

## АС-Менеджмент

ООО «АС-Менеджмент», Иркутск, 664025, Сурикова, 2, оф. 38  
Тел./факс: (3952) 203-689  
www.asgk.net

АЛЬБОМ № 2

### 101-20-2ПЗУ

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

## СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ОБЪЕКТ:

**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС (ВТОРОЙ ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА)**

ДАТА ВЫПУСКА:

**19/12/2024**

УТВЕРЖДАЮ:

Ген. Директор Купцов Г.А.

19.12.2024

ф. и. о.

подпись

ДАТА

ГАП:

Дуняшенко А. М.

19.12.2024

ф. и. о.

подпись

ДАТА

СОГЛАСОВАНО:

Ген. Директор Купцов Г.А.

19.12.2024

ф. и. о.


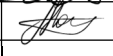

подпись

ДАТА

## Раздел «Схема планировочной организации земельного участка»


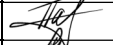


### Содержание раздела

Обозначение	Наименование	Примечание
101-20-СП	Состав проекта	1 лист
101-20-2ПЗУ.ТЧ	Схема планировочной организации земельного участка. Текстовая часть.	9 листов
101-20-2ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка. Графическая часть.	11 листов

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	101-20-2ПЗУ.ТЧ			
Архитектор		Дуняшенко			12/24	Схема планировочной организации земельного участка. Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Мальцев			12/24		П	1	
							 <b>АС-Менеджмент</b> Тел./факс: (3952) 203-689 www.asgk.net		

## Состав проекта

Номер раздела	Обозначение	Наименование	Примечание
1	101-20-1ПЗ	Пояснительная записка	
2	101-20-2ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка	
3	101-20-3АР	Архитектурные решения	
4	101-20-4КР	Конструктивные решения	
5		Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений	
5-1.1	101-20-5ИОС1-1ЭС	Наружные сети электроснабжения и наружное электроосвещение	
5-1.2	101-20-5ИОС1-2ЭМО	Система электроснабжения (внутренние сети)	
5-2.1	101-20-5ИОС2-В	Система водоснабжения	
5-3.1	101-20-5ИОС3-К	Система водоотведения	
5-4.1	101-20-5ИОС4-ОВ	Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха	
5-5.1	101-20-5ИОС5-СС	Сети связи	
7	101-20-7ПОС	Проект организации строительства	
8	101-20-8ООС	Мероприятия по охране окружающей среды	
9	101-20-9ПБ	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
10	101-20-10ТБЭ	Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	
11	101-20-11ОДИ	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства	

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	101-20-СП			
Архитектор		Дуняшенко			11/24	Состав проекта	Стадия	Лист	Листов
Гл. констр.		Павлюк			11/24		П	1	
ГИП		Мальцев			11/24		 <b>АС-Менеджмент</b> Тел./факс: (3952) 203-689 www.asgk.net		

**«Схема планировочной организации земельного участка». Текстовая часть**

**Содержание текстовой части**

а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства ..... 4

- Расположение участка..... 4
- Характеристики участка..... 4
- Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка ..... 4

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка ..... 5

- Площадка для мусорных контейнеров ..... 5

в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка ..... 5

- Соответствие регламентам ..... 6
- Обоснование расположения зданий, сооружений и зон ..... 6
- Уровни..... 6

г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства..... 7

- Техничко-экономические показатели земельного участка с кадастровым номером 38:36:000033:44090 ..... 7

д) Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод ..... 7

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой ..... 7

ж) Описание решений по благоустройству территории..... 8

- Площадки..... 8
- Тротуары..... 8
- Малые архитектурные формы ..... 8
- Озеленение территории ..... 8

з) Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства ..... 9

и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения ..... 9

к) Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций..... 9

										Лист
										2
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	101-20-2ПЗУ.				

л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и  
внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов  
непроизводственного назначения ..... 9

    Подъезды и проезды ..... 9

    Хранение транспорта..... 9

						101-20-2ПЗУ.	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		3

## **а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

### **Расположение участка**

Место расположения объекта на участке с кадастровым номером 38:36:000033:44090 согласно выписке из ЕГРН — РФ, Иркутская обл., г. Иркутск.

Участок ограничен улицами 4-я железнодорожная с западной стороны, 3-я железнодорожная с восточной и Румянцева с южной. С северной стороны участок граничит с участком 1 этапа строительства. Участок имеет выраженный уклон в южном направлении. С северной, западной и восточной стороны располагается существующая многоэтажная застройка. С южной стороны — малоэтажная индивидуальная застройка.

### **Характеристики участка**

- Строительно-климатическая зона IV (СП 131.13330.2020 «Строительная климатология»);
- Расчетная снеговая нагрузка района 120 кг/м<sup>2</sup>;
- Расчетная сейсмичность 8 баллов;
- Нормативное значение ветрового давления для III района 38 кг/м<sup>2</sup>;
- Среднегодовая температура воздуха составляет минус 0,9°С;
- Расчетная температура наружного воздуха - минус 33°С с обеспеченностью 0,92;
- Продолжительность отопительного периода - 240 суток;
- Средняя температура отопительного периода - 8,5°С.

### **Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка**

- земельный участок полностью расположен в границах Байкальской природной территории;
- земельный участок полностью расположен в границах экологической зоны атмосферного влияния Байкальской природной территории (часть границы на территории Иркутской области);
- земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории - приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Иркутск;
- земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории - третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск;
- земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории - четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск;
- земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории - шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск;
- земельный участок полностью расположен в границах территории исторического поселения, имеющего особое значение для истории и культуры Российской Федерации;
- земельный участок полностью расположен в границах ПІ зоны округа санитарной охраны курорта «Ангара» в Иркутской области;
- земельный участок полностью расположен в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности;

						101-20-2ПЗУ.	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		4

- земельный участок частично расположен в охранных зонах объектов электросетевого хозяйства;
- земельный участок частично расположен в охранной зоне водопроводной сети;
- земельный участок частично расположен в охранной зоне канализационной сети (водоотведения);
- земельный участок частично расположен в охранной зоне линий и сооружений связи и линий и сооружений радиофикации;

**б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка**

**Площадка для мусорных контейнеров**

Согласно СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» для установки контейнеров должна быть оборудована специальная площадка с бетонным или асфальтовым покрытием, ограниченная бордюром и защитным ограждением по периметру и имеющая подъездной путь для автотранспорта. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5. Расстояние от контейнеров до жилых зданий, детских игровых площадок, мест отдыха и занятий спортом должно быть не менее 20 м.

**в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка**

- Территориальная зона участка ЖЗ-104;
- Разрешенный вид использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- Участок полностью расположен в границах Байкальской природной территории;
- Участок полностью расположен в границах экологической зоны атмосферного влияния Байкальской природной территории;
- Участок находится на приаэродромной территории гражданской авиации (3, 4, 6 подзоны);
- Участок полностью расположен в границах территории исторического поселения имеющего особое значение для истории и культуры РФ;
- Участок полностью расположен в границах III зоны округа санитарной охраны курорта «Ангара» в Иркутской области;
- Участок частично расположен в охранной зоне объектов электросетевого хозяйства;
- Участок частично расположен в охранной зоне водопроводной сети;
- Участок частично расположен в охранной зоне линий и сооружений связи и линий и сооружений радиофикации;
- Публичные сервитуты отсутствуют.

										Лист
										5
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	101-20-2ПЗУ.				

## Соответствие регламентам

Схема планировочной организации земельного участка разработана на основании и в соответствии с:

- градостроительным планом (Приложение №4 к разделу 101-20-1ПЗ)
- требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
- раздела 8 СП 4.13130.2020 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты»
- требованиями Федерального закона № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»
- требованиями «Правил землепользования и застройки города Иркутска»

Размещение проектируемых зданий и сооружений на территории участка осуществляется с учетом максимальных удобств для подъезда, выезда, временного хранения и маневрирования автомобилей (в том числе, пожарных), с учетом нормативной инсоляции помещений, соблюдения противопожарных и санитарных разрывов.

Здания блок-секции и пристроенной автостоянки расположены вдоль красной линии вне охранных зон объектов эл. сетевого хозяйства и водопроводных сетей. Расстояние между зданиями на севере и западе не соответствует СП 42.13330.2016 и требованиям п. 8 ст. 23 Правил землепользования и застройки города Иркутска, на что было получено разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (приложение №5 к разделу 101-20-1ПЗ)

## Обоснование расположения зданий, сооружений и зон

Жилая секция расположена в створе уже построенным на 1 этаже здания, на максимально возможном расстоянии от него с учетом красных линий. Для оптимального наполнения жилого фонда в северной части блок-секции расположена эвакуационная незадымляемая лестница. разместить основную часть жилых помещений вдоль западной и восточной стороны. Все квартиры имеют окна ориентированные на восток, юг или запад.

Площадки для занятия физкультурой, детские площадки и площадки для отдыха взрослого населения расположены между зданиями 1 и 2 этажа и образуют общее пространство с озеленением и малыми архитектурными формами.

В блок-секцию запроектированы входы с разных уровней. На отметке -3600 входы выполнены в административные помещения с улицы Румянцева и улицы 4ая Железнодорожная. Также на этой же отметке находятся 2 въезда в подземную автостоянку на верхний (с улицы Румянцева) и нижний (с ул. 3я Железнодорожная) уровни. С отметки ±0.000 запроектированы входы в административные помещения, незадымляемую ЛК и вход в жилую часть здания.

## Уровни

Открытая парковка расположена на крыше пристроенной автостоянки на уровне ±0.000 перед входом в здание БС.

						101-20-2ПЗУ.	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		6



**г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

**Техничко-экономические показатели земельного участка с кадастровым номером 38:36:000033:44090**

Площадь участка.....3042 (±19) м<sup>2</sup>  
 Площадь застройки.....529 м<sup>2</sup> (17%)  
 Площадь озеленения.....792,5 м<sup>2</sup> (25%)  
 Площадь покрытий.....1720,2 м<sup>2</sup> (58%)

**д) Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод**

Исходя из отчета (см. Приложение №3 к разделу 102-21-1ПЗ «Отчет по инженерно-геологическим изысканиям») грунтовые воды в районе строительства блок-секции и здания не обнаружены.

Абсолютная отметка нуля здания выше сущ. абсолютных отметок поверхности земли. Значительный уклон участка позволяет беспрепятственно увести поверхностные воды в ливневую канализацию.

**е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой**

При разработке плана организации рельефа принята сплошная система планировки. Вертикальная планировка выполнена методом проектных горизонталей с учетом природных условий, архитектурно-планировочного решения проектируемых зданий, строительных норм и требований.

Отвод дождевого стока с проектируемого объекта организован поверхностным способом по бетонным желобам вдоль ул. 4-я железнодорожная сбрасывающаяся в коллектор далее проходя до существующего железобетонного лотка, проходящего вдоль ул.Румянцева (см. раздел 101-20-5ИОС2-3).

Безопасность движения автотранспорта обеспечивается за счет создания нормативных продольных и поперечных уклонов дорог согласно СП 34.13330.2021 «Автомобильные дороги»..

Поперечный уклон проездов 20%, продольный принят в пределах нормативных допусков (см. графическую часть).

Трассы дорог выполнены со взаимной увязкой элементов плана, продольных и поперечных профилей между собой и с окружающим ландшафтом.

						101-20-2ПЗУ.	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		7

## ж) Описание решений по благоустройству территории

### Площадки

Предусмотрено благоустройство территории, строительство тротуаров, дорог, въездов, площадок общего пользования, газонов, зеленых насаждений, — см. граф. часть.

Предусмотрены площадки для отдыха взрослого населения, детей, и занятия физкультурой. Расстояние от окон жилых домов до указанных площадок не превышают нормативные, а показатели площадей соответствуют нормативным (см. в графической части).

Расстояние от взрослых и детских площадок до окон жилых зданий более 10 м и 12 м соответственно.

Для сбора бытового мусора предусмотрена специальная площадка с асфальтобетонным покрытием, отделенная от дороги бордюрным камнем, с установкой 3 контейнеров объемом по 1,1 м<sup>3</sup>), а также секцией для сбора крупногабаритного мусора. Расположение контейнерной площадки выполнено в радиусе не ближе 20 м к жилому дому и не дальше 50 м от подъезда.

### Тротуары

Для безопасного движения пешеходов вдоль проездов и к местам хранения транспорта спроектированы тротуары с бетонным и/или плиточным покрытием шириной не менее 1.5 м.

Проектом предусмотрены мероприятия по обеспечению доступа инвалидов: для обеспечения безопасного передвижения по территории в местах примыкания тротуаров к проезжей части предусмотрено устройство пандусов.

Входы в здания и помещения адм. назначения выполнены без перепадов, с уклонами отмоств и тротуаров не более 5%.

При въезде на территорию участка предусмотрен знак «Жилая зона». Установленный порядок движения на данной территории не предусматривает обязательное размещение пешеходных переходов. В связи с этим в местах спуска к проезжей части предусмотрена тактильная плитка «Поле внимания» с рифами в виде усеченных конусов, расположенных в линейном порядке, разрешающая движение с осторожностью. Согласно таблице 3 ГОСТ Р 52875-2018.

### Малые архитектурные формы

Проектом предусмотрено размещение малых архитектурных форм. На детских площадках предполагаются размещение оборудования для детей младшего и среднего возраста.

На площадках для отдыха взрослого населения предполагаются лавки, столы уличные, урны.

На площадках для занятий физкультурой предполагается установка тренажеров, спортивных комплексов, лавок для отдыха и урн.

Подробный план размещения оборудования, а также выбор производителя разрабатывается на стадии рабочей документации.

### Озеленение территории

Проектом предусмотрено:

- Посадка газонных трав
- Посадка елей вдоль улицы 4ая Железнодорожная;
- Посадка других деревьев и кустарников (дендроплан разрабатывается на стадии рабочей документации);

							101-20-2ПЗУ.	Лист
								8
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

Возможна замена указанных зеленых насаждений при проектировании дендроплана в рабочей документации на равноценные (в том числе по количеству и возрасту), на более приспособленные для данной местности, почвы, рельефа, ветрового района и т. д.

**з) Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства**

Не требуется.

**и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения**

Не требуется.

**к) Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций**

Не требуется.

**л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения**

### **Подъезды и проезды**

Связь автомобильного транспорта с проектируемыми зданиями осуществляется от прилегающей существующей автомобильной сети городских дорог. Въезд на территорию объекта осуществляется с восточной стороны, с улицы 3я Железнодорожная.

Подъездные пути предусмотрены: с трех сторон для жилого отсека и с двух сторон для пристроенной автостоянки. Подъезды к зданиям спроектированы с учетом безопасного движения общественного и личного автотранспорта, обслуживания территории пожарной и другими видами специальной техники.

Для внутреннего проезда основные нормативы приняты как для улиц и дорог местного значения – проезды (второстепенные) согласно СП 42.13330.2016. Расчетная скорость движения – 5 км/ч. Проезды приняты двухполосные, с шириной полосы движения 3,0 м.

### **Хранение транспорта**

Для временного хранения автотранспорта на проектируемой территории предусмотрены открытые автостоянки, в том числе и для МГН.

Размеры мест хранения транспорта соответствуют нормативным, указанным в ПЗЗ г. Иркутска, в том числе и для мест хранения транспорта МГН.

Расстояние от подъездов жилых помещений до мест хранения транспорта МГН не превышает нормативные.

						101-20-2ПЗУ.	Лист
							9
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Таблица регистрации изменений

ИЗМ	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер док.	подп	дата
	измененных	замененных	новых	аннулированных				
1	—	2, 6	—	—	17	01-25		2025-04-20



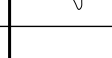

						101-20-2ПЗУ.	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Ведомость чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Схема планировочной организации земельного участка. М 1-500	ЗАМ 1
3	Разбивочный план	
4	План организации рельефа	
5	План земляных масс	
6	Сводный план инженерных сетей	ЗАМ 1

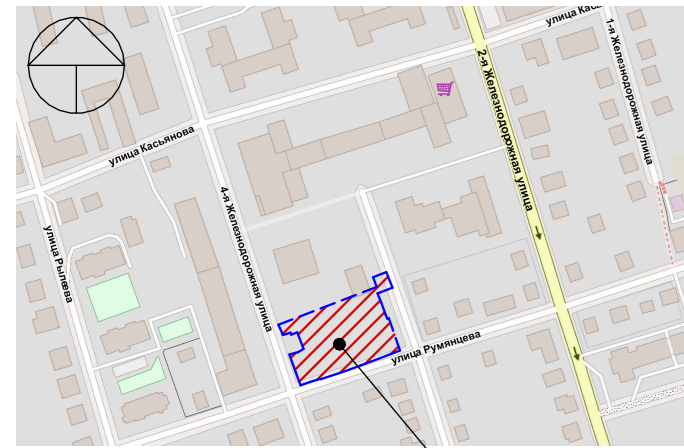
Согласовано			
Согласовано			

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

						101-20-2ПЗУ			
						Жилой комплекс (второй этап строительства)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Общие данные	Стадия	Лист	Листов
Архитектор		Дуняшенко			12.24		П	1	
Архитектор		Желудкова			12.24				
Архитектор		Ипатов			12.24				
Гл. Констр.		Павлюк			12.24				
						 <b>АС-Менеджмент</b> <small>Тел./Факс: (3952) 203-689 www.asgk.net</small>			

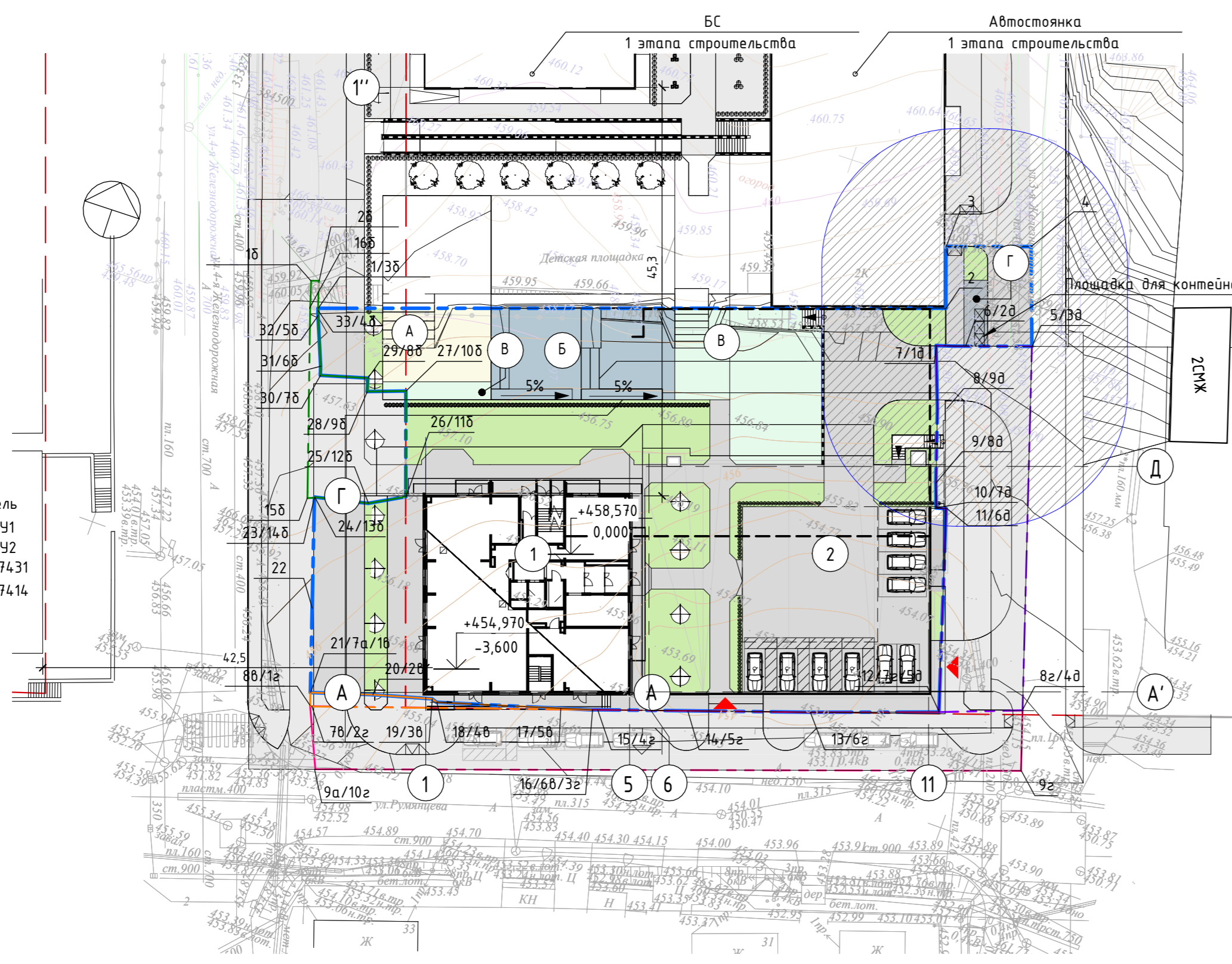


Ситуационный план



Условные обозначения

- № Здание или сооружение
- № Здание или сооружение подземное
- Граница участка строительства
- Границы участков используемых на основании разрешений на использование земель
- Часток в кадастровом квартале 38:36:000033:3У1
- Часток в кадастровом квартале 38:36:000033:3У2
- Часток в кадастровом квартале 38:36:000033:3У3
- Часток в кадастровом квартале 38:36:000033:3У4
- Красная линия
- Элементы озеленения
- Сан. защитная зона площадки ТБО
- Места для парковки МГН
- Разворотная площадка
- Подпорные стены
- Мусорный контейнер
- Марка площадки
- Въезд в пристроенную подземную автостоянку
- Асфальтобетон (тип 1)
- Асфальтобетон (тип 2)
- Бетонное покрытие
- Газон
- Газон за границей участка
- Резиновое покрытие
- Резиновое покрытие 2
- Резиновое покрытие 3



Ведомость участков

Наименование	Ед. изм.	Количество	%
Часток в кадастровом квартале 38:36:000033:3У1	м <sup>2</sup>	152	
Часток в кадастровом квартале 38:36:000033:3У2	м <sup>2</sup>	24	
Часток в кадастровом квартале 38:36:000033:3У3	м <sup>2</sup>	522	
Часток в кадастровом квартале 38:36:000033:3У4	м <sup>2</sup>	392	
Часток 38:36:000033:4.090	м <sup>2</sup>	3042	

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>		
		Этажей	Зданий	Квартир	Застройки	Общая здания	Здания	Всего		
1	Блок-секция	20	1	170	515,4	515,4	9969,9	9969,9	38400	38400
2	Автостоянка на 40 мм	2	1	0	866,7	866,7	1536	1536	5705	5705

Технико-экономические показатели в границах участка 2 этапа строительства

Тип площадки для ТЭП	Ед. изм.	Площадь, м <sup>2</sup>	%
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	529,0	17
Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	792,5	25
Площадь покрытий	м <sup>2</sup>	1720,2	58

Ведомость площадок в границах участка 2 этапа строительства

Поз.	Тип площадки	Кол-во	Площадь, м <sup>2</sup>	Удельные размеры площадок	
				Норм.	Факт.
А	Площадка для детей	1	97,9	0,7	0,6
Б	Площадка для занятий физкультурой	1	206,7	2	1,2
В	Площадка для отдыха взрослого населения	3	264,5	0,5	1,6
Г	Площадка для хоз. целей и сбора твердых коммунальных отходов	2	28,6	0,3	0,2
			597,6		3,5

Ведомость покрытий

Поз.	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Примечание
1	Асфальтобетон (тип 1)	330,5	Тротуары, площадка для хоз. целей и выгула собак
2	Асфальтобетон (тип 2)	982,6	Проезды
3	Газон	611,3	Озеленение
4.1	Резиновое покрытие 3	97,9	Площадка для занятий физкультурой, площадка для отдыха взрослого населения, детская площадка
4.2	Резиновое покрытие	206,7	Площадка для занятий физкультурой, площадка для отдыха взрослого населения, детская площадка
4.3	Резиновое покрытие 2	264,5	Площадка для занятий физкультурой, площадка для отдыха взрослого населения, детская площадка
5	Бетонное покрытие	19,2	Мусорная площадка

Координаты участка 2 этапа кадастровый номер 38:36:000033:4.090

Обозначение точек границ	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	384500.12	3332781.36
2	384493.58	3332783.87
3	384485.8	3332786.49
4	384483.19	3332787.47
5	384483.48	3332788.54
6	384462	3332795.44
7	384457.12	3332781.98
8	384452.66	3332769.14
9	384449.39	3332759.21
10	384449.19	3332759.21
11	384448.15	3332755.84
12	384444.12	3332742.69
13	384444.31	3332742.08
14	384442.5	3332735.7
15	384440.39	3332729.16
16	384449.1	3332726.22
17	384460.85	3332722.25
18	384460.94	3332722.27
19	384462.3	3332728.07
20	384464.4	3332731.74
21	384475.43	3332727.77
22	384473.92	3332723.75
23	384475.35	3332723.32
24	384473.85	3332718.26
25	384474.81	3332717.95
26	384479.99	3332715.77
27	384480.51	3332715.58
28	384480.76	3332715.5
29	384504.38	3332780.98
30	384510.82	3332778.66
31	384514.02	3332787.53
32	384503.64	3332791.38
33	384500.75	3332783.3

Координаты доп. участка условный номер 38:36:000033:3У1

Обозначение точек границ	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	384440.39	3332729.16
2	384465.34	3332735.70
3	384444.31	3332742.08
4	384444.12	3332742.69
5	384448.15	3332755.84
6	384449.19	3332759.21
7	384439.01	3332729.83
8	384493.58	3332783.87
9	384439.02	3332729.62

Координаты доп. участка условный номер 38:36:000033:3У1

Обозначение точек границ	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	384483.64	3332714.58
2	384480.76	3332715.50
3	384480.51	3332715.58
4	384479.99	3332715.77
5	384474.81	3332717.95
6	384473.85	3332718.26
7	384475.35	3332723.32
8	384473.92	3332723.75
9	384475.43	3332727.77
10	384464.40	3332731.74
11	384462.30	3332728.07
12	384460.94	3332722.27
13	384460.85	3332722.25
14	384460.55	3332721.54
15	384480.46	3332714.68
16	384483.36	3332713.74

Координаты доп. участка условный номер 38:36:000033:3У3

Обозначение точек границ	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	384439.02	3332729.62
2	384439.01	3332729.83
3	384449.19	3332759.21
4	384449.39	3332759.74
5	384452.66	3332769.14
6	384457.12	3332781.98
7	384462	3332795.44
8	384465.33	3332804.1
9	384458.97	3332806.21
10	384432.58	3332732.56
11	384439.02	3332729.62

Координаты доп. участка условный номер 38:36:000033:3У4

Обозначение точек границ	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	384500.75	3332783.3
1	384503.64	3332791.38
1	384465.34	3332804.12
1	384462	3332795.44
1	384483.48	3332788.54
1	384483.19	3332787.47
1	384485.8	3332786.49
1	384493.58	3332783.87
1	384500.12	3332781.36

РАСЧЕТ ЧИСЛЕННОСТИ ЖИТЕЛЕЙ

С учетом прогностической социально-демографической ситуации населения на основании таблицы 2 «Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта», СП 4.2.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» проектом принят массовый тип по формуле заселения жилого дома и квартиры (общее число жилых комнат равно числу проживающих, где k=п). Численность проживающих составляет:  
 ВС = 170 чел.  
 Всего количество жителей = 170 чел.

ЭТАЖНОСТЬ ЗДАНИЯ

19

ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ПРИНЯТЫЕ ДЛЯ МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Согласно ПЗЗ от 30 июня 2023 года  
 Минимальный размер земельного участка - 0,5 Га  
 Максимальный размер земельного участка - 5 Га  
 Предельная высота зданий и сооружений - 60 м  
 Максимальный процент застройки - 80%  
 Максимальный процент застройки наклонной части - 30%  
 Минимальный процент озеленения - 25%

РАСЧЕТ СТОЯНОК АВТОМОБИЛЕЙ

Согласно п. 2 ст. 20 ПЗЗ г. Иркутска от 29.06.2023 г., минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяется из расчета 50% от расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей (395 легковых автомобилей на 1000 человек), что составляет 198 машино-мест на 1000 человек.  
 ВС = 170 чел. : 1000 х 198 (50%) = 34 машино-места, из которых 4 (10%) для автотранспорта МГН.  
 Согласно п. 3 ст. 22 ПЗЗ г. Иркутска и требований, приведенных в таблице показателей минимального количества машино-мест на открытых приобъектных стоянках, для офисных помещений нормативное количество машино-мест составляет 20 на 1000 м<sup>2</sup> общей площади помещений. Согласно разделу АР, общая площадь офисных помещений ВС составляет 774,2 м<sup>2</sup>.  
 Офисные помещения = 775 м<sup>2</sup> : 1000 х 20 = 16 машино-мест.

Всего требуется машино-мест (в том числе для МГН):

50 м/м (в т.ч. офисных помещений - 16 машино-мест; для жителей - 34 машино-места).

В границах участка строительства размещено 50 машино-мест  
 - 40 машино-места размещены в 2-х этажах здания автостоянки (включая 2 машино-места для МГН)  
 - 10 машино-мест на открытой автостоянке перед входом в жилую блок-секцию (из которых 4 машино-места для МГН)

РАСЧЕТ ПЛОТНОСТИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Плотность застройки посчитана как суммарная поэтажная площадь помещений наклонной части жилого здания со встроенно-пристроенными помещениями, мест общего пользования, (без учета площади балконов, лоджий, террас), приходящаяся на единицу территории участка жилой, смешанной жилой застройки (ПЗЗ города Иркутска от 30.06.2023. Ст. 3, п. 11)

Общая площадь помещений жилых этажей ВС - 7104 м<sup>2</sup>

Площадь участка = 0,3042 Га

Жилищная обеспеченность = 7104 м<sup>2</sup> / 170 чел = 41,8

Плотность жилой застройки участка 2 этапа строительства = 7104 м<sup>2</sup> / 0,3042 Га = 2335,1 м<sup>2</sup>/Га

Чертеж выполнен на топоснове М 1:500, выполненной ООО «ВАИР-СИБ» в 2024 г.

Система высот - Балтийская 77

Система координат - МСК38

101-20-2ПЗУ				
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.
1	-	ЗАМ	01-25	04.25
Архитектор	Дуняшенко			
Архитектор	Желудкова			
Архитектор	Ипатов			
Гл. Констр.	Павлюк			

Жилой комплекс (второй этап строительства)

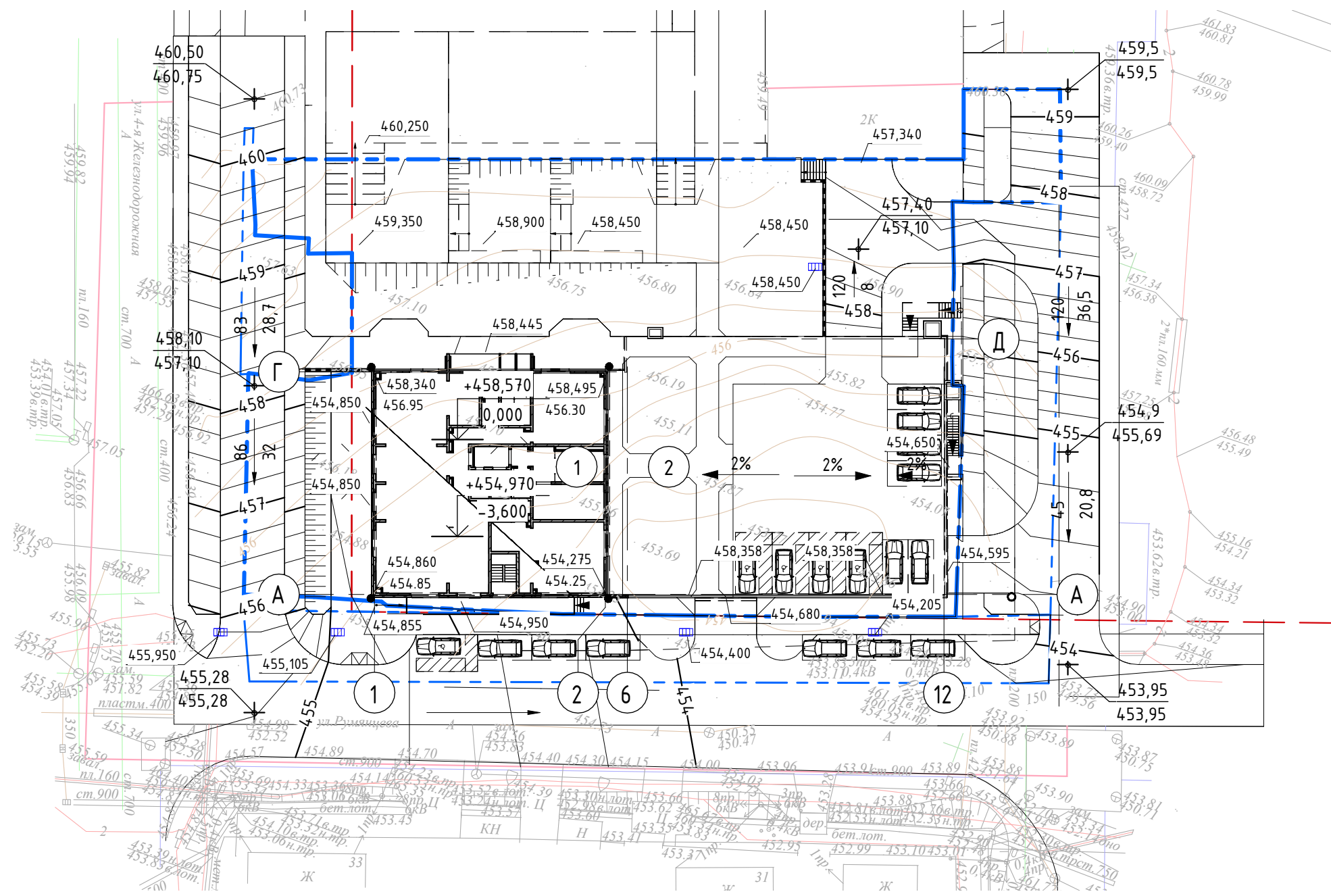
Стадия	Лист	Листов
П	2	

Схема планировочной организации земельного участка. М 1-500



Условные обозначения

- № Здание или сооружение
- Граница участка
- Красная линия
- Проектные горизонталы
- 80  
35 Уклон в тысячных  
Расстояние в метрах
- Подпорные стены
- 450.25  
0,000 Отметка чистого пола
- 450.25  
449.75 Проектная отметка угла здания в месте пересечения наружных граней с рельефом  
фактическая отметка
- 450.25  
449.75 Проектная отметка в точке перелома  
фактическая отметка
- Решетка ливневой канализации



Чертеж выполнен на топооснове М 1:500, выполненной ООО «ВАИР-СИБ» в 2024 г.  
 Система высот - Балтийская 77  
 Система координат - МСК38

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

101-20-2ПЗУ					
Жилой комплекс (второй этап строительства)					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Архитектор	Дуняшенко			<i>[Signature]</i>	12.24
Архитектор	Желудкова			<i>[Signature]</i>	12.24
Архитектор	Ипатов			<i>[Signature]</i>	12.24
Гл. Констр.	Павлюк			<i>[Signature]</i>	12.24
				Стадия	Лист
				П	4
План организации рельефа				<b>АС-Менеджмент</b> <small>Тел./Факс: (3952) 203-689 www.asgk.net</small>	

### Координаты участка 2 этапа кадастровый номер 38:36:000033:44090

Обозначение точек границ	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	384500,12	3332781,36
2	384493,58	3332783,87
3	384485,8	3332786,49
4	384483,19	3332787,47
5	384483,48	3332788,54
6	384462	3332795,44
7	384457,12	3332781,98
8	384452,66	3332769,14
9	384449,39	3332759,74
10	384449,19	3332759,21
11	384448,15	3332755,84
12	384444,12	3332742,69
13	384444,31	3332742,08
14	384442,5	3332735,7
15	384440,39	3332729,16
16	384449,1	3332726,22
17	384460,85	3332722,25
18	384460,94	3332722,27
19	384462,3	3332728,07
20	384464,4	3332731,74
21	384475,43	3332727,77
22	384473,92	3332723,75
23	384475,35	3332723,32
24	384473,85	3332718,26
25	384474,81	3332717,95
26	384479,99	3332715,77
27	384480,51	3332715,58
28	384480,76	3332715,5
29	384504,38	3332780,98
30	384510,82	3332778,66
31	384514,02	3332787,53
32	384503,64	3332791,38
33	384500,75	3332783,3

### Координаты доп. участка условный номер 38:36:000033:3У1

Обозначение точек границ	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1б	384483,64	3332714,58
2б	384480,76	3332715,50
3б	384480,51	3332715,58
4б	384479,99	3332715,77
5б	384474,81	3332717,95
6б	384473,85	3332718,26
7б	384475,35	3332723,32
8б	384473,92	3332723,75
9б	384475,43	3332727,77
10б	384464,40	3332731,74
11б	384462,30	3332728,07
12б	384460,94	3332722,27
13б	384460,85	3332722,25
14б	384460,55	3332721,54
15б	384480,46	3332714,68
16б	384483,36	3332713,74

### Координаты доп. участка условный номер 38:36:000033:37431:3У1

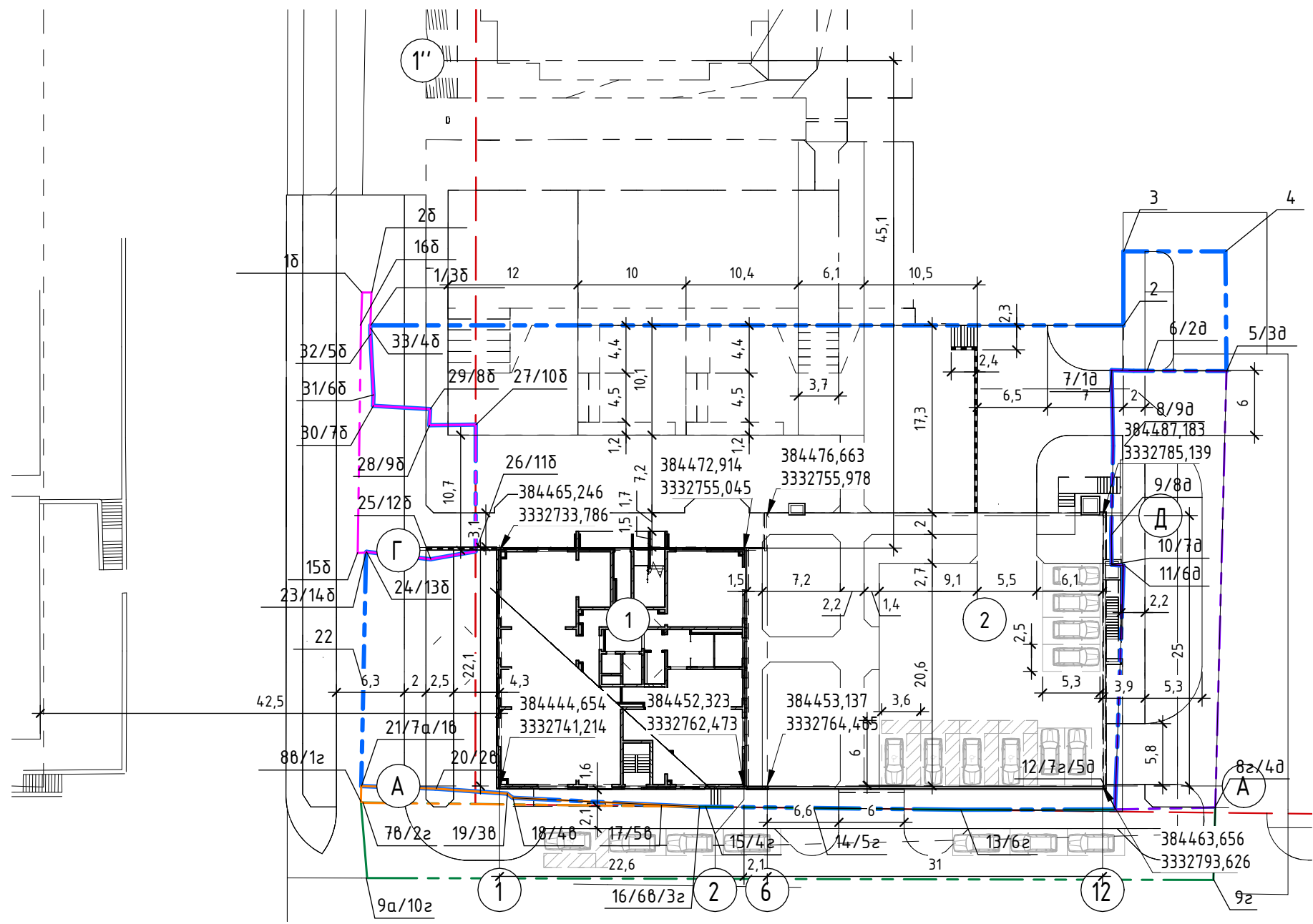
Обозначение точек границ	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1а	384439,02	3332729,62
2а	384439,01	3332729,83
3а	384449,19	3332759,21
4а	384449,39	3332759,74
5а	384452,66	3332769,14
6а	384457,12	3332781,98
7а	384462	3332795,44
8а	384465,33	3332804,1
9а	384458,97	3332806,21
10а	384432,58	3332732,56
11а	384439,02	3332729,62

### Координаты доп. участка условный номер 38:36:000033:37414:3У1

Обозначение точек границ	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1б	384500,75	3332783,3
1б	384503,64	3332791,38
1б	384465,34	3332804,12
1б	384462	3332795,44
1б	384462	3332795,44
1б	384483,48	3332788,54
1б	384483,19	3332787,47
1б	384485,8	3332786,49
1б	384493,58	3332783,87
1б	384500,12	3332781,36

### Координаты доп. участка условный номер 38:36:000033:3У1

Обозначение точек границ	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1б	384440,39	3332729,16
2б	384442,50	3332735,70
3б	384444,31	3332742,08
4б	384444,12	3332742,69
5б	384449,19	3332759,21
6б	384449,19	3332759,21
7б	384439,01	3332729,83
8б	384439,01	3332729,83
9б	384439,02	3332729,62



#### Условные обозначения

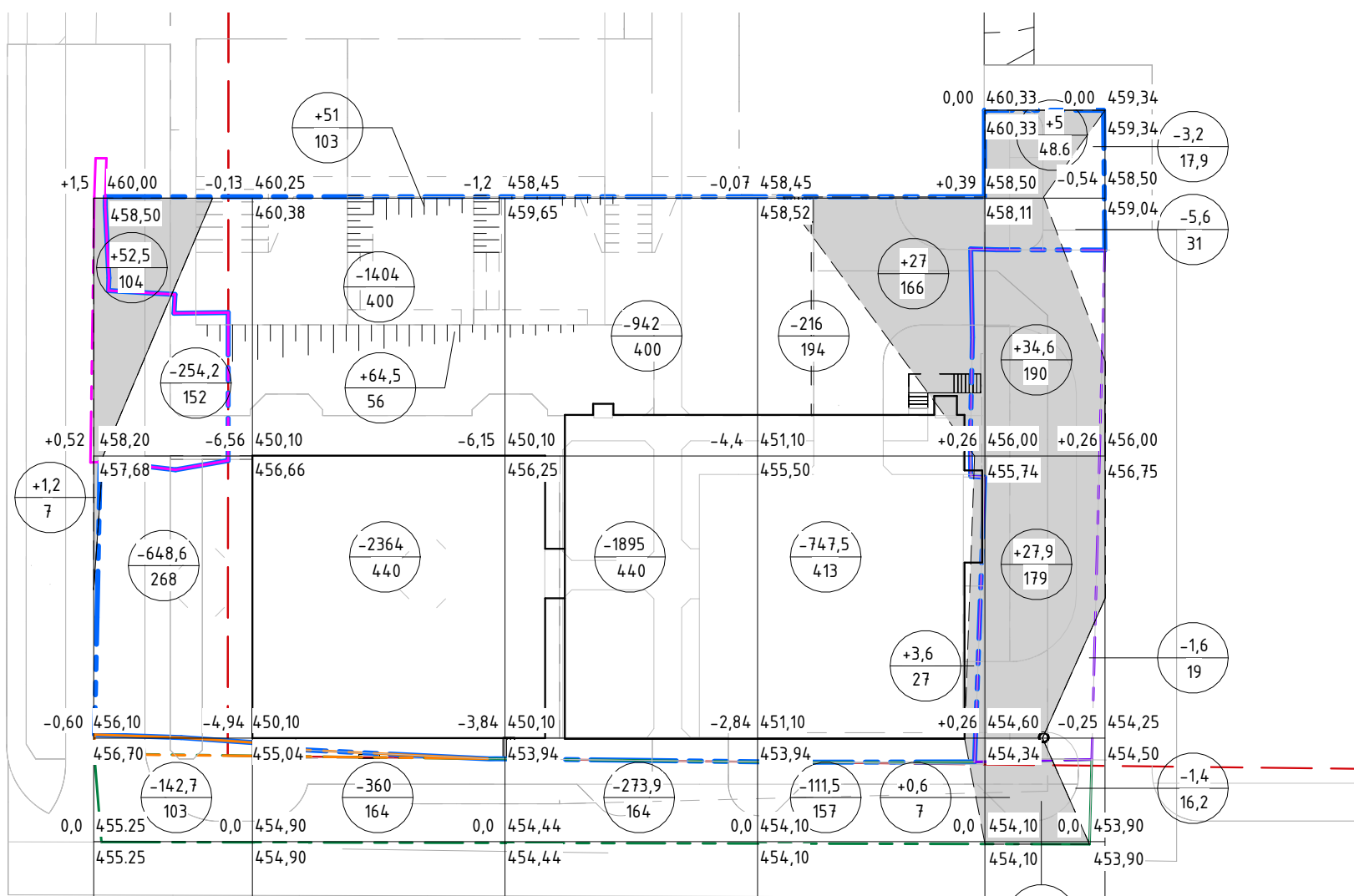
- № Здание или сооружение
- Граница участка строительства
- Границы участков используемых на основании разрешений на использование земель
- Красная линия
- Подпорные стены
- Мусорный контейнер

Чертеж выполнен на топооснове М 1:500, выполненной ООО «ВАИР-СИБ» в 2024 г.  
 Система высот - Балтийская 77  
 Система координат - МСК38  
 Размеры даны в метрах  
 Координаты даны в точках пересечения осей

101-20-2ПЗУ					
Жилой комплекс (второй этап строительства)					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Архитектор	Дуняшенко			<i>[Signature]</i>	12.24
Архитектор	Желудкова			<i>[Signature]</i>	12.24
Архитектор	Ипатов			<i>[Signature]</i>	12.24
Гл. Констр.	Павлюк			<i>[Signature]</i>	12.24
Разбивочный план					
Стадия			Лист		Листов
П			3		
<b>АС-Менеджмент</b> <small>Тел./факс: (3952) 203-689 www.asg.net</small>					










Ведомость объемов земляных масс



Наименование грунта	Наименование		Примечание
	насыпь (+)	выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	271,3	9370,7	
2. Вытесненный грунт,			
в т.ч. при устройстве			
а) подземных частей зданий	-	5665	
б) автодорожных покрытий			
в) подземных сетей			
г) водоотводных сооружений			
д) плодородной почвы на уч-ах озеленения			
3. Поправка на уплотнение	0,5	-	
(остаточное разрыхление)			
4. Недостаток (избыток) пригодного грунта	9099,4	-	
5. Плодородный грунт, всего:			
в т.ч.			
а) используемый для озеленения	158,5	-	
б) недостаток (избыток) плод-ного грунта	-	158,5	
6. Итого перерабатываемого грунта	9529,7	9529,7	

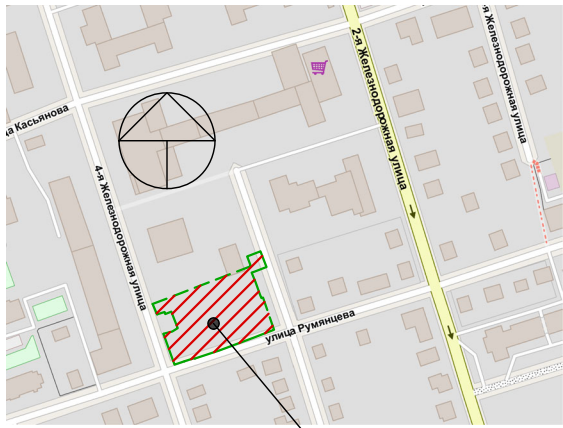
Условные обозначения

-  Здание или сооружение
-  Граница участка строительства
-  Границы участков используемых на основании разрешений на использование земель
-  Красная линия
-  Площадь насыпи
-  Объем зем. масс, м<sup>3</sup>
-  Площадь, м<sup>2</sup>
- Рабочая отметка  $+0,26 \begin{matrix} 456,00 \\ 455,74 \end{matrix}$  Проектная (красная) отметка  
Фактическая (черная) отметка

План земляных масс выполнен по чертежу плана организации рельефа. Существующие отметки даны без учета предварительной срезки почвенно-растительного слоя толщиной 0.2 м. Объемы работ подсчитаны в пределах границы отвода проектируемого участка и участков в пользовании на основании разрешения

						101-20-2ПЗУ		
						Жилой комплекс (второй этап строительства)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Архитектор	Дуняшенко				12.24			
Архитектор	Желудкова				12.24			
Архитектор	Ипатов				12.24			
Гл. Констр.	Павлюк				12.24			
План земляных масс						 <b>АС-Менеджмент</b> <small>Тел./Факс: (3952) 203-689 www.asgk.net</small>		

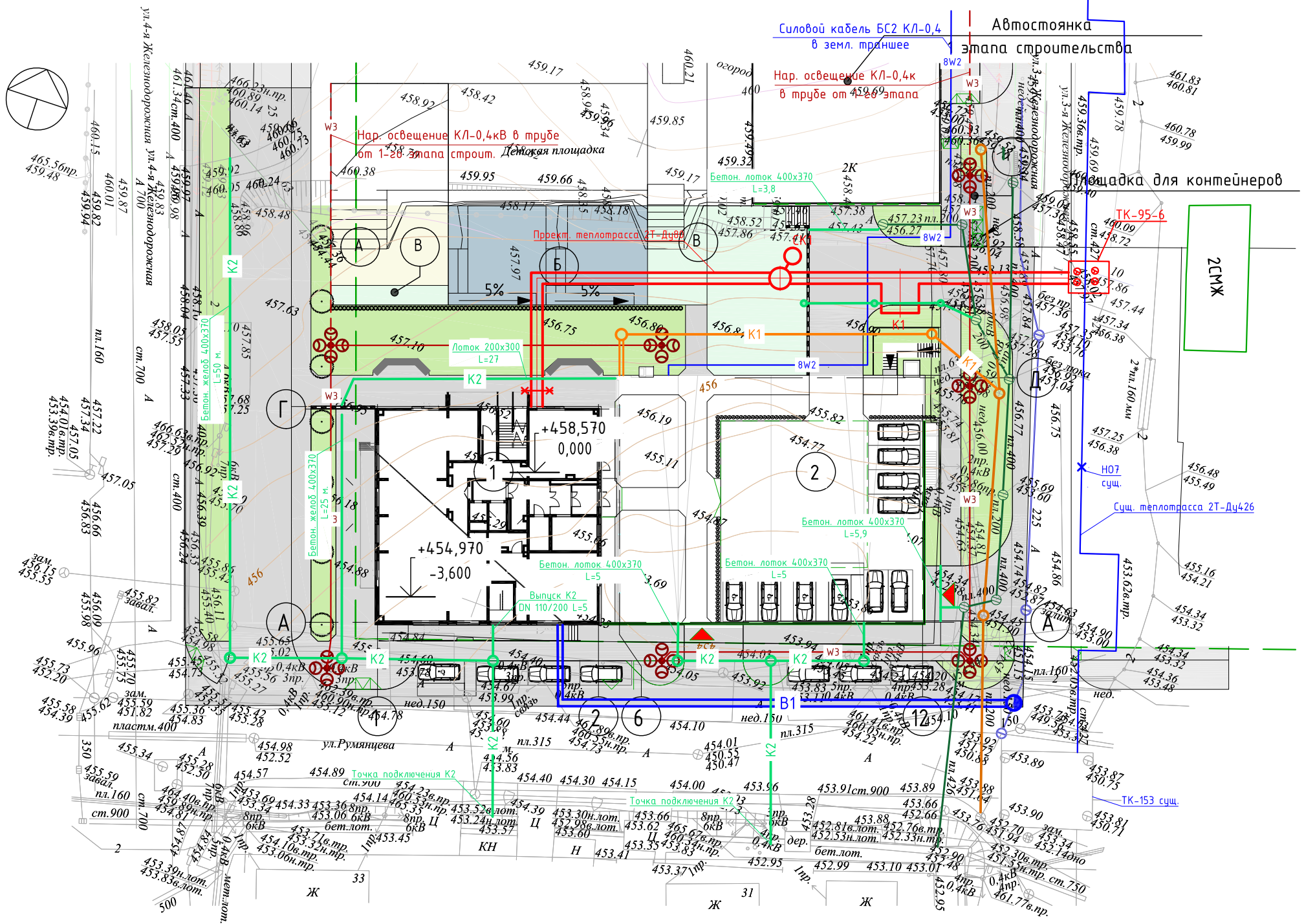
Ситуационный план



проектируемый участок

Условные обозначения

- № Здание или сооружение
- Подпорные стены
- ▲ Въезд в пристроенную подземную автостоянку



- 8W2 — Проектируемая сеть ЭС (2 этап строительства)
- W3 — Проектируемая сеть ЭН (2 этап строительства)
- B1 — Проектируемая сеть В1 (2 этап строительства)
- Существующая сеть К1 (1 этап строительства)
- K1 — Проектируемая сеть К1 (2 этап строительства)
- Существующая сеть К2 (1 этап строительства)
- K2 — Проектируемая сеть К2 (2 этап строительства)

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Количество				Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>	
		Этажей	Зданий	Квартир		Застройки		Общая здания		Зданий	Всего
				Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего		
1	Блок-секция	20	1	170	170	515,4	515,4	9969,9	9969,9	38400	38400
2	Автостоянка на 40 мм	2	1	0	0	866,7	866,7	1536	1536	5705	5705

1	-	ЗАМ	01-25	04.25	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
		Мальцев А.И.			01.25.

101-20-2ПЗУ

Жилой комплекс (второй этап строительства)

Стадия	Лист	Листов
П	6	

Сводный план инженерных сетей М1:500

**АС-Менеджмент**  
Тел./Факс: (3952) 203-689  
www.asgk.net