

Пояснительная записка.

Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Земельный участок под строительство многоквартирного среднеэтажного дома с кадастровым номером 39:15:150852:840 от 21.12.2020г. площадью 0,1221 га находится в южной части города в Московском районе, в границе улицы Печатная.

Земельный участок, согласно выписке из ЕГРН от 21.12.2020г, находится в собственности ООО «Т-ЗаказчикСтрой» с обременением: S=310.0 м² - охранный зона инженерных коммуникаций, S=1221.0 м² - зона охраняемого объекта (по Генеральному плану городского округа «Город Калининград». Весь участок расположен в зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения III пояса (Н-3). Весь участок расположен в при аэродромной территории ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград «Чкаловск» (проект

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

- Площадь участка для многоквартирного среднеэтажного дома - 1221.0м² ;
- Площадь застройки – 393.3 м² - 32.2%;
- Площадь твёрдых покрытий – 523.9 м² — 42.9%
- Площадь озеленения – 303.8 м² - 24.9% (газон партерный);

Проект выполнен на инженерно-топографическом плане от 29.03.21г. выполненным МП "Городской центр геодезии" городского округа "Город Калининград". Система координат местная - МСК-39, система высот - Балтийская.

Границами проектируемого участка для среднеэтажного, многоквартирного дома служат:

- с севера - существующий обще-квартальный проезд;
- с юга – красная линия проектируемой магистральной улицы Интернациональная ;
- с запада - существующий обще-квартальный проезд;
- с востока — территория свободная от застройки.

						429А.20-ПКО.Т		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разраб.		Грузина		<i>Грузина</i>	08.21			
ГИП		Талаева		<i>Талаева</i>	08.21			
И.контр.		Сидорова		<i>Сидорова</i>	08.21			
						Стадия	Лист	Лист
						П	1	
						000 "Архитектурная мастерская 4+ г. Калининград, ул. Римская, 25		

Пояснительная записка

Рельеф проектируемого участка ровный, с понижением отметок земли (0,3-0,85м) к югу участка. Абсолютные отметки изменяются от 10,71 м до 11,56 м в Балтийской системе высот

Почвенно-растительный слой согласно инженерно-геологическим изысканиям (ООО «ГЕОИД» в период изысканий (апрель и май 2021г) на проектируемом участке местами развита до 0,3 м.

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 30 метров от поврежденных или уничтоженных зеленых насаждений.

При проектировании на отведённом участке сносятся все деревья и кустарники. В границе отведённого участка, взамен сносимых существующих зелёных насаждений, выполняется **компенсационное озеленение**. Площадь территории деревьев и кустарников попадающих под снос составляет 190 кв.м.

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.

Компенсационное озеленение выполнено в соответствии с требованиями:

1. п.9.5 табл.3 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (СНиП 2.07.01-89*) с соблюдением нормативных расстояний от зданий и сооружений а так же объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников.
2. Закона Калининградской области №100 от 21.12.2006 (с изменениями) «Об охране зелёных насаждений».
3. Правил создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах Российской Федерации разработанными Академией коммунального хозяйства им. К.Д. Панфилова, и утвержденных приказом Государственного Комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 15.12.1999 № 153.
4. Правил благоустройства территории городского округа «Город Калининград», утвержденных решением городского Совета депутатов Калининграда от 30.06.2024 № 182 (в послед. редакции)

Места посадки зеленых насаждений и ведомость элементов озеленения представлены на посадочном плане.

На проектируемом участке многоквартирного дома по ул. Печатная согласно подеревной съёмки и перечётной ведомости (к акту обследования зелёных насаждений №934 от 05.07.21) №84 от 13.07.2021г. произрастает 27 шт. деревьев лиственных пород в здоровом и усыхающем состоянии и 4 шт. кустарников лиственных пород в здоровом состоянии.

При проектировании все деревья и кустарники попадают под строительство (пятно застройки, проезды, насыпной грунт при планировании рельефа) и подлежат вырубке.

Вырубаемых деревьев I группы 1 шт., деревьев III группы 26 шт., кустарника II группы 4 шт.

В проекте запланирована посадка 28 шт. деревьев и 128 шт. кустарника, в том числе в счет компенсационного озеленения. 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.	Количество	Возраст, лет не менее	Высота, м не менее	Диаметр ствола не менее, см на высоте 1,3м
1	Дуб пирамидальный «Фастигиата» (I группа ценности пород)	шт.	1	12-14	3,5	4,0
2	Граб обыкновенный (посадка живой изгородью) (III группа)	шт.	27	12	3,5	4,0
3	Туя шаровидная	шт.	4	4-6	0,5 Диаметр кроны 0,5 м	
4	Сосна горная	шт.	13	4-6	0,5 количество скелетных ветвей не менее 5 шт.	
5	Барбарис Тунберга «Атропурпуреа» (посадка живой изгородью)	шт.	111	3-5	0,5 количество скелетных ветвей не менее 5 шт.	-
Итого		шт.	28 деревьев и 128 кустарника			

Подобранный ассортимент зелёных насаждений применим для озеленения г. Калининграда.