

Заказчик: ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ 1"

Строительство многоквартирного жилого комплекса "Новый город" по адресу: РФ, ЛНР, г. Луганск,
ул. А. Линева, район дома №124, Зона №1 (многоквартирный жилой дом 1.5)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического
обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание
технологических решений.

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка
250. 025-05-ПЗУ
БС-1, БС-2, БС-3, БС-4

Изм.	№ док.	Подпись	Дата

Том 2

Заказчик: ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖИЛСТРОЙИНВЕСТ 1"

Строительство многоквартирного жилого комплекса "Новый город" по адресу: РФ, ЛНР, г. Луганск,
ул. А. Луиева, район дома №124, Зона №1 (многоквартирный жилой дом 1.5)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

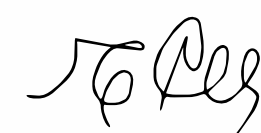
Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического
обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание
технологических решений.

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка
250. 025-05-ПЗУ БС-1.
БС-2 БС-3 БС-4

Изм.	№ док.	Подпись	Дата

Том 2

Директор ООО "Осколпроект"

 Е.В. Соснина

Лист	Наименование	Примечание
01	Титульник	
02	Содержание тома	
03	Текстовая часть	
06	Ситуационная схема М 1:5000	
07	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500. I очередь	
08	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500. II очередь	
09	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500. III очередь	
10	Разбивочный план М 1:500	
11	Схема благоустройства территории	
12	Вертикальная планировка территории	
13	План земляных масс	
14	Сводный план сетей	

						250.025-05-ПЗУ				
						Строительство Многоквартирного жилого комплекса «Новый город» по адресу: РФ, ЛНР, г. Луганск, ул. А. Линева, район дома №124» (зона 1) (Многоквартирный жилой дом 1 .5)				
Изм.	Коп.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата					
Разработал	Мирошин					Многоквартирный жилой дом 1 .5		Стадия	Лист	Листов
ГАП	Батищев							п	02	
ГИП	Соломаха									
Проверил	Соснина					Содержание тома		ООО "Осколпроект" г. Старый Оскол		

Текстовая часть

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

Территория проектирования расположена по адресу: РФ, ЛНР, г. Луганск, ул. А. Линева, район дома №124. Участок является частью зоны №2 из ППТ, участок сложной вытянутой формы. Зона №2 расположена в новом разработанном районе по Проекту планировки территории, прилегающей к улицам Андрея Линева и Павловской в городе Луганске городского округа города Луганска Луганской Народной Республики, далее "ППТ". С северной стороны расположен участок с крупным торговым центром строительных материалов, с других сторон и сам участок свободен для застройки.

С северной стороны участка проходит высоковольтная сеть.

Кадастровый номер зоны №2: 95:19:0101010:279

Площадь участка проектирования 5 770 кв.м.

Согласно решению ППТ на застраиваемой территории выполняется новое выделение участков с изменением некоторых существующих, в частности изменение существующего участка строительного центра. Выполняется прокладка новых городских дорог и магистралей инженерных сетей.

Проектом разрабатывается участок для жилого дома №2.5 из трех секций, располагается южнее участка дома №2.1.

а 1) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка;

Зоны с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка отсутствуют.

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Санитарно-защитная зона для данного типа объектов не устанавливается

в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент).

Проект разработан на основании договора 1904-25 от 19.04.2025г., задания на проектирование и разработанного ППТ "Проекта планировки территории, прилегающей к улицам Андрея Линева и Павловской в городе Луганске городского округа города Луганска Луганской Народной Республики"

Кадастровый номер зоны №2 - 95:19:0101010:279

Площадь зоны №2 - 55 620 кв.м.

Площадь проектируемого участка - 5770 кв.м.

Категория земель - земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования земельного участка: 2.0 - жилая застройка.

Предельное количество этажей - 16 этажей

						250.025-05-ПЗУ						
						Строительство Многоквартирного жилого комплекса «Новый город» по адресу: РФ, ЛНР, г. Луганск, ул. А. Линева, район дома №124» (зона 1) (Многоквартирный жилой дом 1 .5)						
Изм.	Коп.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата							
Разработал		Мирошин				Многоквартирный жилой дом 1 .5			Стадия	Лист	Листов	
ГАП		Батищев							П	03		
ГИП		Соломаха										
Проверил		Соснина				Текстовая часть			ООО "Осколпроект" г. Старый Оскол			

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

№ П.П	Наименование	В границах участка (%) (за границами участка)			Всего
		I очередь	II очередь	III очередь	
1	Площадь участка	5 770,0 кв.м.			
2	Площадь благоустройства территории, в т.ч.:	3 430,0 кв.м. 59,4% (85,0 кв.м.)	1 610,0 кв.м. 27,9%	1180,0 кв.м. 20,4% (230,0 кв.м.)	5 770,0 кв.м. 100% (320,0 кв.м.)
3	- Площадь застройки, в т.ч.:	491,0 кв.м. 8,5% (51,5 кв.м.)	453,3 кв.м. 7,9%	447,4 кв.м. 7,8%	1391,7 кв.м. 24,1% (51,5 кв.м.)
	Жилой дом	467,0 кв.м.	453,3 кв.м.	447,4 кв.м.	830,0 кв.м.
	Котельная	(51,5 кв.м.)	-	-	(51,5 кв.м.)
	КТП	14,0 кв.м.	-	-	14,0 кв.м.
4	- Площадь твердых покрытий, в т.ч.:	2 432,0 кв.м. 42,1%	394,5 кв.м. 6,8%	487,0 кв.м. 8,4% (ремонт 230,0 кв.м.)	3 313,5 кв.м. 57,4% (230,0 кв.м.)
	асфальтобетонное покрытие	1682,0 кв.м.	168,0 кв.м.	195,0 кв.м. (ремонт 230,0 кв.м.)	2 045,0 кв.м. (ремонт 230,0 кв.м.)
	покрытия из тротуарной плитки	420,0 кв.м.	186,5 кв.м.	250,0 кв.м.	856,5 кв.м.
	гравийные дорожки и площадки	285,0 кв.м.	-	-	285,0 кв.м.
	отмостка	45,0 кв.м.	40,0 кв.м.	42,0 кв.м.	127,0 кв.м.
5	- Площадь озеленения	507,0 кв.м. 8,8% (33,5 кв.м.)	762,2 кв.м. 13,2%	245,6 кв.м. 4,2%	1064,8 кв.м. 18,5% (33,5 кв.м.)

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;

Проектом предусмотрены планировочные решения по выравниванию территории участка, формированию организованного отвода воды с территории участка.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой;

Существующее состояние территории довольно однородно с равномерным уклоном с Юга на Север с отметки 74 до 72. С северной стороны участка подходи выполненный и спланированный участок дома №2.1. Проектом вертикальная планировка сохраняет основной уклон с выравниванием под планировочную отметку проектируемого жилого дома.

ж) Описание решений по благоустройству территории;

Проектом предусмотрен выравнивание территории с благоустройством под двор для жилых домов с организацией мест отдыха, зоны для детей, зеленых насаждений. Вокруг здание предусмотрен проезд для пожарной техники, организован доступ для МГН. Стоянки для автомобилей расположены с южной стороны участка и торца здания. Площадки для мусорных контейнеров запроектированы с навесами на расстоянии с учетом минимальных санитарных и максимальных расстояний доступности.

Строительство заложено в 3 очереди, по одной БС в каждую очередь. В первой очереди возводится БС-3, котельная, стоянки, детская площадка, трансформаторная подстанция, площадка для контейнеров с навесом. Во вторую и третью очередь возводятся БС-2 и БС-1 соответственно.

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 - для объектов производственного назначения;

Проектируемый объект не имеет производственного назначения.

						250.025-05-ПЗУ	Лист
							04
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата		

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

Проектируемый объект не имеет производственного назначения.

к) Характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения

Проектируемый объект не имеет производственного назначения

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

Подъезд к участку предусмотрен с северной стороны. На участке предусматривается круговой доступ пожарной техники к жилым домам. Стоянки расположены с южной стороны участка.

Расчет парковочных мест:

Согласно расчету и решению ППТ, на всей территории рассматриваемой по ППТ заложено:

19900 ч. населения

2820 м/м с учетом торгово-офисных помещений

Для зоны 2:

2913 ч. населения

134443 кв.м. жилой площади (общая площадь жилых этажей)

12928 кв.м. коммерческой площади

413 парковочных мест

k-0.0031 коэффициент соотношения парковочных мест к жилой площади

По проекту:

8 460,0 кв.м жилой площади (общая площадь жилых этажей)

28 м/м - стоянка для личного автотранспорта

Из расчета ППТ на проектируемую площадь жилья необходимо 26 м/м

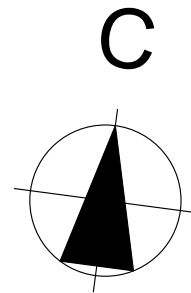
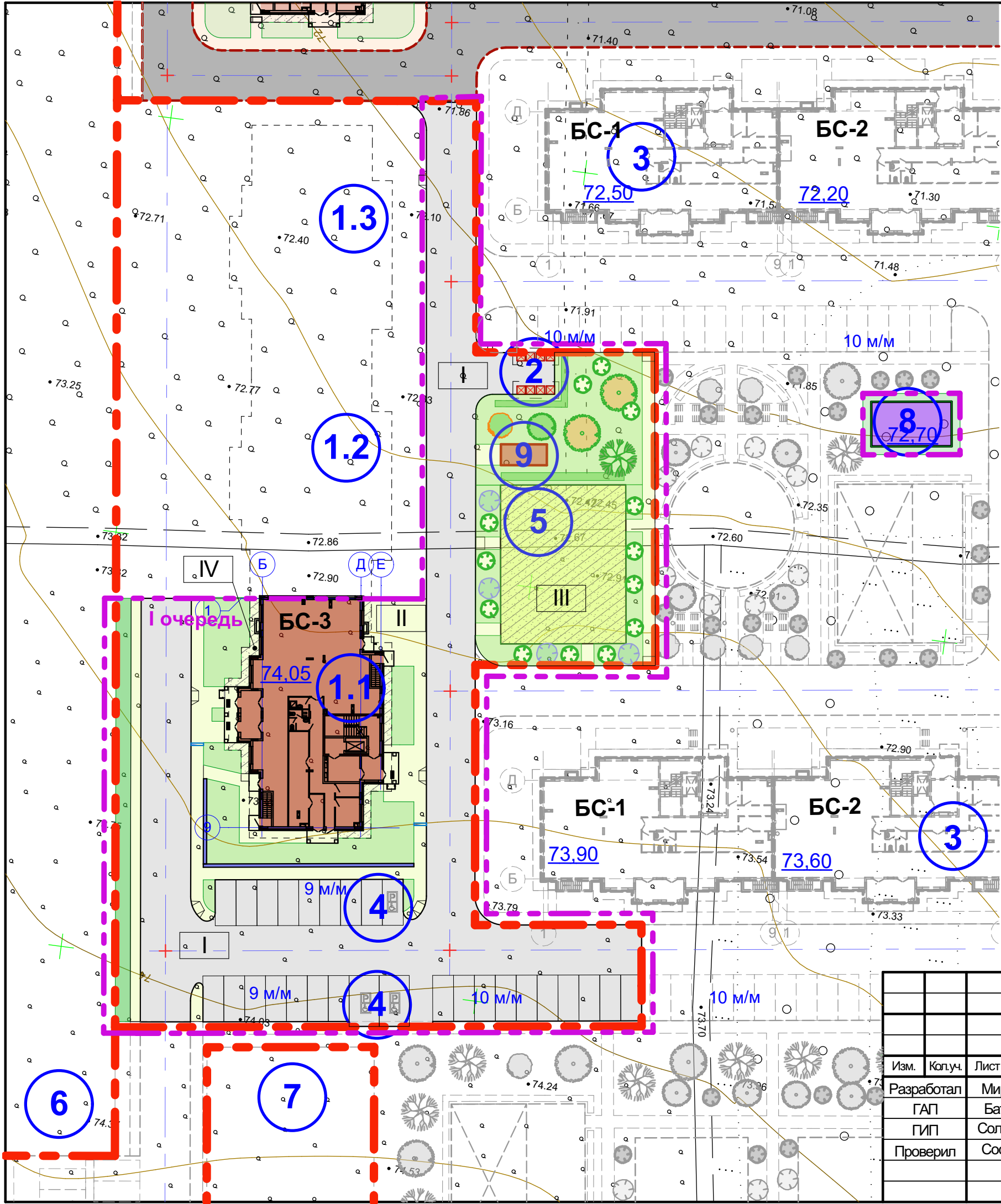
						250.025-05-ПЗУ	Лист
							05
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата		



Зона 2

Участок проектирования

						250.025-05-ПЗУ					
						Строительство Многоквартирного жилого комплекса «Новый город» по адресу: РФ, ЛНР, г. Луганск, ул. А. Линева, район дома №124» (зона 1) (Многоквартирный жилой дом 1 .5)					
Изм.	Коп.уч.	Лист	№Док	Подп.	Дата	Многоквартирный жилой дом 1 .5	Стадия	Лист	Листов		
Разработал	Мирошин						П	06			
ГАП	Батищев										
ГИП	Соломаха										
Проверил	Соснина					Ситуационная схема М 1:5000	ООО "Осколпроект" г. Старый Оскол				



Экспликация зданий и сооружений

№ п/п по плану	Наименование	Примечание
1.1	Жилой многоквартирный дом в 9 эт. БС-3	I очередь
1.2	Жилой многоквартирный дом в 9 эт. БС-2	II очередь
1.3	Жилой многоквартирный дом в 9 эт. БС-1	III очередь
2	Контейнерная площадка закрытого типа	I очередь
3	Жилые многоквартирные дома	Перспективное развитие
4	Стоянки для автомобилей	I очередь
5	Детская игровая площадка	I очередь
6	Территория для перспективного размещения детского сада	Перспективное развитие
7	Другой участок	
8	Котельная №2 (2350кВт)	I очередь
9	КТП	I очередь

Условные обозначения

- Граница участка
- Граница I очереди
- Граница II очереди
- Граница III очереди
- БС 9 этажей I очередь
- Тротуар - тип покрытия II
- Гравийные площадки - тип покрытия III
- Асфальтовые проезды и площадки - тип покрытия I
- Существующие проезды
- Газон

Ведомость дорожного покрытия (I очередь)

Наименование	Тип	Площадь, покр. кв.м.	Бордюр из бортового камня		Примечания
			Тип	Кол., м/п	
Проезды и площадки из асфальтобетона	I	1682,0 кв.м.	БР 100.30.15	450,0	
Тротуар из тротуарной плитки	II	420,0 кв.м.	БР 100.20.8	180,0	
Гравийные дорожки и площадки	III	285,0 кв.м.	БР 100.20.8	68,0	
Отмостка с гравийным покрытием	IV	45,0 кв.м.	БР 100.20.8	45,0	

Изм.

Коп.уч.

Лист

№Док.

Подп.

Дата

Разработал

ГАП

ГИП

Проверил

Мирошин

Батищев

Соломаха

Соснина

250.025-05-ПЗУ

Строительство Многоквартирного жилого комплекса «Новый город» по адресу: РФ, ЛНР, г. Луганск, ул. А. Линева, район дома №124» (зона 1) (Многоквартирный жилой дом 1 .5)

Многоквартирный жилой дом 1 .5

Схема планировочной организации земельного участка М 1:500. I очередь

Стадия

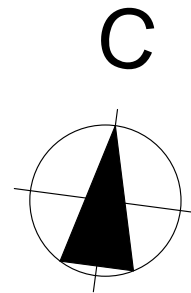
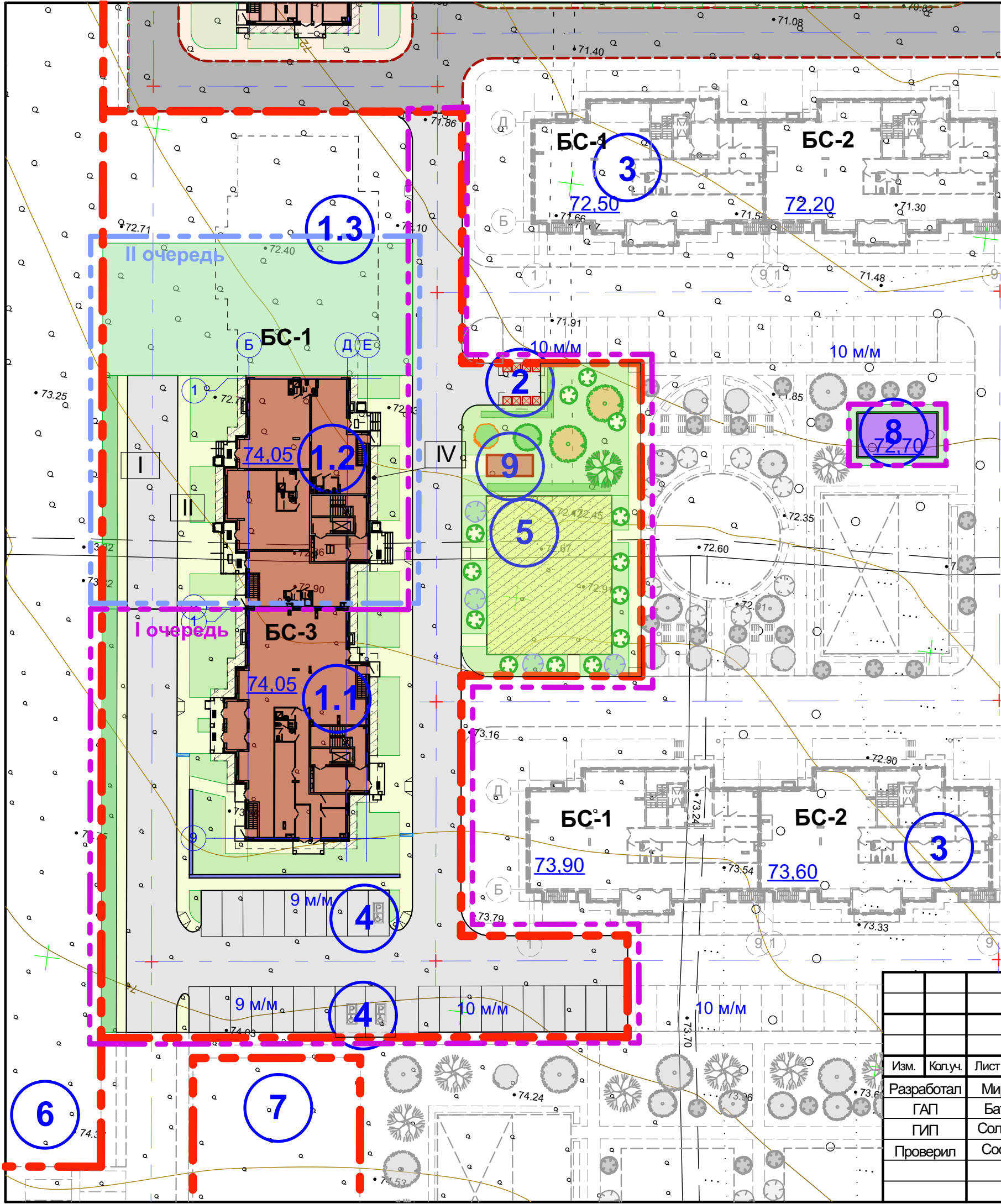
Лист

Листов

п

07

ООО "Осколпроект" г. Старый Оскол



Экспликация зданий и сооружений

№ п/п по плану	Наименование	Примечание
1.1	Жилой многоквартирный дом в 9 эт. БС-3	I очередь
1.2	Жилой многоквартирный дом в 9 эт. БС-2	II очередь
1.3	Жилой многоквартирный дом в 9 эт. БС-1	III очередь
2	Контейнерная площадка закрытого типа	I очередь
3	Жилые многоквартирные дома	Перспективное развитие
4	Стоянки для автомобилей	I очередь
5	Детская игровая площадка	I очередь
6	Территория для перспективного размещения детского сада	Перспективное развитие
7	Другой участок	

Условные обозначения

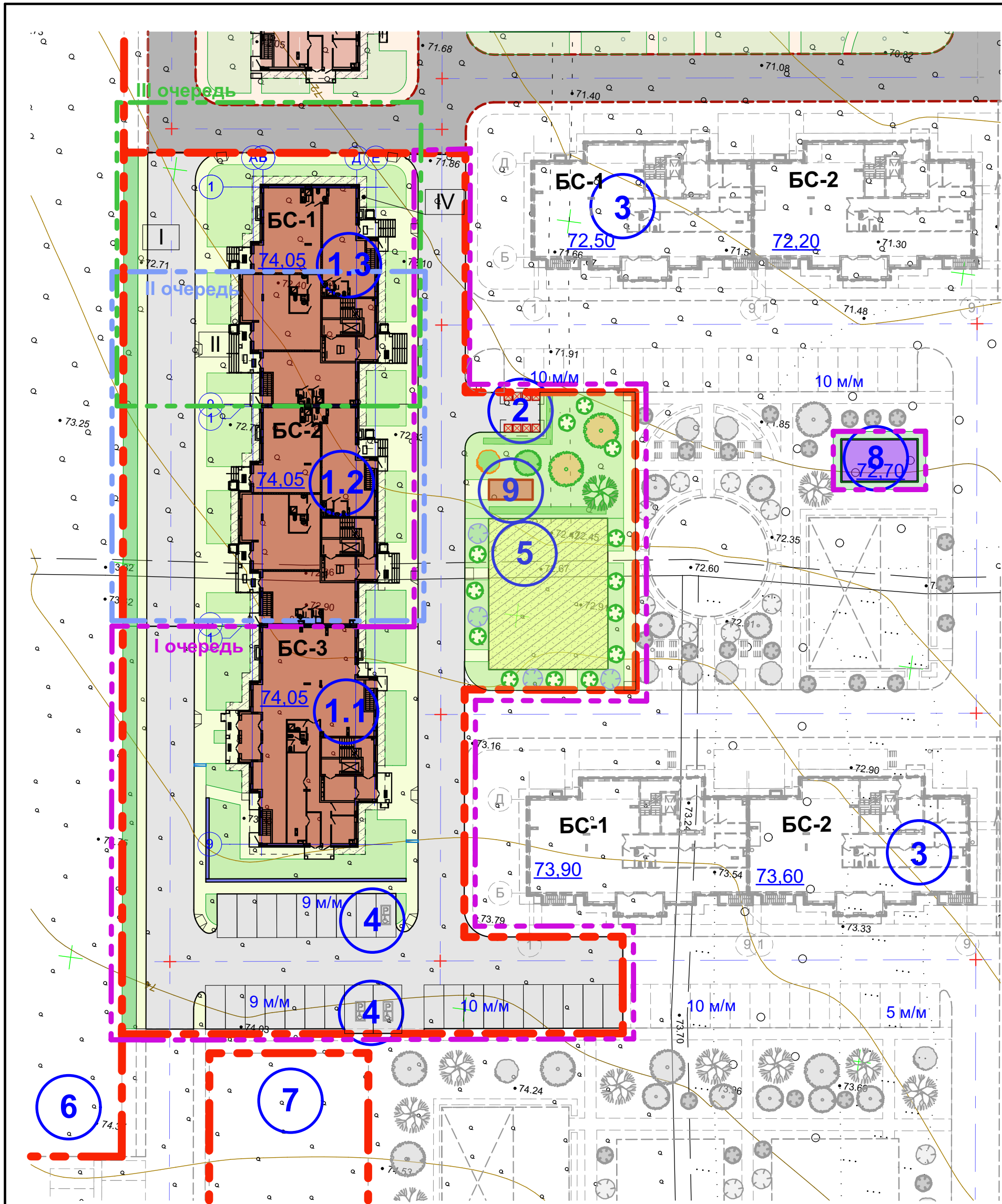
- Граница участка
- Граница I очереди
- Граница II очереди
- Граница III очереди
- БС 9 этажей I очередь
- Тротуар - тип покрытия II
- Гравийные площадки - тип покрытия III
- Асфальтовые проезды и площадки - тип покрытия I
- Существующие проезды
- Газон

Ведомость дорожного покрытия (II очередь)

Наименование	Тип	Площадь, покр.кв.м.	Бордюр из бортового камня		Примечания
			Тип	Кол., м/п	
Проезды и площадки из асфальтобетона	I	168,0 кв.м.	БР 100.30.15	55,0	
Тротуар из тротуарной плитки	II	186,5 кв.м.	БР 100.20.8	50,0	
Отмостка с гравийным покрытием	IV	40,0 кв.м.	БР 100.20.8	40,0	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Разработал	Мирошин				
ГАП	Батищев				
ГИП	Соломаха				
Проверил	Соснина				

250.025-05-ПЗУ			
Строительство Многоквартирного жилого комплекса «Новый город» по адресу: РФ, ЛНР, г. Луганск, ул. А. Линева, район дома №124» (зона 1) (Многоквартирный жилой дом 1 .5)			
Многоквартирный жилой дом 1 .5	Стадия	Лист	Листов
	П	08	
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500. II очередь		ООО "Осколпроект" г. Старый Оскол	



Условные обозначения

- Граница участка
- Граница I очереди
- Граница II очереди
- Граница III очереди
- БС 9 этажей I очередь
- Тротуар - тип покрытия II
- Гравийные площадки - тип покрытия III
- Асфальтовые проезды и площадки - тип покрытия I
- Существующие проезды
- Газон

Экспликация зданий и сооружений		
№ п/п по плану	Наименование	Примечание
1.1	Жилой многоквартирный дом в 9 эт. БС-3	I очередь
1.2	Жилой многоквартирный дом в 9 эт. БС-2	II очередь
1.3	Жилой многоквартирный дом в 9 эт. БС-1	III очередь
2	Контейнерная площадка закрытого типа	I очередь
3	Жилые многоквартирные дома	Перспективное развитие
4	Стоянки для автомобилей	I очередь
5	Детская игровая площадка	I очередь
6	Территория для перспективного размещения детского сада	Перспективное развитие
7	Другой участок	

Технико-экономические показатели					
№ П.П	Наименование	В границах участка (%) (за границами участка)			Всего
		I очередь	II очередь	III очередь	
1	Площадь участка	5 770,0 кв.м.			
2	Площадь благоустройства территории, в т.ч.:	3 430,0 кв.м. 59,4% (85,0 кв.м.)	1 610,0 кв.м. 27,9%	1180,0 кв.м. 20,4% (230,0 кв.м.)	5 770,0 кв.м. 100% (320,0 кв.м.)
3	- Площадь застройки, в т.ч.:	491,0 кв.м. 8,5% (51,5 кв.м.)	453,3 кв.м. 7,9%	447,4 кв.м. 7,8%	1391,7 кв.м. 24,1% (51,5 кв.м.)
	Жилой дом	467,0 кв.м.	453,3 кв.м.	447,4 кв.м.	830,0 кв.м.
	Котельная	(51,5 кв.м.)	-	-	(51,5 кв.м.)
	КТП	14,0 кв.м.	-	-	14,0 кв.м.
4	- Площадь твердых покрытий, в т.ч.:	2 432,0 кв.м. 42,1%	394,5 кв.м. 6,8%	487,0 кв.м. 8,4% (ремонт 230,0 кв.м.)	3 313,5 кв.м. 57,4% (230,0 кв.м.)
	асфальтобетонное покрытие	1682,0 кв.м.	168,0 кв.м.	195,0 кв.м. (ремонт 230,0 кв.м.)	2 045,0 кв.м. (ремонт 230,0 кв.м.)
	покрытия из тротуарной плитки	420,0 кв.м.	186,5 кв.м.	250,0 кв.м.	856,5 кв.м.
	гравийные дорожки и площадки	285,0 кв.м.	-	-	285,0 кв.м.
	отмостка	45,0 кв.м.	40,0 кв.м.	42,0 кв.м.	127,0 кв.м.
5	- Площадь озеленения	507,0 кв.м. 8,8% (33,5 кв.м.)	762,2 кв.м. 13,2%	245,6 кв.м. 4,2%	1064,8 кв.м. 18,5% (33,5 кв.м.)

ТИП I

Асфальтобетон А16ВН	-0,06
Против битумной эмульсии	
Щебень фракции 5-20	-0,05
Щебень фракции 0-80	- 0,15
Геотекстиль	
Песок строительный	-0,15
Уплотненный грунт	

ТИП II

Плитка тротуарная	-0,06
ППС	-0,05
Щебень фракции 5-20	-0,05
Щебень фракции 0-80	-0,15
Песок строительный	-0,10
Уплотненный грунт	

ТИП III

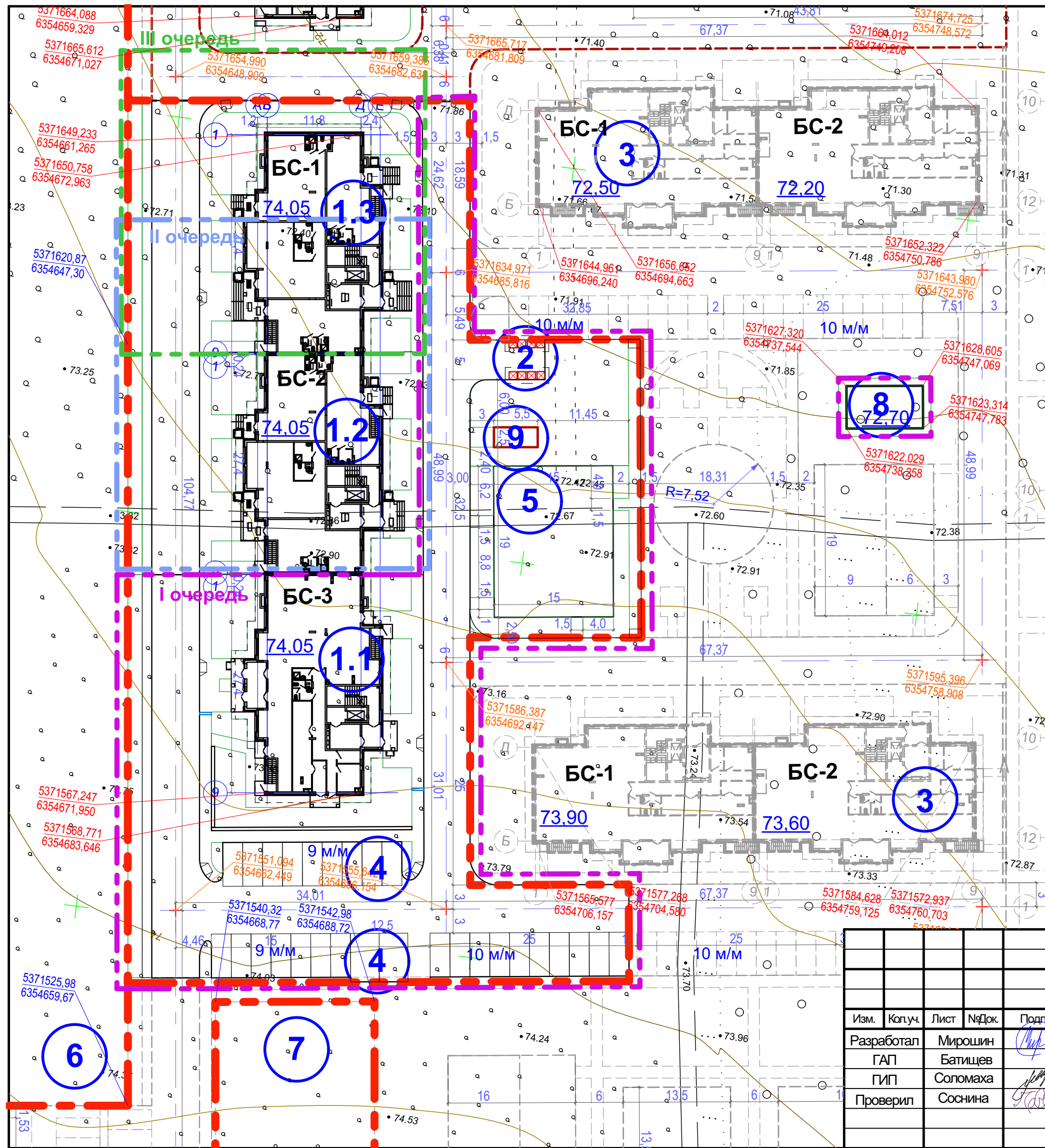
- гравий, фракция 2-8 - 0,12	
- ШПС, фракция 0-80 - 0,15	
- песок - 0,10	
- грунт	

ТИП IV

- гравий, фракция 2-8 - 0,12	
- ШПС, фракция 0-80 - 0,15	
- песок - 0,10	
- грунт	

Ведомость дорожного покрытия (III очередь)					
Наименование	Тип	Площадь пок. кв. м.	Бордюр из бортового камня		Примечания
			Тип	Кол., м/п	
Проезды и площадки из асфальтобетона	I	195,0 кв.м.	БР 100.30.15	60,0	
Тротуар из тротуарной плитки	II	250,0 кв.м.	БР 100.20.8	73,0	
Отмостка с гравийным покрытием	IV	42,0 кв.м.	БР 100.20.8	42,0	

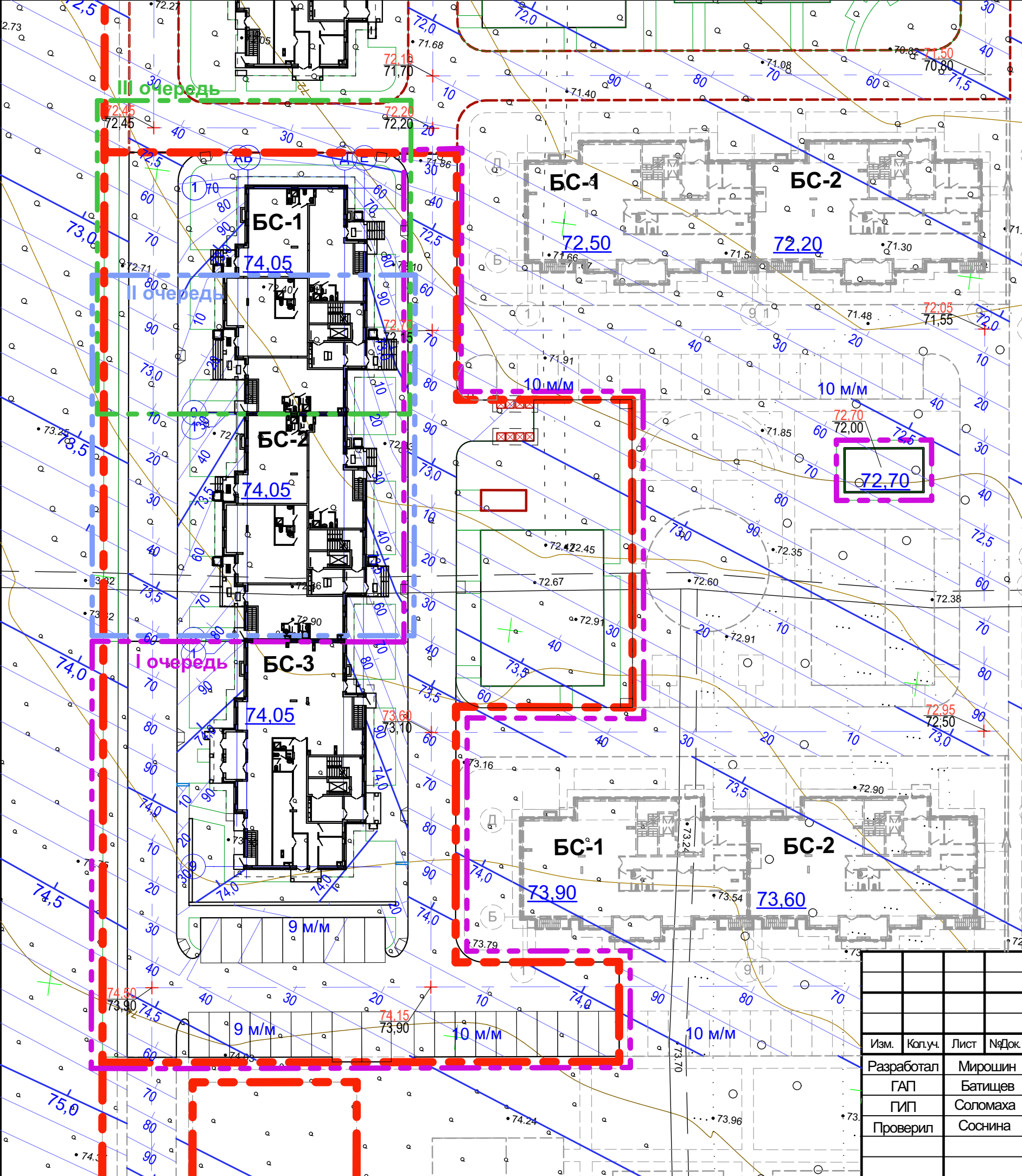
						250.025-05-ПЗУ		
						Строительство Многоквартирного жилого комплекса «Новый город» по адресу: РФ, ЛНР, г. Луганск, ул. А. Линева, район дома №124» (зона 1) (Многоквартирный жилой дом 1 .5)		
Изм.	Коп.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Многоквартирный жилой дом 1 .5	Стадия	Лист
Разработал		Мирошин					п	09
ГАП		Батищев				Проверил	ООО "Осколпроект" г. Старый Оскол	
ГИП		Соломаха						
Проверил		Соснина				Схема планировочной организации земельного участка М 1:500. III очередь		



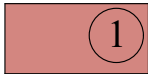
Экспликация зданий и сооружений

№ п/п по плану	Наименование	Примечание
1.1	Жилой многоквартирный дом в 9 эт. БС-3	I очередь
1.2	Жилой многоквартирный дом в 9 эт. БС-2	II очередь
1.3	Жилой многоквартирный дом в 9 эт. БС-1	III очередь
2	Контейнерная площадка закрытого типа	I очередь
3	Жилые многоквартирные дома	Перспективное развитие
4	Стоянки для автомобилей	I очередь
5	Детская игровая площадка	I очередь
6	Территория для перспективного размещения детского сада	Перспективное развитие
7	Другой участок	

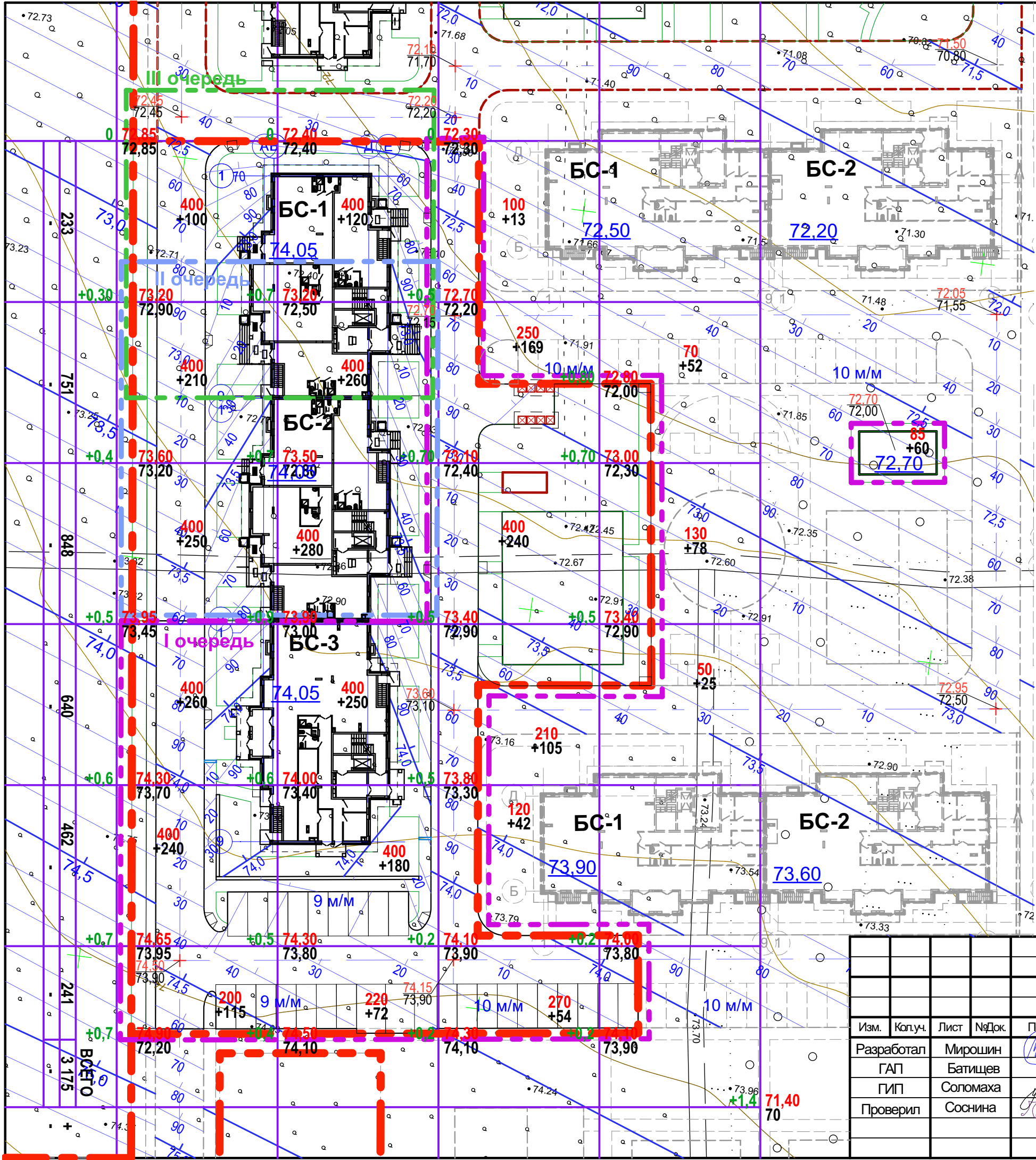
						250.025-05-ПЗУ				
						Строительство Многоквартирного жилого комплекса «Новый город» по адресу: РФ, ЛНР, г. Луганск, ул. А. Линева, район дома №124» (зона 1) (Многоквартирный жилой дом 1 .5)				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док	Подп.	Дата	Многоквартирный жилой дом 1 .5		Стадия	Лист	Листов
Разработал	Мирошин							П	10	
ГАП	Батищев									
ГИП	Соломаха									
Проверил	Соснина					Разбивочный план М 1:500		ООО "Осколпроект" г. Старый Оскол		



Условные обозначения

-  Проектируемое здание
-  Проектные горизонтали
-  -точка перелома профиля
-проектная отметка
-существующая отметка
-  Водоотводной лоток

						250.025-05-ПЗУ						
						Строительство Многоквартирного жилого комплекса «Новый город» по адресу: РФ, ЛНР, г. Луганск, ул. А. Линева, район дома №124» (зона 1) (Многоквартирный жилой дом 1 .5)						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Многоквартирный жилой дом 1 .5			Стадия	Лист	Листов	
Разработал	Мирошин								П	12		
ГАП	Батищев											
ГИП	Соломаха											
Проверил	Соснина					Вертикальная планировка территории			ООО "Осколпроект" г. Старый Оскол			



Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	3 175	-	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:			
а) Фундамента		3800	
б) дорожного покрытия		1325	
3.1 Поправка на уплотнение - 10%	318		
3.2 Поправка на разрыхление - 15%		769	
Всего природного грунта	3493	5894	
4. Избыток природного грунта	2401		
5. Плодородный грунт, всего		1 220	
а. Используемый для озеленения территории	220		
6. Избыток плодородного грунта	1000		
7. Итого перерабатываемого грунта:	7114	7114	

Условные обозначения

- рабочая отметка
- +0,00 134,45 — планировочная отметка
- 134,45 — существующая отметка
- 400 — площадь участка вертикальной планировки в секторе
- +85 — расчетный объем перерабатываемого грунта в секторе

						250.025-05-ПЗУ			
						Строительство Многоквартирного жилого комплекса «Новый город» по адресу: РФ, ЛНР, г. Луганск, ул. А. Линева, район дома №124» (зона 1) (Многоквартирный жилой дом 1 .5)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Многоквартирный жилой дом 1 .5	Стадия	Лист	Листов
Разработал	ГАП	Мирошин	Батищев	Соломаха	Соснина		П	13	
Проверил						План земляных масс		ООО "Осколпроект" г. Старый Оскол	

