

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
П-037-2018-ПКО.С	Содержание тома	2
П-037-2018-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-037-2018-ПКО.ГЧ	Графическая часть	
П-037-2018-ПКО.ГЧ (1)	Ситуационный план размещения объекта капитального строительства. М 1:2000	7
П-037-2018-ПКО.ГЧ (2)	Дендрологический план. М 1:500	8
П-037-2018-ПКО.ГЧ (3)	Посадочный чертеж. Разбивочный чертеж. М 1:500	9

						П-037-2018-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 2019 г.;
- Инженерно-геологических изысканий, выполненных ООО «ЛентИСИЗ-Калининград» в 2019 г.
- Инженерно - геодезических изысканий, выполненных ООО «ЛентИСИЗ-Калининград» в 2019 г.;
- Технического задания на выполнение проектно-изыскательских работ;
- Градостроительного плана земельного участка № RU39301000-404-2019/А от 26.03.2019 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 39:15:111504:240 согласно ГПЗУ № RU39301000-404-2019/А от 26.03.2019 г.; земельный участок общей площадью 15946,00 кв.м.

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

Земельный участок расположен в зоне Ж-1 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами», объект капитального строительства входит в основной вид разрешенного использования земельного участка «Многоэтажная жилая застройка (высотная 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

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

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 39:15:111504:240 согласно ГПЗУ № RU39301000-404-2019/А от 26.03.2019 г.; земельный участок общей площадью 15946,00 кв.м.

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

Земельный участок расположен в зоне Ж-1 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами», объект капитального строительства входит в основной вид разрешенного использования земельного участка «Многоэтажная жилая застройка (высотная 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

					Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по улице Дм. Донского в городе Калининграде
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	
	Разраб.	Беляков			Пояснительная записка
	ГИП	Князьков			

Лит	Лист	Листов
1	1	5

ООО «СанТермо-проект»

Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» (с последующими изменениями).

Код вида разрешенного использования – «2.6» 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 помещений составила: 2065,25 м.кв. + 435,01 м.кв. + 545,25 м.кв. + 908,35 м.кв. = 3953,86 м.кв.; общая площадь дома составляет 57393,91 м.кв., соответственно соотношение равно $(3953,86 \text{ м.кв.} / 57393,91) \times 100\% = 6,9\%$, что соответствует нормативным требованиям.

Земельный участок КН 39:15:111504:240 расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки с проектом межевания территории согласно ГПЗУ № RU39301000-404-2019/A от 26.03.2019 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 163,00 м.кв. (электрокабель высокого давления) – выносится из-под пятна застройки;
- Охранная зона инженерных коммуникаций площадью 799,00 м.кв. (электрокабель низкого давления) - выносится из-под пятна застройки;
- Охранная зона инженерных коммуникаций площадью 33,00 м.кв. (электрокабель высокого давления) - выносится из-под пятна застройки;
- Охранная зона инженерных коммуникаций площадью 1197,00 м.кв. (теплопровод ст. 250 две трубы) - выносится из-под пятна застройки;
- Охранная зона инженерных коммуникаций площадью 41,00 м.кв. (газопровод низкого давления ПЭ 63) - сохраняется;
- Граница охранной зоны КП О-53-58 (частично) – выносится из-под пятна застройки.
- Граница охранной зоны КП 37-134 (частично) - выносится из-под пятна застройки;
- Зона ограничения строительства от объектов связи площадью 4646,00 м.кв – расстояние до жилой застройки соответствует требованиям Санитарно-эпидемиологического заключения №39.КС.14.000.Т.000512.11.17 от 23.11.2017 г.;
- Н-3 – Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса площадью 15946,00 м.кв.

Проектом предусмотрено сохранение сетей канализационного коллектора диаметром 900 мм с соблюдением охранной зоны 5 м в каждую сторону и с устройством шпунтовой стенки с соблюдением нормативного расстояния до фундаментов здания не менее 5 метров согласно требований ТУ МП КХ «Водоканал» №ПТУ-1820 от 26.11.2018 г. на основании п.12.35 табл. 15 СП 42.13330.2011 не менее 3 м, а также предусмотрены мероприятия по сохранности коллектора на период строительства и при эксплуатации объекта – в проектируемом доме предусмотрена возможность проезда через арку для проезда и работы спец техники при ремонтно-восстановительных работах и эксплуатации коллектора; использование земельного участка в охранной зоне городского хозяйственного коллектора диаметром 900 мм осуществляется в соответствии с двухсторонним соглашением, заключенным между Застройщиком ООО «Специализированный застройщик Калининград-Сити»;

Границами проектируемого земельного участка являются:
- с севера –улица Дмитрия Донского;

Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	Инв. № подл.	П-037-2018-ПКО					Лист
										2
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат						

- с юга – территория существующего административного здания, земельный участок КН 39:15:111504:8 и земельный участок КН 39:15:111504:27
- с запада – свободная от застройки территория, земельный участок КН 39:15:111504:27;
- с востока – улица генерал-фельдмаршала Румянцева.

Территория земельного участка имеет перепад отметок рельефа, значение которых колеблется от 14,92 м. до 17,70 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 – нежилое здание 1 объект – 2 этажное общей площадью 1262,8 м.кв. (кадастровый номер 39:15:111514:75); объект №2 – нежилые здания (строения) – 2 объекта, подлежащие сносу; существующие ограждения и покрытия, подлежащие разборке; существующие сети инженерных коммуникаций, подлежащие демонтажу/выносу из-под пятна застройки.

Согласно Подеревной съемке земельного участка 39:15:111504:240 и Таксации с Порубочным билетом на территории имеется древесно-кустарниковая растительность. Проектом предусмотрена вырубка деревьев в количестве 18 шт. и вырубку кустарника в количестве 21 шт., сохраняемых деревьев - 42 шт., а также проектом предусмотрена компенсационная высадка деревьев в границах земельного участка в количестве – 18 шт. и кустарника в количестве – 596 шт.

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

Установившийся уровень грунтовых вод на период изысканий (декабрь 2018 г) отмечен буровыми скважинами на глубине 5,1-6,0 м от поверхности земли или 10,0-11,5 м в абсолютных отметках.

Максимальный (расчетный) уровень грунтовых вод прогнозируется на глубине 4,0-4,5 м от поверхности земли, по рельефу.

Фоновая сейсмическая интенсивность в баллах шкалы MSK-64 для средних грунтовых условий и степени сейсмической опасности (ОСР-2015, карта А) для района строительства устанавливается в соответствии с изменением № 1 от 1 декабря 2015 г. к СП 14.13330.2014 «СНиП II-7-81 Строительство в сейсмических районах» на основе общего сейсмического районирования территории Российской Федерации (ОСР-2015) и списка городов и населенных пунктов, приведенных в Приложении А.

На территории района работ она составляет:

- при 10% вероятности превышения (ОСР-15, карта А) - менее 6 баллов.

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;
- вырубку кустарника с корчевкой пней и корневой системы;
- разборка существующих сооружений, инженерных коммуникаций, покрытий площадок и дорожек.

Проектное решение по инженерной подготовке территории предопределено границами земельного участка, отведенного под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по

Ине. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Ине. № дубл.					
Ине. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Ине. № дубл.					
				П-037-2018-ПКО				Лист
								3
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат				

улице Дм. Донского в городе Калининграде, 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 60 деревьев и 21 кустарник, из которых 18 деревьев подлежит вырубке (в том числе: клен остролистный - 3 шт.; береза бородавчатая - 1 шт.; дуб черешчатый - 5 шт.; ясень обыкновенный - 3 шт.; клен ложноплатановый - 4 шт.; липа крупнолистная - 2 шт.) и 21 кустарник подлежит вырубке (в том числе: можжевельник - 6 шт.; спирея - 5 шт.; форзиция - 2 шт.; сосна - 1 шт.; калина - 1 шт.; шиповник - 5 шт.; дерен - 1 шт.).

Проектом предусмотрена высадка деревьев и кустарников в количестве: деревьев (бук лесной "Девик Пурпл" – 13 шт. (шаг 4,0 метра); клен остролистный "Кримсон сентри" - 5 шт. (шаг 4,00 метра)); кустарников: туя западная «Голден Глоб» – 8 шт.; туя восточная штамбовой формы – 72 шт.; пузыреплодник калинолистный – 516 шт.).

В проекте компенсационного озеленения запланирована посадка компенсационного озеленения на объекте «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по улице Дм. Донского в городе Калининграде» - до 16.09.2024 г. Сроки определены с учетом разрешения на строительство №39-RU39301000-326-2019 от 16.09.2019 г . 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	Бук лесной "Девик Пурпл"	шт.	13	10	общая высота – 3,0	3,0
2	Клен остролистный "Кримсон сентри"	шт.	5	10	общая высота – 3,0	3,0
3	Туя западная «Голден Глоб»	шт.	8	5	общая высота - 0,5	---
4	Туя восточная	шт.	72	5	Общая Высота -	---

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

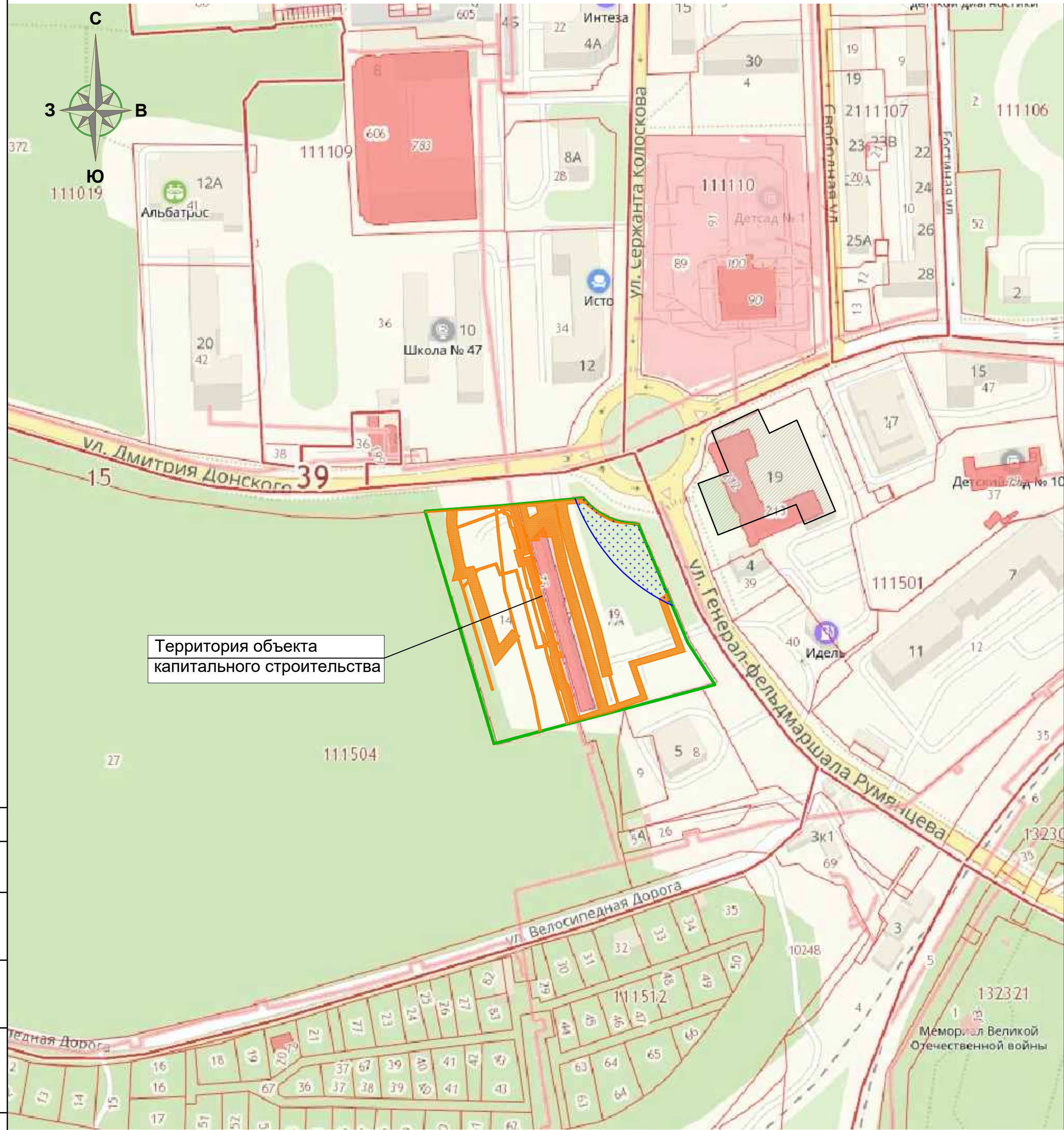
	штамбовой формы				1,2-1,5 м. Диаметр кроны 0,5 м.	
5	Пузыреплодник калинолистный	шт.	516	5	общая высота - 0,5	---
ИТОГО:		18 деревьев и 596 кустарников				

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.

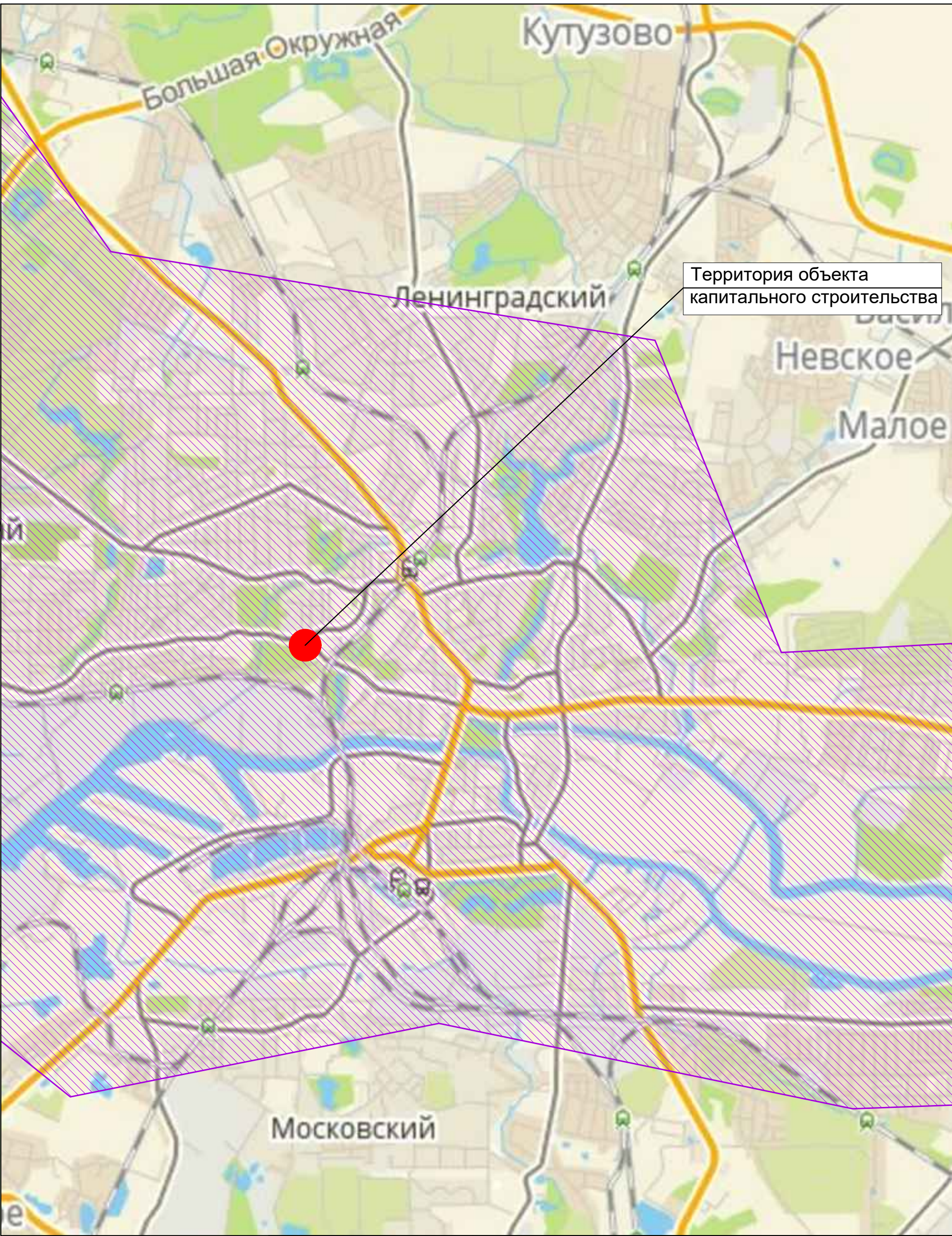
Ассортимент древесно-кустарниковых пород подобран согласно климатическим характеристикам данного района проектирования и произрастающих пород на данном участке.

Ине. № подл	Подп. и дата	Ине. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						
Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат	П-037-2018-ПКО					Лист
										5

Ситуационный план.
М 1:2000



Ситуационный план.
М 1:50000



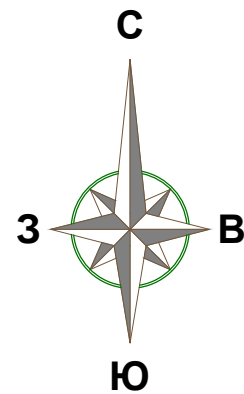
Территория объекта
капитального строительства

Территория объекта
капитального строительства

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

- Условные обозначения:**
- Граница земельного участка
 - Н-3 "Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса" (весь земельный участок площадью 15946,00 м.кв.).
 - Охранная зона инженерных коммуникаций.
 - Зона ограничения строительства от объектов связи (размещение дома согласовано с собственником передающего радиотехнического объекта, расположенного на здании по ул. Дм. Донского ,19

						П-037-2018-ПКО		
						Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по улице Дм. Донского в городе Калининграде.		
Изм. Кол уч Лист Надок Подпись Дата						Стадия	Лист	Листов
ГИП Князьков А.Н.						П	1	3
Разработал Беляков Н.С.						Ситуационный план размещения объекта капитального строительства. М 1:2000; 1:50000		
Н.контр. Князьков А.Н.						ООО "СанТермо-Проект"		



- - Граница земельного участка
- - Вырубка дерева (18 шт.)
- - Сохраняемое дерево (42 шт.)
- - Вырубаемый кустарник (21 шт.)
- - Номер дерева на подеревной съемке согласно перечетной ведомости зеленых насаждений

- клен остролистный - 3 шт.;
- береза бородавчатая - 1 шт.;
- дуб черешчатый - 5 шт.;
- ясень обыкновенный - 3 шт.;
- клен ложноплатановый - 4 шт.;
- липа крупнолистная - 2 шт.

- можжевельник - 6 шт.;
- спирея - 5 шт.;
- форзиция - 2 шт.;
- сосна - 1 шт.;
- калина - 1 шт.;
- шиповник - 5 шт.;
- дерен - 1 шт.

							П-037-2018-ПКО		
							Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по улице Дм. Донского в городе Калининграде.		
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
							П	2	3
ГИП		Князьков А.Н							
Разработал		Беляков Н.С.							
Н.контр.		Князьков А.Н							
						Дендрологический план. М 1:500		ООО "СанТермо-Проект"	

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м.кв.		Строительный объем, м³	
			зданий	Квартир	Застройки	Общая нормируемая	здания	всего
			Здания	Здания	Здания	Здания		
1	Многоквартирный жилой дом проектируемый	12	1	463	463	5775,46	5775,46	
2	Въезд / выезд подземной автостоянки проектируемый	1	2	-	-	306,80	306,80	
3	Вход подземной автостоянки проектируемый	1	1	-	-	14,30	14,30	
4	Трансформаторная подстанция проектируемая	1	1	-	-	18,00	18,00	
5	Техническое помещение для ТБО проектируемое	-	-	-	-	-	-	
			-	-	-	-	-	

Ведомость благоустройства

Номер на плане	Наименование	Нормативная	Фактическая	Примечание
5	Техническое помещение для ТБО, м²	78,70	33,55	проектируемая
6	Хозяйственная площадка (сушка белья), м²		60,77	проектируемая
7	Площадка для занятия физкультурой, м²	839,55	625,78	проектируемая
8	Беговая дорожка, м²		423,92	проектируемая
9	Площадка для отдыха взрослых, м²	78,70	94,32	проектируемая
10	Детская площадка, м²	367,30	440,18	проектируемая
11/1	Автостоянка на 18 м/мест, в т.ч. 4 м/места для МГН	156	138	374
11/2	Автостоянка на 11 м/мест, в т.ч. 2 м/места для МГН			
11/3	Автостоянка на 5 м/мест, в т.ч. 1 м/место для МГН			
11/4	Автостоянка на 12 м/мест, в т.ч. 3 м/места для МГН			
11/5	Автостоянка на 27 м/мест, в т.ч. 3 м/места для МГН			
11/6	Автостоянка на 4 м/места, в т.ч. 1 м/место для МГН			
11/7	Автостоянка на 16 м/мест, в т.ч. 16 м/мест для МГН			
11/8	Автостоянка на 23 м/места, в т.ч. 4 м/места для МГН			
11/9	Автостоянка на 14 м/мест, в т.ч. 2 м/места для МГН			
11/10	Автостоянка на 1 м/место, в т.ч. 1 м/место для МГН			
11/11	Автостоянка на 1 м/место, в т.ч. 1 м/место для МГН			
11/12	Автостоянка на 8 м/мест, в т.ч. 1 м/место для МГН			
12	Подземная автостоянка, м/мест	---	236	проектируемая

Ведомость зеленых насаждений

Пор. номер	Условное изображение	Наименование	Количество	Примечание
1		туя западная "Голден Глоб", шт.	8	возраст куста 5 лет, высота не менее 0,5 метров
2		туя восточная штамбовой формы, шт.	72	возраст куста 5 лет, высота не менее 1,2-1,5 метров диаметр кроны 0,5 м.
3		клен остролистный "Кримсон сентри", шт.	5	возраст дерева 10 лет, высота не менее 3 метров диаметр ствола не менее 3 см.
4		пузыреплодик калинолистный, м.п.	172,00	возраст куста 8 лет, высота не менее 0,5 метров посадка - 3 куста на 1м.п.
5		бук лесной "Девик Пурпл", шт.	13	возраст дерева 10 лет, высота не менее 3 метров диаметр ствола не менее 3 см.
Итого высаживаемых деревьев, шт.			18	
Итого высаживаемых кустарников, шт.			596	



Условные обозначения:

- Граница землеотвода
- Граница зоны допустимого размещения зданий и сооружений
- Красная линия
- Дождеприемный колодец с фильтр-патроном проектируемый
- Пониженный бортовой камень h=0,015 м
- Контур подземной автостоянки
- Контур дома с жилыми помещениями
- Въезд/ выезд подземной автостоянки
- Демонтаж существующих зданий, сооружений и покрытий
- Демонтаж существующих инженерных сетей
- Водоприемный лоток проектируемый
- Опора освещения проектируемая
- Арка
- Вырубаемое дерево (18 шт.)
- Вырубаемый кустарник (21 шт.)

Существующие сети:

- В - Водопровод
- Г - Газопровод
- Д - Дренаж
- Т - Теплотрасса
- Кв - Канализация бытовая
- Кл - Канализация ливневая
- Э - Электрокабель
- С - Сети связи

Проектируемые сети:

- В0 - Хоз.- питьевой водопровод
- К1 - Канализация хозяйственно-бытовая
- К2 - Канализация дождевая
- Д1 - Дренаж
- Г1 - Газопровод
- Э - Электрический кабель
- W - Электрический кабель (вынос)
- С - Сети связи
- X - Демонтаж инженерных сетей