

ООО «Объёмпроект»

Основной государственный регистрационный номер члена
саморегулируемой организации - 1022301812565
Заказчик: ООО «СЗ «СУ-2007 Инвест»

Жилая застройка по адресу:
ул. Покрышкина, Ильичевский район, г. Мариуполь.

Жилой дом литер "2"

Проектная документация

Раздел 2 Схема планировочной организации земельного участка

601-24-ПЗУ

Изм.	№док.	Подп.	Дата
1	192-25		04.2025

ООО «Объёмпроект»

Основной государственный регистрационный номер члена
саморегулируемой организации - 1022301812565
Заказчик: ООО «СЗ «СУ-2007 Инвест»

Жилая застройка по адресу:
ул. Покрышкина, Ильичевский район, г. Мариуполь.

Жилой дом литер "2"

Проектная документация

Раздел 2 Схема планировочной организации земельного участка

601-24-ПЗУ

Директор

В.И.Синотов

Главный инженер проекта

А.И.Гроголь

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №				
			Изм.	№док.	Подп.	Дата
			1	192-25		04.2025

Согласовано:	04.25														
	Кононенко														
	Н. контр.														
Изм. внес.		Боровкова				04.25		ООО "Объемпроект"				Лист		Листов	
Составил		Боровкова				04.25									
ГИП		Гроголь				04.25									
Утв.		Гроголь				04.25									

Разрешение		Обозначение	601-24-ПЗУ			
192-25		Наименование объекта строительства	Жилая застройка по адресу: ул.Покрышкина, Ильичевский район , г. Мариуполь. Жилой дом литер "2"			
Изм.	Лист	Содержание изменения			Код	Примечание
1	ТЧ, л.5	Корректировка ТЭП			4	Зам.
	ГЧ, л.1	В ведомости жилых и общественных зданий замена названия "Многоэтажный жилой дом" на "Жилой дом литер "2", корректировка общей площади квартир литер "2", литер "3", добавлены 2 м/м для людей с инвалидностью (Е2, Е3).			4	Зам.
	ГЧ, л.2	Корректировка расположения подпорных стенок			4	Зам.
	ГЧ, л.5	На сводном плане сетей корректировка прохождения сетей, добавлены точки подключения, корректировка расположения подпорных стенок, дождеприемников (убрали 3 шт)			4	Зам.
	ГЧ, л.6	Корректировка конструкций покрытий, их номеров, добавлен тип 7				

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

										2	
Содержание тома											
Обозначение				Наименование				Примечание			
601-24-ПЗУ.С				Содержание				2			
601-24-ПЗУ.ПЗ				Пояснительная записка				3-7 л.3,5 изм.1, зам.			
601-24-ПЗУ-1				Схема планировочной организации земельного участка М.1:500				8 изм.1, зам.			
601-24-ПЗУ-2				План организации рельефа М.1:500				9 изм.1, зам.			
601-24-ПЗУ-3				План земляных масс М.1:500				10 изм.1 зам			
601-24-ПЗУ-4				Ситуационный план М.1:2000				11			
601-24-ПЗУ-5				Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения М.1:500				12изм.1,зам.			
601-24-ПЗУ-6				Поперечные профили тротуаров, дорожек, площадок М. 1:20				13изм.1,зам.			
					601-24-ПЗУ.С						
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Содержание тома			Стадия	Лист	Листов	
Разработал		Боровкова		02.25				П	1	1	
Проверил		Нечипуренко		02.25							
ГИП		Гроголь		02.25							
Н.контроль		Кононенко		02.25				ООО «Объемпроект»			

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (в редакции Федерального закона от 25.12.2023 г. №627-ФЗ, актуальной с 1 мая 2024 г), ст. 48 п. 11, подготовка проектной документации осуществлялась на основании:

- 1) задания на проектирование;
- 2) результатов инженерных изысканий;
- 3) градостроительного плана земельного участка № РФ-93-2-04-1-01-2025-0078-0 от 27.11.2025 г.

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

Проектируемый жилой дом литер «2» размещается на земельном участке площадью 13413.0 м² с учетом требований распоряжения главы администрации города Мариуполя от 27.05.2024 г. №256 "О внесении изменений в распоряжение 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, зелеными насаждениями, местами хранения индивидуального автотранспорта, иными инфраструктурными объектами, а также основных показателей использования различных видов жилой застройки в городе Мариуполе" (далее "Временных норм"), градостроительного плана земельного участка № РФ-93-2-04-1-01-2025-0078-0 от 27.11.2025 г.

Территория участка проектирования располагается по адресу: г. Мариуполь, Ильичевский район, ул. Покрышкина. С севера проектируемый земельный участок граничит с существующей ул.Покрышкина, с востока – с земельным участком проектируемого жилого дома литер 3, с юга - с территорией, свободной от застройки, с запада расположен существующий 9-этажный жилой дом. Проектная документация разработана на основании задания на проектирование, выданного заказчиком.

Рельеф участка сложный с уклоном от ул. Покрышкина в южную сторону. Абсолютные отметки поверхности земли изменяются от 19.66 до 10.24 м. Максимальные значения отметок определяются вдоль ул. Покрышкина, минимальные - вдоль южной границы проектируемой территории.

На проектируемом земельном участке в сентябре 2024 г. ООО "Инженерные изыскания" были проведены инженерно-геологические изыскания. Категория сложности инженерно-геологических условий отнесена к сложной (третьей) по следующим факторам: опасные геологические и инженерно-геологические процессы и специфические грунты. В пределах участка изысканий к опасным геологическим и инженерно-геологическим процессам относится повышенная сейсмичность потенциальное подтопление и просадочность.

По данным геофизических исследований расчетная сейсмическая интенсивность исследуемого участка равняется 5,72 балла в дробном или 6 баллов в целочисленном виде в баллах шкалы MSK-64.

Грунтовые воды на период изысканий (сентябрь 2024 г.) зафиксированы всеми скважинами на глубине 6,4 – 9,5 м от поверхности земли на абсолютных отметках 5,08 – 5,17 м.

По проектируемой территории проходят многочисленные инженерные коммуникации.

					601-24-ПЗУ.ПЗ			
1	-	192-25		04.25				
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
Разработал	Боровкова		02.25	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов	
Проверил	Нечипуренко		02.25		П	1	5	
ГИП	Гроголь		02.25		ООО «Объемпроект»			
Н.контроль	Кононенко		02.25					

Вдоль северной границы проектируемого земельного участка проложены:

- водопровод - стальная труба $\varnothing 400$ мм на глубине 1.3 м;
- тепловая сеть - две пластиковые трубы $\varnothing 150$ мм на глубине 1.2 м;
- кабель связи.

Южнее проходит газопровод среднего давления $\varnothing 100$ мм на глубине 1.1 м.

Также по рассматриваемой территории проходят сети бытовой и ливневой канализации. В центральной части участка расположена канализационная напорная станция бытовой канализации.

а_1) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка.

В границах проектируемого земельного участка расположены охранные зоны подземных инженерных коммуникаций: водопровода, тепловой сети, газопровода среднего давления, кабеля связи.

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон.

У проектируемого жилого дома литер «2» нет санитарно-защитных зон.

Санитарные разрывы от проектируемых наземных автостоянок до нормируемых объектов (фасадов жилых домов и площадок для отдыха, игр и спорта, детских, в т.ч. на смежных участках) приняты в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (в редакции от 15 ноября 2024 г.), табл. 7.1.1 и описаны в разделе 8 "Мероприятия по охране окружающей среды".

Автостоянки для парковки и хранения личного автотранспорта жителей предусмотрены в количестве 77 машино-мест: 54 машино-места в границах проектируемого земельного участка и 23 машино-места за границей проектируемого земельного участка вдоль проезжей части существующей ул.Покрышкина.

Гостевые автостоянки предусмотрены в количестве 14 машино-мест для парковки посетителей и 16 машино-мест для работников встроенных помещений в цокольном этаже жилого дома литер 2.

Санитарные разрывы от гостевых автостоянок не устанавливаются в соответствии с примечанием 11 к таблице 7.1.1 СанПин 2.2.1./2.1.1.1200-03 (ред. от 15.11.2024г.)

Для открытых автостоянок для парковки и хранения личного автотранспорта жителей установлены санитарные разрывы в соответствии с таблицей 7.1.1 СанПин 2.2.1./2.1.1.1200-03 (ред. от 15.11.2024г.):

- до фасадов жилых домов - 10 м (от 1 до 10 м/мест), 15 м (от 11 до 50 м/мест), 25 м;
- до территории детских и спортивных площадок - 25 м (от 1 до 10 м/мест), 50 м (от 11 до 50 м/мест).

Проектом предусмотрено сокращение санитарных разрывов от открытых автостоянок для парковки и хранения личного автотранспорта жителей на основании результатов расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия.

в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка.

Земельный участок проектируемого жилого дома литер 2 расположен в границах территории, в отношении которой утвержден проект планировки территории и межевания территории. В соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донец-

Инт. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							601-24-ПЗУ.ПЗ		Лист
											2
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата			

кой Народной Республики от 12.12.2024 г. № 283-од "Об утверждении документации по планировке территории для жилищного строительства на земельном участке: Донецкая Народная Республика, город Мариуполь, Ильичевский район, в районе улицы Покрыш-кина и улицы Глинки", проектируемый земельный участок расположен на территории многоэтажной жилой застройки.

На земельном участке размещен 14-ти этажный жилой дом с благоустроенными площадками для отдыха взрослого населения, детскими игровыми площадками, площадками для занятий физкультурой, а также площадками для хозяйственных целей. Предусмотрено озеленение земельного участка.

В пределах земельного участка размещены автостоянки для хранения и парковки личного автотранспорта жителей, гостевые автостоянки для посетителей и работников встроенных помещений в цокольном этаже жилого дома.

Планировочная организация земельного участка разработана в соответствии с действующими строительными, санитарными и противопожарными нормами. Выдержаны санитарные и противопожарные разрывы между зданиями, сооружениями и другими объектами нормирования.

г) **Технико-экономические показатели:**

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество	Процент
1	Площадь территории	м ²	13413.0	100%
2	Площадь застройки	м ²	1782.69	13.3%
3	Площадь под подпорными стенками	м ²	44.0	0.3%
4	Площадь покрытий	м ²	7969.0	59.4%
5	Площадь озеленения (газоны)	м ²	3617.31	27%

Площадь территории дополнительного благоустройства за границей кадастрового отвода проектируемого земельного участка составляет 1345.17 м²

д) **Обоснование решений по инженерной подготовке и защите и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.**

Инженерная подготовка территории включает в себя следующие земляные работы: срезка, подсыпка грунта до проектных отметок. Специальная инженерная подготовка территории не требуется.

Для защиты территории от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод предусмотрены следующие мероприятия:

- разработка плана организации рельефа с максимальным сохранением существующего рельефа;
- вокруг дома предусмотрена отмостка шириной 1.5 м с уклоном 10% в сторону от здания.

е) **Описание организации рельефа вертикальной планировки.**

Проект вертикальной планировки выполнен методом проектных горизонталей. Сечение горизонталей через 0.1 м. Проектом предусматривается вертикальная планировка участка, обеспечивающая отведение атмосферных вод от проектируемого здания, а также с участка путем создания уклонов к дождеприемным колодцам ливневой канализации. На проектируемой территории предусмотрены подпорные стенки для обеспечения нормативного уклона тротуаров. Проект вертикальной планировки участка увязан с существующими отметками прилегающей территории.

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

						601-24-ПЗУ.ПЗ	Лист
1	-	зам.	192-25		04.25		3
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

8. ГОСТ 21.508-2020 Система проектной документации для строительства (СПДС). Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов.
9. СП 59.13330.2020 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения" (в редакции Изменения №2, утверждённого и введённого в действие приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 21 ноября 2023 г. №833/пр с 21.12.2023).
10. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ;
11. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	601-24-ПЗУ.ПЗ			5

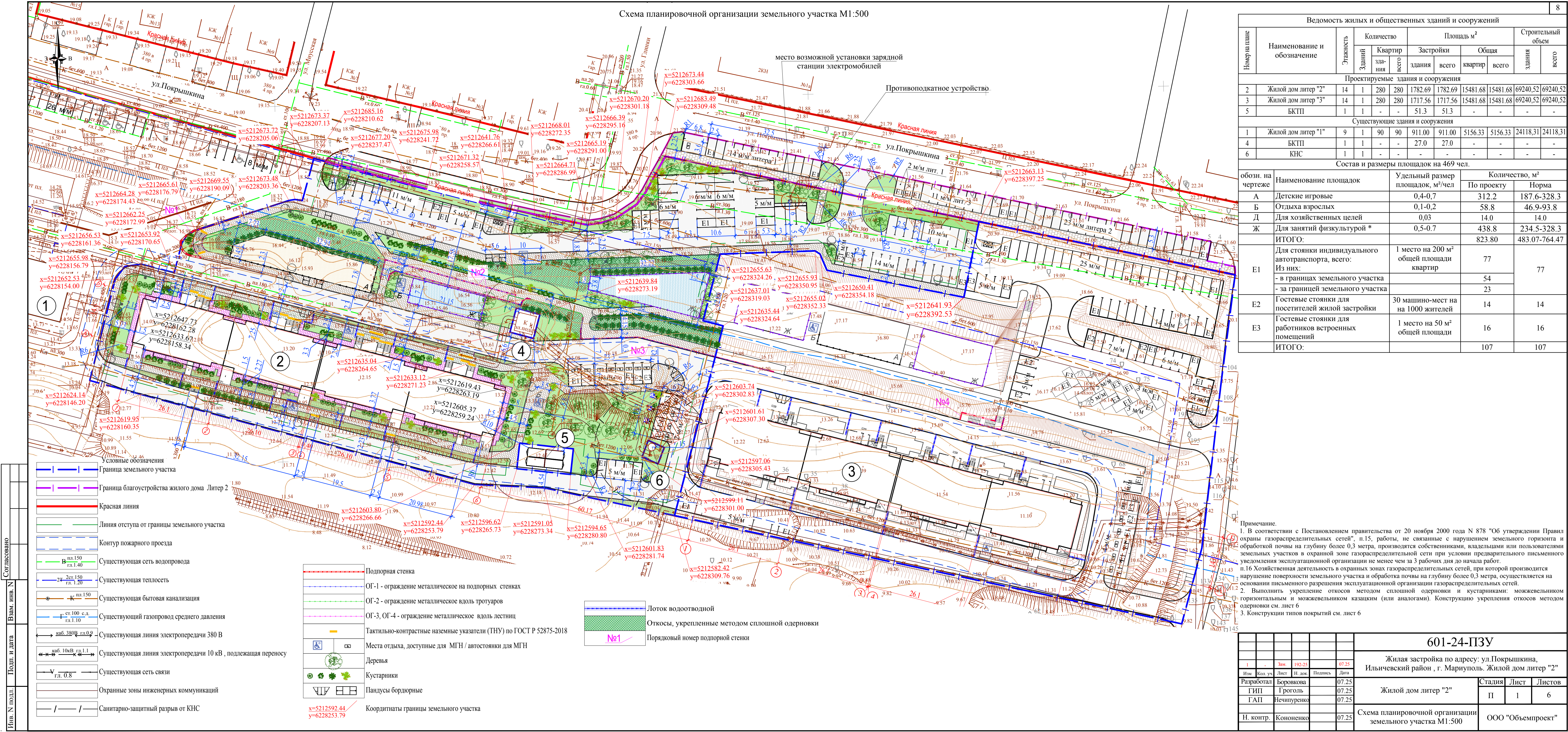


Схема планировочной организации земельного участка М1:500

место возможной установки зарядной станции электромобилей

Противопокатное устройство

- Условные обозначения
- Граница земельного участка
 - Граница благоустройства жилого дома Литер 2
 - Красная линия
 - Линия отступа от границы земельного участка
 - Контур пожарного проезда
 - Существующая сеть водопровода
 - Существующая теплосеть
 - Существующая бытовая канализация
 - Существующий газопровод среднего давления
 - Существующая линия электропередачи 380 В
 - Существующая линия электропередачи 10 кВ , подлежащая переносу
 - Существующая сеть связи
 - Охранные зоны инженерных коммуникаций
 - Санитарно-защитный разрыв от КНС

- Подпорная стенка
- ОГ-1 - ограждение металлическое на подпорных стенках
- ОГ-2 - ограждение металлическое вдоль тротуаров
- ОГ-3, ОГ-4 - ограждение металлическое вдоль лестниц
- Тактильно-контрастные наземные указатели (ТНУ) по ГОСТ Р 52875-2018
- Места отдыха, доступные для МГН / автостоянки для МГН
- Деревья
- Кустарники
- Пандусы бордюрные
- Координаты границы земельного участка

- Лоток водоотводной
- Откосы, укрепленные методом сплошной одерновки
- Порядковый номер подпорной стенки

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений											
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь м²				Строительный объем	
			Зданий	Квартир	Застройки		Общая		здания	всего	
					здания	всего	квартир	всего			
Проектируемые здания и сооружения											
2	Жилой дом литер "2"	14	1	280	280	1782.69	1782.69	15481.68	15481.68	69240,52	69240,52
3	Жилой дом литер "3"	14	1	280	280	1717.56	1717.56	15481.68	15481.68	69240,52	69240,52
5	БКТП	1	1	-	-	51.3	51.3	-	-	-	-
Существующие здания и сооружения											
1	Жилой дом литер "1"	9	1	90	90	911.00	911.00	5156.33	5156.33	24118,31	24118,31
4	БКТП	1	1	-	-	27.0	27.0	-	-	-	-
6	КНС	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Состав и размеры площадок на 469 чел.											
обозн. на чертеже	Наименование площадок	Удельный размер площадок, м²/чел	Количество, м²								
			По проекту	Норма							
А	Детские игровые	0,4-0,7	312.2	187.6-328.3							
Б	Отдыха взрослых	0,1-0,2	58.8	46.9-93.8							
Д	Для хозяйственных целей	0,03	14.0	14.0							
Ж	Для занятий физкультурой *	0,5-0.7	438.8	234.5-328.3							
ИТОГО:			823.80	483.07-764.47							
Е1	Для стоянки индивидуального автотранспорта, всего:	1 место на 200 м² общей площади квартир	77	77							
	Из них:										
	- в границах земельного участка		54								
	- за границей земельного участка		23								
Е2	Гостевые стоянки для посетителей жилой застройки	30 машино-мест на 1000 жителей	14	14							
Е3	Гостевые стоянки для работников встроенных помещений	1 место на 50 м² общей площади	16	16							
ИТОГО:			107	107							

Примечание.

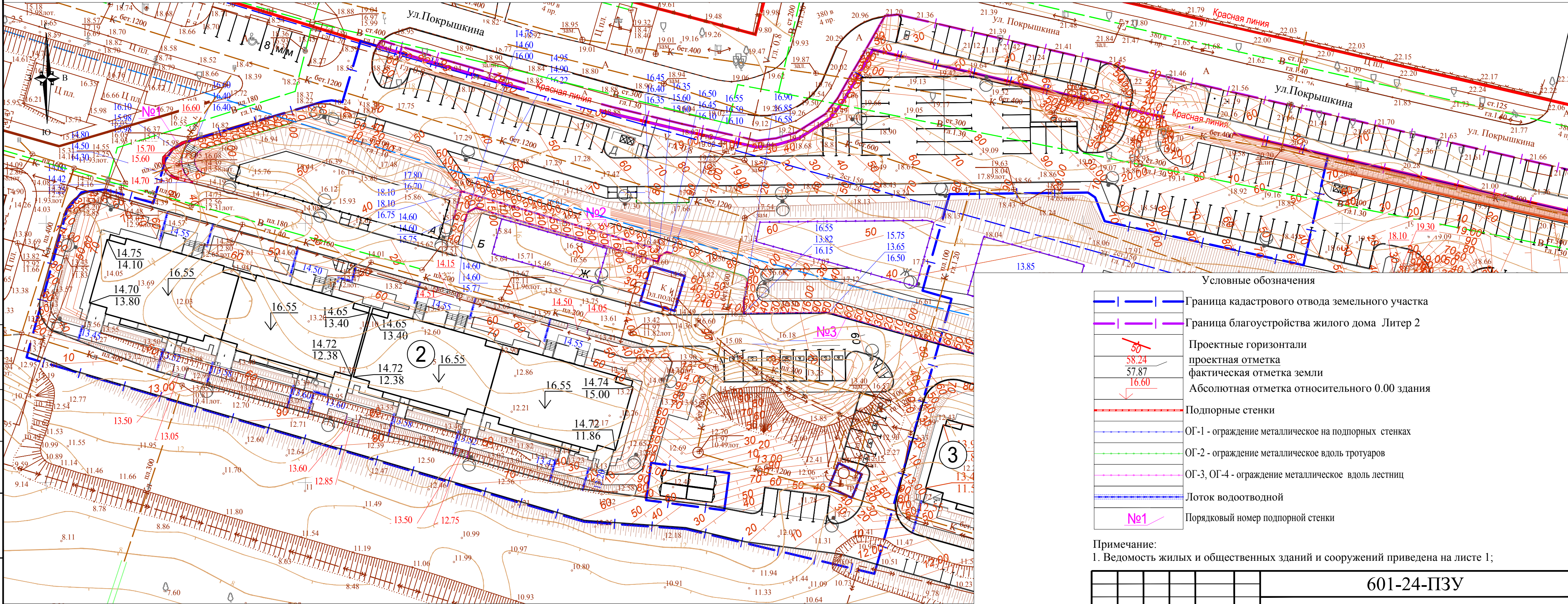
1. В соответствии с Постановлением правительства от 20 ноября 2000 года N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей", п.15, работы, не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.

п.16 Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.

2. Выполнить укрепление откосов методом сплошной одерновки и кустарниками: можжевельником горизонтальным и можжевельником казацким (или аналогами). Конструкцию укрепления откосов методом одерновки см. лист 6

3. Конструкции типов покрытий см. лист 6

						601-24-ПЗУ			
						Жилая застройка по адресу: ул.Покрышкина, Ильичевский район , г. Мариуполь. Жилой дом литер "2"			
1	-	Зам.	192-25		07.25				
Изм	Кол. уч	Лист	Н. док	Подпись	Дата				
Разработал	Боровкова				07.25	Жилой дом литер "2"	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Гроголь				07.25		П	1	6
ГАП	Нечипуренко				07.25				
Н. контр.	Кононенко				07.25	Схема планировочной организации земельного участка М1:500			
						ООО "Объемпроект"			



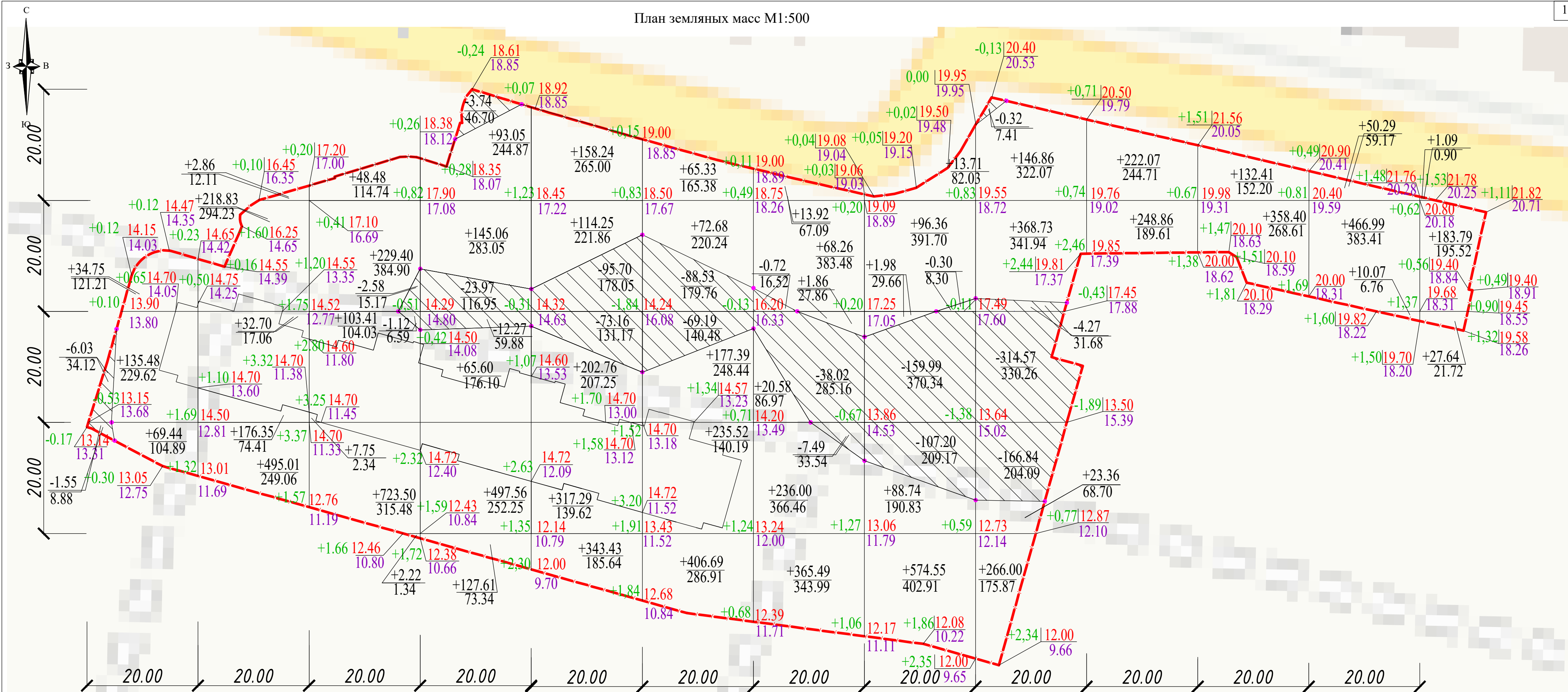
Условные обозначения

- Граница кадастрового отвода земельного участка
- Граница благоустройства жилого дома Литер 2
- Проектные горизонтали
проектная отметка
фактическая отметка земли
Абсолютная отметка относительного 0.00 здания
- Подпорные стенки
- ОГ-1 - ограждение металлическое на подпорных стенках
- ОГ-2 - ограждение металлическое вдоль тротуаров
- ОГ-3, ОГ-4 - ограждение металлическое вдоль лестниц
- Лоток водоотводной
- Порядковый номер подпорной стенки

Примечание:
1. Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений приведена на листе 1;

						601-24-ПЗУ					
						Жилая застройка по адресу: ул.Покрышкина, Ильичевский район , г. Мариуполь. Жилой дом литер "2"					
1	-	Зам.	192-25		07.25	Жилой дом литер "2"		Стадия	Лист	Листов	
Изм	Кол. уч.	Лист	Н. док.	Подпись	Дата			П	2		
Разработал		Нечипуренко			07.25						
ГИП		Гроголь			07.25						
ГАП		Нечипуренко			07.25	План организации рельефа М.1:500		ООО "Объемпроект"			
Н. контр.		Кононенко			07.25						

Согласовано					
Изм. N подл.	Изм.	Кол. уч.	Лист	Н. док.	Подпись
	Разработал				
	ГИП				
	ГАП				
Взам. инв. N	Н. контр.				
Подл. и дата					



Итого, м³	Насыпь(+)	+239.67	+893.057	+1107.01	+928.88	+1135.977	+957.61	+706.11	+775.34	+804.95	+470.93	+490.81	+527.35	+212.52	Всего, м³	+9250.21
	Выемка(-)	-7.58	0	-3.70	-39.98	-168.86	-157.72	-46.23	-267.49	-486.00	0	0	0	0		-1177.56

Наименование грунта	Количество, м³ (в границах участка)		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	9250.21	1177.56	
2. Вытесненный грунт:		8079.57	
а) подземных частей здания		(3293.91)	
б) твердых покрытий		(1664.01)	
в) подземных сетей		(2576.23)	
г) плодородный грунт на участках озеленения		(545.42)	
3. Поправка на уплотнение (остаточное разрыхление грунта, 10%)	925.02		
Всего пригодного грунта	10175.23	9257.13	
4. Избыток пригодного грунта		918.10	
5. Плодородный грунт всего (срезка 0,00 м)		0.00	
а) используемый для озеленения территории	545.42		
б) избыток плодородного грунта	0.00	545.42	
6. Итого перерабатываемого грунта	10720.65	10720.65	

Условные обозначения

0.00|31.94

31.94

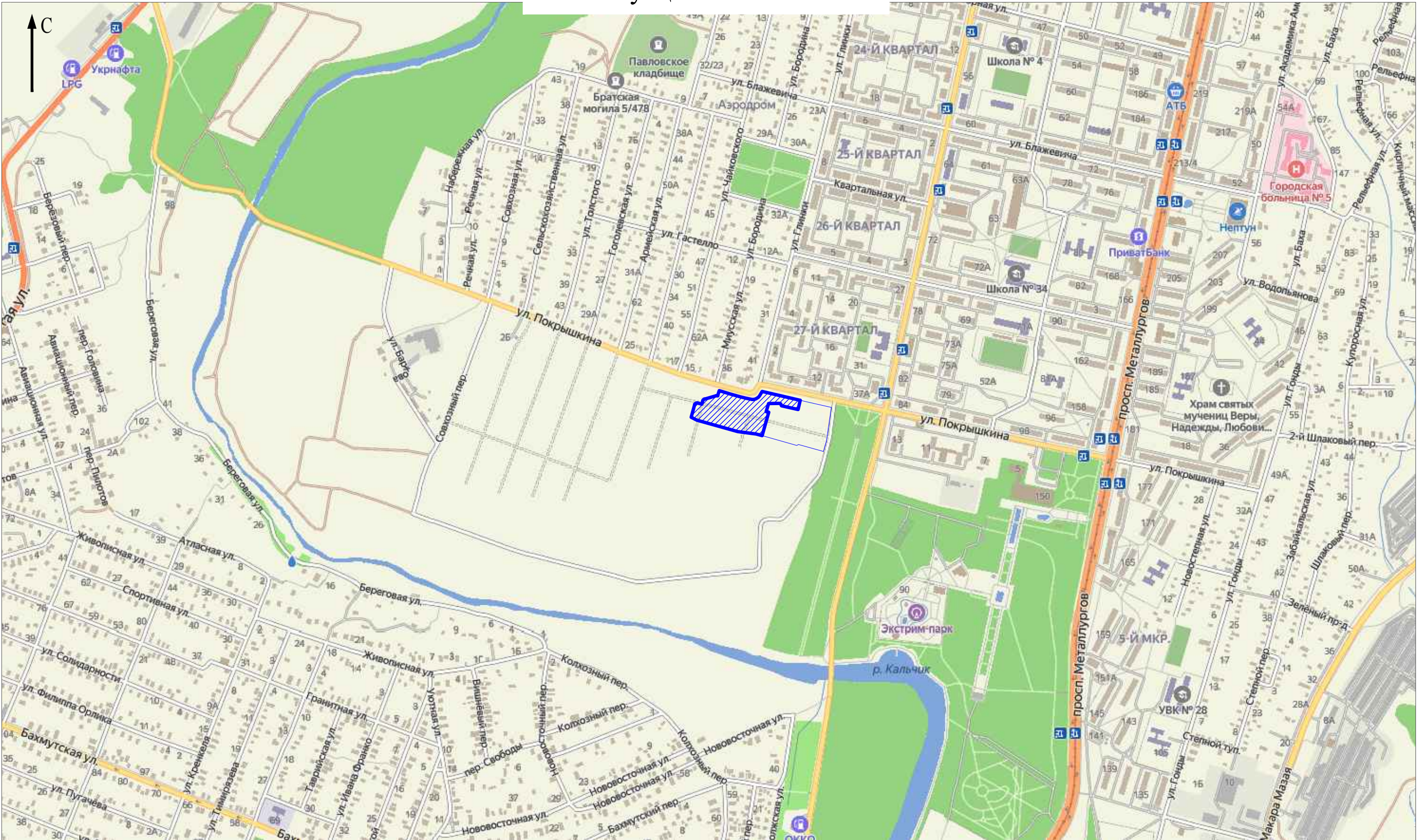
Рабочая отметка|Красная отметка

Черная отметка

Выемка

Граница отвода участка

						601-24-ПЗУ				
1	-	Зам.	192-25		04.25	Жилая застройка по адресу: ул.Покрышкина, Ильичевский район , г. Мариуполь. Жилой дом литер "2"				
Изм	Кол. уч	Лист	Н. док.	Подпись	Дата					
Разработал		Суродеева			04.25	Жилой дом литер "2"		Стадия	Лист	Листов
ГИП		Гроголь			04.25			П	3	
ГАП		Нечипуренко			04.25					
Н. контр.		Кононенко			04.25	План земляных масс М1:500		ООО "Объемпроект"		



Согласовано					
Взам. инв. N					
Подп. и дата					
Инв. N подл.					

Условные обозначения

- Граница земельного участка литеры 2
- Проектируемая территория

						601-24-ПЗУ				
						Жилая застройка по адресу: ул.Покрышкина, Ильичевский район , г. Мариуполь. Жилой дом литер "2"				
Изм	Кол. уч.	Лист	Н. док.	Подпись	Дата					
Разработал		Боровкова			02.25	Жилой дом литер "2"		Стадия	Лист	Листов
ГИП		Гроголь			02.25			П	4	
ГАП		Нечипуренко			02.25					
						Ситуационный план		ООО "Объемпроект"		
Н. контр.		Кононенко			02.25					

