

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ.

2.1. Исходные данные, нормативные и справочные материалы.

Проектная документация выполнена на основании:

- Инженерно -топографического плана М 1:500 с таксацией деревьев от 14.09.2020 г.;
- Перечетной ведомости зеленых насаждений №5 от 22.01.2021 г.;
- Инженерно-геологических изысканий, выполненных ООО «ЛенТИСИЗ-Калининград» в 2020 г.;
- Инженерно - геодезических изысканий, выполненных ООО «ЛенТИСИЗ-Калининград» в 2020 г.;
- Технического задания на выполнение проектно-изыскательских работ;
- Градостроительного плана земельного участка № RU39301000-1412-2019/А от 10.09.2019 г.;

При разработке проектной документации были использованы следующие нормативные и справочные материалы:

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП III-10-75 «Благоустройство территории»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 82.13330.2015 «Благоустройство территории»;
- Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденных Окружным Советом депутатов города Калининграда, от 29.06.2009 г. №146.;
- Методическими рекомендациями по порядку проектирования, производства и приемки выполненных работ по благоустройству и озеленению территорий в г. Калининграде, 2010 г.;
- Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Калининград», утвержденными решением №438 от 17 декабря 2014 г.;
- МДС 13-5.2000 «Правила создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах Российской Федерации».
- Решение городского Совета депутатов Калининграда от 4 марта 2020 г. N 42 "Об утверждении Порядка выдачи разрешительной документации на вырубку (снос), обрезку и/или пересадку зеленых насаждений на территории городского округа "Город Калининград"

2.2. Характеристика земельного участка.

Проектная документация на строительство многоквартирного жилого дома по ул. Вагоностроительная в г. Калининграде разработана на основании:

- Договора на выполнение работ по разработке проектной документации.
- Технического задания на выполнение работ по разработке проектной документации;
- Технических условий эксплуатационных служб:
- Градостроительного плана земельного участка № RU39301000-1412-2019/А от 10.09.2019 г.;

					Многоквартирный жилой дом по ул. Вагоностроительная в г. Калининграде.			
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Пояснительная записка	Лит	Лист	Лист
Разраб.		Круглов					1	5
ГИП		Князьков						
						ООО «СанТермо-проект»		

- Архитектурного проекта;
- Инженерно-геологических изысканий, выполненных ООО «ЛенТИСИЗ-Калининград» в 2020 г.

Проектируемый многоквартирный жилой дом находится на участке с кадастровым номером 39:15:111506:840 согласно ГПЗУ № RU39301000-1412-2019/А от 10.09.2019 г.; земельный участок общей площадью 5685,00 кв.м.

Участок под строительство многоквартирного жилого дома расположен в Центральном районе г. Калининграда по ул. Вагоностроительная.

Земельный участок расположен в зоне Ж-3 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами», объект капитального строительства входит в основной вид разрешенного использования земельного участка «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» в соответствии с «Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» (согласно решения городского Совета депутатов Калининграда (шестого созыва) от 25.12.2017 г. №339 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» (с последующими изменениями).

Код вида разрешенного использования – «2.1.1» согласно информации Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №540 от 01.09.2014 г.

Также земельный участок находится в зоне с особыми условиями использования территорий:

- Охранная зона инженерных коммуникаций площадью 2266,00 м.кв.;
- Охранная зона газопровода d=530 мм высокого давления L=408,54 пм (от просп. Победы до ул. Косогорной, 11 площадью 251,82 м.кв.;
- Граница охранной зоны КЛ 42-118 (Инв. №542880207) площадью 9,17 м.кв.;
- Граница охранной зоны ВТП-42 (Инв. №545594601) площадью 9,47 м.кв.;
- Охранная зона инженерных коммуникаций площадью 1885,00 м.кв.;
- Охранная зона объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой», 1920 г. (участок охранной зоны ОЗ-2) (ул. Вагоностроительная, 3,5) площадью 422,00 м.кв.;
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия местного (муниципального) значения "Жилой дом", 1920 г. (регламентный участок ЗРЗ-2), (ул. Вагоностроительная, 3,5) площадью 1101,00 м.кв.;
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия местного (муниципального) значения "Жилой дом", 1920 г. (регламентный участок ЗРЗ-3), (ул. Вагоностроительная, 3,5) площадью 4134,00 м.кв.;
- Территория объекта культурного наследия местного (муниципального) значения "Жилой дом", 1920 г., (ул. Вагоностроительная, 3,5) площадью 27,00 м.кв.;
- Н-3 – Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса – весь земельный участок;
- Приаэродромная территория, зона ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград "Чкаловск" – весь земельный участок.

В непосредственной близости от проектируемого земельного участка КН 39:15:111506:840 находится земельный участок КН 39:15:111506:107, являющийся согласно сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности территорией объекта культурного наследия (объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом жилой», 1920 год, расположенный по адресу: город Калининград, ул. Вагоностроительная, 7.

Границами проектируемого земельного участка являются:

- с севера – территория существующего административного здания д. №61 на земельном участке КН 39:15:111506:562; территория существующего малоэтажного

					П-022-2020-ПКО		Лист
							2
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат			

жилого дома №63 на земельном участке КН 39:15:111506:58; территория существующей ГРП №22 на земельном участке КН 39:15:111506:52; территория существующего административного здания д. №1 на земельном участке КН 39:15:111506:23;

- с юга – территория существующего детского сада №7 на земельном участке КН 39:15:111506:107; территория существующего индивидуального жилого дома №68 на земельном участке КН 39:15:111506:66; территория строящегося многоквартирного жилого дома №66 на земельном участке КН 39:15:111506:122;

- с запада – территория существующего административного здания №3-5 на земельном участке КН 39:15:111506:5; земельный участок КН 39:15:111506:558 для благоустройства магазина д. №1А; территория существующего здания магазина д. №1А на земельном участке КН 39:15:111506:19;

- с востока – территория существующего индивидуального жилого дома №26 на земельном участке КН 39:15:111506:55; земельный участок КН 39:15:111506:425 для благоустройства территории жилого дома №26.

Территория земельного участка имеет перепад отметок рельефа, значение которых колеблется от 14,80 м. до 16,17 м.

Участок, выделенный для строительства многоквартирного жилого дома, имеет категорию земель – земли населенных пунктов.

На территории земельного участка имеются существующие объекты капитального строительства: объект №1 – нежилые здания (строения) – 3 объекта; объект б/н – административное здание, 2 этажа, общая площадь 403,7 м.кв. – 1 объект; объект б/н – нежилое здание, 1 этаж, общая площадь – 146,4 м.кв. – 1 объект, а также имеются существующие инженерные коммуникации; существующие покрытия и ограждения; существующие подпорные стенки; существующая древесно-кустарниковая растительность.

Согласно требований п.3.2 ГПЗУ на земельном участке отсутствуют объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия.

Установившийся уровень грунтовых вод на период изысканий (февраль 2020 г.) отмечен буровыми скважинами на глубинах 0,9-1,3 м от поверхности земли или 14,1-14,8 м в абсолютных отметках. Максимальный уровень грунтовых вод близок к наблюдаемому. Водоносный горизонт безнапорный. Питание осуществляется за счет атмосферных осадков, разгрузка происходит в гидрографическую сеть района.

2.3. Обоснование решений по инженерной подготовке территории.

Подготовительные работы для озеленения территории включают в себя следующие мероприятия:

- срезку плодородного слоя с дальнейшим его использованием для озеленения территории, предварительно обрабатывается препаратами, понижающими количество безопорена в почве;
- вырубку деревьев с корчевкой пней;
- вырубку кустарника с корчевкой пней и корневой системы;
- разборка существующих сооружений, инженерных коммуникаций, покрытий площадок и дорожек.

Проектное решение по инженерной подготовке территории предопределено границами земельного участка, отведенного под строительство многоквартирного жилого дома по ул. Вагоностроительная в г. Калининграде, а также градостроительной ситуацией, формой участка и сложившейся застройкой прилегающей территории.

- Инженерная подготовка территории включает в себя следующие мероприятия:
- обработка грунтов препаратами, понижающими количество бензопирена в почве;
 - организация рельефа проектируемой территории.

2.4. Описание решений по компенсационному озеленению.

Компенсационное озеленение выполнено в соответствии с требованиями п. 9.6. табл. 9.1 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в части соблюдения нормативных расстояний от посадочного материала до зданий, сооружений и инженерных коммуникаций.

Все виды зеленых насаждений приняты согласно СП 82.13330.2016 «Благоустройство территории», приложение «В» «Группы допустимой взаимозаменяемости растений древесных пород».

Озеленение территории предусматривает устройство газонов с подсыпкой плодородной почвы толщиной слоя 0,15 м. с посевом многолетних трав по норме высева 40 г/м², посадку древесно-кустарниковых пород в местах нормативно-допустимых с учетом отступов от фундаментов зданий, сооружений и подземных инженерных коммуникаций.

Согласно Инженерно - топографического плана М 1:500 с таксацией деревьев от 14.09.2020 г. в границу земельного участка 39:15:111506:840 попадает 34 дерева; 3 шт. кустарника и 169 м.п. кустарника, из которых согласно перечетной ведомости №5 от 22.01.2021 г. 33 дерева подлежат вырубке (в том числе: ель обыкновенная - 7 шт.; лиственница европейская - 3 шт.; яблоня садовая - 7 шт.; каштан конский обыкновенный - 1 шт.; груша обыкновенная - 2 шт.; липа крупнолистная - 5 шт.; бузина - 1 шт.; ясень - 1 шт.; груша - 1 шт.; рябина - 1 шт.; яблоня - 1 шт.; вишня - 1 шт.; алыча - 1 шт.; липа - 1 шт.); 3 кустарника подлежат вырубке (в том числе: липа мелколистная кустовая - 1 шт.; ясень кустовой - 1 шт.; бирючина - 1 шт.); 169 м.п. кустарника (в том числе: бирючина - 43 м.п.; спирея - 126 м.п.), о чем составлен акт обследования зеленых насаждений №28 от 21.01.2021 г.

В проекте компенсационного озеленения запланирована посадку компенсационного озеленения на объекте «Многоквартирный жилой дом по ул. Вагоностроительная в г. Калининграде» выполнить до окончания срока действия разрешения. Сроки определены с учетом разрешения на строительство №39-RU39301000-663-2020 от 16 декабря 2020 г., срок действия разрешения на строительство до 16 декабря 2022 г.

Площадь вырубаемых зеленых насаждений составляет 90,00 м.кв.

Посадочный материал должен быть только из питомника и соответствовать следующим требованиям:

№ п.п.	Наименование вида	Ед.изм.	Кол-во	Возраст, лет, не менее	Высота, м не менее	Диаметр ствола не менее, см на высоте 1,3 м
1	Граб обыкновенный "Carpinus betulus"	шт.	33	12	общая высота – 4,0	4,0
2	Туя западная "Fastigiata"	шт.	6	общая высота -1,2-1,5 м.		
3	Дерен белый	шт.	510	высота – не менее 0,7 м, количество скелетных ветвей не менее 5 шт.		
ИТОГО:		33 дерева и 516 кустарников				

Изм.	№ докум.	Подп.	Дат	

П-022-2020-ПКО

Лис

4

Посадку деревьев и кустарников производить в соответствии с МДС 13-5.2000 «Правила создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах Российской Федерации» и Решения городского Совета депутатов Калининграда от 4 марта 2020 г. N 42 "Об утверждении Порядка выдачи разрешительной документации на вырубку (снос), обрезку и/или пересадку зеленых насаждений на территории городского округа "Город Калининград".

Ассортимент древесно-кустарниковых пород подобран согласно климатическим характеристикам данного района проектирования и произрастающих пород на данном участке.

					П-022-2020-ПКО	Лист
						5
Изм.	№ докум.	Подп.	Дат			