

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/A 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									
					<table> <tr> <td>Лит</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2</td> <td>6</td> </tr> </table> ООО «СанТермо-проект»	Лит	Лист	Листов		2	6
Лит	Лист	Листов									
	2	6									

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.	Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат	П-037-2018-ПКО	Лист
											2

- 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 35 шт. и вырубка кустарника в количестве 21 шт., сохраняемых деревьев - 25 шт., а также проектом предусмотрена компенсационная высадка деревьев и кустарников в границах земельного участка в количестве – 35 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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв.	Инв. № дубл.	Подп. и дата	Инв. № подл.	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 35 деревьев подлежит вырубке (в том числе: туя - 4 шт.; ель голубая - 3 шт.; клен остролистный пурпунолистный - 2 шт.; сосна - 1 шт.; пихта - 2 шт.; багрянник - 1 шт.; ель пирамидальная - 1 шт.; бук пурпунолистный - 1 шт.; клен остролистный - 3 шт.; береза бородавчатая - 1 шт.; дуб черешчатый - 6 шт.; ясень обыкновенный - 4 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 (клен остролистный "Кримсон сентри" – 8 шт., бук лесной "Девик Пурпл" – 27 шт.); кустарников: туя западная – 8 шт.; туя восточная – 72 шт.; спирея японская и обыкновенная – 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 мая 2024 г. Сроки определены с учетом разрешения на строительство _____.

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	Клен остролистный «Кримсон сентри»	шт.	8	12	общая высота – 3,5	4,0
2	Бук лесной «Девик Пурпл»	шт.	27	12	общая высота – 3,5	4,0
3	Туя западная	шт.	8	5	общая высота -	Диаметр кроны

П-037-2018-ПКО

Лист

4

Лит. Изм. № докум. Подп. Дат

					0,5	0,5м.
4	Туя восточная	шт.	72	5	общая высота - 0,5	Диаметр кроны 0,5м.
5	Спирея японская и обыкновенная	шт.	516	5	общая высота - 0,5	количество скелетных ветвей 5 шт.
ИТОГО:		35 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.

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