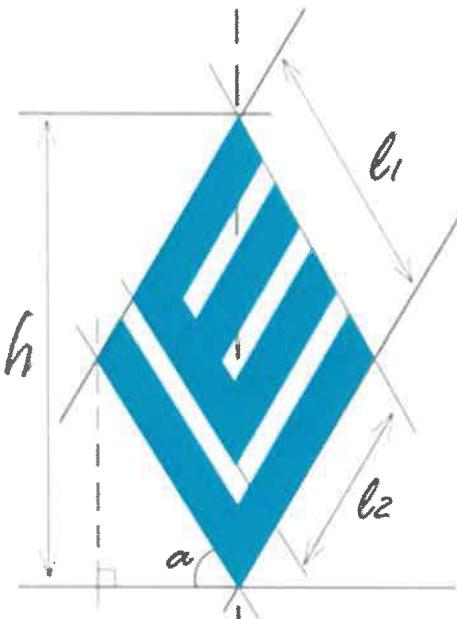


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ООО «СанТермо-Проект»
СРО-П-025-15092009

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



«Утверждаю»

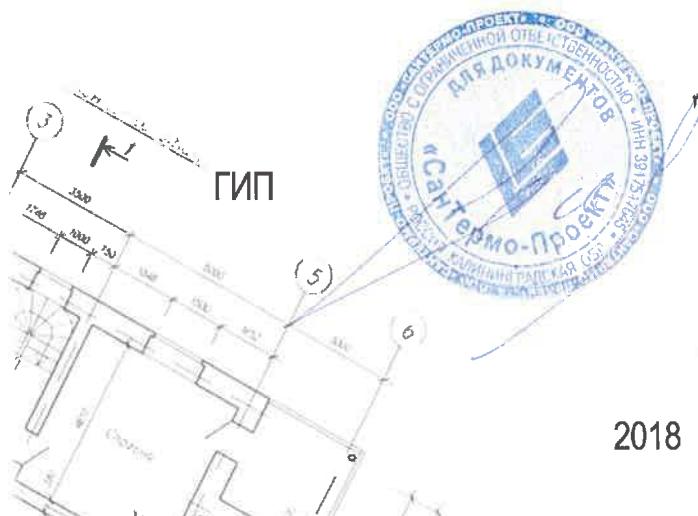
«Согласовано»

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	Текстовая часть	
	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	Графическая часть	
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

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

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ.

2.1. Исходные данные, нормативные и справочные материалы.

Проектная документация выполнена на основании:

- Инженерно -топографического плана М 1:500 и поддеревной 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/A 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).

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/A 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 строение 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 Поддеревной 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. № подп	Подп. и дата

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат	П-015-2017-ПКО	Лист
						2

К опасным инженерно-геологическим процессам на исследуемом участке относятся: - подтопление территории. Анализ гидрологических условий участка строительства позволяет сделать вывод, что территория участка строительства согласно СП 11-105-97 ч. II приложение И принадлежит к типу I A-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 бензопирена 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/м², 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 _____.

Инв. № подп	Подп. и дата

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

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.

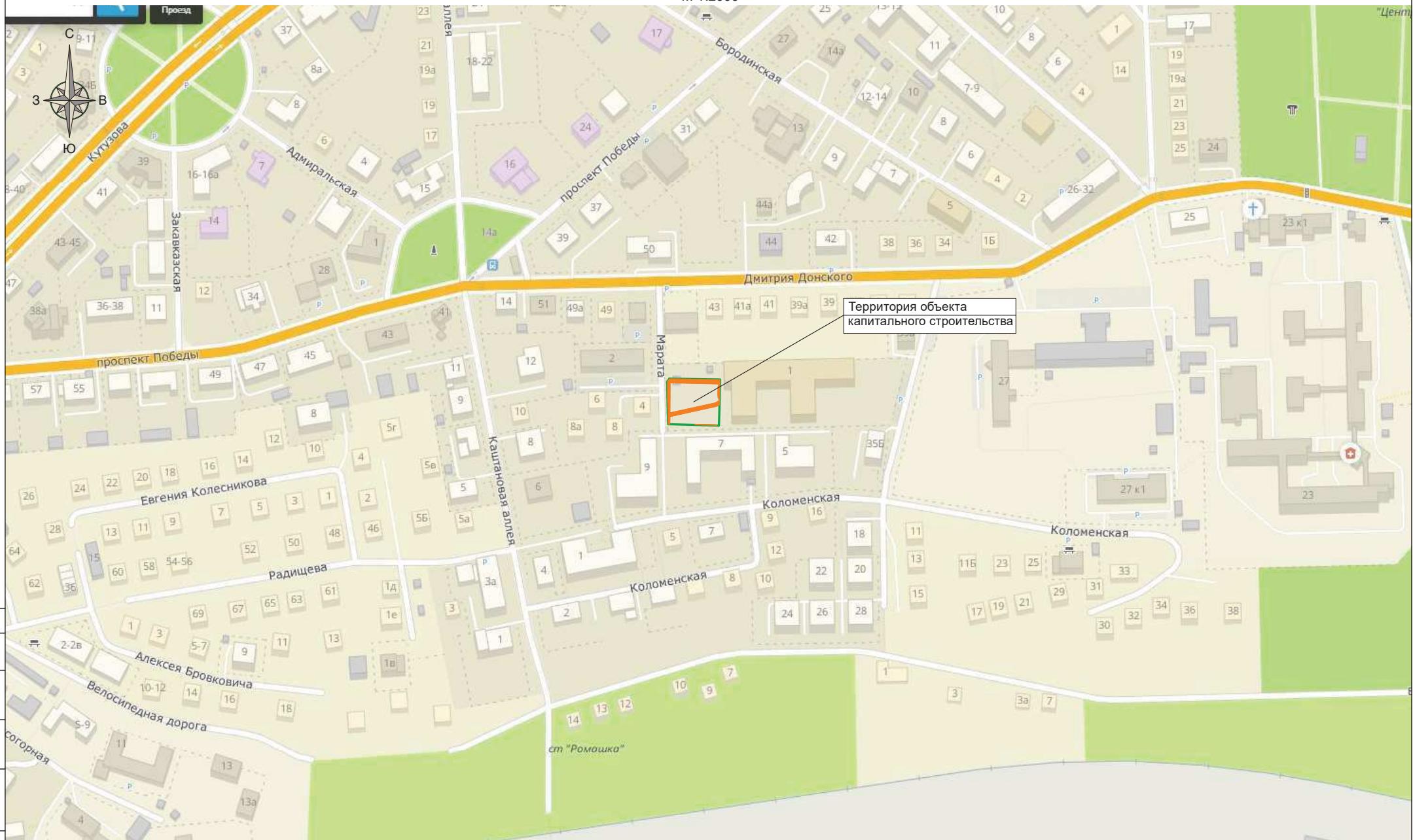
Ассортимент древесно-кустарниковых пород подобран согласно климатическим характеристикам данного района проектирования и произрастающих пород на данном участке.

Инв. № подп	Подл. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подл. и дата

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

Ситуационный план.

М 1:2000



Примечание:

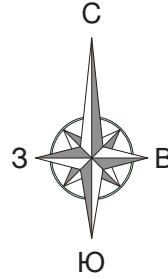
- Границ терриорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера не имеется.
- Отображение проектируемых транспортных и инженерных коммуникаций с обозначением мест их присоединения к существующим транспортным и инженерным коммуникациям не требуется.
- Границы населенных пунктов, непосредственно примыкающих к границе указанного земельного участка отсутствуют, т.к. объект капитального строительства расположен в г. Калининграде.

П-015-2017-ПКО					
Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Марата в г. Калининграде.					
Изм.	Кол. уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата
ГИП	Князьков А.Н.				
Разработал	Круглов А.П.				
Н.контр.	Князьков А.Н.				

Ситуационный план размещения объекта капитального строительства.
М 1:2000

ООО "СанТермо-Проект"

Согласовано		
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №



Условные обозначения:

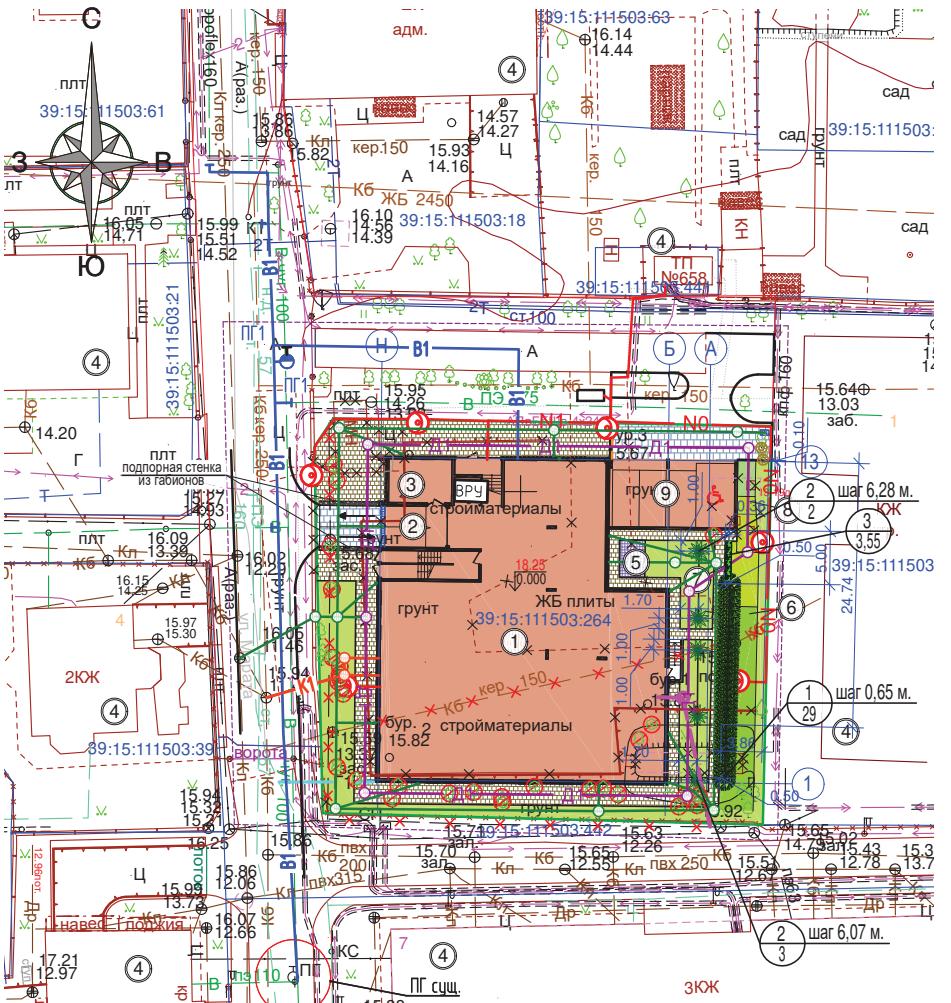
- Граница земельного участка
 - Вырубка дерева (29 шт.)
 - Сохраняемое дерево (9 шт.)
 - Номер дерева на поддеревной съемке согласно перечетной ведомости зеленых насаждений

Вырубаемые деревья:

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

Д-015-2017-ДКО

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



Условные обозначения:

- Граница землеотвода
 - Граница зоны допустимого размещения зданий и сооружений
 - Красная линия
 -  - Дождеприемный колодец с фильтр-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)
 -  - Пристольная решетка (круглая) 1000X1000X25 (чугун) (2 шт.)

Существующие сети:

- Водопровод
 - Газопровод
 - Дренаж
 - Теплопровод
 - Канализация бытовая
 - Канализация ливневая
 - Электрокабель
 - Сети связи

Проектируемые сети:

- Хоз.- питьевой водопровод
 - Канализация хозяйствственно-бытовая
 - Канализация дождевая
 - Дренаж
 - Газопровод
 - Электрический кабель
 - Сети связи

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		
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, м ²	5,14	23,28	31,58	проектируемая
5	Хозяйственная площадка (сушка белья), м ²		8,30		проектируемая
6	Площадка для занятия физкультурой, м ²	54,88		55,05	
7	Площадка для отдыха взрослых, м ²	5,14		5,15	
8	Детская площадка, м ²	24,01		24,20	
9	Закрытая гостевая автостоянка для дома, м/мест	9	10	3	проектируемая
	Закрытая гостевая автостоянка для офисов, м/мест	1			
---	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 1м.п.
Итого высаживаемых деревьев, шт.			29	
Итого высаживаемых кустарников, шт.			16	

Итого высаживаемых деревьев, шт.

Итого высаживаемых кустарников: 317

						П-015-2017-ПКО		
						Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Марата в г. Калининграде.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Н док	Подп.	Дата			
ГИП	Князьков А.Н.						П	3
Разработал	Круглов А.П.							
Н.контроль	Князьков А.Н.							
						Посадочный чертеж. Разбивочный чертеж. М 1:500		
							ООО "СанТермо-Проект"	