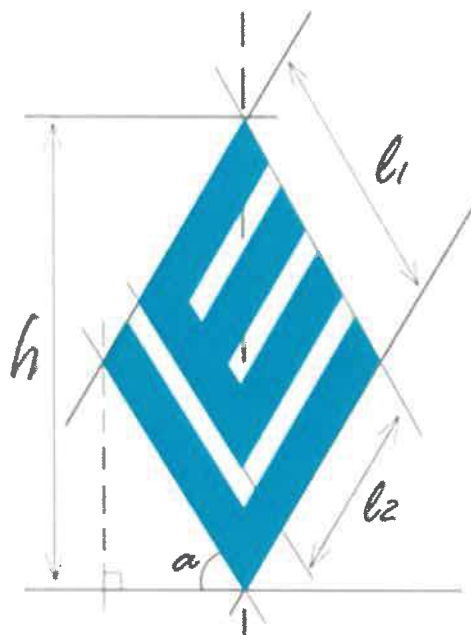


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ООО «СанТермо-Проект»  
СРО-П-025-15092009

Проект компенсационного озеленения объекта: «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и встроенной подземной автостоянкой по ул. Марата в г. Калининграде.»



«Утверждаю»

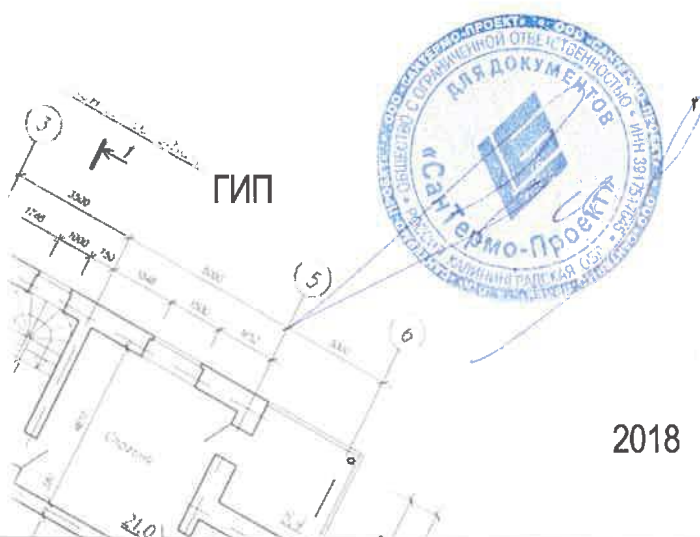
«Согласовано»

Заместитель главы администрации,  
председатель комитета городского  
хозяйства администрации  
городского округа «Город  
Калининград»

Заместитель министра природных  
ресурсов и экологии  
Калининградской области

\_\_\_\_\_ А.А. Купцов

\_\_\_\_\_ А.Г. Ядренцев



Князьков А.Н.

2018

## Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
П-015-2017-ПКО.С	Содержание тома	2
П-015-2017-ПКО.ТЧ	<b>Текстовая часть</b>	
	2.1. Исходные данные, нормативные и справочные материалы.	3
	2.2. Характеристика земельного участка.	3
	2.3. Обоснование решений по инженерной подготовке территории.	5
	2.4. Описание решений по компенсационному озеленению.	5

П-015-2017-ПКО.ГЧ	<b>Графическая часть</b>	
П-015-2017-ПКО.ГЧ (1)	Ситуационный план размещения объекта капитального строительства. М 1:2000	7
П-015-2017-ПКО.ГЧ (2)	Дендрологический план. М 1:500	8
П-015-2017-ПКО.ГЧ (3)	Посадочный чертеж. Разбивочный чертеж. М 1:500	9

						П-015-2017-ПКО.С	Лист
							2
Изм	Кол	Лист	№ док	Подп	Дата		

## ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ.

## 2.1. Исходные данные, нормативные и справочные материалы.

Проектная документация выполнена на основании:

- Инженерно -топографического плана М 1:500 и подеревной съемки с таксацией зеленых насаждений, выполненных в 2017 г.;
- Инженерно-геологических изысканий;
- Инженерно - геодезических изысканий;
- Технического задания на выполнение проектно-изыскательских работ;
- Градостроительного плана земельного участка № RU39301000-617-2019/А от 16.04.2019 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.

## 2.2. Характеристика земельного участка.

Проектируемый многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой находится на участке с кадастровым номером 39:15:111503:264 согласно ГПЗУ № RU39301000-617-2019/A от 16.04.2019 г.; земельный участок общей площадью 1560,00 кв.м.

Участок под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой расположен в Центральном районе г. Калининграда по улице Марата.

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).

Подп. и дата

Взам. инв. №

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

«Город Калининград», утвержденными решением №438 от 17 декабря 2014 г.

## 2.2. Характеристика земельного участка.

Проектируемый многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой находится на участке с кадастровым номером 39:15:111503:264 согласно ГПЗУ № RU39301000-617-2019/А от 16.04.2019 г.; земельный участок общей площадью 1560,00 кв.м.

Участок под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой расположен в Центральном районе г. Калининграда по улице Марата.

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).

					Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по улице Марата в городе Калининграде.			
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата				
Разраб.	Беляков				Пояснительная записка			
ГИП	Круглов							
Инв. № подл.						Лит	Лист	Листов
							2	6
						ООО «СанТермо-проект»		

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., площадь проектируемых встроенно-пристроенных нежилых помещений в проектируемом доме соответствует нормативному проценту не более 15% общей площади дома (площадь встроенных нежилых помещений (офисные помещения) составляет 254,09 м.кв. (согласно разделу «АР»); общая площадь дома составляет 3356,81 м.кв.(согласно разделу «АР»), соответственно соотношение равно 254,09 м.кв. / 3356,81 м.кв. = 0,0757 (7,57 %), что соответствует нормативным требованиям.

Земельный участок 39:15:111503:264 расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки с проектом межевания территории согласно ГПЗУ № RU39301000-617-2019/А от 16.04.2019 г.; (Постановление администрации городского округа «Город Калининград» №1256 от 04.08.2015 г. «Об утверждении проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах проспект Победы – ул. Горная – ул. Велосипедная дорога – ул. Радищева в Центральном районе».

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

- Охранная зона инженерных коммуникаций площадью 350,00 м.кв. (водопровод ПЭ 75 – сохраняется; канализация бытовая кер. 150 – выносится из-под пятна застройки);
- Граница охранной зоны ВТП-44 площадью 17,00 м.кв. (электрокабель высокого давления) - сохраняется;
- Охранная зона инженерных коммуникаций площадью 197,00 м.кв. (сеть связи) - сохраняется;
- Н-3 – Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса площадью 1560,00 м.кв.(весь участок).

Границами проектируемого земельного участка являются:

- с севера –существующий проезд;
- с юга – существующий проезд;
- с запада – улица Марата;
- с востока – существующие нежилые строения на земельном участке КН 39:15:111503:4.

Территория земельного участка имеет перепад отметок рельефа, значение которых колеблется от 15,59 м. до 16,12 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 и б/н – нежилое одноэтажное здание общей площадью 20,5 м.кв.; существующие ограждения, покрытия, подпорные стенки и существующие инженерные коммуникации.

Согласно Перечетной ведомости от 26.02.2018 г. и Подеревной съемке от 30.11.2017 г. земельного участка 39:15:111504:240 на территории имеются деревья, в количестве 38 шт. Проектом предусмотрена вырубка деревьев в количестве 29 шт., сохраняемых деревьев - 9 шт., а также проектом предусмотрена компенсационная высадка деревьев в границах земельного участка в количестве – 29 шт.

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

В период изысканий (июнь 2019 г) грунтовые воды встречены в скважинах на глубине 8,4-10,3 м. Установившиеся уровни отмечены на глубине 4,7-4,8 м.

Максимальный уровень ожидается на 0,5 м. выше зафиксированного.

В неблагоприятный период прогнозируется образование водоносного горизонта верховодки на суглинистом водоупоре.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	<p>- с севера –существующий проезд;</p> <p>- с юга – существующий проезд;</p> <p>- с запада – улица Марата;</p> <p>- с востока – существующие нежилые строение на земельном участке КН 39:15:111503:4.</p> <p>Территория земельного участка имеет перепад отметок рельефа, значение которых колеблется от 15,59 м. до 16,12 м.</p> <p>Участок, выделенный для строительства многоквартирного жилого дома, имеет категорию земель – земли населенных пунктов.</p> <p>На территории земельного участка имеются существующие объекты капитального строительства: объект №1 – нежилые здания (строения) 3 объекта и б/н – нежилое одноэтажное здание общей площадью 20,5 м.кв.; существующие ограждения, покрытия, подпорные стенки и существующие инженерные коммуникации.</p> <p>Согласно Перечетной ведомости от 26.02.2018 г. и Подеревной съемке от 30.11.2017 г. земельного участка 39:15:111504:240 на территории имеются деревья, в количестве 38 шт. Проектом предусмотрена вырубка деревьев в количестве 29 шт., сохраняемых деревьев - 9 шт., а также проектом предусмотрена компенсационная высадка деревьев в границах земельного участка в количестве – 29 шт.</p> <p>Согласно требований п.3.2 ГПЗУ на земельном участке отсутствуют объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия.</p> <p>В период изысканий (июнь 2019 г) грунтовые воды встречены в скважинах на глубине 8,4-10,3 м. Установившиеся уровни отмечены на глубине 4,7-4,8 м.</p> <p>Максимальный уровень ожидается на 0,5 м. выше зафиксированного.</p> <p>В неблагоприятный период прогнозируется образование водоносного горизонта верховодки на суглинистом водоупоре.</p>	
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат	П-015-2017-ПКО	Лист
						2

К опасным инженерно-геологическим процессам на исследуемом участке относятся: - подтопление территории. Анализ гидрогеологических условий участка строительства позволяет сделать вывод, что территория участка строительства согласно СП 11-105-97 ч. II приложение И принадлежит к типу I А-2 (сезонно (ежегодно) подтопляемая).

### 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;
- разборка существующих сооружений и покрытий.

Проектное решение по инженерной подготовке территории предопределено границами земельного участка, отведенного под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по улице Марата в Центральном районе города Калининграда, 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 82.13330.2015 «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/м<sup>2</sup>, посадку древесно-кустарниковых пород в местах нормативно-допустимых с учетом отступов от фундаментов зданий, сооружений и подземных инженерных коммуникаций.

В границу земельного участка попадает 38 деревьев, из которых 29 деревьев подлежит вырубке (в том числе: клен полевой - 1 шт.; клен - 13 шт.; граб - 13 шт.; вяз - 1 шт.; черешня - 1 шт.).

Проектом предусмотрена высадка деревьев и кустарников в количестве: деревьев (Граб обыкновенный с шагом 0,65 метра – 29 шт.); кустарника (Туя западная – 5 шт., спирея японская и обыкновенная – 11 шт.)

В проекте компенсационного озеленения запланирована посадка компенсационного озеленения на объекте «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Марата в г. Калининграде» - до 06.06.2021 г. Сроки определены с учетом разрешения на строительство.

Подп. и дата	
Взам. инв. №	
Инв. № дубл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

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 82.13330.2015 «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/м<sup>2</sup>, посадку древесно-кустарниковых пород в местах нормативно-допустимых с учетом отступов от фундаментов зданий, сооружений и подземных инженерных коммуникаций.

В границу земельного участка попадает 38 деревьев, из которых 29 деревьев подлежит вырубке (в том числе: клен полевой - 1 шт.; клен - 13 шт.; граб - 13 шт.; вяз - 1 шт.; черешня - 1 шт.).

Проектом предусмотрена высадка деревьев и кустарников в количестве: деревьев (Граб обыкновенный с шагом 0,65 метра – 29 шт.); кустарника (Туя западная – 5 шт., спирея японская и обыкновенная – 11 шт.)

В проекте компенсационного озеленения запланирована посадка компенсационного озеленения на объекте «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Марата в г. Калининграде» - до 06.06.2021 г. Сроки определены с учетом разрешения на строительство \_\_\_\_\_.

						Лист
					П-015-2017-ПКО	3
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат		

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	шт.	29	10	общая высота – 3,0	3,0
2	Туя западная	шт.	5	5	общая высота - 0,5	---
3	Спирея японская и обыкновенная	шт.	11	5	общая высота - 0,5	---
ИТОГО:		29 деревьев и 16 кустарников				

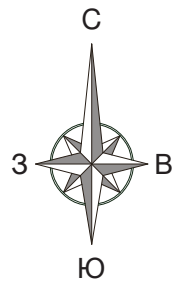
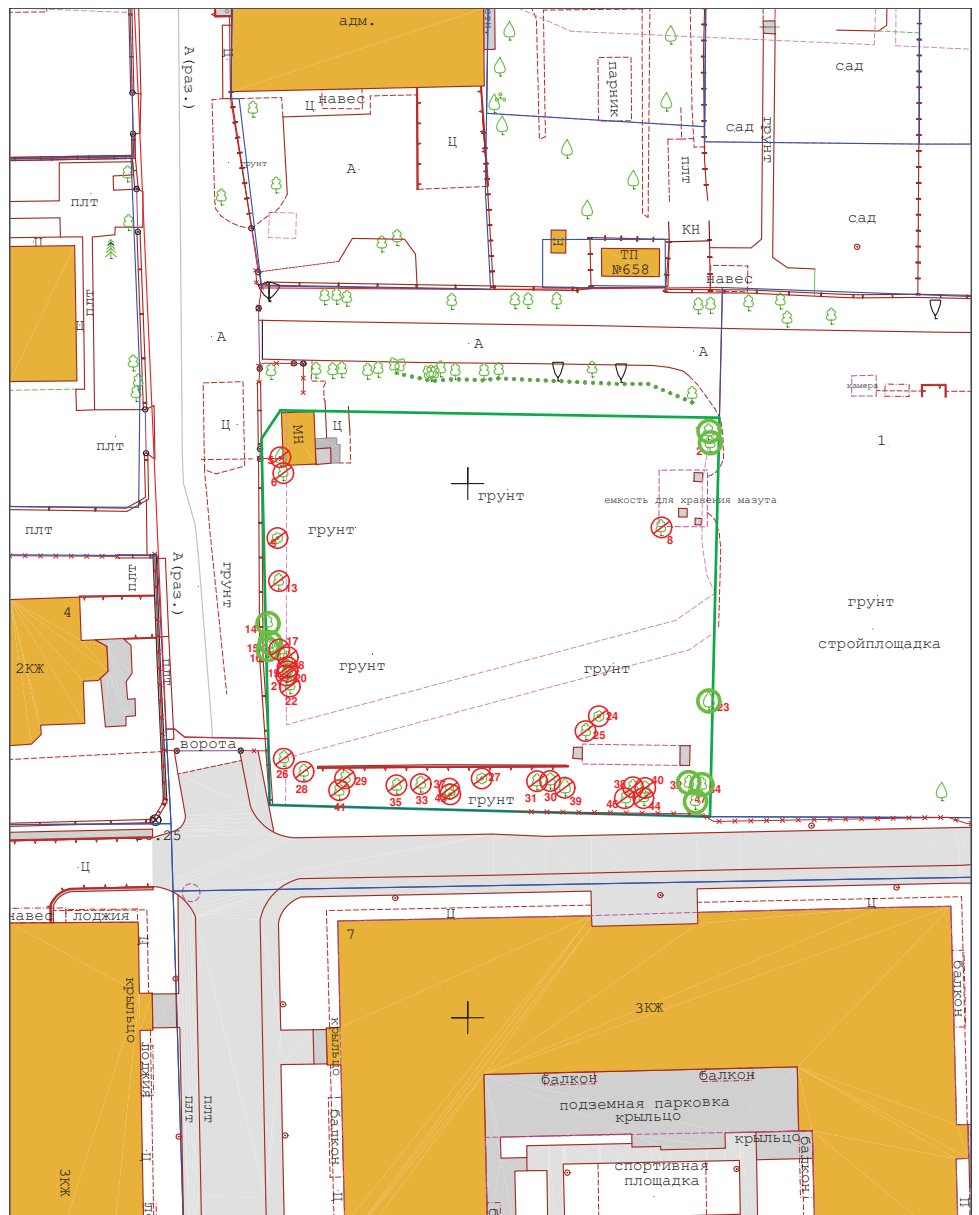
Посадку деревьев и кустарников производить в соответствии с действующими нормами, а также с п. 4.3. Методических рекомендаций по порядку проектирования, производства и приемки выполненных работ по благоустройству и озеленению территорий в городе Калининграде.

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

Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Пит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат	П-015-2017-ПКО	Лист
											4







**Условные обозначения:**

- Граница земельного участка
- Вырубка дерева (29 шт.)
- Сохраняемое дерево (9 шт.)
- Номер дерева на подервной съемке согласно перечетной ведомости зеленых насаждений

**Вырубаемые деревья:**

- клен полевой - 1 шт.;
- клен - 13 шт.;
- граб - 13 шт.;
- вяз - 1 шт.;
- черешня - 1 шт.

Согласовано							

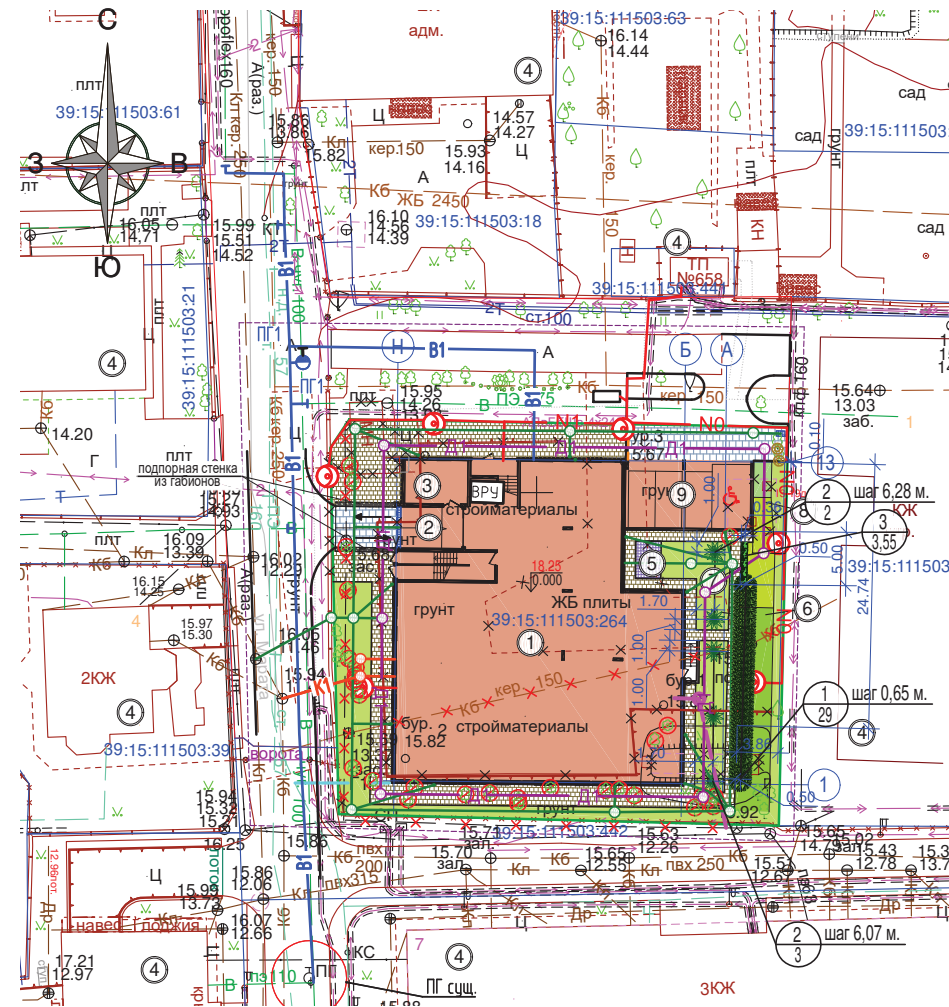


Согласовано

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.



Условные обозначения:

- Граница землеотвода
- Граница зоны допустимого размещения зданий и сооружений
- Красная линия
- Дождеприемный колодец с фильт-патроном проектируемый
- Место транспортного средства инвалида
- Пониженный бортовой камень h=0,015 м
- Въезд/ выезд подземной автостоянки
- Демонтаж существующих зданий, сооружений и покрытий
- Вырубаемое дерево (38 шт.)
- Демонтаж существующих инженерных сетей
- Водоприемный лоток проектируемый
- Опора освещения проектируемая
- Дизельгенераторная установка (ДГУ)
- Приствольная решетка (круглая) 1000X1000X25 (чугун) (2 шт.)

Существующие сети:

- В- - Водопровод
- Г- - Газопровод
- Др- - Дренаж
- Т- - Теплотрасса
- КБ- - Канализация бытовая
- КЛ- - Канализация ливневая
- Э- - Электрокабель
- С- - Сети связи

Проектируемые сети:

- В1- - Хоз.- питьевой водопровод
- К1- - Канализация хозяйственно-бытовая
- К2- - Канализация дождевая
- Д1- - Дренаж
- Г1- - Газопровод
- Н0- - Электрический кабель
- С- - Сети связи

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

9

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м.кв.				Строительный объем, м³	
			зданий	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		здания	всего
				Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего	
1	Многоквартирный жилой дом проектируемый	4	1	25	25	831,75	831,75			
2	Въезд / выезд подземной автостоянки проектируемый	-	-	-	-	-	-			
3	Техническое помещение для ТБО проектируемое	-	-	-	-	-	-			
4	Здания и сооружения существующие	-	-	-	-	-	-			

Ведомость благоустройства

Номер на плане	Наименование	Нормативная		Фактическая		Примечание
3	Техническое помещение для ТБО, м²	5,14		23,28	31,58	проектируемая
5	Хозяйственная площадка (сушка белья), м²			8,30		проектируемая
6	Площадка для занятия физкультурой, м²	54,88		55,05		проектируемая
7	Площадка для отдыха взрослых, м²	5,14		5,15		проектируемая
8	Детская площадка, м²	24,01		24,20		проектируемая
9	Закрытая гостевая автостоянка для дома, м/мест	9	10	3	10	проектируемая
	Закрытая гостевая автостоянка для офисов, м/мест	1				проектируемая
---	Подземная автостоянка, м/мест	---		7		проектируемая

Ведомость зеленых насаждений

Пор. номер	Условное изображение	Наименование	Количество	Примечание
1		граб обыкновенный, шт.	29	возраст дерева 10 лет высота не менее 3 метров диаметр ствола не менее 3 см.
2		туя западная, шт.	5	возраст куста 5 лет, высота не менее 0,5 метров
3		спирея японская и обыкновенная, м.п.	3,55	возраст куста 5 лет, высота не менее 0,5 метров посадка - 3 куста на 1 м.п.
Итого высаживаемых деревьев, шт.			29	
Итого высаживаемых кустарников, шт.			16	

П-015-2017-ПКО

Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Марата в г. Калининграде.

Изм.	Коп.уч.	Лист	N док	Подп.	Дата	Посадочный чертеж. Разбивочный чертеж. М 1:500	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Князьков А.Н.						П	3	3
Разработал	Круглов А.П.								
Н.контроль	Князьков А.Н.								

ООО "СанТермо-Проект"