ООО «Испытательный Центр «Стройэксперт»

СРО Ассоциация Саморегулируемая организация «Содружество проектных организаций»
Регистрационный номер СРО-П-172-25062012

Заказчик – АО «РЕСПУБЛИКАНСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ»

Многоквартирный жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями
по адресу: Луганская Народная Республика, г. Луганск, микрорайон Марьевский, зона 4.1, кадастровый номер земельного участка 95:19:0000000:3403 (1 очередь)

Проектная документация

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка
Том 2

СЭ-10/25-019-ПЗУ

г. Луганск
2025 г.

ООО «Испытательный Центр «Стройэксперт»

СРО Ассоциация Саморегулируемая организация «Содружество проектных организаций». Регистрационный номер СРО-П-172-25062012

Заказчик – АО «РЕСПУБЛИКАНСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ»

Многоквартирный жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями по адресу: Луганская Народная Республика, г. Луганск, микрорайон Марьевский, зона 4.1, кадастровый номер земельного участка 95:19:0000000:3403 (1 очередь)

Проектная документация

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка
Том 2

СЭ-10/25-019-ПЗУ

Генеральный директор **Д.М. Мотуз**

Главный инженер проекта **А.М. Алексеева**

г. Луганск
2025 г.

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ 2
1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства 3
1.1. Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка 7
2. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка 7
3. Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами либо документами об использовании земельного участка 8
4. Обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории, в т.ч. решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод 12
5. Описание организации рельефа вертикальной планировкой 13
6. Описание решений по благоустройству территории 13
7. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства 14
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ 15

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата	СЭ-10/25-019-ПЗУ		
Разработал		Синяк			12.25	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Горный			12.25		П	1	
Нач. Отд.		Емельянова			12.25		ООО «Испытательный центр «Стройэксперт»		
Н. контроль		Коломеец			12.25				
ГИП		Алексеева			12.25				

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Общие данные

Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» объекта Многоквартирный жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями по адресу: Российская Федерация, Луганская Народная Республика, городской округ город Луганск, город Луганск, микрорайон Марьевский разработан на основании:

- Задания на проектирование;
- Технического задания;
- Проекта планировки территории, ограниченной ул. 50-летия Обороны Луганска, вдоль границы лесного заказника «Луганский»: к востоку по ул. Тенистая до Луганского областного госпиталя ВОВ, к северу до Луганской областной клинической больницы № 2, к западу по подъездной дороге до ул. 50-летия Обороны Луганска в городе Луганске городского округа города Луганска Луганской Народной Республики», утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Луганской Народной Республики от 03.12.2024 г. № 114;
- Градостроительного плана земельного участка №РФ-00-0-00-0-00-2025-0000-0,
- Выписки из ЕГРН от 02.10.2025;
- Технического отчета по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации, выполненного ООО «ГеоБазисПроект» в 2025 г. по шифру: 07-07-01/25-4.1-ИГДИ;
- Технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной и рабочей документации, выполненного ООО «ГеоБазисПроект» в 2025 г. по шифру: 07-07-01/25-4.1-ИГИ;
- Технического отчета по результатам инженерно-экологических изысканий, выполненного ООО «ГеоБазисПроект» в 2025 г. по шифру: 07-07-01/25.1-ИЭИ;
- Технического отчета по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий, выполненного ООО «ГеоБазисПроект» в 2025 г. по шифру: 07-07-01/25-ИГМИ.

Проектные решения приняты в соответствии с требованиями действующих нормативных документов:

-Градостроительный кодекс Российской Федерации.

-Постановление правительства РФ №87 от 16.01.2008 г.

-ФЗ-123 о техническом регламенте «Общие требования пожарной безопасности».

-СП4.13130.2016 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

-СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

-СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Характеристика земельного участка

Проектируемый объект – Многоквартирный жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями по адресу: Луганская Народная Республика, г. Луганск, микрорайон Марьевский, зона 4.1, кадастровый номер земельного участка 95:19:0000000:3403 (1 очередь).

За относительную отметку 0,000 здания принята отметка чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке:

– для корпуса 1.1 – 171.50 м,

– для корпусов 2.1–2.3 – 172.00 м,

– для корпусов 3.1–3.2 – 171.30 м,

– для корпусов 4.1–4.3 – 170.55 м,

– для корпусов 5.1–5.3 – 169.25 м,

– для корпуса 6.1 – 169.40 м,

– для корпуса 7.1 – 170.30 м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка в соответствии с ГПЗУ – 85000 кв. м. Площадь земельного участка в границах проектирования – 81704 кв. м.

Участок граничит:

- *с востока – ул. 50-летия Обороны Луганска и существующей застройкой*
- *с юга ул. Тенистая и перспективным проездами*
- *с запада и севера незастроенной территорией, перспективными кварталами № 2 и 3 и перспективными проездами.*

Основные въезды/выезды на территорию з/у осуществляется с ул. 50-летия Обороны Луганска через ул. Тенистая. Дополнительно предусмотрены примыкания к перспективной УДС в соответствии с ППТ, согласно письму Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Луганской Народной Республики от 02.12.2025 № 16177/25-11.

Подключение проектируемого объекта к инженерно-техническому обеспечению принято согласно:

–Техническим условиям от 23.10.2025 № 220/53-2025ТУ на технологическое присоединение многоквартирных жилых домов к сети связи, выданные ООО «ЛТК», с учетом изменений №220/6И-2025ТУ от 02.12.2025;

– Техническим условиям от 03.12.2025 № 66-Л на технологическое присоединение многоквартирных жилых домов к сети водоснабжения, выданными ГУП ЛНР "ЛУГАНСКВОДА";

– Техническим условиям от 03.12.2025 № 66-Л на технологическое присоединение многоквартирных жилых домов к сети водоотведения, выданными ГУП ЛНР "ЛУГАНСКВОДА";

– Техническим условиям от 11.12.2025 № 16741/25-11 на технологическое присоединение многоквартирных жилых домов к сети ливневой канализации, выданными МИНИСТРОЙ ЛНР;

– Техническим условиям на основании письма от 11.12.2025 № 01-20/3489/01 на технологическое присоединение многоквартирных жилых домов к сети теплоснабжения, выданными ГУП ЛНР «Луганская тепловая организация»;

– Техническим условиям от 05.12.2025 № 24 на технологическое присоединение многоквартирных жилых домов к сети электроснабжения, выданными ООО "Специализированный застройщик "Октябрь".

Топографические условия

Участок работ незастроенный. Рельеф местности спокойный без резких перепадов высот. Уклон в северо-западном направлении. Абсолютные отметки по естественному рельефу изменяются от 151 м до 172 м. Растительность представлена как полосами и группами деревьев, так и отдельными лиственными деревьями, кустарником. Территорию покрывает луговая растительность. Имеются инженерные коммуникации: подземные электрические кабели 6кВ, 10кВ. Вдоль участка имеются дороги с покрытием бетонные плиты.

Климат – умеренно континентальный. Характерно жаркое и засушливое лето и переменчивая, иногда холодная зима. Зима (декабрь-февраль) сравнительно мягкая, малоснежная, с пасмурной погодой и частыми туманами. Небольшие морозы часто сменяются оттепелями. Минимальная температура воздуха отмечается, как правило, в январе-феврале месяце. Осадки выпадают, главным образом, в виде снега, нередко выпадают дожди. Снежный покров неустойчивый, удерживается 50-60 дней. Ветры зимой восточные и северо-восточные (скорость 4,7-6,4 м/с), а также юго-западные, приносящие оттепели. Весна (март-май) в первой половине прохладная, во второй – тёплая. Дневные температуры в апреле 9°-10°С, по ночам до конца месяца бывают заморозки. Весной, и в первой половине лета, восточные ветры чередуются с юго-западными (скорость 4,0-5,6 м/с). Лето (вторая половина майсентябрь) в первой половине тёплое, во второй – жаркое. Осадки выпадают в виде кратковременных ливней (июнь-июль), нередко с грозами и ветрами; во второй половине лета осадков мало. И ветры во второй половине лета часты суховеи (юго-восточные ветры) и пыльные бури, при этом скорость ветра увеличивается до 8 м/сек и более. Осень (октябрь-ноябрь) в первой половине тёплая, ясная и сухая, во второй - прохладная, с пасмурной погодой и моросящими дождями. По ночам со второй половины месяца бывают заморозки. Осенью направление ветров переменное, часто меняется в течение суток (скорость 3,5-5,2 м/с).

Геологические условия

В геологическом строении участка изысканий принимают участие четвертичные делювиальные отложения, подстилаемые породами верхнемеловой системы. С поверхности грунты перекрыты почвенно-растительным слоем и локально техногенными отложениями.

В геолого-литологическом разрезе участка работ до разведанной глубины 25,0 м выделены следующие стратиграфо-генетические комплексы:

СГК-I – Техногенные отложения (tQIV)

Техногенные грунты имеют локальное распространение в пределах площадки изысканий и представлены суглинком серо-коричневым твердым.

Вскрыты скважинами №№131 и 132 с поверхности 0,0 м (абс. отм. 170,83 м – 170,94 м) до 0,2 м – 0,4 м (абс. отм. 170,43 м – 170,74 м); мощность составляет от 0,2 м до 0,4 м. На инженерно-геологических разрезах обозначен как Слой-Н.

СГК-II – Голоценовые покровные отложения (pdQIV)

Почвенно-растительный слой – глина легкая твердой консистенции. Вскрыты повсеместно, за исключением скв. №№131 и 132, с поверхности от 0,0 м (абс. отм. 168,01 м – 170,98 м) до 0,3 м – 1,3 м (абс. отм. 167,45 м – 170,50 м); мощность составляет от 0,3 м до 1,3 м. На инженерно-геологических разрезах обозначен как Слой-П.

В пределах современных отложений инженерно-геологические элементы не выделялись, поскольку эта группа грунтов не рекомендуется к использованию в качестве оснований фундаментов ввиду анизотропности свойств и неоднородности условий залегания.

СГК-III – Верхнечетвертичные делювиальные отложения (dQIII).

Верхнечетвертичные делювиальные отложения имеют повсеместное распространение в пределах площадки изысканий. Вскрыты всеми скважинами.

Представлены следующими грунтами:

– Суглинок светло-серо-коричневый тяжелый, твердый, макропористый, с прожилками и гнездами карбонатов, к подошве с присыпками песка.

В рамках слоя выделены:

ИГЭ-1 – суглинок слабопросадочный. Вскрыт под почвеннорастительным и насыпным слоями на глубинах от 0,2 м – 16,4 м (абс. отм. 152,74 м – 170,74 м) до 1,4 м – 17,4 м (абс. отм. 150,76 м – 169,58 м); мощность составляет от 0,5 м до 9,9 м.

ИГЭ-2 – суглинок непросадочный. Вскрыт прослоями в толще суглинка слабопросадочного и ниже его подошвы на глубинах от 1,4 м – 17,4 м (абс. отм. 150,76 м – 169,58 м) до 3,5 м – 22,0 м (забой) (абс. отм. 148,01 м – 167,48 м); вскрытая мощность составляет от 0,4 м до 5,9 м.

СГК-IV – Отложения верхнемеловой системы (K2).

Отложения верхнемеловой системы имеют повсеместное распространение в пределах площадки изысканий. Вскрыты всеми скважинами, за исключением скв. №№70-80, 97-100, 106, 114, 117, 120, 127, 129.

Представлены следующими грунтами:

– Глина светло-серо-желтая, зеленовато-серая от твердой до тугопластичной консистенции с прослоями песка и скальных пород. Вскрыта в скв. №№109-112, 124, 138-140, 142, 143, 147, 148 на глубинах от 4,7 м – 18,3 м (абс. отм. 150,62 м – 165,23 м) до 6,1 м – 19,4 м (абс. отм. 149,52 м – 163,83 м); мощность составляет от 0,4 м до 4,8 м. Выделена в ИГЭ-3.

– Суглинок зеленовато-светло-серый полутвердый с прослоями скальных пород. Вскрыт в скв. №№ 93-96, 115, 116, 122, 125, 126, 133-137, 144 на глубинах от 6,5 м – 21,1 м (абс. отм. 149,27 м – 162,59 м) до 7,4 м – 25,0 м (абс. отм. 145,37 м – 161,69 м); мощность составляет от 0,4 м до 3,9 м. Выделен в ИГЭ-4.

– Песчаник серый малопрочный (с прослоями средней прочности) средней плотности. Вскрыт в скв.№№ 108-112, 124, 130-133, 147-156 на глубинах от 6,1 м – 21,0 м (абс. отм. 149,52 м – 163,83 м) до 10,5 м – 22,0 м (забой) (абс. отм. 148,85 м – 159,43 м); вскрытая мощность составляет от 0,6 м до 13,0 м. Выделен в ИГЭ-5.

– Песок пылеватый неоднородный. Вскрыт локально в скв. №№ 133-136, 139, 140, 144 на глубинах 11,7 м – 16,0 м (абс. отм. 153,22 м – 157,24 м) до 15,5 м – 20,0 м (забой) (абс. отм. 148,96 м – 153,44 м); вскрытая мощность составляет от 0,7 м до 4,3 м. Выделен в ИГЭ-6.

– Трепел зеленовато-серый средней прочности средней плотности. Вскрыт в скв.№№ 108, 112, 113, 115, 116, 122, 124, 128, 134, 136-151 на глубинах от 7,4 м – 19,5 м (абс. отм. 150,31 м – 161,69 м) до забоя 20,0 м (абс. отм. 148,89 м – 150,52 м); вскрытая мощность составляет от 0,5 м до 12,6 м. Выделен в ИГЭ-7.

Гидрологические условия

Подземные воды при проведении полевых работ в сентябре-октябре 2025 г. вскрыты локально скважинами №№ 77, 78, 99, 100, 117, 125, 127-130, 146 появлением на глубинах от 17,8 м – 22,0 м от поверхности земли, что соответствует абсолютным отметкам от 148,37 м до 152,52 м, установлением на глубинах от 17,4 м – 21,0 м (абс.отм. 149,37 м – 153,12 м) в толще меловых пород и спорадически в подошве делювиальных суглинков в прослойках песка.

Подземные воды трещинно-порового типа, имеют малый дебит, поэтому не представляется возможным отобрать пробы воды для определения их химического состава. Подземные воды не будут оказывать влияния на проектируемый объект, поскольку находятся на значительной глубине, вне сферы взаимодействия проектируемых зданий и сооружений с окружающей средой.

Питание подземных вод происходит преимущественно за счет инфильтрации атмосферных осадков. Водовмещающими породами являются породы верхнемеловой системы.

При проектировании необходимо учесть, что при выпадении обильных атмосферных осадков и нарушения естественного природного стока может произойти подъем уровня подземных вод, и также образование временных грунтовых вод (типа верховодка), с последующим замачиванием просадочных грунтов, что в свою очередь, приведет к реализации их просадочных свойств.

Экология

Согласно полученным лабораторным исследованиям, почвенный покров участка работ относится к «Допустимой» категории загрязнения по санитарно-химическим, санитарно-эпидемиологическим показателям. Почвенный покров участка работ возможно использовать без ограничений, под отсыпки котлованов и выемок (СанПиН 2.1.3684-21).

1.1. Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка

На участке отсутствуют объекты всемирного природного наследия.

На участке отсутствуют зоны охраны объектов культурного наследия, зоны объектов культурного наследия, объекты культурного наследия.

На участке отсутствуют санитарно-защитные зоны промышленных предприятий.

В границах участка отсутствуют водные объекты, водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы и береговые полосы водных объектов, а также объекты мелиоративной системы.

Согласно ГПЗУ и данным топографической съемки на земельном участке расположена сеть электроснабжения. Проектом не предусматриваются работы в охранной зоне сети электроснабжения.

2. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

2.1. На территории земельного участка размещено 5 проектируемых контейнерных площадок с раздельным накоплением отходов с санитарным разрывом не менее 8 м до жилых корпусов и площадок для игр детей, для занятий физкультурой и для отдыха взрослых

(СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно- эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий", п. 4).

Объем отходов из жилищ составляет: 6.999 м³ + 4.784 м³ + 1.052 м³ = 12.835 м³;
Объем отходов из встроенных помещений составляет: 0.757 м³.

Расчетное количество контейнеров для сбора отходов:
Из жилищ: 12.835 м³ / 1.1 м³ = 12 контейнеров;
Из встроенных помещений: 0.757 м³ / 1.1 м³ = 1 контейнер.

Всего необходимо 13 контейнеров.
Расчет представлен в томе СЭ-10/25-019-ООС, приложение 6, лист 2417.
Проектом предусмотрено 20 контейнеров объемом 1.1 м³ для сбора отходов.

2.2. На территории земельного участка размещены проектируемые открытые стоянки автомобилей с разрывом не менее 10 м до жилых домов и не менее 25 м до площадок для игр детей, для занятий физкультурой и для отдыха взрослых (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 " Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", табл. 4.4.1).

2.3. Размещение иных объектов, требующих установление санитарно-защитных зон на участке, проектной документацией не предусмотрено.

3. Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами либо документами об использовании земельного участка

3.1. Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации разработан в соответствии с заданием на проектирование, а также градостроительным планом земельного участка.

3.2. Размещение объектов многоквартирной жилой застройки выполнено в соответствии с ГПЗУ и ППТ.

3.3. Функциональное назначение проектируемых зданий и сооружений объекта принято в соответствии с разрешёнными видами использования земельного участка, определёнными в соответствии с ГПЗУ – код вида разрешенного использования 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

3.4. В соответствии с ГПЗУ земельный участок расположен в территориальной зоне многоэтажной жилой застройки, предназначенной для размещения многоэтажных многоквартирных домов.

Проектом предусмотрено размещение проектируемых зданий и сооружений:
- Многоквартирных жилых домов;
- Мест для размещения трансформаторных подстанций;

– Площадок для игр детей, отдыха и физкультуры;

– Площадок для хранения автомобилей;

– Контейнерных площадок для раздельного сбора мусора.

Форма здания в плане, положение объектов обусловлены конфигурацией земельного участка. Обеспечение объекта энергетическими ресурсами планируется осуществить путем подключения к централизованным сетям водоснабжения и водоотведения, сетям электроснабжения, сетям теплоснабжения, сетям связи.

Решениями проектной документации в границах земельного участка предусматривается максимально возможное использование территории в соответствии с санитарными и противопожарными требованиями, в том числе:

– устройство проездов для подъезда машин скорой помощи к проектируемому зданию, для обеспечения проезда пожарных машин, для проезда легкового транспорта до мест стоянки;

– благоустройство, соответствующее функциональному назначению объекта проектирования с устройством тротуаров, газонов, посадкой деревьев и кустарников.

3.5. Отступы

В соответствии с ГПЗУ минимальный отступ от границы земельного участка составляет 3м.

Фактические отступы:

– северной стороны земельного участка: 18.15 м – 19.00 м,

– с западной стороны земельного участка: 18.60 м – 20.65 м,

– с восточной стороны земельного участка: 18.00 м – 18.75 м,

– с южной стороны земельного участка: 20.90 м – 21.75 м.

3.5. Высота здания

В соответствии с ГПЗУ предельная высота зданий, строений, сооружений составляет 45 м.

По проекту максимальная высота зданий составляет – 42.56 м.

3.6. Этажность

В соответствии с ГПЗУ этажность наземной части зданий, строений, сооружений не устанавливается.

По проекту максимальная этажность зданий составляет – 14 этажей.

3.7 Максимальный процент застройки в границах земельного участка

В соответствии с ГПЗУ максимальный процент застройки в границах земельного участка составляет 30 %.

По проекту:

Площадь застройки – 13983.7 кв. м, площадь з/у – 81704.0 кв. м.

Процент застройки в границах земельного участка составляет:

13983.7 кв. м/81704.0 кв. м х 100 %= 17.1 %.

3.8. Минимальная доля озеленения

В соответствии с ППТ, Том 3, таблица 14 население составляет – 2585 человек.

Согласно СП 42.13330.2016 с изм. № 4, табл. 9.2 площадь озеленения принимается 6 кв. м на 1 человека.

Площадь озеленения: 2585 х 6 = 15510 кв. м.

Проектом предусмотрено размещение 31552.7 кв. м озеленения в границах земельного участка.

В соответствии с СП 476.135800.2020 расчетная площадь площадок составляет:

*– для игр детей (0.4 кв. м на 1 чел.): 0.4 кв. м * 2585 чел. = 1034 кв. м,*

*– для отдыха взрослых (0.1 кв. м на 1 чел.): 0.1 кв. м * 2585 чел. = 259 кв. м,*

*– для занятий физкультурой (0.5 кв. м на 1 чел.): 0.5 кв. м * 2585 чел. = 1293 кв.м.*

Проектом предусмотрено 1328.35 кв. м площади площадок для игр детей, 351.52 кв. м – для отдыха взрослых и 1439.31 кв. м – для занятий физкультурой в границах земельного участка.

3.9. Минимальное количество мест для стоянки автотранспорта

В соответствии с ППТ, Том 3, п. 2.5.4 минимальное количество машино-мест для жилой застройки принято исходя из расчета 200 авт./1000 чел..:

*200 авт. * 2585 чел./1000 чел. = 517 м/м*

В соответствии с ППТ, Том 3, п. 2.5.4. минимальное количество машино-мест для встроенных помещений принято исходя из расчета 1 м/м на 60 кв. м и с учетом $К_{КОР}$ = 0.63. Площадь встроенных помещений в многоквартирных домах – 6446.2 кв. м. Минимальное количество машино-мест для встроенных помещений составляет:

*6446.2 кв. м/60 кв. м * 0.63 = 68 м/м*

В соответствии с ППТ, Том 3, п. 2.5.4 количество машино-мест может быть снижено на 15 %:

*68 – 68 * 15 % = 58 м/м*

В соответствии с ППТ, Том 3, п. 2.5.4, минимальное количество машино-мест для гостевых стоянок принято исходя из расчета 30 м/м на 1000 жителей и с учетом $К_{КОР}$ = 0.63:

*30 * 2585 чел./1000 чел. * 0.63 = 49 м/м*

Согласно ППТ, Том 3, п. 2.5.4 гостевые стоянки и стоянки работников организаций, размещенных в жилых домах, используются в различное время – первые в выходные или вечером после работы, а вторые в рабочие дни, дневное время, следует использовать эти стоянки для обеих целей. Таким образом, для встроенных помещений и гостевых стоянок минимальное количество машино-мест составляет 58 м/м.

Расчетное количество машино-мест составляет 575 м/м.

Согласно ППТ, Том 3, п. 2.5.4 доля жителей, эпизодически оставляющих автомобили не в гаражах, а около домов, при каждодневных поездках на работу, может составлять от 25 до 30% владельцев автотранспорта. Размещение мест постоянного хранения автотранспорта допускается в радиусе до 800 м.

Проектом предусмотрено размещение 575 м/м:

- *339 м/м (60 %) для жилой застройки в границах земельного участка на открытых автостоянках*
- *178 м/м (40 %) для жилой застройки в гаражах-стоянках за границей земельного участка в зоне 8.1 в радиусе доступности до 800 м в соответствии с ППТ, Том 3, п. 2.5.4 и планировочным решением застройки.*
- *58 м/м для гостевых стоянок и встроенных помещений в границах земельного участка на открытых автостоянках.*

Согласно СП 59.13330.2020, следует выделять не менее 10% м/мест для людей с инвалидностью, включая число специализированных м/мест, их количество должно составлять 14 м/м и дополнительно 1% числа мест свыше 500.

*Расчетное количество машино-мест для МГН: 575 м/м * 10 % = 58 м/м;*

*Расчетное количество машино-мест для инвалидов на кресле-коляске: 14 м/м + 75 м/м * 1 % = 15 м/м.*

Проектом предусмотрено в границах земельного участка 58 м/м для МГН, в т.ч. 15 м/м для инвалидов на кресле-коляске.

3.10 Стоянки для электромобилей и (или) гибридных автомобилей.

Согласно СП 42.13330.2016 п. 11.44 требуется не менее 5% общего числа мест:

*575 м/м * 5 % = 29 мест.*

Проектом предусмотрено в границах земельного участка 2 м/м для стоянки электромобилей и (или) гибридных автомобилей, 27 м/м для стоянки электромобилей и (или) гибридных автомобилей предусмотрено в гаражах-стоянках за границей земельного участка в зоне 8.1 в радиусе доступности до 800 м в соответствии с ППТ, Том 3, п. 2.5.4 и планировочным решением застройки территории.

Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Технико-экономические показатели по проектируемому объекту приведены в таблице 4.1.

Таблица 4.1

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ					
№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели в границах земельного участка	Показатели за границей земельного участка	Примечание
1	Площадь земельного участка по ГПЗУ	$м^2$	85000.0		
2	Площадь земельного участка в границах проектирования	$м^2$	81704.0	679.0	
3	Общая площадь встроенных помещений	$м^2$	6092		
4	Общая площадь квартир	$м^2$	85300		
5	Площадь застройки	$м^2$	13983.7		в т.ч. площадь нависающей части 554.6 $м^2$
6	Площадь озеленения	$м^2$	31552.7		
	- площадь газона	$м^2$	28095.0		
	- площадь укрепленного газона	$м^2$	338.5		
	- площадь покрытия площадок	$м^2$	3119.2		
7	Площадь твердых покрытий, в том числе:	$м^2$	36722.2		
	- площадь асфальтобетонного покрытия проездов	$м^2$	18839.2	679.0	
	- площадь тротуаров, мощение бетонной плиткой	$м^2$	17883.0		

4. Обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории, в т.ч. решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод

4.1. Проектное решение по организации рельефа территории принято с учётом удобного подъезда и пешеходных подходов, архитектурно-планировочного решения застройки участка, увязки с существующим рельефом прилегающей территории и условий поверхностного водоотвода.

Поверхностный водоотвод решен планировкой территории с обеспечением нормативных уклонов с отводом поверхностных вод в водоотводные лотки и существующую УДС.

4.2. Решениями по инженерной защите территории от последствий паводковых, поверхностных и грунтовых вод предусмотрено устройство:

– системы поверхностного водоотвода;

– предусмотрена защита заглубленных частей сооружения от подтопления подземными водами в период строительства и эксплуатации при возможном образовании верховодки в периоды активного выпадения осадков и снеготаяния устройством гидроизоляции и дренажа.

4.3. Система защиты территории от подтопления паводковыми водами – выполнена путем устройства территории на отметках, исключающих подтопление и поступление воды с прилегающей территории на проектируемый земельный участок.

4.4 В состав водозащитных мероприятий входит выполнение по периметру здания отмостки шириной не менее 2 метров в связи с I типом грунтовых условий по просадочности. Проектом предусмотрено устройство тротуарного покрытия по периметру проектируемого здания шириной не менее 2 метров с устройством гидроизоляции.

5. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

5.1. Вертикальная планировка территории разработана с устройством локальных выемок и насыпей.

5.2. Планировочные отметки назначены исходя из:

– отметок существующей дорожно-транспортной сети;

– создания единого планировочного решения застройки;

– минимизации объемов земляных работ;

– обеспечения нормативных уклонов по территории и площадкам;

– обеспечением водоотвода.

Водоотведение ливневого стока с земельного участка решено планировкой территории с обеспечением нормативных уклонов для стока поверхностных вод в проезды и далее за границы участка на существующую и перспективную УДС в соответствии с письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Луганской Народной Республики от 02.12.2025 № 16177/25-11.

6. Описание решений по благоустройству территории

6.1. Мероприятиями по благоустройству и озеленению территории предусмотрено:

– устройство газонов с подсыпкой растительного грунта слоем 0.20 м;

– посадка зеленых насаждений;

– устройство тротуаров;

– устройство проездов в т.ч. для спецтехники;

– устройство набивных покрытий из гранитного отсева на площадках отдыха и детских площадках;

– оснащение детских площадок игровым оборудованием и элементами благоустройства, которые будут отражены в рабочей документации;

– устройство площадок для хозяйственных целей, в т.ч. с раздельным накоплением отходов;

– установка бетонных бортовых камней тип БР 100.30.15 в местах отделения проездов от тротуаров и газонов, БР 100.20.8. – в местах отделения тротуаров от газонов.

6.2. Проезды автотранспорта на земельном участке к открытой автостоянке выполнены шириной не менее 6.0 м с асфальтобетонным покрытием. Для движения пешеходов предусмотрено устройство тротуаров и пешеходных дорожек шириной не менее 2.0 м с покрытием из тротуарной плитки.

Подъезды пожарных автомобилей к проектируемому зданию предусмотрены с двух сторон.

6.3. Внутриплощадочные сети запроектированы в соответствии с требованиями технических условий соответствующих служб, размещены в соответствии с требованиями действующих нормативных документов.

6.4. Планировочными решениями предусмотрены необходимые мероприятия для обеспечения доступности зданий для маломобильных групп посетителей.

Вдоль пешеходных и транспортных маршрутов, у входов в здание, площадок инженерных сооружений и мусоросборных площадок установлено наружное освещение.

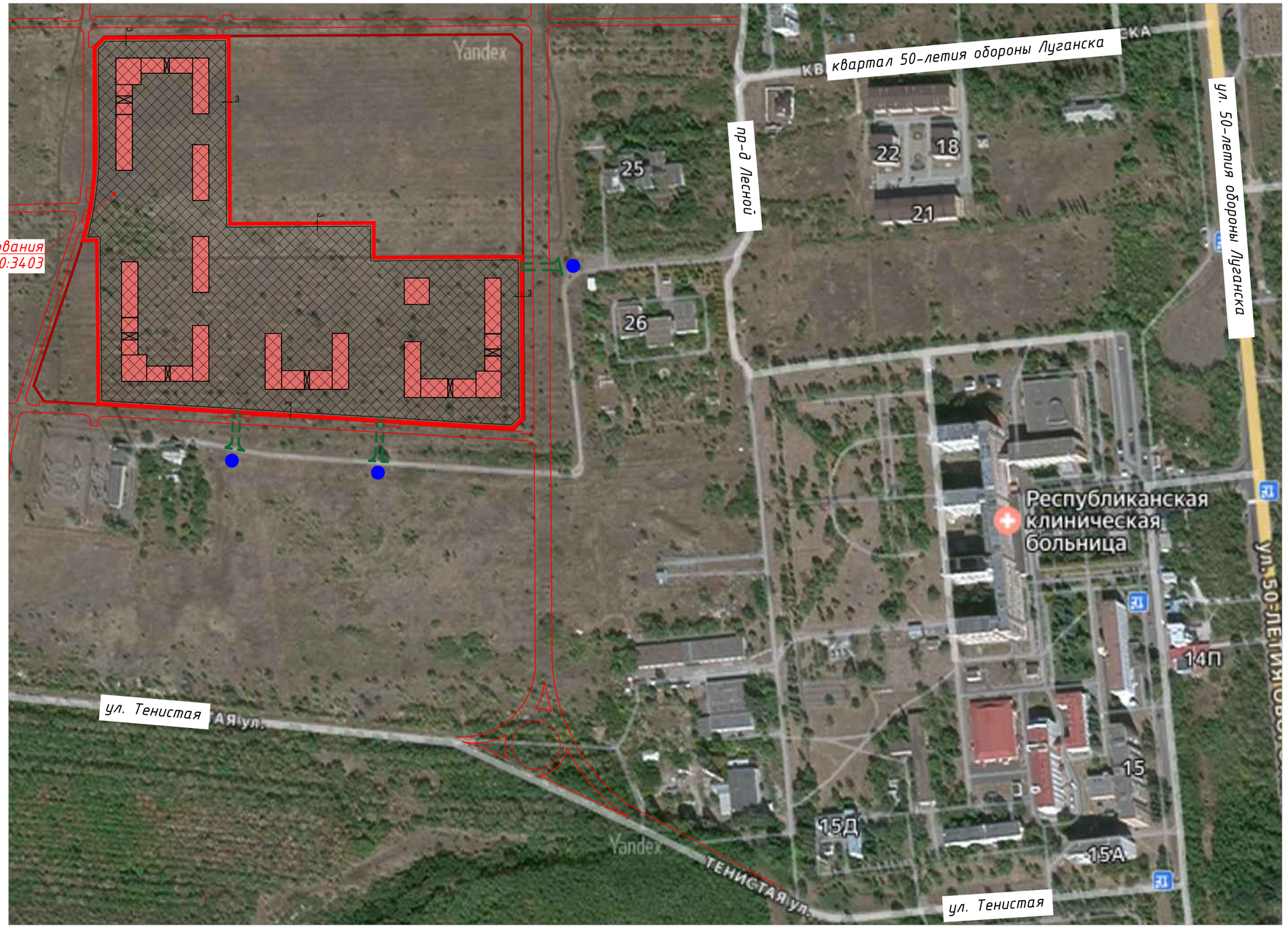
Система пешеходных тротуаров обеспечивает безопасное и удобное движение пешеходов.

7. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

7.1 Въезды-выезды на территорию земельного участка расположены с восточной и южной сторон участка с Лесного проезда по существующему внутриквартальному проезду.

7.2 Подъезд пожарного транспорта организован с двух продольных сторон проектируемых зданий на расстоянии 5-8 м, шириной не менее 4.2 м, что соответствует требованиям СП 4.13130.2013 п.8. Конструкция покрытия проезда выдерживает нагрузку от пожарной техники.

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Условный знак	Наименование
	Красная линия по ППТ
	Граница земельного участка КН 95:19:0000000:3403
	Граница благоустройства за границей земельного участка
	Контуры перспективной УДС согласно ППТ, ограниченной ул. 50-летия Обороны Луганска, вдоль границы лесного заказника «Луганский»
	Проектируемое здание/сооружение
	Въезд-выезд на участок
	Зона допустимого размещения объектов капитального строительства

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Nдок.	Подп.	Дата
Разработ.	Синяк				10.25
Проверил	Горный				10.25
Нач.отдела	Емельянова				10.25
Н. Контр.	Коломиец				10.25

СЭ-10/25-019-ПЗУ

Многоквартирный жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями по адресу: Луганская Народная Республика, г. Луганск, микрорайон Марьевский, зона 4.1, кадастровый номер земельного участка 95:19:0000000:3403 (1 очередь)

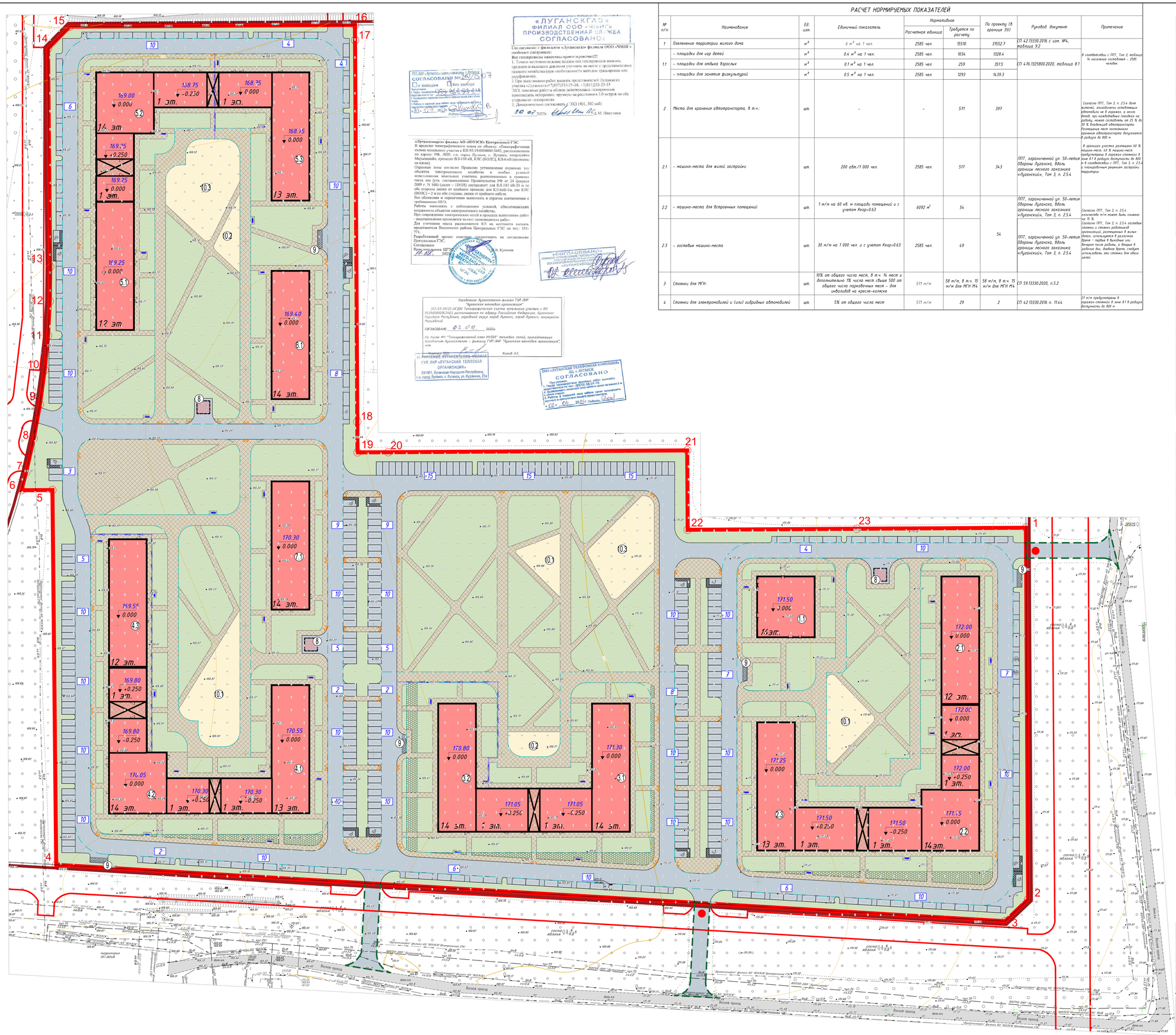
Многоквартирный жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями

Стадия	Лист	Листов
П	1	

Ситуационный план
М1:2000

ООО "Испытательный Центр "Стройэксперт"

Формат А1


1 эт.
12 эт.
13 эт.
14 эт.
14 эт.
12 эт.
13 эт.
14 эт.
1 эт.
14 эт.
12 эт.
13 эт.
14 эт.
1 эт.
14 эт.
12 эт.
13 эт.
14 эт.
1 эт.
14 эт.
12 эт.
13 эт.
14эт.
1 эт.
14 эт.
12 эт.
13 эт.
14 эт.
1 эт.
14 эт.
12 эт.
13 эт.
14эт.
Лесной проезд
Лесной проезд
Лесной проезд

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по плану	Наименование	Кол-во	Этажность	Примечание
1.1	Многоквартирный жилой дом корпус 1.1	1	14	
2.1	Многоквартирный жилой дом корпус 2.1	1	12	
2.2	Многоквартирный жилой дом корпус 2.2	1	14	В т.ч.: 13 жил. + 1 встр.
2.3	Многоквартирный жилой дом корпус 2.3	1	13	
3.1	Многоквартирный жилой дом корпус 3.1	1	14	
3.2	Многоквартирный жилой дом корпус 3.2	1	14	
4.1	Многоквартирный жилой дом корпус 4.1	1	13	
4.2	Многоквартирный жилой дом корпус 4.2	1	14	В т.ч.: 13 жил. + 1 встр.
4.3	Многоквартирный жилой дом корпус 4.3	1	12	В т.ч.: 11 жил.
5.1	Многоквартирный жилой дом корпус 5.1	1	12	В т.ч.: 11 жил.
5.2	Многоквартирный жилой дом корпус 5.2	1	14	В т.ч.: 13 жил. + 1 встр.
5.3	Многоквартирный жилой дом корпус 5.3	1	13	
6.1	Многоквартирный жилой дом корпус 6.1	1	14	
7.1	Многоквартирный жилой дом корпус 7.1	1	14	
8	Место под размещение ТП	3	-	
9	Контейнерная площадка для раздельного сбора мусора	5	-	
10.1	Площадки для игр детей	3	-	
10.2	Площадки для отдыха взрослых	2	-	
10.3	Площадки для занятий физкультурой	2	-	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Условный знак	Наименование
	Граница земельного участка
	Граница благоустройства за границей земельного участка
	Проектируемое здание/сооружение
	Существующий проезд
	Место для размещения трансформаторной подстанции
	Проектируемая контейнерная площадка для раздельного сбора мусора
	Бортовые камни 100.30.15/ 100.20.8 проектируемые
	Проектируемые машино-места
	Проектируемые машино-места для МГН
	Проектируемые машино-места для инвалидов на кресле-коляске
	Проектируемые машино-места для электромобилей
78.30	Проектные отметки планировки территории
78.30	Существующие отметки территории
78.79 78.33	Проектные отметки Существующие отметки
78.79 ДК	Отметки проектируемых дождеприемных колодцев
15 10.09	Уклон, проектное Расстояние, м

«ЛУГАНСКГАЗ»
ФИЛИАЛ ООО «ЧМИГ»
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ Г.П. УКБА
СОГЛАСОВАНО:

Согласование с филиалом «Луганскгаз» филиала ООО «ЧМИГ» необходимо следующее:
Все газопроводы на чертежах привести в соответствие!!!
1. Точное местоположение подземных газопроводов низкого, среднего и высокого давления уточнить на месте с представителем газового хозяйства (при необходимости методом трассировки или шурфованием).
2. При выполнении работ вызвать представителей Луганского участка «Луганскгаз» т.(0537) 233-25-18, т.(0537) 233-25-35
ЗАО, также требуется работы вблизи действующих газопроводов производить осторожно, вручную на расстоянии 1.0 метров по обе стороны от газопровода.
3. Дополнительно согласовать с ЭХЗ (40), 300 кв6)

30 07 2025г. С.М. Никулина

ГУП ДНР «Луганскэнергосервис»
СОГЛАСОВАНО № 1665 от 30.07.25
С выездом / без выезда
Тех. условия от 30.07.25 № 1665
Выдано: Заказчику
Работы в охранной зоне кабельных линий электропередач выполнить в присутствии представителя эксплуатирующей организации
Ответственный за выдачу тех. условий

«Луганскэнерго-филиал АО «ГОУЭС» Центральная ГЭС
В пределах топографического плана по объекту: "Топографическая съемка земельного участка с К/Н 95:19:0000000:3403, расположенном по адресу: РФ, ЛНР, г.о. город Луганск, г. Луганск, микрорайон Марьевский, проходит ВЛ-110 кВ, КЛС (ВОЛС), К/б-6 кВ (вписаны на плане).
Охранные зоны согласно Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (утв. постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160) (далее – ПУОЗ) составляют: для ВЛ-110 кВ-20 м по обе стороны линии от крайнего провода; для К/б-6кВ-1м, для КЛС (ВОЛС) – 2 м по обе стороны линии от крайнего кабеля.
Все обозначения и пересечения выполнить в строгом соответствии с требованиями ПУОЗ.
Работы выполнять с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность объектов электросетевого хозяйства.
При сооружении электрических сетей и процессе выполнения работ - восстановление проходится за счет производителя работ.
Для уточнения места расположения КЛ на местности вызвать представителя Восточного района Центральных ГЭС по тел.: 353-771.
Разработанный проект повторно предоставить на согласование Центральных ГЭС.
Согласовано
Ведущий инженер ЦГЭС А.Н. Куприков
12.08 2025г.

Управление Луганского филиала ГУП ДНР "Луганская ипотечная компания"
111-07-01/25-ИГДИ Топографическая съемка земельных участков с К/Н 95:19:0000000:3403 расположенного по адресу: Российская Федерация, Луганская Народная Республика, городской округ город Луганск, город Луганск, микрорайон Марьевский.
СОГЛАСОВАНО 02.09.2025г.
На листе №1 "Топографический план М1:500" тепловых сетей, принадлежащих управлению Луганского – филиала ГУП ДНР "Луганская ипотечная компания", нет.
Начальник Ковтун А.Е.

ГУП ДНР «ЛУГАНСКАЯ ТЕПЛОВАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»
291001, Луганская Народная Республика, г.о. город Луганск, г. Луганск, ул. Кураева, 23а

ООО «ЛУГАНСКАЯ ТЕЛЕФОННАЯ КОМПАНИЯ»
г. ЛУГАНСК
СОГЛАСОВАНО
1. Перед производством работ вызвать представителя ООО «ЛТК» по тел. (0372) 58-01-19.
2. Охранную зону кабельных линий связи не нарушать.
3. Работы в охранной зоне кабельных линий связи производить вручную.
4. Работы в охранной зоне кабельных линий связи производить в присутствии представителя ООО «ЛТК».
Начальник ПТО Ю.Г. Подпись, Ф.И.О.
02.09.25г. Подпись, Ф.И.О.

Система координат – СК-63
Система высот – Балтийская 1977г.

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

07-07-01/25.1-ИГДИ

Многоквартирный жилой комплекс с встроенными нежилыми помещениями по адресу: Луганская Народная Республика, г. Луганск, микрорайон Марьевский, зона 4.1, КН95:19:0000000:3403 (1 очередь)

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
Составил	Сергеева				07.25
Проверил	Кононенко				07.25

Заказчик: АО "РЕСПУБЛИКАНСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"

Стадия	Лист	Листов
И	1	2

Топографический план М 1:500

ООО "ГеоВазисПроект"

СЭ-10/25-019-ПЗУ

Многоквартирный жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями по адресу: Луганская Народная Республика, г. Луганск, микрорайон Марьевский, зона 4.1, кадастровый номер земельного участка 95:19:0000000:3403 (1 очередь)

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
Разработал	Сынак				10.25
Проверил	Гарный				10.25
Нач.отдела	Емельянова				10.25
Н. Контр.	Колонвец				10.25

План организации рельефа М1:500

Стадия	Лист	Листов
П	3	

ООО "Испытательный Центр "Сертэксперт"

Примечание:
Вертикальная планировка выполнена в увязке с существующими отметками топосъемки и проездов по разработке перспективной УДС по ППТ. Разработчикам УДС необходимо учесть отметки по проекту СЭ-10/25-019-ПЗУ.

Формат А0

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ РАБОТ

Наименование	Количество в гр. уч., м³		Количество за гр. уч., м³		Приме-чания
	Насыпь(+)	Выемка(-)	Насыпь(+)	Выемка(-)	
1. Срезка растительного грунта, h=0,6м	–	40633	–	272	
2. Грунт планировки территории:	45469	179	–	–	
3. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:	–	67800	–	557	
а) подземных частей зданий и сооружений	–	(28054)	–	–	в т.ч. 10327 куб.м. почвенно-растительный слой
б) подземных сетей	–	8621.33	–	–	
– водоотведения	–	1462.76			
– водоснабжения	–	2125.37			
– теплоснабжения	–	334.750			
– сетей связи	–	336.70			
– электроснабжения	–	784			
– наружного электроосвещения	–	565			
в) автодорожных покрытий, в т.ч.:	–	(31124)	–	(557)	
- проездов (Тип 1, h=0.82м) S=18839.2м2	–	(15444.8)	–	(557)	
- тротуара (Тип 2, h=0.48м) S=17883м2	–	(8584)	–	–	
- покрытия площадок (Тип 3, h=0.48м) S=3096.7м2	–	(1239)	–	–	
- укрепленный газон (Тип 4, h=0.68м) S=338.5м2	–	(230)	–	–	
- газонов (Тип 5, h=0.2м) S=28117.5м2	–	(5624)	–	–	
4. Компенсация снятия ПРС	40633		272	–	
5. Поправка на уплотнение (10%)	4547	–	–	–	
6. Всего грунта	90649	108612	272	828	
7. Избыток пригодного грунта *	17963	–	557	–	
8. Плодородный грунт, всего, в т.ч. :	–	–	–	–	
используемый для озеленения территории, Sозел=28117.5 м2:	5624	–	–	–	
недостаток плодородного грунта :	–	(5624)	–	–	
12. Итого перерабатываемого грунта :	114235	114235	828	828	

* Согласно заключению инженерно-экологических изысканий, выполненных ООО «ГеоБазис|Проект» под шифром 07-07-01/25.1-ИЭИ в 2025 году, почвенный покров участка работ относится к «Допустимой» категории загрязнения по санитарно-химическим, санитарно-эпидемиологическим показателям. Почвенный покров участка работ возможно использовать без ограничений, под отсыпки котлованов и выемок (СанПиН 2.1.3684-21).

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Условный знак	Наименование
	Граница земельного участка
	Граница благоустройства за границей земельного участка
	Проектируемое здание/сооружение

Рабочая отметка, м

Проектная отметка, м

+0.15 3.10

2.97

Отметка рельефа, м

+6

–5

Объем насыпи, м3

Объем выемки, м3

	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	Всего,м3
Итого,м3	Насыпь (+)	+1273	+1825	+1185	+3324	+3496	+1753	+3057	+2834	+2808	+2808	+3108	+2757	+3051	+2382	+1848	+1170	+1789	+2862	+539	+1600	+45469
	Выемка (-)	-6	-3	--	-2	-10	-10	-147	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-1	-179

						СЭ-10/25-019-ПЗУ
						Многоквартирный жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями по адресу: Луганская Народная Республика, г. Луганск, микрорайон Марьевка, зона 4.1, кадастровый номер земельного участка 95:15:000000:3433 (1 очередь)
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	
Разработ.		Синяк			10.25	Многоквартирный жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями
Проверил		Горный			10.25	
Нач.отдела		Емельянова			10.25	
Н. Контр.		Коломиец			10.25	План земляных масс М1:500

Стадия	Лист	Листов
П	4	

ООО "Испытательный Центр "Стройэксперт"

Согласовано

Взам. инв. №

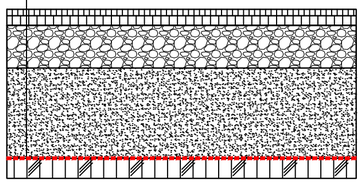
Подп. и дата

Инв. № подл.

Формат А0

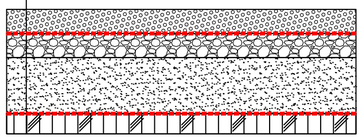
Асфальтобетонное покрытие проездов, Тип1

Смесь асфальтобетонная А16 Вн по ГОСТ Р 58406.2-2020 на БНД 70/100 по ГОСТ 33133-2014	40 мм
Смесь асфальтобетонная А22 Нн по ГОСТ Р 58406.2-2020 на БНД 70/100 по ГОСТ 33133-2014	60 мм
Щебень гранитный М800 фр.40-70 по ГОСТ 8267-93(изм. №4) уложенный по методу расклинки по СНиП 3.06.03-85	220 мм
Песок среднезернистый, класс I по ГОСТ 8736-2014	500 мм
Геополотно нетканое по ГОСТ Р 56419-2015 (плотностью 300г/м^2)	
Уплотненный грунт, Ку=0.98	

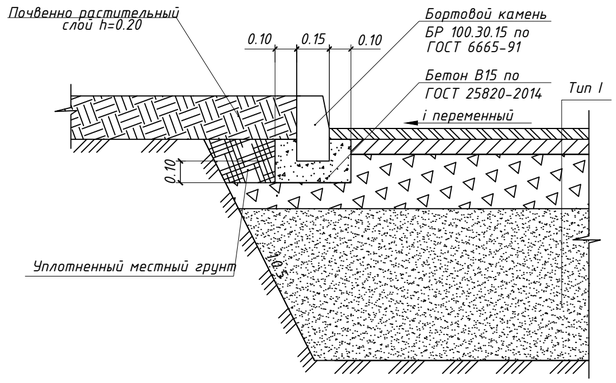


Покрытие из гранитного отсева, Тип 3

Отсев гранитный фр. 5-20 мм, М1000-1200, ГОСТ 32703-2014	50 мм
Щебень гранитный фр. 5-20 мм, М800, ГОСТ 32703-2014	50 мм
Щебень гранитный фр. 20-40 мм, М800, ГОСТ 32703-2014	100 мм
Песок средней крупности Ку=0.98 3м/сут ГОСТ 8736-2014	200 мм
Геополотно нетканое по ГОСТ Р 56419-2015 (плотностью 300г/м^2)	
Уплотненный грунт, Ку=0.98	

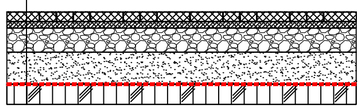


Деталь устройства бортового камня на проездах и площадках (М 1:20)



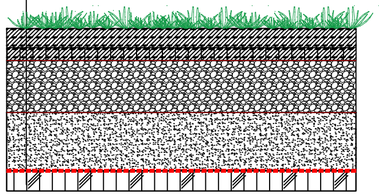
Плиточное покрытие тротуаров, Тип 2

Плитка тротуарная бетонная, ГОСТ 17608-2017	60 мм
Сухая цементно-песчаная смесь в соотношении 1:10 ТУ 400-24-114-78	40 мм
Щебень гранитный фр. 20-40 мм, М800, ГОСТ 32703-2014	60 мм
Щебень гранитный фр. 40-70 мм, М800, ГОСТ 32703-2014	120 мм
Песок средней крупности Ку=0.98 3м/сут ГОСТ 8736-2014	200 мм
Геополотно нетканое по ГОСТ Р 56419-2015 (плотностью 300г/м^2)	
Уплотненный грунт, Ку=0.98	

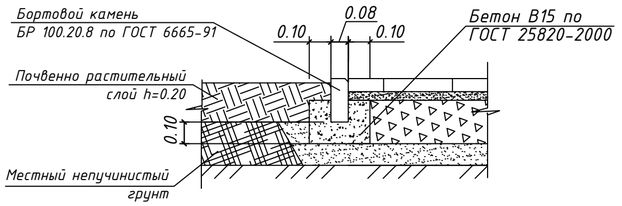


Покрытие на основе газонной решетки с посевным газоном, Тип 4

Плодородный грунт	80 мм
Газонная решетка Ecoraster под нагрузку 16т/ось, заполненная плодородным грунтом	50 мм
Щебень гранитный фр. 20-40 мм, М1000-1200 с заклинкой фракционированным мелким щебнем, ГОСТ 32703-2014	200 мм
Песок средней крупности Ку=0.98 3м/сут ГОСТ 8736-2014	350 мм
Геотекстиль нетканый ГОСТ 53225-2008 плотность 200г/м^2	
Уплотненный грунт, Ку=0.98	

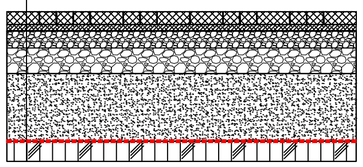


Деталь устройства втопленного бортового камня на дорожках и площадках (М 1:20)



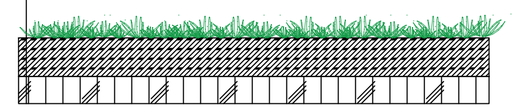
Плиточное покрытие тротуаров с усиленным основанием для возможности проезда пожарной техники, Тип 2

Плитка тротуарная бетонная, ГОСТ 17608-2017	80 мм
Сухая цементно-песчаная смесь в соотношении 1:10 ТУ 400-24-114-78	40 мм
Щебень гранитный фр. 20-40 мм, М800, ГОСТ 32703-2014	100 мм
Щебень гранитный фр. 40-70 мм, М800, ГОСТ 32703-2014	120 мм
Песок средней крупности Ку=0.98 3м/сут ГОСТ 8736-2014	350 мм
Геополотно нетканое по ГОСТ Р 56419-2015 (плотностью 300г/м^2)	
Уплотненный грунт, Ку=0.98	



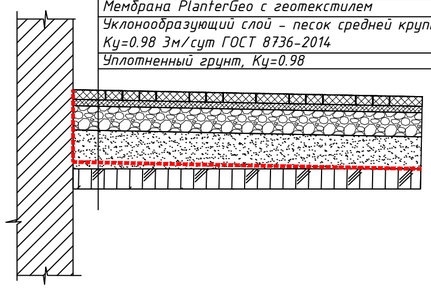
Газон посевной, Тип 5

Плодородный грунт с посевом трав	200 мм
Уплотненный грунт, Ку=0.98	



Узел сопряжения проектируемого здания с покрытием из тротуарной плитки, Тип 2

Плитка тротуарная бетонная, ГОСТ 17608-2017	60 мм
Сухая цементно-песчаная смесь в соотношении 1:10 ТУ 400-24-114-78	40 мм
Щебень гранитный фр. 20-40 мм, М800, ГОСТ 32703-2014	60 мм
Щебень гранитный фр. 40-70 мм, М800, ГОСТ 32703-2014	120 мм
Песок средней крупности Ку=0.98 3м/сут ГОСТ 8736-2014	200 мм
Мембрана PlanterGeo с геотекстилем	
Уклонообразующий слой - песок средней крупности Ку=0.98 3м/сут ГОСТ 8736-2014	0-40 мм
Уплотненный грунт, Ку=0.98	



Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						СЭ-10/25-019-ПЗУ	
						Многоквартирный жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями по адресу: Луганская Народная Республика, г. Луганск, микрорайон Марьевский, зона 4.1, кадастровый номер земельного участка 95:19:0000000:3403 (1 очередь)	
Изм.	Кол.уч.	Лист	Nдок.	Подп.	Дата		
Разработ.		Синяк			10.25	Многоквартирный жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями	Стадия: П; Лист: 5; Листов:
Проверил		Горный			10.25		
Нач.отдела		Емельянова			10.25		
Н. Контр.		Коломеец			10.25	Конструкции дорожных одежд М1:500	ООО "Испытательный Центр "Стройэксперт"

Формат А2

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по плану	Наименование	Кол-во	Этажность	Примечание
1.1	Многоквартирный жилой дом корпус 1.1	1	14	
2.1	Многоквартирный жилой дом корпус 2.1	1	12	
2.2	Многоквартирный жилой дом корпус 2.2	1	14	В т.ч.: 13 жил. + 1 встр.
2.3	Многоквартирный жилой дом корпус 2.3	1	13	
3.1	Многоквартирный жилой дом корпус 3.1	1	14	
3.2	Многоквартирный жилой дом корпус 3.2	1	14	
4.1	Многоквартирный жилой дом корпус 4.1	1	13	
4.2	Многоквартирный жилой дом корпус 4.2	1	14	В т.ч.: 13 жил. + 1 встр.
4.3	Многоквартирный жилой дом корпус 4.3	1	12	В т.ч.: 11 жил.
5.1	Многоквартирный жилой дом корпус 5.1	1	12	В т.ч.: 11 жил.
5.2	Многоквартирный жилой дом корпус 5.2	1	14	В т.ч.: 13 жил. + 1 встр.
5.3	Многоквартирный жилой дом корпус 5.3	1	13	
6.1	Многоквартирный жилой дом корпус 6.1	1	14	
7.1	Многоквартирный жилой дом корпус 7.1	1	14	
8	Место под размещение ТП	3	-	
9	Контейнерная площадка для раздельного сбора мусора	5	-	
10.1	Площадки для игр детей	3	-	
10.2	Площадки для отдыха взрослых	2	-	
10.3	Площадки для занятий физкультурой	2	-	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Условный знак	Наименование
	Граница земельного участка
	Граница благоустройства за границей земельного участка
	Проектируемое здание/сооружение
	Существующий проезд
100.30/99.70	Бортовые камни 100.30 (проектные) / 99.70 (существующие)
	Место для размещения трансформаторной подстанции
	Проектируемая контейнерная площадка для раздельного сбора мусора
	Проектируемые машино-места
	Проектируемые машино-места для МГН
	Проектируемые машино-места для инвалидов на кресле-коляске
	Проектируемые машино-места для электромобилей
W1	Проектируемая сеть водоснабжения
К1	Проектируемая сеть водоотведения
Д1	Проектируемая сеть периферийного дренажа
	Лотки водоотводные линейной канализации
W1	Проектируемая сеть наружного освещения
W1	Проектируемая сеть электроснабжения
W1	Технический коридор для прокладки КЛ-0,4/6 кВ силами сетевой организации. Выполняется отдельным проектом.
	Проектируемая сеть связи
	Проектируемая теплосеть

Точка подключения ТС согласно ТУ №01-20/34/89/01 от 11.12.2025 X=6362711.64 Y=5366126.25

Точка присоединения к электрическим сетям ООО "Специализированный застройщик "Октябрь", в соответствии с ТУ №25 от 05.12.2025

Точка подключения ТС согласно ТУ №01-20/34/89/01 от 11.12.2025 X=6362716.59 Y=5366050.64

Точка присоединения к электрическим сетям ООО "Специализированный застройщик "Октябрь", в соответствии с ТУ №25 от 05.12.2025

Точка подключения ТС согласно ТУ №01-20/34/89/01 от 11.12.2025 X=6362706.64 Y=5366225.00

Точка присоединения к электрическим сетям ООО "Специализированный застройщик "Октябрь", в соответствии с ТУ №25 от 05.12.2025

Точка подключения к сетям водоснабжения ГУП ЛНР "ЛУГАНСКВОДА", в соответствии с ТУ №66-Л от 03.12.2025

Точка подключения к сетям водоотведения ГУП ЛНР "ЛУГАНСКВОДА", в соответствии с ТУ №66-Л от 03.12.2025

Точка подключения к сетям ливневой канализации МИНИСТРОЙ ЛНР, в соответствии с ТУ №16741/25-11 от 11.12.2025

Точка присоединения к электрическим сетям ООО "Специализированный застройщик "Октябрь", в соответствии с ТУ №25 от 05.12.2025

Точка подключения ТС согласно ТУ №01-20/34/89/01 от 11.12.2025 X=6362764.88 Y=5366265.81

Точка присоединения к электрическим сетям ООО "Специализированный застройщик "Октябрь", в соответствии с ТУ №25 от 05.12.2025

Точка подключения ТС согласно ТУ №01-20/34/89/01 от 11.12.2025 X=6362960.35 Y=5366095.30

Точка присоединения к электрическим сетям ООО "Специализированный застройщик "Октябрь", в соответствии с ТУ №25 от 05.12.2025

Точка подключения к сетям связи ООО "ЛТК", в соответствии с ТУ №220/53-2025 ТУ от 23.10.2025, с учетом изменений №220/6И-2025 ТУ от 02.12.2025

Точка присоединения к электрическим сетям ООО "Специализированный застройщик "Октябрь", в соответствии с ТУ №25 от 05.12.2025

Точка подключения ТС согласно ТУ №01-20/34/89/01 от 11.12.2025 X=6362840.11 Y=5366064.35

Точка присоединения к электрическим сетям ООО "Специализированный застройщик "Октябрь", в соответствии с ТУ №25 от 05.12.2025

Точка подключения ТС согласно ТУ №01-20/34/89/01 от 11.12.2025 X=6362760.06 Y=5366072.61

Точка присоединения к электрическим сетям ООО "Специализированный застройщик "Октябрь", в соответствии с ТУ №25 от 05.12.2025

Точка подключения ТС согласно ТУ №01-20/34/89/01 от 11.12.2025 X=6363071.05 Y=5366036.11

ГУП ЛНР "Луганскэлектросервис" СОГЛАСОВАНО № 1053 С выездом / Без выезда. Начальник ПТО [illegible] 08.12.2025. Работы в охранной зоне кабельных линий производить в присутствии представителя ГУП ЛНР "Луганскэлектросервис" [illegible] 08.12.2025

«ЛУГАНСКГАЗ» ФИЛИАЛ ООО «ЧАО» ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ СЛУЖБА СОГЛАСОВАНО:

Согласовано с филиалом «Луганскгаз» филиала ООО «ЧМИГ» необходимо следующее:
Все газопроводы наземного ориентировано!!!
1. Точное местоположение подземных газопроводов низкого, среднего и высокого давления уточнить на месте с представителем газового хозяйства (при необходимости металлом трассировки или шурфованием).
2.При выполнении работ вызвать представителя Луганского участка «Луганскгаз» (3857)233-25-18, +7(3857)233-25-55
ЭКЗ земляные работы вблизи электрокабеля (напряжение) производить осторожно, вручную на расстоянии 3,0 метров по обе стороны от газопровода.
3. Дополнительно согласовать с ЭКЗ (401, 300 каб)
30.07 2025г. [illegible] Д.М. Николаева

«Луганскэнерго филиал АО «ГОЭЭСК» Центральные ГЭС
В пределах топографического плана по объекту: «Топографическая съемка земельного участка с КН 95:19:0100000:5403, расположенном по адресу: РФ, ЛНР, г.о. город Луганск, г. Луганск, микрорайон Марьевский, проходит ВЛЗ-110 кВ, КЛЕ (ВОЛС), КЛ6-6кВ (неизвестна назначение).
Охранные зоны согласно Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (утв. постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160) (далее – (ПОЗ) составляют: для ВЛ-110 кВ-20 м по обе стороны линии от крайних проводов; для КЛ-6кВ-1м, для КЛЕ (ВОЛС)—2 м по обе стороны линии от крайнего кабеля.
Все обнаженные и пересекаемые выполнить в строгом соответствии с требованиями ПОЗ.
Работы выполнить с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность объектов электросетевого хозяйства.
При повреждении электрических сетей в процессе выполнения работ - восстановление произвести за счет производителя работ.
Для уточнения места расположения КП на местности вызвать представителя Восточного района Центральных ГЭС по тел.: 333-971.
Разработанный проект согласовать предоставить на согласование Центральных ГЭС.
Согласовано
Врио начальника ЦГЭС [illegible] Н.В. Кузнов
[illegible] 2025г.

Управление Луганского филиала ГУП ЛНР "Луганская жилищно-коммунальная" 111-07-10/21-ИГДИ Топографическая съемка земельного участка с КН 95:19:0000000:3403 расположенного по адресу: Российская Федерация, Луганская Народная Республика, городской округ город Луганск, город Луганск, микрорайон Марьевский
СОГЛАСОВАНО 02.09.2025г.
На листе №1 "Топографический план М1:500" тепловые сети, принадлежащие Управлению Луганскэнерго – филиалу ГУП ЛНР "Луганская жилищно-коммунальная", нет.
[illegible] Конов А.К.

ГУП ЛНР «ЛУГАНСКАЯ ТЕПЛОВАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ» 291001, Луганская Народная Республика, г.о. город Луганск, г. Луганск, ул. Кирзавод, 23а

ООО «ЛУГАНСКАЯ ТЕЛЕФОННАЯ КОМПАНИЯ» ЛНР, г. ЛУГАНСК СОГЛАСОВАНО
1. При производстве работ в охранной зоне кабельных линий связи руководствоваться ПОЗ ТКС 02.01-15.
2. Работы в охранной зоне кабеля связи производить в присутствии представителя предприятия связи.
[illegible] 30.07.25г. Подпись, Ф.И.О.

Система координат: СК-63
Система высот: Балтийская 1977г.

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

07-07-01/25.1-ИГДИ

Многоквартирный жилой комплекс с встроенными нежилыми помещениями по адресу: Луганская Народная Республика, г. Луганск, микрорайон Марьевский, зона 4.1, КН95:19:0000000:3403 (1 очередь)

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
Составил		Скворцова			07.25
Проверил		Скворцова			07.25

Заказчик: АО "РЕСПУБЛИКАНСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"

Стадия	Лист	Листов
И	1	2

Топографический план М 1:500

ООО "ГеоВазисПроект"

СЭ-10/25-019-ПЗУ

Многоквартирный жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями по адресу: Луганская Народная Республика, г. Луганск, микрорайон Марьевский, зона 4.1, кадастровый номер земельного участка 95:19:0000000:3403 (1 очередь)

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
Разработ.		Синяк			10.25
Проверил		Горный			10.25
Нач.отдела		Емельянова			10.25
Н. Контр.		Колонец			10.25

Сводный план инженерных сетей М1:500

Стадия	Лист	Листов
П	6	

ООО "Испытательный Центр "Стройэксперт"

Формат А0