

Пояснительная записка

Проектная документация выполнена проектной организацией ООО "Архитектурная мастерская Вячеслава Ковальчука", осуществляющая свою деятельность на основании свидетельства саморегулирующей организации № 0027.04-2009-3904081369-П-110 от 25 ноября 2011 года.

Основания для выполнения проектных материалов настоящего договора

- Градостроительный план земельного участка № РФ-39-2-01-0-00-2021-0988/П от 14.04.2021г.;
- Кадастровой номер земельного участка 39:15:131809:36 от 04.05.2010г.;
- Инженерно-топографически план земельного участка (подеревная). Выполнена МП "Городской центр геодезии" от 11.05.2021г.
- Акт обследования зеленых насаждений №780 от 9 июня 2021г.
- Перечетная ведомость зеленых насаждений №69 от 10 июня 2021г.
- Расчет компенсационной стоимости зеленых насаждений к акту обследования №780 от 09.06.2021г.

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

Реконструируемое административное здание по ул. Тельмана, 39 в г. Калининграде находится на земельном участке с кадастровым номером 39:15:131809 : 36 от 04.05.2010, общей площадью 4008 кв.м. Участок расположен в территориальной зоне ОД - «Зона делового назначения» (подзона Д). Вид разрешенного использования земельного участка - общественное управление, код по классификатору видов разрешенного использования земельных участков - 3,8 .

Границами проектируемого земельного участка являются:

- с северо-востока и юго-востока участок ограничен ул. Тельмана;
- с севера-запада и юго-запада - территория смежных землепользователей, под индивидуальную жилую застройку.

Территория земельного участка имеет перепад отметок рельефа, значение которых колеблется от 25,50м. до 26,77м.

На участке проектирования, согласно перечетной ведомости зеленых насаждений №69 от 10.06.21г. и подеревной съемки выполненной МП "Городской центр геодезии", произрастают зеленые насаждения в количестве 35 штук, из них 35 деревьев.

Под реконструкцию здания и благоустройство территории :

1. Подлежат вырубке 25 деревьев:

- клен ложноплатановый - 2шт.(IIгр., 9бал.), клен остролистный - 6шт.(Iгр., 11бал.), граб обыкновенный- 12шт.(IIгр. 10бал.), ель голубая (колючая)- 4шт.(IIгр. 8бал.), липа мелколистная - 1шт.(Iгр. 9бал.);
- персаживаем 4 дерева (клен остролистный - 1шт., туя - 3шт.);
- сохраняем 6 деревьев (бук краснолистный - 1шт., клен ложноплатановый - 1шт., дуб - 1шт, бук плакущий - 1шт., клен остролистный - 2шт.).

Согласно приложения №1 к постановлению Правительства Калининградской области № 521 от 05.10.2022г экологическая ценность вырубяемых видов (пород) деревьев составляет - 245 баллов.

Площадь вырубяемых зеленых насаждений составляет - 706,5 м²



СОГЛАСОВАНО:

Взамен № инв.

Подпись и дата

Инв. № подл.

02.07.21 - ПКО.ТЧ

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	1	4
Разработал	Кузь					Пояснительная записка		
Проверил	Минько							
ГИП	Минько							
						ООО "АМВК"		

Согласно ГПЗУ участок имеет зоны с особыми условиями использования территорий:

- охранная зона инженерных коммуникаций (частично), площадью 2296 м², установлена СП 42.13330.2016 (Актуализированная редакция «СНиП 2.07.01-89*») Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.
- охранная зона инженерных коммуникаций (согласно сведения ЕГРН) (частично), площадью 176 м², установлена статьёй 56 и 56.1 Земельного кодекса РФ.
- охранная зона инженерных коммуникаций (согласно сведения ЕГРН) (частично), площадью 81 м², установлена статьёй 56 и 56.1 Земельного кодекса РФ.
- охранная зона инженерных коммуникаций (согласно сведениям ЕГРН) (частично), площадью 103м², установлена статьёй 56 и 56.1 Земельного кодекса РФ.
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия «Вилла; Вилла» (110;209) (согласно сведениям ЕГРН) (частично), площадью 4007м², установлена Постановлением Правительства Калининградской области от 06.06.2013года №386 «об утверждении границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, находящихся на территории Калининградской области, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон»;
- зона ограничения строительства от объектов связи (частично), площадью 621м², установлена Санитарно-эпидемиологическим основаниями: №39.КС.14.000.Т.000044.02.14 от 18.02.2014 года и № 39.КС.14.000.Т.000428.08.16 от 15.08.2016 года.
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (весь), площадью 4008 м², установлена Постановлением Правительства Калининградской области от 06.06.2013года №386 «об утверждении границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, находящихся на территории Калининградской области, режимов использования земель и градостро-ительных регламентов в границах данных зон»; Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград».
- второй пояс зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (весь), площадью 4008м², установлена Постановлением Главного санитарного врача РФ от 14.03.2002 № 10 «О введении в действие Санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02» (с изм. от 25.09.2014).
- приаэродромная территория, зона ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград «Чкаловск» (проект), весь участок, площадью 4008 кв. м. . Сайт Министерства обороны РФ.

б) обоснование планировочной организации земельного участка

Схема планировочной организации земельного участка предусматривает реконструкцию административного здания и благоустройство территории:

- реконструируемое здание - 521,20м²
- проектируемая часть здания - 246,50м²
- теплогенераторная - 20,80м²
- площадка ТКО раздельного накопления отходов - 15,0м²
- открытая автостоянка на 8 машино/мест - 106,0м²
- открытая автостоянка на 17 машино/мест, в т.ч. 2 машино/места для ММГН - 243,39м²

СОГЛАСОВАНО:

Взамен № инв.

Подпись и дата

Инв. № подл.

02.07.21 - ПКО.ТЧ

Лист

2

Изм. Лист №док Подпись Дата

в) описание решений по благоустройству и озеленению территории

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий и создания благоприятной среды на территории предусматриваются следующие мероприятия по благоустройству территории и озеленению:

- мощения подъездов и стоянок с плиточным покрытием (ТИП 1)Н=0,08мм., по ГОСТ26633-2015;
- мощение тротуаров и пешеходных дорожек с плиточным покрытием (ТИП 2)Н=0,06мм., по ГОСТ 17608-91;
- мощение площадки для мусорных контейнеров из тротуарной плитки (ТИП 3)Н= 0,06м. по ГОСТ 17608-91;
- устройство краев проездов бетонным бортовым камнем, тротуаров и площадки для ТКО - поребриком.

Для удобного перемещения МГН, на пересечении проездов с тротуарами, предусмотрено понижение дорожного бортового камня. Продольный профиль тротуара принят допустимым для передвижения инвалидов от проектируемого парковочного места для МГН до входа в здание.

Озеленение территории в границах проектных работ предусматривает:

- устройство газонов - засев газонной травой (газон обыкновенный: мятлик луговой - 65%, полевица обыкновенная - 35);
- обрезка у деревьев сухих ветвей - 2 шт. (бук краснолистный(№12) и бук плакучий(№31);
- пересадка деревьев - 4 шт. (туя - 3шт.(№9, 11, 16), клен остролистный - 1шт. (№15).

Взамен вырубаемых зеленых насаждений, предусматривается компенсационное озеленение.

Все компенсационное озеленение в полном объеме высаживается на земельном участке с кадастровым номером 39:15:131809:36, отведенном под реконструкцию админи стративного здания по адресу: г. Калининград, ул. Тельмана,39. Места посадки зеленых насаждений и ведомость элементов компенсационного озеленения представлены на посадочном плане.

Ассортимент высаживаемых зеленых насаждений в счет компенсационного озеленения определен в соответствии с требованиями п. 7 ст. 6 Закона №100 «Об охране зеленых насаждений» от 21.12.2006 и Постановления Правительства Калининградской области №118 от 19.03.2007 года «Об определении нормативов и порядка исчисления компенсационной стоимости зеленых насаждений и объектов озеленения на территории Калининградской области», согласно внесенным изменениям от 05 октября 2022 года №.520 (Об определении нормативов и порядка исчисления компенсационной стоимости зеленых насаждений на территории Калининградской области) и №521 (Об определении экологической ценности видов (пород) зеленых насаждений при проведении компенсационного озеленения на территории Калининградской области).

Компенсационное озеленение выполняется в соответствии с требованиями п. 9 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*), Правил создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах Российской Федерации, утвержденными приказом Государственного Комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 15.12.1999 № 153 (МДС 13-5.2000), Правил благоустройства территории городского округа «Город Калининград», утвержденных решением городского совета депутатов Калининграда, в части минимальных нормативных расстояний до зданий и сооружений (не менее 5 м для деревьев, не менее 1,5 м для кустарников), инженерных коммуникаций(не менее 2 м для деревьев, не менее 1 м для кустарников), края тротуара (не менее 0,7 м для деревьев, не менее 0,5 м для кустарников). От границ соседних земельных участков стволов высокорослых деревьев - 4 м., среднерослых - 2м, опоры осветительной сети (не ближе 4м).

Посадочный материал должен быть только из питомника и соответствовать требованиям ГОСТ 2855-89. «Саженьцы деревьев и кустарников. Садовые и архитектурные формы»:

СОГЛАСОВАНО:

Взамен № инв.

Подпись и дата

Инв. № подл.

02.07.21 - ПКО.ТЧ

Лист

3

Изм. Лист №док Подпись Дата

В счет компенсационного озеленения на территории для высадки используют:

1. Саженцы деревьев лиственных пород:

- клен остролистный - 7 шт.(I группа - особо ценные, 11 баллов);

2. Саженцы деревьев хвойных пород:

- туя складчатая "Атровиренс" - 4 шт.(II группа - ценные, 9 баллов);

- тис ягодный - 14 шт.(II группа - ценные, 10 баллов).

Согласно приложения №1 к постановлению Правительства Калининградской области №521 от 05.10.2022г экологическая ценность видов (пород) деревьев при проведении компенсационного озеленения составляет 253 баллов.

Ведомость элементов компенсационного озеленения

Таблица № 1

№ п.п.	Наименование вида	Ед. изм.	Кол-во	Возраст, лет	Высота (м), не менее	Диаметр ствола на высоте 1,3м, не менее (см)
1	Клен остролистный	шт.	7	12	3,0	3,0
2	Туя складчатая "Атровиренс"	шт.	4	12	2,0	—
3	Тис ягодный	шт.	14	12	2,0	—

Срок посадки деревьев - до 31.08. 2024 года (но не позднее срока выдачи порубочного билета)

Посадка деревьев в на территории выполнена с учетом проектируемых сетей инженерных коммуникаций в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", актуализированная версия СНиП 2.07.01-89*; согласно ведомости элементов озеленения. (см. ТЧ. Таблица №1 и ГЧ лист 3 "Посадочный план. М 1:500").

Взамен № инв.

Подпись и дата

Инв. № подл.

02.07.21 - ПКО.ТЧ

Лист

4

Изм. Лист №док Подпись Дата

СОГЛАСОВАНО: