

**ООО «Проектный институт
«Стройэксперт-Юг»**

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

**Заказчик – Акционерное Общество «Республиканская
Строительная Компания»**

**Многоквартирная жилая застройка по адресу:
Российская Федерация, Донецкая Народная Республика,
г. Мариуполь, территория, ограниченная Володарским
шоссе, ул. Солнечной, ул. Урицкого, ул. Гранитной, ул.
60 лет СССР, бул. Шевченко, кад.№93:37:0010119:2636**

Проектная документация

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

ЮГ-12-24-003-ПЗУ

Том 2

Изм	№ док.	Подпись	Дата
1	0001-ЮГ/2025		08.2025

**Мариуполь
2025 г.**

ООО «Проектный институт «Стройэксперт-Юг»

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

Заказчик – Акционерное Общество «Республиканская Строительная Компания»

Многоквартирная жилая застройка по адресу: Российская Федерация, Донецкая Народная Республика, г. Мариуполь, территория, ограниченная Володарским шоссе, ул. Солнечной, ул. Урицкого, ул. Гранитной, ул. 60 лет СССР, бул. Шевченко, кад.№93:37:0010119:2636

Проектная документация

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.

ЮГ-12-24-003-ПЗУ

Том 2

Изм	№ док.	Подпись	Дата
1	0001-ЮГ/2025		08.2025

Генеральный директор

С.А. Рогожников

Главный инженер проекта

А.С. Урдина

Согласованно

Н.контр

[фамилия]

[дата]

РАЗРЕШЕНИЕ НА ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ																													
Разрешение		Обозначение		ЮГ-12-24-003-ПЗУ																									
0001-ЮГ/2025		Наименование объекта строительства		Объект: Многоквартирная жилая застройка Адрес: Российская Федерация, Донецкая Народная Республика, г. Мариуполь, территория, ограниченная Володарским шоссе, ул. Солнечной, ул. Урицкого, ул. Гранитной, ул. 60 лет СССР, бул. Шевченко, кад.№93:37:0010119:1074																									
Изм.	Лист (ы)	Содержание				Код	Примечание																						
1	ПЗУ.ТЧ, лист 3, 4	Откорректирован обосновывающий документ				4	-																						
1	ПЗУ.ТЧ, лист 10, 11	Откорректирован расчет показателей				4	-																						
1	ПЗУ.ГЧ, лист 2	Откорректирован расчет нормируемых показателей участка жилой застройки				4	-																						
<table><tr><td colspan="2">Код причины изменений</td><td colspan="8">Причины изменения</td></tr><tr><td colspan="2">1 2 3 4 5</td><td colspan="8">Введение усовершенствований: Изменение стандартов и норм Дополнительные требования заказчика Устранение ошибок Другие причины</td></tr></table>										Код причины изменений		Причины изменения								1 2 3 4 5		Введение усовершенствований: Изменение стандартов и норм Дополнительные требования заказчика Устранение ошибок Другие причины							
Код причины изменений		Причины изменения																											
1 2 3 4 5		Введение усовершенствований: Изменение стандартов и норм Дополнительные требования заказчика Устранение ошибок Другие причины																											
Изм. внёс		Сиянк				08.25		ООО "Проектный институт «Стройэксперт-Юг»		Лист	Листов																		
Составил																													
ГИП		Урдина				08.25																							
Утвердил										1	1																		

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.....	8
2. ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	8
3. ОБОСНОВАНИЕ И ОПИСАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМИ И ТЕХНИЧЕСКИМИ РЕГЛАМЕНТАМИ ЛИБО ДОКУМЕНТАМИ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	9
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	12
6. ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ.....	13
7. ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ.....	13
8. ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ВНЕШНИЙ И ВНУТРЕННИЙ ПОДЪЕЗД К ОБЪЕКТУ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	14
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	15

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

						ЮГ-12-24-003-ПЗУ		
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Текстовая часть		
Разработал		Латаш			04.25			
Проверил		Горный			04.25			
Нач. Отд.		Емельянова			04.25			
Н. контроль		Коломеец			04.25			
ГИП		Урдина			04.25			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	
						ООО «Испытательный центр «Стройэксперт»		

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Инв. № подл.		Подпись и дата		Взам. инв. №								Лист
												2
						Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ЮГ-12-24-003-ПЗУ

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

Общие данные

Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» объекта «Многоквартирная жилая застройка по адресу: Российская Федерация, Донецкая Народная Республика, г. Мариуполь, территория, ограниченная Володарским шоссе, ул. Солнечной, ул. Урицкого, ул. Гранитной, ул. 60 лет СССР, бул. Шевченко, кад.№93:37:0010119:2636» разработан на основании:

- Задания на проектирование от 18.12.2024 г;
- Технического задания;
- Приказа "Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной Володарским ш., ул. Солнечной, ул. Урицкого, ул. Гранитной, ул. 60 лет СССР, д-р Шевченко г. Мариуполя ППТ №5" (далее - ППТ);
- Распоряжения № 102 от 25.11.2022 "Об утверждении временных норм обеспеченности населения на горизонт планирования на период восстановления жилищного фонда 2022-2025 годов объектами социальной инфраструктуры, зелеными насаждениями, местами хранения индивидуального автотранспорта, иными инфраструктурными объектами, а также основных показателей использования различных видов жилой застройки в городе Мариуполе" с учетом Распоряжения № 256 от 27.05.2024 «О внесении изменений в распоряжение главы администрации города Мариуполя от 25.11.2022 №102» (далее - РНГП);
- Градостроительного плана земельного участка № РФ-93-2-04-1-01-2025-0067-0
- Технического отчета по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий, выполненного ООО «ГеоБазисПроект» в 2025г. по шифру: ЮГ-12-24-003-ИГМИ;
- Технического отчета по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненного ООО «ГеоБазисПроект» в 2025г. по шифру: ЮГ-12-24-003-ИГДИ;
- Технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий, выполненного ООО «ГеоБазисПроект» в 2025г. по шифру: ЮГ-12-24-003-ИГИ.
- Технического отчета по результатам инженерно-экологических изысканий, выполненного ООО «ГеоБазисПроект» в 2025г. по шифру: ЮГ-12-24-003-ИЗИ.
- Письмо ООО «Специализированный застройщик Солнечная» о отсутствии зеленых насаждений, расположенных на земельном участке Исх.№36 от 04.08.2025 г.
- Письмо ООО «Специализированный застройщик Солнечная» о разработке отдельных комплектов проектной документации на Наружные внеплощадочные распределительные сети как Линейные объекты Исх.№34 от 04.08.2025 г.

Проектные решения приняты в соответствии с требованиями действующих нормативных документов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Постановление правительства РФ №87 от 16.01.08г;
- 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".

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

документов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;

- Постановление правительства РФ №87 от 16.01.08г;

- 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".

1	-	Зам.	0011072025		08.25
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

ЮГ-12-24-003-ПЗУ

3

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 «Многokвартирная жилая застройка расположен по адресу: Российская Федерация, Донецкая Народная Республика, г. Мариуполь, территория, ограниченная Володарским шоссе, ул. Солнечной, ул. Урицкого, ул. Гранитной, ул. 60 лет СССР, д/ул. Шевченко, кад.№93:37:0010119:2636».

За относительные отметки 0,000 зданий приняты отметки чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке:

для многоквартирного жилого дома с встроенно-пристроенными помещениями: +79.40 м;

для многоквартирного жилого дома с встроенно-пристроенными помещениями, литера А: +79,30 м;

для многоквартирного жилого дома с встроенно-пристроенными помещениями, литера Б: +79,02 м;

для многоквартирного жилого дома с встроенно-пристроенными помещениями, литера В: +78,40 м;

Категория земель – земли населенных пунктов.

Площадь участка в границах отвода: 27567 кв.м.

Решениями проектной документации не предусмотрено выделение этапов строительства.

Участок граничит:

– с западной стороны – ул. Солнечная;

– с северной стороны существующим проездом, территорией жилой застройки;

– с восточной стороны существующим проездом, территорией жилой застройки и участком для размещения для дошкольного учреждения согласно ППТ;

– с южной стороны – Володарским шоссе.

Въезд на территорию з/у осуществляется с улицы Солнечной и с Володарского шоссе по существующим внутриквартальным проездам.

Участок расположен вне границ зон охраны объектов культурного наследия. В пределах границ участка изысканий отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
1	-	Зам.	00401/2025		08.25	ЮГ-12-24-003-ПЗУ			4
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата				

Подключение проектируемого объекта к инженерно-техническому обеспечению принято согласно Техническим условиям.

- Технические условия подключения объекта капитального строительства к системе теплоснабжения согласно ТУ ГУП ДНР «ДОНБАССТЕПЛОЭНЕРГО» Филиал «Мариуполь Теплосеть» № Мр/ТП/2025-0024 от 10.02.2025 г. (см. ИРД);
- Технические условия подключения объекта капитального строительства к системе теплоснабжения согласно ТУ ГУП ДНР «Вода Донбасса» ФИЛИАЛ «МАРИУПОЛЬСКОЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ ВОДОПРОВОДНО-КАНАЛИЗАЦИОННОГО ХОЗЯЙСТВА» № 32 от 27.01.2025 г. (см. ИРД);
- Технические условия подключения объекта капитального строительства к телефонной сети согласно ТУ ГУП ДНР "РОС" №11 от 04.03.2025 (см. ИРД);
- Технические условия на подключение объекта капитального строительства к городским сетям ливневой канализации согласно письмам МУП «Мариупольавтодор» №148 от 03.02.205 и №149 от 03.02.2025.

Топографические условия

Территория спланирована, рельеф спокойный без резких перепадов с уклоном в южном направлении, отметки меняются от 76.31 м до 78.72 м. В границу топографической съемки попадает ул. Доблести. Для территории изысканий характерна разнотравно-типчаково-ковыльная степная растительность. Почвы – черноземы североприазовские. Проезды имеют асфальтовое покрытие. Участок изысканий представляет собой выровненную строительную площадку, на участке расположены котлованы.

В пределах участка изысканий водные объекты отсутствуют. Ближайшими к участку изысканий водным объектом является р. Кальчик, расположенная в 0.9 км северо-восточнее участка изысканий, с отметками меженного уровня воды в створе участка изысканий 8.0 м БС.

Минимальное превышение участка изысканий относительно ближайшего водотока составляет более 68 м. Столь высокое превышение участка изысканий относительно ближайшего водного объекта, позволяет сделать вывод об отсутствии угрозы затопления территории строительства.

В районе участка изысканий возможны следующие опасные явления: смерч, сильный ветер, очень сильный дождь, сильный ливень, очень сильный снег, продолжительные сильные дожди, крупный град, сильная метель, сильная пыльная буря, сильное гололёдно-изморозевое отложение на проводах, сильный туман.

Сейсмичность площадки изысканий для средних грунтовых условий по карте ОСР-2016-А (10%) 6 баллов.

Согласно таблице Б.1, СП 131.13330.2020 участок изысканий расположен в зоне климатического районирования для строительства IIIБ.

Согласно методике, изложенной в СП 22.13330.2016 нормативные глубины промерзания для различных грунтов рассчитаны на основе данных о суммах среднемесячных отрицательных температур по МС Мариуполь. Глубина промерзания составляет:

суглинки и глины – 0.53 м; супеси и пески мелкие пылеватые – 0.65 м;

пески гравелистые и крупные и средней крупности – 0.70 м;

крупнообломочные грунты – 0.79 м.

Средняя годовая скорость ветра составляет 4.8 м/с.

Средняя годовая температура воздуха на территории района изысканий 10.3°C. Средняя температура воздуха самого холодного месяца (января) составляет минус 2.5°C, средняя температура воздуха самого теплого месяца (июля) 23.8°C.

Абсолютный минимум достигает минус 30.9°C, абсолютный максимум 38.6°C.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №								Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ЮГ-12-24-003-ПЗУ				5

Среднее годовое количество осадков – 508 мм.

Гидрологические условия

На период проведения полевых работ (декабрь 2024г, март 2025 г) грунтовые воды при бурении скважин вскрыты на глубинах 37,2–37,5 м (абс. отм. 41,32–41,36 м).

При бурении скважины № 1 в декабре 2024 г на глубине 15,0 м зафиксировано слабое водопроявление. По характеру залегания грунтовые воды безнапорные, со свободной поверхностью водного зеркала.

Водовмещающими породами являются золото-делювиальные песчаные грунты ИГЭ-5. Региональный водоупор не вскрыт.

По фондовым данным амплитуда сезонных колебаний уровня подземных вод составляет 1,0–1,5м.

Коэффициенты фильтрации для глинистых четвертичных грунтов приняты по корреляционной зависимости $K_f = F(WL)$ (методика института «Севкавниипагропром»), для песчаных грунтов согласно Справочному руководству гидрогеолога, изд-во «Недра», 1967 г. и составляют для грунтов:

ИГЭ-1 – 0,295 м/сут;

ИГЭ-1а – 0,258 м/сут;

ИГЭ-2 – 0,252 м/сут;

ИГЭ-3 – 0,12 м/сут;

ИГЭ-4 – 0,167 м/сут;

ИГЭ-5 – 10–15 м/сут.

Прогнозируется возможность формирования вод типа верховодка, преимущественно техногенного происхождения за счет утечек из водонесущих коммуникаций, а также при выпадении обильных атмосферных осадков и нарушении естественного природного стока при застройке территории.

Геологические условия

В результате анализа пространственной изменчивости частных значений показателей физико-механических свойств грунтов, определенных лабораторными методами, с учетом данных о геологическом строении, литологических особенностях грунтов и требований ГОСТ 20522–2012 и ГОСТ 25100–2020 в пределах разведанной толщи грунтов выделены:

ИГЭ-1а – Суглинок тяжелый пылеватый твердой консистенции (при водонасыщении – текучепластичный) сильнопросадочный незасоленный;

ИГЭ-1 – Суглинок тяжелый пылеватый твердой консистенции (при водонасыщении – тугопластичный) слабопросадочный незасоленный;

ИГЭ – 2 – Суглинок тяжелый пылеватый полутвердый непросадочный незасоленный;

ИГЭ – 3 – Глина легкая пылеватая полутвердой консистенции ненабухающая непросадочная незасоленная;

ИГЭ – 4 – Суглинок тяжелый пылеватый твердой конситсенции непросадочный незасоленный ненабухающий;

ИГЭ – 5 Песок.

В геолого-литологическом разрезе участка работ до глубины 26,0м по данным бурения скважин сверху вниз выделены следующие стратиграфо- генетические комплексы:

СГК-I – Техногенные отложения (tQIV)

Насыпной грунт: суглинок серо-коричневый, светло-коричневый, твердый с включением строительного мусора (щебень). Вскрыт всеми скважинами в интервале глубин 0,5–0,7м.

Абсолютные отметки подошвы слоя составляют 77,82–78,36м. Мощность слоя составляет

Инв. №	№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
				Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ЮГ-12-24-003-ПЗУ	6

0,5–0,7 м. Грунты выделены в Слои–Н.

СГК–II – Верхнеплейстоцен-голоценовые золово-делювиальные отложения (vdQIII–IV)

Суглинок светло-коричневый до темно-коричневого, буровато-коричневый, твердый, макропористый, слабопросадочный с гнездами рыхлых карбонатов (до 2 см). Грунты выделены в ИГЭ–1.

Распространен повсеместно под насыпными грунтами, в интервалах глубин с 0,5–0,7 м до 2,5–4,1 м. Мощность грунтов составляет 2,0–3,4 м.

Суглинок светло-коричневый до темно-коричневого, твердый, макропористый, сильнопросадочный, опесчанен. Грунты выделены в ИГЭ–1а.

Распространен повсеместно, в интервалах глубин с 2,5–4,1 м до 12,2–25,0 м. Мощность грунтов составляет 9,5–20,9 м.

Суглинок светло-коричневый, буровато-коричневый, полутвердый, опесчанен. Грунты объединены в ИГЭ–2.

Распространен повсеместно в интервалах глубин с 12,2–25,0 до 23,4–27,5 м. Мощность грунтов составляет 2,5–11,2 м.

СГК–III – Нижне-верхнеплейстоценовые золово-делювиальные отложения (e, vdQI–III)

Глина коричнево-бурая, полутвердая с редкими гнездами карбонатов (до 3 см). Грунты выделены в ИГЭ–3.

Распространена повсеместно с глубины 23,4–27,5 до глубины 33,8–34,2 м. Мощность слоя составляет 6,3–10,8 м.

Суглинок буровато-коричневый твердый. Грунты выделены в ИГЭ–4

Распространена повсеместно с глубины 33,8–34,2 до глубины 36,8–37,1 м. Мощность слоя составляет 2,9–3,0 м.

Песок буровато-коричневый, мелкий до пылеватого, глинистый. Грунты выделены в ИГЭ–5

Распространена повсеместно с глубины 36,8–37,1 до глубины 40,0 м (забой скважины). Вскрытая мощность слоя составляет 2,9–3,2 м.

Просадочными свойствами на территории изысканий обладает золово-делювиальный (vdQIII–IV) суглинок светло-коричневый до темно-коричневого, буровато-коричневого цвета, твердые, макропористый, слабопросадочный с гнездами рыхлых карбонатов (до 2 см).

Грунты выделены:

– ИГЭ–1а – Суглинок тяжелый пылеватый твердой консистенции (при водонасыщении – текучепластичный) сильнопросадочный незасоленный;

– ИГЭ–1 – Суглинок тяжелый пылеватый твердой консистенции (при водонасыщении – тугопластичный) слабопросадочный незасоленный

Просадочные грунты распространены повсеместно под насыпными грунтами в интервалах глубин с 0,5–0,7 м до 12,2–25,0 м.

Абсолютные отметки установленной подошвы просадочной толщи слоя изменяются от 53,52 м до 66,66 м. Суммарная мощность просадочных грунтов составляет 11,7–24,3 м.

На изучаемой площадке распространены грунты II (второго) типа грунтовых условий по просадочности. Просадка грунтов под действием собственного веса достигает 26,38 см.

Экология

Оценка состояния почв территории изысканий проводилась по концентрации загрязняющих веществ в соответствии с СанПиН 1.2.3684–21. В пределах участка было осуществлено опробование почв на содержание тяжелых металлов, нефтепродуктов и бензапирена, которые являются приоритетными загрязнителями, обладающими высокой биологической активностью и способностью накапливаться в природной среде. Опробование почвогрунтов для эколого-химического анализа на стандартные химические показатели

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
			ЮГ-12-24-003-ПЗУ						
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата				7

(тяжелые металлы, мышьяк, нефтепродукты, бенз(а)пирен) производилось в соответствии пп. 4.19 СП 11-102-97, ГОСТ 17.4.3.01-2017, ГОСТ 17.4.4.02-2017 осуществлялся из поверхностного слоя методом «конверта» (смешанная проба из пяти отдельных образцов на площади 20-25 м²), с глубины 0-0,2 м. Критерием для оценки качества почв при загрязнении химическими веществами являются нормативные предельно допустимые концентрации тяжелых металлов и других токсичных веществ в почвах (СанПиН 1.2.3685-21).

Химическое загрязнение грунтов оценивается по суммарному показателю химического загрязнения, являющимся индикатором неблагоприятного воздействия на здоровье населения.

Индекс суммарного загрязнения (Zс) для исследованных образцов не превышает 16.

В соответствии с графиками по индексу Zс почва по химическим показателям исследуемого участка относится к категории «допустимая» (в соответствии с СанПиН 2.1.3684-21).

Кроме того, проведены лабораторные испытания проб почв на содержание нефтепродуктов. На участке изысканий визуально не было обнаружено загрязнения нефтепродуктами. Для приблизительной оценки данных химического анализа была использована величина 1000 мг/кг, которая рекомендуется в качестве рубежа между допустимым и низким уровнем загрязнения, т.к. величина ПДК для этих веществ не разработана.

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

На участке отсутствуют объекты всемирного природного наследия.

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

Согласно ГПЗУ в границах земельного участка расположены:

На земельном участке расположена существующая трансформаторная подстанция.

- сети водоснабжения;
- сети бытовой и ливневой канализаций;
- тепловые сети;
- электросети;
- газораспределительные сети.

Строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос сетей) возможно по согласованию с владельцами этих сетей.

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

2.1. Размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон на участке проектной документацией не предусмотрено.

2.2. На территории земельного участка размещаются открытые автостоянки, предусмотрен санитарный разрыв не менее 10 м от стоянок до окон здания.

2.3. На территории расположена площадка ТБО с контейнерами для раздельного сбора мусора. Проектными решениями обеспечен санитарный разрыв не менее 8 м до проектируемого здания.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ЮГ-12-24-003-ПЗУ			8

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, с предельно допустимыми параметрами зоны с учётом ППТ и РНГП.

3.3. Функциональное назначение проектируемых зданий и сооружений объекта принято в соответствии с разрешёнными видами использования земельного участка, определёнными в соответствии с таблицей 2 тома 2 ППТ – код вида разрешённого использования 2.6 – Жилая застройка.

3.4. В соответствии с ГПЗУ земельный участок расположен в территориальной зоне многоэтажной жилой застройки Ж-4, предназначенной для размещения многоэтажных многоквартирных домов.

Предусмотрено размещение проектируемых зданий и сооружений:

- Многоквартирный жилой дом;
- Место для размещения трансформаторной подстанции;
- Площадка для игр детей, отдыха и физкультуры;
- Площадки для хранения автомобилей;
- Контейнерные площадки 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.

3.4. Высота здания.

В соответствии с таблицей 2 тома 2 ППТ, максимальная высота зданий, строений, сооружений составляет 45 м.

Максимальная высота проектируемых зданий 36,82 м.

3.5. Этажность

В соответствии с п. 4.6, таблица 1 РНГП и таблицей 12 обосновывающей части ППТ этажность наземной части – 12 этажей. В соответствии с ГПЗУ 18 этажей.

По проекту этажность составляет – 12 этажей.

3.6 Общая площадь квартир и плотность жилищного фонда

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			ЮГ-12-24-003-ПЗУ						
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата				9

В соответствии с таблицей 2 основной части ППТ плотность жилищного фонда – 12390 кв.м.

Площадь квартир – 34177.9 кв.м, площадь з/у – 2.8га.

Площадь жилищного фонда по проекту: $34177.9 \times 1/2.8 = 12206.4$ кв.м на 1 га – параметр максимальной плотности выполняется.

3.7 Максимальный коэффициент застройки

В соответствии с п.4.7, таблица 2 РНГП max коэффициент застройки– 35%.

Площадь застройки – 6380.4 кв.м, площадь ЗУ – 27567 кв.м.

Коэффициент застройки: $6380.4 \text{ кв.м} / 27567 \text{ кв.м} \times 100\% = 23.1 \%$.

3.8 Максимальный коэффициент использования территории земельного участка

В соответствии с п.4.7, таблица 2 РНГП max КИТ– 2.

Площадь квартир – 34177.9 кв.м, площадь з/у – 27567 кв.м.

КИТ: $34177.9 \text{ кв.м} / 27567 \text{ кв.м} = 1.24$.

3.9. Минимальная доля озеленения

В соответствии с РНГП п.6.12 площадь озеленения рассчитывается: 6 кв.м на 1 человека.

Кол-во человек принято в соответствии с РНГП, п. 4.8. Расчетный показатель жилищной обеспеченности в многоквартирных домах следует принимать 33 кв.м на 1 человека. Площадь квартир – 34177.9 кв.м.

Расчётная единица: $34177.9 \text{ кв.м} / 33 \text{ кв.м} = 1139,26 = 1035$ человек

Требуемая площадь озеленения: $1035 \times 6 = 6210$ кв.м.

Проектом предусмотрено размещение 7357.3 кв.м озеленённой территории.

3.10. Минимальное количество мест для стоянки автотранспорта.

В соответствии с РНГП п.4.12 минимальное кол-во м/мест для многоквартирного жилого дома принято для территорий за границами исторического центра города исходя из расчёта 1 м/м на 80 кв.м Собщ.кв.:

$34177.9 \text{ м}^2 / 80 \text{ кв.м} = 427$ м/мест.

Для встроенных помещений требуется 1 м/м на 100-120кв.м. общей площади:
 $4689 / 120 = 39$ м/м.

Итого требуется $427 + 39 = 466$ м/мест.

В соответствии с п.2.3.2, таблица 15 тома 2 ППТ требуемое количество для зоны 6 – 428 м/мест. Предусматривается размещение парковочных карманов вдоль улицы Солнечная в кол-ве 119 м/мест.

В границах земельного участка на открытых автостоянках проектом предусмотрено размещение 66 м/м, в карманах вдоль улицы Солнечная – 50м/м. Остальные 350 м/м размещаются после 2025 года согласно ППТ.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
1	-	Зам.	0000000000		08.25	ЮГ-12-24-003-ПЗУ			10
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата				

Согласно СП59.13330.2020, следует выделять не менее 10% м/мест для людей с инвалидностью, включая число специализированных м/мест, при числе мест от 201 до 500, их количество должно составлять 8 м/м и дополнительно 2% числа мест свыше 200.

Количество машиномест для МГН: $466 \times 10\% = 47$ м/м.

Количество машиномест для инвалидов на кресле-коляске: $8 + 266 \times 2\% = 13,32 = 14$ м/м.

В границах земельного участка предусмотрено 47 м/м для МГН, в т.ч 15м/м специализированные для инвалидов на кресле-коляске.

3.11. Расчёт требуемого количества веломест.

– Не устанавливается.

3.12 Стоянки для электромобилей и (или) гибридных автомобилей.

Согласно СП42.13330.2016 п. 11.44, требуется не менее 5% общего числа мест: $466 \times 0.05 = 23.3$ мест.

Проектом предусмотрено 24 мест для стоянки электромобилей и (или) гибридных автомобилей.

3.13 Расчет количества контейнеров для ТКО.

Для жилых помещений в многоквартирных домах.

Согласно распоряжению Правительства Донецкой Народной Республики от 30 мая 2024 г. № 54-Р1 «Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории Донецкой Народной Республики» норматив накопления ТКО для жилых помещений в многоквартирных домах составляет 1.7350 м³/год на 1 человека = 1735 л/год на 1 человека.

Объем мусора за один день на всех жильцов составляет:

$1735 \text{ л/год} \times 1035 \text{ человек} / 365 \text{ дней} = 4919.8 \text{ л/день}.$

Расчетная единица количества жильцов принята аналогично пункту 3.9 – 1140 человек.

Расчетное количество контейнеров:

$4919.8 \times 3 \text{ суток} / 1100 \text{ л} = 14 \text{ контейнеров},$

где 1100 л – объем одного контейнера. 3 суток – максимальная продолжительность накопления отходов до вывоза.

Обеспечение своевременного вывоза твердых коммунальных отходов из мест (площадок) накопления: в холодное время года (при среднесуточной температуре +5 °С и ниже) не реже одного раза в трое суток согласно Приложению 1 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 12.04.2023) “О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов”.

Для продовольственных магазинов

Норматив накопления ТКО для продовольственных магазинов составляет 0.3049 м³/год на 1 кв. м общей площади = 304.9 л/год на 1 кв. м общей площади.

Объем мусора за один день для всех магазинов составляет:

$304.9 \text{ л/год} \times 4689 \text{ человек} / 365 \text{ дней} = 3916.9 \text{ л/день}.$

Расчетная единица площади всех магазинов соответствует общей площади встроженных помещений и составляет 4689 кв. м.

Расчетное количество контейнеров:

$3916.9 \times 3 \text{ суток} / 1100 \text{ л} = 11 \text{ контейнеров}.$

Всего требуется 14 + 11 = 25 контейнеров.

Проектом предусмотрено 5 мусорных площадки по 5 контейнеров каждой и одна площадка на 2 контейнера – всего 27 контейнеров.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					ЮГ-12-24-003-ПЗУ		Лист
			1	-	Зам.	0004072025			11
			Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	

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

Техничко-экономические показатели по проектируемому объекту приведены в таблице

Таблица 4.1

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ				
№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели в границах земельного участка	Примечание
1	Площадь земельного участка	м ²	27567	
2	Площадь квартир	м ²	34177.90	
3	Площадь застройки, в т.ч.:	м ²	6380.4	
	- многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями	м ²	4566.4	в т.ч. вне контура наружных стен Свода. части здания 117.2 м ²
	- многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями, корпус 1	м ²	578.8	
	- многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями, корпус 2	м ²	593.1	
	- многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями, корпус 3	м ²	578.8	
	- трансформаторная подстанция	м ²	63.3	
4	Площадь площадки под размещение трансформаторной подстанции	м ²	56.0	
5	Площадь покрытий, в т.ч.:	м ²	13890.5	
	- проезды	м ²	4511.9	
	- тротуары	м ²	6955.9	
	- тротуары на застроенной территории		76.4	
	- тротуары для проезда пожарной техники	м ²	2346.3	
6	Площадь озеленения, в т.ч.:	м ²	7357.3	
	- газоны	м ²	5537.7	
	- укрепленный газон	м ²	320.2	
	- набивное покрытие	м ²	14 99.4	

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

5.1. Проектное решение по организации рельефа территории принято с учётом удобного подъезда и пешеходных подходов, архитектурно-планировочного решения застройки

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ЮГ-12-24-003-ПЗУ	Лист
							12

участка, увязки с существующим рельефом прилегающей территории и условий поверхностного водоотвода.

Поверхностный водоотвод решен планировкой территории с обеспечением нормативных уклонов с отводом на существующую УДС со сбором в ливневую канализацию.

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

- системы поверхностного водоотвода;
- предусмотрена защита заглублённых частей зданий от подтопления подземными водами в период строительства и эксплуатации при возможном образовании верховодки в периоды активного выпадения осадков и снеготаяния устройством гидроизоляции и дренажа.

5.3. 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.

5.4. 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.

6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

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

6.2. 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 осуществляется посредством уклонов на существующие покрытия внутриквартальных проездов и рельеф согласно техническим условиям на подключение объекта капитального строительства к городским сетям ливневой канализации согласно письмам МУП «Мариупольавтодор» №148 от 03.02.2025 и №149 от 03.02.2025

7. Описание решений по благоустройству территории

7.1. 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 наливных 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 отдельным накоплением отходов;

Инв. №	№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ЮГ-12-24-003-ПЗУ				13

- 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.
- устройство площадок для занятий физкультурой, игр детей и отдыха взрослых.

7.2. Проезды автотранспорта на земельном участке к открытой автостоянке предусмотрены 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 проектируемым зданиям предусмотрены с двух продольных сторон; к многоквартирным жилым домам, литеры А, Б, В – со всех сторон.

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

7.4. Планировочными решениями предусмотрены необходимые мероприятия для обеспечения доступности зданий для МГН.

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

Система пешеходных тротуаров обеспечивает безопасное и удобное движение пешеходов.

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

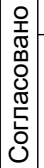
9.1 Действующий въезд-выезд на территорию земельного участка расположен с восточной стороны участка с улицы Солнечной, с улицы 60 лет СССР по существующим внутриквартальным проездам.

9.2 Подъезд пожарного транспорта организован с двух продольных сторон проектируемых зданий не ближе 6 м и шириной не менее 4.2 м, что соответствует требованиям СП 4.13130.2013 п.8. Конструкция покрытия проезда выдерживает нагрузку от пожарной техники.

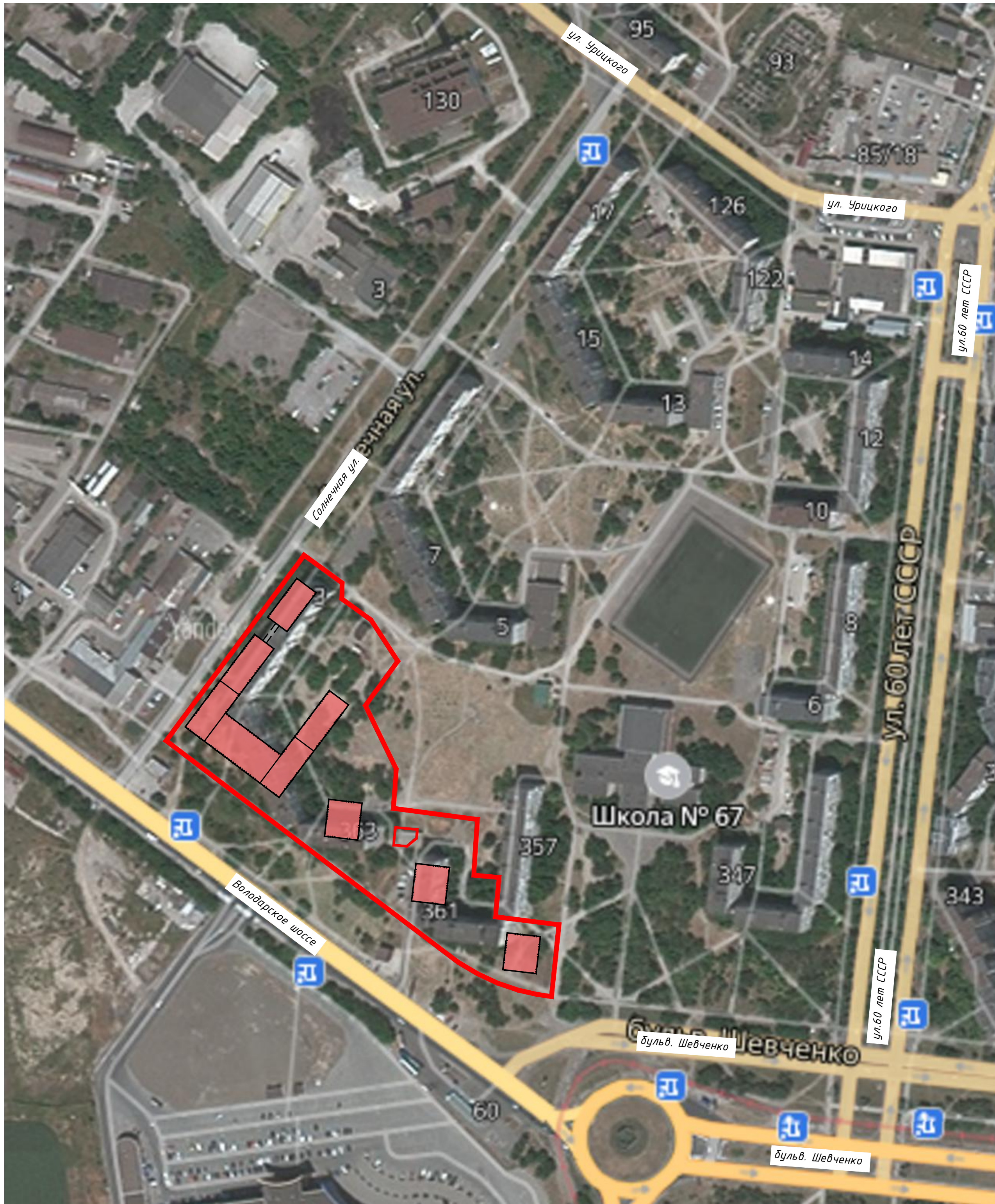
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ЮГ-12-24-003-ПЗУ			14

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Инв. № подл.		Подпись и дата		Взам. инв. №								Лист	
												ЮГ-12-24-003-ПЗУ	15
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата								

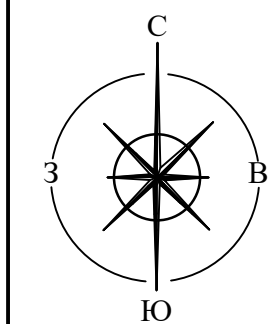


Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
	Граница земельного участка кад.№93:37:0010119:2636
	Здания и сооружения проектируемые
	Въезд-выезд на участок существующий

							<i>ЮГ-12-24-003-ПЗУ</i>					
							Многоквартирная жилая застройка по адресу: Российская Федерация, Донецкая Народная Республика, г. Мариуполь, территория, ограниченная Володарским шоссе, ул. Солнечной, ул. Црицкого, ул. Гранитной, ул. 60 лет СССР, бул. Шевченко, кад №93.37.001019.2636					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подп.	Дата		Многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями			Стадия	Лист	Листов
Разработ.	Латаш				04.25					П	1	
Проверил	Горный				04.25							
Нач.отдела	Емельянова				04.25							
Н. Контр.	Коломеец				04.25		Ситуационный план М:1:2000			ООО "Проектный институт "Стройэксперт-Юг"		



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ				
№ по плану	Наименование	Кол-во	Кол-во этажей	Примечание
1.1	Многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями	1	9, 10, 11	Проект.
1.2	Многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями, литера А	1	1/12	Проект.
1.3	Многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями, литера Б	1	12	Проект.
1.4	Многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями, литера В	1	12	Проект.
2	Место для размещения трансформаторной подстанции	1	-	Проект.
3	Площадки для игр детей и отдыха взрослых	4	-	Проект.
4	Площадки для хранения автомобилей	4	-	Проект.
5	Контейнерная площадка для раздельного сбора мусора	2	-	Проект.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
	Граница земельного участка
	Контур подземной части здания
	Здания и сооружения существующие
	Дорожные покрытия проездов из асфальтобетона существующие
	Здания и сооружения проектируемые
	Место под размещение трансформаторной подстанции
	Дорожные покрытия проездов из асфальтобетона проектируемые
	Дорожные покрытия тротуаров проектируемые
	Дорожные покрытия тротуаров усиленные проектируемые
	Дорожные покрытия тротуаров на застроенной территории проектируемые
	Газоны проектируемые
	Покрытие дорожек и площадок проектируемое
	Покрытие площадок существующее
	Укрепленные газоны проектируемые
	Бортовые камни проектируемые
	Количество м/мест
	Въезд-выезд на участок проектируемый
	Стоянки для маломобильных групп населения
	Специализированные стоянки для маломобильных групп населения (3.6х6 м)
	Проектируемое озеленение
	Место локального понижения бортового камня
	Скважина, ее номер (в числителе) и абсолютная отметка устья (в знаменателе)
	Светильники наружного освещения проектируемые
	Скамейка и урна проектируемая

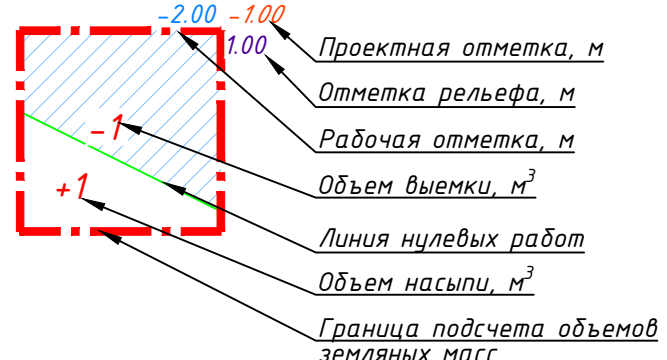
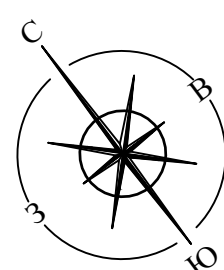
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ			
№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Примечание
1	Площадь земельного участка	м ²	27567
2	Площадь квартир	м ²	34177.9
3	Площадь застройки, в т.ч.:	м ²	6380.4
	- многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями	м ²	4566.4
	- многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями, корпус 1	м ²	578.8
	- многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями, корпус 2	м ²	593.1
	- многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями, корпус 3	м ²	578.8
4	Площадь площадки под размещение трансформаторной подстанции	м ²	63.3
	Площадь покрытий, в т.ч.:	м ²	56.0
	- проезды	м ²	13890.5
	- тротуары	м ²	4511.9
	- тротуары на застроенной территории	м ²	6955.9
5	Площадь озеленения, в т.ч.:	м ²	76.4
	- газоны	м ²	2346.3
	- укрепленный газон	м ²	7357.3
	- наливное покрытие	м ²	5537.7
	- наливное покрытие	м ²	320.2
6		м ²	1499.4

РАСЧЕТ НОРМИРУЕМЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ УЧАСТКА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ						
№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Единичный показатель	Нормативное Требуется по расчету	По проекту (в границе ЗУ)	Примечание
1	Озеленение территории жилого дома	м ²	6 м ² на 1 человека	1035	6210.0	7357.3
1.1	- площадки для игр детей	м ²	0.4 м ² на 1 чел.	1035 чел.	414	1499.4
	- площадки для отдыха взрослых	м ²	0.1 м ² на 1 чел.	1035 чел.	104	
	- площадки для занятия физкультурой	м ²	0.5 м ² на 1 чел.	1035 чел.	518	
2	Стоянки а/м, в т.ч.:	шт.	-	-	466	66
2.1	Для многоквартирного жилого дома	шт.	1 м/м на 80 м ² Собщ. квартир	Сквб.=34177.9 м ²	427	66
2.2	Для встроенных помещений	шт.	1 м/м на 100-120 м ² Свстр.	Свстр.=4689 м ²	39	-
3	Стоянки для МГН:	шт.	10% от общего числа мест, в т.ч. в мест и доп. 2% числа мест свыше 200 для МГН М4	466 м/м	47 м/м, в т.ч. 14 м/м для МГН М4	47 м/м, в т.ч. 15 м/м для МГН М4
4	Стоянки для электромобилей и (или) гибридных автомобилей	шт.	5% от общего числа мест	427 м/м	-	18

Примечание:
Проектном предусмотрена посадка 235 шт. зеленых насаждений.

ЮГ-12-24-003-ПЗУ			
Многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями			
1	Зам.	08.25	Российская Федерация, Доминиканская Республика, с. Мардони, территория, ограниченная водозащитой ул. Граничной, ул. 60 лет СССР, ул. Шевченко, кад. №19333000192636
Разработ.	Латаша	04.25	Многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями
Проверил	Горный	04.25	Стадия
Нач. отдела	Емельянова	04.25	Лист
Н. Контр.	Колосов	04.25	Листов
Схема планировочной организации земельного участка М1:500			ООО "Проектный институт "Стройэксперт-Юг"

	Здания и сооружения существующие
	Здания и сооружения проектируемые

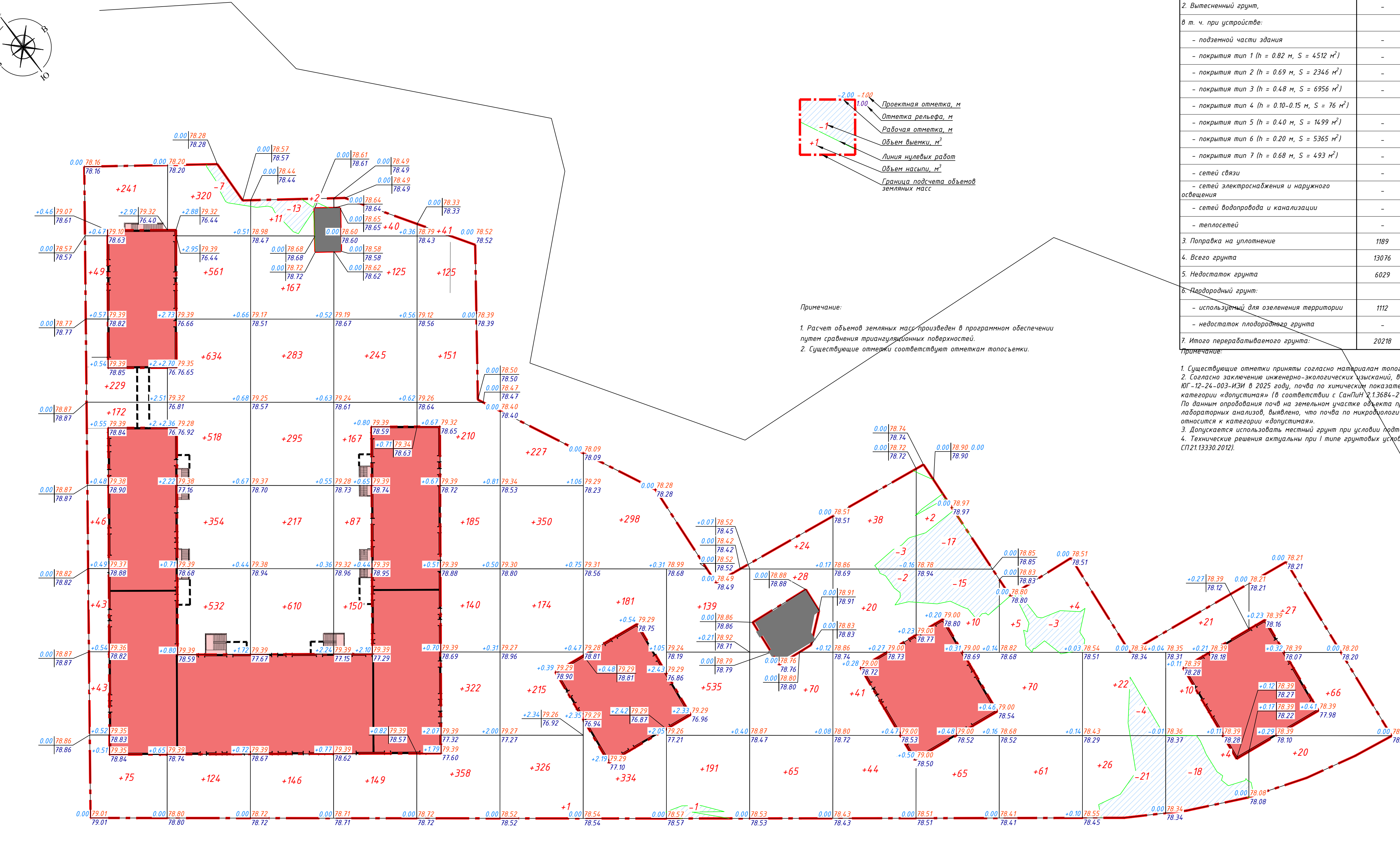


Примечание:

1. Расчет объемов земляных масс произведен в программном обеспечении путем сравнения триангуляционных поверхностей.
2. Существующие отметки соответствуют отметкам топоъемки.

Наименование грунта	Количество, м³		Примечание	
	Территория			
	Насыль (+)	Выемка (-)		
1. Грунт планировки территории	11887	111		
2. Вытесненный грунт,	-	18994		
в т. ч. при устройстве:				
- подземной части здания	-	5000		
- покрытия тип 1 ($h = 0.82$ м, $S = 4512$ м²)	-	3700		
- покрытия тип 2 ($h = 0.69$ м, $S = 2346$ м²)	-	(1619)		
- покрытия тип 3 ($h = 0.48$ м, $S = 6956$ м²)	-	(3339)		
- покрытия тип 4 ($h = 0.10-0.15$ м, $S = 76$ м²)	-	(10)		
- покрытия тип 5 ($h = 0.40$ м, $S = 1499$ м²)	-	(600)		
- покрытия тип 6 ($h = 0.20$ м, $S = 5365$ м²)	-	(1073)		
- покрытия тип 7 ($h = 0.68$ м, $S = 493$ м²)	-	(335)		
- сетей связи	-	(72)		
- сетей электроснабжения и наружного освещения	-	(776)		
- сетей водопровода и канализации	-	(1376)		
- теплосетей	-	(1096)		
3. Поправка на уплотнение	1189			
4. Всего грунта	13076	19105		
5. Недостаток грунта	6029	-		
6. Плодородный грунт:				
- используемый для озеленения территории	1112	-	приблизной грунт	
- недостаток плодородного грунта	-	1112		
7. Итого перерабатываемого грунта:	20218	20218		

1. Существование отпечатки прироста в соответствии с материалами топографических изысканий.
2. Согласие заключения инженерно-экологических изысканий, выполненных «ГеоэкоПроектом» под шифром № 12-24/03-ИЭИ в 2025 году, почва по химическим показателям исследуемого участка относится к категории «пустопаша» в соответствии с СП 113/30.2012.
По данным обследования почв на земельном участке объекта проектирования, по результатам проведения лабораторных анализов, выявлено, что почва по микробиологическим и паразитологическим показателям относится к категории «пустопаша».
3. Для подтверждения принадлежности грунта при условии подтверждения его неуплотненности.
4. Технические решения актуальны при 1 типе грунтовых условий по проработности (в соответствии с СП 113/30.2012).



Класс, м³	Насыль	+898	+3043	+1734	+963	+1532	+1293	+813	+865	+187	+143	+80	+161	+48	+14	+47	+66	Всего, м³	+11887
	Выемка	-	-7	-16	-	-	-	-	-1	-	-5	-36	-3	-25	-18	-	-		-111

						ЮГ-12-24-003-ПЗУ		
						Мультиквартирный жилой эстакада по адресу: Российская Федерация, Донецкая Народная Республика, г. Мариуполь, территория, ограниченная водозащитным забором, ул. Солнечной, д. Фридриха, ул. Громыкиной, ул. 60 лет СССР, Акт застройки от №93-2019/01952636		
Изм.	Колуч	Лист	Индок.	Подп.	Дата			
Разработ.	Латаш				04.25	Мультиквартирный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями	Статия	Лист
Проверил	Горный				04.25		П	4
Нач. отдела	Емельянова				04.25			
Н. Контр.	Коломеев				04.25	План земляных масс М1:500	000 "Проектный институт "Стройэксперт-Юз"	

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

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 зм/сум ГОСТ 8736-2014	350 мм
Геополотно нетканое по ГОСТ Р 56419-2015 (плотностью 300г/м ²)	
Уплотненный грунт, Ку=0.98	

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 зм/сум ГОСТ 8736-2014	200 мм
Геополотно нетканое по ГОСТ Р 56419-2015 (плотностью 300г/м ²)	
Уплотненный грунт, Ку=0.98	

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	90-150 мм
Конструкция плиты АР	

A cross-section diagram of a road structure. It shows three main layers: a top asphalt surface layer with a cross-hatch pattern, a middle gravel base layer with a stippled pattern, and a bottom subgrade layer with a brick-like pattern. A vertical line on the left indicates the edge of the road.

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 $K_{\Sigma}=0.98$ з/с/шт ГОСТ 8736-2014	200 мм
Геополотно нетканое по ГОСТ Р 56419-2015 (плотностью 300 г/м ²)	
Уплотненный грунт, $K_{\Sigma}=0.98$	

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 $K_u=0.98$ Зм/сум ГОСТ 8736-2014	200 мм
Мембрана PlanterGeo с геотекстилем	
Уклонообразующий слой - песок средней крупности	
$K_u=0.98$ Зм/сум ГОСТ 8736-2014	0-40 мм
Уплотненный грунт, $K_u=0.98$	

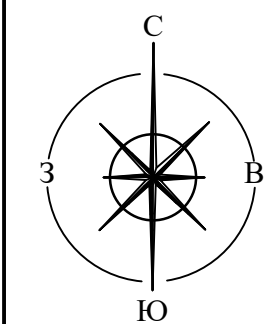
Уклонообразующий слой – песок средней крупности
 $K_u = 0.98$ м/сут ГОСТ 8736-2014
 Уплотненный грунт, $K_u = 0.98$

Плодородный грунт с посевом трав	200 мм
Уплотненный грунт, $K_{\gamma}=0.98$	

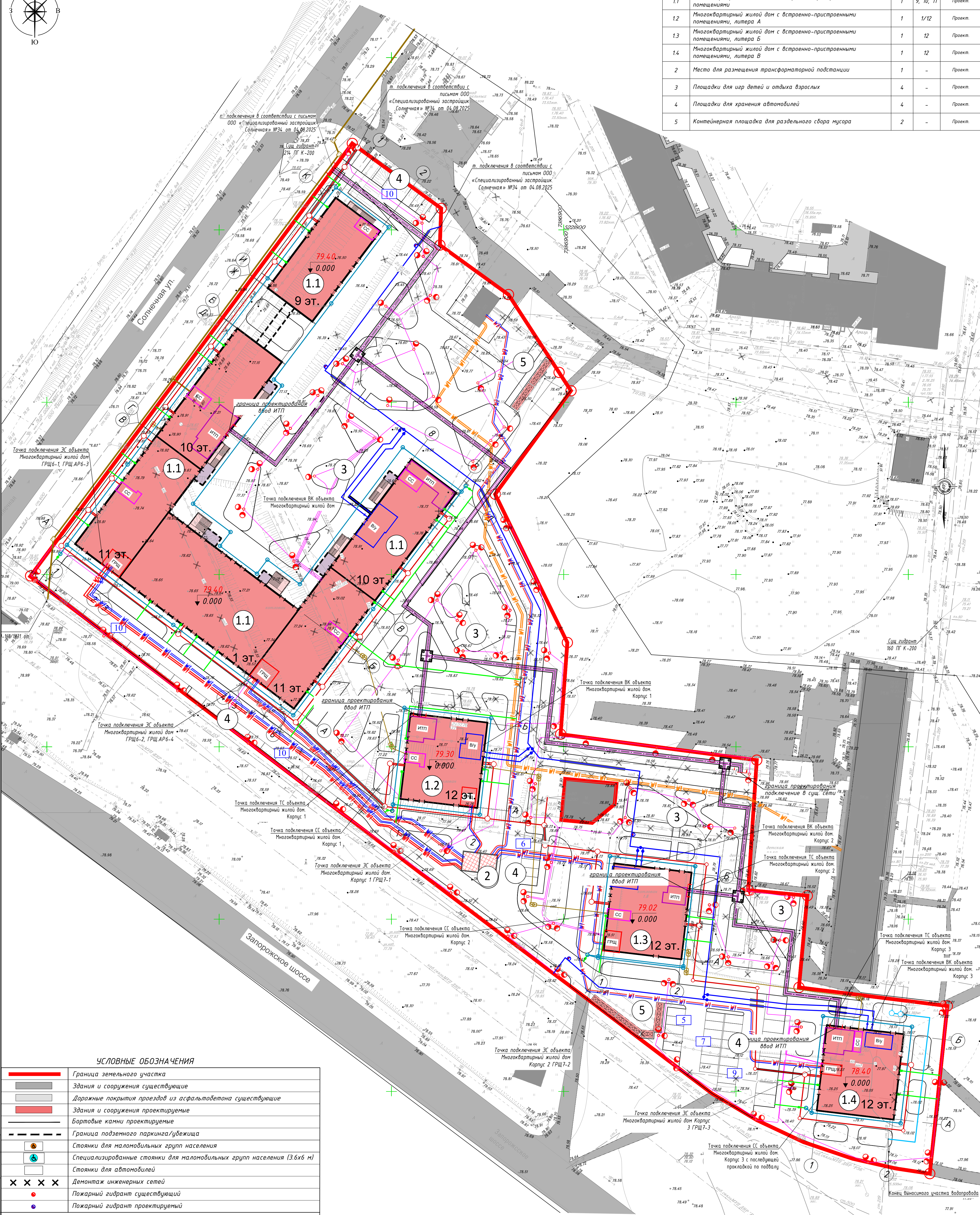
A cross-sectional diagram of a road structure. From top to bottom, the layers are: a layer of green grass, a thick layer of asphalt with diagonal hatching, and a base layer with vertical hatching. Vertical reinforcement strips are shown as diagonal hatching within the base layer, extending upwards into the asphalt layer.

Плодородный грунт с посевом трав	80 мм
Газонная решетка Ecoraster под нагрузку 16т/ось, заполненная плодородным грунтом	50 мм
Щебень гранитный фр. 20-40 мм, М1000-1200 с заклиной фракционированным мелким щебнем, ГОСТ 32703-2014	200 мм
Песок средней крупности К _ц =0,98 3м/сум ГОСТ 8736-2014	350 мм
Геотекстиль нетканый ГОСТ 53225-2008 плотность 200г/м ²	
Уплотненный грунт, К _ц =0,98	

						ЮГ-12-24-003-ПЗУ				
						Многоквартирная жилая застройка по адресу: Российская Федерация, Донецкая Народная Республика, г. Мариуполь, территория, ограниченная Володарским шоссе, ул. Солнечной, ул. Урицкого, ул. Гранитной, ул. 60 лет СССР, бул. Шевченко, када №9337:0010119:2636				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндоп.	Подп.	Дата	Многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями		Стадия	Лист	Листов
Разработ.	Латаш				04.25			П	5	
Проверил	Горный				04.25					
Нач.отдела	Емельянова				04.25					
Н. Контр.	Коломеец				04.25	План благоустройства. Конструкции дорожных одежд М1:500		ООО "Проектный институт "Стройэксперт-Юг"		



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ				
№ по плану	Наименование	Кол-во	Кол-во этажей	Примечание
1.1	Многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями	1	9, 10, 11	Проект.
1.2	Многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями, литера А	1	1/12	Проект.
1.3	Многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями, литера Б	1	12	Проект.
1.4	Многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями, литера В	1	12	Проект.
2	Место для размещения трансформаторной подстанции	1	-	Проект.
3	Площадки для игр детей и отдыха взрослых	4	-	Проект.
4	Площадки для хранения автомобилей	4	-	Проект.
5	Контейнерная площадка для раздельного сбора мусора	2	-	Проект.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница земельного участка
	Здания и сооружения существующие
	Дорожные покрытия проездов из асфальтобетона существующие
	Здания и сооружения проектируемые
	Бортовые канты проектируемые
	Граница подземного паркинга/убежища
	Стоянки для маломобильных групп населения
	Специализированные стоянки для маломобильных групп населения (3,6х6 м)
	Стоянки для автомобилей
	Демонтаж инженерных сетей
	Пожарный гидрант существующий
	Пожарный гидрант проектируемый
Проектируемые инженерные сети	
	Сети водоснабжения
	Сети ливневой канализации
	Сети бытовой канализации
	Тепловая сеть
	Сети электроснабжения 0,4 кВ, сети электроснабжения 6 кВ
	Слаботочные сети
	Телефонная канализация оператора связи
	Дренаж
	Сеть наружного освещения
Выносимые инженерные сети	
	Сети электроснабжения 0,4 кВ
	Сеть водоснабжения в границах ЗУ кад.№93:07.0010119:2636

Примечание:
1. Водоотведение ливневого стока с земельного участка осуществляется посредством уклонов на существующие покрытия внутриквартальных проездов и рельеф.
2. Трасса сети водоснабжения от точки подключения, обозначенной на данном листе, до точки подключения по ТУ №31 от 27.01.2025 г. выполняется отдельным комплектом Проектной документации в соответствии с письмом ООО «Специализированный застройщик Солнечная» №34 от 04.08.2025.
3. Трасса сети водоотведения от точки подключения, обозначенной на данном листе, до точки подключения по ТУ №31 от 27.01.2025 г. выполняется отдельным комплектом Проектной документации в соответствии с письмом ООО «Специализированный застройщик Солнечная» №34 от 04.08.2025.
4. Трасса сети теплоснабжения от точки подключения, обозначенной на данном листе, до точки подключения по ТУ №Мр/тп/2025-0025 от 10.02.2025 выполняется отдельным комплектом Проектной документации в соответствии с письмом ООО «Специализированный застройщик Солнечная» №34 от 04.08.2025.

ИЗМ. КОЛУЧ. Лист №408. Подп. Дата			
Разработ.	Латаш	04.25	
Проверил	Горный	04.25	
Нач. отдела	Емельянова	04.25	
Н. Контр.	Колосов	04.25	
ЮГ-12-24-003-ПЗУ			
Многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями			
Сводный план инженерных сетей М1500			
ООО "Проектный институт "Стройэксперт-Юг"			
Формат А1			



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
	Граница земельного участка
	Контуры подземной части здания
	Здания и сооружения существующие
	Дорожные покрытия проездов из асфальтобетона существующие
	Здания и сооружения проектируемые
	Место под размещение трансформаторной подстанции
	Дорожные покрытия проездов из асфальтобетона проектируемые
	Дорожные покрытия тротуаров проектируемые
	Газоны проектируемые
	Покрытие дорожек и площадок проектируемое
	Покрытие площадок существующее
	Укрепленные газоны проектируемые
	Бортовые камни проектируемые
	Противопожарный проезд
	Траектория движения пожарного транспорта
	Количество м/мест
	Въезд-выезд на участок проектируемый
	Стоянки для маломобильных групп населения
	Специализированные стоянки для маломобильных групп населения (3,6х6 м)
	Проектируемое озеленение
	Место локального понижения бортового камня
	Скв.в. 7 СЗ 78.63
	Скважина, ее номер (в числителе) и абсолютная отметка устья (в знаменателе)
	Светильники наружного освещения проектируемые

[illegible]