образования «город Саянск» от 28.06.2018 № 71-67-18-37;

-Топографическая съемка территории в масштабе 1:500, выполненная отделом геодезии, межевания, топографического мониторинга Геодезической службой МО Служба подготовки и обеспечения градостроительной деятельности МО «город Саянск»;

Сведения:

-выписка из генерального плана городского округа муниципального образования «город Саянск»;

-выписка о градостроительных регламентах, действующих в отношении квартала, расположенного в районе микрорайона Мирный;

-выписка из карты градостроительного зонирования территории городского округа муниципального образования «город Саянск».

## 1.2 Положение о характеристиках планируемого развития территории

### 1.2.1 Характеристики объекта капитального строительства

- Уровень ответственности – II (с изм. от 30.12.2009 г. №384-ФЗ);
- Этажность здания – 5 этажей;
- Тип фундамента - ленточный;
- Конструкция здания – сборно-монолитный каркас;
- Коэффициент надежности по ответственности – 1,0;
- Степень огнестойкости – II (СП 2.13130.2020);
- Класс конструктивной пожарной опасности – С0 (СП 2.13130.2020);
- Класс функциональной пожарной опасности (ФЗ № 123-ФЗ от 22.07.2008): Ф 1.3 – жилая часть;
- Ф 5.1 – помещения инженерно-технического обеспечения.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

01-26-ПЗ.1

Лист

3

### 1.2.2 Современное использование территории

Проектом разрабатывается свободная от застройки территория площадью 10 539 кв.м. Участок строительства имеет прямоугольную форму в направлении с юга на север. В соответствии с документами территориального планирования муниципального образования «город Саянск» в границах планируемой территории не предусмотрено размещение объектов федерального, регионального и местного значения, объектов необходимых для развития, а также включенных в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры.

### 1.2.3 Определение параметров планируемого развития территории. Плотность и параметры застройки территории

Проектом планировки территории:

- устанавливаются границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для среднеэтажного многоквартирного жилого строительства;
- устанавливаются границы территорий общего пользования.

В границах территорий общего пользования размещаются улицы, проезды.

В целях регулирования застройки устанавливаются линии отступа от красных линий на расстоянии от красных линий улиц – 5 м.

На территории общего пользования проектом предусмотрена детская спортивно-игровая площадка в целях создания современных условий для активной физической деятельности, оздоровления, укрепления здоровья. Площадка функциональна в любое время года и доступна для отдыха взрослых и детей разного возраста.

Согласно проекту детская спортивно-игровая площадка оснащена необходимыми элементами детского и спортивного уличного игрового оборудования: игровой комплекс ИК-01.5, карусель К-06, скамьи ОДБ.01.19, урны ОДБ.08.12, качели ИО.04.5.3, турник/перекладина уличная 14.201, брусья уличные 04.106, спортивное резиновое покрытие для безопасности детей во время активных игр на открытом воздухе.

Также на территории общего пользования проектом предусмотрено размещение контейнерной площадки открытого типа на 3 металлических контейнера объемом 0,8 куб.м., с секцией для крупногабаритного мусора. Площадка представляет собой забетонированный участок земли размерами в плане 5,0\*2,0 м. выше главного дорожного покрытия на 10–20 см, с уклоном в сторону проезжей части  $i=0.02\%$ , огражденный с трех сторон металлическим профлистом высотой от  $h=1,5$  м.

Территории, не занятые застройкой, максимально озеленяются посадкой деревьев, кустарников, цветников и газонов. Объединяющей артерией композиции застройки являются транспортно-пешеходные улицы с благоустройством. Все это позволит сформировать запоминающийся облик и создать благоприятные условия для проживания.

Плотность застройки:

$$\text{-Коэффициент застройки (КЗ)} = \frac{P_z}{P_y} = \frac{1256,7}{10539} = 0,12$$

$$\text{-Коэффициент плотности застройки (КПЗ)} = \frac{P_{эт}}{P_y} = \frac{7540,2}{10539} = 0,72$$

### 1.2.4 Система транспортной инфраструктуры

Улично-дорожная сеть проектируемой территории выполнена в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования. Улица Советская, окружающая часть планируемого квартала, относится к категории улиц местного значения. Нерегулируемые пешеходные переходы располагаются вблизи остановок общественного транспорта. Территория проектирования находится в пределах 500-метрового радиуса доступности остановочных пунктов общественного транспорта. Для обеспечения

Согласовано		

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.вч	Лист	№док	Подп.	Дата

автомобильных проездов и противопожарного обслуживания объектов капитального строительства предусмотрен внутридворовой круговой проезд шириной не менее 5,0 м.

Проектом планировки предусмотрен вариант улично-дорожной сети и тротуар для движения пешеходов с капитальным типом покрытия (асфальтобетон).

Ширина автодороги составляет – 5,0 метров, тротуаров – 1,5 метра.

### 1.2.5 Система инженерной инфраструктуры

На прилегающих территориях имеются источники теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, канализационные сети, что обеспечивает возможность развития инженерных сетей на планируемой территории. Имеется техническая возможность подключения к существующей инженерной инфраструктуре города.

Предложения по инженерному обеспечению территории разработаны на основании данных, предоставленных соответствующими организациями инженерно-технического обеспечения.

Система инженерных объектов включает размещение:

Водоснабжение – централизованное, с врезкой в существующие сети диаметром 63мм., протяженностью 17 м.

Канализация – централизованная, с врезкой в существующие сети диаметром 160 мм., протяженностью 15 м.

Электроснабжение – от существующих ТП, все питающие сети выполняются кабельными линиями 0,4кВ (4\*70 кв.мм), протяженностью 35 м.

Теплоснабжение – присоединение к тепловой сети Ду76 в тепловой камере К36/28. На границе земельных участков №38:28:010408:2977 и №38:28:010408:2979 будет выполнено сооружение тепловой камеры.

### 1.3 Положения об очередности планируемого развития территории

Планируемое развитие территории: проектирование и строительство двух многоквартирных жилых домов, благоустройство территории, обеспечение объектов коммунальной и транспортной инфраструктурой, осуществляется в 5-и летний срок - в 3-и этапа, согласно графику производства работ.

Согласовано		

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

01-26-ПЗ.1

Лист

5

Виды и этапы работ	2026			2027			2028			2029			2030			
	II Квартал	III Квартал	IV Квартал	I Квартал	II Квартал	III Квартал	IV Квартал	I Квартал	II Квартал	III Квартал	IV Квартал	I Квартал	II Квартал	III Квартал	IV Квартал	
Архитектурно-строительное проектирование	■															
<b>1 Этап (Мирный 4)</b>																
Вырубка деревьев	■															
Наружные сети водоснабжения и канализации		■														
Фундамент			■													
Стены подвала				■												
1-5 этажи					■											
Кровля						■										
Наружные сети электроснабжения							■									
Фасад								■								
<b>2 Этап (Мирный 3)</b>																
Вырубка деревьев								■								
Наружные сети водоснабжения и канализации									■							
Фундамент										■						
Стены подвала											■					
1-5 этажи												■				
Кровля													■			
Наружные сети электроснабжения														■		
Фасад															■	
<b>3 Этап (Элементы благоустройства)</b>																
Дороги, тротуары																■
Игровая площадка, сквер																■

### 1.4 Основные технико-экономические показатели проекта планировки

Таблица 4

№	Показатели	Ед. изм.	Кол-во
1	Территория	кв.м.	10 539
1.1	Площадь проектируемой территории		
	В том числе:		
	-территория жилой застройки	кв.м.	1 258
	-зон инженерной и транспортной инфраструктуры	кв.м.	1 586
	-территория благоустройства	кв.м.	220

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

2	Жилищный фонд		
	Этажность застройки	этаж	5
	Количество квартир	шт.	102
	Жилая площадь квартир	кв.м.	3875,6
	Общая площадь квартир	кв.м.	3930,7
	Общая площадь помещений	кв.м.	6037,4
3	Транспортная инфраструктура	кв.м.	1941
	Протяженность улично-дорожной сети		
	-проезды в пределах проектируемой территории	м	1266
	-тротуары	м	334

Согласовано		

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

01-26-ПЗ.1

Лист

7



Технико-экономические показатели участка

Поз.	Наименование	Значение м2	Примечание
Участок Мирный 4 - 38:28:010408:2977			
1	Площадь в границах отвода территории	3403,00	
2	Площадь застройки	418,91	
3	Площадь твердых покрытий	615,9	
4	Площадь озеленения	551,5	
5	Процент озеленения	16,2%	
Участок Мирный 3 - 38:28:010408:2979			
1	Площадь в границах отвода территории	4372,00	
2	Площадь застройки	828,8	
3	Площадь твердых покрытий	802,5	
4	Площадь озеленения	1940,9	
5	Процент озеленения	21,5%	
Участок юго-восточнее Мирный 3 - 38:28:010408:2984			
1	Площадь в границах отвода территории	2764,00	
2	Площадь застройки		
3	Площадь твердых покрытий	105,0	

Условные обозначение

- Проезды (асфальтобетон)
- Тротуары, пешеходная дорожка
- Площадка благоустройства
- Озеленение
- Проектируемые здания
- Граница земельного участка, установленная в соответствии с федеральным законодательством и включенная в ЕГРН
- Красные линии границы застройки
- Охранная зона ТП

01-26-ППТ					
Проект комплексного развития незастроенной территории. Иркутская область, город Саянск, мкр. Мирный 3-4					
изм	Нуч	лист	Ндок	подпись	дата
					2026г
					2026г
					2026г
				Проект планировки территории	стад ППТ
				Чертеж планировки территории М 1:1000	лист 1
				ООО "Ново-строй"	

## 2 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. Основная часть (утверждаемая)

### 2.1 Введение

Разработка проекта межевания территории земельных участков общей площадью 10 539 кв. метров, кадастровые номера: 38:28:010408:2979, 38:28:010408:2977, 38:28:010408:2984, расположенных: Российская Федерация, Иркутская область, городской округ город Саянск, город Саянск, микрорайон Мирный, земельный участок 3; Российская Федерация, Иркутская область, городской округ город Саянск, город Саянск, микрорайон Мирный, земельный участок 4; Российская Федерация, Иркутская область, городской округ город Саянск, город Саянск, микрорайон Мирный, юго-восточнее земельного участка 3, для комплексного освоения в целях жилищного строительства, выполняется в целях :  
установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для строительства объектов капитального строительства.

Основанием для разработки документации является:

Решение о подготовке проекта планировки и межевания территории №1 от 25.11.2025г. застройщика: Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "ГРАНДИС-М1", сведения внесены в Единый государственный реестр юридических лиц выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №17 по Иркутской области 27.05.2025 года, ОГРН 1253800008681, ИНН 3816037650, КПП 381601001, юридический адрес: Россия, Иркутская область, г. Саянск, микрорайон Олимпийский, д. 32, кв. 5, в лице генерального директора Большихшапок Александра Владимировича, действующего на основании Устава, согласно договору о комплексном развитии незастроенной территории №1 от 11.11.2025 г. на земельные участки: Российская Федерация, Иркутская область, городской округ город Саянск, город Саянск, микрорайон Мирный, земельный участок 3, с кадастровым номером: 38:28:010408:2979, площадью: 4372 кв.м.; Российская Федерация, Иркутская область, городской округ город Саянск, город Саянск, микрорайон Мирный, земельный участок 4, с кадастровым номером: 38:28:010408:2977, площадью: 3403 кв.м.; Российская Федерация, Иркутская область, городской округ город Саянск, город Саянск, микрорайон Мирный, юго-восточнее земельного участка 3, с кадастровым номером: 38:28:010408:2984, площадью: 2764 кв.м.

Проект разработан в соответствии с:

Градостроительным кодексом Российской Федерации;

Земельным кодексом Российской Федерации;

Жилищным кодексом Российской Федерации;

СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей градостроительному кодексу Российской Федерации);

СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

Федеральным законом от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

Приказ Минэкономразвития РФ от 03.08.2011 № 388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков»;

Прочими нормативными документами, в том числе местными.

### 2.2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков,

Согласовано					
Инд. № подл.	Взам. Инв. №	Подп. и дата			

Изм.	Кол.вч	Лист	№док	Подп.	Дата

01-26-ПЗ.1

Лист

8

в том числе возможные способы их образования. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

В настоящем проекте межевания территории образование новых земельных участков не предусматривается.

Данное решение обусловлено тем, что границы земельных участков, предназначенных для среднеэтажной жилой застройки, благоустройства территории, ранее сформированы и сведения о них внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) в установленном законом порядке.

Образуемые земельные участки отсутствуют.

Подготовка проекта межевания территорий осуществляется применительно к подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Подготовка проекта межевания территории в отношении застраиваемой территории, где границы участков уже установлены, осуществляется в целях определения красных линий в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Сведения о существующих земельных участках среднеэтажной жилой застройки и благоустройства территории. Виды разрешенного использования, приведенные в таблице 4, отражены в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск», утвержденными решением Думы городского округа муниципального образования «город Саянск» от 28.06.2018г. № 71-67-18-37.

Таблица 4 - Существующие земельные участки жилой застройки и благоустройства

№	Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь кв.м.
1	38:28:010408:2979	Среднеэтажная жилая застройка – код 2.5	4372
2	38:28:010408:2977	Среднеэтажная жилая застройка – код 2.5	3403
3	38:28:010408:2984	Благоустройство территории – код 12.0.2	2764

### 2.3 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Таблица 5 - Схема расположения и координаты поворотных точек границ комплексного развития незастроенной территории на кадастровом плане территории

Обозначение характерных точек границ	Система координат МСК 38, зона 3	
	Координаты	
	X	Y
1	587991.53	3194642.39
2	587992.12	3194647.10
3	587993.89	3194662.90
4	587995.42	3194698.01
5	587982.73	3194698.91
6	587968.05	3194699.96
7	587935.97	3194702.24

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

8	587935.66	3194696.81
9	587898.88	3194698.71
10	587899.83	3194713.15
11	587821.25	3194717.25
12	587817.81	3194650.74
13	587847.76	3194649.26
14	587849.83	3194649.13
15	587876.92	3194647.30
16	587922.44	3194644.56
17	587927.07	3194644.28
18	587932.65	3194644.12
19	587948.95	3194643.63
20	587965.59	3194643.08
21	587984.55	3194642.61
1	587991.53	3194642.39
Внутренний контур		
NN пп	X	Y
22	587826.24	3194683.36
23	587826.51	3194689.73
24	587820.21	3194690.00
25	587819.94	3194683.71
22	587826.24	3194683.36

Согласовано	

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

01-26-ПЗ.1



- Граница земельного участка, установленная в соответствии с федеральным законодательством, включенная в ГКН и неизменяемая при проведении кадастровых работ

38:28:010408:2977; 38:28:010408:2979; 38:28:010408:2984- кадастровый номер земельного участка

● - Поворотная (угловая) точка границы комплексного развития незастроенной территории, включенная в ГКН

2 - надписи номеров существующих характерных точек, включенных в ГКН

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

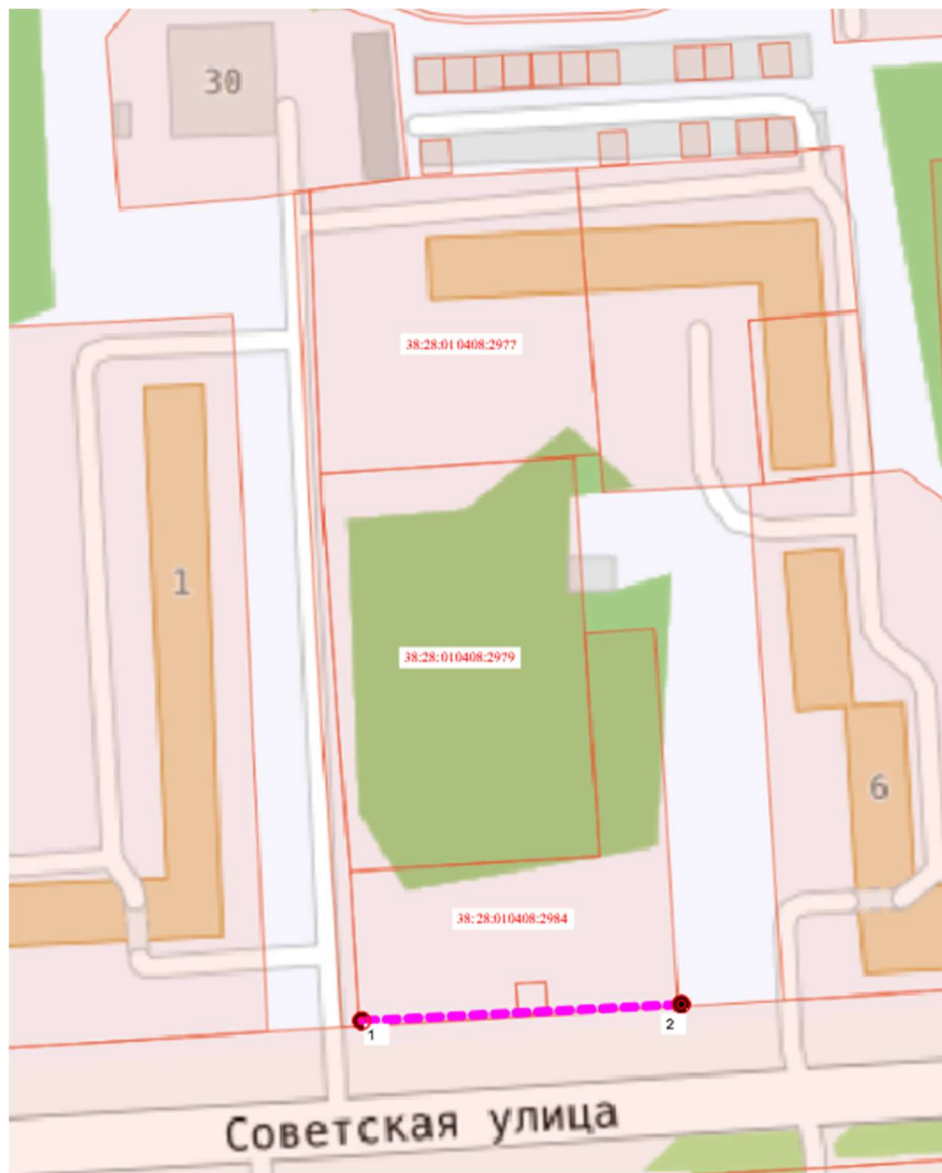
01-26-ПЗ.1

Лист

11

Таблица 6 - Схема расположения и координаты красных линий на кадастровом плане территории

Обозначение характерных точек границ	Система координат МСК 38, зона 3	
	Координаты	
	X	Y
1	587817.81	3194650.74
2	587821.25	3194717.25



- Граница красных линий застройки территории.

38:28:010408:2977; 38:28:010408:2979; 38:28:010408:2984- кадастровый номер земельного участка

● - Поворотная (угловая) точка границы красной линии, включенная в ГКН

2 - надписи номеров существующих характерных точек, включенных в ГКН

Согласовано

Взам. Инв. №

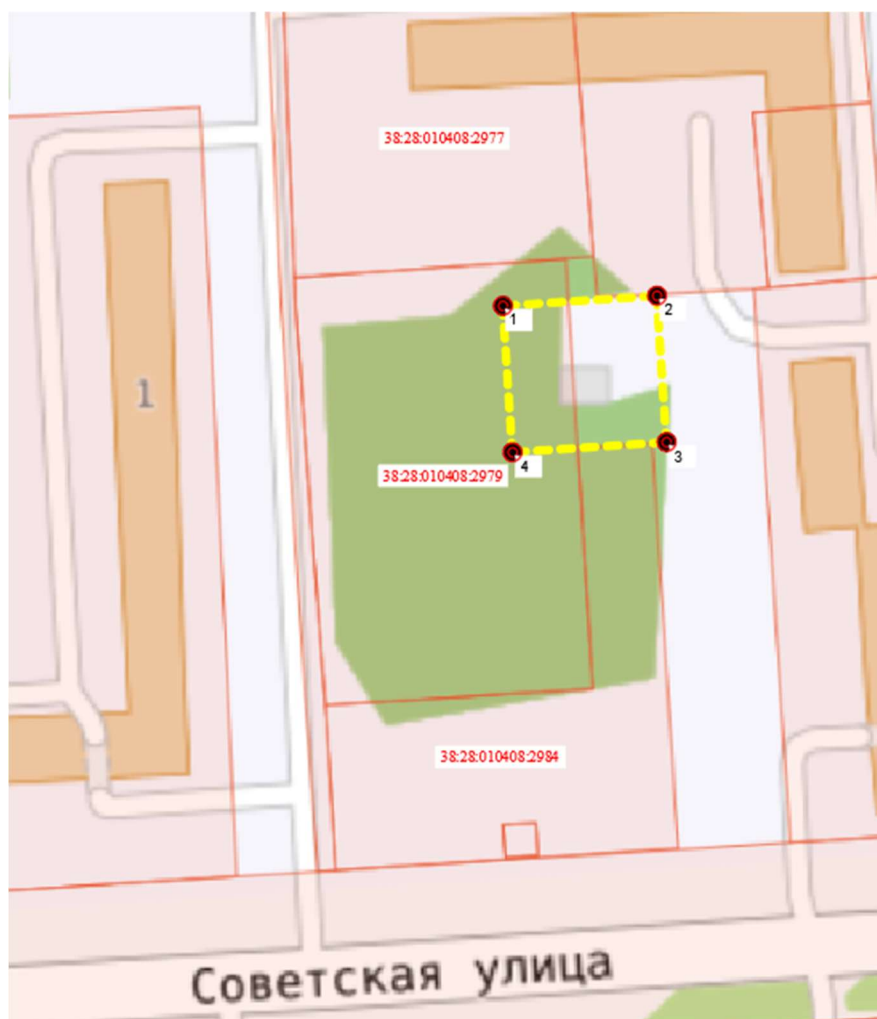
Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Таблица 7 - Схема расположения и координаты охранной зоны ТП на кадастровом плане территории

Обозначение характерных точек границ	Система координат МСК 38, зона 3	
	Координаты	
	X	Y
1	587926.63	3194687.51
2	587928.59	3194717.37
3	587900.23	3194719.23
4	587898.27	3194689.37
1	587926.63	3194687.51



- Граница охранной зоны ТП.

38:28:010408:2977; 38:28:010408:2979; 38:28:010408:2984- кадастровый номер земельного участка

● - Поворотная (угловая) точка границы охранной зоны ТП, включенная в ГКН

3 - надписи номеров существующих характерных точек, включенных в ГКН

Согласовано

Взам. Инв. №

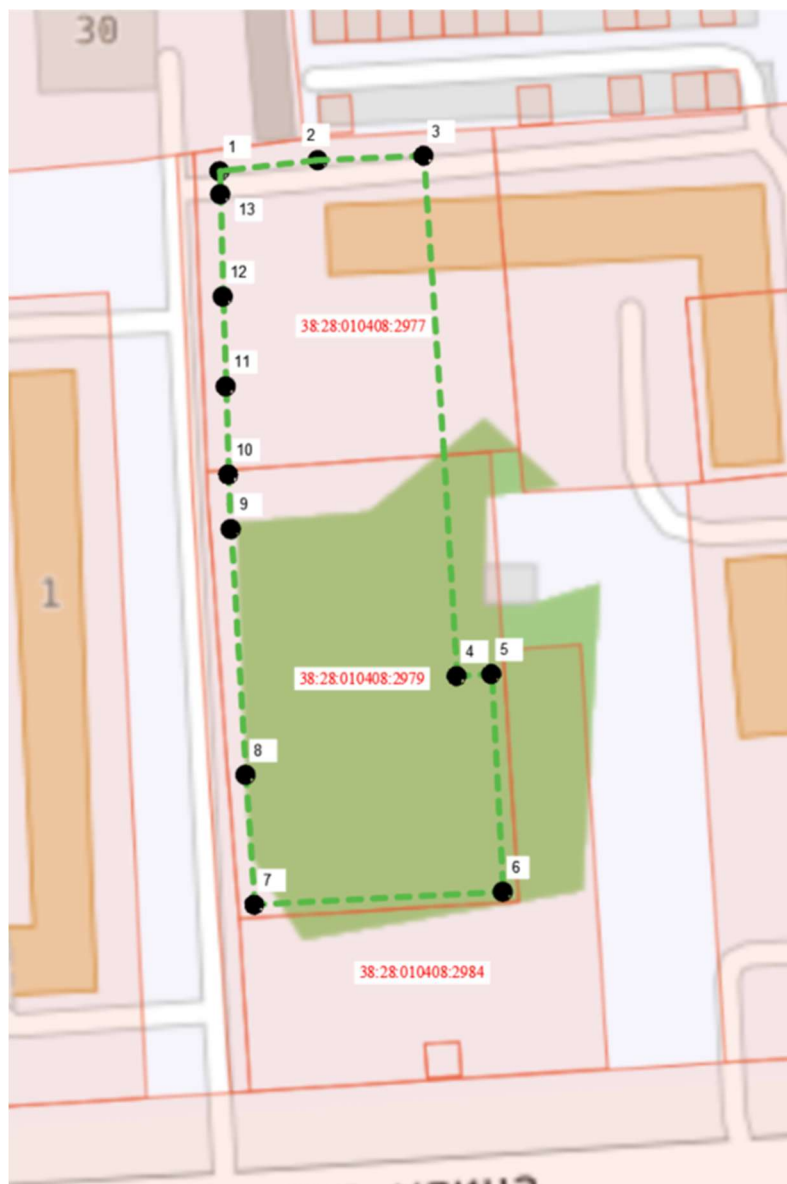
Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Таблица 8 - Схема расположения и координаты линий отступа от красных линий на кадастровом плане территории

Обозначение характерных точек границ	Система координат МСК 38, зона 3	
	Координаты	
	X	Y
1	587988.87	3194645.46
2	587990.92	3194663.35
3	587991.75	3194683.26
4	587895.39	3194689.41
5	587895.78	3194695.85
6	587855.45	3194697.94
7	587853.07	3194651.90
8	587877.11	3194650.29
9	587922.62	3194647.55
10	587927.20	3194647.27
11	587932.78	3194647.11
12	587949.04	3194646.63
13	587984.62	3194645.60
1	587988.87	3194645.46



Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

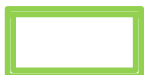
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

01-26-ПЗ.1

Лист

14



- Линии отступа от красных линий.

38:28:010408:2977; 38:28:010408:2979; 38:28:010408:2984- кадастровый номер земельного участка

● - Поворотная (угловая) точка линий отступа от красных линий, включенная в ГКН

4 - надписи номеров существующих характерных точек, включенных в ГКН

## 2.4 Линии отступа от красных линий

Согласно п.5 ст.43 Градостроительного кодекса РФ в проекте межевания отображаются линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линии застройки).

Правилами землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск», утвержденными решением Думы городского округа муниципального образования «город Саянск» от 28.06.2018г. № 71-67-18-37 минимальный отступ от границ земельного участка принимается на основании расчетов по требованиям норм инсоляции, освещенности и противопожарным требованиям. Требуется соблюдение расстояний между сторонами проектируемых и существующих зданий (15 метров между 5-и этажными зданиями). Красная линия границы застройки проходит вдоль зоны объектов городского транспорта со стороны ул. Советская на расстоянии 5 метров.

## 2.5 Границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков

В проекте межевания территории образование новых и (или) изменение земельных участков не предусматривается.

## 2.6 Границы публичных сервитутов.

Публичные сервитуты отсутствуют.

## 2.7 Перечень используемых нормативно-технических документов

Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (в ред. от 03.07.2016);  
Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017);

Федеральный закон от 24.07.2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в ред. от 03.07.2016 N 361-ФЗ);

Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

Постановление Правительства РФ от 31 марта 2017 г. N 402

Генеральный план городского округа муниципального образования «город Саянск», утвержденный Решением Думы от 28.02.2008 г. № 041-14-20;

Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск», утвержденные решением Думы городского округа муниципального образования «город Саянск» от 28.06.2018г. № 71-67-18-37;

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

01-26-ПЗ.1

Лист

15

Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «город Саянск», утвержденные решением Думы городского округа муниципального образования «город Саянск» от 02.12.2019г. № 71-67-19-57;

СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приказ Минстроя России от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр);

РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ, введен 1998-07-01;

СП 30-101-98 Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах;

Рекомендации по проектированию улиц и дорог городов и сельских поселений Составлены к главе СНиП 2.07.01-89 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";

СП 14.13330.2014 Строительство в сейсмических районах СНиП II-7-81\* (актуализированного СНиП II-7-81\* "Строительство в сейсмических районах" (СП 14.13330.2011)) (с Изменением N 1);

СП 124.13330.2012 Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003

СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения» Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85;

ГОСТ Р 22.0.06-95 Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Источники природных чрезвычайных ситуаций. Поражающие факторы. Номенклатура параметров поражающих воздействий.

Согласовано			

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

01-26-ПЗ.1

Лист

16



Технико-экономические показатели участка

Поз.	Наименование	Значение м2	Примечание
Участок Мирный 4 - 38:28:010408:2977			
1	Площадь в границах отвода территории	3403,00	
2	Площадь застройки	418,91	
3	Площадь твердых покрытий	615,9	
4	Площадь озеленения	551,5	
5	Процент озеленения	16,2%	
Участок Мирный 3 - 38:28:010408:2979			
1	Площадь в границах отвода территории	4372,00	
2	Площадь застройки	828,8	
3	Площадь твердых покрытий	802,5	
4	Площадь озеленения	1940,9	
5	Процент озеленения	21,5%	
Участок юго-восточнее Мирный 3 - 38:28:010408:2984			
1	Площадь в границах отвода территории	2764,00	
2	Площадь застройки		
3	Площадь твердых покрытий	105,0	

Условные обозначение

- Проезды (асфальтобетон)
- - - Граница земельного участка, установленная в соответствии с федеральным законодательством и включенная в ЕГРН
- Тропуары, пешеходная дорожка
- - - Красные линии границы застройки
- Площадка благоустройства
- - - Охранная зона ТП
- Озеленение
- - - Линии отступа от красных линий
- Проектируемые здания

01-26-ПМТ					
Проект комплексного развития незастроенной территории. Иркутская область, город Саянск, мкр. Мирный 3-4					
изм	Нуч	лист	Ндок	подпись	дата
				<i>[Signature]</i>	2026г
				<i>[Signature]</i>	2026г
				<i>[Signature]</i>	2026г
				Проект межевания территории	стад ПМТ
				Чертеж межевания территории М 1:1000	лист 1
				ООО "Ново-строй"	



Условные обозначение

- Проезды (асфальтобетон)
- Тротуары, пешеходная дорожка
- Площадка благоустройства
- Озеленение
- Проектируемые здания
- Граница земельного участка, установленная в соответствии с федеральным законодательством и включенная в ЕГРН
- Красные линии границы застройки
- Охранная зона ТП

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Примечания
1		Игровой комплекс	1	ИК-01.5
2		Скамья	7	ОДБ.01.19
3		Урна	7	ОДБ.08.12
4		Карусель	1	К-06
5		Качели	3	ИО.04.5.3
6		Брусья	1	04.106
7		Турник	1	14.201

01-26-ПМТ					
Проект комплексного развития незастроенной территории. Иркутская область, город Саянск, мкр. Мирный 3-4					
изм	Нуч	лист	Идок	подпись	дата
					2026г
					2026г
					2026г
				Проект межевания территории	
				стад	лист
				ПМТ	2
				Разбивочный чертеж М 1:1000	
				ООО "Ново-строй"	



Условные обозначение

- Проезды (асфальтобетон)
- Тротуары, пешеходная дорожка
- Площадка благоустройства
- Озеленение
- Проектируемые здания
- Граница земельного участка, установленная в соответствии с федеральным законодательством и включенная в ЕГРН
- Красные линии границы застройки
- Охранная зона ТП
- K1 Бытовая канализация
- B1 Хозяйственно-питьевой водопровод
- Проектируемая теплосеть
- W Кабельная линия 0,4кВ
- V Сети связи
- ⊙ Освещение подъездное

01-26-ПМТ

Проект комплексного развития незастроенной территории.  
Иркутская область, город Саянск, мкр. Мирный 3-4

изм	Нуч	лист	Ндок	подпись	дата
Исполнитель	Большаков И.С.				2026г
Н.контроль	Большаков А.В.				2026г
Проверил	Большаков А.В.				2026г

Проект  
межевания территории

стад	лист	листов
ПМТ	3	

Сводный план инженерных сетей М 1:1000

ООО "Ново-строй"