

Заказчик: ООО «СК «Региональный проект»

"Многоэтажные многоквартирные жилые дома в границах ул. Зелинского и ул. Бахчиванджи. Зона 1", расположенные по адресу: Донецкая Народная Республика, г. Мариуполь, территория ограниченная: пр-т. Ленина, ул. Казанцева, ул. Апатова, пр-т Нахимова, ул. Богдана Хмельницкого, ул. Бахчиванджи, ул. Зелинского

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

08-25-1-ПЗУ

Том 2

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

Заказчик: ООО «СК «Региональный проект»

"Многоэтажные многоквартирные жилые дома в границах ул. Зелинского и ул. Бахчиванджи. Зона 1", расположенные по адресу: Донецкая Народная Республика, г. Мариуполь, территория ограниченная: пр-т. Ленина, ул. Казанцева, ул. Апатова, пр-т Нахимова, ул. Богдана Хмельницкого, ул. Бахчиванджи, ул. Зелинского

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

08-25-1-ПЗУ

Том 2

Директор

С.Ю. Роньшин

Главный инженер проекта

В.А. Семилет

2025 г

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Заверение проектной организации

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасность использования прилегающих к ним территорий с соблюдением технических условий.

На основании выписки из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах Ассоциации «Саморегулируемая организация «ВГАСУ – Межрегиональное объединение организаций в системе проектирования».

СРО-П-078-14122009, регистрационный номер № П-078-003664220961-0165 от 17.08.2017

ГИП

(НОПРИЗ рег. Номер П-042489)



В.А. Семилет

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

							08-25-1-3ПО		
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Разраб..		Семилет				Заверение проектной организации	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Семилет					П		1
							ООО «Энергоимпульс»		
Н.контр.		Дедаев							

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	08-25-1-ПЗ	Раздел 1 «Пояснительная записка»	
2	08-25-1-ПЗУ	Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»	
		Раздел 3 «Объемно-планировочные и архитектурные решения»	
3.1	08-25-1-АР1	Часть 1. Жилой дом корпус 1	
3.2	08-25-1-АР2	Часть 2. Жилой дом корпус 2	
3.3	08-25-1-АР3	Часть 3. Жилой дом корпус 3	
3.4	08-25-1-АР4	Часть 4. Жилой дом корпус 4	
		Раздел 4 «Конструктивные решения»	
4.1	08-25-1-КР1	Часть 1. Жилой дом корпус 1	
4.2	08-25-1-КР2	Часть 2. Жилой дом корпус 2	
4.3	08-25-1-КР3	Часть 3. Жилой дом корпус 3	
4.4	08-25-1-КР4	Часть 4. Жилой дом корпус 4	
		Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения»	
		Подраздел 1 «Система электроснабжения»	
5.1.1	08-25-1-ИОС1.1	Часть 1. Жилой дом корпус 1	
5.1.2	08-25-1-ИОС1.2	Часть 2. Жилой дом корпус 2	
5.1.3	08-25-1-ИОС1.3	Часть 3. Жилой дом корпус 3	
5.1.4	08-25-1-ИОС1.4	Часть 4. Жилой дом корпус 4	
5.1.5	08-25-1-ИОС1.5	Часть 5. Наружные сети электроснабжения и электроосвещения	

08-25-1-СП

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Семилет			
ГИП		Семилет			
Н.контр.		Дедаев			

Состав проекта

Стадия	Лист	Листов
П	1	3
ООО «Энергоимпульс»		

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

		Подраздел 2 «Система водоснабжения»	
5.2.1	08-25-1-ИОС2.1	Часть 1. Жилой дом корпус 1	
5.2.2	08-25-1-ИОС2.2	Часть 2. Жилой дом корпус 2	
5.2.3	08-25-1-ИОС2.3	Часть 3. Жилой дом корпус 3	
5.2.4	08-25-1-ИОС2.4	Часть 4. Жилой дом корпус 4	
5.2.5	08-25-1-ИОС2.5	Часть 5. Наружные сети водоснабжения	
		Подраздел 3 «Система водоотведения»	
5.3.1	08-25-1-ИОС3.1	Часть 1. Жилой дом корпус 1	
5.3.2	08-25-1-ИОС3.2	Часть 2. Жилой дом корпус 2	
5.3.3	08-25-1-ИОС3.3	Часть 3. Жилой дом корпус 3	
5.3.4	08-25-1-ИОС3.4	Часть 4. Жилой дом корпус 4	
5.3.5	08-25-1-ИОС3.5	Часть 5. Наружные сети водоотведения	
		Подраздел 4 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»	
5.4.1	08-25-1-ИОС4.1	Часть 1. Жилой дом корпус 1	
5.4.2	08-25-1-ИОС4.2	Часть 2. Жилой дом корпус 2	
5.4.3	08-25-1-ИОС4.3	Часть 3. Жилой дом корпус 3	
5.4.4	08-25-1-ИОС4.4	Часть 4. Жилой дом корпус 4	
5.4.5	08-25-1-ИОС4.5	Часть 5. Тепловые сети	
		Подраздел 5 «Сети связи»	
5.5.1	08-25-1-ИОС5.1	Часть 1. Жилой дом корпус 1	
5.5.2	08-25-1-ИОС5.2	Часть 2. Жилой дом корпус 2	
5.5.3	08-25-1-ИОС5.3	Часть 3. Жилой дом корпус 3	
5.5.4	08-25-1-ИОС5.4	Часть 4. Жилой дом корпус 4	
5.5.5	08-25-1-ИОС5.5	Часть 5. Наружные сети связи	

6	08-25-1-ПОС	Раздел 7 «Проект организации строительства»	
7	08-25-1-ООС	Раздел 8 «Мероприятия по охране окружающей среды»	
8	08-25-1-ПБ	Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»	
9	08-25-1-ТБЭ	Раздел 10 «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства»	
10	08-25-1-ОДИ	Раздел 11 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства»	
11	08-25-1-ГОЧС	Раздел 13. Часть 1. «Перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»	
12	08-25-1-ЗС	Раздел 13. Часть 2. «Перечень мероприятий по приспособлению заглублённых помещений под защитное сооружение для укрытия населения»	

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

СОДЕРЖАНИЕ

Содержание	1
а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....	2
а_1) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка.....	3
б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	5
в) обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка.....	5
г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	6
д) обоснование и описание 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.....	7
е) описание организации рельефа вертикальной планировкой.....	7
ж) описание решений по благоустройству территории.....	8
л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.....	10
Графическая часть	
1. Ситуационный план М 1:5000.....	12
2. Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500.....	13
3. Разбивочный план. М 1:500.....	14
4. План организации рельефа. М 1:500	15
5. План земляных масс. М 1:500	16
6. Сводный план сетей М 1:500.....	17
7. План благоустройства. М 1:500....	18

Взам. инв. №								
Подпись и дата								
Инв. № подл.						08-25-1-ПЗУ		
	Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата		
	Выполнил	Федоренко						
	Проверил	Ряскова						
	Нач. отд							
	Н. контр.	Дедаев						
	ГИП	Семилет						
Содержание						Стадия	Лист	Листов
						П	1	10
						ООО «Энергоимпульс»		

А_1) СВЕДЕНИЯ О НАЛИЧИИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА;

На участке проектирования отсутствуют зоны с особыми условиями использования территории.

Проектом предусматривается вынос (переустройство) существующей тепловой сети, вынос сетей электроснабжения, перекладка сетей водоснабжения, замена внутриквартального коллектора сети хозяйственно-бытовой канализации с переподключением действующих абонентов.

Б) ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 в новой редакции (Постановление №74 от 25.09.2007 г.) с изменениями №1; 2; 3 для проектируемого объекта санитарно-защитная зона не регламентируется.

На территории участка отсутствуют сторонние объекты капитального строительства, промышленные объекты и производства, для которых в соответствии с законодательством российской Федерации требуется обоснование границ санитарно-защитных зон.

Площадки для сбора твердых коммунальных отходов располагаются от окон жилых домов на расстоянии не менее 20 метров.

Экологическое состояние земельного участка соответствует действующим нормам. На территории земельного участка памятников культуры и природных памятников нет, и в зоны охраны памятников, территория застройки не входит.

Инв.№подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№							Лист 3	
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	08-25-1-ПЗУ				

В) ОБОСНОВАНИЕ И ОПИСАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ И ТЕХНИЧЕСКИМ РЕГЛАМЕНТАМИ ЛИБО ДОКУМЕНТАМИ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА;

Проектирование выполняется в соответствии с проектом планировки территории, ограниченной проспектом Ленина, ул. Казанцева, ул. Апатова, проспектом Нахимова, бульваром Богдана Хмельницкого, ул. Бахчиванджи, ул. Зелинского города Мариуполя (Донецкая Народная Республика) утвержденного приказом Минстроя ДНР от 09.01.2024 №2-од с изменениями от 08.05.2024 №80-од и ГПЗУ РФ-93-2-04-1-01-2025-0059-0 от 03.07.2025.

Земельный участок расположен в территориальной зоне многоэтажной жилой застройки Ж-4, предназначенной для размещения многоэтажных многоквартирных домов, а также размещения объектов социально-общественного значения и обслуживания жилой застройки, в т.ч. во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома.

Минимальные отступы от границ земельного участка: 5 м – со стороны границ территории общего пользования (ул. Зелинского), 3 м – от иных границ земельного участка.

Предельное количество этажей – 18, проектом предусмотрены жилые дома высотой 9-14 этажей.

Максимальный процент застройки 35%, проектные решения – 21,1%.

В соответствии с распоряжением Главы администрации города Мариуполя ДНР №256 от 27.05.2024:

- Максимальная плотность жилищного фонда на территории квартала составляет 11050 м² (для 9-12 этажей) и 11700 м² (для 13 и более этажей) общей площади квартир на 1 га. В соответствии с проектом планировки общая площадь квартир для Зоны 1 составляет 21,88 тыс. м², общая площадь встроенно-пристроенных помещений 0,45 тыс. м². Проектные решения соответствуют данным показателям и составляют: 21879,27 м² квартир и 409,52 м² встроенно-пристроенных помещений.
- Максимальный коэффициент застройки при 9-12 и 13 и более этажей – 35%. Проектные решения составляют 21,1%, что соответствует требованиям.
- Максимальный коэффициент использования территории при 9-12 и 13 и более этажей – 2,0. Проектные решения составляют: $(21879,27 + 409,52) / 15865,0 = 1,40$, что соответствует требованиям.

Инв.№подл.	Подпись и дата					Взам.инв.№	
м2, общая площадь встроенно-пристроенных помещений 0,45 тыс. м2. Проектные решения соответствуют данным показателям и составляют: 21879,27 м2 квартир и 409,52 м2 встроенно-пристроенных помещений. • Максимальный коэффициент застройки при 9-12 и 13 и более этажей – 35%. Проектные решения составляют 21,1%, что соответствует требованиям. • Максимальный коэффициент использования территории при 9-12 и 13 и более этажей – 2,0. Проектные решения составляют: $(21879,27+409,52) / 15865,0 = 1,40$, что соответствует требованиям.							
						Лист	
08-25-1-ПЗУ							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

Размещение многоэтажных жилых домов на отведенном под строительство земельном участке не противоречит (соответствует) требованиям градостроительных регламентов и СП 42.13330.2016 (СНиП 2.07.01-89*).

Г) ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	%
1	2	3	4	5
1	Площадь земельного участка, в т.ч.:	м²	15865,0	100%
1.1	Площадь застройки, в т.ч.:	м ²	3347,0	21,1%
	Существующие некапитальные строения поз. Г	м ²	32,0	
	Многokвартирный жилой дом корпус 1	м ²	606,9	
	Многokвартирный жилой дом корпус 2	м ²	1298,84	
	Многokвартирный жилой дом корпус 3	м ²	685,44	
	Многokвартирный жилой дом корпус 4	м ²	685,44	
	Трансформаторная подстанция поз. 7.1	м ²	38,38	
1.2	Площадь твердых покрытий	м ²	8745,0	55,1%
	Проектируемые	м ²	8630,0	
	Существующие	м ²	115,0	
1.3	Площадь озеленения	м ²	3773,0	23,8%
	Проектируемый газон	м ²	3171,0	
	Проектируемый укрепленный газон пожарных проездов	м ²	257,0	
	Существующий	м ²	345,0	
2	Площадь благоустройства вне границ земельного участка, в т.ч.:	м²	176,0	
2.1	Площадь покрытий	м ²	111,0	
2.2	Площадь озеленения	м ²	65,0	

Инв. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист 5
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	08-25-1-ПЗУ			

Д) ОБОСНОВАНИЕ И ОПИСАНИЕ 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

Участок располагается вне зон паводка и иных опасных явлений.
Дополнительная инженерная подготовка территории не требуется.

Е) ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ

Рельеф планируемого участка спокойный с уклоном в западном направлении. Абсолютные отметки поверхности колеблются от 72,80 до 75,45. Общий перепад составляет 2,65 м.

Вертикальная планировка участка выполнена методом проектных горизонталей, с учетом существующего рельефа. Вертикальной планировкой обеспечивается безопасное движение транспорта, надежный сток и отвод поверхностных вод, увязка принятых планировочных решений с планировкой прилегающей территории.

Принятые продольные и поперечные уклоны по проездам, тротуарам, дорожкам и площадкам соответствуют требованиям СП 42.13330.2016 п. 11.10 и СП 396.1325800.2018 п.5.5.10.

Вертикальная планировка территории предполагает естественный отвод поверхностных ливневых стоков по спланированной поверхности к лоткам асфальтобетонного покрытия автомобильного проезда со сбросом на проезжую часть ул. Зелинского и далее в городскую сеть ливневой канализации.

Вертикальной планировкой, и мероприятиями по благоустройству (устройство пандусов, на съездах с тротуаров на проезжую часть, с уклоном 5%), обеспечивается доступность объекта маломобильными группами населения.

Инв. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №								08-25-1-ПЗУ	Лист 6
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата			

Ж) ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ

Проектными решениями предусматривается благоустройство территории путем устройства твердых покрытий, озеленения и площадок благоустройства.

Конструкция основных проездов и стоянок принята из асфальтобетона, конструкция тротуаров, предназначенных для проезда пожарной техники выполнена из тротуарной плитки увеличенной толщины с усиленным основанием. Конструкция тротуаров и отмостки принята из тротуарной бетонной плитки. Конструкции спортивных и детских площадок выполнены из травмобезопасного резинового покрытия.

Уклоны тротуаров в местах движения МГН не превышают 5%, в местах пересечения тротуаров и проездов покрытия выполняются в один уровень с установкой бортового камня заподлицо с покрытиями, что обеспечивает доступность территории для МГН.

Свободная от застройки территория, озеленяется (с учетом размещения инженерных сетей). Озеленение участка предусматривает посадку лиственных деревьев и кустарников и устройство газонов с посевом многолетних трав.

Сбор твердых бытовых отходов осуществляется на площадках ТБО, расположенных на удалении 20-100 м жилых домов.

Предусматривается наружное освещение территории.

На территории в районе крылец и при входах на территорию предусматривается установка парковых скамей и урн. На площадках благоустройства предусматривается установка спортивного и игрового оборудования.

При озеленении для устройства газона применяется травосмесь «газон обыкновенный».

Инв. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист 7	
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	08-25-1-ПЗУ				

Расчет благоустройства.

Расчёт благоустройства и озеленения выполняется на основании «Временных норм обеспеченности населения на горизонт планирования на период восстановления жилищного фонда 2022-2025 годов объектами социальной инфраструктуры, зелеными насаждениями, местами хранения индивидуального автотранспорта, иных инфраструктурных объектов, а так же основные показатели использования различных видов жилой застройки в городе Мариуполь», утвержденных распоряжением главы администрации г. Мариуполь №102 от 25.11.2022 г с изм. от 27.05.2024 Распоряжение Главы администрации города Мариуполя ДНР.

Население определяется исходя из обеспеченности 33 м² на 1 человека. (п.4.8 временных норм) от общей площади квартир 21879,27 м² и составляет:
 $21879,27 / 33 = 663$ человека.

Потребность в озеленении определяется исходя из обеспеченности 6 м² на 1 человек. (п.6.4 временных норм).

$$663 * 6 = 3978 \text{ м}^2.$$

Проектными решениями обеспечивается 3772 м² в границах участка, недостающие площади обеспечиваются за счёт озеленения квартала.

Потребность в обеспечении площадками благоустройства определяется требованиями СП 476.1325800.2020 п. 8,2:

- детские игровые площадки - 0,4-0,7 м²/чел;
- площадки для занятия физкультурой – 0,5-0,7 м²/чел;
- площадки отдыха взрослого населения – 0,1 м²/чел;
- площадки для хозяйственных целей (ТБО) – 0,03 м²/чел.

Площадки	Норма на 1 человека	Нормативные требования	Проектные решения
Население		663 чел	
для игр детей	0,4 м ² /чел	265,2 м ²	
для занятий физической культуры	0,5 м ² /чел	331,5 м ²	
для отдыха взрослого населения	0,1 м ² /чел	66,3 м ²	
Итого:		663,0 м ²	410 м ²
Для хозяйственных целей	0,03 м ² /чел	19,9 м ²	52 м ²

Недостающие 253 м², в соответствии с письмом ООО «Специализированный застройщик Корпорация СМУ-5» №405 от 11.07.25г, обеспечивается за счёт избытка площадок, расположенных на прилегающей территории (591 м² Зоны 2) в пределах пешеходной доступности.

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

08-25-1-ПЗУ

Лист

8

Расчет обеспеченности образовательными организациями.

В соответствии с требованиями Временных нормативов п.5.6 необходимо предусмотреть:

- 36 места на 1000 жителей в дошкольных образовательных организациях;
- 102 место на 1000 жителей в общеобразовательных организациях.

Исходя из населения 663 человека нормативная потребность составляет:

- дошкольные организации: $663 \times 36 / 1000 = 24$ места.
- общеобразовательные организации: $663 \times 102 / 1000 = 68$ мест.

Потребность в детских садах и школах обеспечивается дошкольными и общеобразовательными организациями в рамках проекта планировки территории, ограниченной проспектом Ленина, ул. Казанцева, ул. Апатова, проспектом Нахимова, бульваром Богдана Хмельницкого, ул. Бахчиванджи, ул. Зелинского города Мариуполя (Донецкая Народная Республика).

Расчет количества контейнеров ТКО:

Норма накопления - $3,1 \text{ м}^3 / \text{год}$ на 1 человека, время накопления – не более 1 суток.

$$663 \times 3,1 = 2055,3 \text{ м}^3 \text{ в год};$$

$$2055,3 / 365 = 5,7 \text{ м}^3 \text{ в день}.$$

Площадки, расположенные на удалении 20-100 м от жилых домов, оборудуются контейнерами объемом $V=8,8 \text{ м}^3$ для мелкого бытового мусора и контейнером 8 м^3 для крупногабаритных отходов.

Л) ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ВНЕШНИЙ И ВНУТРЕННИЙ ПОДЪЕЗД К ОБЪЕКТУ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, - ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Доступ транспорта на участок осуществляется с ул. Зелинского и внутриквартальных проездов прилегающей застройки микрорайона.

Проектными решениями предусмотрено устройство, требуемых в соответствии с СП 4.13130.2013, пожарных проездов для жилых домов с двух сторон на расстоянии от 5-8 м от фасадов для проектируемых жилых зданий высотой до 28 метров и 8-10 м для зданий большей высоты. Ширина проезда принимается 4,2 м для зданий высотой до 46 м включительно.

Для проезда пожарной техники используется асфальтобетонные проезды, тротуары с покрытием из бетонной плитки с усиленной конструкцией основания и газоны, укрепленные георешеткой.

Все пожарные проезды закольцованы и не имеют тупиковых завершений.

Радиусы поворотов проездов приняты не менее 6,0 м.

Инв.№подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№								08-25-1-ПЗУ	Лист 9
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата			

Данные решения соответствуют требованиям главы 8.1 СП 4.13130.2013.

Расчет парковочных мест.

В соответствии с требованиями временных норм п.4.12 необходимо предусматривать автостоянки из расчёта 1 парковочное место на 200 м² общей площади квартир.

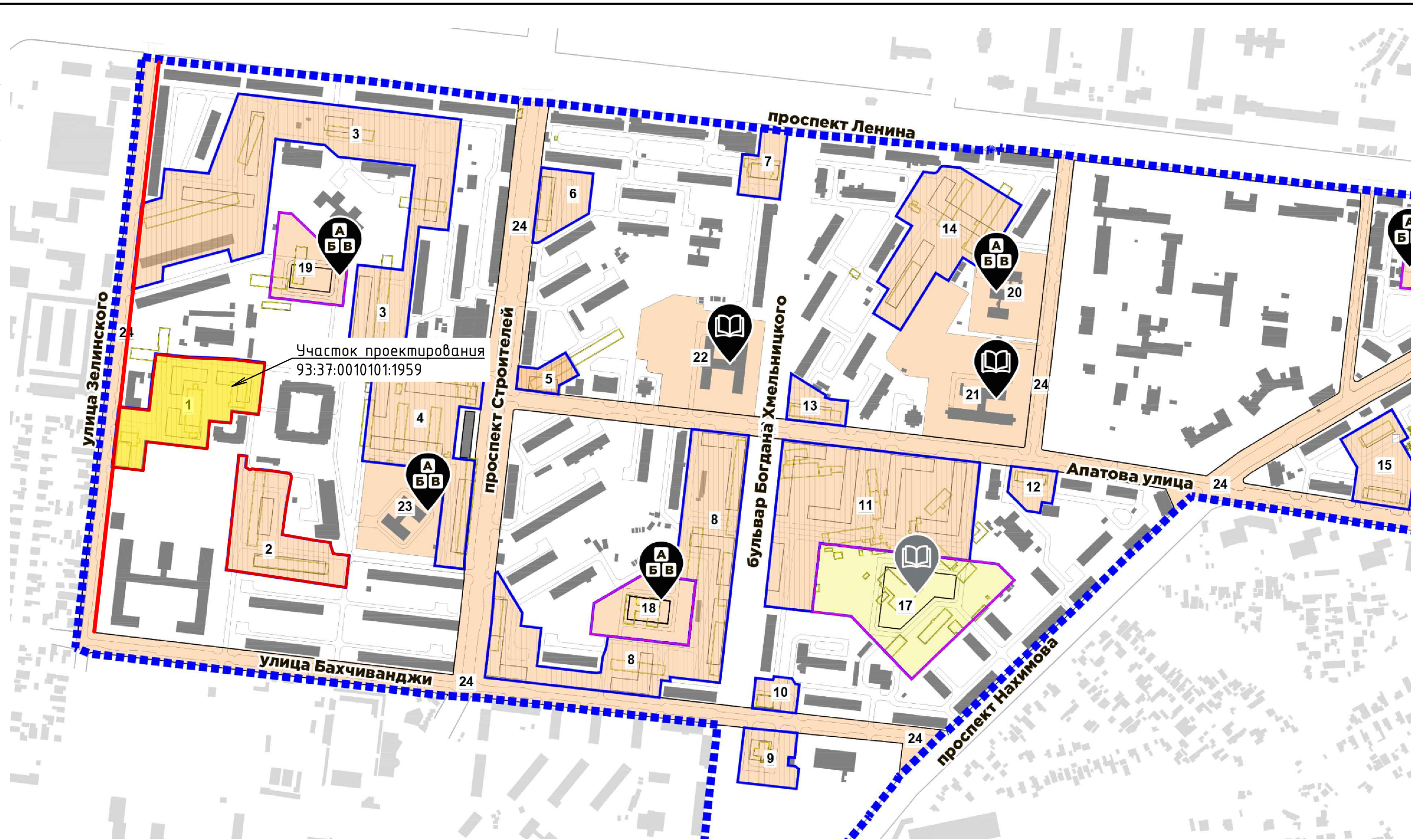
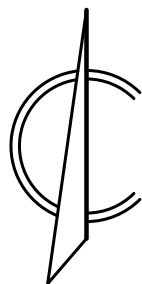
Общая площадь квартир составляет 21879,27 м²

$21879,27 / 200 = 110$ парковочных места (с учётом округления в большую сторону).

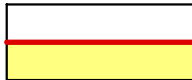
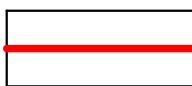
В соответствии с требованиями СП 59.13330.2020 п.5.2.1 предусматривается не менее 10% мест для МГН в т.ч. 5% габаритами 3,6х6,0 м.

Проектными решениями предусматривается размещение в границах участка 98 мест, в т.ч. 10 мест для МГН, в т.ч. 5 мест габаритами 3,6х6,0 м. Недостающие 12 мест, в соответствии с письмом ООО «Специализированный застройщик Корпорация СМУ-5» №405 от 11.07.25г, предусматриваются на территории Зоны 2 в пределах пешеходной доступности.

Инв.№подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№							Лист 10	
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	08-25-1-ПЗУ				



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Граница проектирования
-  Красная линия согласно ППТ 2

						08-25-1-ПЗУ			
						"Многоэтажные многоквартирные жилые дома в границах ул. Зелинского и ул. Бахчиванджи. Зона 1", расположенные по адресу: Донецкая Народная Республика, г. Мариуполь, территория ограниченная: пр-т. Ленина, ул. Казанцева, ул. Апатова, пр-т Нахимова, ул. Богдана Хмельницкого, ул. Бахчиванджи, ул. Зелинского			
ИЗМ.	КОЛ.УЧ	ЛИСТ	N ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА	Схема планировочной организации земельного участка	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
Разработал		Федоренко			06.25		П	1	7
Проверил		Ряскова			06.25				
Рук. группы									
Нач. отдела						Ситуационный план М 1:5000	ООО "Энергоимпульс"		
Н. контроль		Дедяев			06.25				
ГИП		Семилет			06.25				



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			Зданий	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		Здания	Всего	
					Зда-ния	Всего	Зда-ния	Всего			
А	Здание существующей котельной	1	1	-	-	-	-	-	-	-	
Б	Существующий жилой дом	5	1	-	-	-	-	-	-	-	
Г	Существующие некапитальные строения	1	1	-	-	32,0	-	-	-	-	
1	Многоквартирный жилой дом корпус 1	14	1	117	117	606,09	606,09	4782,1409,52	4782,1409,52	26250,39	26250,39
2	Многоквартирный жилой дом корпус 2	9-14	1	209	209	1298,84	1298,84	9188,23	9188,23	47116,0	47116,0
3	Многоквартирный жилой дом корпус 3	9	1	98	98	685,44	685,44	3955,43	3955,43	20335,55	20335,55
4	Многоквартирный жилой дом корпус 4	9	1	98	98	685,44	685,44	3955,43	3955,43	20335,55	20335,55
7.1	Трансформаторная подстанция	1	1	-	-	38,38	38,38	-	-	114,12	114,12
	Итого:				522		3347,0		21881,19409,52		
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЭЛЕМЕНТОВ БЛАГОУСТРОЙСТВА											
СП	Спортивные площадки								774		
ДО	Площадки для игр детей и отдыха взрослых								622		
ТБО	Площадки сбора твердых отходов										
	Автостоянки 98 м.мест										

Примечания:
1. В показателе "Общая нормируемая площадь" в числителе указана общая площадь квартир (в т.ч. летние помещения с коэффициентом), в знаменателе – площадь встроенных помещений.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы земельных участков
- Красная линия согласно ППТ 2
- Граница санитарного разрыва от площадки ТБ0 20 м и граница обслуживания 100 м
- Пути движения МГН
- Проектируемые жилые здания
- Существующие здания и сооружения
- Существующие здания и сооружения, подлежащие демонтажу
- Проектируемые проезды
- Проектируемые тротуары

Проектируемые газоныПожарные проезды по георешетке

СП

Проектируемые спортивные площадки

ДО

Проектируемые площадки для игр детей и отдыхаПроектируемые автостоянки в т.ч. МГН размером 5,3х2,5 м (93 м.мест)Проектируемые автостоянки для МГН размером 3,6х6,0 м (5 м.мест)Всего парковочных мест на уровне земли 98 машино-мест.

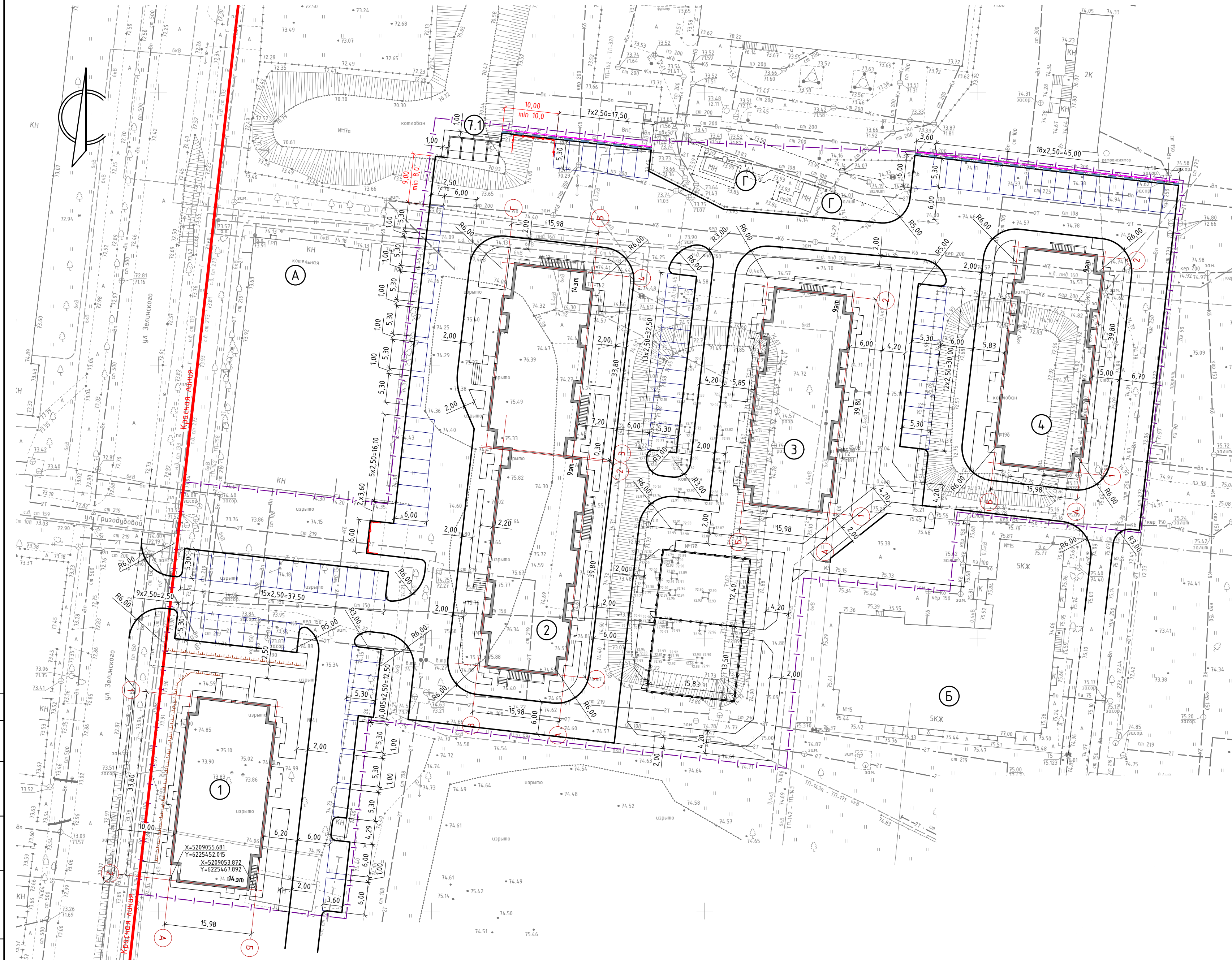
СОГЛАСОВАНО					
Инв. № подл.		Взак. №6 М			
Подпись и дата					

						08-25-1-ПЗУ			
						"Многоэтажные многоквартирные жилые дома в границах ул. Зеленинского и ул. Бахчиванджи. Зона 1", расположенные по адресу: Донецкая Народная Республика, г. Мариуполь, территория ограниченной: пр-т. Ленина, ул. Казанцева, ул. Апостола, пр-т Нахимова, ул. Богдана Хмельницкого, ул. Бахчиванджи, ул. Зеленинского			
ИЗМ.	КОЛ.УЧ	ЛИСТ	№ ДОК	ПОДПИСЬ	ДАТА	Схема планировочной организации земельного участка	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
Разработал	Федоренко				06.25		П	2	
Проверил	Ряскова				06.25				
Рук. группы									
Нач. отдела						Схема планировочной организации земельного участка М 1:1000		000 "Энергоимпульс"	
Н. контроль	Дедяев				06.25				
ГИП	Семилет				06.25				

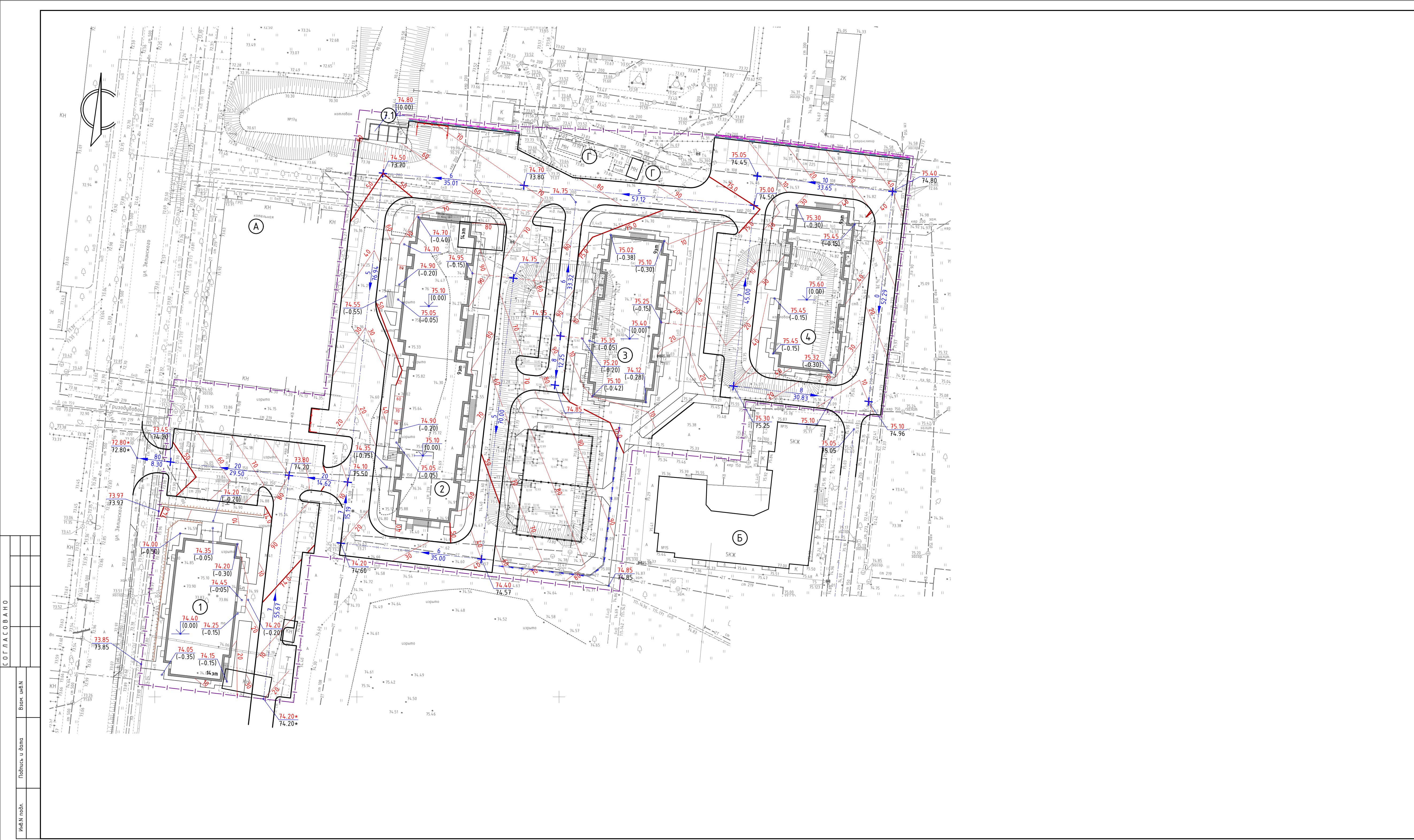
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество				Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			Зданий	Квартир		Застройки		Общая нормируемая		Здания	Всего	
				Зда- ния	Все- го	Зда- ния	Всего	Зда- ния	Всего			
А	Здание существующей котельной	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	
Б	Существующий жилой дом	5	1	-	-	-	-	-	-	-	-	
Г	Существующие некапитальные строения	1	1	-	-	32,0	-	-	-	-	-	
1	Множоквартирный жилой дом корпус 1	14	1	117	117	606,09	606,09	4 782,1 409,52	4 782,1 409,52	26250,39	26250,39	
2	Множоквартирный жилой дом корпус 2	9-14	1	209	209	1298,84	1298,84	9188,23	9188,23	4 7116,0	4 7116,0	
3	Множоквартирный жилой дом корпус 3	9	1	98	98	685,44	685,44	3955,43	3955,43	20335,55	20335,55	
4	Множоквартирный жилой дом корпус 4	9	1	98	98	685,44	685,44	3955,43	3955,43	20335,55	20335,55	
7.1	Трансформаторная подстанция	1	1	-	-	38,38	38,38	-	-	114,12	114,12	
	Итого:				522		3347,0		21881,19 409,52			

[illegible]

						08-25-1-ПЗУ				
						"Многоэтажные многоквартирные жилые дома в границах ул. Зелинского и ул. Бахчибанджи. Зона I", расположенные по адресу: Донецкая Народная Республика, г. Мариуполь, территория ограниченная: пр.-т. Ленин, ул. Казачьево, ул. Атаюла, пр.-т Нахичева, ул. Босова, Хмельницкого, ул. Бахчибанджи, ул. Зелинского				
ИЗМ.	КОЛ-ВО	ЛИСТ	N ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА	Схема планировочной организации земельного участка	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ	
Разработал		Федоренко			06.25		Разбивочный план М 1:500	П	3	
Проверил		Ряскова			06.25					
Рук. группы										
Нач. отдела										
Н. контроль		Дедев			06.25					
ГИП		Семилет			06.25					



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



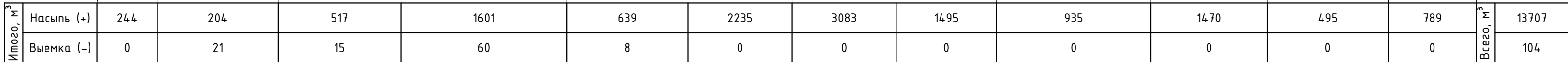
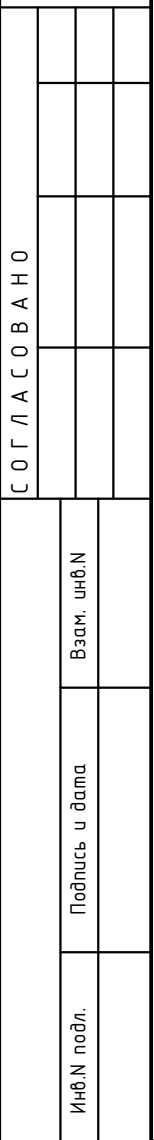
ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			Здание	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		Здания	Всего
					Здания	Всего	Здания	Всего		
А	Здание существующей котельной	1	1	-	-	-	-	-	-	-
Б	Существующий жилой дом	5	1	-	-	-	-	-	-	-
Г	Существующие некапитальные строения	1	1	-	-	32,0	-	-	-	-
1	Многоквартирный жилой дом корпус 1	14	1	117	117	606,09	606,09	4782,1409,52	26250,39	26250,39
2	Многоквартирный жилой дом корпус 2	9-14	1	209	209	1298,84	1298,84	9188,23	47116,0	47116,0
3	Многоквартирный жилой дом корпус 3	9	1	98	98	685,44	685,44	3955,43	20335,55	20335,55
4	Многоквартирный жилой дом корпус 4	9	1	98	98	685,44	685,44	3955,43	20335,55	20335,55
7.1	Трансформаторная подстанция	1	1	-	-	38,38	38,38	-	114,12	114,12
Итого:				522		3347,0		21881,19409,52		
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЭЛЕМЕНТОВ БЛАГОУСТРОЙСТВА										
СП	Спортивные площадки								774	
ДО	Площадки для игр детей и отдыха взрослых								622	
ТБО	Площадки сбора твердых отходов									
	Автостоянки 98 м.мест									

Примечания:
1. В показателе "Общая нормируемая площадь" в числителе указана общая площадь квартир (в т.ч. летние помещения с коэффициентом), в знаменателе – площадь встроенных помещений.

СОГЛАСОВАНО					
И.И.И. подл.	Подпись и дата	Взнос, руб.			

						08-25-1-ПЗУ					
						"Многоэтажные многоквартирные жилые дома в границах ул. Зеленинского и ул. Бахчиванджи. Зона 1", расположенные по адресу: Донецкая Народная Республика, г. Мариуполь, территория ограниченной: пр-т. Ленина, ул. Казанцева, ул. Апостола, пр-т Нахимова, ул. Богдана Хмельницкого, ул. Бахчиванджи, ул. Зеленинского					
ИЗМ.	КОЛ.УЧ	ЛИСТ	№ ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА	Схема планировочной организации земельного участка	СТАДИЯ ЛИСТ ЛИСТОВ				
Разработал	Федоренко				06.25		П 4				
Проверил	Ряскова				06.25						
Рук. группы											
Нач. отдела	Дедяев				06.25	План организации рельефа М 1:500	ООО "Энергоимпульс"				
ГИП	Семилет				06.25						

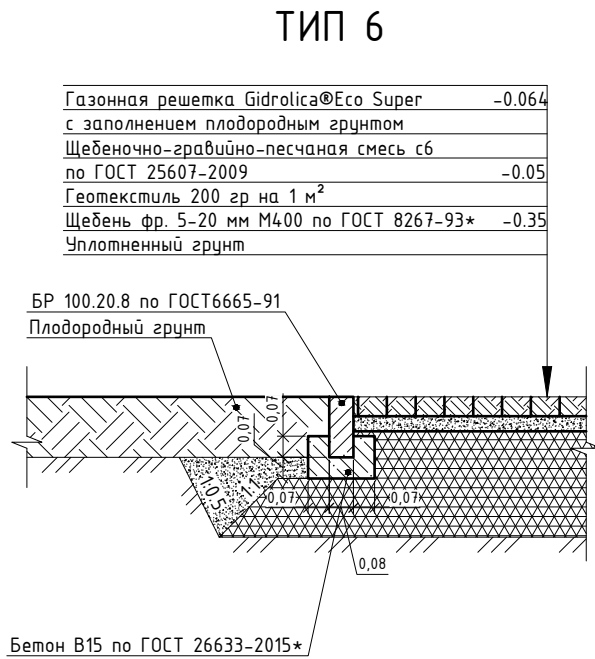
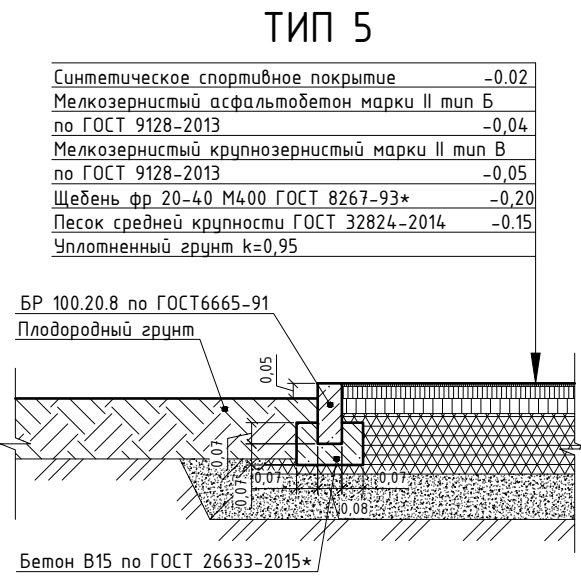
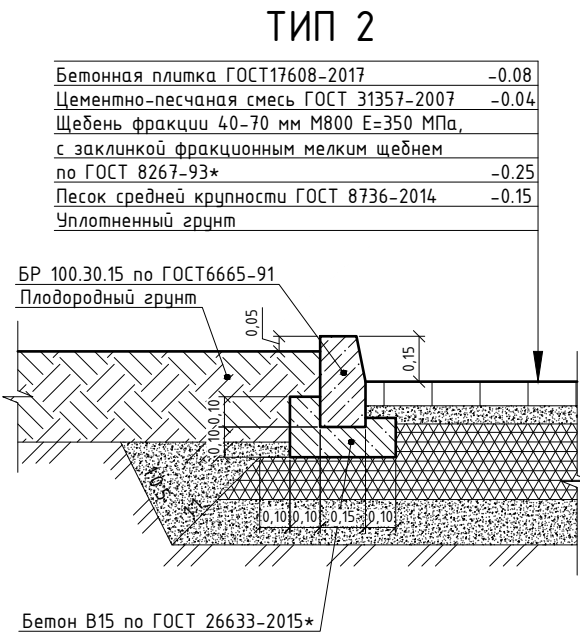
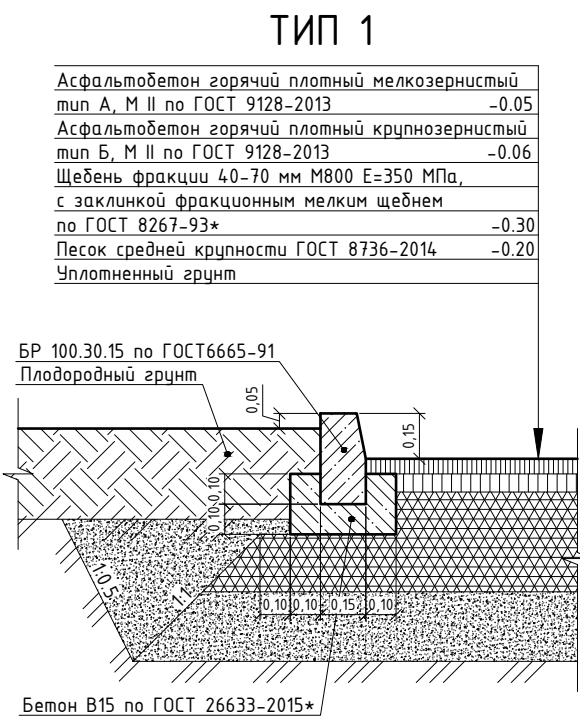
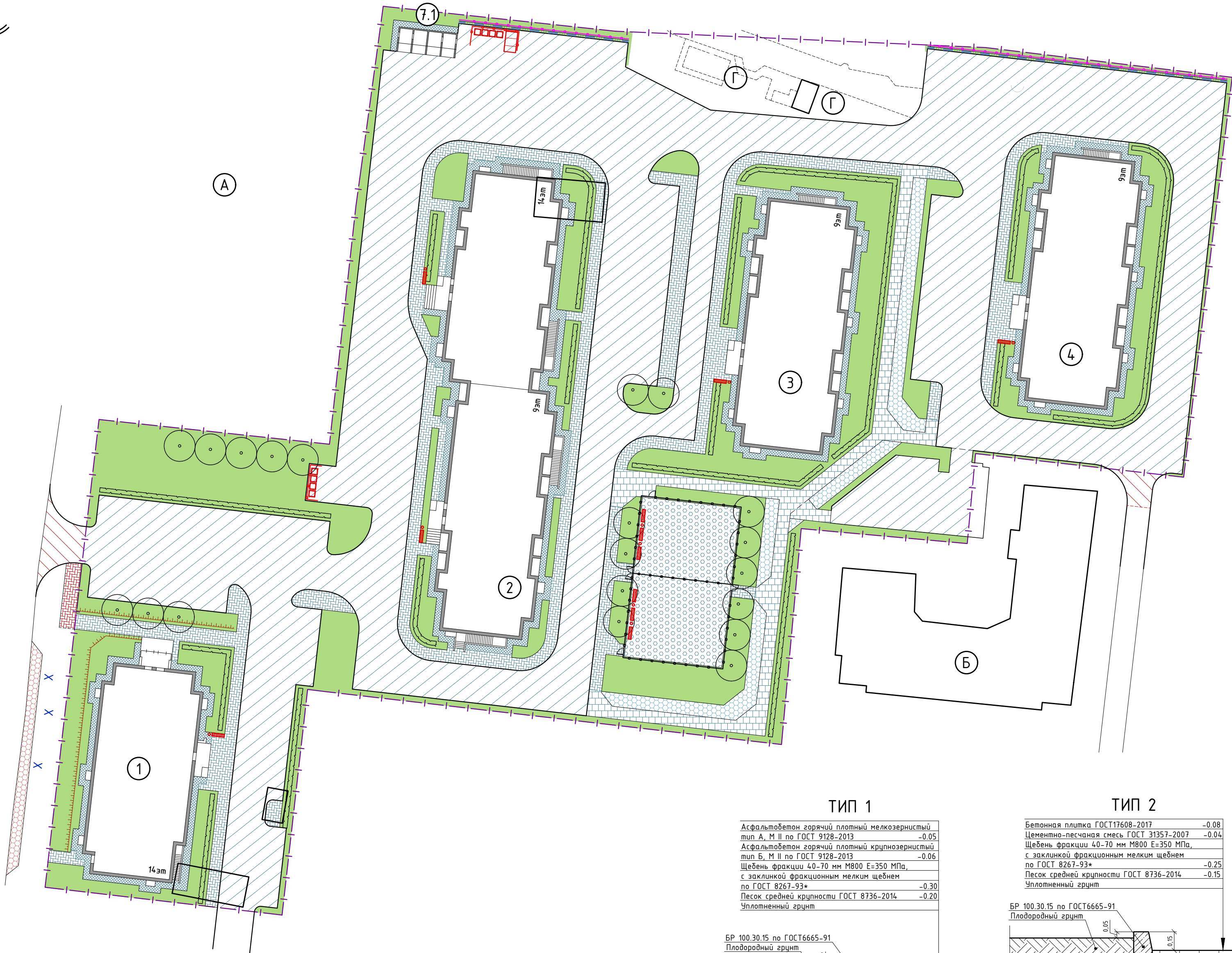
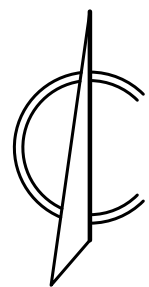


Примечания:

1. Существующие отметки грунта на картограмме даны с учётом предварительной срезки слоя плодородного или непригодного грунта толщиной в среднем 0,70 м.
2. Объем земляных работ по устройству и обратной засыпке фундаментов и инженерных сетей ведомостями не учтен и указан в соответствующих разделах.

	Граница предварительной срезки плодородного грунта $h=0,70$ м $S=11069$ м ²
	Граница предварительной срезки непригодного грунта (покрытия и тд.) $h=0,70$ м $S=1432$ м ²

						08-25-1-ПЗЧ			
						"Многоэтажные многоквартирные жилые дома в границах ул. Зеленинского и ул. Бахчибаджди. Зона Г", расположенные по адресу: Донецкая Народная Республика, г. Мариуполь, территория ограничением: пр-т Ленина, ул. Козаченко, ул. Алашова, пр-т Неклюдова, ул. Богзана Хмельницкого, ул. Бахчибаджди, ул. Зеленинского			
ИЗМ.	КОЛ-ВО	ЛИСТ	Н ДАК.	ПОДПИСЬ	ДАТА	Схема планировочной организации земельного участка	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
Разработал		Федоренко			06.25		П	5	
Проверил		Ряскова			06.25				
Рук. группы									
Нач. отдела									
Н. контроль		Деяев			06.25				
ГИП		Семилет			06.25	План земельных масс М 1:500			000 "Энергоимпульс"



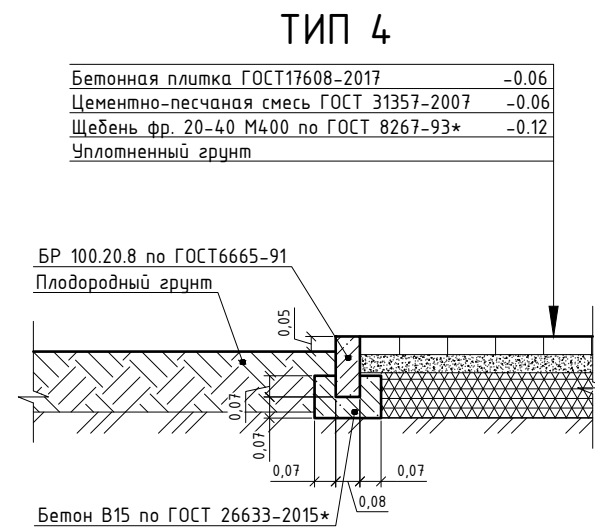
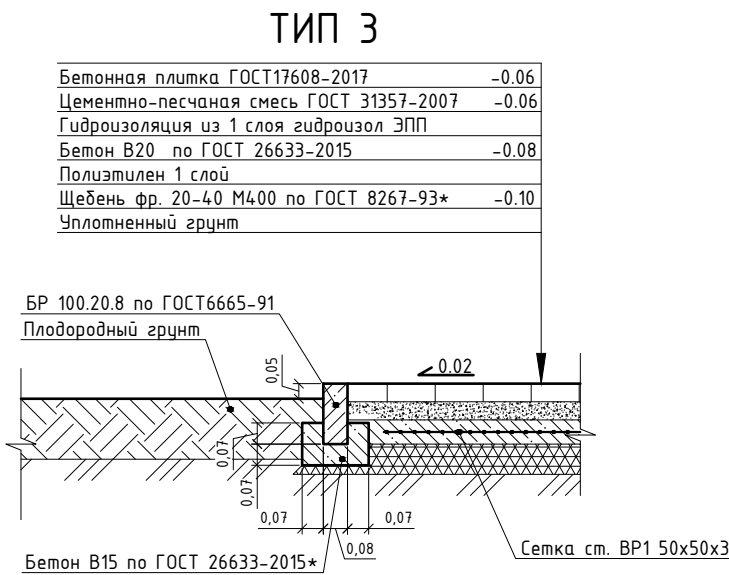
ВЕДОМОСТЬ МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ И ПЕРЕНОСНЫХ ИЗДЕЛИЙ

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол. шт.	Примечание
1		Контейнер для крупногабаритных отходов V=12м³	1	Торговая сеть
2		Контейнер ТБО пластиковый V=1,1м³ на колёсиках с крышкой	8	Торговая сеть
3		Ограждение площадки ТБО, м.п.	23,0	Профилированный лист h=2,0 м
4		Ограждение детских и спортивных площадок с калитками, м.п.	100,3	3D сетка h=4,0 м
5		Ограждение подпорных стенок, м.п.	76,1	Аналогично ограждение "ВАР" h=1,2 м от уровня земли
6		Урны	9	Торговая сеть
7		Скамейки парковые со спинкой	11	Торговая сеть
8		Комплект оборудования детских и спортивных площадок	-	Торговая сеть. Уточняется на стадии Р

ВЕДОМОСТЬ ПРОЕЗДОВ, ТРОТУАРОВ, ПЛОЩАДОК

Условное обознач.	Наименование	Тип	Площадь покрытий в границах участка, м²	Площадь покрытий вне границ участка, м²
	Асфальтобетонное покрытие проездов	1	5976	57
	Покрывтие тротуаров с возможностью наезда	2	396	-
	Покрывтие отмостки из бетонной плитки	3	590	-
	Покрывтие тротуаров из бетонной плитки	4	1254	26
	Травмобезопасное покрытие детских и спортивных площадок	5	410	-
	Укрепленный газон пожарных проездов (в площади твердых покрытий не учитывается)	6	257	65

1. На спортивных площадках допускается заменять на резиновую крошку по асфальтобетонному основанию.
2. Бортовой камень БР 100.30.15 устанавливается вдоль покрытий тип 1, 2 и 6
3. Бортовой камень БР 100.20.8 устанавливается вдоль покрытий тип 3 и 4
4. Травмобезопасный бортовой камень из резиновой крошки устанавливается вдоль покрытия тип 5



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			Здания	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		Здания	Всего
					Зда-ния	Всего	Зда-ния	Всего		
А	Здание существующей котельной	1	1	-	-	-	-	-	-	-
Б	Существующий жилой дом	5	1	-	-	-	-	-	-	-
Г	Существующие некапитальные строения	1	1	-	-	32,0	-	-	-	-
1	Многоквартирный жилой дом корпус 1	14	1	117	117	606,09	606,09	4782,1409,52	4782,1409,52	26250,39
2	Многоквартирный жилой дом корпус 2	9-14	1	209	209	1298,84	1298,84	9188,23	9188,23	47116,0
3	Многоквартирный жилой дом корпус 3	9	1	98	98	685,44	685,44	3955,43	3955,43	20335,55
4	Многоквартирный жилой дом корпус 4	9	1	98	98	685,44	685,44	3955,43	3955,43	20335,55
7.1	Трансформаторная подстанция	1	1	-	-	38,38	38,38	-	-	114,12
Итого:					522		3347,0		21881,19409,52	

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЭЛЕМЕНТОВ БЛАГОУСТРОЙСТВА

СП	Спортивные площадки							774		
ДО	Площадки для игр детей и отдыха взрослых							622		
ТБО	Площадки сбора твердых отходов									
	Автостоянки 98 м.мест									

Примечания:
1. В показателе "Общая нормируемая площадь" в числителе указана общая площадь квартир (в т.ч. летние помещения с коэффициентом), в знаменателе – площадь встроенных помещений.

ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст лет	Кол-ч.	Примечание
	Деревья лиственные (клен серебристый, дуб, береза, липа, рябина)	3-5	20	H=2,0-2,5м D6-8 см
	Живая изгородь из спиреи разных видов	-	1277	С2, H=0,4-0,6м Живая изгородь 3 шт на 1 м.п.
	Посев газона в границах участка, м²		3171	
	Укрепленный газон пожарных проездов, м²		257	
	За границами участка		65	

1. Посев газона выполняется на площади 3493 м², вес семян газонной травы – 175 кг (50г/м²);
2. Состав газонной смеси: райграс многолетний – 27%, овсяница красная – 36%, мятлик луговой – 23%, полевица белая – 14%;
3. На газонах в местах свободных от инженерных коммуникаций и предполагается посадка деревьев кустарников. Выполняется по отдельному проекту благоустройства.
4. Допускается разбивать дополнительные цветники из однолетних и многолетних растений за счет площадей посева газона.
5. Установка малых архитектурных форм и переносного оборудования на детских и спортивных площадках выполняется блоками по возрастным группам в соответствии с требованиями производителя оборудования и с учетом зон безопасности.
6. Посадка деревьев, кустарников и разбивка цветников выполняется с учетом нормативных отступов от зданий, сооружений и подземных коммуникаций.
7. Деревья высаживаются без кома в лунки Ø1,0м h0,8м.
8. В посадочных ямах замена грунта – 50%.

08-25-1-ПЗУ

						"Многоэтажные многоквартирные жилые дома в границах ул. Зелинского и ул. Бахчибанки Зона 1", расположенные по адресу: Донецкая Народная Республика, г. Мариуполь, территория ограниченная: пр-т. Ленина, ул. Казанцева, ул. Апатова, пр-т Нахичова, ул. Богдана Хмельницкого, ул. Бахчибанки, ул. Зелинского				
ИЗМ.	КОЛ.УЧ.	ЛИСТ	Н	ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА	Схема планировочной организации земельного участка	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
Разработал		Федоренко				06.25		П	7	
Проверил		Ряскова				06.25				
Рук. группы										
Нач. отдела										
Н. контроль		Дедяев				06.25	План благоустройства М 1:500		000 "Энергоимпульс"	
ГИП		Семилет				06.25				

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«КОРПОРАЦИЯ СМУ-5»

287554, ДНР, г. Мариуполь, ул. Тополиная, д. 2А, офис 21 ИНН 9310017508 КПП 931001001 aho@stroy36.org

Исх № 405 от 11.04.25г.

Директору
ООО «Энергоимпульс»
Роньшину С.Ю.

О согласовании компенсации паркомест и благоустройства

Данным письмом сообщаю, что при проектировании объектов: «Многоэтажные многоквартирные жилые дома в границах ул. Зелинского и ул. Бахчиванджи. Зона 1», расположенные по адресу Донецкая Народная Республика, г. Мариуполь, территория ограниченная: пр-т. Ленина, ул. Казанцева, ул. Апатова, пр-т Нахимова, ул. Богдана Хмельницкого, ул. Бахчиванджи, ул. Зелинского (земельный участок кадастровый номер 93:37:0010101:1959) и «Многоэтажные многоквартирные жилые дома в границах ул. Зелинского и ул. Бахчиванджи. Зона 2», расположенные по адресу Донецкая Народная Республика, г. Мариуполь, территория ограниченная: пр-т. Ленина, ул. Казанцева, ул. Апатова, пр-т Нахимова, ул. Богдана Хмельницкого, ул. Бахчиванджи, ул. Зелинского (земельный участок кадастровый номер 93:37:0010105:1031) прошу Вас учитывать следующее:

1. Недостающие парковочные места для Зоны 1 согласовывается компенсировать за счёт избытка парковочных мест автостоянки, размещаемой на участке Зоны 2.

2. Недостающие площадки благоустройства для Зоны 1 согласовывается компенсировать за счёт избытка площадей площадок благоустройства, размещаемых на участке Зоны 2.

Генеральный директор



Ступин Н.А.

Информационно-удостоверяющий лист

К проектной документации по объекту: «Многоэтажные многоквартирные жилые дома в границах ул. Зелинского и ул. Бахчиванджи. Зона 1», расположенные по адресу: Донецкая Народная Республика, г. Мариуполь, территория ограниченная: пр-т. Ленина, ул. Казанцева, ул. Апатова, пр-т Нахимова, ул. Богдана Хмельницкого, ул. Бахчиванджи, ул. Зелинского

Номер п/п	Обозначение документа	Наименование документа	Версия	Дата и время последнего изменения
1	08-25-1-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	1	

Разраб.	Федоренко		09.07.2025
Проверил	Ряскова		09.07.2025
ГИП	Семилет		09.07.2025
Н.контр.	Дедаев		09.07.2025

