

ООО «Архитектурная мастерская 4+»

ПРОЕКТ КОМПЕНСАЦИОННОГО ОЗЕЛЕНЕНИЯ
объекта «Малоэтажный многоквартирный дом № 2.1 (по ГП)
по ул. Таганрогской – Ключевой – Родниковой в г. Калининграде»

Проектная документация

Утверждаю:

заместитель главы администрации,
председатель комитета городского
хозяйства и строительства
администрации городского округа
«Город Калининград»



В.Б. Борисов

« 05 » 10 2023 г.



Согласовано:

начальник департамента окружающей
среды и экологического надзора
Министерства природных ресурсов и
экологии Калининградской области


« 06 » 10 2023 г.

Е.В. Тарандашва /
А.В. Тимченко
2023 г.



2023

038-19/ч-127
от 14.09.23

Текстовая часть.

Земельный участок под строительство многоквартирных, малоэтажных домов II очереди строительства с кадастровым номером ЗУ 39:15:131005:612 от 21.07.2022г. площадью 1,30962 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.

Земельный участок под строительство многоквартирного, малоэтажного дома №2.1 (поГП) по сведениям ЕГРН с кадастровым номером 39:15:131005:612 от 21.07.2021г. площадью 1,3062 га находится в собственности ООО «ОЛИМП» с обременением: часть участка в зоне транспортной инфраструктуры (согласно Генеральному плану городского округа "Город Калининград"; S=447.0 м² - ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации (согласно сведениям ЕГРН);

S=846.0 м² - ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации (согласно сведениям ЕГРН);

S=10613.0 м² - III пояс санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения МУП ЖКХ "Гурьевский водоканал" (скважина №2225) (39:00-6.633) (согласно сведениям ЕГРН);

S=10613.0 м² - III пояс санитарной охраны источника питьевого водоснабжения (согласно Генеральному плану городского округа "Город Калининград №);

S=4253.0 м² - Зона санитарной охраны водозабора от скважины №2232 "Ближнее поле";

S=2267.0 м² - Зона санитарной охраны водозабора от скважины №2222 "Ближнее поле";

S=13062.0 м²- Приаэродромная территория, зона ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград "Чкаловск" (проект)

Границами проектируемого участка для многоквартирного, малоэтажного дома №2.1 служат:

- с северо-запада — ранее запроектированный участок многоквартирного, малоэтажного дома №1.1 первой очереди строительства;
- с северо-востока — красная линия улицы Таганрогская.
- с юго-востока – красная линия ранее разработанной улицы №4
- с юго-запада — участок третьей очереди строительства под многоквартирные, малоэтажные дома №3.1, №3.2, №3.3;

Проект выполнен на инженерно-топографическом плане, совмещенном с подеревной съёмкой от 21.07.21г. 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 к востоку участка. Абсолютные отметки изменяются от 25,22 м до 24,13 м в Балтийской системе высот. На участке есть навалы грунта, поверхность участка изрытая.



431А.21-ПКО.К.т

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разраб.		Грузина		<i>[Signature]</i>	06.23				
ГИП		Талаева		<i>[Signature]</i>	06.23				
Н. контр.		Бабушкина		<i>[Signature]</i>	06.23				

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
Р	1	17

ООО "Архитектурная мастерская 4+"
 г. Калининград, ул. Римская, 29
 тел. +7 (4012) 347-444
 mail@a4plus.ru

Участок свободен от объектов капитального строительства.

На участке располагаются существующие инженерные сети. Вдоль юго-западной границы участка — сеть газа низкого давления ПЭ 225 с охранной зоной, параллельно ему на расстоянии 3,5м - электрический кабель 4x70 низкого напряжения проложенный от существующей ТП 65-5 ведущий к существующей КНС.

Согласно топографической съёмке и перечётной ведомости зелёных насаждений №ПВ-79 от 22.07.22г. на участке растёт 116 деревьев лиственных пород — ива, береза, осина и одна ольха. При проектировании все деревья попадают под строительство (пятно застройки, проезды, насыпной грунт при планировании рельефа) и подлежат вырубке.

Почвенно-растительный слой согласно инженерно-геологическим изысканиям №22-01237-ИГИ (ООО «ГЕОИД» в период май-июль 2022г.) на проектируемом участке местами развит от 0,2-0,3м.

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

- Площадь участка для многоэтажного многоквартирного дома №2.1 - 13062.0м² ;
- Количество зданий на участке — 1шт.
- Площадь застройки — 4955.1 м² - 37.9%;
- Площадь твёрдых покрытий — 5844.3м² - 44.8%
- Площадь озеленения — 2219.4 м² - 17.3% (газон партерный - 2262.6 м², покрытие площадки для сушки белья из экологической плитки с отверстиями для газона — 32.3м², песочница — 10,9м²)

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 зелёных насаждений. Компенсационное озеленение производится на том же земельном участке, на котором были повреждены или уничтожены зелёные насаждения, либо, если это невозможно, на ином земельном участке, расположенном в том же микрорайоне (квартале) на расстоянии не более 500 метров от поврежденных или уничтоженных зелёных 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.

На проектируемом участке жилого дома №2.1 (КН 39:15:131005:612) согласно подеревной съёмке и перечётной ведомости №ПВ-79 от 22.07.2022г. Произрастает 116 шт. деревьев лиственных пород. Это ива, берёза, осина, ольха.

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

При проектировании все деревья попадают под строительство (пятно застройки, проезды, насыпной грунт при планировании рельефа) и подлежат вырубке. Вырубаемых деревьев II группы-67шт. (береза повислая - 23шт(108), осина - 44шт(95), III группы - 49шт. (ива козья - 48шт(75), ольха серая - 1шт(75)).
Всего 969 баллов.

Площадь вырубки зелёных насаждений на участке КН 39:15:131005:612 от 21.07.2021г по ул. Таганрогская составляет 788 кв.м. *Участок высадки 39:15:131005:612.*

Для компенсационного озеленения проектируемого участка выполнить высадку 113 шт. саженцев- крупномеров деревьев (лиственных пород 67 шт., хвойных пород 46 шт.).
 Высаживаемых деревьев: I группы (13 бал.)=6шт., I группы (12 бал.)=7шт., I группы (11 бал.)=31шт., I (10 бал.)=19шт., II (9)=16 шт., III (7)=34 шт. **Всего 1075 баллов.**

Общее количество экологических баллов высаживаемых деревьев больше, чем вырубаемых, что соответствует требованиям "Постановления Правительства Калининградской области №521" от 05.10.2022г., п.8.

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

№ п. п.	Наименование вида	Ед. изм.	Количество	Возраст, лет не менее	Высота, м не менее	Диаметр ствола не менее, см на высоте 1,3м
Компенсационное озеленение:						
Проектируемые деревья хвойных пород			46			
1	Сосна черная австрийская «Орегон Грин» западн. вид (II групп. 9 бал.)	шт.	12	12	2,0	
2	Туя западная «Брабант» (посадка живой изгородью) (III групп. 7 бал.)	шт.	34	12	2,0 после стрижки	
Проектируемые деревья лиственных пород			67			
3	Дуб черешчатый «Фастигиата» (I групп., 13 бал.)	шт.	6	12	Высота 3,5 штамба 1,8м, диаметр кроны 0,7м	4,0
4	Клён остролистный «Роял Ред» (I групп., 12 бал.)	шт.	7	12	3,5	4,0
5	Клён остролистный «Кливленд» (I групп., 11 бал.)	шт.	11	12	3,5	4,0
6	Клён остролистный «Глобозум» (I групп., 10 бал.)	шт.	19	12	3,5	4,0
7	Лириодендрон тюльпановый "Glen Gold" (II групп., 9 бал.)	шт.	4	12	3,5	4,0
8	Робиния на штамбе «Умбракулифера» (I групп., 11 бал.)	шт.	20	12	3,0 высота штамба 1,8	3,0
Всего для компенсационного озеленения II очер. стр-ва		шт.	113 деревьев (1075 баллов)			

Экологическая ценность высаживаемых деревьев в счёт компенсационного озеленения составляет 1075 баллов.

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

Подобранный ассортимент зелёных насаждений применим для озеленения г. Калининграда.

Саженцы 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 6 шт.. Саженцы должны иметь симметричную крону, без сухих и повреждённых ветвей и без повреждений болезнями и вредителями.

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 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 безлиственном 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 прогрева почвы до начала активного распускания почек и образования побегов.

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

Срок компенсационного озеленения по проекту — 25.07.2025г. (согласно ПОС), но не позднее срока действия разрешения на строительство 25.07.2026г.

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.

						431А.21-ПКО.Т	Лист
							4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Высадка туи «Брабант» в живую изгородь производится в траншее глубиной 0,85-1,0м, шириной 0,85-1,0м. Высадка кустарников в живую изгородь — в траншее 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 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		5