



СРО-П-156-06072010 Регистрационный номер 321 от 11.04.2018

Заказчик: ООО «СЗ-1 «Порфир»

**Многоквартирный жилой дом по адресу: ул. Зелинского 30Б,
г. Мариуполь**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

07-25-МАР-ПЗУ

Том 2

**Краснодар
2026**



СРО-П-156-06072010 Регистрационный номер 321 от 11.04.2018

Заказчик: ООО «СЗ-1 «Порфир»

**Многоквартирный жилой дом по адресу: ул. Зелинского 30Б,
г. Мариуполь**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

07-25-МАР-ПЗУ

Том 2

Директор

А.А. Голин

Главный инженер проекта

С.С. Левченко

**Краснодар
2026**

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
07-25-МАР-ПЗУ.С	Содержание тома	1 лист
07-25-МАР-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	11 листов
07-25-МАР-ПЗУ.ГЧ	Графическая часть:	8 листов
07-25-МАР-ПЗУ.ГЧ1	Схема планировочной организации земельного участка	
07-25-МАР-ПЗУ.ГЧ2	Разбивочный план	
07-25-МАР-ПЗУ.ГЧ3	План организации рельефа	
07-25-МАР-ПЗУ.ГЧ4	План земляных масс	
07-25-МАР-ПЗУ.ГЧ5	Сводный план инженерных сетей	
07-25-МАР-ПЗУ.ГЧ6	Ситуационный план	
07-25-МАР-ПЗУ.ГЧ7	Конструкции покрытий	
07-25-МАР-ПЗУ.ГЧ8	Схема инсолирования помещений	

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						07-25-МАР-ПЗУ.С			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Коцман			02.26		П	1	1
							ООО «Юг Проект Кубань»		
Н.контр.		Гусаковская			02.26				
ГИП		Левченко			02.26				

Текстовая часть.

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

Местоположение объекта: Российская Федерация, Донецкая Народная Республика, городской округ Мариуполь, город Мариуполь, Жовтневый район, улица Зелинского, дом 30Б.

Кадастровый номер земельного участка: 93:37:0010101:6213.

Площадь в границах земельного участка составляет 6561,00 м2.

Площадь в границах дополнительного благоустройства составляет 216,85 м2.

На участке изысканий предполагается новое строительство.

Рельеф участка изысканий относительно ровный, с уклоном в северо-западном направлении.

Абсолютные отметки по естественному рельефу изменяются от 67,40 м до 69,75 м. Общий угол наклона поверхности составляет примерно 21,5°.

Растительность на участке работ представлена в виде отдельно стоящих деревьев.

Участок свободен от существующих строений.

К отведённому участку прилегает:

- с северной стороны территория многоэтажной жилой застройки;
- с южной стороны территория многоэтажной жилой застройки;
- с западной стороны территория среднеэтажной жилой застройки;
- с восточной стороны территория многоэтажной жилой застройки.

Объекты гидрографии на участке работ отсутствуют.

Участок свободен от существующих строений и наземных или подземных сетей инженерно-технического обеспечения.

Объекты гидрографии на участке работ отсутствуют.

Опасные природные и техногенные процессы на участке изысканий визуально не выявлены.

Климат района – умеренно-континентальный.

Климатический район строительства (по ГОСТ 16350-80, СНиП 2.01.01-82, СНиП 2.01.03-85) – III-Б. Климатические условия по СНиП 23-11-99 – умеренные.

Средняя температура наиболее холодного месяца (январь) – –8°С. Средняя температура наиболее жаркого месяца (июль) – +23°С. Абсолютный температурный минимум – –33°С, максимум – +40°С. Температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки: - обеспеченностью 0,98 – –25°С, - обеспеченностью 0,92 – –22°С.

Продолжительность безморозного периода – 186 дней.

Продолжительность периода со среднесуточной температурой 0° С – 110 суток.

Согласовано							07-25-МАР-ПЗУ.ТЧ					
Взам. инв. №							07-25-МАР-ПЗУ.ТЧ					
Подп. и дата							07-25-МАР-ПЗУ.ТЧ					
Инв. № подл.							07-25-МАР-ПЗУ.ТЧ					

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Коцман			02.26	Пояснительная записка	П	1	11
Н.контр.		Гусаковская			02.26	Пояснительная записка	ООО «Юг Проект Кубань»		
ГИП		Левченко			02.26				

Средняя высота снегового покрова – 0,13 м.

Среднегодовое количество осадков – 565 мм, в том числе в холодный период – 229 мм.

Максимальное суточное количество осадков – 100 мм.

Техногенные факторы отсутствуют.

а_1) Наличие зон с особыми условиями использования территории в пределах границ земельного участка

- Информация отсутствует.

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

- Информация отсутствует.

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

Планировочная организация земельного участка выполнена на основании Градостроительного плана земельного участка № РФ-93-2-04-1-01-2026-0025-0, выданного Управлением градостроительства и архитектуры Администрации городского округа Мариуполь 01.04.2026.

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 том числе во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

Установлен градостроительный регламент: Генеральный план городского округа Мариуполь Донецкой Народной Республики утверждён Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики от 08.08.2024 № 1/3ДСП с изменениями от 19.11.2025 №337-од. Согласно пункта 4.7 «Порядка подготовки, согласования, утверждения генерального плана муниципального округа или городского округа либо применительно к населённому пункту, входящему в состав муниципального округа или городского округа на территории Донецкой Народной Республики, а также его состава и содержания», утверждённого Указом временно исполняющего обязанности Главы Донецкой Народной Республики от 21.04.2023 г. №304 с изменениями от 19.05.2025 г. №414,

Генеральный план утверждается на срок, определённый в приказе уполномоченного органа, но не позднее чем до 1 января 2028 г.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	округа Мариуполь Донецкой Народной Республики утверждён Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики от 08.08.2024 № 1/ЗДСП с изменениями от 19.11.2025 №337-од. Согласно пункта 4.7 «Порядка подготовки, согласования, утверждения генерального плана муниципального округа или городского округа либо применительно к населённому пункту, входящему в состав муниципального округа или городского округа на территории Донецкой Народной Республики, а также его состава и содержания», утверждённого Указом временно исполняющего обязанности Главы Донецкой Народной Республики от 21.04.2023 г. №304 с изменениями от 19.05.2025 г. №414, Генеральный план утверждается на срок, определённый в приказе уполномоченного органа, но не позднее чем до 1 января 2028 г.								
							07-25-МАР-ПЗУ.ТЧ			Лист	
										2	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата						

Проект планировки территории №2, ограниченный проспектом Ленина, улицей Казанцева, улицей Апатова, проспектом Нахимова, бульваром Богдана Хмельницкого, улицей Бахчиванджи, улицей Зелинского г. Мариуполь (Донецкая Народная Республика) – утверждён приказом Минстроя ДНР от 09.01.2024 №2-од с изменениями от 08.05.2024. №80-од, от 24.10.2025 №308-од.

Использование земельного участка соответствует основному виду разрешённого использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Согласно ГПЗУ, предельные (минимальные или максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешённого строительства составляют:

- 1) минимальная площадь земельного участка 1200 м², максимальная площадь участка не подлежит установлению;
- 2) минимальный отступ строений от границ земельного участка со стороны границы территорий общего пользования (красной линии) – 5 м, от иных границ земельного участка- 3 м. По проекту отступ от красной линии составляет 3 метра;
- 3) предельное количество этажей и/или предельная высота зданий, строений, сооружений составляет 18 этажей - 55 метров. По проекту высота здания составляет 32,095 метров (от самой низкой отметки -0,995 до наивысшей отметки 31,100);
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка составляет 35 %. По проекту площадь проектируемой застройки 1283 м², что составляет 19,55% от общей площади участка.

В принятой границе проектирования размещены следующие здания и сооружения:

– многоквартирный дом.

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

Основные показатели по застройке:

№	Наименование	Показатели	
		Площадь, м2	%
Показатели в границах отвода			
1	Площадь в границах благоустройства	6777,85	
2	Площадь земельного участка с к.н. 93:37:0010101:6213	6561,00	100
3	Площадь в границах доп. благоустройства	216,85	100
4	Площадь застройки в границах участка	1283,00	19,55
5	Площадь покрытий:	3339,40	
	- в границах участка	3122,55	47,60

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	07-25-МАР-ПЗУ.ТЧ	Лист
							3

	- в границах доп. благоустройства	216,85	100
6	Площадь озеленения в границах участка	2155,45	32,85

д) Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод

Проектными решениями на территории проектируемого земельного участка предусматриваются следующие инженерные мероприятия:

1. Организация рельефа вертикальной планировки с уклонами зданий;
2. Устройство отмостки с твердым покрытием вокруг зданий;
3. Гидроизоляция подземных частей зданий;
4. Прокладка коммуникаций закрытым способом – в коллекторах.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Проектом предусматривается вертикальная планировка участка, обеспечивающая отвод дождевых вод от зданий и сооружений, а также с участка путем создания уклонов к существующим проездам. В соответствии с проектом плана организации рельефа на территории проектируемого участка предусмотрена насыпь и выемка земляных масс до проектных отметок в увязке с отметками прилегающих территорий. В пределах искусственных покрытий и зон озеленения выполняются корыта в соответствии с конструктивными разрезами и пояснениями по озеленению. План организации рельефа выполнен методом проектных горизонталей сечением рельефа через 0,1м с учетом:

1. Природных условий
2. Строительных и технологических требований
3. Размещения транспортных путей
4. Условий организации стока поверхностных вод
5. Минимального объема земляных работ.

Дорожное покрытие подъездов, мощение пешеходных путей и хозяйственно-бытовых площадок участка выполнено твердым с учетом организованного сбора и удаления поверхностного водостока с территории комплексного благоустройства (включая грунтово-травяные площадки), с применением цементно-песчаной плитки и асфальтобетона.

Атмосферные воды с поверхности пешеходных дорожек и детских игровых и спортивных площадок направляются в сторону существующих проездов.

Продольные и поперечные уклоны запроектированы в пределах допустимых норм, в соответствии с СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», актуализированная редакция СНиП 35-01-2001.

ж) Описание решений по благоустройству территории.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	организованного сбора и удаления поверхностного водостока с территории комплексного благоустройства (включая грунтово-травяные площадки), с применением цементно-песчаной плитки и асфальтобетона.						
			Атмосферные воды с поверхности пешеходных дорожек и детских игровых и спортивных площадок направляются в сторону существующих проездов.						
			Продольные и поперечные уклоны запроектированы в пределах допустимых норм, в соответствии с СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», актуализированная редакция СНиП 35-01-2001.						
ж) Описание решений по благоустройству территории.									
						07-25-МАР-ПЗУ.ТЧ			Лист
									4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

Благоустройство всей территории включает устройство твердых покрытий, проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием, установку малых форм архитектуры и озеленение, с посадкой деревьев и кустарников. Подъезд к зданиям осуществляется со всех сторон. Пожарные проезды от жилого дома удалены на 5 метров, согласно СП 4.13130.2013.

Расположение и ориентация здания на участке выполнены с соблюдением требований СП 42.13330.2016 к ориентации и инсоляции помещений. Выдержаны санитарные и противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями. Дана координатная привязка проектируемого здания в виде точек пересечения осей здания. Граница построена по геодезическим координатам в соответствии выпиской из ЕГРН.

Благоустройство территории выполнено с учетом обеспечения доступной среды жизнедеятельности для маломобильных граждан.

Проектом предусмотрены условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения МГН по участку к доступному входу в здание. Пешеходные пути имеют непрерывную связь с внешними, по отношению к участку, транспортными и пешеходными коммуникациями, автостоянками. Согласно требованиям п. 5.1.10 СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» приведены схемы устройства пандусов и определены места их расположения.

Ландшафтно-архитектурная среда формируется как достаточно разнообразная, привлекательная среда, соответствующая разновозрастному составу жителей.

В соответствии с пунктом 4.8 распоряжением главы администрации города Мариуполя №256 от 27.05.2024 «Об утверждении временных норм обеспеченности населения на горизонт планирования на период восстановления жилищного фонда 2022-2025 годов объектами социальной инфраструктуры, зелёными насаждениями, местами хранения индивидуального автотранспорта, иными инфраструктурными объектами, а также основных показателей использования различных видов жилой застройки в городе Мариуполе», расчётный показатель жилищной обеспеченности в многоквартирных домах следует принимать 33 кв.м на 1 человека:

$$7323,70 \text{ м}^2 / 33 \text{ м}^2 = 222 \text{ человека.}$$

В соответствии с СП 476.1325800.2020, минимальная обеспеченность многоквартирных жилых домов составляет:

№	Тип площадки	Показатели		
		Расчётная единица	Площадь по расчёту, м2	Принято проектом, м2
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,4-0,7 м2 на одного жителя	88,8 (155,4)	199,36
2	Для отдыха взрослого населения	0,1-0,2 м2 на одного жителя	22,2 (44,4)	30,71

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	07-25-МАР-ПЗУ.ТЧ	Лист
							5

3	Для занятий физкультурой и спортом	0,5-0,7 м2 на одного жителя	111 (155,4)	-
4	Площадки для хозяйственных целей	0,03 м2 на одного жителя	6,66	20,35

Зона детского отдыха представлена площадкой для игр детей дошкольного (3-7 лет) и младшего школьного возраста (7-12 лет). Покрытие игровой площадки выполнено из резиновой крошки, которая амортизирует удары при падении, устойчива к влаге и перепадам температур, а также легко моется и долговечна. Вход на детскую игровую площадку представлен 2-мя входами-выходами, не имеет сквозного прохода, оснащён тротуарным пандусом для беспрепятственного и безопасного передвижения МГН по участку, шириной 2 метра. Оборудование для детской игровой площадки выбрано в соответствии с возрастной категорией детей. Радиус доступности не более 100 метров. По периметру площадка озеленена злаковыми культурами и многолетниками, исключаящими аллергические реакции и возможность отравления ядовитыми веществами, содержащимися в некоторых видах растений.

Зона взрослого отдыха представлена площадкой, которая имеет разделение с площадкой для игр детей 2-х метровой полосой зелёных насаждений. Покрытие площадки выполнено из тротуарной плитки. Имеет отдельный 2-х метровый вход. Радиус доступности не более 100 метров. По периметру площадка озеленена древесно-кустарниковыми насаждениями и злаковыми культурами.

Зона спортивного отдыха представлена многофункциональной площадкой, единой для всех литеров в радиусе доступности не более 800 метров, расположенной на территории земельного участка Зелинского 30 «А». Покрытие спортивной площадки выполнено из ударопоглощающих покрытий.

В соответствии с пунктом 6.4 распоряжением главы администрации города Мариуполя №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, зелёными насаждениями, местами хранения индивидуального автотранспорта, иными инфраструктурными объектами, а также основных показателей использования различных видов жилой застройки в городе Мариуполе», расчётные показатели площади озеленения жилых районов, кварталов (микрорайонов) составляют 6 м2 на человека:

$222 \text{ чел.} \times 6 \text{ м}^2 = 1332,00 \text{ м}^2$ – нормативная площадь озеленения участка.

Проектом предусмотрено 2155,45 м2 озеленения.

Расчет количества контейнеров бытовых отходов:

В соответствии с распоряжением Правительства ДНР от 30.05.2024 №54-Р1 «Об утверждении нормативов накопления твёрдых коммунальных отходов на территории Донецкой Народной Республики»

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	инфраструктуры, зелёными насаждениями, местами хранения индивидуального автотранспорта, иными инфраструктурными объектами, а также основных показателей использования различных видов жилой застройки в городе Мариуполе», расчётные показатели площади озеленения жилых районов, кварталов (микрорайонов) составляют 6 м2 на человека: 222 чел. x 6 м2 = 1332,00 м2 – нормативная площадь озеленения участка. Проектом предусмотрено 2155,45 м2 озеленения. Расчет количества контейнеров бытовых отходов: В соответствии с распоряжением Правительства ДНР от 30.05.2024 №54-Р1 «Об утверждении нормативов накопления твёрдых коммунальных отходов на территории Донецкой Народной Республики»								
			07-25-МАР-ПЗУ.ТЧ						Лист		
									6		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата						

№ п/п	Категория потребителей по обращению с твёрдыми коммунальными отходами	Расчётная единица	Норматив накопления	
			куб.м/год	кг/год
1	Жилые помещения в многоквартирных домах	1 человек	1,7350	206,89

$222 \text{ чел.} \times 1,7350 \text{ м}^3 = 385,17 \text{ м}^3/\text{год}$

$385,17 \text{ м}^3 / 365 \text{ дней} = 1,055 (1,1) \text{ м}^3/\text{сутки.}$

При ежедневном удалении бытовых отходов и объеме мусорного контейнера 1,1 м³ (1100 л) необходимо:

$1,1:1,1 = 1 - 1 \text{ контейнер.}$

Расстояние от контейнерных до многоквартирных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, принято 62 метра, но не более 100 метров.

С целью предотвращения на территории массового скопления птиц, все контейнеры выполнены с крышками, удобными для открывания и транспортировки контейнеров.

Расстояние от контейнерных до многоквартирных жилых домов принято 38 метров, детских игровых и спортивных площадок принято 81,7 метров, но не более 100 метров.

С целью предотвращения на территории массового скопления птиц, все контейнеры выполнены с крышками, удобными для открывания и транспортировки контейнеров.

з) зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения

Проектируемый многоэтажный жилой дом не является объектом производственного назначения.

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

Проектируемый многоэтажный жилой дом не является объектом производственного назначения.

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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	07-25-МАР-ПЗУ.ТЧ	Лист
							7

Проектируемый многоэтажный жилой дом не является объектом производственного назначения.

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

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры.

Основной въезд и движение на рассматриваемой территории осуществляется через улицы в жилой застройке, а также магистрали общегородского и районного движения, которые обрамляют весь микрорайон по периметру:

- проспект Строителей – магистральная улица общегородского значения, находящаяся в центральной части разрабатываемого проекта планировки территории и обеспечивающая транспортную связь рассматриваемой территории с проспектом Ленина на севере;

- улица Бахчиванджи – магистральная улица районного значения, проходящая по периметру южной части разрабатываемого проекта планировки территории и обеспечивающая связь рассматриваемой территории с восточной частью города Мариуполя и проспектом Нахимова;

-улица Зелинского – магистральная улица районного значения, проходящая по периметру западной части разрабатываемого проекта планировки территории и обеспечивающая его транспортную связь с улицей Ленина на севере.

Через улицы в жилой застройке осуществляется подъезд к парковкам, подъезд к жилым домам.

Вся рассматриваемая территория находится в радиусе нормативной пешеходной доступности от остановок наземного городского пассажирского транспорта.

Обслуживание населения объектами социальной инфраструктурой будет осуществляться:

- дошкольной образовательной организацией на 220 мест;
- новый корпус общеобразовательной организации на 825 мест размещается на существующем участке общеобразовательной школы №9 по адресу: бульвар Богдана Хмельницкого, д. 22;

- в восстанавливаемых объектах здравоохранения ГБУ «Территориальное медицинское объединение здоровья матери и ребёнка»;

- в детской и взрослой поликлиниках ГБУ «ЦПМСП №3 г. Мариуполь»;

- городской пенсионный фонд по адресу: ул. Зелинского 27А.

Согласно проекту, предусматриваются места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта (парковочных мест и (или) машино-мест) из расчета 1 место на 200 кв. м общей площади квартир при пешеходной доступности не более 800 метров. В районах реконструкции допускается увеличение пешеходной доступности до 1000-1200 метров.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	размещается на существующем участке общеобразовательной школы №9 по адресу: бульвар Богдана Хмельницкого, д. 22; - в восстанавливаемых объектах здравоохранения ГБУ «Территориальное медицинское объединение здоровья матери и ребёнка»; - в детской и взрослой поликлиниках ГБУ «ЦПМСП №3 г. Мариуполь»; - городской пенсионный фонд по адресу: ул. Зелинского 27А. Согласно проекту, предусматриваются места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта (парковочных мест и (или) машино-мест) из расчета 1 место на 200 кв. м общей площади квартир при пешеходной доступности не более 800 метров. В районах реконструкции допускается увеличение пешеходной доступности до 1000-1200 метров.								
			07-25-МАР-ПЗУ.ТЧ								
			Лист								
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	8					

В соответствии с пунктом 4.12 распоряжения главы администрации города Мариуполя от 25.11.2022 №102 «Об утверждении Временных норм обеспеченности населения на горизонт планирования на период восстановления жилищного фонда 2022-2025 годов объектами социальной инфраструктуры, зелёными насаждениями, местами хранения индивидуального автотранспорта, а также основных показателей использования различных видов жилой застройки в городе Мариуполе» с изменениями от 27.05.2024 №256 – расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности стоянками индивидуального автотранспорта для объектов многоквартирной застройки составляют 1 машино-место на 200 кв.м общей площади квартир.

$7323,70/200=36,62$ (37) машино-места для жителей многоэтажного жилого дома.

Проектом принято 39 м/м.

Машино-места для жителей дома расположены в границах земельного участка.

Согласно п. 5.2 СП 59.13330.2020 следует выделять не менее 10 % машино-мест (но не менее одного) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест, определять расчётом, при числе мест от общего числа:

- до 100 включительно – 5%, но не менее одного места;
 - от 101 до 200 включительно – 5 мест и дополнительно 3% числа мест свыше 100;
 - от 201 до 500 включительно – 8 мест и дополнительно 2 % числа мест свыше 200;
 - 501 и более – 14 мест и дополнительно 1 % числа мест свыше 500.
- $39 \text{ м/м} \cdot 10\% / 100\% = 3,9 = 4 \text{ м/м}$ (3 места для МГН, габаритами 5,3х2,5 м);
 $39 \text{ м/м} \cdot 5\% / 100\% = 1,95 = 2 \text{ м/м}$ (места для МГН, габаритами 6,0х3,6 м).

Проектом принято 39 м/м.

Согласно п. 8.1.1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты», подъезд пожарных автомобилей к жилым и общественным зданиям, сооружениям должен быть обеспечен по всей длине для зданий до 28 метров с одной продольной стороны.

Согласно п. 3.1 СП 1.13130.2020 «Система противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы», высота здания (пожарно-техническая) – это высота расположения верхнего этажа, не считая технического этажа, определяемая максимальной разностью отметок поверхности подъезда пожарных автомобилей и нижней границы открывающегося проёма (окна) в наружной стене. Высота от поверхности подъезда до нижней границы открывающегося проёма составляет 24,80 метров.

Согласно п. 8.1.4 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты», ширина проездов

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	пожарных автомобилей к жилым и общественным зданиям, сооружениям должен быть обеспечен по всей длине для зданий до 28 метров с одной продольной стороны.							
			Согласно п. 3.1 СП 1.13130.2020 «Система противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы», высота здания (пожарно-техническая) – это высота расположения верхнего этажа, не считая технического этажа, определяемая максимальной разностью отметок поверхности подъезда пожарных автомобилей и нижней границы открывающегося проёма (окна) в наружной стене. Высота от поверхности подъезда до нижней границы открывающегося проёма составляет 24,80 метров.							
			Согласно п. 8.1.4 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты», ширина проездов							
								07-25-МАР-ПЗУ.ТЧ		Лист
										9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

при высоте зданий и сооружений от 13 до 46 м включительно составляет 4,2 м.

Согласно п. 8.1.6 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты», расстояние от внутреннего края подъезда до наружных стен должно составлять для зданий, сооружений высотой до 28 м – 5-8 м.

Проектом принято:

- подъезд с двух сторон по всей длине здания, выполненных их асфальтобетонного покрытия;
- ширина проездов составляет 6 метров;
- расстояние от внутреннего края подъезда до наружных стен составляет 5,00-7,90 метров.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							07-25-МАР-ПЗУ.ТЧ	Лист
										10
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

100000

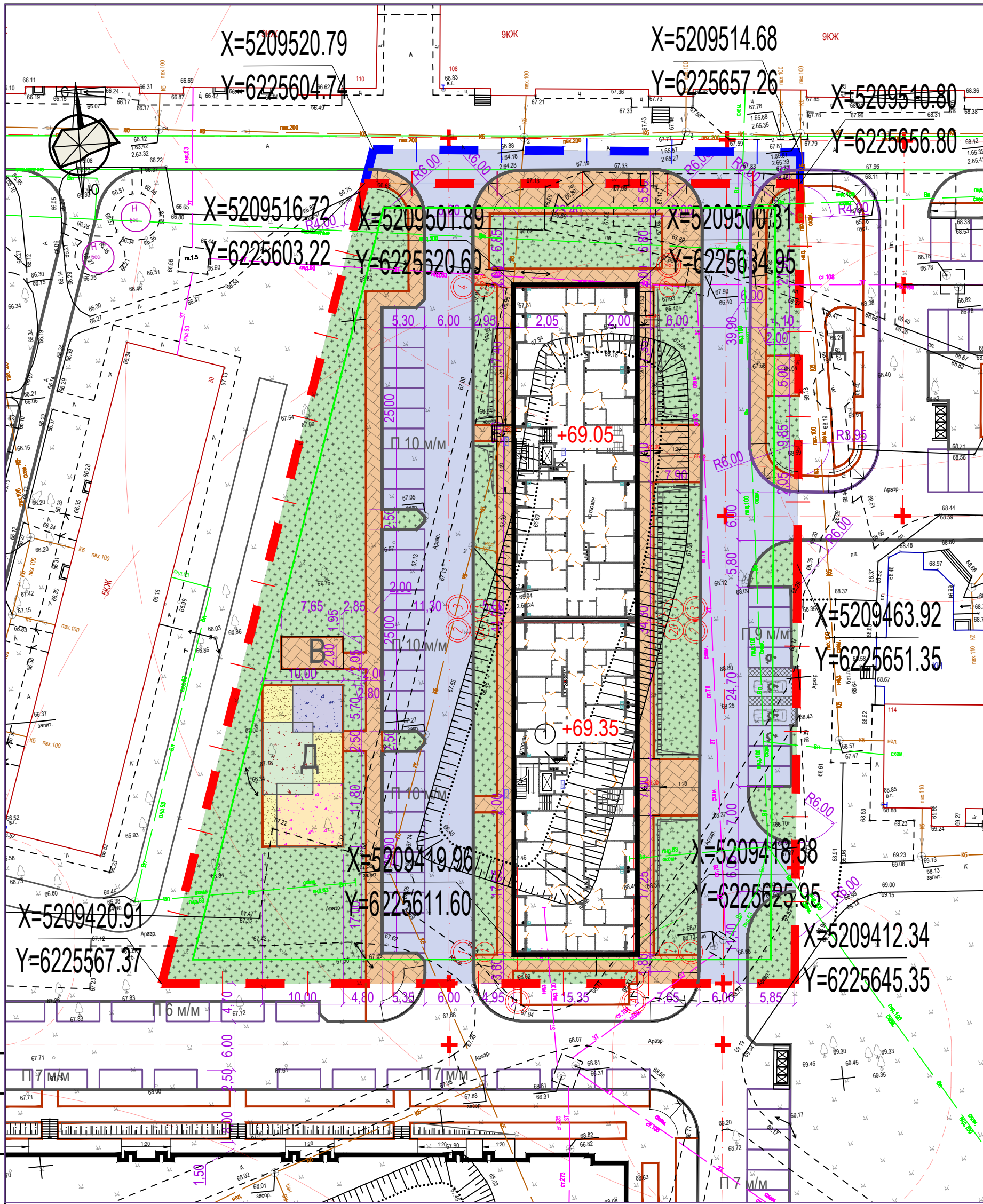
- | | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № |
| | | |

Составлено

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



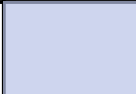
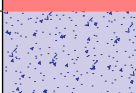
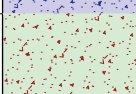
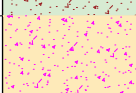
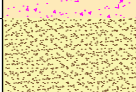
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница земельного участка
- Граница дополнительного благоустройства
- Проектируемые здания и сооружения
- Существующие здания и сооружения
- Координаты осей зданий и земельного участка
- Откосы
- Границы зон размещения объектов капитального строительства

Основные показатели по застройке

Обозначение границы на плане	Наименование	Кол-во, м²	%	Примечание
	Площадь в границах благоустройства	6777,85		
	Площадь в границах земельного участка с к.н. 93:37:0010101:6213	6561,00	100	
	Площадь в границах дополнительного благоустройства	216,85	100	
	Площадь застройки в границах участка	1283,00	19,55	
	Площадь покрытия:	3339.4000	-	
	- в границах участка	3122,55	68,09	
	- в границах доп. благоустройства	216,85	100	
	Площадь озеленения	2155,45	34,57	

Ведомость тротуаров, проездов, площадок (Зелинского 30 Б)

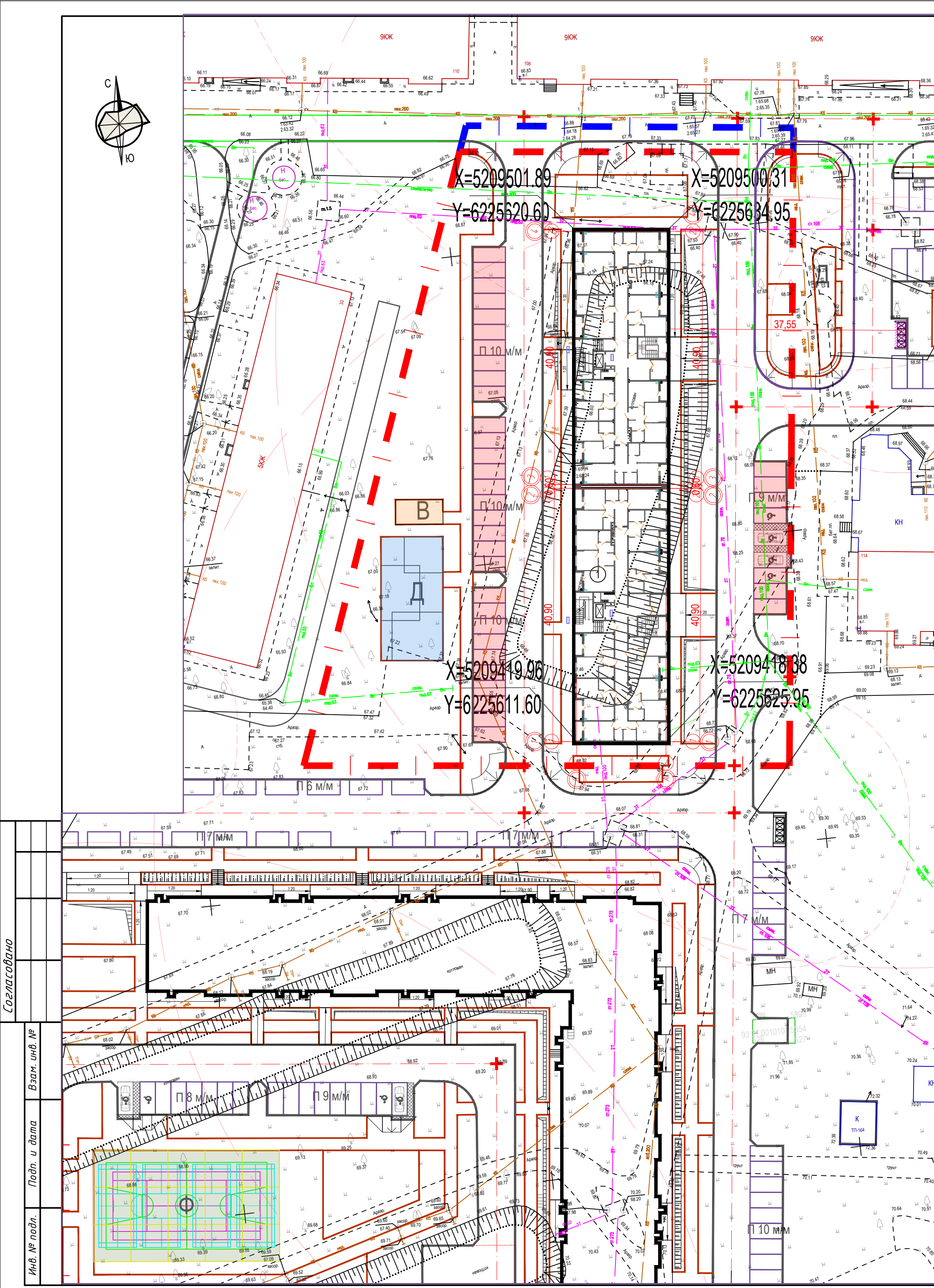
Тип	Наименование грунта	Обозначение на плане	Площадь покрытий, м²		Бордюр из бортового камня		
			в границах благоустройства	в границах доп. работ	тип	кол-во, м (в границах б-ва)	кол-во, м (в границах доп. работ)
1	Проезды (асфальт) по грунту		1835,5000	167,13	БР-100.30.15	440,20	36,00
2	Тротуарная плитка по грунту		1087,6900	49,72	БР-100.20.8	530,40	-
3	Покрытие для велосипедных дорожек по грунту		-	-			
4	Площадки с резиновым покрытием по грунту		36,46	-			
	Площадки с резиновым покрытием по грунту		52,38	-			
	Площадки с резиновым покрытием по грунту		58,25				
	Площадки с резиновым покрытием по грунту		52,27				
Всего покрытий			3122.5500	216.8500			
5	Рулонный газон по грунту		2155,4500	-			
Итого газон			2155.4500	#####			

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²			Строительный объем, м³		
			секций	квартир	застройки здания	общая		здания	ниже 0,000	
						квартир	встроенных помещений			здания
Жилой дом с наземной прсстроенной автостоянкой Литер 1										
1	Многоэтажный жилой дом	9	2	178	1283,00	7323,70	-	11747,90	36042,90	3857,00
Расчет площадок										
Поз.	Наименование площадок	Расч. ед.	Количество, м²				Примечание			
			Нормативное		Принятое					
Д	Игры детей	м2	88,80 (155,40)		199,36		0,4 (0,7) м²/ на 1 жителя			
В	Отдыха взрослых	кол. чел	22,20 (44,40)		30,70		0,1 (0,2)/на 1 жителя			
Ф	Занятия физкультурой	м2	111 (155,40)		540,00		0,5 (0,7)/ на 1 жителя			
Расчет автостоянок										
Поз.	Наименование автостоянок	Площ.м²	Количество, м/мест				Примечание			
			Нормативное		Принятое					
П	Стоянки постоянного хранения		37		39		Согласно распоряжению главы администрации города Мариуполя от 27.05.2024 №256, 1м/м на 200 м²			
Амгн	Стоянки для МГН		4,0000		4		Согласно п.5.2 СП 59.13330.2020 10 % от общего числа м/мест			

07-25-МАР-ПЗУ

						07-25-МАР-ПЗУ			
						Многоквартирный жилой дом по адресу: ул. Зелинского 30 Б, в г. Мариуполь			
Изм .	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разраб	Коцман				02.26		П	1	8
						Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	ООО "Юг Проект Кубань" г. Краснодар		
ГИП	Левченко				02.26				
Н. контр	Гусаковская				02.26				



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

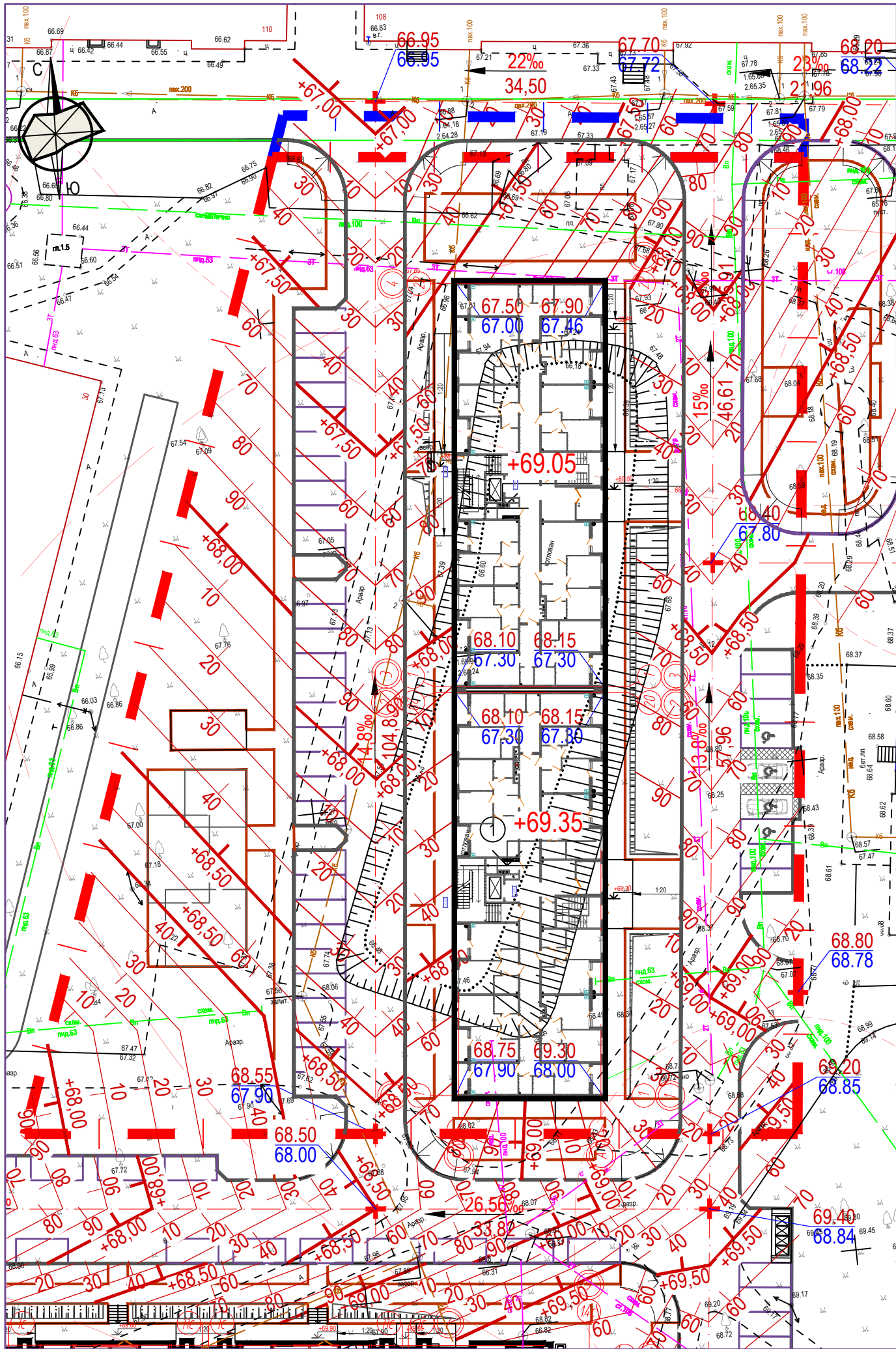
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²			Строительный объем, м³		
			секций	квартир	застройки здания	общая		здания	ниже 0,000	
						квартир	встроенных помещений			здания
Жилой дом с наземной прстроенной автостоянкой Литер 1										
1	Многоэтажный жилой дом	9	2	178	1283,00	7323,70	-	11747,90	36042,90	3857,00
Расчет площадок										
Поз.	Наименование площадок	Расс. ед.	Количество, м²		Примечание					
			Нормативное	Принятое						
Д	Игры детей	м2		88,80 (155,40)		199,36	0,4 (0,7) м²/ на 1 жителя			
В	Отдыха взрослых	кол. чел.		22,20 (44,40)		30,70	0,1 (0,2)/на 1 жителя			
Ф	Занятия физкультурой	м2		111 (155,40)		540,00	0,5 (0,7)/ на 1 жителя			
Расчет автостоянок										
Поз.	Наименование автостоянок	Площ.м²	Количество, м/мест		Примечание					
			Нормативное	Принятое						
П	Стоянки постоянного хранения			37		39	Согласно распоряжению главы администрации города Мариуполя от 27.05.2024 №256, 1м/м на 200 м²			
Амгн	Стоянки для МГН			4,0000		4	Согласно п.5.2 СП 59.13330.2020 10 % от общего числа м/мест			

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- - - - - Граница земельного участка
- - - - - Граница дополнительного благоустройства
- ① - Проектируемые здания и сооружения
- - - - - Существующие здания и сооружения
- X=5209305.85
Y=6225500.04 - Координаты осей зданий и земельного участка
- - - - - Откосы
- - - - - Контейнерная площадка
- - - - - Санитарно-защитная зона (СЗЗ)

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

						07-25-МАР-ПЗУ			
						Многоквартирный жилой дом по адресу: ул. Зелинского 30 Б, в г. Мариуполь			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разраб	Коцман				02.26		П	2	
						Разбивочный план. М 1:500		ООО "Юг Проект Кубань" г. Краснодар	
ГИП	Левченко				02.26				
Н.контр	Гусаковская				02.26				



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница земельного участка
- Граница дополнительного благоустройства
- Проектируемые здания и сооружения
- Существующие здания и сооружения
- Отметки рельефа:
 - проектные в числителе
 - фактические в знаменателе
- Точка перелома уклонов
- Красные горизонталы
- Величина проектного уклона, направление уклона и протяжённость в метрах
- Абсолютная отметка 0.000 здания

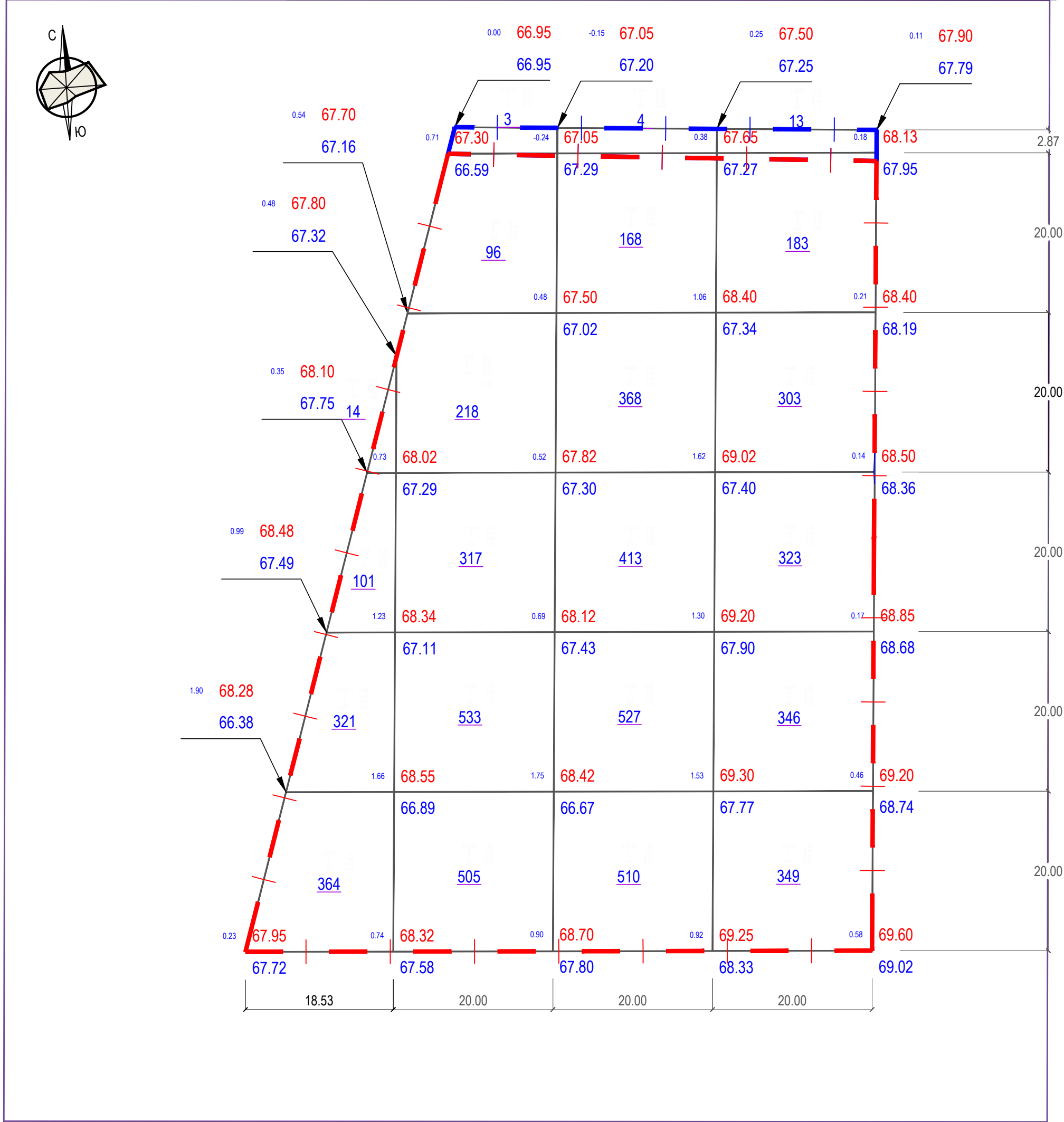
- Настоящий чертеж составлен на основании топографического плана, выполненного ООО "ГЕОСТАРТ-ЮГ" в апреле 2025 г.
- Система высот Балтийская, система координат - СК 23.
- Проектные отметки по углам здания относятся к верху отмоксти.
- Конструктивные решения, в том числе гидравлическое сечение, по водоотводным сооружениям согласовать с проектной организацией после выбора конкретного поставщика - производителя элементов поверхностного водоотвода.
- Водоотводный лоток рассчитан на соответствующую месту прохождения нагрузку, решетка - ячеистая чугунная, оцинкованная.
- Проектные отметки покрытия у входов в здание уточнять по чертежам АР/КР.
- Разница отметок между отметками входов, выполняемых без ступеней, крылец и пандусов, и отметкой прилегающего тротуара не должна превышать 5 см.
- Высоту бортовых камней (бордюров) по краям пешеходных путей на участке вдоль газонов и озелененных площадок принимать не менее 0,05 м над уровнем газона во избежание попадания загрязненного грунтом стока на тротуары.
- В местах пересечения пешеходных путей и проезжей части необходимо устройство понижения бортового камня (съезда) шириной не менее 2 м. Перепад высот между нижней гранью съезда и проезжей частью не должен превышать 0,015

						07-25-МАР-ПЗУ			
						Многоквартирный жилой дом по адресу: ул. Зелинского 30 Б, в г. Мариуполь			
Изм .	Кол.уч.	Лист	N док	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разраб		Коцман			02.26		П	3	
						План организации рельефа. М 1:500	ООО "Юг Проект Кубань" г. Краснодар		
ГИП		Левченко			02.26				
Н. контр		Гусаковская			02.26				

Согласовано

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

- в границах доп. благоустройства					
Итого	Насыпь	3	4	13	Итого 20
	Выемка	0	0	0	0

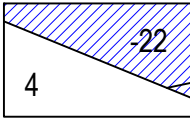


- в границах участка					
Итого	Насыпь	800	1669	1986	Итого 5959
	Выемка	0	0	0	0

- В качестве основных фигур для подсчета земляных масс выбраны квадраты со сторонами 20 х 20 м. Размеры других фигур, отличных от квадрата, определены аналитически. Условная граница расчета картограммы совпадает с условной границей благоустройства.
- Объемы в картограмме посчитаны без учета грунта, вытесненного инженерными сетями. Эти объемы подлежат уточнению и учету в соответствующих комплектах рабочих чертежей по наружным сетям.
- Перед началом производства земляных работ необходимо очистить площадку от строительного мусора и грунта, непригодного для использования в качестве основания дорожных покрытий. Грунт подлежит вывозу в установленном порядке.
- В качестве грунта планировки для устройства насыпи использовать песок среднезернистый (Кф. ≥3м/сут) по ГОСТ 8736-2014. По согласованию с проектной организацией возможна замена песка на другой грунт, пригодный для устройства оснований покрытий. Коэффициент уплотнения грунта принять не менее 0,98.
- Настоящий чертеж составлен на основании листов 2 и 3 данного комплекта.
- Система высот условная, система координат условная.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

68.95 -проектные отметки
68.83 -отметки земли



-Выемка
-Линия нулевых работ
- Насыпь

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЁМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС (в границах участка)

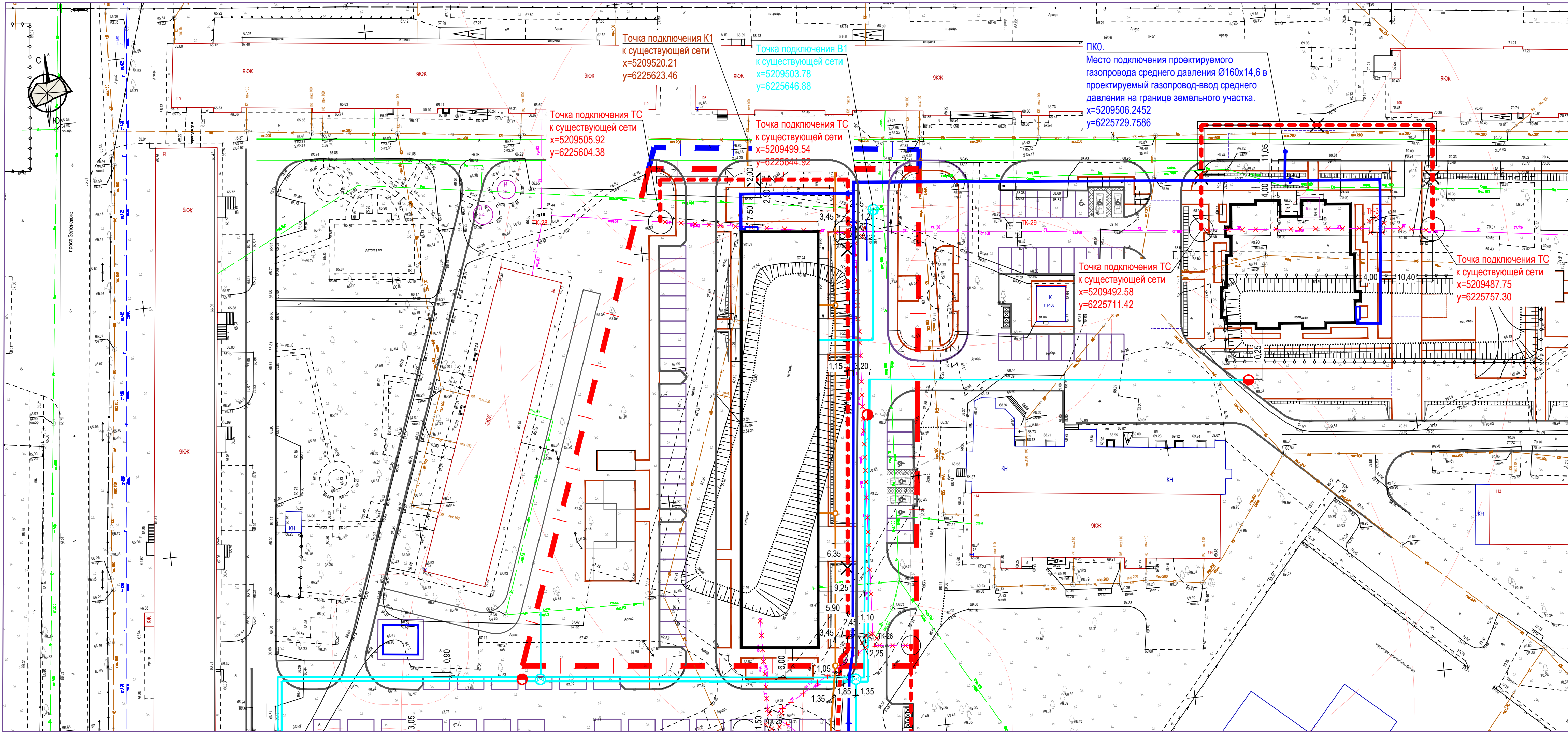
Наименование грунта	Количество, м3		Примечание
	насыпь (+)	выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	5959	0	ГП (3)
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		7150	
а) подземных частей зданий (сооружений)		3857	КЖ
б) автодорожных покрытий, тротуаров, площадок		2839	ГП (1)
в) на участках озеленения		454	ГП (1)
3.Техногенный грунт		-	
4. Замена плодородного слоя почвы	-		
5. Поправка на уплотнение 10%	596		ИГИ
ВСЕГО ГРУНТА	6555	7150	
6. Недостаток/избыток перерабатываемого грунта	595		
7. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:		454	ГП (1)
а) используемый для озеленения территории	454		
б) избыток плодородного грунта			
ИТОГО ПЕРЕРАБАТЫВАЕМОГО ГРУНТА	7604	7604	

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЁМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС (в границах доп. работ)

Наименование грунта	Количество, м3		Примечание
	насыпь (+)	выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	20	0	ГП (3)
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		164	
а) подземных частей зданий (сооружений)		0	КЖ
б) автодорожных покрытий, тротуаров, площадок		164	ГП (1)
в) на участках озеленения		0	ГП (1)
3.Техногенный грунт		-	
4. Замена плодородного слоя почвы	-		
5. Поправка на уплотнение 10%	2		ИГИ
ВСЕГО ГРУНТА	22	164	
6. Недостаток/избыток перерабатываемого грунта	142		
7. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:		0	ГП (1)
а) используемый для озеленения территории	0		
б) избыток плодородного грунта			
ИТОГО ПЕРЕРАБАТЫВАЕМОГО ГРУНТА	164	164	

07-25-МАР-ПЗУ						
Многоквартирный жилой дом по адресу: ул. Зелинского 30 Б, в г. Мариуполь						
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подпись	Дата	Стадия
Разраб	Коцман				02.26	
						Лист
						Листов
ГИП	Левченко				02.26	П
Н.контр	Гусаковская				02.26	
Схема планировочной организации земельного участка						4
План земляных масс						ООО "Юг Проект Кубань" г. Краснодар

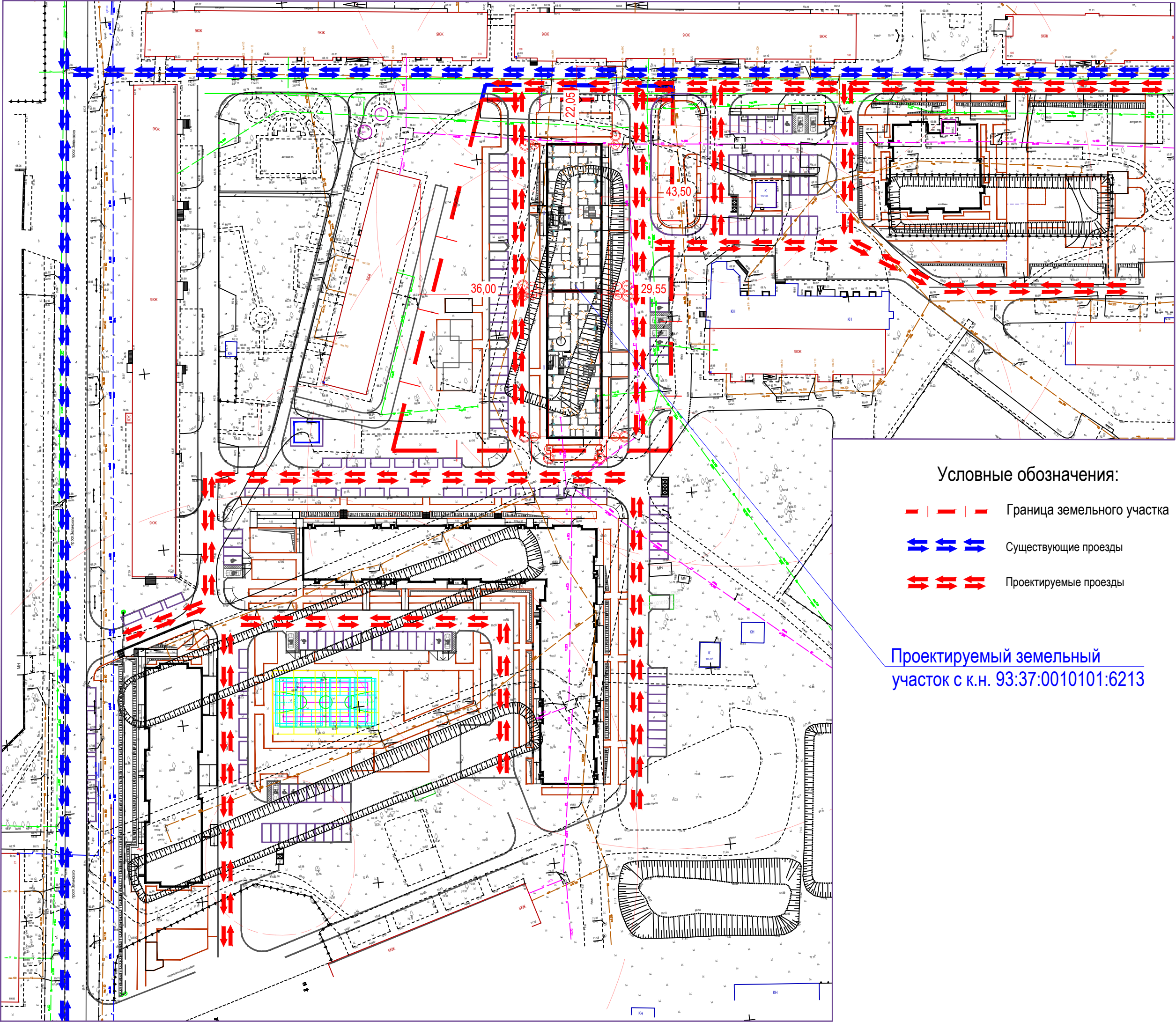
Согласовано			
Иф. № подл.	Подп. и дата	Взам. иф. №	



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- - - - - Граница земельного участка
 - - - - - Граница дополнительного благоустройства
 - ⊙ - Проектируемые здания и сооружения
 - KB - - - - - Сеть бытовой канализации (существующая)
 - ⋈ - - - - - Сеть газоснабжения (существующая)
 - Bn - - - - - Водопроводная сеть (существующая)
 - 2T, 3T - - - - - Сеть теплоснабжения (существующая)
 - ⋈ 2T, 3T ⋈ - - - - - Сеть теплоснабжения (демонтируемая существующая)
 - - - - - Сеть теплоснабжения (проектируемая)
 - - - - - Водопроводная сеть (проектируемая)
 - - - - - Газопровод (проектируемый)

07-25-МАР-ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом по адресу: ул. Зелинского 30 Б, в г. Мариуполь					
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.	Коцман				02.26
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
				П	5
Сводный план инженерных сетей. М 1:500				ООО "Юг Проект Кубань" г. Краснодар	
ГИП	Левченко			02.26	
Н. контр.	Гусаковская			02.26	

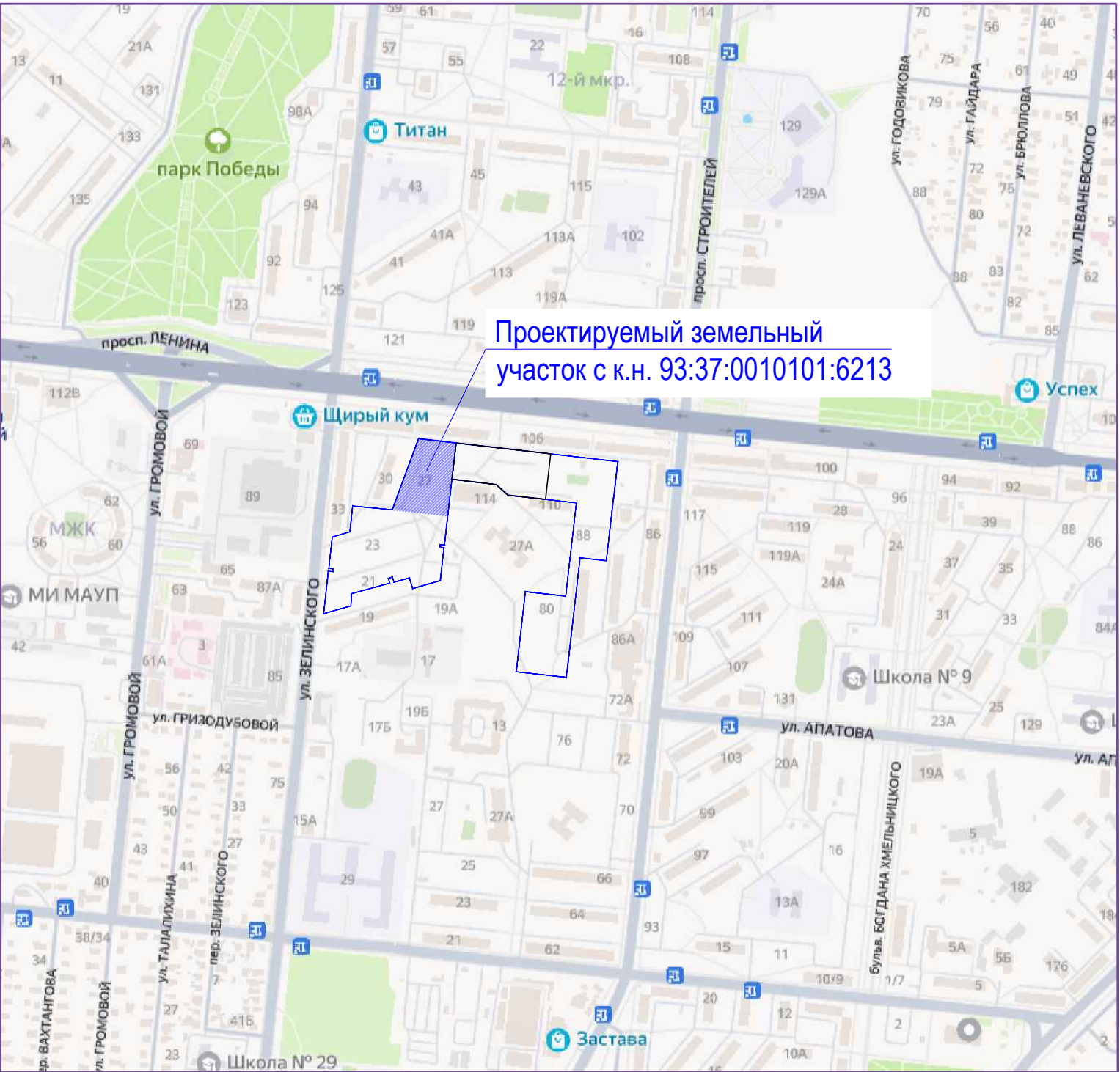
Ситуационный план М 1:1000



- Условные обозначения:
- Граница земельного участка
 - ==>==> Существующие проезды
 - ==>==> Проектируемые проезды

Проектируемый земельный
участок с к.н. 93:37:0010101:6213

Ситуационный план М 1:2000



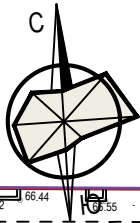
Проектируемый земельный
участок с к.н. 93:37:0010101:6213

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

07-25-МАР-ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом по адресу: ул. Зелинского 30 Б, в г. Мариуполь					
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подпись	Дата
Разраб	Коцман				02.26
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
				П	6
Ситуационный план				ООО "Юг Проект Кубань" г. Краснодар	
ГИП	Левченко			02.26	
Н.контр	Гусаковская			02.26	

The diagram illustrates a cross-section of a road structure. From top to bottom, the layers are: a thin asphalt surface layer (hatched with diagonal lines), a gravel base layer (small circles), a stone sub-base layer (larger irregular shapes), a concrete slab layer (large irregular shapes), and a bottom gravel layer (small dots). A downward arrow on the right indicates a traffic load. The concrete slab is supported by the bottom gravel layer, which is in turn supported by a solid foundation (hatched with diagonal lines).

A4x4



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

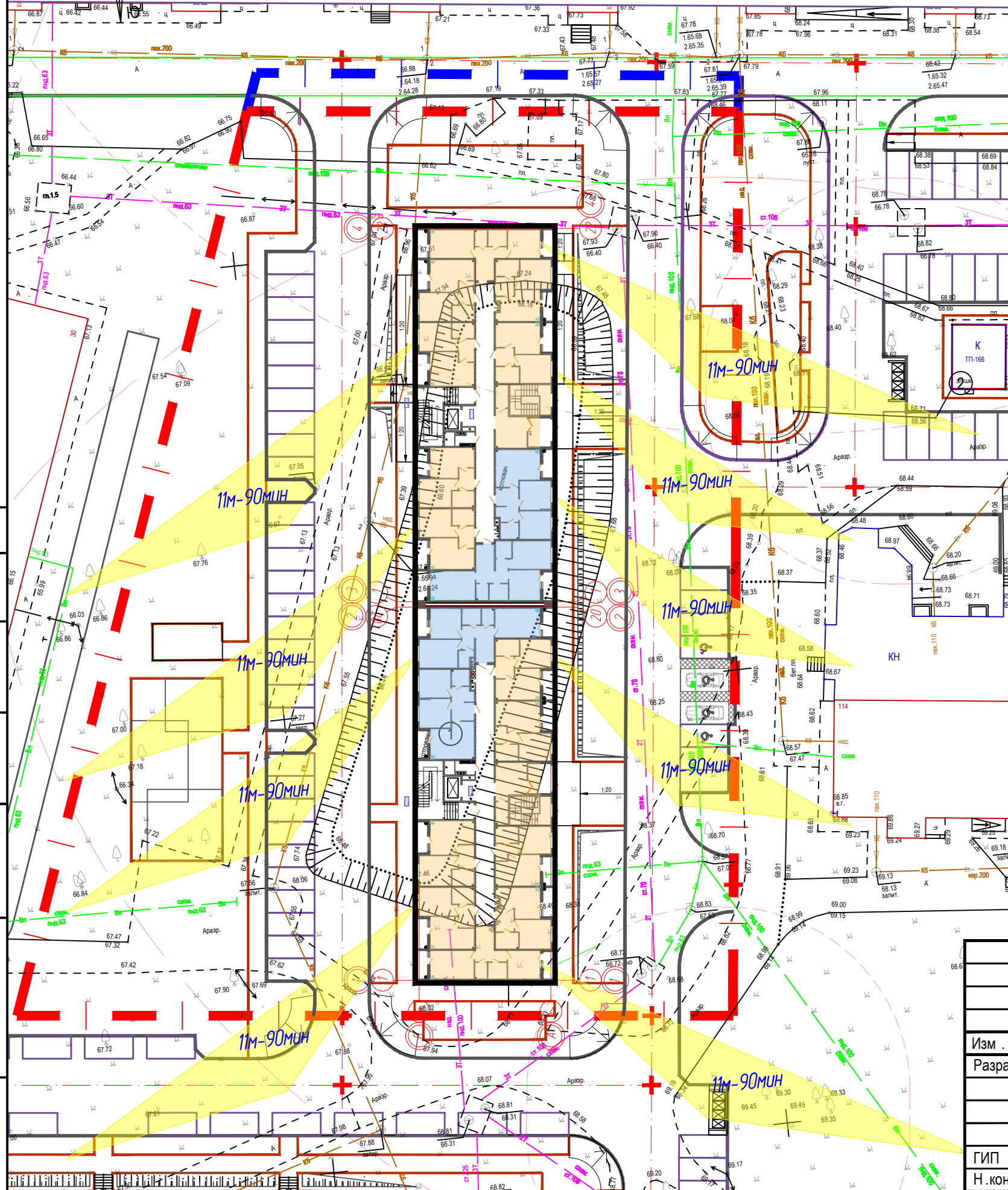
- Граница земельного участка
- Граница дополнительного благоустройства
- Проектируемые здания и сооружения
- Продолжительность инсоляции жилых домов
- Квартиры однокомнатные
- Квартиры двухкомнатные

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



						07-25-МАР-ПЗУ				
						Многоквартирный жилой дом по адресу: ул. Зелинского 30 Б, в г. Мариуполь				
Изм .	Кол.уч.	Лист	N док	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист	Листов
Разраб		Коцман			02.26			П	8	
ГИП		Левченко			02.26	Схема инсолирования помещений. М 1:500		ООО "Юг Проект Кубань" г. Краснодар		
Н. контр		Гусаковская			02.26					