

**Микрорайоны жилой застройки на территории Ченковского сельсовета
Гомельского района (н.п.Ченки, н.п.Севруки, н.п.Поляна).
(проект детальной планировки, корректировка)**

1.1 Размещение проектируемой территории

Территория, отведенная под застройку, находится на двух участках: участок №1 (I, II кварталы) – в северной части н.п.Ченки, участок № 2 (III, IV кварталы) - на въезде вн.п.Севруки. Квартал I с восточной и южной стороны ограничивает производственная и коммунально-складская зоны, с западной и северной стороны – свободная территория. Квартал II с западной и северной стороны ограничивает производственная и коммунально-складская зоны, с восточной и южной стороны – усадебная застройка. Участок № 2 (III, IV кварталы) с западной и северной стороны ограничивает усадебная застройки, с юго-восточной стороны - автодорога IV категории Н4091 «Новобелица – Ченки». Территория, отведённая под застройку, располагается в водоохранной зоне реки Сож. Рельеф местности спокойный. В настоящее время территория в границах детального плана свободна от застройки. На участке №1 (I квартал) часть домов реализована в соответствии с объектом № 15/18 «Микрорайоны жилой застройки на территории Ченковского сельсовета Гомельского района (н.п.Ченки, н.п.Севруки, н.п.Поляна) (1-я очередь инженерные сети и благоустройство микрорайона жилой застройки н.п.Ченки)».

Зеленые насаждения в пределах проектируемой территории (участки №1, 2) представлены небольшими группами дикорастущих малоценных пород деревьев и кустарников.

Использование территории в прошлом:

- участок №1 - территория молочно-товарной фермы;
- участок №2 - огороды

Территория подлежит освоению под многоквартирную и блокированную застройку в соответствии с заданием на проектирование.

1.2 Функциональное зонирование

Настоящим проектом предусматривается создание плана функционального использования территории проектируемого района. В свою очередь регламенты, установленные детальным планом, могут быть конкретизированы на последующих стадиях проектирования без корректировки документа в целом.

В границах детального плана выделяются следующие функциональные зоны:

Участок №1 (н.п. Ченки)

- Ж-1 - жилой многоквартирной застройки;
- Т-1.1 – улиц и дорог;
- Т-2.3 – мест хранения автомобильного транспорта;
- Р-1.2 – общего пользования со средними рекреационными нагрузками;
- О-2.3 – торгово-обслуживающих предприятий;
- И-2 – головных инженерных сооружений.

Участок №2 (н.п. Севруки)

- Ж-1 - жилой многоквартирной застройки;
- Т-1.1 – улиц и дорог;
- Т-2.3 – мест хранения автомобильного транспорта;
- Р-1.2 – общего пользования со средними рекреационными нагрузками;
- О-2.5 – школьных и дошкольных учреждений;
- О-2.3 – торгово-обслуживающих предприятий;
- И-2 – головных инженерных сооружений.

1.3 Архитектурно-планировочное решение

Формирование рациональной планировочной структуры проектируемого микрорайона обуславливается анализом и оценкой сложившихся ландшафтных и геологических характеристик территории. Характер застройки микрорайона определен с учетом санитарно-гигиенических планировочных ограничений, сложившейся сетью улиц и инженерных коммуникаций.

Принцип застройки территории основывается на формировании жилых групп домов, образующих замкнутое дворовое пространство, объединенных между собой пешеходными дорожками, обеспечивающие удобную связь между существующей и проектируемой застройкой.

В целях конкретизации размещения жилой застройки в проекте предлагается деление рассматриваемой территории на два участка (н.п.Ченки, н.п.Севруки) и расчетно-планировочные кварталы, учитывающее общую планировочную и структурную организацию проектированного района, а также сложившуюся и проектируемую сеть улиц.

Жилая застройка I и II кварталов (участок №1, н.п.Ченки) сформирована из домов сложной конфигурации одной этажности. Созданию разнообразной пространственной композиции и выразительного архитектурного облика застройки способствует пластика и цветовое решение фасадов жилых домов. Жилая застройка III и IV кварталов (участок №2, н.п.Севруки) расположена вдоль основной магистрали ул.Октябрьской на въезде из г.Гомеля. Исходя из этого, для достижения архитектурно-пространственного единства и создания силуэтной выразительности проектом предлагается жилую застройку III квартала формировать ритмичным чередованием групп домов переменной этажности с выразительным архитектурно-художественным обликом, жилую застройку IV квартала – группами блокированных домов с выразительным архитектурным обликом

В результате корректировки проекта детальной планировки микрорайонов жилой застройки на территории Ченковского сельсовета Гомельского района (н.п.Ченки, н.п.Севруки, н.п.Поляна) (объект 70/16) произошли следующие изменения:

на участке №1 (н.п.Ченки)

- замена жилых домов поз.1-5, 7-10 на КПД серии 152М ОАО «Гомельский ДСК»;
- замена жилого дома поз.6 на дом, включенный в перечень проектов экономичных жилых домов типовых потребительских качеств на базе типового проекта ОАО «Институт Гомельгражданпроект» (54/19, порядковый номер 490).

на участке №2 (н.п.Севруки)

- замена всех жилых домов на КПД серии 152М ОАО «Гомельский ДСК»;
- исключена блокированная малоэтажная застройка;
- перепроектированы сети 0,4 кВ и 10 кВ с учетом использования электрической энергии для целей отопления, горячего водоснабжения и пищевого приготовления, исключив сети газоснабжения.

Функциональное зонирование микрорайона в целом не претерпело изменений.

При посадке жилых и общественных зданий соблюдены разрывы, принятые по пожарным и санитарным нормам в соответствии с СН 3.01.03-2020, ТКП 45-3.03-227-2010, СН 2.02.05-2020, «Гигиеническими требованиями к содержанию территорий населенных пунктов и организаций», «Требованиями к организации санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду».

1.4 Объекты общественного обслуживания

Проектируемая система объектов культурно-бытового назначения строится по принципу ее увязки:

- с наличием и радиусами обслуживания существующих объектов в н.п.Ченки, Севруки, Поляна;
- с планировочной структурой проектируемого микрорайона;
- с системой транспортного обслуживания;
- с системой пешеходных связей;

Емкость объектов социально-гарантированного обслуживания определена из расчетного населения 4,698 тыс. чел.

Расчет потребности района в учреждениях обслуживания (табл. 1) выполнен на основании требований системы государственных социальных стандартов по обслуживанию населения республики (Постановление СМ РБ №724 от 30.05.2003) и расчетных показателей на 1 тыс. жителей, принятых в ТКП 45-3.01-116-2008.

Исходя из проведенного демографического и градостроительного анализа (письмо №01-15/3848 от 26.10.2016), определены показатели потребности в местах в детских дошкольных учреждениях и общеобразовательных школах.

1.5 Транспорт

Улично-дорожная сеть

В пределах проектируемой территории построена система внутриквартальных улиц и проездов, увязанных с существующими жилыми улицами

Система жилых улиц и проездов обеспечивает:

- рациональное транспортное обслуживание жилой и общественной застройки,
- нормативную доступность к линиям общественного транспорта,
- рациональное обустройство территории необходимой системой инженерных сетей, предусматриваемых в пределах поперечных профилей улиц.

Сеть проектируемых улиц микрорайона представлена улицами местного значения: проектируемыми улицами №1-4 и проездами, реконструируемыми улицами.

Характеристика перспективной улично-дорожной сети проектируемого микрорайона приведена в ниже следующей таблице:

Наименование улицы	Обозначение категории	Протяженность, км.	Ширина проезда, м	Ширина в красных линиях, м
Участок №1 (н.п.Ченки)				
Проектируемые:				
Улица № 1	3	0,395	7,00	20,50-18,50
Проезд № 1	П2	0,222	6,00	не нормир.
Реконструируемые Ул.60лет Октября	3	0,571	7,00	22,50
Итого:		1,188		
Участок №2 (н.п.Севруки)				
Проектируемые:				
Улица № 2, 3	3	0,278	7,00	23,00
Улица № 4	3	0,98	7,00	19,00
Реконструируемые:				
Ул.Молодежная	3	0,652	7,00	18,00
Ул.Приозерная	3	0,240	7,00	27,50
Итого:		2,15		
Всего:		3,338		

Ширина улиц в «красных линиях» определена исходя из условий прокладки инженерных сетей, озеленения и т.д.

Проектируемая непрерывная сеть пешеходных дорожек, включающая тротуары улиц, обеспечивает удобную связь жилых массивов с проектируемыми и существующими культурно-бытовыми объектами, остановками общественного транспорта и территорией населенных пунктов Ченки, Севруки, Поляна. Для организации безбарьерной среды для физически ослабленных лиц в соответствии с требованиями СТБ 2030-2010 сопряжения пешеходной зоны и проезжей части выполнены без перепада высот, с продольным уклоном пути не более 5% и контрастируют цветом и фактурой с прилегающей территорией.

Предусмотрено устройство велодорожек.

Пассажирский транспорт

По существующей улице Октябрьской (категория Г, Гомель-Ченки) выполняется регулярное движение городского общественного транспорта (автобуса), маршруток.

Существующие остановки в оба направления расположены на участках дороги, примыкающим к территории существующей застройки н.п.Ченки, в пределах пешеходной доступности для жителей проектируемого микрорайона (участок №1).

Для обеспечения транспортной доступности к основным объектам социально-гарантированного обслуживания и к месту работы для жителей проектируемого микрорайона в районе участка №2 (н.п.Севруки) по существующей ул. Октябрьской дополнительно предусматриваются остановочные площадки маршрутных транспортных средств, с устройством уширения проезжей части в виде открытых карманов.

1.6 Озеленение и благоустройство

В районе проектируемой застройки запроектирована единая система озеленения, состоящая из зеленых насаждений общего и ограниченного пользования, специального назначения, насаждениями на улицах микрорайона и прочих объектов растительного мира.

В пределах озелененных мест предусматриваются детские игровые площадки, площадки для тихого отдыха.

1.7 Техничко-экономические показатели

Расчет ТЭП проектируемого микрорайона произведен на основе СН 3.01.02-2020

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Участок №1		Участок №2	
			Объект 70/16	Объект 70/16-К21	Объект 70/16	Объект 70/16-К21
1	2	3	4	5	6	7
1	Население					
	Численность населения	тыс. чел.	2,403	2,364	2,295	2,361
	- квартал I		1,435	1,448	-	-
	- квартал II		0,968	0,916	-	-
	- квартал III		-	-	2,084	2,081
	- квартал IV		-	-	0,221	0,280
	Плотность населения					
	- квартал I	чел./га	399	376	-	-
	- квартал II		360	366	-	-
	- квартал III		-	-	312	300
- квартал IV		-	-	124	164	

2	Территории					
	Площадь территорий в границах детального планирования	га	10,00	11,04	14,69	14,99
	Площадь территорий в границах планировочных образований(кварталов), в том числе:	га	6,26	6,62	9,06	9,06
	- квартал I		3,57	3,85	-	-
	- квартал II		2,69	2,77	-	-
	- квартал III (в т.ч. территория детсада)		-	-	7,36 (0,44)	7,36 (0,43)
	- квартал IV		-	-	1,70	1,70
Общественные	га	0,12	0,12	0,13	0,13	
Транспортных коммуникаций	га	3,53	3,53	4,66	4,66	
Озеленения общего пользования	га	0,05	0,05	0,65	0,65	
3	Жилищный фонд					
	Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. м2 общ. пл (квартир)	60,077 (1159)	61,936 (1123)	57,613 (1024)	61,847 (1122)
	- квартал I		35,870 (700)	37,928 (700)	-	-
	- квартал II		24,270 (459)	24,008 (423)	-	-
	- квартал III		-	-	52,093 (978)	54,523 (978)
	- квартал IV		-	-	5,520 (46)	7,324 (144)
	Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м2/чел.				
Плотность жилищного фонда	м2/га					