



ООО ПСК «Архитектор»

Адрес: 354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Советская, 40, помещ.22, ОГРН 1242300064731, ИНН/КПП
2366051762/236601001 р/с 40702810730060014665 Юго-Западный ПАО Сбербанк БИК 046015602 к/сч 30101810600000000602

Заказчик: ООО СЗ «Олимпстрой НР»

**«Многоквартирный жилой дом со встроенными
помещениями расположенный по адресу : Донецкая
Народная Республика, городской округ Мариуполь, город
Мариуполь, улица 50 лет СССР, 59а"»**

Проектная документация

Раздел 2

Схема планировочной организации земельного участка

10/04-002П- ПЗУ

Том II

2025 г.



ООО ПСК «Архитектор»

Адрес: 354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Советская, 40, помещ.22, ОГРН 1242300064731, ИНН/КПП
2366051762/236601001 р/с 40702810730060014665 Юго-Западный ПАО Сбербанк БИК 046015602 к/сч 30101810600000000602

Заказчик: ООО СЗ «Олимпстрой НР»

**«Многоквартирный жилой дом со встроенными
помещениями расположенный по адресу : Донецкая
Народная Республика, городской округ Мариуполь, город
Мариуполь, улица 50 лет СССР, 59а"»**

Проектная документация

Раздел 2

Схема планировочной организации земельного участка

10/04-002П- ПЗУ

Том II

**Генеральный директор
ООО ПСК "Архитектор**



С.В. Касапова

2025 г.

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	10/04-002П -ПЗ	Пояснительная записка	Том I
2	10/04-002П -ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка	Том II
3	10/04-002П -АР	Архитектурные решения	Том III
4	10/04-002П -КР	Конструктивные и объемно-планировочные решения	Том IV
5	10/04-002П -ИОС	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения	
5.1	10/04-002П -ИОС1	Подраздел: Система электроснабжения	Том V
5.2	10/04-002П -ИОС2	Подраздел: Система водоснабжения	Том VI
5.3	10/04-002П -ИОС3	Подраздел: Система водоотведения	Том VII
5.4	10/04-002П -ИОС4	Подраздел: Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети	Том VIII
5.5	10/04-002П -ИОС5	Подраздел: Сети связи	Том IX
6	-ТХ	Технологические решения	Не разрабатывается
7	10/04-002П -ПОС	Проект организации строительства	Том X
8	10/04-002П -ООС	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	Том XI
9	10/04-002П -ПБ	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Том XII
10	10/04-002П -ТБЭ	Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства	Том XIII
11	10/04-002П-ОДИ	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	Том XIV
12	-СС	Смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объекта капитального строительства	Не разрабатывается
13	10/04-002П-ОДИ	Программа геотехнического мониторинга	Том XV
14	10/04-002П-РСК	Расчет строительных конструкций	Приложение к Том IV

Примечание: Номера разделов приняты по Постановлению Правительства РФ от 16.02.2008 (ред 28.12.2024г) №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»

жанию»						Заказчик ООО СЗ ОЛИМПСТРОЙ НР			
						10/04/2025-П-СП			
						Множoквapтиpный жилищный дом со встроенными помещениями расположенный по адресу : Донецкая Народная Республика, городской округ Мариуполь, город Мариуполь, улица 50 лет СССР, 59а			
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
Разработал	Мезрикан				05.25	Стадия		Лист	Листов
ГАП	Мезрикан				05.25	П		1	1
Н. контр.	Тарасевич				05.25	Состав проекта		ООО ПСК "АРХИТЕКТОР"	
									



Обозначение	Наименование	Примечания
10/04-002П-ПЗУ-С	Содержание тома	
10/04-002П-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	
Лист 1	а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;	
Лист 1	а(1)) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка;	
Лист 1	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;	
Лист 1	в) обоснование и описание 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);	
Лист 2	г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;	
Лист 2	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	
Лист 2	е) описание организации рельефа вертикальной планировкой;	
Лист 2	ж) описание решений по благоустройству территории;	
Лист 2	з) обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения;	
Лист 2	и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе междоусобные) грузоперевозки, - для объектов	

Согласовано			

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Рахманов			05.25
ГИП		Тарасевич			05.25
Н. контр.		Тарасевич			05.25

10/04-002П-ПЗУ.ТЧ

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П	1	4
ООО ПСК "АРХИТЕКТОР"		

Обозначение	Наименование	Примечания
	производственного назначения;	
Лист 3	к) характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения;	
Лист 3	л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения;	
10/04-002П-ПЗУ.ГЧ	Графическая часть	
Лист 1	Ситуационный план	
Лист 2	Схема планировочной организации земельного участка М1:500	
Лист 3	План организации рельефа М1:500	
Лист 4	План земляных масс М1:500	
Лист 5	Разбивочный план М1:500	
Лист 6	Сводный план инженерных сетей М1:500	

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

						10/04-002П-ПЗУ.ГЧ	Лист
							2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

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

Объект проектирования: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями расположенный по адресу : Донецкая Народная Республика, городской округ Мариуполь, город Мариуполь, улица 50 лет СССР, 59а

Кадастровый номер участка 93:37:0010117:686

Площадь земельного участка 4654 кв. м.

Участок проектирования граничит с юга с ул. Троицкой, с востока со школой №52, с севера и запада с жилой застройкой. На участке проектируется многоквартирный жилой дом , площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, площадка для занятий физической культурой, площадка для отдыха взрослого населения.

а(1)) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка

Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

-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

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" санитарно-защитная зона для данного объекта не устанавливается.

в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными техническим регламентами

Территориальная зона многоэтажной жилой застройки Ж-4, предназначенной для размещения многоэтажных многоквартирных домов, а также размещения объектов социально-общественного значения и обслуживания жилой застройки.

Виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка(высотная застройка) (код 2.6)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

- минимальный размер земельных участков, в том числе их площадь,- 1200м² (площадь участка с кадастровым номером 93:37:0010117:686 4654 кв. м.);
- минимальные отступы от границ участка: 5м от границ земельного участка со стороны границы территорий общего пользования, 3м от иных границ земельного участка(в проекте данные отступы соблюдены)
- предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений 18 этажей, высота 40м (9 этажей, высота 30,65м в проекте);
- максимальный процент застройки 35% (22,37% в проекте);
-

						10/04-002П-ПЗУ.ГЧ					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Текстовая часть			Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Рахманов			05.25				П	1	3
ГИП		Тарасевич			05.25						
Н. контр.		Тарасевич			05.25				ООО ПСК "АРХИТЕКТОР"		

Основные технико-экономические показатели земельного участка:

№ п/п	Наименование	Количество, м2	%
1	Площадь участка	4654,0	100
2	Площадь застройки	1041,0	22,37
3	Площадь твердых покрытий	2788,6	59,92
4	Площадь озеленения	824,4	17,71

Согласно отчету об инженерно-геологических изысканий Территория изысканий расположена на поверхности Приазовской низменности примыкающей к Азовскому морю. Участок изысканий расположен на техногенно измененной поверхности. Рельеф участка равнинный. Абсолютные отметки колеблются от 69,83 до 70,42 м. На территории изысканий на месте расположения снесенного жилого дома вырыт котлован размерами 6,90 x 12,00 м, глубиной от 2,18 до 2,78 м. Абсолютные отметки дна котлована колеблются от 67,39 до 68,01 м. На северной окраине участка расположены заброшенные коммуникации. В геологическом строении района изысканий принимают участие четвертичные делювиальные суглинки и глины с погребенным почвенным горизонтом, перекрытые техногенными насыпными грунтами и грунтами почвенно-гумусированного комплекса. Опасные геологические процессы в районе - отсутствуют.

е) описание организации рельефа вертикальной планировкой

Проект организации рельефа выполнен с учетом примыкания к покрытию существующей дорожной сети. Минимальный продольный уклон проезжей части и тротуаров 4‰, максимальный 6‰. Проезжая часть односкатная, поперечный уклон проезжей части и тротуаров 20‰. Ширина проезжей части 4,20м, движение одностороннее. Минимальная ширина тротуара 1,50м.

План организации рельефа выполнен в проектных отметках и красных горизонталях с сечением через 0.10м.

ж) описание решений по благоустройству территории

На участке предусмотрены следующие решения по благоустройству территории:

- устройство твердых покрытий;
- устройство озеленения
- площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста;
- площадка для занятий физической культурой;
- площадка для отдыха взрослого населения.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	План организации рельефа выполнен в проектных отметках и красных горизонталях с сечением через 0.10м.					
			ж) описание решений по благоустройству территории На участке предусмотрены следующие решения по благоустройству территории: - устройство твердых покрытий; - устройство озеленения - площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста; - площадка для занятий физической культурой; - площадка для отдыха взрослого населения.					
Изм.	Кол.лч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	10/04-002П-ПЗУ.ГЧ		Лист
								2

транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, определять расчетом, при числе мест:

- до 100 включительно	5%, но не менее одного места;
- от 101 до 200	5 мест и дополнительно 3% от количества мест свыше 100;
- от 201 до 500	8 мест и дополнительно 2% от количества мест свыше 200;
- 501 и более	14 мест и дополнительно 1% от количества мест свыше 500.

Проектом предусмотрено размещение **гостевой** стоянки на 25 машино-мест (в т.ч. 3 для МГН, из которых 2м/м расширенных (6х3,6м)

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;
Объект не является объектом производственного назначения.

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

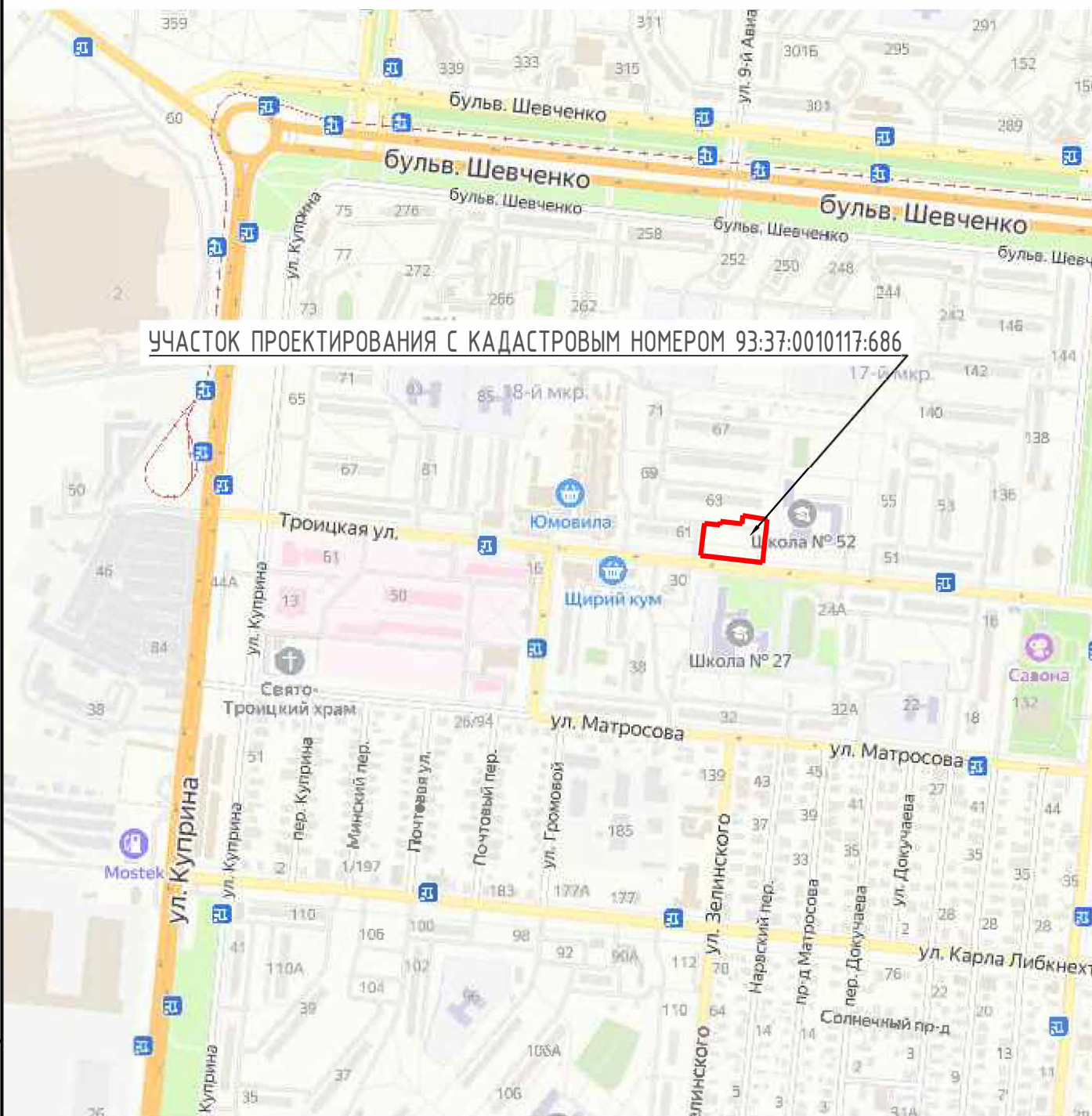
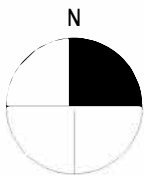
Объект не является объектом производственного назначения.

к) характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения;
Объект не является объектом производственного назначения.

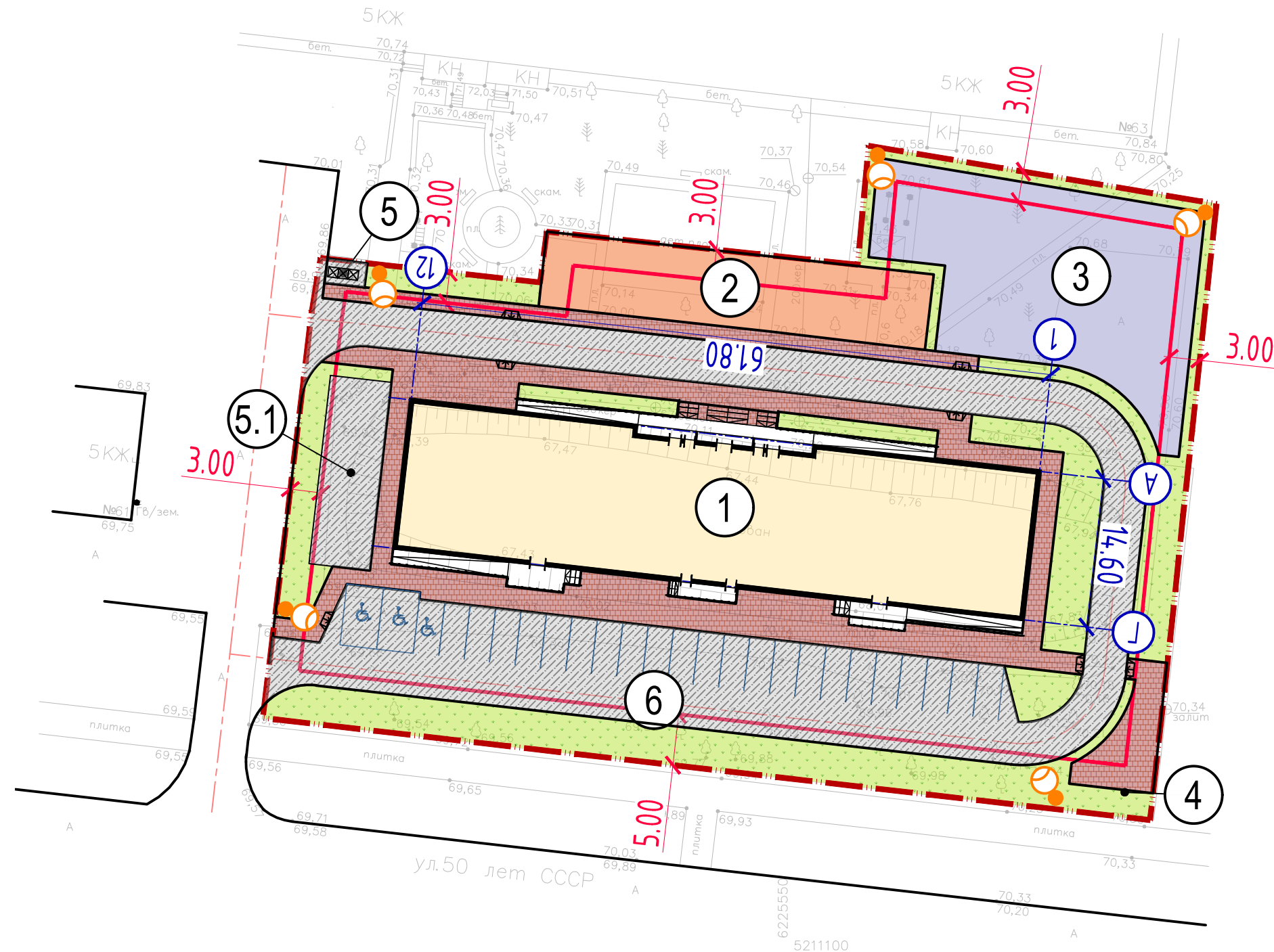
л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения;

Подъезд к участку осуществляется с ул. Троицкой,

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			Лист
						10/04-002П-ПЗУ.ГЧ		4



Взам. инв. №																			
Подп. и дата														10/04-002П-ПЗУ					
														Множквартирный жилой дом со встроенными помещениями расположенный по адресу : Донецкая Народная Республика, городской округ Мариуполь, город Мариуполь, улица 50 лет СССР, 59а					
		Изм.		Кол. уч		Лист		№ док.		Подп.		Дата							
Инв. № подл.		Разработал		Рахманов								Схема планировочной организации земельного участка		Стадия		Лист		Листов	
		ГИП		Тарасевич										П		1		6	
		Н. контр.		Тарасевич								Ситуационный план		ООО ПСК "АРХИТЕКТОР"					

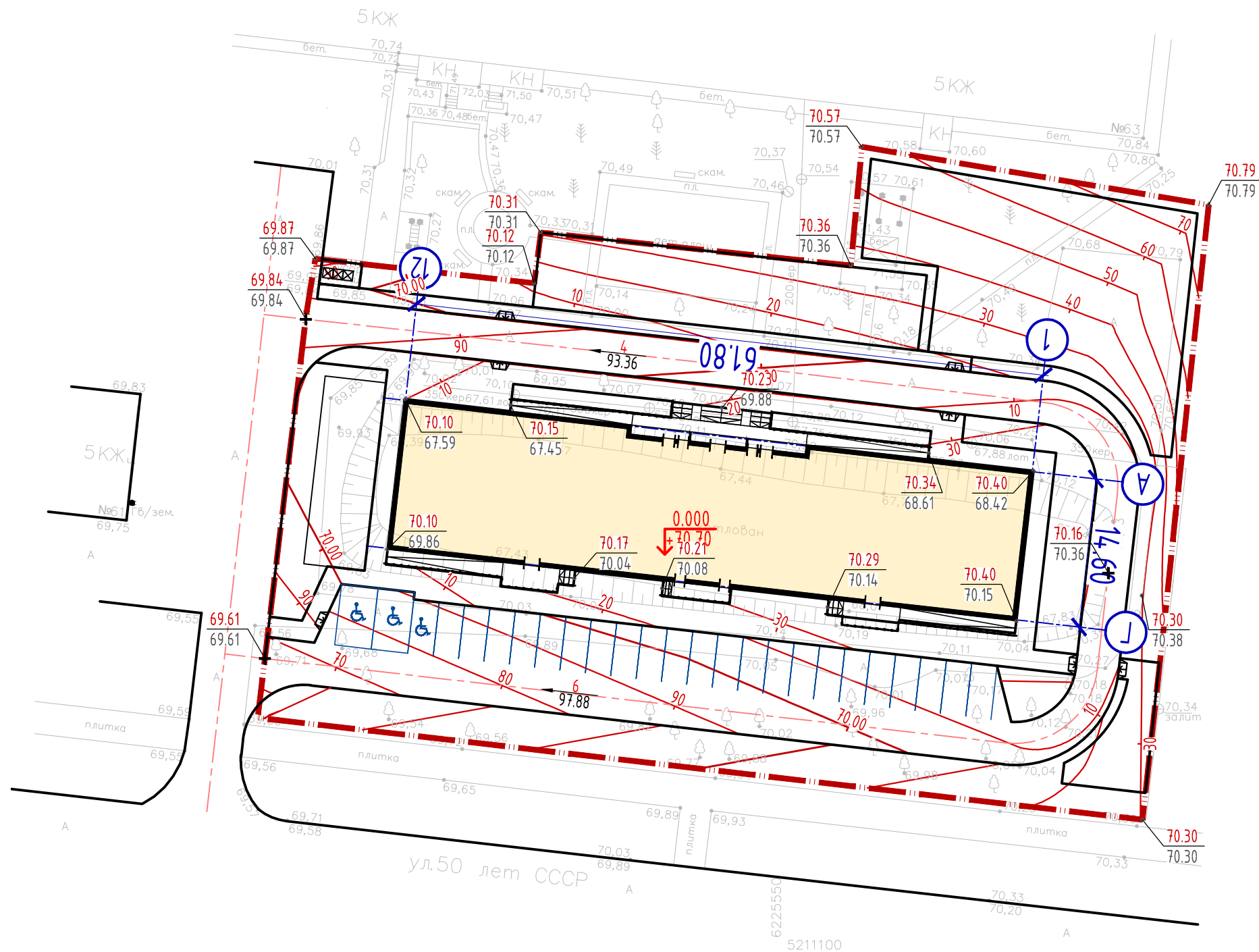
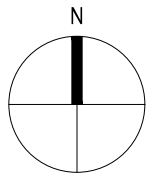


	Граница участка
	Граница размещения объектов капитального строительства
	Проектируемый жилой дом
	Асфальтобетонное покрытие (тип1)
	Покрытие тротуаров бетонной плиткой (тип2)
	Покрытие резиновой крошкой с полиуретановым связующим (тип3)
	Озеленение
	Опора наружного освещения со светильником

Баланс территории				
№п/п	Наименование	Количество м ²	%	Примечания
1	Площадь участка	4654,00	100,00	
2	Площадь твердых покрытий в т.ч.	2788,60	59.92	
2.1	Асфальтобетонное покрытие	1295,10		Туп 1
2.2	Покрытие тротуара из бетонных плиток	679,80		Туп 2
2.3	Покрытие резиновой крошкой с полиуретановым связующим	813,70		Туп 3
3	Площадь застройки	1041,00	22.37	
4	Площадь озеленения	824.40	17.71	

Площадки	Удельные размеры площадок, м²/чел.	Расчетная площадь, м²	Площадь в проекте, м²	Дефицит площади, м²
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0.7	280.0	280.0	
Для отдыха взрослого населения	0.1	40.0	62.6	
Для занятий физической культурой	2.0	800.0	533.7	266.3
Для хозяйственных целей	0.3	120.0	120.3	

Копировал A4x3

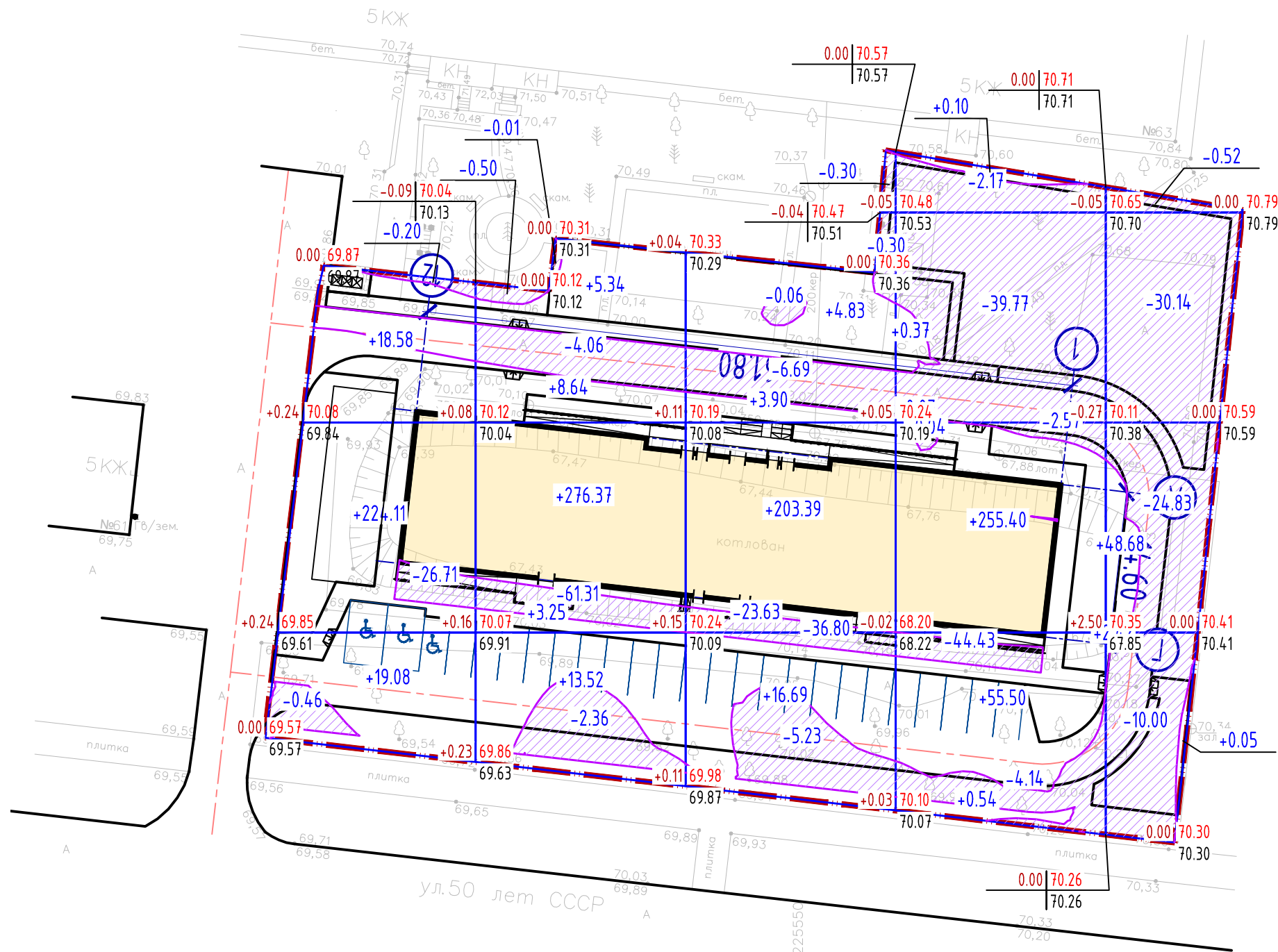
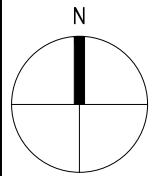


Условные обозначения:

- Граница участка
- Проектная отметка
- Фактическая отметка рельефа
- Проектная горизонталь
- Уклон, %
- Расстояние, м
- Пандус-съезд с контрастной окраской бордюра

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

						10/04-002П-ПЗУ		
						Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями расположенный по адресу : Донецкая Народная Республика, городской округ Мариуполь, город Мариуполь, улица 50 лет СССР, 59а		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист
Разработал	Рахманов						П	3
ГИП	Тарасевич					План организации рельефа М1:500	ООО ПСК "АРХИТЕКТОР"	
Н. контр.	Тарасевич							



Итого, м³	Насыпь	+261.77	+307.12	+228.81	+311.98	+51.15	Всего, м³	+1160.83
	Выемка	-27.37	-68.24	-73.01	-93.12	-65.49		-327.23

Ведомость объемов земляных масс

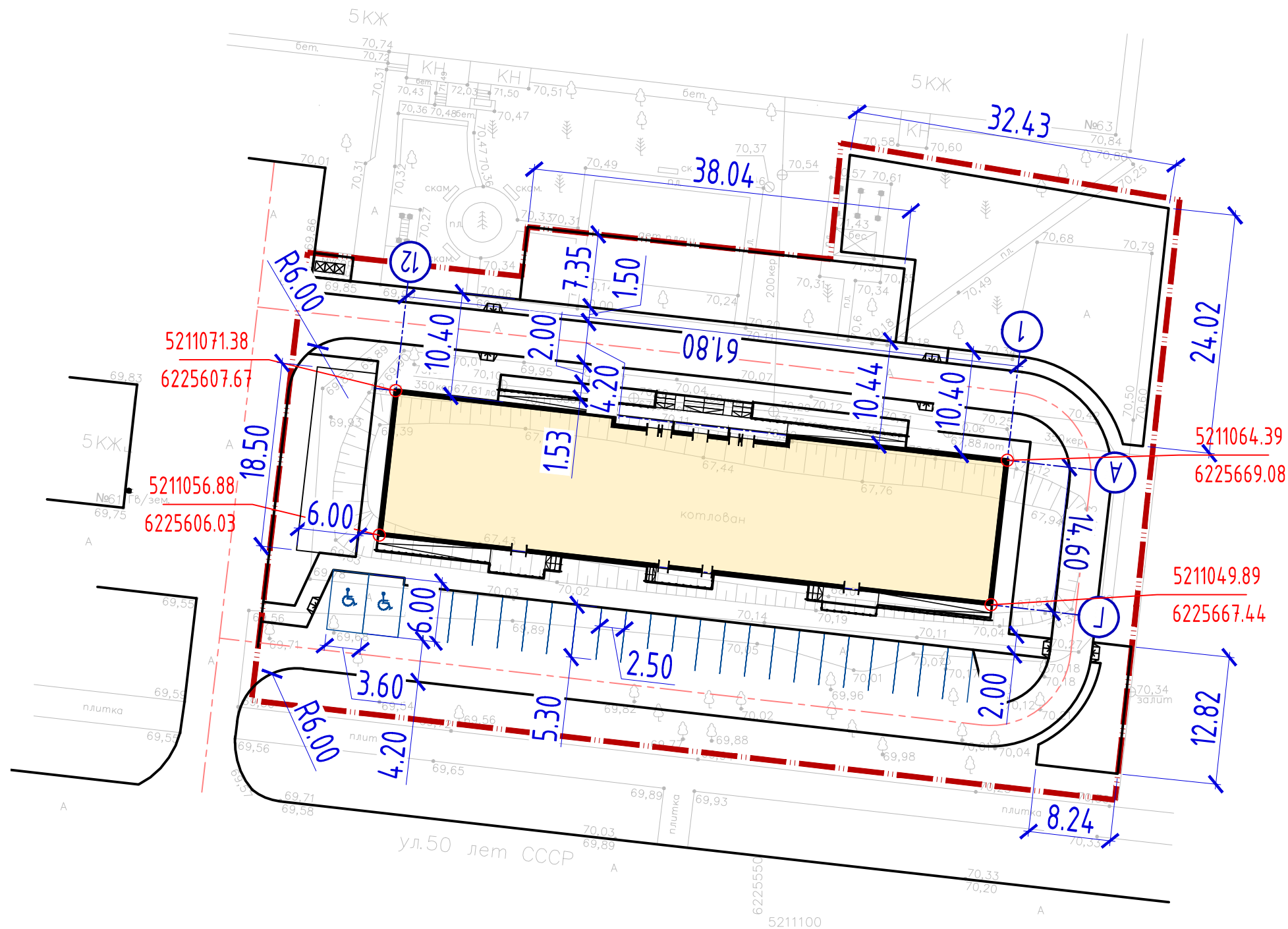
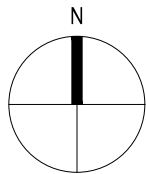
Наименование грунта	Количество, м³		Примечания
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Планировка территории	1160.8	327.2	
3. Вытесненный грунт		1422.7	
в т.ч. при устройстве:			
а) тротуара из бетонных плиток		(176.6)	
б) покрытия резиновой крошкой с полиуретановым связующим		(170.9)	
в) асфальтобетонного покрытия		(888.1)	
г) озеленения		(187.1)	
4. Поправка на уплотнение	116.1		
Всего пригодного грунта	1276.9	1749.9	
5. Избыток (недостаток) пригодного грунта	473,0		
6. Итого перерабатываемого грунта	1749.9	1749.9	

Избыток пригодного грунта 473,0м³ (на вывоз)

Условные обозначения:

0.02 10.98	рабочая отметка	проектная отметка
10.95		отметка сущ. рельефа
-4	Объем выемки	
+12	Объем насыпи	
—	Линия нулевых работ	
▨	Выемка	

						10/04-002П-ПЗУ		
						Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями расположенный по адресу : Донецкая Народная Республика, городской округ Мариуполь, город Мариуполь, улица 50 лет СССР, 59а		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист
Разработал	Рахманов						П	4
ГИП	Тарасевич					План земляных масс М1:500	ООО ПСК "АРХИТЕКТОР"	
Н. контр.	Тарасевич							



Условные обозначения:

--- Граница участка
12.51 / Размер, в метрах

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

						10/04-002П-ПЗУ			
						Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями расположенный по адресу : Донецкая Народная Республика, городской округ Мариуполь, город Мариуполь, улица 50 лет СССР, 59а			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Рахманов						П	5	
ГИП	Тарасевич					Разбивочный план М1:500	ООО ПСК "АРХИТЕКТОР"		
Н. контр.	Тарасевич								

