ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ: Российская Федерация, Иркутская область, городской округ город Саянск, город Саянск, в 260-ти метрах северо-восточнее пересечения проспекта Мира и ул. В.И. Ленина, в границах кадастрового квартала 38:28:010501;
Российская Федерация, Иркутская область, городской округ город Саянск, город Саянск, северо-восточнее пересечения проспекта Мира и ул. В.И. Ленина, в границах кадастрового квартала 38:28:010501.

ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

АЛЬБОМ 2

Материалы по обоснованию

07-26-ППТ/ПМТ

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 Основная часть (утверждаемая)	
	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ (текстовая часть)	
	ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	
	ПРИЛОЖЕНИЯ	
АЛЬБОМ 2	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ Материалы по обоснованию	
	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	
	ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	
	ПРИЛОЖЕНИЯ	

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
Разработал		Большихшапок И.С.			21.10
Проверил		Большихшапок А.В.			21.10
ГИП		Большихшапок А.В.			21.10
Н. контр.		Большихшапок А.В.			21.10

07-26-ППТ/ПМТ

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
ППТ		3

ООО СЗ «Грандис-М2»

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение документа	Наименование	Стр.
1	2	3
АЛЬБОМ 2	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ Материалы по обоснованию	
07-26-ПЗ.2	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	
		стр
	1. Общие сведения	1
	2. Современное использование территории проектирования	2
	3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	2
	4. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов	4
	5. Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	4
	6. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	5
	7.Перечень мероприятий по охране окружающей среды	6
	8. Обоснование очередности планируемого развития территории	9
	ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	
07-26-ППТ	Карта планировочной структуры территории М 1:1000	Лист 1
07-26-ППТ	Схема организации движения транспорта М 1:1000	Лист 2
07-26-ППТ	Варианты планировочного и объемно-пространственного решения застройки территории в соответствии с ППТ	Лист 3
07-26-ППТ	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов	Лист 4
07-26-ППТ	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки М 1:1000	Лист 5
07-26-ПЗ.2	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
	1. Общие сведения	10
	ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	
07-26-ПМТ	Чертеж с материалами по обоснованию проекта межевания территории М 1:1000 Этап 1	Лист 1
07-26-ПМТ	Чертеж с материалами по обоснованию проекта межевания территории М 1:1000 Этап 2	Лист 2
07-26-ПМТ	Чертеж с материалами по обоснованию проекта межевания территории М 1:1000 Этап 3	Лист 3

Согласованно

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Согласованно

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	07-26-ПЗ.2	Лист 3

1. Общие сведения

Проект планировки территории для комплексного освоения в целях жилищного строительства разработан на основании решения о подготовке проекта планировки и межевания территории №1 от 11.09.2026г. застройщиком: Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "ГРАНДИС М-2", сведения внесены в Единый государственный реестр юридических лиц выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №17 по Иркутской области 27.05.2025 года, ОГРН 1253800008692, ИНН 3816037667, 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 28.08.2026 на территориях: Российская Федерация, Иркутская область, городской округ город Саянск, город Саянск, в 260-ти метрах северо-восточнее пересечения проспекта Мира и ул. В.И. Ленина, в границах кадастрового квартала 38:28:010501, площадью: 48420 кв.м.; Российская Федерация, Иркутская область, городской округ город Саянск, город Саянск, северо-восточнее пересечения проспекта Мира и ул. В.И. Ленина, в границах кадастрового квартала 38:28:010501, площадью: 48420 кв.м..

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ, подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации при строительстве объекта индивидуального жилищного строительства не является обязательной, за исключением установленных законодательством случаев.

Для проведения работ использовалась правовая, нормативная и методическая база:

-Федеральный закон РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;

-Федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;

-Федеральный закон РФ от 25.11.2001 № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»;

-Федеральный Закон РФ от 10.01.02 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (последняя редакция);

-Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 г. N 402

-РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;

-СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.89*»;

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						07-26-ПЗ.2
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	
Разработал		Большихшапок И.С			21.10	Индивидуальная жилая застройка
Проверил		Большихшапок А.В			21.10	
ГИП		Большихшапок А.В			21.10	
Н. контр.		Большихшапок А.В			21.10	**Текстовая часть**

Стадия	Лист	Листов
П	1	10

- 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 24.09.2026г. № 81-67-26-48;

- Топографическая съемка территории в масштабе 1:1000, 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 из карты градостроительного зонирования территории городского округа муниципального образования «город Саянск».

2. Современное использование территории проектирования

Территория с северной, западной и восточной сторон ограничена лесным массивом, с южной – магистральной улицей общегородского значения, проспектом Мира. Территория застройки расположена в северной части г. Саянска на землях населенных пунктов.

Примерное расстояние территории проектирования до основных структурообразующих элементов города:

- до центра города 1,0 км;

-до автовокзала около 900 м. Проект планировки охватывает территорию площадью **96 840** кв.м.

Существующей жилой застройки в границах проекта планировки нет. Рельеф участка не изменен деятельностью человека: в границах земельного участка находится лесной массив.

Краткая климатическая характеристика:

Климатический район – I

Подрайон – IВ

Расчетная температура наружного воздуха - -42˚С

Скорость напора ветра – 38 кг/м²

Вес снегового покрытия – 120 кг/м²

Расчетная сейсмичность – 7 баллов.

3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

На проектируемой территории и прилегающих к ней участках особо охраняемых природных территорий (ООПТ) и объектов историко-культурного наследия нет. В государственном кадастре особо охраняемых природных территорий регионального и местного значения отсутствуют сведения об особо охраняемых природных территориях местного значения, расположенных на территории муниципального образования. Так же сведения отсутствуют в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Земельный участок находится за пределами 1-го пояса зоны санитарной охраны источников и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения и соответствует санитарно-эпидемиологическим требованиям, правилам и нормативам СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху,

почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемиологических (профилактических) мероприятий». Функциональное использование территории в период подготовки проекта планировки не ограничено прохождением по участку инженерных сетей и коммуникаций.

Проектом осуществляется формирование застройки территории в соответствии с генеральным планом городского округа муниципального образования «город Саянск» и видами разрешенного использования, установленными Правилами землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск» для функциональных зон в границах проекта планировки. Объекты федерального и регионального значения на данной территории отсутствуют.

Генеральным планом городского округа муниципального образования «город Саянск», на вышеуказанной территории установлена следующая функциональная зона: Жилая зона. В проекте планировки предлагается отразить зонирование в соответствии с генпланом городского округа муниципального образования «город Саянск».

Основные технико-экономические показатели

Таблица 1

Категория земель	Земли населенных пунктов
Муниципальное образование	«город Саянск» Иркутской области
Населенный пункт	город Саянск
Кадастровый квартал	38:28:010501
Объект планировки и межевания	Часть незастроенного квартала
Площадь территории планировки и межевания	9*6 840* кв.м.

Таблица 2

№	Показатели	Ед. изм.	Кол-во
1	Территория	кв. м.	96 840
1.1	Площадь проектируемой территории		
	В том числе:		
	-территория жилой застройки	кв. м.	74926
	-зон инженерной и транспортной инфраструктуры	кв. м.	21914
2	Жилищный фонд		
	Этажность застройки	этаж	1
	Количество домов	шт.	58
	Жилая площадь домов	кв.м.	не более 3312
	Общая площадь домов	кв.м.	не более 9324
	Общая площадь отдельно стоящих гаражей	кв. м.	не более 1320
	Площадь застройки	кв.м.	не более 12745
	Коэффициент застройки		не более 0,13

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

3	Транспортная инфраструктура	кв. м.	8094
	Протяженность улично-дорожной сети		
	-проезды в пределах проектируемой территории	м	860
	-тротуары	м	860
	-подъездные пути (за границами земельного участка)	м	450

4. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

Проектом планировки предусматривается использование населением проектируемой жилой застройки существующих объектов общественного, социального назначения и обслуживания, расположенных в шаговой доступности.

Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта не превышает 500 м.

Доступность объектов в области образования соответствует значениям местных градостроительных нормативов. Дошкольная образовательная организация находится в радиусе 400м, средняя общеобразовательная организация – 600м.

Доступность в области электроснабжения соответствует требуемым показателям из табл. 2.2-2 (Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «город Саянск»).

5. Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории

Объемно – пространственные и архитектурно – художественные решения основаны на ранее принятых принципах формирования застройки на данном участке в увязке с действующей нормативно-правовой базой.

Предельно-допустимые параметры разрешённого строительства установлены градостроительным планом земельного участка.

Этажность и высота индивидуальных жилых домов соответствует предельным параметрам разрешенного строительства согласно градостроительному регламенту в отношении земельного участка.

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.

6. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера.

Чрезвычайная ситуация (ЧС) — обстановка на определенной территории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей. Предупреждение чрезвычайных ситуаций - комплекс мероприятий, проводимых заблаговременно и направленных на максимальное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, а также на сохранение здоровья людей, снижение размеров ущерба окружающей среде и материальных потерь в случае их возникновения. На проектируемой территории возможны аварии на системах

жизнеобеспечения энерго-, тепло-, водоснабжения и канализации. Для их ликвидации и подачи энергоносителей потребителям по дублирующим сетям в городе создается штаб по ликвидации чрезвычайных ситуаций. Кроме того, постоянно действуют службы экстренного реагирования города. Наиболее опасными природными явлениями для г. Саянска являются грозы, сильные морозы, ливни, снегопады, гололед, сильные ветры.

Климатические воздействия, перечисленные выше, не представляют непосредственной опасности для жизни и здоровья людей, находящихся в здании, за исключением ураганов и смерчей. Однако, они могут нанести ущерб самому зданию, поэтому в проектной документации на жилые дома предусмотрены технические решения, направленные на максимальное снижение негативных воздействий особо опасных погодных явлений. К основным группам заблаговременно предупредительных мероприятий по снижению возможных разрушений и потерь при ураганах и смерчах относятся оценка и проверка прочности относительно слабых элементов конструкций зданий и их укрепления с целью обеспечения сохранности при воздействии ураганных ветров. Важной задачей является организация своевременного оповещения с целью отключения электроэнергии на объекте строительства и обеспечения безопасности жильцов. Затопление территории и подтопление фундаментов при ливневых дождях предотвращается сплошным водонепроницаемым покрытием, устройством отмостки и планировкой территории с уклонами в сторону ливневой канализации. Элементы здания рассчитаны на восприятие ветровых и снеговых нагрузок, характерных для данной местности.

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.

Защита населения от поражающих факторов современного оружия в условиях военного времени является главной задачей гражданской обороны. В соответствии со СП 165.1325800.2014 и директивными указаниями правительственных органов, защите подлежит все трудоспособное население, проживающее и работающее на территории застройки. Нетрудоспособное население, согласно планам гражданской обороны, должно быть заблаговременно эвакуировано в загородную зону. Работающие смены укрываются по месту работы. Основной способ защиты трудоспособного населения — укрытие в защитных сооружениях, оборудованных с учетом требований ИТМ ГО. Оповещение. Эффективность защиты трудоспособного населения и работающих смен в значительной степени зависит от своевременного оповещения при внезапном нападении противника в военное время, или при угрозе заражения территории, при авариях и катастрофах на объектах, работающих с химически и взрывоопасными веществами.

Существует несколько способов оповещения:

-с использованием радио, телевидения;

-передвижных средств громкоговорящей связи;

-с помощью стационарных установок общегородской сети оповещения. Экстренная голосовая связь осуществляется при помощи пунктов, оборудованных микрофоном и громкоговорителем. При нажатии на кнопку вызова устанавливается связь с оператором районного центра мониторинга. Затем либо на пункт экстренной связи наводится поворотная камера, установленная на одном из соседних зданий для наблюдения за местами массового скопления людей, либо задействуется специальная смонтированная в пункте камера. На монитор оператора, с которым осуществляется связь, выводится изображение пункта экстренной связи и находящегося там человека, а также карта с отмеченным на ней местом расположения пункта.

Противопожарные мероприятия.

Противопожарные мероприятия являются неотъемлемой частью инженерно-технических мероприятий гражданской обороны, обеспечивающих устойчивость функционирования в военное время отраслей и объектов экономики. Их важность предопределяется размерами ущерба, который могут привести пожары, как в мирное, так и в военное время в очагах массового поражения. На проектируемой территории не планируется строительство объектов, опасных с точки зрения взрывопожароопасности, нет

таких объектов и на сопредельных территориях. Существующая и проектируемая улично-дорожная сеть: - обеспечивает удобные подъезды ко всем зданиям и сооружениям пожарной, спасательной и аварийной техники; - имеет закольцованные проезды, отстойно-разворотные площадки для спасательной, аварийной и пожарной техники. Основные требования норм ИТМ ГО к транспортной сети сводятся к обеспечению перевозок в «особый период» рассредоточиваемого и эвакуируемого населения, важнейших военных и народнохозяйственных грузов, а также перевозок при организации и ведении спасательных и неотложных аварийно-спасательных работ. Запроектированная и существующая улично-дорожная сеть в целом соответствует требованиям норм ИТМ ГО.

7. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Мероприятия по охране атмосферного воздуха.

С целью защиты атмосферного воздуха от загрязняющих веществ необходимо на стадии строительных работ соблюдение следующих мероприятий:

- осуществлять выполнение работ в процессе строительства минимально необходимым количеством технических средств;
- регулярно проверять состав выхлопов автомобилей и не допускать к работе технику с повышенным содержанием вредных веществ.
- при длительных перерывах в работе (более 15 минут) запрещается оставлять механизмы с включенными двигателями.
- запрещается разведение костров и сжигание любых видов материалов и отходов на строительной площадке;
- строительные машины и оборудование должны находиться на объекте только на протяжении периода производства соответствующих работ;
- при перевозке сыпучих материалов во время строительства объекта необходимо исключать возможность потерь и загрязнения окружающей среды по пути следования и при перевалке грузов.

Все виды работ, связанные с загрузкой, транспортировкой и разгрузкой сыпучих материалов, должны быть механизированы, и по возможности, герметизированы (кузов автотранспорта накрывать брезентом, осуществлять орошение сыпучих материалов).

Мероприятия по охране и рациональному использованию земельных ресурсов и почвенного покрова.

В период строительства должны быть проведены следующие мероприятия:

- почвенно-растительный слой в границах прокладываемых трасс электрических сетей должен быть срезан и уложен на участке проведения работ;
- место временного хранения срезанного почвенно-растительного слоя должно быть выбрано с условием недопущения проезда строительной техники, размыва и развеивания;
- при проведении работ в теплое время года необходимо предусмотреть увлажнение срезанного почвенно-растительного слоя;
- после проведения строительных работ срезанный почвенно-растительный слой должен быть уложен на прежнее место.

При освоении рассматриваемой территории, участки с нарушенным почвенно-растительным слоем будут рекультивированы в соответствии с планом застройки и благоустройства.

Мероприятия по рациональному использованию и охране вод и водных биоресурсов на пересекаемых линейным объектом реках и иных водных объектах.

Водные объекты в районе строительства отсутствуют.

Мероприятия по рациональному использованию общераспространенных полезных ископаемых, используемых при строительстве.

Месторождения с разведанными и утвержденными запасами общераспространенных полезных ископаемых и месторождений пресных подземных вод в районе строительства отсутствуют. В качестве мероприятий по рациональному использованию общераспространенных полезных ископаемых, используемых при строительстве,

рекомендуется повторное использование отходов инертных материалов, образовавшихся в процессе строительства. Мероприятия по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортировке и размещению опасных отходов. Отходы производства и потребления на период строительства.

Все отходы должны храниться с соблюдением требований, предъявляемых к хранению соответствующих их видов. В результате исключается вредное влияние отходов, образованных при строительстве, на окружающую среду. Обтирочный материал, загрязненный маслами, образуется при техническом обслуживании дорожной техники, работающей на строительной площадке. Нормативное количество обтирочного материала, загрязненного маслами, при техническом обслуживании строительной техники определяется по формуле: Ооб.м = t x H x Кзагр. x 10-3 где t - количество часов работы строительной техники, час.; Н - норма расхода обтирочного материала за час. Кзагр. - коэффициент, учитывающий наличие примесей, доли от 1. Норма расхода обтирочного материала за 1000 часов работы в соответствии с ОНТП 18-85 составляет 5-40 кг, в среднем 20 кг. Коэффициент, учитывающий наличие примесей, составляет 1,15. Обтирочный материал, загрязненный маслами, собирается и накапливается в металлическом ящике с крышкой, а затем сдается на утилизацию организации, имеющей соответствующую лицензию. Мусор от офисных и бытовых помещений организаций, несортированный (исключая крупногабаритный) - 4 класс опасности. Код 7 33 100 01 72 4. Данный вид отходов является продуктом жизнедеятельности рабочих, занятых на строительстве объекта. Нормативное количество образования мусора от бытовых помещений определяется на основе удельных показателей образования отхода на расчетную единицу: Чр x Нтво x П x Ю-3, Чр- численность работающих на строительной площадке, чел.; НТБО - норма накопления отхода, кг или л; п - продолжительность строительства, год. Среднегодовая норма накопления ТБО на одного работающего в среднем составляет 40-70 кг/год. Мусор от бытовых помещений организаций, несортированный, собирается и накапливается в стандартном металлическом контейнере, установленном на площадке с водонепроницаемым основанием, а затем вывозится спецавтотранспортом для размещения на полигон ТБО. Периодичность вывоза в теплое время года – ежедневно, в холодное время – по мере накопления, но не реже одного раза в три дня. Во время строительства, образуются хозяйственно-бытовые стоки от хозяйственно-бытовых и гигиенических нужд. Для сбора стоков на каждой из площадок строительства предусмотрены биотуалеты. Содержимое накопительных баков биотуалета, по мере наполнения, вывозится на базу организации, осуществляющей обслуживание биотуалета, с дальнейшим вывозом на сливную станцию (очистные сооружения). Согласно справочнику «Санитарная очистка и уборка населенных мест», М., 1997., норма накопления жидких отходов составляет 1,8 л/смену на 1 человека. В процессе расчистки участка строительства древесная растительность будет снесена. Все отходы строительства необходимо накапливать по селективному принципу и по мере накопления вывозить в специализированные места (предприятия) для утилизации, переработки или обезвреживания. В соответствии с требованиями ст.24_6 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ сбор, транспортирование твердых коммунальных отходов осуществляется региональным оператором по обращению с ТКО на территории Иркутской области (Зона 2 (ЮГ)) ООО «РТ-НЭО Иркутск» (лицензия от 21.06.2011 № 054 00037/П). Порядок обращения с отходами Площадки для временного хранения отходов должны быть оборудованы противопожарным инвентарем и обеспечивать защиту окружающей среды от уноса загрязняющих веществ в атмосферу и с ливневыми водами. При хранении отходов должно исключаться их распыление, россыпь, розлив и самовозгорание. Обустройство мест хранения и их содержание должно выполняться в зависимости от вида и класса опасности отходов. В местах хранения отходов должны быть указаны виды размещаемых отходов и их предельные количества. Отходы 4 класса опасности по степени воздействия на окружающую среду, допускаемые для совместного хранения с твердыми бытовыми

отходами, должны отвечать следующим технологическим условиям: иметь влажность не более 85%, не быть взрывоопасными, самовоспламеняющимися, самовозгорающимися. Должны быть обеспечены условия, при которых отходы не оказывают вредного воздействия на состояние окружающей среды и здоровья людей при необходимости временного накопления отходов на площадках, до момента направления на объект для размещения. Контейнеры и ящики должны иметь надписи о характере отходов. Подходы к месту хранения отходов и для применения грузоподъемных механизмов должны быть свободны, площадки в местах хранения отходов ровные и иметь твердое покрытие. При работе с отходами необходимо руководствоваться и соблюдать правила эксплуатации грузоподъемных механизмов, периодически проверять состояние пожарной безопасности мест хранения. Места хранения должны быть закрыты, чтобы предотвратить распространение отходов по территории. Транспортировка отходов допускается только специально оборудованным транспортом, имеющим оформление согласно действующим инструкциям. Техническое обслуживание грузового автотранспорта осуществляется на базах эксплуатирующих организаций, где хранятся и утилизируются образующиеся отходы. Не утилизируемые строительные и бытовые отходы, не являющиеся токсичными, подлежат сбору в контейнеры, временному хранению и вывозу автотранспортом на санкционированные полигоны для захоронения или утилизации с заключением договоров. Ответственность за проведение работ по сбору строительных отходов и ГСМ возлагается на начальника строительства.

Мероприятия по охране недр и континентального шельфа Российской Федерации.

Проведение работ по геологическому изучению недр, разработке месторождений полезных ископаемых, использование отходов горнодобывающего и связанных с ним перерабатывающих производств, использование недр, при строительстве и эксплуатации объекта на данном земельном участке не предполагается. Вблизи проектируемого объекта отсутствуют месторождения полезных ископаемых. Воздействие проектируемого объекта на геологическую среду будет минимальным.

Мероприятия по охране растительного и животного мира.

Мероприятия по охране растительного мира.

Почвенно-растительные условия соответствуют географо-ботаническому районированию. Изучаемая территория несет не значительную антропогенную нагрузку. Основная площадь изысканий дерново-подзолистой почвой. Травянистая растительность представлена рудеральными видами. Из древесных растений встречаются: - береза бородавчатая, сосна обыкновенная. Травянистая растительность площадки изысканий представлена в основном рудеральными видами. В границах обследуемой территории не были обнаружены редкие и охраняемые виды растений. В процессе расчистки участка строительства древесная растительность будет снесена.

В качестве мероприятий по охране растительного мира должны быть выполнены следующие действия:

- на территориях с особым режимом использования (водоохранные зоны водотоков, СЗЗ объектов, проектируемых в краткосрочной и долгосрочной перспективах, и т.д.), существующая древесная растительность должна быть максимально сохранена;
- в процессе благоустройства, процент озеленения территории должен быть максимально высоким.

Мероприятия по охране животного мира.

Воздействие на животный мир прогнозируется допустимым. Поскольку участок работ расположен на территории, несущей антропогенную нагрузку, то практически все виды, сосуществующие с человеком в описываемой зоне влияния объекта, уже прошли адаптацию и постоянно существуют при наличии фактора «беспокойства». Сложившиеся в биотопах типы взаимодействий между животными позволяют им сосуществовать с человеческими факторами, приспосабливаться к ним. При проведении строительных работ

по расчистке территории будет наблюдаться фактор вытеснения из биотопов видов животных, которые обладают меньшей степенью адаптации и уходят от воздействия антропогенного фактора в более глухие, не освоенные человеком территории. Комплексное воздействие всех антропогенных факторов, неизменно приведет к вытеснению всех животных, обитающих вблизи места строительства. Тем не менее, прямого и направленного преследования животных на объекте не предполагается. По этой причине воздействия и ущерб для разных групп животных организмов будет не одинаков. Животные, способные покинуть территорию, без видимого ущерба сменить место обитания, практически не пострадают. К ним, в первую очередь, относятся птицы. Грызуны так же способны без особого вреда перейти на прилегающие территории. Ввиду техногенной освоенности района, можно сделать вывод, что влияние проектируемого объекта на флору и фауну, будет носить незначительный характер. Следует также отметить, что деятельность человека не окажет негативного влияния на миграционные пути птиц и наземных животных.

8. Обоснование очередности планируемого развития территории

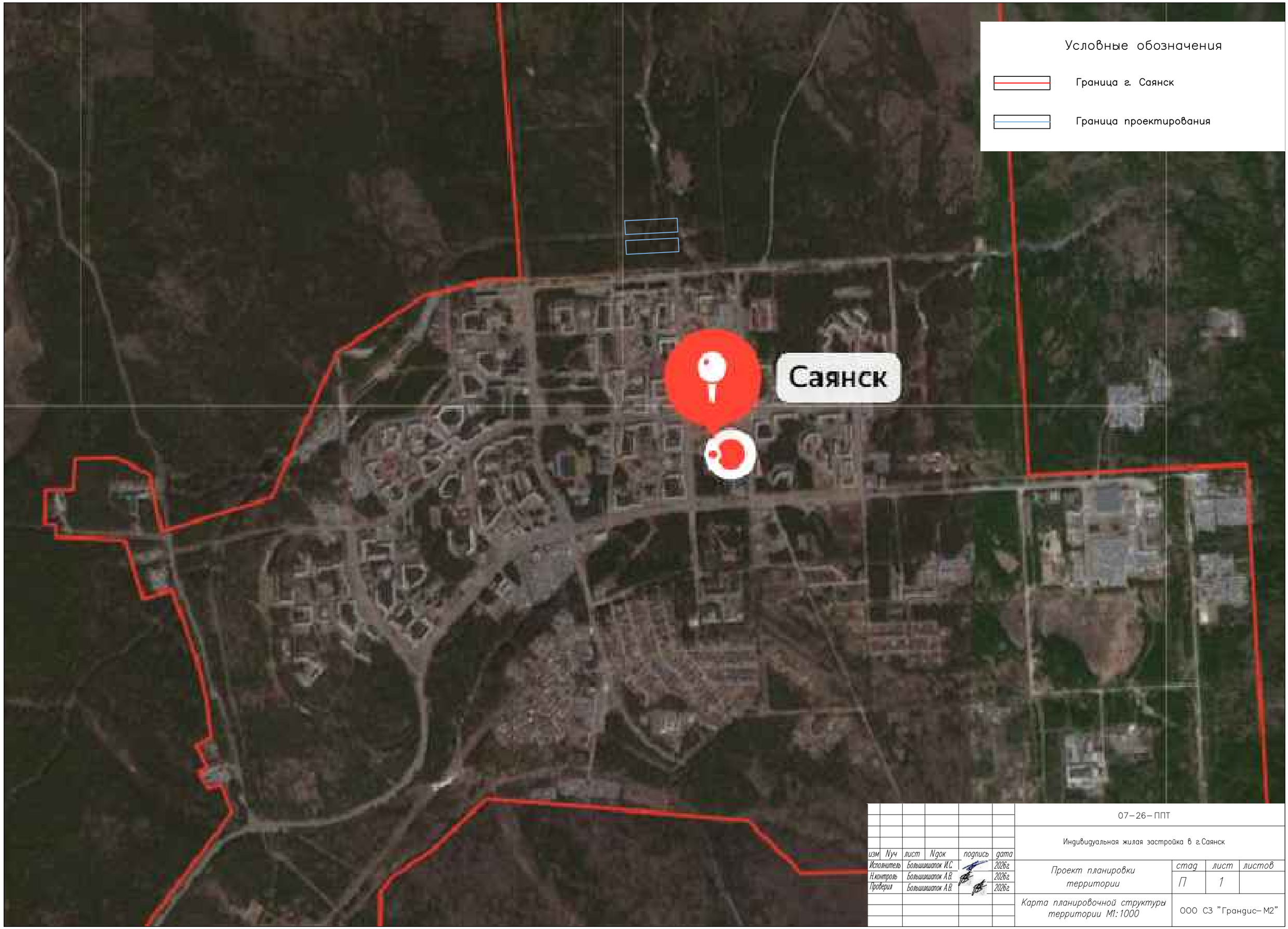
Планируемое развитие территории: проектирование и строительство объектов индивидуальной жилой застройки, обеспечение объектов коммунальной и транспортной инфраструктурой, благоустройство территории, осуществляется в течение 48 месяцев - в 6 этапов.

Согласовано

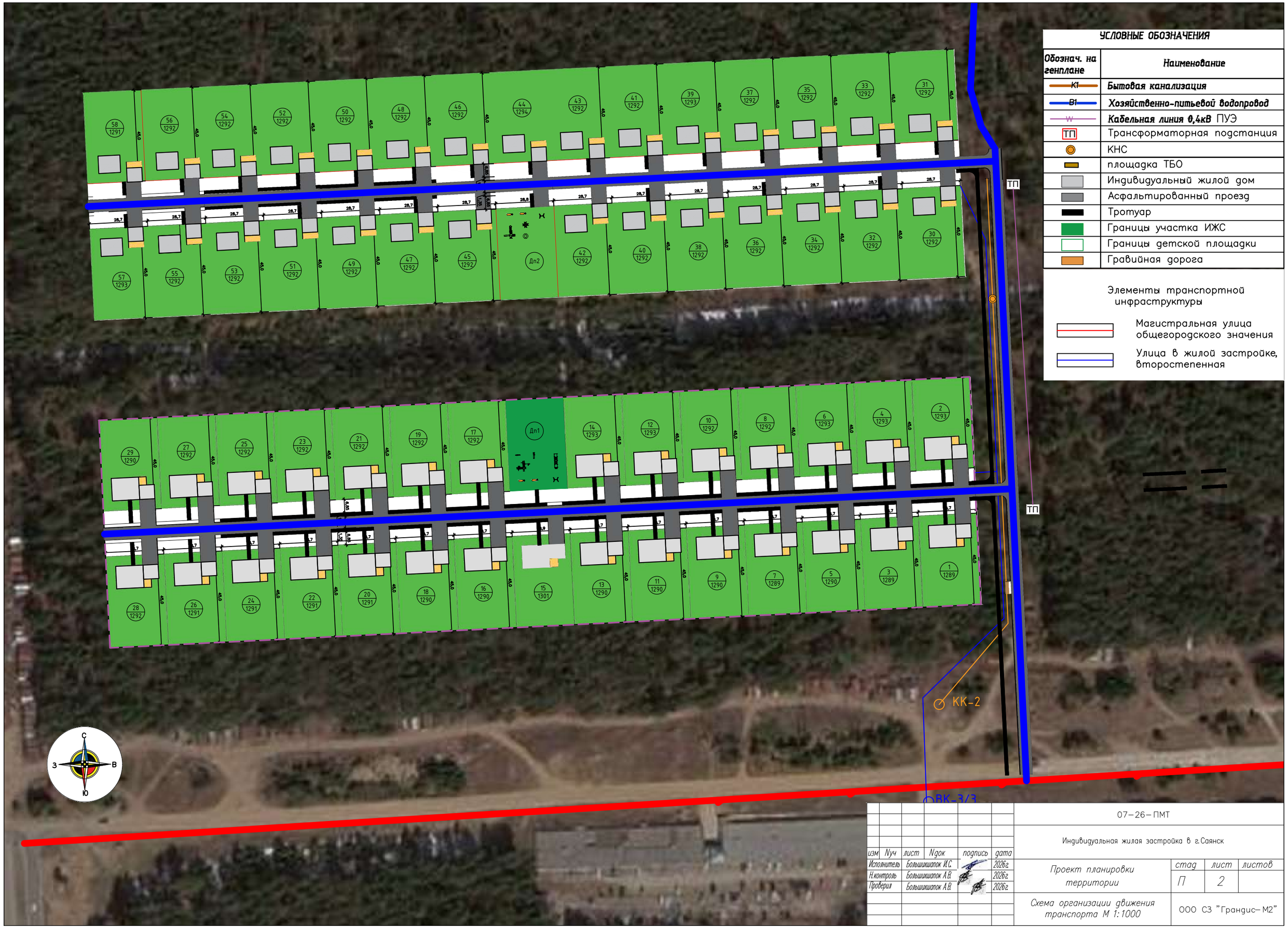
Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



						07–26–ППТ	
						Индивидуальная жилая застройка в г.Саянск	
изм	Nуч	лист	Nдок	подпись	дата		
Исполнитель		Большешапок И.С.			2026г.	Проект планировки территории	стад: П; лист: 1; листов:
Н.контроль		Большешапок А.В.			2026г.		
Проверил		Большешапок А.В.			2026г.		
						Карта планировочной структуры территории М1:1000	ООО СЗ "Грандис–М2"



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обознач. на генплане	Наименование
К1	Бытовая канализация
В1	Хозяйственно-питьевой водопровод
W	Кабельная линия 0,4кВ ПУЭ
ТП	Трансформаторная подстанция
	КНС
	площадка ТБО
	Индивидуальный жилой дом
	Асфальтированный проезд
	Тротуар
	Границы участка ИЖС
	Границы детской площадки
	Гравийная дорога

Элементы транспортной инфраструктуры

Магистральная улица общегородского значения

Улица в жилой застройке, второстепенная

изм	Nуч	лист	Nдок	подпись	дата
Исполнитель		Большихшапок И.С.			2026г.
Н.контроль		Большихшапок А.В.			2026г.
Проверил		Большихшапок А.В.			2026г.

07–26–ПМТ

Индивидуальная жилая застройка в г.Саянск

Проект планировки территории	стад	лист	листов
	П	2	

Схема организации движения транспорта М 1:1000

ООО СЗ "Грандис–М2"

Вариант планировочного и объемно– пространственного
решения застройки территории индивидуальными жилыми домами



Вариант планировочного и объемно– пространственного
решения застройки территории индивидуальными жилыми домами



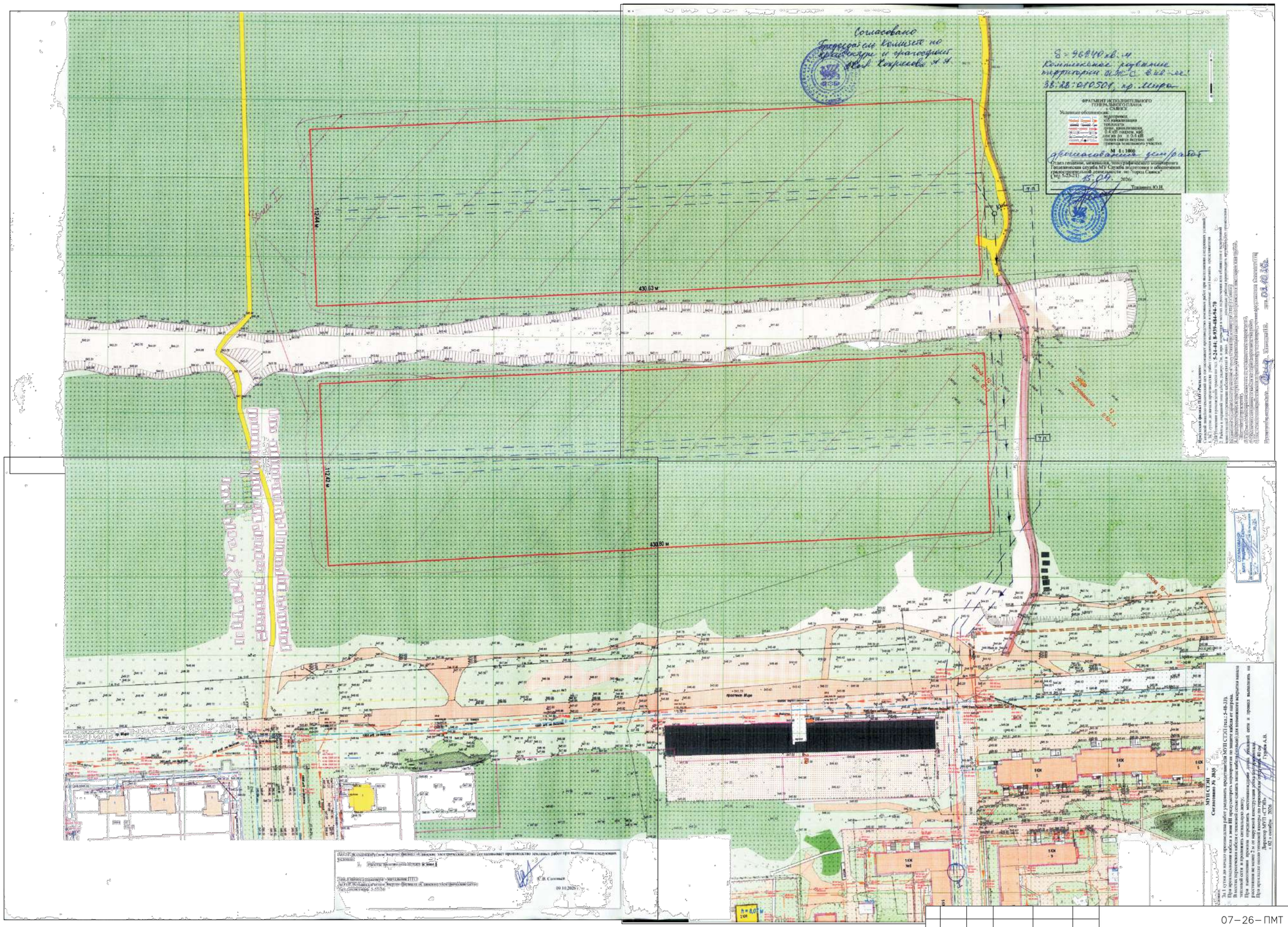
Вариант планировочного и объемно– пространственного
решения застройки территории индивидуальными жилыми домами



Вариант планировочного и объемно– пространственного
решения застройки территории индивидуальными жилыми домами



						07–26–ПМТ		
						Индивидуальная жилая застройка в г.Саянск		
изм.	Nуч.	лист	Nдок.	подпись	дата			
Исполнитель		Большихшапок И.С.			2026г.	Проект планировки территории	стад.	лист	листов
Н.контроль		Большихшапок А.В.			2026г.		П	3	
Проверил		Большихшапок А.В.			2026г.				
						Варианты планировочного и объемно–пространственного решения застройки территории в соответствии с ППТ	ООО СЗ "Грандис–М2"		



						07–26–ПМТ	
						Индивидуальная жилая застройка в г. Саянск	
изм.	Nуч.	лист	Nдок.	подпись	дата		
Исполнитель		Большешапов И.С.			2026г.	Проект планировки территории	стад. П / лист 4 / листов
Н.контроль		Большешапов А.В.			2026г.		
Проверил		Большешапов А.В.			2026г.		
						Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов	ООО СЗ "Грандис–М2"

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обознач. на генплане	Наименование
К1	**Бытовая канализация**
В1	**Хозяйственно-питьевой водопровод**
W	**Кабельная линия 0,4кВ** ПУЭ
ТП	Трансформаторная подстанция
	КНС
	площадка ТБО
	Индивидуальный жилой дом
	Асфальтированный проезд
	Тротуар
	Границы участка ИЖС
	Границы детской площадки
	Гравийная дорога

549.35 — Проектная отметка планировки в точке перелома

549.18 — Фактическая отметка рельефа местности

ТП

КК-2

ВК-3/3

изм	Nуч	лист	Nдок	подпись	дата
Исполнитель		Большихшапок И.С.			2026г.
Н.контроль		Большихшапок А.В.			2026г.
Проверил		Большихшапок А.В.			2026г.

07–26–ПМТ

Индивидуальная жилая застройка в г. Саянск

Проект планировки территории

стад	лист	листов
П	5	

Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки М 1:1000

ООО СЗ "Грандис–М2"

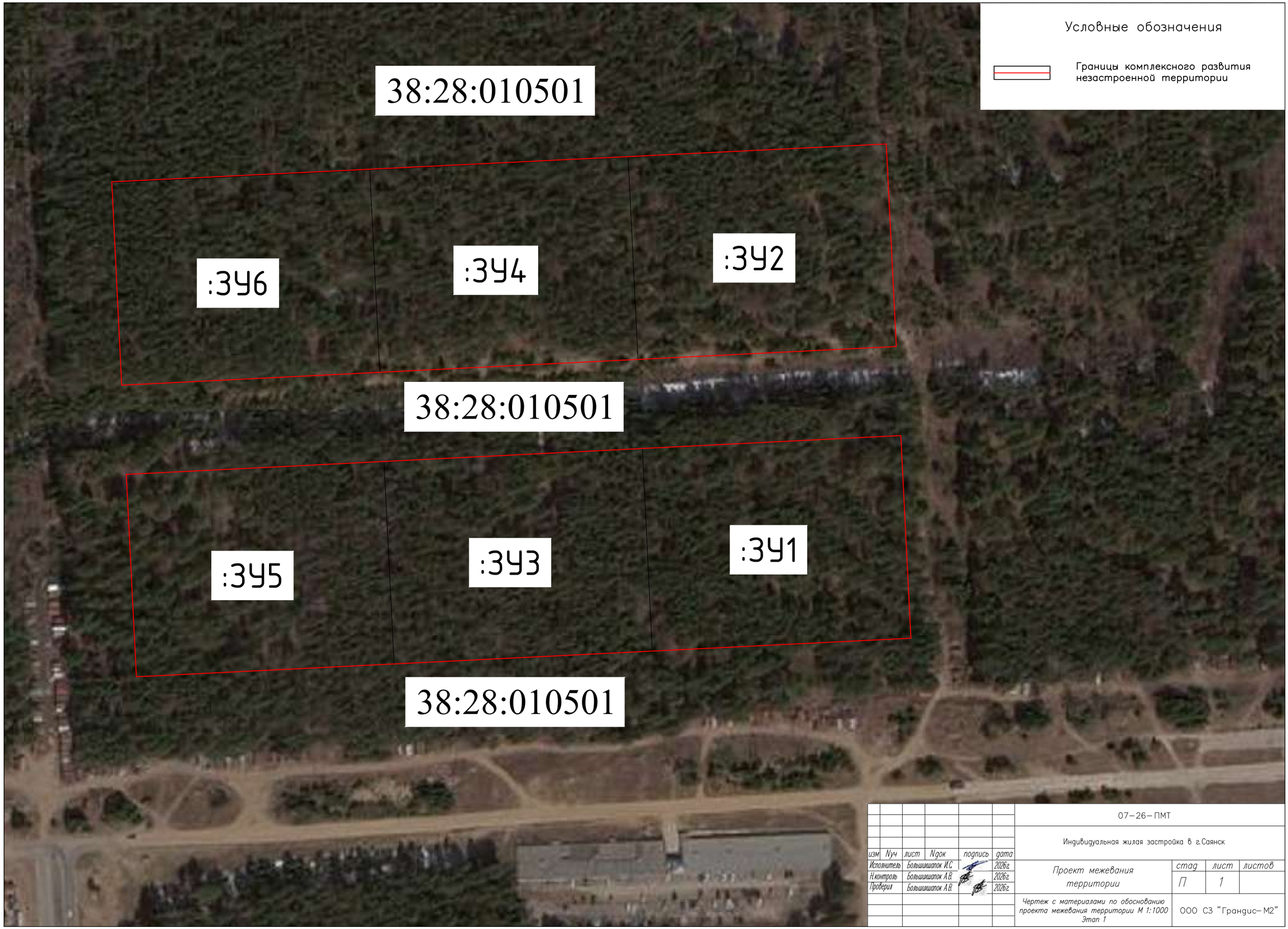
Материалы по обоснованию проекта межевания территории

1. Общие сведения

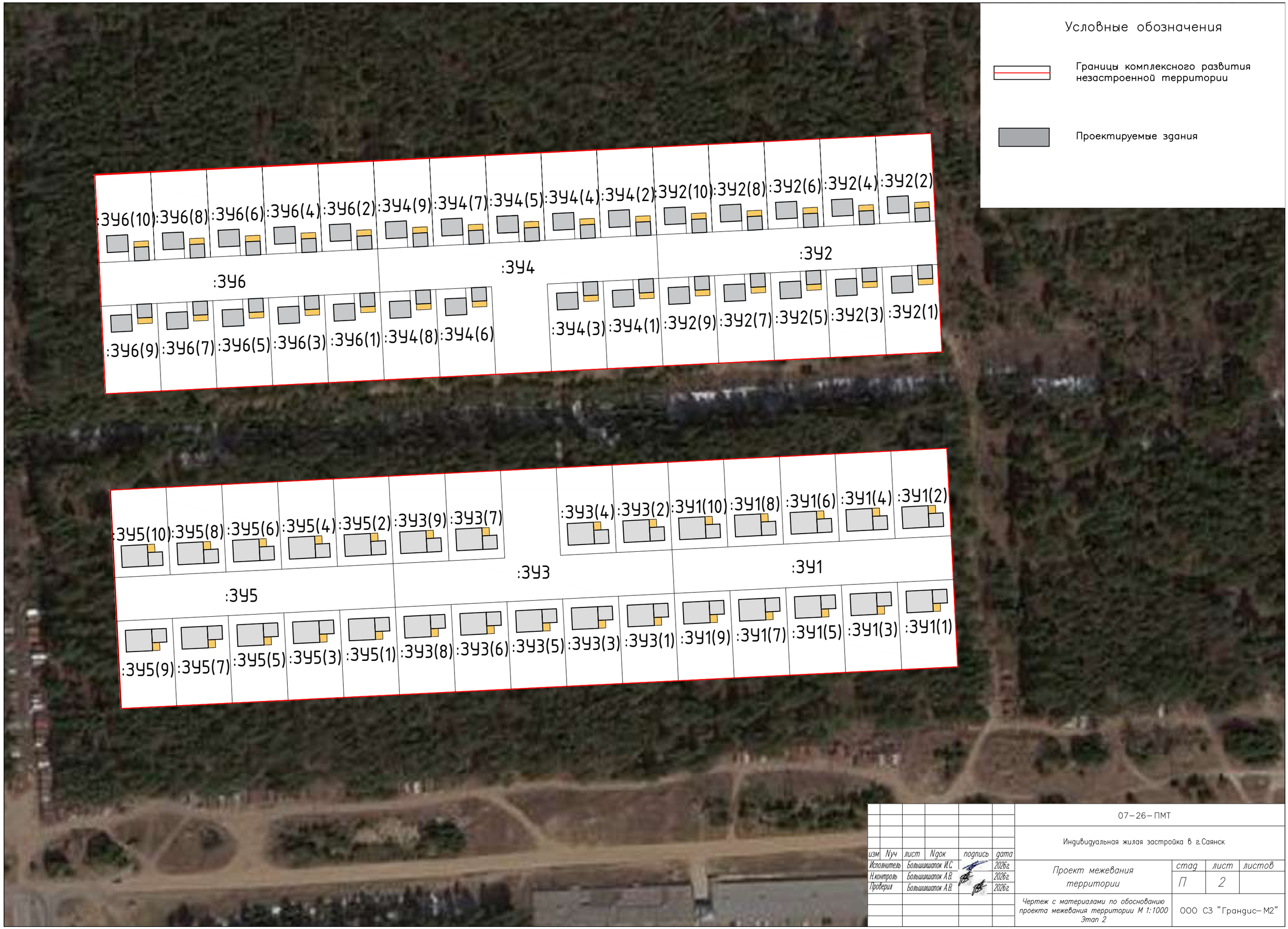
Раздел «Материалы по обоснованию проекта межевания территории» включает графическую часть, выполненную на актуальной топографической основе в масштабе 1:1000, что обеспечивает необходимую точность отображения существующей застройки и проектируемых объектов капитального строительства и благоустройства. Топографическая подоснова отражает фактическое положение зданий, инженерных коммуникаций, улично-дорожной сети.

На чертежах представлены проектируемые границы земельных участков, предназначенных для размещения индивидуальных жилых домов. Формирование границ выполнено с учетом красных линий, границ смежных землепользований и требований действующего земельного и градостроительного законодательства.

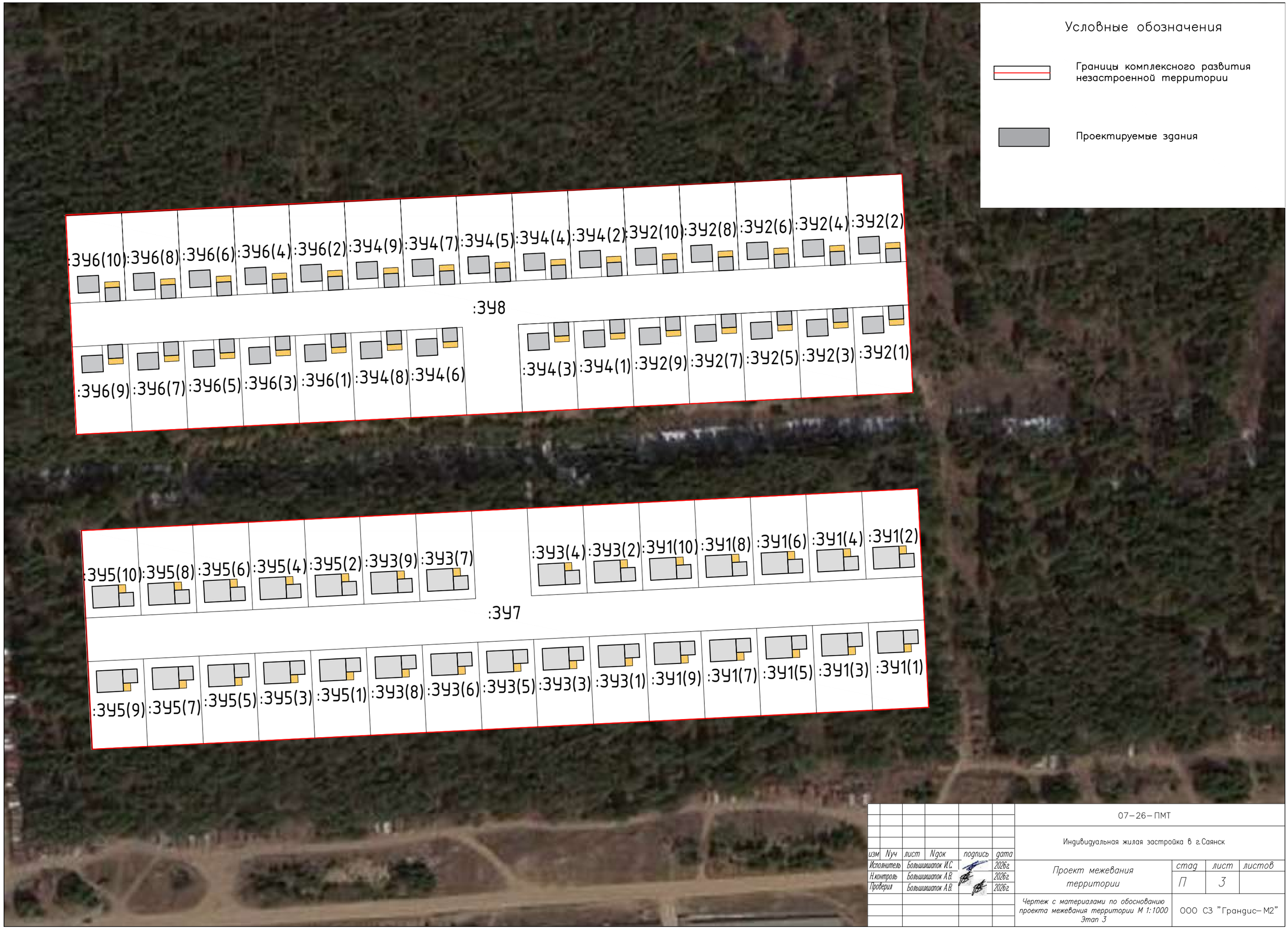
Графические материалы подтверждают соблюдение минимальных нормативных отступов от границ земельных участков, а также соответствие проектных решений местным нормативам градостроительного проектирования. Предусмотрена возможность размещения объектов капитального строительства, проездов, элементов благоустройства и необходимой инженерной инфраструктуры, что обеспечивает рациональное использование территории и комплексное развитие жилой застройки.



						07–26–ПМТ	
						Индивидуальная жилая застройка в г.Саянск	
изм.	Nуч.	лист	Nдок.	подпись	дата		
Исполнитель		Большихшапок И.С.			2026г.	Проект межевания территории	стад. / лист / листов: П / 1 /
Н.контроль		Большихшапок А.В.			2026г.		
Проверил		Большихшапок А.В.			2026г.		
						Чертеж с материалами по обоснованию проекта межевания территории М 1:1000 Этап 1	ООО СЗ "Грандис–М2"



							07–26–ПМТ
							Индивидуальная жилая застройка в г.Саянск
изм	Nуч	лист	Nдок	подпись	дата		
Исполнитель		Большешапов И.С.			2026г	Проект межевания территории	стад: П; лист: 2; листов:
Н.контроль		Большешапов А.В.			2026г		
Проверил		Большешапов А.В.			2026г		
						Чертеж с материалами по обоснованию проекта межевания территории М 1:1000 Этап 2	ООО СЗ "Грандис–М2"



						07–26–ПМТ	
						Индивидуальная жилая застройка в г.Саянск	
изм	Nуч	лист	Nдок	подпись	дата		
Исполнитель		Большихшапок И.С.			2026г.	Проект межевания территории	стад: П; лист: 3; листов:
Н.контроль		Большихшапок А.В.			2026г.		
Проверил		Большихшапок А.В.			2026г.		
						Чертеж с материалами по обоснованию проекта межевания территории М 1:1000 Этап 3	ООО СЗ "Грандис–М2"