

Текстовая часть.

Земельный участок под строительство многоквартирных, малоэтажных домов V очереди строительства с кадастровым номером ЗУ 39:15:131005:626 от 13.04.2022г. площадью 2,1615 га находится в северной части города в Ленинградском районе, в границах строящейся улицы Ключевая и строящейся улицы №6, является продолжением застройки жилого комплекса, расположенного в границах улиц Ключевой — Таганрогской — 4-й Большой Окружной.

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

По сведениям ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 39:15:131005:626 от 13.04.2022г. площадью 2,1615 га находится в собственности ООО «СЗ «ОЛИМП» с обременением: S=303.0м² - обеспечение прохода/проезда (согласно сведениям ЕГРН); S=19.0м² - обеспечение прохода/проезда к образуемому земельному участку :609:ЗУ2 (согласно сведениям ЕГРН); S=21615.0м² — четвёртая подзона приаэродромной территории аэродрома Калининград (Храброво) (39:00-6.799) (согласно сведениям ЕГРН); S=21615.0м² — приаэродромная территория аэродрома Калининград (Храброво) (39:00-6.802) (согласно сведениям ЕГРН); S=21615.0м² — приаэродромная территория (граница четвёртой подзоны); S=21615.0м² — приаэродромная территория, зона ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград «Чкаловск» (проект).

Границами проектируемого участка V очереди строительства для многоквартирных, малоэтажных домов служат:

- с севера — перекрёсток улиц Ключевая — улицы №6, ранее запроектированный основной проезд I очереди строительства;
- с юга – участок свободный от застройки (III, IV очереди строительства);
- с запада — красная линия строящейся улицы №6, участок свободный от застройки (IV очередь строительства);
- с востока — ранее запроектированный внутри-квартальный бульвар I очереди строительства.

V очередь строительства по проекту ПЗУ запроектирована в два этапа.

На **1 этап** строительства запроектирована территория площадью 13362,0кв.м с застройкой двух 4-х этажных, многоквартирных домов №5.1 и №5.2 (по ГП) и прилегающей к ним благоустроенной территорией.

На **2 этап** строительства запроектирована территория площадью 8253,0кв.м с застройкой четырех 4-х этажных, многоквартирных домов №5.3-№5.6 (по ГП) и прилегающей к ним благоустроенной территорией.

						431А.21-ПКО.К.т			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Грузина			08.22		Р	1	17
ГИП		Талаева			08.22		ООО "Архитектурная мастерская 4+" г. Калининград, ул. Римская, 29 тел. +7 (4012) 347-444 mail@а4plus.ru		
Н. контр.		Бабушкина			08.22				
									4

Проект выполнен на инженерно-топографическом плане, совмещенном с подеревной съёмкой от 22.10.21г. Выполненным ООО "ГЕОИД" городского округа "Город Калининград". Система координат местная - МСК-39, система высот — Балтийская 1977г.

Рельеф проектируемого участка ровный, с плавным понижением отметок земли (до 2,83м) к востоку участка. Абсолютные отметки изменяются от 27,16 м до 24,33 м в Балтийской системе высот. На участке есть навал грунта и строительного мусора. Так же есть яма глубиной около 0,5м размером 16,4мх15,5м с водой.

Согласно топографической съёмке и перечётной ведомости зелёных насаждений №133 от 13.12.21г. на проектируемом участке V очереди строительства растёт 553 дерева лиственных пород в ослабленном и очень ослабленном состоянии. Это ива, ольха, осина, берёза.

Почвенно-растительный слой согласно инженерно-геологическим изысканиям №21-02956-ИГИ (ООО «ГЕОИД» в апреле 2022г.) на проектируемом участке местами развит от 0,2-0,3м.

б) Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

- Количество зданий на участке — 6 шт.;
- Площадь участка для малоэтажных, многоквартирных домов — 21615.0 м² ;
- Площадь застройки – 6677.6 м² - 30.9%;
- Площадь твёрдых покрытий – 7682.2м² — 35.5%;
- Площадь озеленения – 7255.2 м² - 33.6% (газон партерный — 6189.7м², каучуковое покрытие площадок для и игр детей и занятий спортом — 1017.5 м², плиточное покрытие площадки для сушки белья из экологической плитки с отверстиями для газона — 23.5м², песочница — 24.5м²).

В соответствии с Законом Калининградской области №100 от 21.12.2006г. «Об охране зелёных насаждений» компенсационное озеленение производится за счет средств физических или юридических лиц, в интересах или вследствие противоправных действий которых произошло повреждение или уничтожение зеленых насаждений. Компенсационное озеленение производится на том же земельном участке, на котором были повреждены или уничтожены зеленые насаждения, либо, если это невозможно, на ином земельном участке, расположенном в том же микрорайоне (квартале) на расстоянии не более 300 метров от поврежденных или уничтоженных зеленых насаждений.

Озеленение (компенсационное озеленение) проектируемой территории выполняется на свободных от застройки и инженерных коммуникаций территориях, выполняет экологическую защиту от вредных воздействий внешней среды для проживающих и создаёт эстетический вид дворовой территории и квартала.

В соответствии с Законом Калининградской области №100 от 21.12.2008г. «Об охране зелёных насаждений» проектом взамен сносимых существующих зелёных насаждений выполняется компенсационное озеленение.

При проектировании все существующие 553 шт. дерева попадают под строительство (пятно застройки, проезды, насыпной грунт при планировании рельефа) и подлежат вырубке.

						431А.21-ПКО.г	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		2

Вырубаемых деревьев II группы, экологической ценности 9 баллов - 427 шт. (берёза бумажная 268 шт., тополь дрожащий (осина) 159 шт.), III группы, экологической ценности 7 баллов - 126шт. (ольха чёрная "Импералис"=15 шт., ива козья-111шт.). Экологическая ценность всех вырубаемых зелёных насаждений составляет 4725 баллов. Площадь сносимых зелёных насаждений составляет 2242 кв.м.

В проекте запланирована посадка 553 дерева и 397 кустарников, в том числе 40 саженцев туи "Брабан" высаживаемых на участке с КН39:15:131005:626 (арх. КН39:15:131005:609), I очередь строительства.

Посадочный материал для компенсационной посадки предусмотрено приобрести только из питомника и должен соответствовать (ГОСТ 28055-89, ГОСТ 24909-88, ГОСТ 26869-86) следующим требованиям:

№ п. п.	Наименование вида	Ед. изм.	Количес-тво	Возраст, лет не менее	Высота, м не менее	Диаметр ствола не менее, см на высоте 1,3м
Проектируемые деревья хвойных пород:						
1	Ель «Сербская» (I групп. 11 бал.)	шт.	2	12	2,0	
2	Сосна черная (II групп. 9 бал.)	шт.	3	12	2,0	
3	Туя «Брабан» (посадка живой изгородью) (III групп. 7 бал.)	шт.	84	10	2,0 после стрижки	
3-1	Граб обыкновенный посадка живой изгородью (II групп. 10 бал.)	шт.	342	12	2,0 после стрижки	4,0
Проектируемые деревья лиственных пород:						
4	Дуб черешчатый «Фастигиата» (I групп., 11 бал.)	шт.	6	12	Высота 3,5 штамба 1,8м, диаметр кроны 0,7м	4,0
5	Клён красный «Роял Ред» (I групп., 12 бал.)	шт.	8	12	3,5	4,0
6	Клён остролистный серебристый (I групп., 11 бал.)	шт.	18	12	3,5	4,0
7	Клён остролистный «Глобозум» (I групп., 10 бал.)	шт.	33	12	3,5	4,0
8	Лириодендрон тюльпановый (II групп., 9 бал.)	шт.	2	12	3,5	4,0
9	Робиния на штамбе «Умбракулифера» (I групп., 11 бал.)	шт.	9	12	3,0 высота штамба 1,8	3,0
10	Ясень обыкновенный (II групп., 10 бал.)	шт.	2	12	3,5	4,0
11	Берёза повислая «Пендула» (II групп., 10 бал.)	шт.	2	12	Высота 3,0 высота штамба 0,8м, диаметр кроны 0,7м	3,0
12	Катальпа бигониевидная (III групп., 7 бал.)	шт.	2	12	Высота 3,0 высота штамба 0,8м, диаметр кроны 0,7м	3,0
12	Туя «Брабан» (посадка живой	шт.	40	10	2,0м	-

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	431А.21-ПКО.г	Лист
							3

-1	изгородью) (III груп., 7 бал.) высадка на участке с КН 39:15:131005:611.					
	Проектируемый кустарник лиственных пород посадка группой, одиночная посадка:					
13	Сирень душистая «Индия» (16 бал.)	шт.	12	4-6	0,5 количество скелетных ветвей не менее 5 шт.	-
14	Калина «Бульдож» (20 бал.)	шт.	14	4-6	0,5 количество скелетных ветвей не менее 5 шт.	-
15	Форзиция «Голден Тайм» (20 бал.)	шт.	14	4-6	0,5 количество скелетных ветвей не менее 5 шт.	-
16	нет					
17	Сирень на штамбе «Небо Москвы» (16 бал.)	шт.	5	4-6	высота штамба св.0,8 количество скелетных ветвей не менее 4 шт. длина скелетной ветви не менее 0,3м	-
	Проектируемый кустарник лиственных пород живой изгородью:					
18	Барбарис Тумберга «Атропурпуреа» (посадка живой изгородью) (17 бал.)	шт.	352	3-5	0,5 количество скелетных ветвей не менее 5 шт.	-
	Всего для компенсационного озеленения V очер. стр-ва	шт.	553 деревьев (5198 баллов) 397 кустарников			

Экологическая ценность высаживаемых деревьев в счёт компенсационного озеленения составляет 5198 баллов.

Подобранный ассортимент зелёных насаждений применим для озеленения г. Калининграда.

Саженьцы деревьев должны быть с закрытой корневой системой в контейнерах объёмом не менее 70 литров, иметь ровный прямой ствол, здоровую, нормально развитую корневую систему с хорошо выраженной скелетной частью, количество скелетных ветвей не менее 6шт.. Саженьцы должны иметь симметричную крону, без сухих и повреждённых ветвей и без повреждений болезнями и вредителями.

Саженьцы кустарника должны быть в контейнерах объёмом не менее 5 литров, иметь вызревшие почки и одревесневшую верхушечную часть побегов, симметричную сформированную крону, здоровую хорошо развитую корневую систему, без механических повреждений, количество скелетных ветвей не менее 5 шт..

Для всех высаживаемых деревьев в посадочную яму предусмотреть внесение не менее 50 % плодородной растительной земли. Пригодность растительного грунта для озеленения должна быть установлена лабораторными анализами. Улучшение механического состава растительного грунта должно осуществляться введением добавок (песок, торф, известь и т.д.) при расстилке растительного грунта путём двух-, трёх-кратного перемешивания грунта и добавок. **Плодородие**

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

растительного грунта следует улучшить введением минеральных и органических удобрений в верхний слой при его расстилке. Влажность грунта, используемого при благоустройстве территории, должна быть около 15%.

Работы по озеленению должны выполняться только после расстилки растительного грунта, устройства проездов, тротуаров, дорожек, площадок, оград, прокладки коммуникаций, дренажа и уборки строительного мусора после их строительства.

Сроки проведения посадочных работ для разных видов растений определяются временами года.

Наиболее оптимальное время посадки растений являются весна и осень, когда растения находятся в естественном обезлиственном состоянии (листопадные виды) или в состоянии пониженной активности физиологических процессов растительного организма. Оптимальными сроками посадки древесных растений для климатических условий европейской части России являются: весенние сроки — конец апреля-первая половина мая; осенние сроки — конец сентября-начало октября.

Весенние посадки следует проводить после оттаивания и прогревания почвы до начала активного распускания почек и образования побегов.

Осенние посадки следует проводить с момента опадения листьев до устойчивых заморозков.

Срок компенсационного озеленения - октябрь 2028г. (согласно ПОС), но не позднее срока действия разрешения на строительство.

Посадочный материал должен быть без задержки доставлен к месту хранения. Растения с комом земли устанавливают на ровную, заранее подготовленную площадку в тени, не распаковывая, плотно обсыпают рыхлой землей или опилками до верха кома и затем обильно поливают. **Хранение саженцев с комом** допускается не более 10 суток. Во время хранения необходимо следить, чтобы корни находились в достаточно влажной почве и не были оголены.

Высота установки саженцев в яму или траншею должна обеспечивать положение корневой шейки на уровне поверхности земли после осадки грунта. Саженцы после посадки должны быть подвязаны к установленным в ямы кольям и обильно политы водой. Осевшую после первого полива землю следует подсыпать на следующий день и вторично полить растения.

Ямы и траншеи, в которые будут высаживаться растения с комом, должны быть засыпаны растительным грунтом до низа кома. При посадке растений с упакованным комом упаковку следует удалять только после окончания установки растений на место. При малосвязанном грунте земляного кома мягкую упаковку можно не извлекать.

Высадка туи «Брабан», Граб обыкновенный в живую изгородь производится в траншеи глубиной 0,85-1,0м, шириной 0,85-1,0м. Высадка кустарников в живую изгородь — в траншеи глубиной 0,65 м, шириной 0,65м.

Газоны следует устраивать на полностью подготовленном и спланированном растительном грунте с соблюдением уклона основания 0,5-0,6%. Толщина растительной земли принимается для партерного газона - 20 см.

При создании **партерного газона** обязательно проводится тщательное просеивание земли для очистки от корневищ сорняков и прочих включений или обработка гербицидами. Необходимо перед посевом газонных травосмесей верхний слой взрыхлить на глубину 8 см. Для устройства

						431А.21-ПКО.г	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		5

газона использовать смесь из многолетних трав с хорошо развивающейся корневой системой и устойчивых к вытаптыванию. Газон из многолетних трав посеять по слою растительного грунта. Перед посевом трав внести добавку для ускорения роста «Гетероауксин», «Эпин» или «Гумат натрия». По мере роста трав необходимо регулярно выполнять их скашивание.

За высаженными зелеными насаждениями должен **организован уход** (полив, прополка приствольных лунок) в соответствии с Правилами создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах Российской Федерации, разработанными Академией коммунального хозяйства им. К.Д. Панфилова, и утвержденными приказом Государственного Комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 15.12.1999 № 153 (МДС 13-5-2000).

						431А.21-ПКО.т	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		6