

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



«Архитектурная мастерская 4+»

**ПРОЕКТ КОМПЕНСАЦИОННОГО ОЗЕЛЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА**

**«Квартал многоквартирных домов со встроенными помещениями  
по ул. Таганрогской - Ключевой - Родниковой  
в г. Калининграде  
Многоквартирные дома №№ 3.1, 3.2, 3.3 (по ГП)»**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Утверждаю:  
Заместитель главы администрации,  
председатель комитета городского  
хозяйства и строительства  
Администрации городского округа  
«Город Калининград»

*В.Б. Борисов*  
В.Б. Борисов  
2024г.



Согласовано:

Начальник департамента окружающей  
среды и экологического надзора  
Министерства природных ресурсов  
и экологии Калининградской области



Е.В. Карандашева  
2024г.

Калининград 2024

*038-19/у-146  
от 01.08.2024*

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



«Архитектурная мастерская 4+»

**ПРОЕКТ КОМПЕНСАЦИОННОГО ОЗЕЛЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА**

**«Квартал многоквартирных домов со встроенными помещениями  
по ул. Таганрогской - Ключевой - Родниковой  
в г. Калининграде  
Многоквартирные дома №№3.1, 3.2, 3.3 (по ГП)»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ШИФР: 431А.21 – КО



/ Директор

С.А. Гулевский

/ Главный инженер проекта

Е.Н. Беляева

Калининград 2024

Взам. инв. №

Подп. и дата

Или, по подл.

**Текстовая часть.**

Земельный участок под строительство многоквартирных, малоэтажных многоквартирных домов с кадастровым номером ЗУ 39:15:131005:613 от 17.05.2021г. площадью 1,4931га находится в северной части города в Ленинградском районе, в границах строящейся улицы Ключевая и строящейся улицы №6, является продолжением застройки жилого комплекса, расположенного в границах улиц Ключевой — Таганрогской — 4-й Большой Окружной.

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

- Проектируемый Земельный участок, по сведениям ЕГРН, с кадастровым номером 39:15:131005:613 от 17.05.2021г. площадью 1,4931 га находится в собственности ООО «СЗ ОЛИМП» с обременением: S=54.0м<sup>2</sup> — охранная зона инженерных коммуникаций (СП 42.13330.2016); S=2025.0м<sup>2</sup> - обеспечение прохода/проезда (согласно сведениям ЕГРН); S=14931.0м<sup>2</sup> — приаэродромная территория (граница четвёртой подзоны (ПЗЗ городского округа «Город Калининград»); S=14931.0м<sup>2</sup> — приаэродромная территория, зона ограничения строительства по высоте аэродрома Калининград «Чкаловск» (проект).
- Проектируемая территория выполнена в границах отвода по ГПЗУ РФ-39-2-01-0-00-2022-20966/П от 24.03.2022г. Участок, согласно генеральному плану зонирования, расположен в зоне «Ж-3» - зона застройки малоэтажными жилыми домами. При проектировании выполнен вид разрешённого использования земельного участка согласно п.2.1, код 2.1.1 - малоэтажная жилая застройка.
- На проектируемом участке запроектированы три многоквартирных малоэтажных дома со встроенными помещениями по ул. Таганрогской-Ключевой-Родниковой в г. Калининграде.
- Проектируемые многоквартирные, малоэтажные дома размещены вне охранных зон инженерных коммуникаций.
- Проект выполнен на инженерно-топографическом плане от 29.08.23, совмещенном с подеревной съёмкой от 30.08.23г. выполненным ООО "ГЕОИД" городского округа "Город Калининград". Система координат местная - МСК-39, система высот — Балтийская 1977г.
- Границами проектируемого участка для многоквартирных, малоэтажных домов служат:
  - с севера — ранее разработанная территория многоквартирных домов №5.1, 5.2 (по ГП) 1-го этапа строительства ЗУ КН 39:15:131005:626 от 13.04.2022г.
  - с юга – красная линия строящейся улицы №4, участок свободный от застройки;
  - с запада - участок свободный от застройки;
  - с востока - ранее разработанная территория многоквартирного дома №2.1 (по ГП) ЗУ КН 39:15:131005:612 от 21.07.2022г.

431А.21-ПКО.К.т

<b>Изм.</b>	<b>Кол.уч.</b>	<b>Лист</b>	<b>№ док.</b>	<b>Подп.</b>	<b>Дата</b>	Пояснительная записка	<b>Стадия</b>	<b>Лист</b>	<b>Листов</b>
Разраб.		Грузина			06.24		Р	1	17
ГИП		Беляева			06.24		ООО "Архитектурная мастерская 4+" г. Калининград, ул. Римская, 29 тел. +7 (4012) 347-444 mail@a4plus.ru		
Н. контр.		Бабушкина			06.24				

Согласно топографической съёмке и перечётной ведомости зелёных насаждений № ПВ-108 от 23.10.23г. на проектируемом участке растёт 298 деревьев лиственных пород в ослабленном и очень ослабленном, усыхающем состоянии. При проектировании все деревья попадают под строительство (пятно застройки, проезды, насыпной грунт при планировании рельефа) и подлежат вырубке.

Почвенно-растительный слой согласно инженерно-геологическим изысканиям №23-02003-ИГИ (ООО «ГЕОИД» от 16.11.2023 г.) на проектируемом участке местами развит от 0,1-0,2м.

Рельеф проектируемого участка частично изрыт, имеются навалы грунта. Абсолютные отметки изменяются от 24,59 м до 26,51 м в Балтийской системе высот. Уклон рельефа с понижением отметок с северо-запада на юго-восток.

Участок свободен от объектов капитального строительства. В северной части расположена строительная площадка из временных бетонных плит и временной металлической бытовки.

**б ) Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.**

- Площадь участка для малоэтажных, многоквартирных домов №№3.1- 3.3 - 14931.0м<sup>2</sup> (по ГПЗУ РФ-39-2-01-0-00-2022-20966/П от 24.03.2022г.);
- Площадь застройки – 5441.1м<sup>2</sup> - 36.4% (том числе дом №3.1 = 1481.3м<sup>2</sup>, дом №3.2 =2971.4м<sup>2</sup>, дом №3.3 = 988.4м<sup>2</sup>);
- Площадь твёрдых покрытий – 6208.5м<sup>2</sup> - 41.6%
- Площадь озеленения – 3281.4 м<sup>2</sup> - 22.0% (газон партерный - 2632.1 м<sup>2</sup>, каучуковое покрытие площадок для игр детей и занятий спортом — 615.8 м<sup>2</sup>, плиточное покрытие из экологической плитки с отверстиями для газона 33,5м<sup>2</sup>);
- Количество зданий на участке — 3 шт.;
- Количество квартир – 211 шт. (дом №3.1=51 кв., дом №3.2=122 кв., дом №3.3=38 кв.);
- Количество этажей - 5 шт.;
- Этажность – 4эт.;
- Площадь квартир - 11140.4 м<sup>2</sup> (дом №3.1=2752.2м<sup>2</sup>, дом №3.2=6303.7м<sup>2</sup>, дом №3.3=2084.5м<sup>2</sup>);
- Количество жителей при жилищной обеспеченностью 30,0 м<sup>2</sup> – 372 чел. (дом №3.1=92чел., дом №3.2=210чел., дом №3.3=70чел.);
- Количество парковочных мест на открытых автостоянках – 67 м/места. В том числе: для жителей дома №3.1 - 16 м/мест, для жителей дома №3.2 - 37 м/мест, для жителей дома №3.3 - 14 м/мест. .;
- В том числе количество парковочных мест на автостоянках для маломобильных групп населения – 7 м/места. (10% от общего кол-ва м/мест);

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

- Количество накопления бытовых отходов в год — 755.6 м<sup>3</sup>/год (дом 3.1=184.0м<sup>3</sup>/год, дом №3.2=420,0м<sup>3</sup>/год, дом №3.3=140,0м<sup>3</sup>/год, работающие в админ. помещениях =11.6м<sup>3</sup>/год).

**Озеленение** (компенсационное озеленение) проектируемой территории выполняется на свободных от застройки и инженерных коммуникаций территориях, выполняет экологическую защиту от вредных воздействий внешней среды для проживающих и создаёт эстетический вид дворовой территории и квартала.

В соответствии с Законом Калининградской области №100 от 21.12.2008г. «Об охране зелёных насаждений» проектом взамен сносимых существующих зелёных насаждений выполняется компенсационное озеленение.

На проектируемом участке домов №№ 3.1-3.3 ( КН 39:15:131005:613 от 17.05.2021г. площадью 1,4931 га ) согласно подеревной съёмке и перечётной ведомости №ПВ-108 от 23.10.2023г. Произрастает 298 шт. деревьев лиственных пород. Это ива, берёза, осина, ольха, тополь, боярышник, черешня.

При проектировании все существующие 298 шт. дерева попадают под строительство (пятно застройки, проезды, насыпной грунт при планировании рельефа) и подлежат вырубке.

Так же уничтожению подлежит 824 кв.м газона и иной травянистой растительности.

Ведомость вырубаемых деревьев:

Наименование вида	Группа	Количество	Экологическая ценность вида (породы) баллы
Берёза повислая	II	3	10x3=30
Тополь дрожащий (осина)	II	217	9x217=1953
Ива белая	II	55	9x55=495
Черешня (вишня птичья)	II	1	9x1=9
Тополь бальзамический (по схожим характеристикам тополь чёрный)	II	2	8x2=16
Боярышник однопестичный	II	1	8x1=8
Ольха чёрная	III	2	7x2=14
Ива козья	III	17	7x17=119
<b>ИТОГО</b>		<b>298</b>	<b>2644</b>

Площадь вырубаемых зелёных насаждений составляет 2800 кв.м. (с газоном).

В проекте запланирована посадка 265 шт. деревьев, в том числе в счет компенсационного озеленения. Устраивается партерный газон площадью 2632.1кв.м.

В границе проектируемого участка домов №№3.1-3.3 КН 39:15:131005:613 выполнить высадку 104 шт. деревьев, недостающие, для компенсационного озеленения, деревья высадить на свободной от застройки и инженерных сетей территории прилегающих участков КН 39:15:131005:616, 39:15:000000:3671 (161 дерево).

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

431А.21-ПКО.Т

Лист

3

Общее количество экологических баллов высаживаемых деревьев 2650 больше, чем вырубаемых, что соответствует требованиям "Постановления Правительства Калининградской области №521" от 05.10.2022г., п.8.

Для выполнения компенсационного озеленения посадочный материал саженцев деревьев и кустарников должен быть только из питомника и соответствовать требованиям п. 5.9 Порядка выдачи разрешительной документации на вырубку (снос), обрезку и/или пересадку зеленых насаждений на территории городского округа «Город Калининград», утвержденного решением городского Совета депутатов Калининграда № 42 от 04.03.2020.

Ведомость высаживаемых деревьев:

№ п.п	Наименование вида	Группа	Количество шт.	Экологическая ценность вида (породы) баллы	Высота, м не менее	обхват ствола не менее, см на высоте 1,0м
<b>Компенсационное озеленение:</b>						
Проектируемые деревья в границе участка КН 39:15:131005:613 домов №3.1-3.3						
Проектируемые деревья хвойных пород:						
1	Сосна черная австрийская «Орегон Грин» западн. вид	II	20	9 x 20 = 180	1,5	
Проектируемые деревья лиственных пород:						
2	Клён остролистный «Роял Ред»	I	5	12 x 5 = 60	2,5	8,0
3	Клён остролистный «Дебора»	I	28	12 x 28 = 336	2,5	8,0
4	Клён остролистный «Глобозум»	I	42	10 x 42 = 420	2,5	8,0
5	Дуб черешчатый «Фастигиата» пирамидальная форма	I	5	13 x 5 = 65	2,5	8,0
6	Лириодендрон тюльпановый "Glen Gold"	II	4	9 x 4 = 36	2,5	8,0
Проектируемые деревья за границей участка КН 39:15:131005:616						
7	Граб обыкновенный посадка живой изгородью высадка за границей проект. уч-ка (на участке с КН 39:15:131005:616, 39:15:000000:3671).	II	142	10 x 142 = 1420	1,5 м после стрижки	8,0
8	Туя «Брабант» (посадка живой изгородью) высадка за границей участка (см. ПКО №431А.21)	III	19	7 x 19 = 133	1,5 м после стрижки	-
Всего в границе участка 104 деревьев (1097 баллов)						
Всего за границей участка 161 дерева (1553 балла)						
Всего для компенсационного озеленения			шт.	265 деревьев	2650 баллов	

**Экологическая ценность высаживаемых деревьев в счёт компенсационного озеленения составляет 2650 баллов.**

Подобранный ассортимент зелёных насаждений применим для озеленения г. Калининграда.

Саженцы деревьев должны быть с закрытой корневой системой в контейнерах объёмом не менее

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	431А.21-ПКО.г	Лист
							4

70 литров, иметь ровный прямой ствол, здоровую, нормально развитую корневую систему с хорошо выраженной скелетной частью, количество скелетных ветвей не менее 6 шт.. Саженцы должны иметь симметричную крону, без сухих и повреждённых ветвей и без повреждений болезнями и вредителями.

Для всех высаживаемых деревьев в посадочную яму предусмотреть внесение плодородной растительной земли не менее 50 % объёма посадочной ямы. Пригодность растительного грунта для озеленения должна быть установлена лабораторными анализами. Улучшение механического состава растительного грунта должно осуществляться введением добавок (песок, торф, известь и т.д.) при расстилке растительного грунта путём двух-, трёх-кратного перемешивания грунта и добавок. **Плодородие растительного грунта** следует улучшить введением минеральных и органических удобрений в верхний слой при его расстилке. Влажность грунта, используемого при благоустройстве территории, должна быть около 15%.

Работы по озеленению должны выполняться только после расстилки растительного грунта, устройства проездов, тротуаров, дорожек, площадок, оград, прокладки коммуникаций, дренажа и уборки строительного мусора после их строительства.

**Сроки проведения посадочных работ** для разных видов растений определяются временами года.

Наиболее оптимальное время посадки растений являются весна и осень, когда растения находятся в естественном обезлиственном состоянии (листопадные виды) или в состоянии пониженной активности физиологических процессов растительного организма. Оптимальными сроками посадки древесных растений для климатических условий европейской части России являются: весенние сроки — конец апреля-первая половина мая; осенние сроки — конец сентября-начало октября.

Весенние посадки следует проводить после оттаивания и прогревания почвы до начала активного распускания почек и образования побегов.

Осенние посадки следует проводить с момента опадения листьев до устойчивых заморозков.

**Компенсационное озеленение планируется выполнить в срок до 01.10.2024 (но не позднее окончания срока действия разрешения на строительство).**

Посадочный материал должен быть без задержки доставлен к месту хранения. Растения с комом земли устанавливаются на ровную, заранее подготовленную площадку в тени, не распаковывая, плотно обсыпают рыхлой землей или опилками до верха кома и затем обильно поливают. **Хранение саженцев с комом** допускается не более 10 суток. Во время хранения необходимо следить, чтобы корни находились в достаточно влажной почве и не были оголены.

Высота установки саженцев в яму или траншею должна обеспечивать положение корневой шейки на уровне поверхности земли после осадки грунта.

После посадки организовать механическое закрепление («заякоривание») высаженных деревьев комплектом из 3-х кольев и подвязывание саженцев к кольям креплением «восьмёркой» 3-х растяжек из тканевой ленты шириной не менее 3см.

Для мягкой манжеты-прокладки использовать мешковину. Для всех деревьев сформировать приствольную лунку диаметром не менее 0,5м для выполнения полива и установить защитные манжеты для предохранения саженцев от механических повреждений при окосе.

Саженцы после посадки и установленным в ямы кольям должны быть обильно политы водой. Осевшую после первого полива землю следует подсыпать на следующий день и вторично полить растения.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Ямы и траншеи, в которые будут высаживаться растения с комом, должны быть засыпаны растительным грунтом до низа кома. При посадке растений с упакованным комом упаковку следует удалять только после окончания установки растений на место. При малосвязанном грунте земляного кома мягкую упаковку можно не извлекать.

**Высадка** туи «Брабант» и граба обыкновенного в живую изгородь производится в траншеи глубиной 0,85-1,0м, шириной 0,85-1,0м.

Обустройство газона площадью 824,0кв.м выполнить на земельном участке КН 39:15:131005:613 (в границе проектируемой территории домов №№3.1-3.3)

**Газоны** следует устраивать на полностью подготовленной и спланированной поверхности земельного участка с внесением растительного грунта и минеральных удобрений (N, H, K) с соблюдением уклона основания 0,5-0,6%. Способ посева травосмеси и норма посева 40 г/кв.м. Толщина растительной земли принимается для партерного газона - 20 см. Состав травосмеси проектируемого партерного газона:

- мятлик луговой 15%
- полевица белая 30%
- овсяница луговая 10%
- райграс пастбищный 40%
- клевер белый 5%

При создании **партерного газона** обязательно проводится тщательное просеивание земли для очистки от корневищ сорняков и прочих включений или обработка гербицидами. Необходимо перед посевом газонных травосмесей верхний слой взрыхлить на глубину 8 см. Для устройства газона использовать смесь из многолетних трав с хорошо развивающейся корневой системой и устойчивых к вытаптыванию. Газон из многолетних трав посеять по слою растительного грунта. Перед посевом трав внести добавку для ускорения роста «Гетероауксин», «Эпин» или «Гумат натрия». По мере роста трав необходимо регулярно выполнять их скашивание.

За высаженными зелеными насаждениями должен **организован уход** (полив, прополка приствольных лунок) в соответствии с Правилами создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах Российской Федерации, разработанными Академией коммунального хозяйства им. К.Д. Панфилова, и утвержденными приказом Государственного Комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 15.12.1999 № 153 (МДС 13-5-2000).

										431А.21-ПКО.т	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата						6