

**«Многоэтажная жилая застройка со встроенными
помещениями на территории микрорайона Черемушки г.
Мариуполя Донецкой Народной Республики.
Жилой дом Литер 2»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

38/2025-2-ПЗУ

Том 2

СОГЛАСОВАНО

Главный инженер проекта

ООО «Нова»

_____ А.В. Нестеров

« ____ » _____ 2025 г.

**«Многоэтажная жилая застройка со встроенными
помещениями на территории микрорайона Черемушки г.
Мариуполя Донецкой Народной Республики.
Жилой дом Литер 2»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

38/2025-2-ПЗУ

Том 2

Главный инженер проекта

11.2025

А.В. Нестеров

Главный архитектор проекта

11.2025

Е.С. Гастичева

2025

Общие данные

Настоящий раздел «Схема планировочной организации земельного участка» разработан в объёме требований Постановления Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87.

Раздел разработан с учётом требований следующих основных нормативных документов:

- Федеральный закон Российской Федерации № 123-ФЗ от 22 июля 2008 г «Технологический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон Российской Федерации № 384-ФЗ от 30.12.2009г. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»
- ГОСТ 21.508-2020 «Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации генеральных предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов»;

Проект разработан на основании:

- задания на проектирование;

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

Земельный участок, на котором проектными решениями предусматривается строительство комплекса многоэтажных жилых домов со встроенными помещениями, расположен на территории микрорайона Черемушки города Мариуполя Донецкой Народной Республики.

Площадь земельного участка – 41678,00 м².

Категория земель - Земли населенных пунктов.

Земельный участок ограничен:

- с северной стороны – существующей жилой застройкой;
- с южной стороны – ул. Латышева;
- с восточной стороны – ул. Новороссийская;
- с западной стороны – существующей жилой застройкой и существующими детскими садами.

Земельный участок свободен от застройки.

Рельеф земельного участка имеет уклон на юг.

Перепад отметок по земельному участку достигает 3,71 м: от 54.79 до 58.50.

Строительство комплекса многоэтажных жилых домов со встроенными помещениями выполняется в несколько этапов в соответствии с заданием на проектирование.

Площадь 2 этапа строительства равна 2679,41 м².

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

Информация о наличии зон с особыми условиями использования территории отсутствует.

Взам. инв. №		Подпись и дата		Инв. № подл.							38/2025-2-ПЗУ		Лист
													4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата								

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

На земельном участке отсутствуют производства, требующие установления санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-3 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

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

В соответствии с требованиями градостроительного плана земельного участка № РФ-93-2-04-1-01-2026-0100-0 от 06.05.2026г:

- Основной вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)(2.6).
- Максимальный процент застройки (без учета подземной части) земельного участка 35%.
- Максимальная площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений в многоэтажной жилой застройке (код 2.6) для размещения помещений обслуживания жилой застройки в границах территориальной зоны Ж-4, должна быть не более 15% от площади жилого дома.

Предельный показатель этажности принят в соответствии с ГПЗУ.

Компоновка земельного участка решена с учетом сложившейся планировочной возможности - конфигурации и площади отведенного земельного участка, ориентации проектируемых зданий по условиям инсоляции и проветривания, функционального зонирования территории, технологических, санитарных и противопожарных требований.

Строительство комплекса многоэтажных жилых домов со встроенными помещениями выполняется в несколько этапов в соответствии с заданием на проектирование.

Проектом предусматривается 2 въезда/выезда на придомовую территорию 1 этапа.

На участке запроектированы подъездные и объездные дороги, шириной 4,2м на расстоянии 8-10 м. от зданий, радиусы закруглений проезжей части приняты 6,0м, что обеспечивает беспрепятственную маневренность для машин пожарных служб и карет скорой помощи. Ширина пешеходных тротуаров принята 2,0м, ширина отстки -1,5м.

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

Основные технико-экономические показатели по Разделу 2 «Схема планировочной организации земельного участка» приведены в таблице:

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	На участке запроектированы подъездные и обьездные дороги, шириной 4,2м на расстоянии 8-10 м. от зданий, радиусы закруглений проезжей части приняты 6,0м, что обеспечивает беспрепятственную маневренность для машин пожарных служб и карет скорой помощи. Ширина пешеходных тротуаров принята 2,0м, ширина отстойки - 1,5м. г) Техничко-экономические показатели земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства. Основные технико-экономические показатели по Разделу 2 «Схема планировочной организации земельного участка» приведены в таблице:							
									38/2025-2-ПЗУ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		5

Проектом предусмотрено раздельное накопление мусора. В соответствии с п. 4 СанПиН 2.1.3684-21 расстояние от площадки ТБО до многоквартирных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок составляет не менее 8м.

Площадка ТБО имеет жесткое покрытие, а также предусмотрена установка закрытого навеса для мусорных баков.

Расчет количества мусороконтейнеров для жилого дома выполнен согласно Распоряжению Правительства Донецкой Народной Республики «Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории Донецкой Народной Республики» №54-Р1 от 30.05.2024г.

При норме обеспеченности 2.0236м3 на одного человека год, на 182 человек составит $182 \times 2.0236 = 374,36 \text{ м}^3$ в год.

Вывоз мусора с территории осуществляется каждый день, соответственно объем мусора составит $374,36 \text{ м}^3 / 365 (\text{дней}) = 1.02 \text{ м}^3$ в день. Проектом предусматривается установка 5 контейнеров.

Расчет элементов благоустройства

Наименование	Расчет площадок согласно требований п.8.3 СП 476.1325800.2020	Размер площадок , м2		Примечание
		по расчету	по проекту	
Площадка для игр детей	182чел. х 0,7 м2	129,5	231,5	
Спортивная площадка	182 чел. х 0.7 м2	129,5	129,5	
Площадка для отдыха взрослого населения	182 чел. х 0.2 м2	37,0	48,0	
Площадка для хозяйственных целей	182 чел. х 0.03 м2	5,55	42,8	Предусмотрена в рамках 1 этапа

Расчет минимально допустимого количества мест для постоянного хранения транспортных средств выполняется на основании принятого прогнозного значения уровня автомобилизации в Донецкой Народной Республике - 160 автомобилей на 1 000 жителей.

$160 \times 182 / 1000 = 29 \text{ м/мест}$

Гостевые стоянки следует предусматривать в количестве 30 мест на 1 000 жителей

$30 \times 182 / 1000 = 5 \text{ м/мест}$

Число машино-мест для инвалидов проектируемого жилого здания составит $30 \text{ м/мест} \times 10\% = 3 \text{ м/мест}$. В том числе 5% для инвалидов на кресле-коляске – 1 м/место.

Выделяемые места МГН должны быть обозначены знаками, на поверхности покрытия стоянки и продублированы знаком на вертикальной поверхности, расположенным на высоте не менее 1,5 м.

Парковочные места для офисов составляют $521,53 / 60 = 9 \text{ м/мест}$.

За границей земельного участка вдоль существующих проездов расположено 29м/мест.

Недостающие парковочные места, используемые жителями дома для хранения личных автомобилей в ночное время, предусматривается заместить за счет машиномест, предусмотренных для офисных помещений.

з) Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			38/2025-2-ПЗУ						
			7						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

**назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения
зданий и сооружений объектов капитального строительства.**

Схемой планировочной организации земельного участка выделены следующие зоны:

- зона застройки;
- игровая зона;
- зона отдыха;
- хозяйственная зона.

Игровая зона, спортивная зона и зона отдыха расположены с восточной стороны проектируемого жилого дома.

Хозяйственная зона расположена в северо-восточной части земельного участка и включает в себя: площадку для раздельного сбора мусора.

**л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и
внутренний подъезд к объекту капитального строительства.**

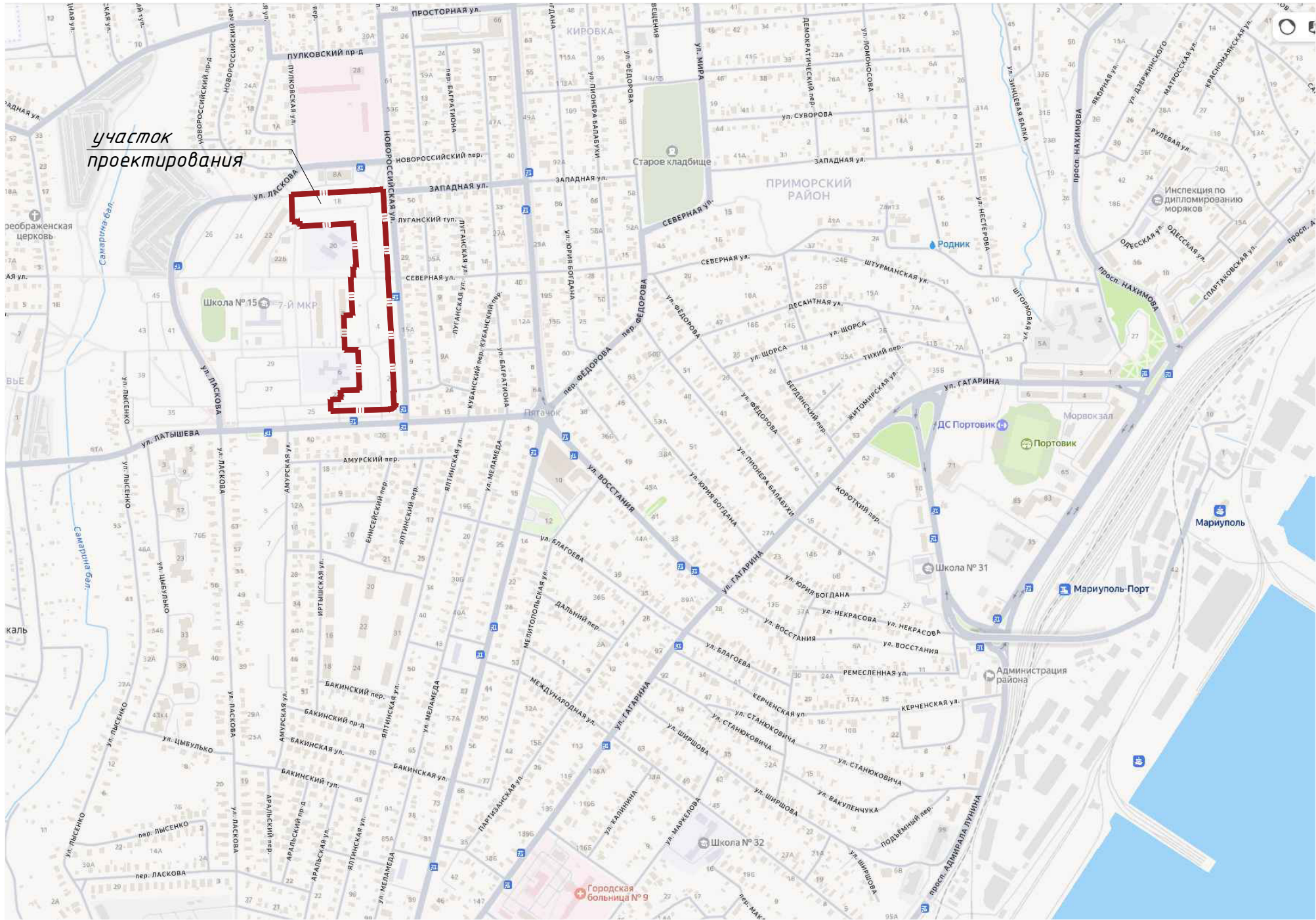
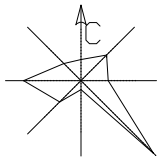
Проезд к проектируемому зданию осуществляется с ул. Латышева.

Проектом предусматриваются проезды и тротуары в твердом покрытии.

Проектируемый внутренний автопроезд выполнен на расстоянии 5,0- 8,0 м от жилого дома. Ширина проезда составляет 4,2м. Тупиковые проезды заканчиваются разворотной площадкой 15х15м. Радиус примыканий – 6м.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	38/2025-2-ПЗУ			8

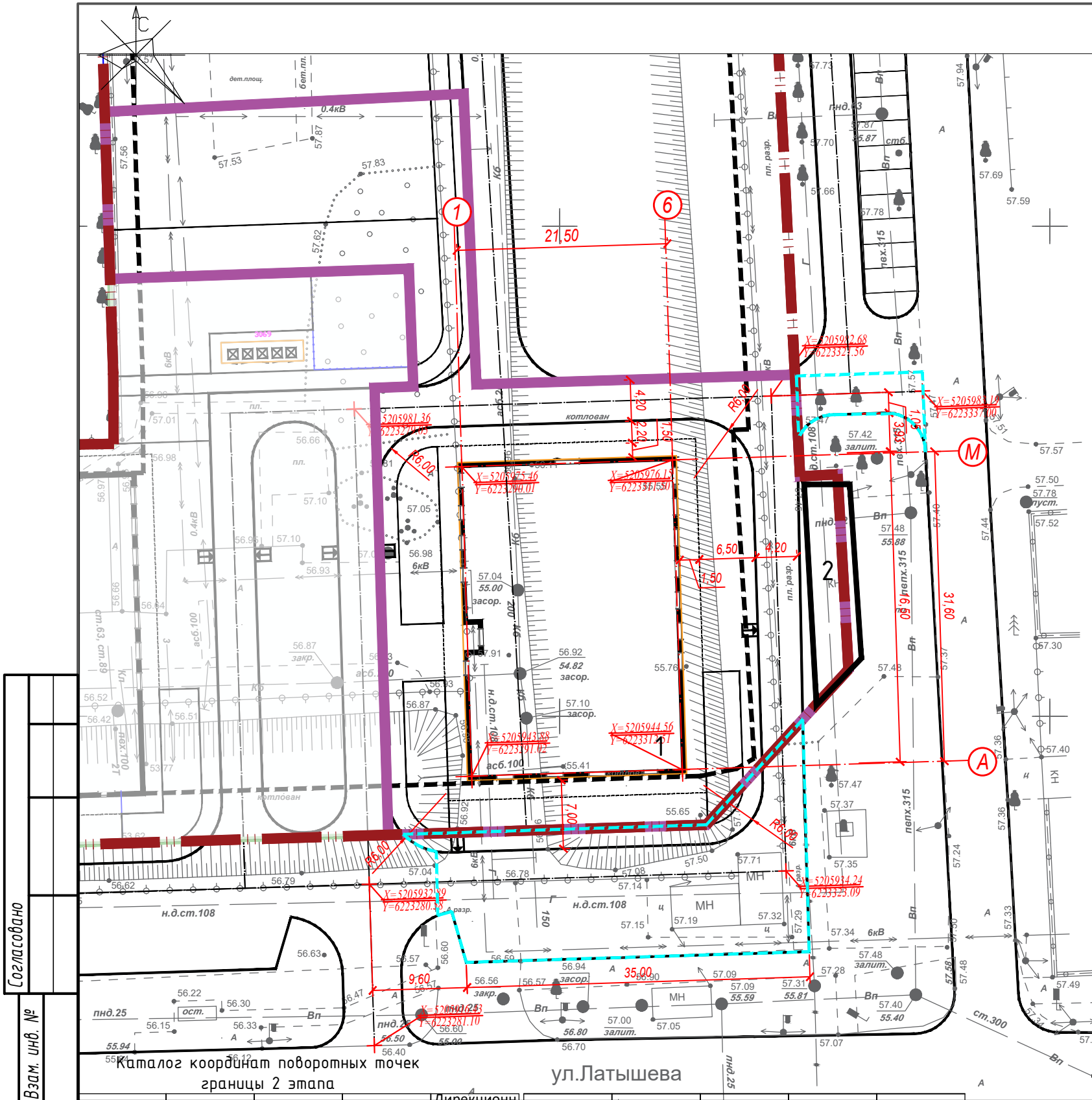
Согласовано				
Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подп. и дата		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

 - граница земельного участка

						38/2025-2-ПЗУ			
						«Многоэтажная жилая застройка со встроенными помещениями на территории микрорайона Черемушки г. Мариуполя Донецкой Народной Республики. Жилой дом Литер 2»			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Бучашвили				11.25		П	1	
ГИП	Нестеров				11.25	Ситуационный план М1:10000			
Н.контроль	Жуков				11.25				



Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Каталог координат поворотных точек границы 2 этапа

Точка, №	X	Y	Длина, м	Дирекционный угол
1	5205983,51	6223281,12	45,61	178° 14' 6"
2	5205937,92	6223282,52	32,45	88° 11' 33"
3	5205938,94	6223314,96	21,48	42° 27' 11"
4	5205954,79	6223329,46	19,93	356° 50' 43"
5	5205974,69	6223328,36	3,85	266° 50' 43"
6	5205974,48	6223324,52	10,39	357° 5' 44"
7	5205984,86	6223323,99	33,80	268° 11' 58"
8	5205983,79	6223290,21		

9	5206013,45	6223289,30	29,67	358° 14' 14"
10	5206011,66	6223253,60	35,74	267° 7' 31"
11	5205994,63	6223254,14	17,04	178° 11' 18"
12	5205995,67	6223284,61	30,49	88° 2' 53"
13	5205983,65	6223285,06	12,02	177° 51' 31"
1	5205983,51	6223281,12	3,95	267° 51' 31"
Площадь 2679,41 м2				

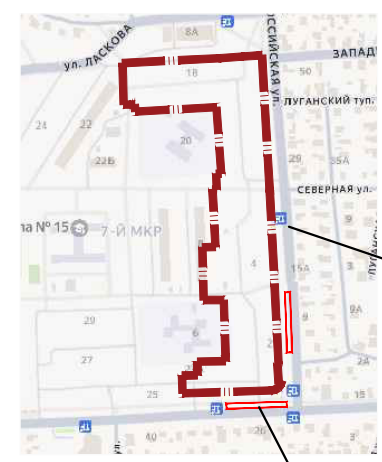
ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			Зданий	Квартир		Застройки		Общая нормируемая		Здания	Всего
				Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего		
	Зона застройки:										
1	Жилой дом			-	-	740,13	740,13				
2	Существующий объект капитального строительства					95,7	95,7				

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница земельного участка
- граница 1 этапа
- граница 2 этапа
- зона возможного размещения зданий и сооружений
- граница благоустройства

Схема расположения земельного участка



размещение парковки на 15 м/мест

размещение парковки на 14 м/мест

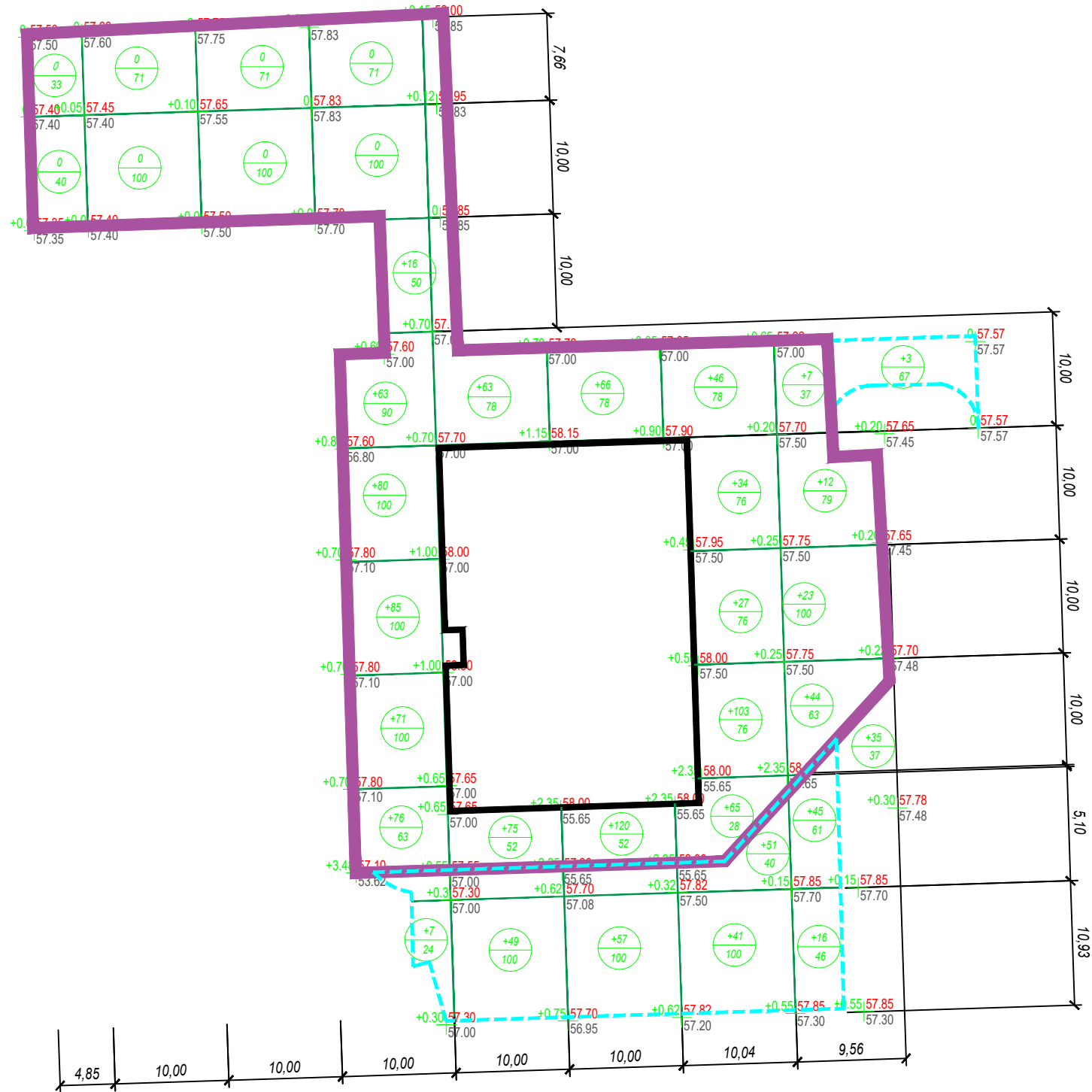
					38/2025-2-ПЗУ			
					«Многоэтажная жилая застройка со встроенными помещениями на территории микрорайона Черемушки г. Мариуполя Донецкой Народной Республики. Жилой дом Литер 2»			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка		
Разработал	Бучашвили				11.25	Стадия	Лист	Листов
						П	2	
ГИП	Нестеров				11.25	Схема планировочной организации земельного участка М1:500		
Н.контроль	Жуков				11.25	NOVA ARCHITECTURE		

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



в границах земельного участка									
Итого, м³	насыпи (+)	0	0	0	391	158	186	275	86
	выемки (-)	0	0	0	0	0	0	0	0
за границами земельного участка									
Итого, м³	насыпи (+)	0	0	0	7	49	57	92	96
	выемки (-)	0	0	0	0	0	0	0	0

Изм.

Кол. уч.

Лист

№ док.

Подп.

Дата

38/2025-2-ПЗУ

«Многоэтажная жилая застройка со встроенными помещениями на территории микрорайона Черемушки г. Мариуполя Донецкой Народной Республики. Жилой дом Литер 2»

Разработал

Бучашвили

11.25

ГИП

Нестеров

11.25

Н.контроль

Жуков

11.25

Схема планировочной организации земельного участка

Стадия

Лист

Листов

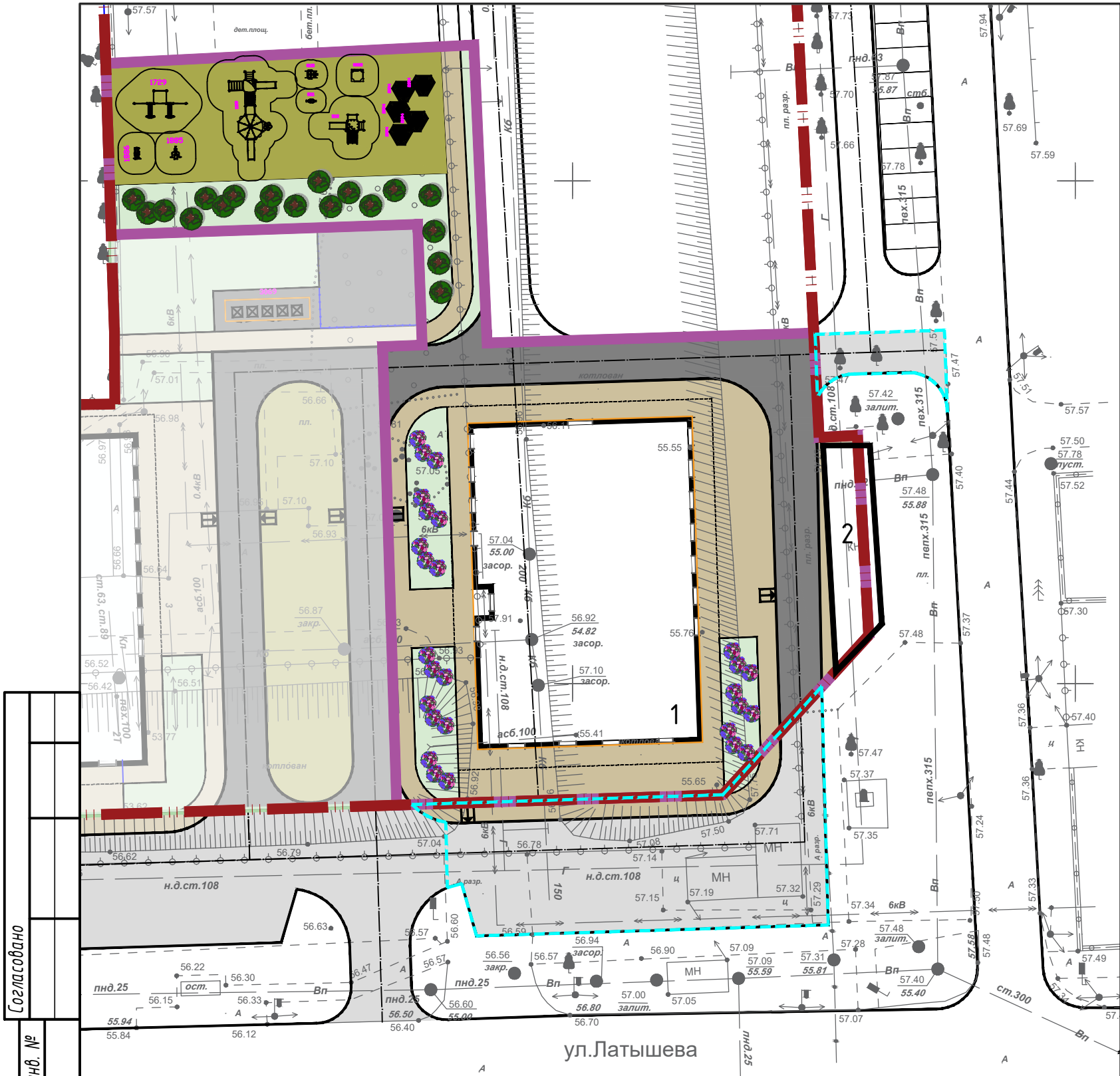
П

4

План земляных масс М1:500

NOVA ARCHITECTURE

Ведомость объемов земляных масс					
Наименование грунта	Количество, м³ (в границах земельного участка)		Количество, м³ (за границами земельного участка)		Примечание
	насыпь (+)	выемка (-)	насыпь (+)	выемка (-)	
1. Грунт планировки	2 804	43	0	14	
2. Вытесненный грунт в т.ч. при устройстве:		1108		538	
а) автодорожных проездов (А1)		788		538	
б) тротуар (Т1)		115		0	
в) отмостка (Т0)		55		0	
г) резиновое покрытие (П1)		85		0	
д) плодородной почвы на участках озеленения (Н=0,15м)		65		0	
3. Поправка на уплотнение 10%	280			0	
6. Всего пригодного грунта	3 084	1151		552	
7. Недостаток пригодного грунта		1933	552		
8. Плодородный грунт всего в т.ч.					
а) используемый для озеленения территории	65				
б) избыток плодородного грунта		65			
9. Итого перерабатываемого грунта	3149	3149	552	552	



Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

ВЕДОМОСТЬ МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ И ПЕРЕНОСНЫХ ИЗДЕЛИЙ				
Поз.	Обозначение	Наименование	Кол. шт.	Примечание
1	Продукция "ЮМАГС" код 2094	Пергола со скамьей и спинкой	1	
2	Продукция "ЮМАГС" код 0111	Качалка на пружине "Байк"	1	
3	Продукция "ЮМАГС" код 0115	Качалка на пружине "Вертолётник"	1	
4	Продукция "ЮМАГС" код 0222	Песочница со счетами	1	
5	Продукция "ЮМАГС" код 1112	Игровой комплекс	1	
6	Продукция "ЮМАГС" код 1109	Игровой комплекс	1	
7	Продукция "ЮМАГС" код 1729	Спортивный комплекс для воркаута	1	
9	Продукция "ЮМАГС" код 1885	Тренажер "Жим от груди"	1	
10	Продукция "ЮМАГС" код 1886	Тренажер "Лыжный"	1	

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ											
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			Зданий	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		Здания	Всего	
					Здания	Всего	Здания	Всего			
	Зона застройки:										
1	Жилой дом			-	-	740,13	740,13				
2	Существующий объект капитального строительства					95,7	95,7				

ВЕДОМОСТЬ ДОРОГ, ПОДЪЕЗДОВ И ПРОЕЗДОВ					
Поз.	Наименование	Площадь, м²	Длина, м	Ширина, м	Тип дорожной одежды
в границах участка					
1	Автопроезды с бортовым камнем типа БР100.30.15	378,5		4,20	A1
за границами участка					
2	Автопроезды с бортовым камнем типа БР100.30.15	501,3		6,00	A1

ВЕДОМОСТЬ ТРОТУАРОВ, ДОРОЖЕК И ПЛОЩАДОК			
Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м²
1	Тротуар с бортовым камнем типа БР100.20.8 L= м	T1	550,0
2	Отмостка с бортовым камнем типа БР100.20.8 L=м	T01	227,0
3	Детская площадка	П1	231,5
4	Спортивная площадка	П1	129,5
5	Площадка для отдыха	П1	48,0

ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ			
Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Количество
1	Газон партерный	-	343,91
2	Сирень мохнатая	2	27
3	Каштан	5	19

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница земельного участка

- граница 1 этапа

- граница 2 этапа

- граница благоустройства

- покрытие типа A1

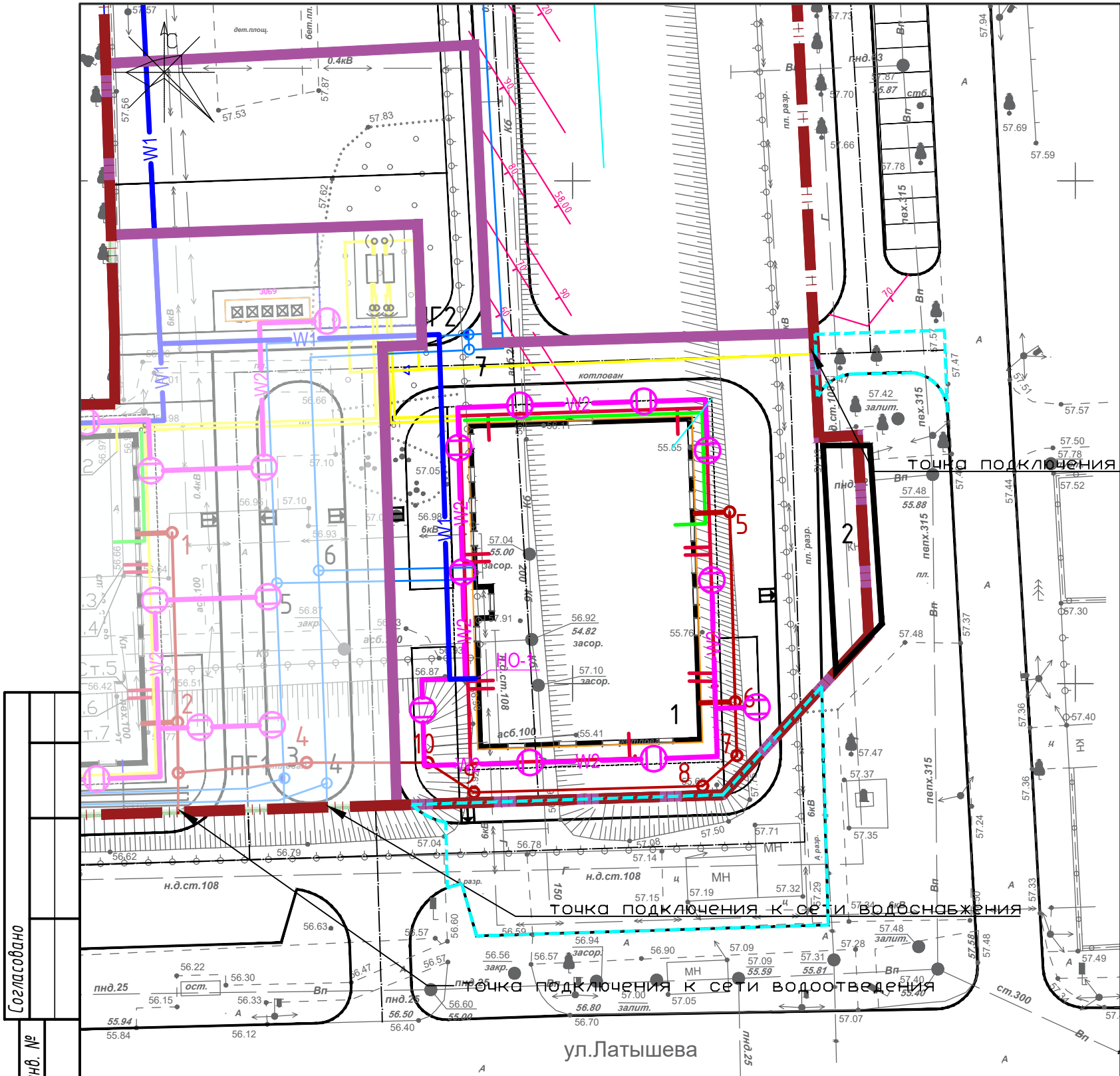
- покрытие типа T1,T01

- покрытие типа П1

- покрытие типа Б1

- газон

38/2025-2-ПЗУ					
«Многоэтажная жилая застройка со встроенными помещениями на территории микрорайона Черемушки г. Мариуполя Донецкой Народной Республики. Жилой дом Литер 2»					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Бучашвили				11.25
ГИП				Нестеров	11.25
Н.контроль				Жуков	11.25
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
				П	5
План благоустройства территории М1:500				NOVA ARCHITECTURE	



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ											
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	Квартир		Застройки		Общая нормируемая		Здания	Всего
				Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего		
	Зона застройки:										
1	Жилой дом			-	-	740,13	740,13				
2	Существующий объект капитального строительства					95,7	95,7				

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

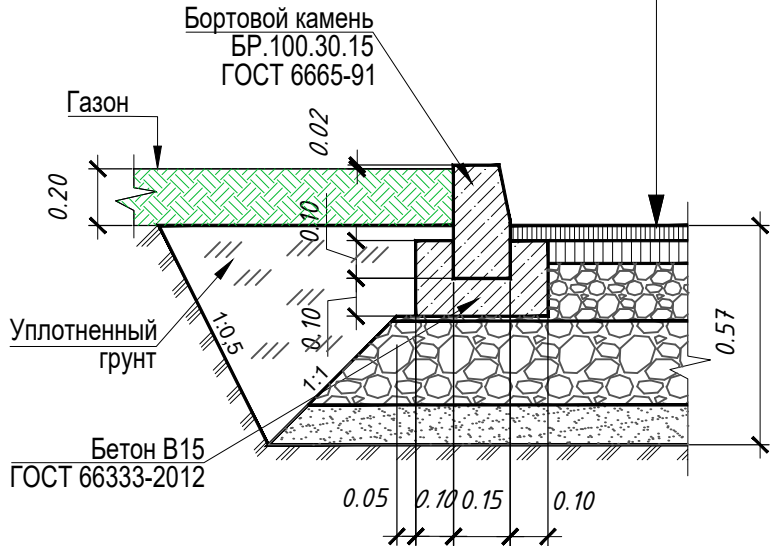
- граница земельного участка
- граница 2 этапа
- граница благоустройства
- газопровод
- трубопровод водоснабжения
- трубопровод водоотведения
- ПГ 1 - пожарный гидрант
- футляр
- W1 - КЛ-0,4 кВ
- W2 - наружное освещение

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

						38/2025-2-ПЗУ			
						«Многоэтажная жилая застройка со встроенными помещениями на территории микрорайона Черемушки г. Мариуполя Донецкой Народной Республики. Жилой дом Литер 2»			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Бучашвили				11.25		П	6	
ГИП	Нестеров				11.25	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения М1:500	NOVA ARCHITECTURE		
Н.контроль	Жуков				11.25				

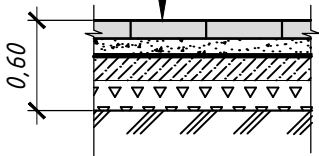
Конструкция проездов (асфальтобетон), тип I
М1:20

- Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон типа Б (БНД 60/90), марки II по ГОСТ 9128-2013	- 0,05 м
- Розлив битума (БНД 60/90) расходом 0.3л/м2	
- Горячий пористый крупнозернистый асфальтобетон марки II по ГОСТ 9128-2013	- 0,07 м
- Фракционный щебень (фр.20-40) М600 по ГОСТ 8267-93, с проливом битума из расчета 0.8 л/м2	-0,15 м
- Фракционный щебень (фр.40-70) М600 по ГОСТ 8267-93	-0,20 м
- Песок природный по ГОСТ 8736-2014	-0,10 м
- Уплотненный грунт	



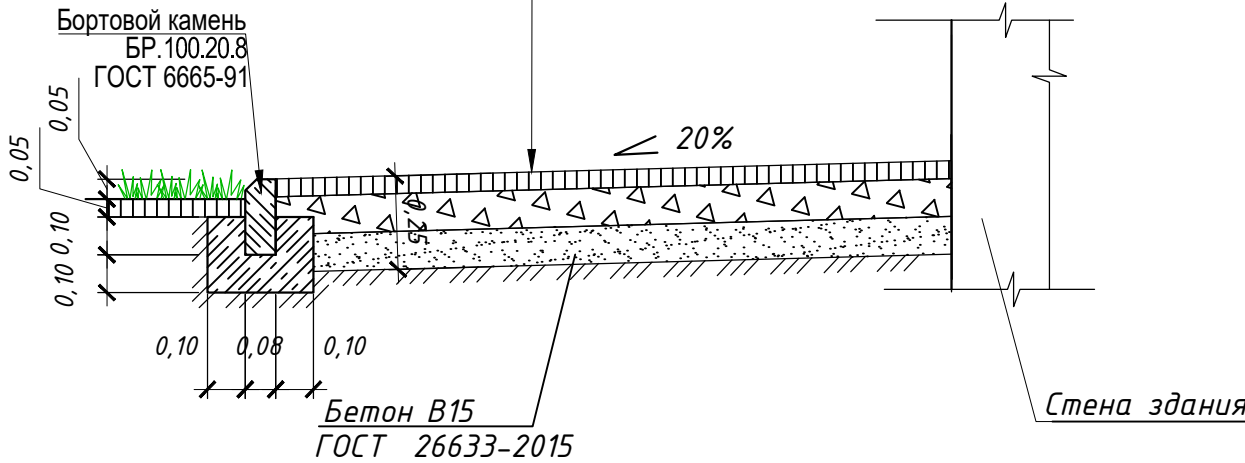
Конструкция тротуара (тротуарная плитка) с
возможностью проезда автотранспорта (тип IV),
М1:20

Бетонная плитка (прочность на сжатие (не менее) - В30; прочность на растяжение при изгибе (не менее) - Вtб=4,0; морозостойкость (не менее) - F=250; истираемость - G1 (не более 0,7 гр/м2); водопоглощение - не более 5 % по массе; водонепроницаемость (не менее) - W4) по ГОСТ 17608-2017	-0,10м
Цементно-песчаная смесь (песок природный средней крупности по ГОСТ 8736-2014 -85%, портландцемент М400 по ГОСТ 10178-85 - 15 %)	-0,05м
Геотекстиль "Дорнит 300"	- 1 сл
Щебень М600 фракции 5-20 по ГОСТ 8267-93*	- 0,15м
Щебень М600 фракции 20-40 по ГОСТ 8267-93*	- 0,20м
Песок средней крупности по ГОСТ 8736-2014	- 0,10м
Уплотненный грунт	



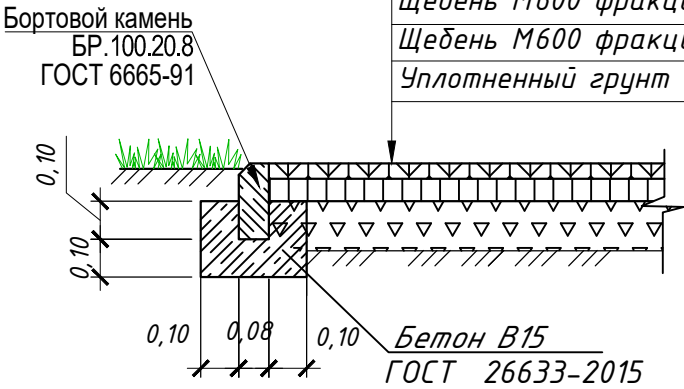
Конструкция откоски совмещенной с
тротуарами(асфальтобетон) тип II,
М1:20

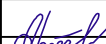
Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон типа Б марки II по ГОСТ 9128-2013	-0,05м
Щебень ФР.10-20мм марка 600 по ГОСТ 8267-93	-0,10м
Песок природный по ГОСТ 8736-2014	-0,10м
Уплотненный грунт	



Конструкция резинового
покрытия спортивных и детских
площадок (тип III) М1:20

Резиновое наливное покрытие Торнадо ООО "ФМ-Юг"	- 0,01 м
Грунтовочный слой на основе полиуретана	- 1 сл
Плотная горячая мелкозернистая асфальтобетонная смесь типа Б марки II на битуме БНД60/90 (ГОСТ 9128-2013)	-0,04 м
Щебень М600 фракции 10-20 мм по ГОСТ 8267-93*	- 0,05 м
Щебень М600 фракции 20-40 мм по ГОСТ 8267-93*	- 0,15 м
Уплотненный грунт	



						38/2025-2-ПЗУ					
						«Многоэтажная жилая застройка со встроенными помещениями на территории микрорайона Черемушки г. Мариуполя Донецкой Народной Республики. Жилой дом Литер 2»					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист	Листов
Разработал		Бучашвили			11.25				П	7	
ГИП		Нестеров			11.25	Конструкции покрытий			NOVA ARCHITECTURE		
Н.контроль		Жуков			11.25						