

ООО «ИЦ «Стройэксперт-Юг»

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

**Заказчик – АО «РЕСПУБЛИКАНСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ
КОМПАНИЯ»**

**Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными
помещениями
по адресу: Херсонская область, м.о. Генический, г.
Геническ, ул. 40 лет Победы, кад. №94:21:1010004:6397**

Проектная документация

**Раздел 2. Схема планировочной организации земельного
участка
Том 2.**

ЮГ-08/25-002-ПЗУ

**г. Мариуполь
2025 г.**

ООО «ИЦ «Стройэксперт-Юг»

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

Заказчик – АО «РЕСПУБЛИКАНСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ»

**Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями
по адресу: Херсонская область, м.о. Генический, г. Геническ, ул. 40 лет
Победы, кад. №94:21:1010004:6397**

Проектная документация

**Раздел 2. Схема планировочной организации земельного
участка**

Том 2.

ЮГ-08/25-002-ПЗУ

Генеральный директор

С.А. Рогожников

Главный инженер проекта

А.М. Алексеева

**г. Мариуполь
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.....	6
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	9
4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	10
5. 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	10
6. ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ.....	11
7. ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ.....	11
8. ОБОСНОВАНИЕ ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДНАЗНАЧЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, А ТАКЖЕ ПРИНЦИПИАЛЬНАЯ СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ О РАССТОЯНИЯХ ДО БЛИЖАЙШИХ УСТАНОВЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН И МЕСТ РАЗМЕЩЕНИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ И ПРОЕКТИРУЕМЫХ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.....	12
9. ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ВНЕШНИЙ И ВНУТРЕННИЙ ПОДЪЕЗД К ОБЪЕКТУ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	12
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	13

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

							ЮГ-08/25-002-ПЗУ		
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Разраб.		Кириллова			10.25		Стадия	Лист	Листов
Проверил		Горный			10.25		П	1	14
Нач. Отд.		Емельянова			10.25	Текстовая часть	ООО "ИЦ "Стройэксперт-Юг"		
Н.контролер		Коломеец			10.25				
ГИП		Алексеева			10.25				

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ЮГ-08/25-002-ПЗУ			2

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

Общие данные

Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации «Многоквартирной жилой застройки со встроенно-пристроенными помещениями расположен по адресу: Херсонская область, м.о. Генический, г. Геническ, ул. 40-летия Победы, ограничен ул. 40-летия Победы, ул. Братьев Коваленко, ул. Курасова, кадастровый номер земельного участка 94:21:1010004:6397» разработан на основании:

- Технического задания на проектирование;
- Задания на проектирование;
- Проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченным улицей Кривоноса, улицей Коллективной, улицей 40-летия Победы, проспектом Мира, 2-й, 25-й, 39-й, 23-й Проектируемыми улицами в городе Геническе, Генического муниципального округа Херсонской области, утвержденными Приказом Министерства строительства, Архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства херсонской области от 23.01.2025 № 000020.03 (далее - ППТ);
- Приказа министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Херсонской области от 28.08.2025 №00103.03 «Об утверждении изменений в проекте планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул. Кривоноса, ул. Коллективной, ул. 40-летия Победы, проспектом Мира, 2-й, 25-й, 39-й, 23-й Проектируемыми улицами в г. Геническе, Генического муниципального округа Херсонской области»;
- Приказа министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Херсонской области от 25.12.2025 № «О внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Кривоноса, ул. Коллективной, ул. 40-летия Победы, проспектом Мира, 2-й, 25-й, 39-й, 23-й Проектируемыми улицами в г. Геническе, Генического муниципального округа Херсонской области в части характеристик земельных участков, расположенных в северной части документации по планировке территории»;
- Градостроительного плана земельного участка РФ-95500000202500120 от _____ г. (далее - ГПЗУ);
- Выпуски из ЕГРН от 01.09.2025г. № КУВИ-101/2025-618008;
- Технического отчета по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненного ООО «ГеоБазисПроект» в 2025 г. по шифру: 30-05-01/25-ИГДИ;
- Технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий, выполненных ООО «ГеоБазисПроект» в 2025 г. по шифру: 30-05-01/25-ИГИ;
- Технического отчета по результатам инженерно-экологических изысканий, выполненного ООО «ГеоБазисПроект» в 2025 г. по шифру: 30-05-01/25-ИЗИ;
- Технического отчета по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий, выполненного ООО «ГеоБазисПроект» в 2025 г. по шифру: 30-05-01/25-ИГМИ.
- Технического отчета по результатам работ обследования территории на наличие ВОП времён ВОВ в 2025 г. По шифру: 30-05-01/25-ВОП.

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			ЮГ-08/25-002-ПЗУ						
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата				3

Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Проектные решения приняты в соответствии с требованиями действующих нормативных документов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Постановление правительства РФ №87 от 16.01.08 г. (с изм. на 3 октября 2025 года);
- ФЗ-123 о техническом регламенте «Общие требования пожарной безопасности»;
- СП 4.13130.2013 «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";
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружения для маломобильных групп населения»;

Характеристика земельного участка

Земельный участок с КН 94:21:1010004:6397 расположен по адресу: Херсонская область, м.о Генический, г Геническ, ул 40-летия Победы.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 14914 +/- 43 кв. м.

Земельный участок ограничен:

- с северо-востока – улицей 40-летия Победы;
- с юго-востока – улицей Братьев Коваленко;
- с юга-запада – с жилой застройкой;
- с северо-запада – улицей Курасова.

Проектными решениями въезды-выезды на территорию проектируемого земельного участка предусматриваются с улицы Братьев Коваленко и улицы 40-летия Победы, с улицы Курасова предусмотрен въезд/выезд для пожарной техники.

Объекты капитального строительства на участке отсутствуют. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия Народов Российской Федерации, отсутствуют.

На участке расположены сети бытовой канализации, водопровода, сети связи и вышка сотовой связи.

Перенос вышки сотовой связи выполняется в соответствии с:

- ТУ №1 от 11.12.2025 г.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			ЮГ-08/25-002-ПЗУ						
			Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	

На участке расположены сети бытовой канализации, водопровода, сети связи, подлежащие сохранению.

Проектом предусматриваются работы в охранных зонах водопроводных сетей и канализации. В соответствии с письмом «ОБ/ВОДОКАНАЛ» от 21.10.2025 № 03-2050-2025 размещение автостоянок и работы по благоустройству согласованы.

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

В соответствии с таблицей 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 №74 от 25.09.2007 г. с изменениями: "Разрыв от открытых автостоянок вместимостью 10 и менее машино-мест до фасадов жилых домов и торцов с окнами составляет 10 м".

Проектом предусмотрен разрыв не менее 10м до жилых проектируемых зданий.

В соответствии с разделом II, п.4 СанПиН 2.1.3684-21 №3 от 28.01.2021 г. с изменениями: "Расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 20 метров".

Проектом предусмотрен разрыв не менее 20 м до жилых проектируемых зданий и площадок. По расчёту предусмотрено 2 контейнера – 1,1 м3 на жилую часть дома (1,8 м3/сут) и 1 контейнер – 1,1 м3 для встроенных помещений (0,2 м3/сут), а также ежедневный вывоз отходов (см. стр. 1112, раздел 8. Мероприятия по охране окружающей среды, шифр ЮГ-08/25-002-ООС).

Размещение иных объектов, требующих установление санитарно-защитных зон на участке в границах благоустройства, 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

Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Херсонская область, м.о. Генический, г. Геническ, ул. 40 лет Победы, кад. №94:21:1010004:6397» разработан на основании задания на проектирование и ГПЗУ.

Площадь земельного участка по ЕГРН 14914 +/- 43 кв. м.

Проектными решениями предусмотрено размещение застройки и планируемого благоустройства на части земельного участка площадью 13 516 кв.м. в соответствии с зоной допустимого размещения по ГПЗУ.

Функциональное назначение проектируемых зданий и сооружений принято в соответствии с разрешёнными видами использования земельного участка.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №								Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ЮГ-08/25-002-ПЗУ				7

Проектными решениями в соответствии с ППТ предусмотрено проектирование объекта с видом разрешённого использования:

– Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)

За относительную отметку 0.000 принят уровень чистого пола первого этажа проектируемого здания. Абсолютная отметка 0.000 составляет:

– Корпус 1 – 8.20 м;

– Корпус 2 – 8.50 м;

– Корпус 3 – 8.20 м.

Решениями проектной документации также предусмотрено:

– благоустройство территории с организацией проездов автотранспорта, тротуаров, проездов пожарных автомобилей;

– устройство газонов, посадка деревьев и кустарников, установка МАФ;

– устройство места под размещение ТП;

– размещение автостоянок;

– устройство площадок для детей, отдыха взрослых и физкультуры;

– размещение контейнерной площадки для сбора мусора.

Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка не устанавливаются в соответствии с ГПЗУ.

Высота здания

Согласно ППТ максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – 28 м, максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке не устанавливается.

Максимальная высота здания по проекту составляет 27.7 м.

Этажность многоквартирных жилых домов – 9 этажей.

Минимальная доля озеленения

В соответствии с СП 42.13330.2016 с изм. №4, таблица 9.2 минимальная доля озеленения территории 6м² на 1 чел.

344 чел. x 6 м² = 2064 м² минимальная доля озеленения.

Проектом предусмотрено 6365 м² озеленения.

Минимальное количество мест для стоянки автотранспорта

Требуемое количество машино-мест для жилых домов в соответствии с ППТ для жилых домов принято исходя из нормы 320 м/м на 1000 чел. (без учёта минимального количества мест для такси, ведомственных и грузовых автомобилей):

344 чел. x 320 м/м / 1000 чел. = 111 м/м.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ЮГ-08/25-002-ПЗУ			8

Требуемое количество машино-мест для жилых домов (гостевых мест) в соответствии с СП 42.13330.2016 с изм. №4 п. 11.32 должно составлять – 30 м/м на 1000 чел.:

$$344 \text{ чел.} \times 30 \text{ м/м} / 1000 \text{ чел.} = 10 \text{ м/м.}$$

Требуемое количество машино-мест встроенных помещений (объекты торговли) в соответствии с СП 42.13330.2016 с изм. №4 приложением Ж должно составлять – 1 м/м на 60 м2 с учётом снижения на 15%:

$$1311 \text{ м}^2 / 60 \text{ м}^2 \times 0.85 = 19 \text{ м/м.}$$

Итого требуемое количество машино-мест должно составлять 140 м/м.

Согласно требованиям СП 59.13330.2020 минимальное количество мест для стоянки специальных автотранспортных средств инвалидов должно составлять – 10% от общего числа мест, в т.ч. 5 мест и дополнительно 3% числа мест свыше 100 от общего числа парковочных мест – для инвалидов на кресле-коляске.

$140 \text{ м/м} \times 10\% = 14 \text{ м/м}$, в том числе $5 \text{ м/м} + 40 \text{ м/м} \times 3\% = 7 \text{ м/м}$ для инвалидов на кресле-коляске.

Фактическое количество мест для стоянки МГН на земельном участке – 14 м/м, в т.ч. 7 м/м для инвалидов на кресле-коляске.

Согласно СП 42.13330.2016, п. 11.44 при размещении парковочных мест на стоянках автомобилей следует предусматривать места для хранения электромобилей, оборудованные зарядными устройствами, в количестве не менее 5 % общего числа мест.

Требуемое количество машино-мест для хранения электромобилей должно составлять:

$$140 \text{ м/м} \times 5\% = 7 \text{ м/м.}$$

В границах з/у предусмотрено 2 м/м в соответствии с ЗНП.

Итого в соответствии с ППТ в границах участка размещено 90 м/м (в том числе для МГН), оставшиеся 50 м/м – в зоне пешеходной доступности не более 800м в границах квартала и УДС.

Фактическое количество веломест на земельном участке – 24.

Минимальная обеспеченность площадками

Расчет площади площадок принят по табл.8.1 СП 476.1325800.2020.

– Площадки для игр детей рассчитываются исходя из нормы 0,4 м2 на 1 чел.

$$344 \text{ чел.} \times 0,4 \text{ м}^2 = 137,6 \text{ м}^2$$

– Площадки для отдыха взрослых рассчитываются исходя из нормы 0,1 м2 на 1 чел.

$$344 \text{ чел.} \times 0,1 \text{ м}^2 = 34,4 \text{ м}^2$$

– Площадки для занятий физкультурой рассчитываются исходя из нормы 0,5 м2 на 1 чел.

$$344 \text{ чел.} \times 0,5 \text{ м}^2 = 172 \text{ м}^2$$

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			ЮГ-08/25-002-ПЗУ						9
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата				

Фактическая обеспеченность площадками 417 м2.

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

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

Таблица 4.1.

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели в границах участка	Показатели в границах благоустройства въезда/выезда на ЗУ	Примечание
1	Общая площадь встроенных помещений	м ²	1311	-	
2	Общая площадь квартир	м ²	10312	-	
3	Количество автостоянок в границе земельного участка	шт.	90	-	
4	Площадь земельного участка	м ²	14914	-	
5	Площадь застройки	м ²	1870	-	
6	Площадь озеленения, в том числе:	м ²	6365	63	в т.ч. S сущ. газона - 1398м2
	площадь газона	м ²	4016	63	
	площадь покрытия площадок	м ²	417	-	
	площадь покрытия дорожек	м ²	637	-	
7	Площадь твердых покрытий, в том числе:	м ²	6679	188	
	площадь асфальтобетонного покрытия проездов	м ²	2740	109	
	площадь тротуаров, мощение бетонной плиткой, укрепленного газона, отмостки	м ²	3939	79	в т.ч. место под размещение ТП 25м2 в гр. ЗУ, S проектируемого тротуара в границах ЗУ по ЕГРН - 41 м2

Примечание: площадь в границах благоустройства - 13516 м2.

5. 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

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 Минтранс Херсонской области № 04-22/7770 от 08.12.2025).

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

Решениями по инженерной защите территории от последствий паводковых, поверхностных и грунтовых вод предусмотрено устройство системы поверхностного водоотвода.

Система защиты территории от подтопления паводковыми водами – выполнена путем устройства территории на отметках, исключающих подтопление, а также организацией водоотвода, исключающего поступление воды с прилегающей территории на проектируемый земельный участок.

6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Вертикальная планировка территории разработана с устройством локальных выемок и насыпей.

Планировочные отметки назначены исходя из:

- отметок существующей дорожно-транспортной сети;
- с учетом отметок застройки на смежной территории с юго-западной стороны земельного участка;
- создания единого планировочного решения существующей и проектируемой территории;
- минимизации объемов земляных работ;
- обеспечения нормативных уклонов;
- обеспечения водоотвода.

Водоотвод на территории решён с помощью вертикальной планировки с отводом поверхностных стоков уклонами и водоотводными лотками в проезды за границы участка на существующую и перспективную УДС.

7. Описание решений по благоустройству территории

Мероприятиями по благоустройству и озеленению территории предусмотрено:

- устройство газонов с подсыпкой растительного грунта слоем 0.20 м;
- устройство укрепленного газона для проезда пожарной техники;
- устройство тротуаров;
- устройство подъездов на проектируемую автостоянку;
- установка малых архитектурных форм, велопарковок и переносных изделий;
- установка бетонных бортовых камней тип БР 100.30.15 и БР 100.20.8. – в местах отделения тротуаров от газонов;
- устройство наружного освещения;
- устройство контейнерной площадки с накоплением отходов;
- устройство площадок для игр детей, отдыха взрослых и занятия физкультурой.

Проезды автотранспорта на земельном участке выполнены шириной 6 м с асфальтобетонным покрытием. Для движения пешеходов предусмотрено устройство тротуаров шириной не менее 2.0 м с покрытием из тротуарной плитки и пешеходных

Инв. №	Взам. инв. №	Подпись и дата							Лист	
Инв. № подл.			Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ЮГ-08/25-002-ПЗУ	11

дорожек не менее 1.5 м из набивного покрытия. В местах менее 2 м для инвалидов на креслах-колясках предусмотрены «карманы» для обеспечения разъезда.

Проезды отделены от тротуаров и газонов бортовыми камнями БР100.30.15. Тротуары и пешеходные дорожки отделены от газонов бортовыми камнями БР100.20.8.

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

Система пешеходных тротуаров и дорожек обеспечивает безопасное и удобное движение пешеходов.

8. Обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений.

Не требуется.

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

Проектными решениями въезды-выезды на территорию проектируемого земельного участка предусматривается с улицы Братьев Коваленко и улицы 40-летия Победы, с улицы Курасова предусмотрен въезд/выезд для пожарной техники.

Подъезды пожарных автомобилей к проектируемым зданиям предусмотрены в соответствии с проектом плана пожаротушения и в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013. Подъезды организованы по проектируемым проездам шириной не менее 3.5 м. Покрытия пожарных проездов выполнены из асфальтобетона и тротуарной плитки.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ЮГ-08/25-002-ПЗУ			12

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ЮГ-08/25-002-ПЗУ			13

Содержание графической части		
Лист	Наименование	Примечание
1	Ситуационный план М 1:2000	
2	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	
3	План организации рельефа М 1:500	
4	План земляных масс М 1:500	
5	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения М 1:500	
6	Конструкции дорожных одежд	

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							ЮГ-08/25-002-ПЗУ	Лист	
											14
			Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата			



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Красная линия по ППТ
	Граница земельного участка по ППТ
	Граница земельного участка по ЕГРН
	Граница благоустройства
	Граница благоустройства въезда/выезда на земельный участок
	Контуры перспективной УДС по ППТ
	Здания и сооружения проектируемые
	Въезд-выезд на участок
	Въезд-выезд для пожарной техники
	Остановки общественного транспорта

ЮГ-08/25-002-ПЗУ

Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями по адресу:
Херсонская область, м.о. Генический, г. Геническ, ул. 40 лет Победы,
кад. №94:21:1010004:6397

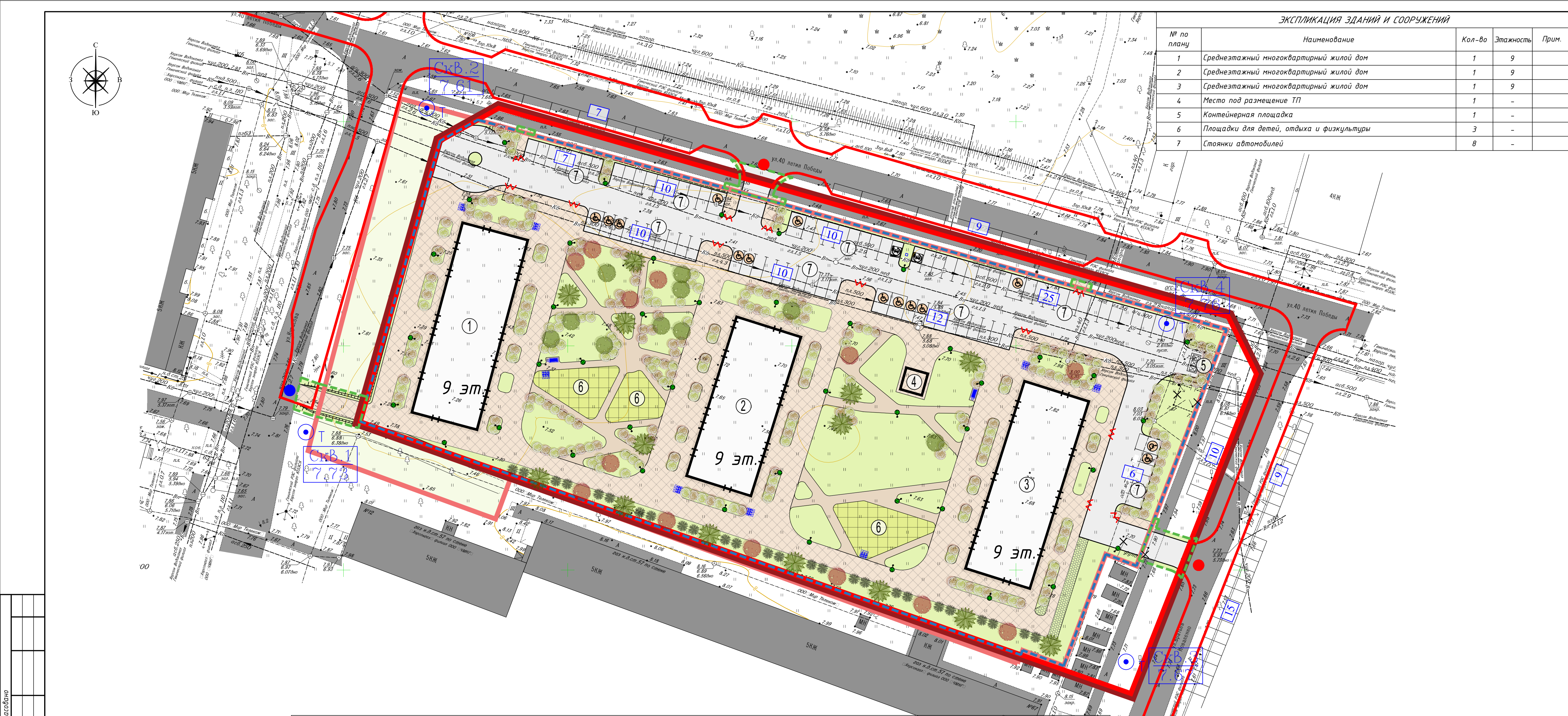
Многоквартирный дом со
встроенно-пристроенными помещениями

Ситуационный план.
М 1:2000

Стадия	Лист	Листов
П	1	6

ООО "ИЦ
"Стройэксперт-Юг"

Формат А4



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ				
№ по плану	Наименование	Кол-во	Этажность	Прим.
1	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом	1	9	
2	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом	1	9	
3	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом	1	9	
4	Место под размещение ТП	1	-	
5	Контейнерная площадка	1	-	
6	Площадки для детей, отдыха и физкультуры	3	-	
7	Стоянки автомобилей	8	-	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
	Красная линия по ППТ
	Граница земельного участка по ППТ
	Граница земельного участка по ЕГРН
	Граница благоустройства
	Граница благоустройства въезда/выезда на земельный участок
	Здания и сооружения существующие
	Дорожные покрытия существующих проездов
	Газон существующий
	Контуры перспективной УДС по ППТ
	Здания и сооружения проектируемые
	Дорожные покрытия проездов из асфальтобетона проектируемые
	Дорожные покрытия тротуаров проектируемые
	Покрытия дорожек/площадок проектируемые
	Газон проектируемый
	Укрепленный газон проектируемый
	Бортовые камни 100.30.15/ 100.20.8 проектируемые
	Места для стоянки автотранспорта проектируемые
	Машино-места для МГН/ для ММГН (М4) специализированные проектируемые
	Машино-места для электромобилей со станцией зарядки проектируемые
	Количество м/мест
	Парковка для велосипедов
	Устройство бордюрного пандуса
	Въезд-выезд на участок
	Въезд-выезд для пожарной техники
	Демонтаж
	Контейнерная площадка
	Светильники проектируемые
	Геологические скважины
	Оборудование проектируемое
	Деревья и кустарники проектируемые

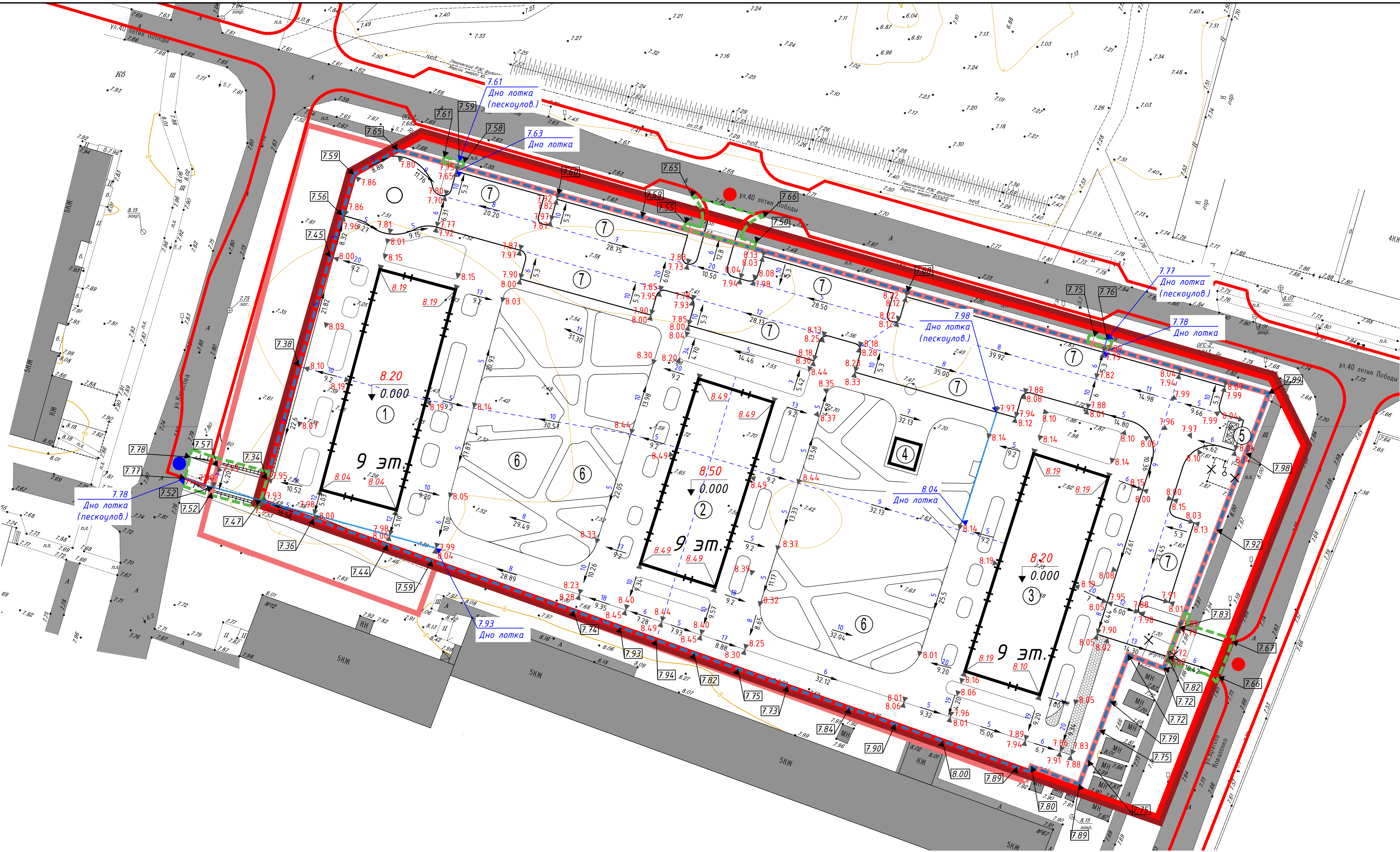
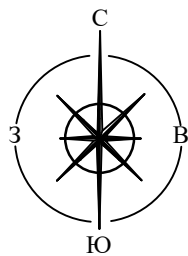
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ					
№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели в границах участка	Показатели в границах благоустройства въезда/выезда на ЗУ	Примечание
1	Общая площадь встроенных помещений	м ²	1311.0	-	
2	Общая площадь квартир	м ²	10312	-	
3	Количество автостоянок в границе земельного участка	шт.	90	-	
4	Площадь земельного участка	м ²	14914.0	-	
5	Площадь застройки	м ²	1870.0	-	
6	Площадь озеленения, в том числе:	м ²	6365.0	63.0	в т.ч. 5 сущ. газона - 1398м ²
	- площадь газона	м ²	4016	63.0	
	- площадь покрытия площадок	м ²	417.0	-	
	- площадь покрытия дорожек	м ²	637.0	-	
7	Площадь твердых покрытий, в том числе:	м ²	6679.0	188.0	в т.ч. место под размещение ТП 25м Ø ш. 3д. 5 проектируемого проезда в границах ЗУ по ЕГРН - 41м ²
	- площадь асфальтобетонного покрытия проездов	м ²	2740.0	109.0	
	- площадь тротуаров, мощение бетонной плиткой, укрепленного газона, отмостки	м ²	3939.0	79	

РАСЧЕТ НОРМИРУЕМЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ УЧАСТКА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Единичный показатель	Нормативное		По проекту (в границе ЗУ)	Руковод. документ	Примечание
				Расчетная единица	Требуется по расчету			
1	Озеленение территории жилого дома	м²	6м2 на одного человека	344 человека	2064	6365	СП 42.13330.2016 с изм. №4, таблица 9.2	
1.1	- площадки для игр детей	м²	0.4 м² на 1 чел.	344 чел.	137.6	417	СП 4.76.1325800.2020, таблица 8.1	-
	- площадки для отдыха взрослых	м²	0.1 м² на 1 чел.	344 чел.	34.4			
	- площадки для занятия физкультурой	м²	0.5 м² на 1 чел.	344 чел.	172.0			
2	Места для хранения автотранспорта, в т.ч.:	шт.	-		14.0	90	-	
	- для жилых домов	шт.	320 м/м на 1000 чел	344 чел.	111	90	в соответствии с ППТ	Расчёт м/м для жилых домов принят исходя из нормы 320 м/м на 1000 чел (без учета минимального количества мест для такси, ведомственных и грузовых автомобилей). В границе з/у предусмотрено 90 м/м, в т.ч. МГН. Оставшиеся 50 м/м располагаются в зоне пеш. доступности не более 800м в границах квартала и УДС в соответствии с ППТ.
	- для жилых домов (гостевые места)	шт.	30 м/м на 1000 чел	344 чел.	10	-	СП 42.13330.2016 с изм. №4, приложение Ж	
	- для встроенных помещений (объекты торговли)	шт.	1 м/м на 60 кв.м с учетом снижения на 15 %	1311м2	19	-	СП 42.13330.2016 с изм. №4, приложение Ж	
	Стоянки для МГН:	шт.	10% от общего числа мест, в т.ч. 5 мест и дополнительно 3% числа мест свыше 100 от общего числа парковочных мест - для инвалидов на кресле-коляске	140 м/м	14 м/м, в т.ч. 7 м/м для МГН М4	14 м/м, в т.ч. 7 м/м для МГН М4	СП 59.13330.2020 от 2012 г., п.5.2	
4	Стоянки для электромобилей и (или) гибридных автомобилей	шт.	5% от общего числа мест	140 м/м	7	2	СП 42.13330.2016 п. 11.44	

Примечание: площадь в границах благоустройства - 13516 м2.

ЮГ-08/25-002-ПЗУ					
Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Херсонская область, м.о. Генчический, г. Генчическ, ул. 40 лет Победы, кад. №94-21/10/10004-6397					
Изм. Кол.ч. Лист	Изд. Кол.ч. Лист	Изд. Кол.ч. Лист	Изд. Кол.ч. Лист	Изд. Кол.ч. Лист	Изд. Кол.ч. Лист
Разработ. Кирилова	10.25	Изд. Кол.ч. Лист	Изд. Кол.ч. Лист	Изд. Кол.ч. Лист	Изд. Кол.ч. Лист
Проверил. Горный	10.25	Изд. Кол.ч. Лист	Изд. Кол.ч. Лист	Изд. Кол.ч. Лист	Изд. Кол.ч. Лист
Нач.Опд. Емельянова	10.25	Изд. Кол.ч. Лист	Изд. Кол.ч. Лист	Изд. Кол.ч. Лист	Изд. Кол.ч. Лист
Н.контр. Колмеев	10.25	Изд. Кол.ч. Лист	Изд. Кол.ч. Лист	Изд. Кол.ч. Лист	Изд. Кол.ч. Лист
Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями				000 "ИЦ "Стройэксперт-Юг"	
Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500					



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ				
№ по плану	Наименование	Кол-во	Этажность	Прим.
1	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом	1	9	
2	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом	1	9	
3	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом	1	9	
4	Место под размещение ТП	1	-	
5	Контейнерная площадка	1	-	
6	Площадки для детей, отдыха и физкультуры	3	-	
7	Стоянки автомобилей	8	-	

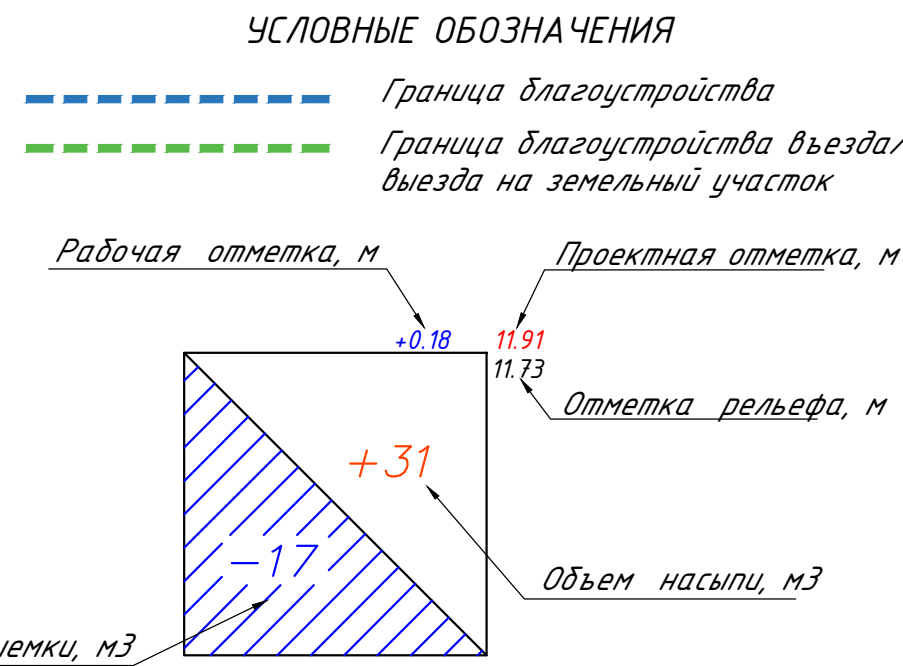
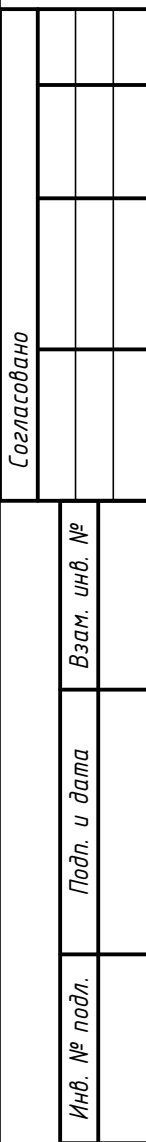
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
	Красная линия по ППТ
	Граница земельного участка по ППТ
	Граница земельного участка по ЕГРН
	Граница благоустройства
	Граница благоустройства въезда/выезда на земельный участок
	Здания и сооружения существующие
	Дорожные покрытия существующих проездов
	Контуры перспективной УДС по ППТ
	Здания и сооружения проектируемые
	Въезд-выезд на участок
	Въезд-выезд для пожарной техники
	Бортовые камни 100.30.15/ 100.20.8 проектируемые
	Места для стоянки автотранспорта проектируемые
	Машино-места для МГН/ для ММГН (М4) специализированные проектируемые
	Машино-места для электромобилей со станцией зарядки проектируемые
	Количество м/мест
	Контейнерная площадка
	Парковка для велосипедов
	Устройство бордюрного пандуса
	Проектные отметки
	Отметки на границе примыкания к существующей поверхности
	Уклон, % Расстояние, м
	Водоотводный лоток проектируемый
	Откос проектируемый
	Демонтаж

Примечание:

- Отвод ливневого стока с земельного участка осуществляется посредством уклонов по покрытиям и водоотводных лотков – на существующие покрытия внутриквартальных проездов и на пониженные участки рельефа по существующей схеме (в соответствии с письмом Минтранс Херсонской области № 04-22/7770 от 08.12.2025).
- Вертикальная планировка выполнена в увязке с существующими отметками топосъемки и проездов до разработки перспективной УДС по ППТ. Разработчикам УДС необходимо учесть отметки по проекту ЮГ-08/25-002-ПЗУ.

					ЮГ-08/25-002-ПЗУ			
					Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Херсонская область, м.о. Генчешский, г. Генчешск, ул. 40 лет Победы, кад. №94-2Г:1010004-6397			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			
Разработ.	Кириллова			Кириллова	10.25	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Горный			Горный	10.25	п	3	6
Нач.Отд.	Емельянова			Емельянова	10.25			
Н.контр.	Коломеев			Коломеев	10.25	План организации рельефа. М 1:500		
						ООО "ИЦ "Стройэксперт-Юг"		

Система координат – СК-63				
Система высот – Балтийская 1977г.				
Словесные горизонталы проведены через 0.5 м.				
30-05-0125-ИГДИ-Г-6				
Строительство жилого комплекса по адресу: Херсонская область, г.о. Генчешский, г. Генчешск, ул. 40 лет Победы, участок 44 зона 16, инв. №42:1010004-6397				
Изм. Кол.уч.	Лист №док.	Подп. Дата	Стадия	Лист
Разработ.	Кириллова	10.25	п	1
Проверил	Горный	10.25	п	1
Заказчик: АО "РСМ"				
Топографический план М 1:500			ООО "ГеоБазисПроект"	

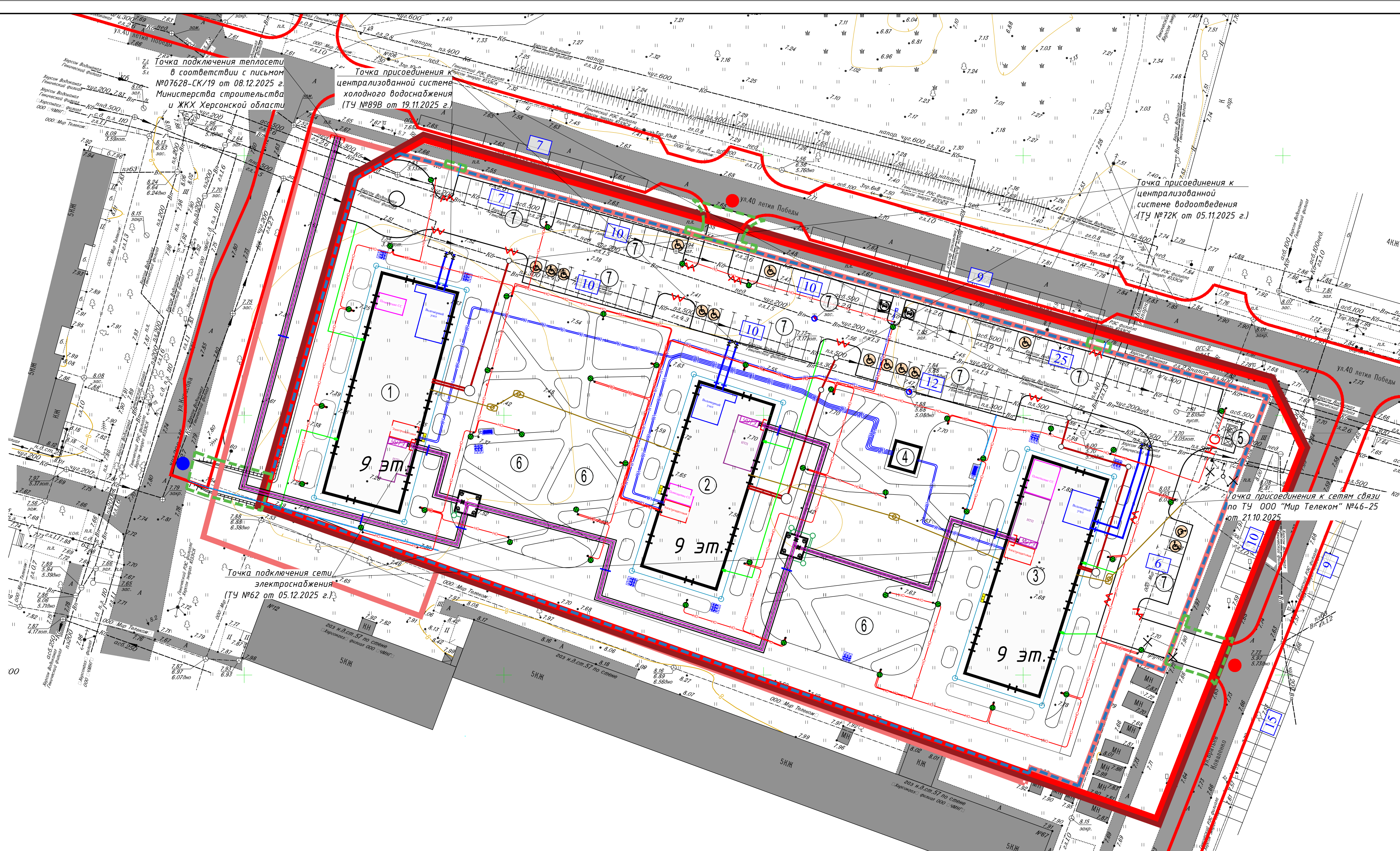


Примечание:

1. Существующие отметки соответствуют отметкам топосъемки.
2. В соответствии с экологическими изысканиями 30-05-01/25-ИЗИ в отобранных пробах почв и грунтов не наблюдаются превышения ПДК по санитарно-химическим показателям (стандартный перечень показателей согласно п.5.25.2 СП 502.1325800.2021).
3. Уровни загрязненности почвы по санитарно-бактериологическим показателям в исследованных пробах почвогрунта относятся к «Чистой» категории загрязнения; уровень загрязнения почвы по санитарно-паразитологическим показателям в исследованных пробах почвогрунта относятся к «Чистой» категории загрязнения.
4. Допускается использовать местный грунт при условии подтверждения его неупучиистости.

						ЮГ-08/25-002-ПЗУ			
						Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: Херсонская область, м.о. Генический, г. Геническ, ул. 40 лет Победы, кад. №94:21:010004-6397			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями	Стадия	Лист	Листов
Разработ.	Кириллова				10.25		П	4	6
Проверил	Горный				10.25				
На ч.Отд.	Емельянова				10.25				
Н.контр.	Коломеец				10.25	План земельных масс. М 1:500	ООО "ИЦ "Стройэксперт-Юг"		

Формат А4х4



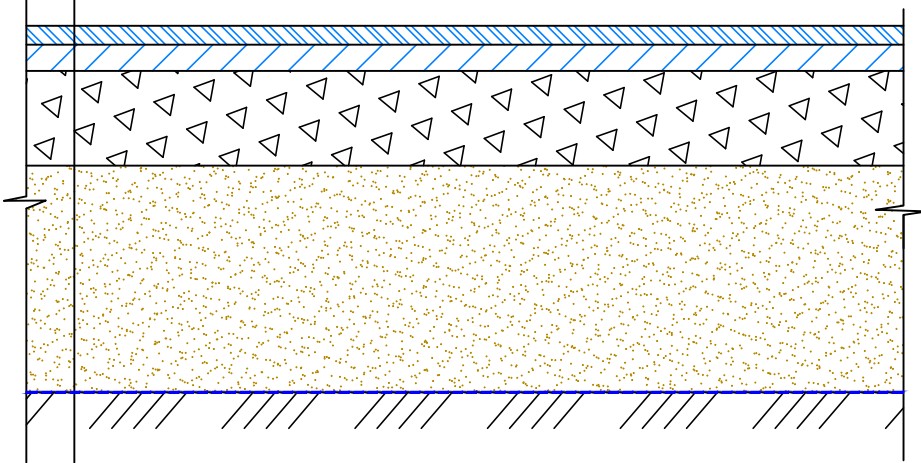
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
	Красная линия по ППТ
	Граница земельного участка по ППТ
	Граница земельного участка по ЕГРН
	Граница благоустройства
	Граница благоустройства въезда/выезда на земельный участок
	Здания и сооружения существующие
	Дорожные покрытия существующих проездов
	Контур перспективы УДС по ППТ
	Здания и сооружения проектируемые
	Въезд-выезд на участок
	Въезд-выезд для пожарной техники
	Бортовые камни 100.30.15/ 100.20.8 проектируемые
	Места для стоянки автотранспорта проектируемые
	Машино-места для МГН/ для ММГН (М4) специализированные проектируемые
	Машино-места для электромобилей со станцией зарядки проектируемые
	Количество м/мест
	Контейнерная площадка
	Сети связи проектируемые
	Сети наружного освещения 0.4 кВ проектируемые
	Коридор для сетей электроснабжения по отдельному проекту ресурсоснабжающей организации
	Светильники проектируемые
	Сети водоснабжения проектируемые
	Сети хозяйственно-бытовой канализации проектируемые
	Лотки водоотводные ливневой канализации проектируемые
	Водоотводный лоток проектируемый
	Придомовой дренаж проектируемый
	Теплосеть проектируемая
	Пожарный гидрант существующий
	Демонтаж

Формат А3х3

Система координат – СК-83					Система высот – Балтийская 1977г.					
Сплошные горизонтали проведены через 0,5 м.					30-05-1125-ИГДИ-Г-6					
"Строительство жилого комплекса по адресу: Херсонская область, м.о. Генический, г. Генический, уч.40 лет Победы, участок 44 зона 14. ИИН: 942710100404331"										
Комп.	Кол-во	Лист	Изнач.	Получен.	Дата	Заказчик:	АО "РСН"	Стадия	Лист	Листов
Проектиров.		Бондаренко			23.04.18			I	1	1
Топографический план						000 "ГеоБазисПроект"				
М 1:500										

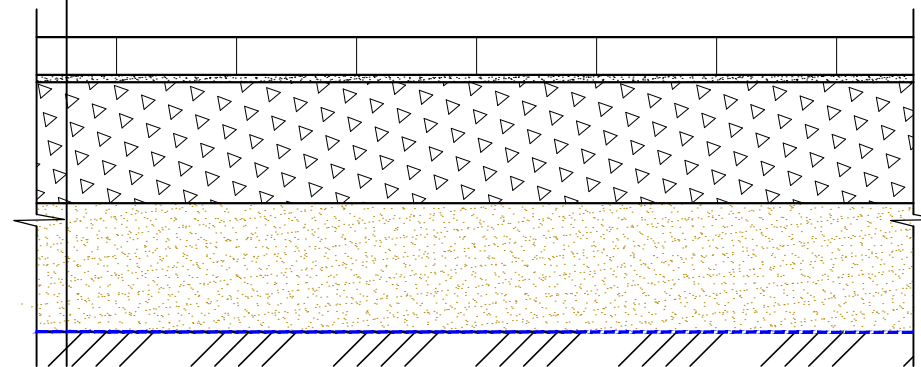
КОНСТРУКЦИЯ ДОРОЖНОЙ ОДЕЖДЫ ПРОЕЗДА
Tun I (М 1:20)

Смесь асфальтобетонная А16 Вн по ГОСТ Р 58406.2-2020 на БНД 70/100 по ГОСТ 33133-2014	-0.05
Смесь асфальтобетонная А22 Нн по ГОСТ Р 58406.2-2020 на БНД 70/100 по ГОСТ 33133-2014	-0.07
Щебень гранитный М1000 фр.40-70 по ГОСТ 8267-93(изм. №4) уложенный по методу заклинки по СНиП 3.06.03-85	-0.25
Песок среднезернистый, класс I по ГОСТ 8736-2014	-0.60
Геотекстиль 300 г/м2	
Уплотненный грунт $K_u=0.98$	



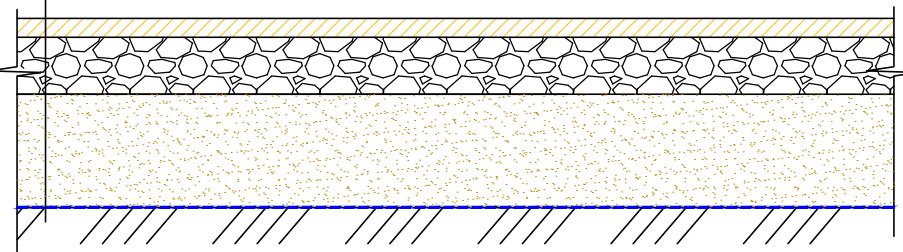
КОНСТРУКЦИЯ ДОРОЖНОЙ ОДЕЖДЫ ТРОТУАРА,
ПРЕДНАЗНАЧЕННОГО ДЛЯ ПРОЕЗДА ПОЖАРНОЙ МАШИНЫ
Tun II (М 1:20)

Бетонная тротуарная плитка из бетона В30, ГОСТ 17608-2017	-0.08 м
Монтажный слой из пескоцемента в соотношении 1:10	-0.05 м
Щебень М 1200 фр 40-70 гранитный по ГОСТ 8267-93(изм. №4) уложенный по методу заклинки по СНиП 3.06.03-85	-0.28 м
Песок среднезернистый, класс I по ГОСТ 8736-2014	-0.40 м
Геополотно нетканое по ГОСТ Р 56419-2015	
Прочность при статическом продавливании не менее 2,4 кН	
Уплотненный грунт, $K_u=0.98$	



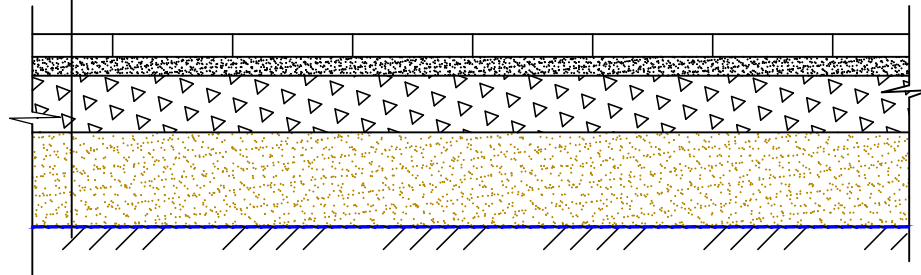
КОНСТРУКЦИЯ НАБИВНОГО ПОКРЫТИЯ ДОРОЖЕК
Tun IV (М 1:20)

Гранитный отсев М1000 фр.5(3)-10мм, ГОСТ 8267-93(изм. №4)	-0.05м
Щебень гранитный М 600 фр. 20-40, ГОСТ 8267-93(изм. №4)	-0.15м
Песок среднезернистый, класс I по ГОСТ 8736-2014	-0.30м
Геополотно нетканое по ГОСТ Р 56419-2015	
Прочность при статическом продавливании не менее 2,4 кН	
Уплотненный местный грунт $K_u=0.95$	



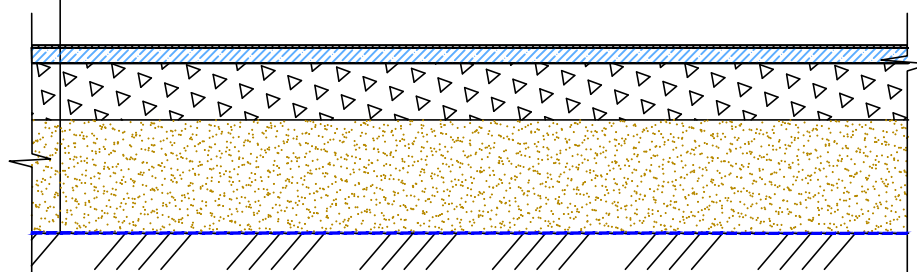
КОНСТРУКЦИЯ ДОРОЖНОЙ ОДЕЖДЫ ТРОТУАРА
Tun II (М 1:20)

Бетонная тротуарная плитка из бетона В30, ГОСТ 17608-2017	-0.06 м
Монтажный слой из пескоцемента в соотношении 1:10	-0.05 м
Щебень М 800 фр 20-40, гранитный по ГОСТ 8267-93(изм. №4) уложенный по методу заклинки по СНиП 3.06.03-85	-0.15 м
Песок среднезернистый, класс I по ГОСТ 8736-2014	-0.25 м
Геополотно нетканое по ГОСТ Р 56419-2015	
Прочность при статическом продавливании не менее 2,4 кН	
Уплотненный грунт $K_u=0.98$	

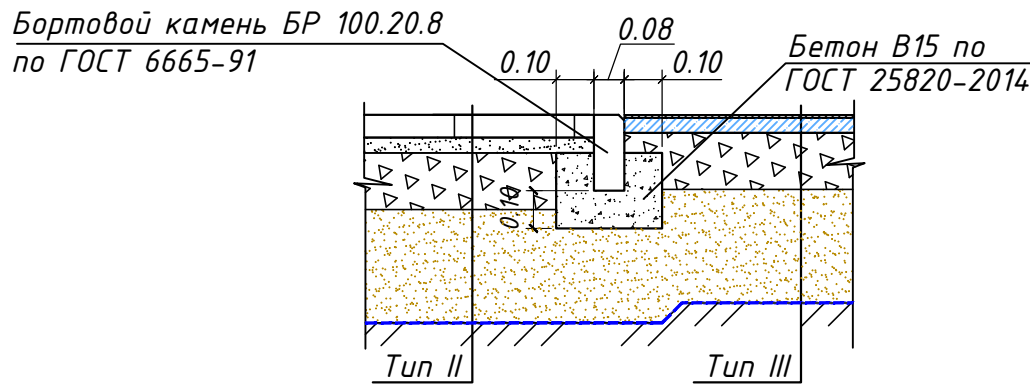


КОНСТРУКЦИЯ РЕЗИНОВОГО ПОКРЫТИЯ ПЛОЩАДОК
Tun III (М 1:20)

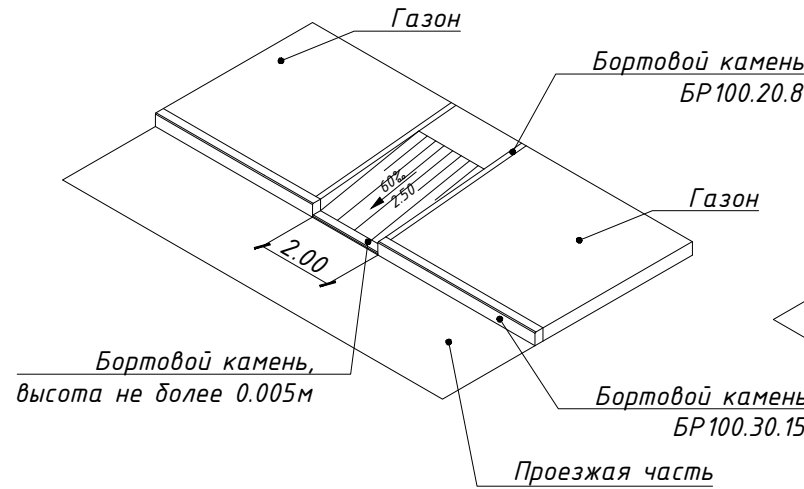
Покрывтне резиновое	- 0.015м
Грунтовка	
Смесь асфальтобетонная А5Нн по ГОСТ Р 58406.2-2020 на БНД 70/100 по ГОСТ 33133-2014	- 0.04м
Щебень гранитный М 600 фр. 20-40мм	-0.15м
Песок среднезернистый, класс I по ГОСТ 8736-2014	-0.30м
Геополотно нетканое по ГОСТ Р 56419-2015	
Прочность при статическом продавливании не менее 2,4 кН	
Уплотненный грунт, $K_u=0.98$	



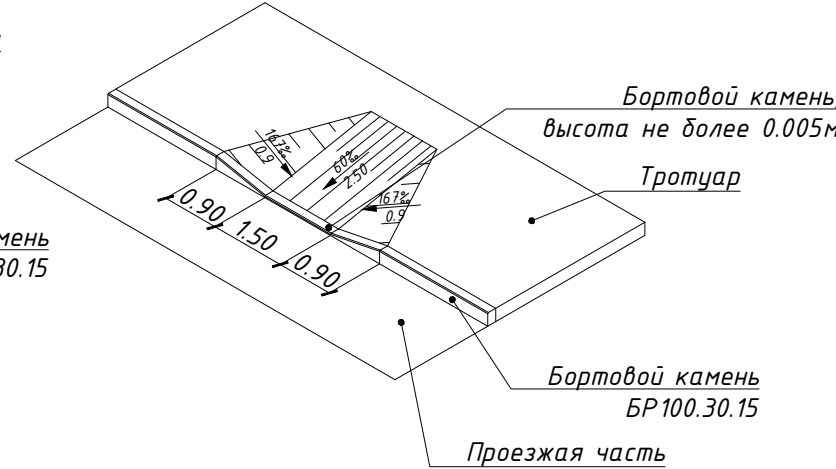
ДЕТАЛЬ УСТРОЙСТВА ВТОПЛЕННОГО БОРТОВОГО КАМНЯ БР 100.20.8
(М 1:20)



УСТРОЙСТВО БОРДЮРНОГО ПАНДУСА ДЛЯ МГН

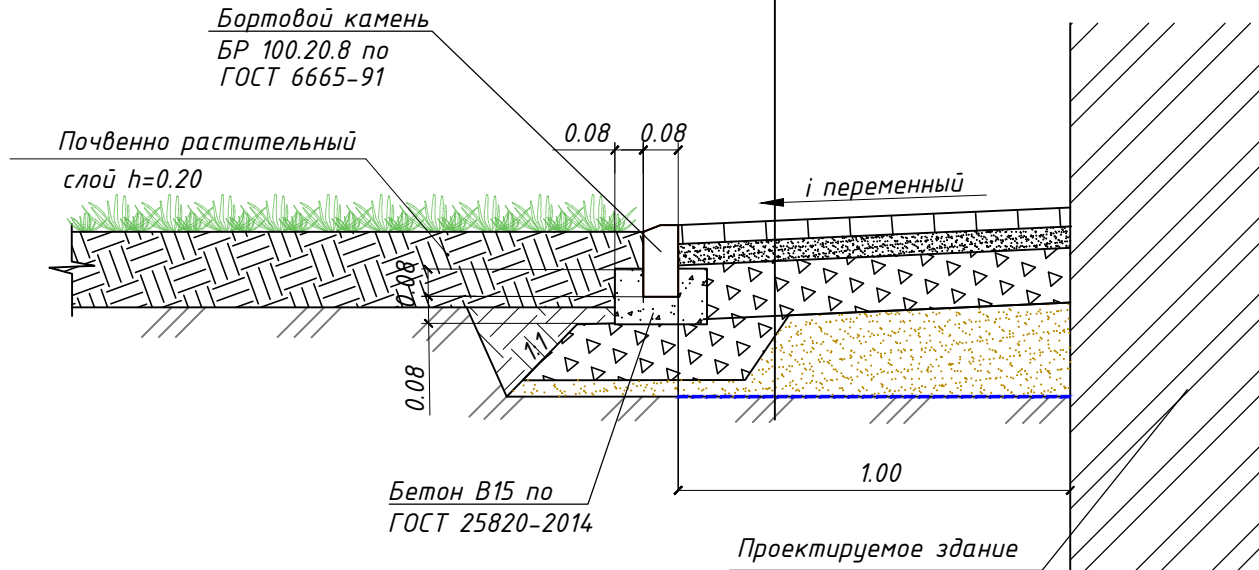


УСТРОЙСТВО БОРДЮРНОГО ПАНДУСА ДЛЯ МГН

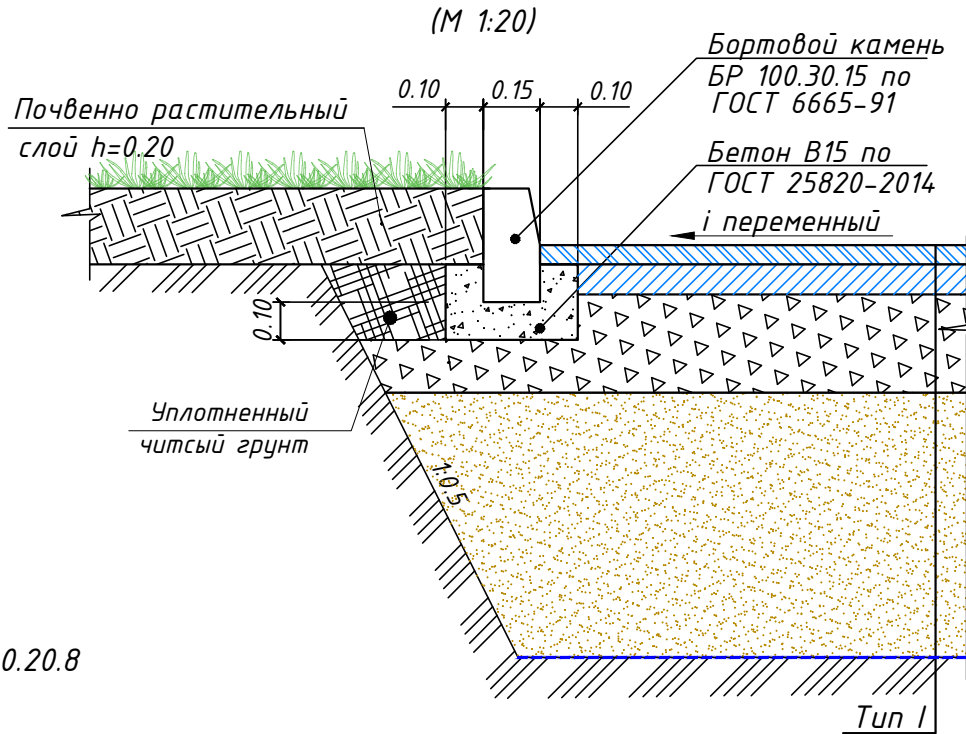


КОНСТРУКЦИЯ ОМОСТКИ
Tun Ilo (М 1:20)

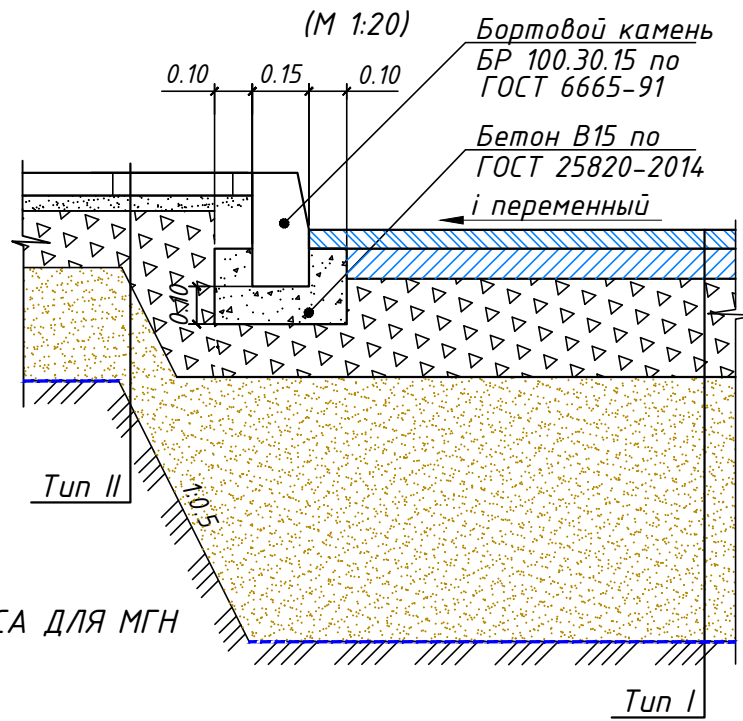
Плитка бетонная для тротуаров марка 400 ГОСТ 17608-2017	-0.05
Монтажный слой из пескоцемента в соотношении 1:10	-0.05
Щебень М 800 фр 20-40, гранитный по ГОСТ 8267-93(изм. №4) уложенный по методу заклинки по СНиП 3.06.03-85	-0.15
Песок среднезернистый, класс I по ГОСТ 8736-2014	-0.26
Геотекстиль 300 г/м2	
Уплотненный грунт $K_u=0.98$	



ДЕТАЛЬ УСТРОЙСТВА БОРТОВОГО КАМНЯ БР 100.30.15
(М 1:20)

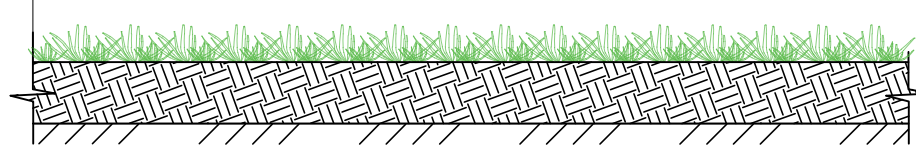


ДЕТАЛЬ УСТРОЙСТВА БОРТОВОГО КАМНЯ БР 100.30.15
(М 1:20)



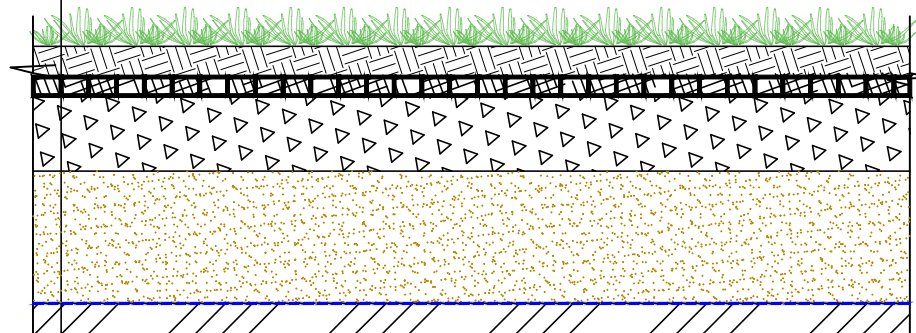
КОНСТРУКЦИЯ ГАЗОНА
Tun V (М 1:20)

Плодородный грунт с посевом трав	-0.20 м
Местный уплотненный грунт, $K_u=0.98$	

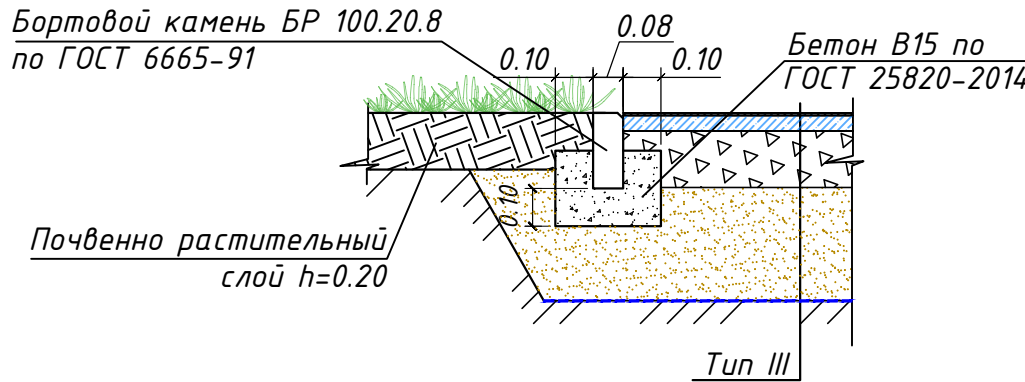


КОНСТРУКЦИЯ УКРЕПЛЕННОГО ГАЗОНА
Tun VI (М 1:20)

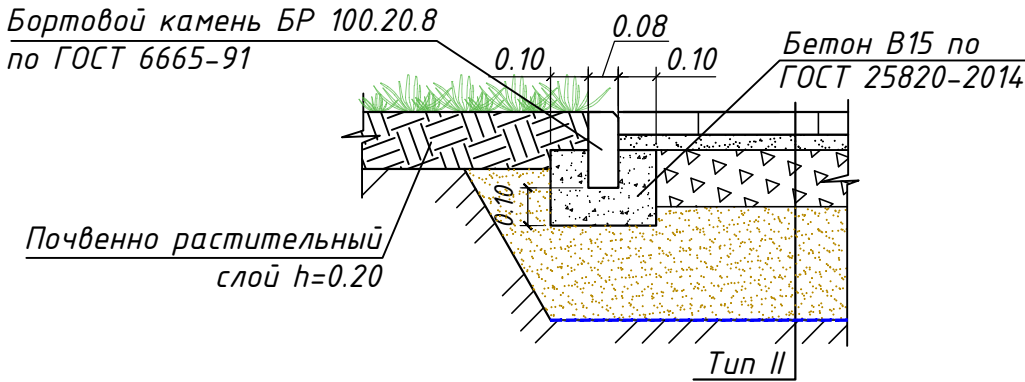
Привозной плодородный грунт	-0.08м
Газонная решетка под нагрузку 16 т/ось заполненная привозным плодородным грунтом	-0.05м
Щебень гранитный фр. 20-40 мм, М1000-1200 с заклинкой фракционированным мелким щебнем, ГОСТ 32703-2014	-0.20м
Песок среднезернистый I и II класса, по ГОСТ 8736-2014	-0.35м
Геополотно нетканое по ГОСТ Р 56419-2015, 240 г/м2	
Прочность при статическом продавливании не менее 2,4 кН	
Уплотненный грунт, $K_u=0.98$	



ДЕТАЛЬ УСТРОЙСТВА ВТОПЛЕННОГО БОРТОВОГО КАМНЯ БР 100.20.8
(М 1:20)



ДЕТАЛЬ УСТРОЙСТВА ВТОПЛЕННОГО БОРТОВОГО КАМНЯ БР 100.20.8
(М 1:20)



ЮГ-08/25-002-ПЗУ

Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями по адресу:
Херсонская область, м.о. Генчический, г. Генчическ, ул. 40 лет Победы,
кад. №94:21:1010004:6397

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями	Стадия	Лист	Листов
Разработ.	Кириллова	10.25			10.25		П	6	6
Проверил	Горный	10.25			10.25				
Нач.Опд.	Емельянова	10.25			10.25				
Н.контр.	Коломеев	10.25			10.25	Конструкции дорожных одежд. М 1:500			

Формат А2