



309508, Белгородская обл., г. Старый Оскол
ул. Заводская, 1Б, т/ф.(4725)42-01-20;
e-mail: prizvanie-oskol@mail.ru
член Ассоциации СРО БЕЛАСПО
(СРО-П-005-003128068400-0274)

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 1.7.)

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. 025-07-ПЗУ

БС-1, БС-2

Том 2

Изм.	№ док.	Подпись	Дата

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 1.7.)

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

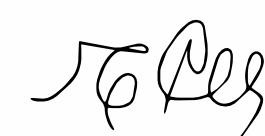
250.025-07-ПЗУ

БС-1, БС-2

Том 2

Изм.	№ док.	Подпись	Дата

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	Разбивочный план М 1:500	
10	Схема благоустройства территории.	
11	Вертикальная планировка территории	
12	План земляных масс	
13	Сводный план сетей	

						25 0.025-07 -ПЗУ							
						Строительство Многоквартирного жилого комплекса «Новый город» по адресу: РФ, ЛНР, г. Луганск, ул. А. Линева, район дома №124» (зона 1) (Многоквартирный жилой дом 1.7)							
Изм.	Коп.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата								
Разработал	Мирошин					Многоквартирный жилой дом 1.7			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 5 180 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 №2.2 из двух секций, располагается западнее участков с домами №2.1 и №2.5 согласно общей схемы.

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 - 5180 кв.м.

Категория земель - земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования земельного участка: 2.0 - жилая застройка.

Предельное количество этажей - 16 этажей

						25 0.025-07 -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 .7)						
Изм.	Коп.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				Стадия	Лист	Листов	
Разработал		Мирошин				Многоквартирный жилой дом 1 .7						
ГАП		Батищев							П	03		
ГИП		Соломаха										
Проверил		Соснина				Текстовая часть			ООО "Осколпроект" г. Старый Оскол			

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

№ П.П	Наименование	В границах участка (%) (за границами участка)		Всего
		I очередь	II очередь	
1	Площадь участка	5 180 кв.м.		
2	Площадь благоустройства территории, в т.ч.:	4 050,0 кв.м. 78,2%	1 420,0 кв.м. 27,4% (800,0 кв.м.)	5180,0 кв.м. 100% (800,0 кв.м.)
3	- Площадь застройки, в т.ч.:	455,0 кв.м. 8,8%	452,0 кв.м. 8,7%	907,0 кв.м. 17,5%
	Жилой дом	455,0 кв.м.	452,0 кв.м.	907,0 кв.м.
4	- Площадь твердых покрытий, в т.ч.:	2 536,0 кв.м. 48,9%	564,0 кв.м. 10,9%	3 100,0 кв.м. 59,8%
	асфальтобетонное покрытие	1 380,0 кв.м.	345,0 кв.м.	1 725,0 кв.м.
	покрытия из тротуарной плитки	480,0 кв.м.	178,0 кв.м.	658,0 кв.м.
	гравийные дорожки и площадки	370,0 кв.м.	-	370,0 кв.м.
	спортивное резиновое покрытие	266,0 кв.м.	-	266,0 кв.м.
	отмостка	40,0 кв.м.	41,0 кв.м.	81,0 кв.м.
5	- Площадь озеленения	1 059,0 кв.м. 20,5%	404,0 кв.м. 7,8% (800,0 кв.м.)	1 173,0 кв.м. 22,7% (800,0 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 72 до 69,7.

Проектом вертикальная планировка сохраняется основной уклон с выравнивание под спортивную площадку и жилой дом.

ж) Описание решений по благоустройству территории;

Проектом предусмотрен выравнивание территории с благоустройством под двор для жилых домов с организацией мест отдыха, рекреации, спортивной зоны, зоны для детей, зеленых насаждений. Вокруг здание предусмотрен проезд для пожарной техники, организован доступ для МГН. Стоянки для автомобилей в основном расположены по внешнему периметру противопожарного объезда. Часть парковочных мест расположены рядом с дворовым пространством. Площадки для мусорных контейнеров запроектированы с навесами на расстоянии с учетом минимальных санитарных и максимальных расстояний доступности.

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.

и) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе междеховые) 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 от дома №2.2 согласно общей схемы ППТ. На участке предусматривается круговой доступ пожарной техники к жилым домам. Стоянки для личного транспорта организованы с южной стороны здания.

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:

5 640,0 кв.м жилой площади (общая площадь жилых этажей)

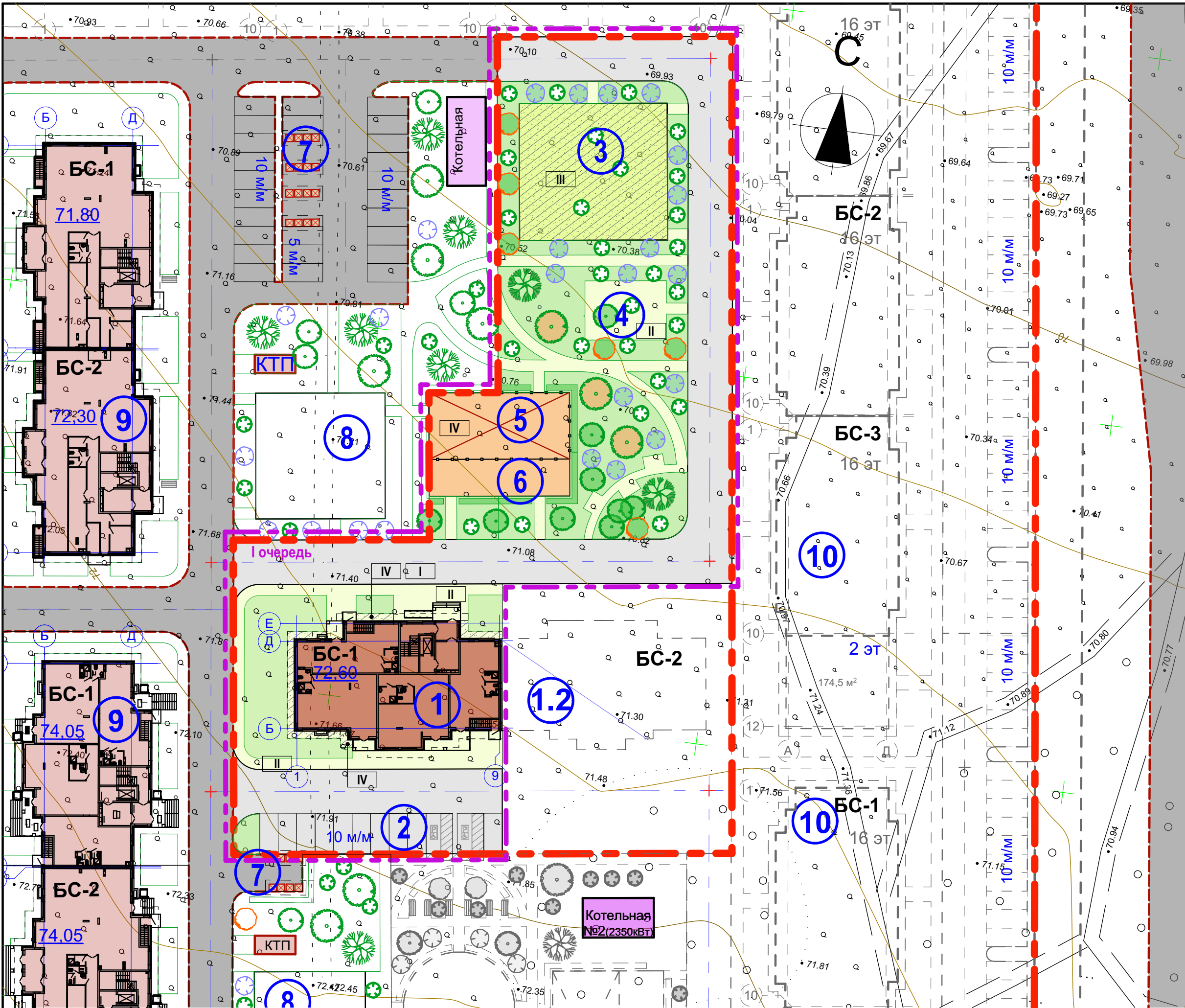
20 м/м - стоянка для личного автотранспорта

Из расчета ППТ на проектируемую площадь жилья необходимо 16 м/м

						250.025-07-ПЗУ	Лист
							05
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата		



						25 0.025-0 7-ПЗУ					
						Строительство Многоквартирного жилого комплекса «Новый город» по адресу: РФ, ЛНР, г. Луганск, ул. А. Линева, район дома №124» (зона 1) (Многоквартирный жилой дом 1.7)					
						Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Разработал		Мирошин				П	06				
ГАП		Батищев									
ГИП		Соломаха									
Проверил		Соснина				Ситуационная схема М 1:5000	ООО "Осколпроект" г. Старый Оскол				



Условные обозначения

- Граница участка
- Граница благоустройства I очер
- БС 9 этажей
- Тротуар - тип покрытия II
- Гравийные площадки - тип покрытия III
- Резиновое спортивно покрытие - тип покрытия IV
- Асфальтовые проезды и площадки - тип покрытия I
- Ограждение спортивной площадки
- Газон

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п по плану	Наименование	Примечание
1	Жилой многоквартирный дом	I очередь
1.2	Жилой многоквартирный дом	II очередь
2	Стоянки для автомобилей	I очередь
3	Детская игровая площадка	I очередь
4	Площадки тихого отдыха	I очередь
5	Спортивная площадка	I очередь
6	Площадка воркаут	I очередь
7	Контейнерная площадка закрытого типа	Сущ
8	Детская игровая площадка	Сущ
9	Жилой многоквартирный дом	Сущ
10	Жилой многоквартирный дом	Перспективное развитие

Технико-экономические показатели

№ П.П	Наименование	В границах участка (%) (за границами участка)		Всего
		I очередь	II очередь	
1	Площадь участка	5 180 кв.м.		
2	Площадь благоустройства территории, в т.ч.:	4 050,0 кв.м. 78,2%	1 420,0 кв.м. 27,4% (800,0 кв.м.)	5180,0 кв.м. 100% (800,0 кв.м.)
3	- Площадь застройки, в т.ч.:	455,0 кв.м. 8,8%	452,0 кв.м. 8,7%	907,0 кв.м. 17,5%
	Жилой дом	455,0 кв.м.	452,0 кв.м.	907,0 кв.м.
4	- Площадь твердых покрытий, в т.ч.:	2 536,0 кв.м. 48,9%	564,0 кв.м. 10,9%	3 100,0 кв.м. 59,8%
	асфальтобетонное покрытие	1 380,0 кв.м.	345,0 кв.м.	1 725,0 кв.м.
	покрытия из тротуарной плитки	480,0 кв.м.	178,0 кв.м.	658,0 кв.м.
	гравийные дорожки и площадки	370,0 кв.м.	-	370,0 кв.м.
	спортивное резиновое покрытие	266,0 кв.м.	-	266,0 кв.м.
	отмостка	40,0 кв.м.	41,0 кв.м.	81,0 кв.м.
5	- Площадь озеленения	1 059,0 кв.м. 20,5%	404,0 кв.м. 7,8% (800,0 кв.м.)	1 463,0 кв.м. 28,3% (800,0 кв.м.)

Ведомость дорожного покрытия (I очередь)

Наименование	Тип	Площадь. покр.кв.м.	Бордюр из бортового камня Тип Кол., м/п	Примечания
Проезды и площадки из асфальтобетона	I	1 380,0 кв.м.	БР 100.30.15 420,0	
Тротуар из тротуарной плитки	II	480,0 кв.м.	БР 100.20.8 350,0	
Гравийные дорожки и площадки	III	370,0 кв.м.	БР 100.20.8 77,0	
Резиновое спортивное покрытие	IV	266,0 кв.м.	БР 100.20.8 66,0	
Отмостка с гравийным покрытием	V	40,0 кв.м.	БР 100.20.8 44,0	

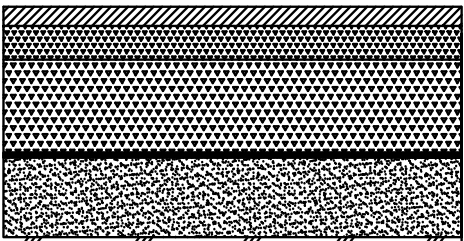
Ведомость дорожного покрытия (II очередь)

Наименование	Тип	Площадь. покр.кв.м.	Бордюр из бортового камня Тип Кол., м/п	Примечания
Проезды и площадки из асфальтобетона	I	345,0 кв.м.	БР 100.30.15 78,0	
Тротуар из тротуарной плитки	II	178,0 кв.м.	БР 100.20.8 35,0	
Отмостка с гравийным покрытием	V	41,0 кв.м.	БР 100.20.8 44,0	

Ограждение спортивной площадки h-3м, L-56,0 п.м

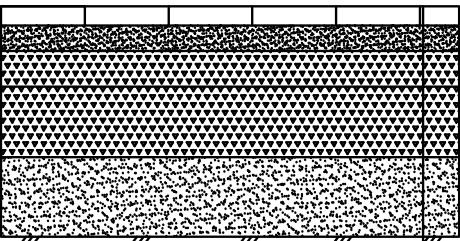


ТИП I



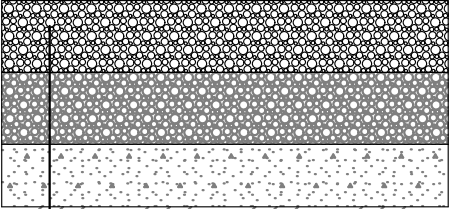
Асфальтобетон А16ВН	-0,06
Против битумной эмульсии	
Щебень фракции 5-20	-0,05
Щебень фракции 0-80	- 0,15
Геотекстиль	
Песок строительный	-0,15
Уплотненный грунт	

ТИП II



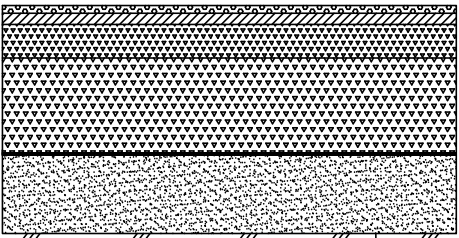
Плитка тротуарная	-0,06
ППС	-0,05
Щебень фракции 5-20	-0,05
Щебень фракции 0-80	-0,15
Песок строительный	-0,10
Уплотненный грунт	

ТИП III



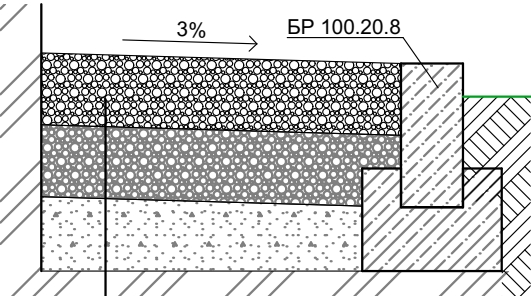
- гравий, фракция 2-8 - 0,10
- ЩПС, фракция 0-80 - 0,15
- песок - 0,10
- грунт

ТИП IV



Акриловое покрытие (11 слоев)	-0,008
Асфальтобетон А16ВН	-0,04
Против битумной эмульсии	
Щебень фракции 5-20	-0,05
Щебень фракции 0-80	-0,15
Песок строительный	-0,15
Геотекстиль	
Уплотненный грунт	

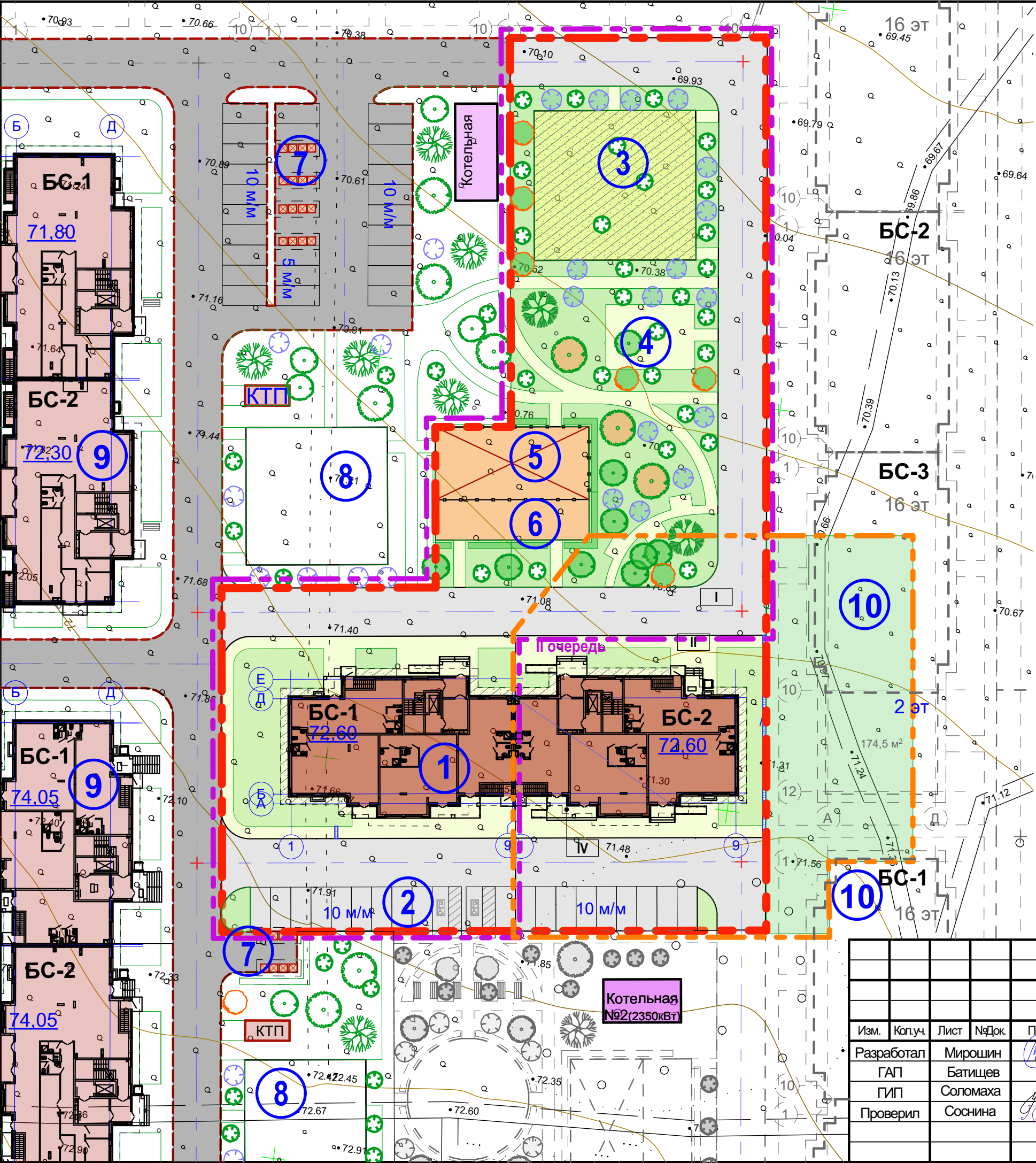
ТИП V



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

25 0.025-07 -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 7			
Изм.	Коп.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Многоквартирный жилой дом 1.7	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Мирошин						п	07	
Проверил	Гладков					Схема планировочной организации земельного участка М 1:500. I очередь			ООО "Осколпроект" г. Старый Оскол
ГИП	Лабузов								



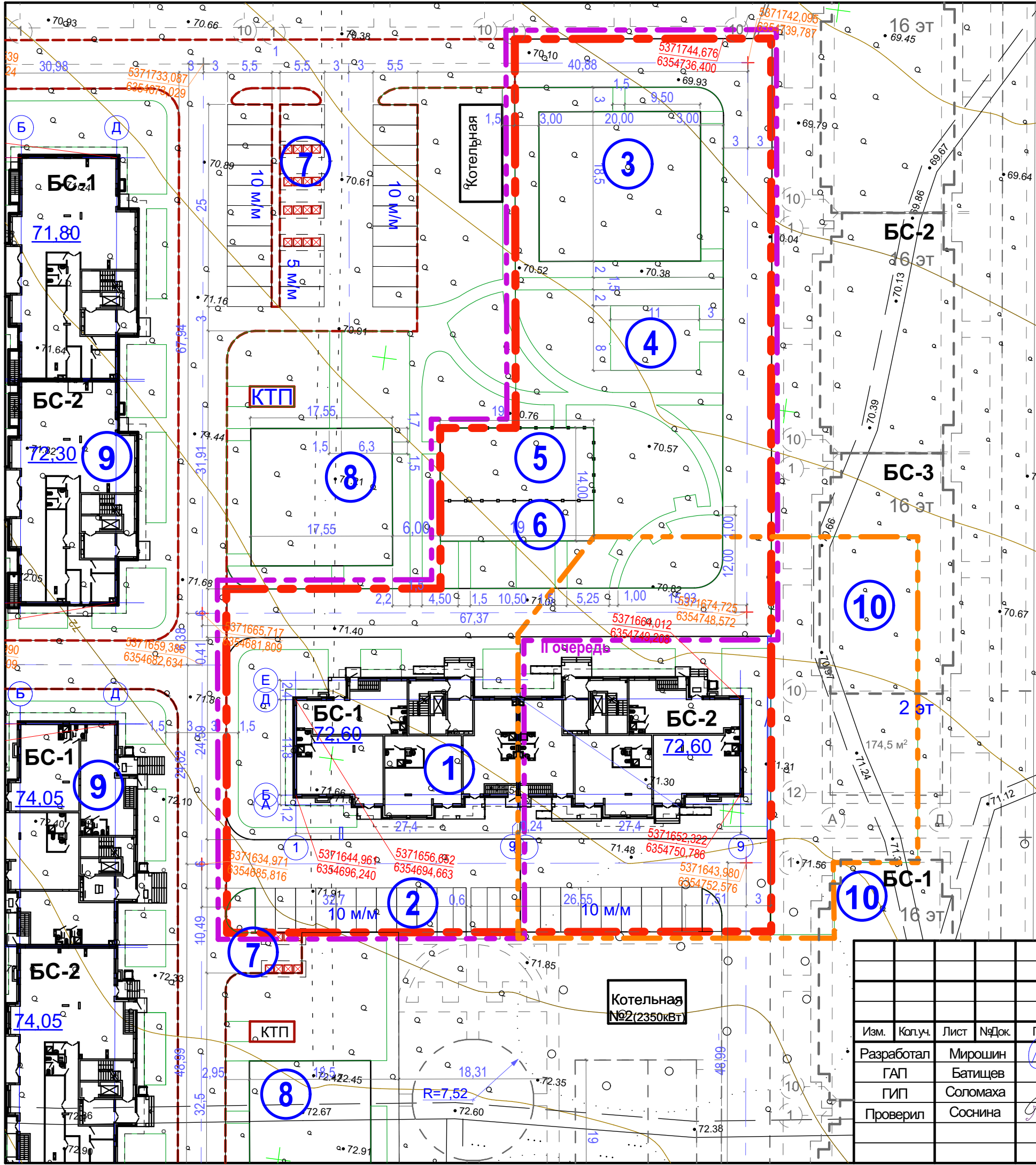
Экспликация зданий и сооружений

№ п/п по плану	Наименование	Примечание
1	Жилой многоквартирный дом	I очередь
1.2	Жилой многоквартирный дом	II очередь
2	Стоянки для автомобилей	I очередь
3	Детская игровая площадка	I очередь
4	Площадки тихого отдыха	I очередь
5	Спортивная площадка	I очередь
6	Площадка воркаут	I очередь
7	Контейнерная площадка закрытого типа	Сущ
8	Детская игровая площадка	Сущ
9	Жилой многоквартирный дом	Сущ
10	Жилой многоквартирный дом	Перспективное развитие

Условные обозначения

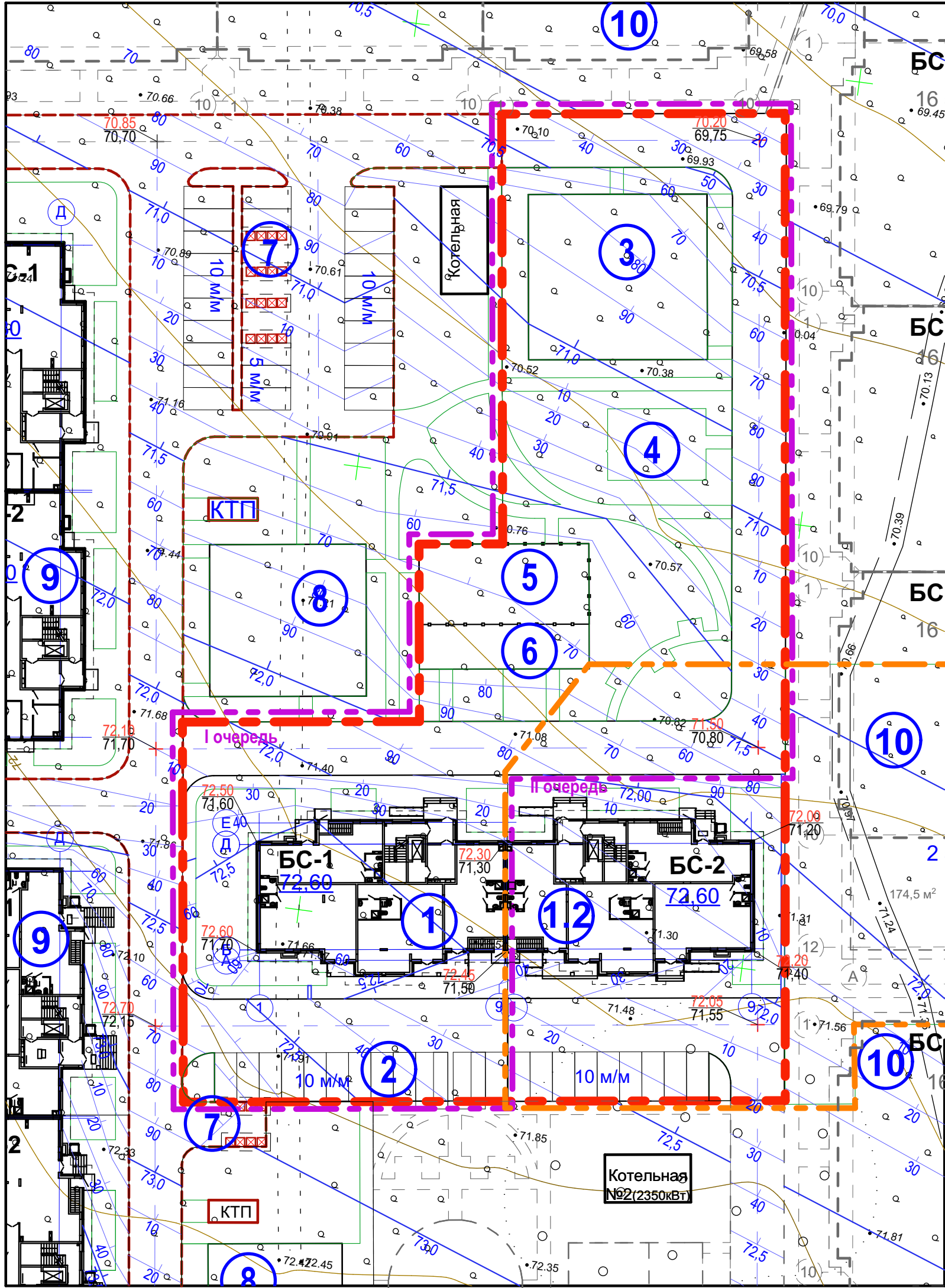
- Граница участка
- Граница благоустройства II очередь
- БС 9 этажей
- Тротуар - тип покрытия II
- Гравийные площадки - тип покрытия III
- Резиновое спортивно покрытие - тип покрытия IV
- Асфальтовые проезды и площадки - тип покрытия I
- Газон
- Лоток - 26,5 п.м.

						25 0.025-07 -ПЗУ						
						Строительство Многоквартирного жилого комплекса «Новый город» по адресу: РФ, ЛНР, г. Луганск, ул. А. Линева, район дома №124» (зона 1) (Многоквартирный жилой дом 1.7)						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док	Подп.	Дата	Многоквартирный жилой дом 1.7			Стадия	Лист	Листов	
Разработал	Мирошин								П	08		
ГАП	Батищев											
ГИП	Соломаха											
Проверил	Соснина					Схема планировочной организации земельного участка М 1:500. II очередь			ООО "Осколпроект" г. Старый Оскол			



Экспликация зданий и сооружений		
№ п/п по плану	Наименование	Примечание
1	Жилой многоквартирный дом	I очередь
1.2	Жилой многоквартирный дом	II очередь
2	Стоянки для автомобилей	I очередь
3	Детская игровая площадка	I очередь
4	Площадки тихого отдыха	I очередь
5	Спортивная площадка	I очередь
6	Площадка воркаут	I очередь
7	Контейнерная площадка закрытого типа	Сущ
8	Детская игровая площадка	Сущ
9	Жилой многоквартирный дом	Сущ
10	Жилой многоквартирный дом	Перспективное развитие

						25 0.025-07 -ПЗУ			
						Строительство Многоквартирного жилого комплекса «Новый город» по адресу: РФ, ЛНР, г. Луганск, ул. А. Линева, район дома №124» (зона 1) (Многоквартирный жилой дом 1.7)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
Разработал	Мирошин					Многоквартирный жилой дом 1.7	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Батищев						П	09	
ГИП	Соломаха								
Проверил	Соснина					Разбивочный план М 1:500	ООО "Осколпроект" г. Старый Оскол		



Экспликация зданий и сооружений		
№ п/п по плану	Наименование	Примечание
1	Жилой многоквартирный дом	I очередь
1.2	Жилой многоквартирный дом	II очередь
2	Стоянки для автомобилей	I очередь
3	Детская игровая площадка	I очередь
4	Площадки тихого отдыха	I очередь
5	Спортивная площадка	I очередь
6	Площадка воркаут	I очередь
7	Контейнерная площадка закрытого типа	Сущ
8	Детская игровая площадка	Сущ
9	Жилой многоквартирный дом	Сущ
10	Жилой многоквартирный дом	Перспективное развитие

Условные обозначения

- 1

Проектируемое здание
- 01

00

05

06

Проектные горизонтали
- 154.90

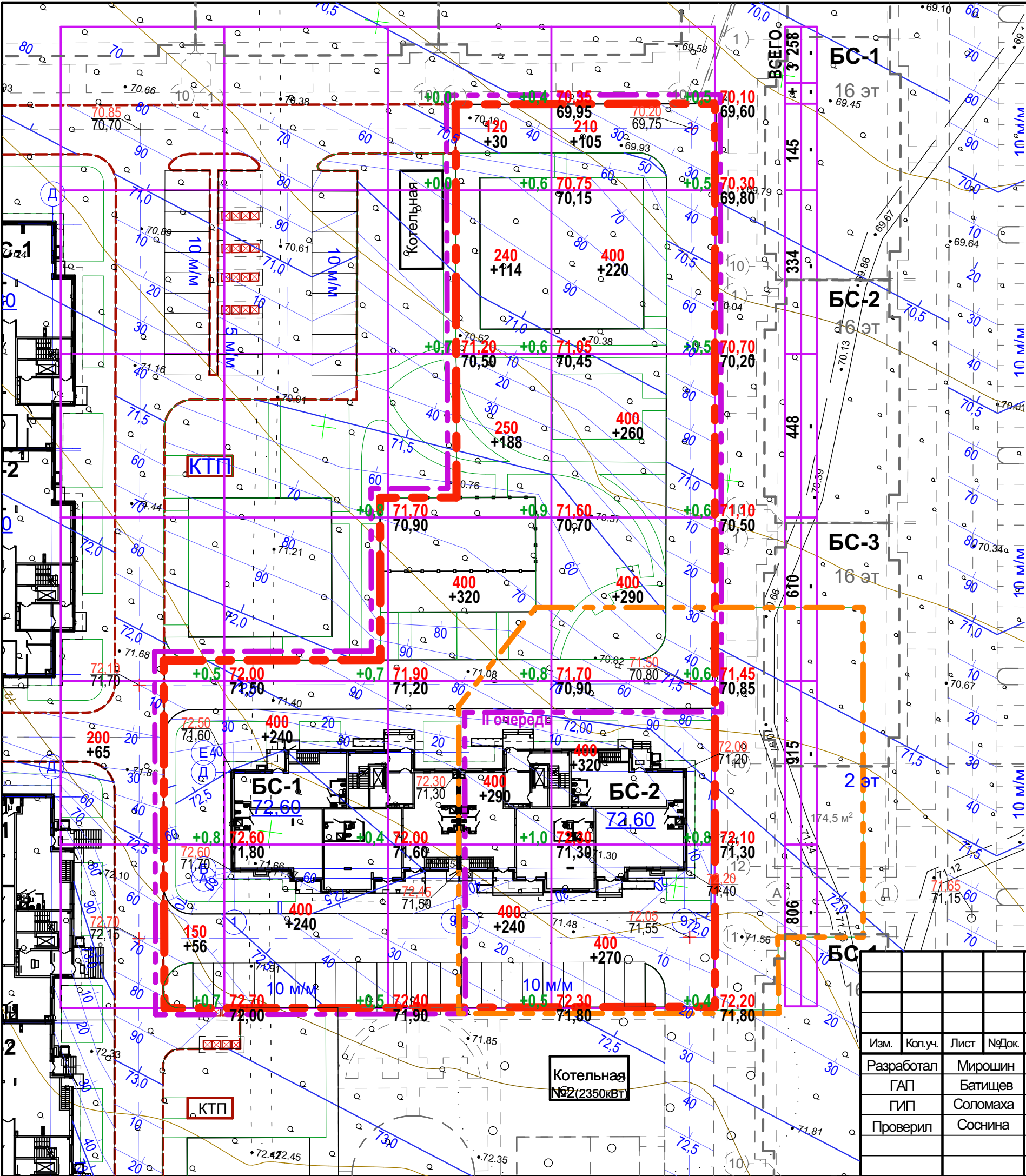
000.00

-точка перелома профиля

-проектная отметка

-существующая отметка
- Водоотводной лоток

						25 0.025-07 -ПЗУ			
						Строительство Многоквартирного жилого комплекса «Новый город» по адресу: РФ, ЛНР, г. Луганск, ул. А. Линева, район дома №124» (зона1) (Многоквартирный жилой дом 1.7)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Многоквартирный жилой дом 1.7	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Мирошин					П	11	
ГАП		Батищев							
ГИП		Соломаха							
Проверил		Соснина				Вертикальная планировка территории	ООО "Осколпроект" г. Старый Оскол		



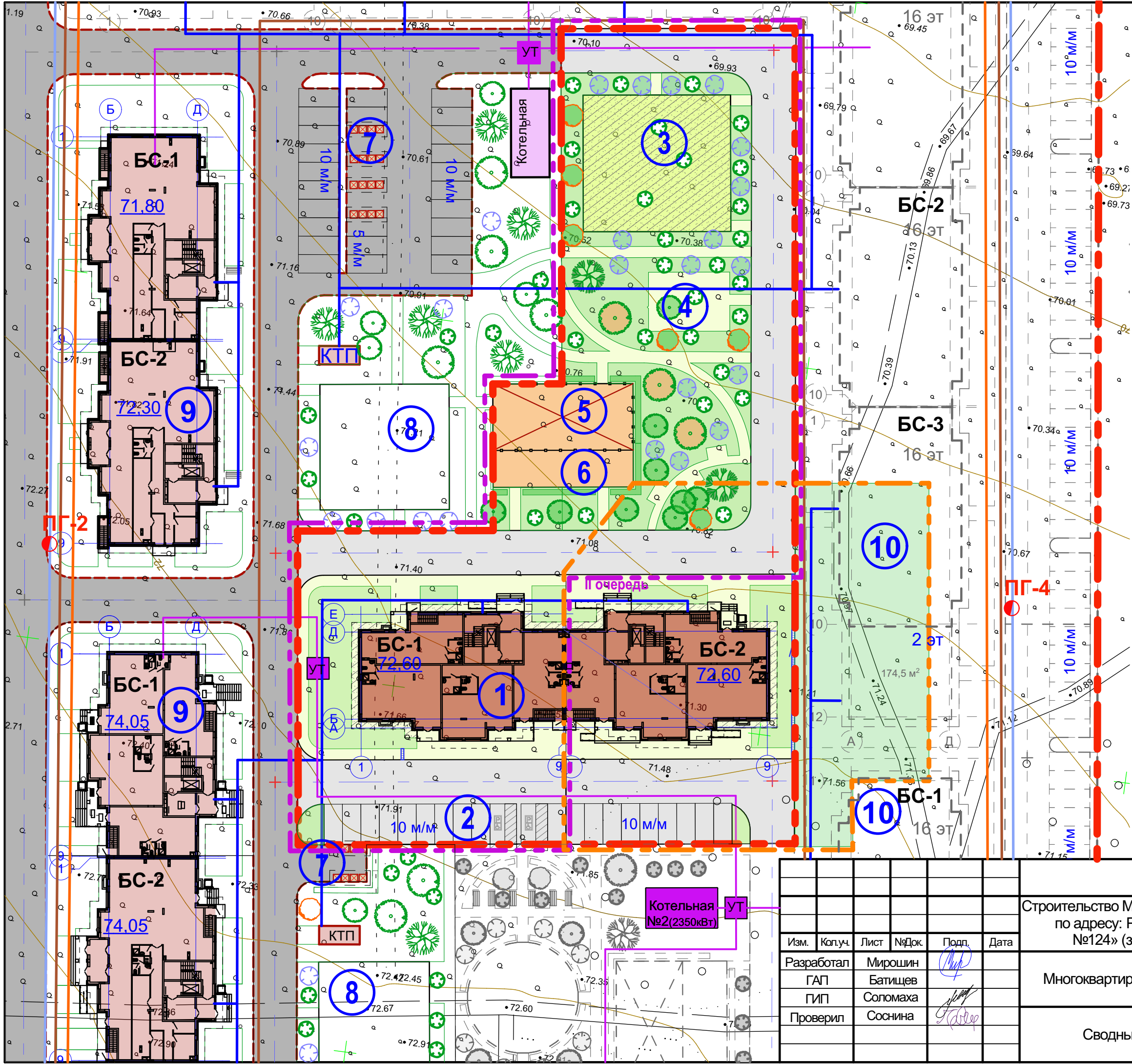
Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	3 258		
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:			
а) Фундамента		2352	
б) дорожного покрытия		1240	
3.1 Поправка на уплотнение - 10%	326		
3.2 Поправка на разрыхление - 15%		539	
Всего природного грунта	3 584	4131	
4. Избыток природного грунта	547		
5. Плодородный грунт, всего		1036	
а. Используемый для озеленения территории	235		
6. Избыток плодородного грунта	801		
7. Итого перерабатываемого грунта:	5 167	5 167	

Условные обозначения

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

						25 0.025-07 -ПЗУ			
						Строительство Многоквартирного жилого комплекса «Новый город» по адресу: РФ, ЛНР, г. Луганск, ул. А. Линева, район дома №124» (зона 1) (Многоквартирный жилой дом 1.7)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Многоквартирный жилой дом 1.7	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Мирошин						П	12	
ГАП	Батищев								
ГИП	Соломаха					План земляных масс	ООО "Осколпроект" г. Старый Оскол		
Проверил	Соснина								



Условные обозначения

- Сеть связи
- Сеть теплоснабжения
- Электрические сети
- Канализационная сеть
- Водопроводная сеть
- Водопроводная сеть

						25 0.025-07 -ПЗУ				
						Строительство Многоквартирного жилого комплекса «Новый город» по адресу: РФ, ЛНР, г. Луганск, ул. А. Линева, район дома №124» (зона 1) (Многоквартирный жилой дом 1.7)				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Многоквартирный жилой дом 1.7		Стадия	Лист	Листов
Разработал	Мирошин							П	13	
ГАП	Батищев									
ГИП	Соломаха									
Проверил	Соснина					Сводный план сетей		ООО "Осколпроект" г. Старый Оскол		