**Район индивидуальной жилой застройки в н.п.Контакузовка Гомельского района**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

*Введение*

Разработка технико-экономического обоснования с архитектурно-планировочной концепцией района усадебной жилой застройки в н.п.Контакузовка Гомельского района в соответствии с уведомлением о результате проведения закупки КУДП «УКС Гомельского района» № 01-04/323 от 21.03.2023, Решением Гомельского облисполкома от 13.02.2023 №82 и Указом Президента Республики Беларусь №325 от 30.08.2021.

Цель предынвестиционной стадии – разработка предпроектной документации, необходимой для архитектурной и инженерной подготовки к реализации инвестиционного проекта в строительстве, финансовая и экономическая оценка инвестиционного проекта. Согласно п. 4.3 изм. №1 ТКП 45-1.02-298-2014 результаты предпроектной деятельности являются основанием для принятия решения о реализации инвестиционного проекта, корректировки инвестиционного замысла или отказа от реализации проекта

В качестве топографической основы для разработки чертежей архитектурно-планировочной концепции использована геодезическая съемка масштаба 1:1000, выполненная ОАО «Институтом Гомельоблстройпроект» в марте 2023.

*Общие положения*

- ***Градостроительный регламент*** – установленные градостроительной документацией и (или) зарегистрированные в градостроительном кадастре требования к застройке и использованию территорий.

***- Архитектурно-планировочная концепция объекта строительства*** - эскиз, обеспечивающий наглядное представление о размещении, физических параметрах и художественно-эстетических качествах объекта строительства, с указанием основных технико-экономических показателей, разрабатываемый на предпроектной (предынвестиционной) стадии (до начала разработки проектной документации);

- ***Функциональное зонирование*** – выделение в пределах объекта планирования участков территорий (зон) определенного назначения, обоснование и установление в границах этих территорий соответствующего градостроительного регламента;

- ***Красные линии –*** условные линии, предусмотренные градостроительной документацией для отделения территорий улиц, дорог и площадей от территорий, предназначенных под застройку или для иного использования.

- ***Линии регулирования застройки –*** условные линии, предусмотренные градостроительной документацией, в пределах которых должно осуществляться размещение зданий и сооружений.

Площадь территории в границах архитектурно-планировочной концепции – 9,50 га.

ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

**Размещение проектируемой территории**

Территория, отведенная под застройку, расположена в н.п.Контакузовка в существующей усадебной застройке вблизи перекрестка ул.Советская и ул.Победы на свободной от построек территории. Имеются огороды. Также участок проектирования ограничен лесным массивом. Использование территории в прошлом – неиспользуемая земля. Зеленые насаждения в пределах территории представлены небольшими группами дикорастущих малоценных пород кустарников.

На территории участка проходит сеть связи – кабель ТУСМ. Вдоль ул. Победы проходит газопровод среднего давления диаметром 32 ПЭ, воздушная линия электроснабжения 0,4 кВ, сети связи. Вдоль ул.Советская проходит газопровод среднего давления диаметром 63 ПЭ, воздушная линия электроснабжения 0,4 кВ, сети связи.

**Современное функциональное использование территории**

В настоящее время территория свободна от построек. Имеются огороды.

Зеленые насаждения в пределах территории представлены небольшими группами дикорастущих малоценных пород кустарников.

Использование территории в прошлом - неиспользуемая земля.

В соответствии письмом КУДП «УКС Гомельского района» № 01-04/323 от 21.03.2023 территория подлежит освоению под усадебную застройку.

**Инженерное и транспортное обеспечение территории**

Основные существующие положения по инженерному обустройству проектируемой территории:

- хозяйственно-питьевой водопровод – водозаборные сооружения и существующие сети централизованного питьевого водоснабжения на территории проектирования отсутствуют;

- бытовая канализация – существующие сети и сооружения хоз-бытовой канализации на территории проектирования отсутствуют;

- дождевая канализация – существующие сети и сооружения дождевой канализации на территории проектирования отсутствуют;

- газоснабжение – существующий газопровод среднего давления проходит по ул.Советская диаметром 63 ПЭ и ул.Победы диаметром 32 ПЭ.

- электроснабжение – в качестве источника электроснабжения индивидуальной застройки служат ВЛ 0,4 кВ.

- для обеспечения пищеприготовления, отопления и горячего водоснабжения индивидуальных жилых домов имеется техническая возможность подключения газопровода от существующих сетей газоснабжения населенного пункта.

Основными транспортными коммуникациями являются ул.Советская и ул.Победы (автодорога Н-4106). Вблизи территории проектирования в оба направления есть существующие остановочные пункты общественного транспорта.

**Инженерно-геологические условия**

Инженерно-геологические условия участка условно благоприятны для строительства.

В геоморфологическом отношении участок изысканий приурочен к флювиогляциальной равнине, сожского возраста.

Поверхность волнистая.

Условия поверхностного стока условно удовлетворительны.

Источник питания – атмосферные осадки.

Неблагоприятные геологические процессы не установлены.

По результатам геологических изысканий площадка характеризуется 2 категорией сложности инженерно-геологических условий.

**Экологические условия**

Территория, отведенная под застройку, расположена в н.п.Контакузовка вблизи перекрестка ул.Советская и ул.Победы. и примыкает к существующей усадебной застройке. Также участок проектирования ограничен лесным массивом.

Источников техногенного влияния на природные факторы территория, подлежащая освоению, не имеет.

ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

**Показатели перспективной численности населения**

В соответствии с проектными предложениями по застройке в границах архитектурно-планировочной концепции предусматривается разместить жилой фонд усадебной застройки с размерами приусадебного участка 1079-1448 м2.

Перспективная численность населения, исходя из показателя средней обеспеченности населения жилищным фондом 25,00 м2 на человека, составит 159 человек.

**Функциональное зонирование**

Тип основного функционального назначения зоны устанавливается по территориально- преобладающему (более 60%) типу деятельности, застройки, интенсивности градостроительного освоения, что не исключает другое назначение, соответствующее тем же градостроительным параметрам, но более востребованное СН 3.01.02-2020.

Настоящим проектом предусматривается создание плана функционального использование территории проектируемого района. Регламенты, установленные архитектурно-планировочной концепцией, могут быть конкретизированы на последующих стадиях проектирования без корректировки документа в целом. В границах архитектурно-планировочной концепции выделяются следующие функциональные зоны:

| Тип зоны | Подтип зоны | Вид зоны |
| --- | --- | --- |
| Жилая  (Ж) | Ж-2 Усадебная застройка | Ж-2.1 Усадебная застройка низкоплотная |
| Общественно-деловая  (О) | О-2 Общественная специализированная застройка | О-2.3 Торгово-обслуживающих предприятий |
| Транспортная инфраструктура  (Т) | Т-1 Транспортных коммуникаций | Т -1.2 Проездов |
| Рекреационная  (Р) | Р-1 Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками | Р-1.2 Со средними рекреационными нагрузками: парки, скверы, бульвары жилых районов, прогулочные парки |
| Инженерной инфраструктуры  (И) | И-1 Инженерных коридоров | И-1.1 Подземных коммуникаций |
| И-1.2 Воздушных линий электропередачи |
| И-2 Головных инженерных сооружений | --- |

Примечания:

- обозначение зон принято в соответствии с СН 3.01.02-2020.

Вид застройки проектируемого района определен как усадебная низкоплотная застройка.

**Архитектурно-планировочное решение**

Формирование рациональной планировочной структуры проектируемого района обуславливается анализом и оценкой сложившихся застройки, ландшафтных и геологических характеристик территории. Характер застройки района определен с учетом санитарно-гигиенических планировочных ограничений, сложившейся застройкой и сетью улиц, существующими инженерными коммуникациями.

Архитектурно-планировочная композиция усадебной застройки решена в виде прямоугольника между существующей застройкой по ул. Советская и лесным массивом. Для обеспечения удобной связи между существующей и проектируемой застройкой предлагается связь с ул.Победы (ширина проезжей части 6,00 м), а также организация проезда, соединяющего проектируемую застройку с ул. Советская (ширина проезжей части 3,50 м). Для создания разнообразной пространственной композиции и выразительного архитектурного облика застройки предлагается строительства жилых домов с улучшенными архитектурно-эстетическими качествами. Строительство площадок для раздельного сбора ТБО проектом не предусматривается, так как их сбор и вывоз с территории усадебной застройки будет осуществляться коммунальной службой централизовано согласно принятому и утвержденному графику. Временное хранение бытовых отходов будет производится на территории приусадебных участков. При строительстве жилых домов на приусадебных участках необходимо обязательное соблюдение санитарного разрыва от мест временного хранения ТБО до окон жилых домов (20 м).

Инженерное снабжение предполагаемой жилой застройки обеспечивается от существующих коммуникаций. Также проектом предусматривается строительство ТП, водозаборных сооружений. При необходимости коммуникации будут перекладываться согласно произведенным расчетам, обеспечивающим потребность и в соответствии с ТУ, выданными соответствующими службами. Существующие технические здания при необходимости будут переоборудоваться.

При строительстве жилых домов и хозяйственных построек на приусадебных участках должны быть соблюдены нормативные требования СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов», СН 3.03.06-2022 «Улицы населенных пунктов», СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений», «Гигиеническими требованиями к содержанию территорий населенных пунктов и организаций», «Специфические санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» №847 от 11.12.2019.

**Объекты общественного обслуживания**

Общественное обслуживание является одним из важнейших элементов социальной инфраструктуры, призванным реализовывать права населения на полноценную среду жизнедеятельности.

Система объектов культурно-бытового назначения строится по принципу ее увязки:

- с наличием существующих объектов социально-гарантированного обслуживания населения в н.п. Контакузовка;

- с планировочной структурой проектируемого района;

- с системой транспортного обслуживания;

- с системой пешеходных связей.

Емкость объектов социально-гарантированного обслуживания для жителей проектируемого района определена из расчетного населения 159 чел.

Расчет потребности проектируемой застройки 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 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов».

Исходя из проведенного демографического и градостроительного анализа (письма Зябровского сельского исполнительного комитета №02-14/54 от 22.02.2023), определены показатели потребности в местах в детских дошкольных учреждениях и общеобразовательных школах.

Социально-гарантированные объекты обслуживания населения проектируемой жилой застройки:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование | Ед. изм. | Норма-тив на 1000жит | Потреб-ность | Принято проектом | Примечание |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | Общеобразовательные школы | мест | 120 | 18,72 | --- | существующие |
| 2 | Детские дошкольные учреждения | мест | 44 | 7,00 | --- | существующие |
| 3 | Библиотека | тыс.  томов | 4 | 0,636 | --- | существующая |
| 4 | Амбулаторно-поликлинические учреждения | пос./  смену | 20 | 3,18 | --- | Существующий ФАП |
| 5 | Аптеки, аптечные киоски | объект | 1 | 1 | 1 | Существующие в ФАПе, в проектируемом магазине |
| 6 | Магазины | м2 торг. площ. | 600 | 95,40 | 164,00 | Существующие, проектируемый |
| 7 | Рынки | торг. мест | 3 | 0,477 | --- | --- |
| 8 | Предприятия общественного питания | пос. мест | 22 | 3,50 | --- | существующие |
| 9 | Предприятия бытового обслуживания | раб.  мест | 1 | 1 | --- | существующие |
| 10 | Прачечные (пункт приема)  в т.ч. прачечные  самообслуживания | кг/ в  смену | 1 | 1 | --- | существующий |
| 11 | Пункт приема вторсырья | объект | 1 | 1 | --- | существующий |
| 12 | Жилищно-эксплуатационные службы | объект | 1 | 1 | --- | существующий |
| 13 | Филиал отделения банков | объект | 1 | 1 | --- | --- |
| 14 | Отделение связи | объект | 1 | 1 | --- | существующий |

Из объектов соцкультбыта в составе проектируемого района усадебной жилой застройки предусмотрен магазин товаров повседневного спроса с аптечным киоском, так как необходимый уровень социально-гарантированного обслуживания обеспечивается существующими учреждениями дошкольного и школьного образования, социального и медицинского обслуживания, спортивными сооружениями, предприятиями общественного питания, бытового и коммунального обслуживания, отделением связи, находящихся в пределах пешеходной и транспортной доступности. Обеспеченность объектами данного вида обслуживания удовлетворяет нормативным требованиям. Объекты социально-гарантированного обслуживания населения концентрируются в ядре существующего общественного центра н.п.Урицкое.

Образовательная система н.п.Контакузовка представлена следующими учреждениями: ГУО «Кореневская базовая школа», ГУО «Зябровская базовая школа», ГУО «Кореневский ясли-сад». Для детей, проживающих в проектируемой жилой застройке, будут предоставлены места в существующих учреждениями дошкольного и школьного образования, находящихся в пределах 30-минутной транспортной доступности. Доставка детей до данных учреждений образования будет производится специализированным транспортом, а также личным транспортом граждан.

Медицинское обслуживание всего населения обеспечивает фельдшерско-акушерский пункт с аптечным киоском, а также аптечный киоск в проектируемом магазине.

Для физкультурно-оздоровительных занятий используется школьный стадион и спортивная площадка, расположенная на территории проектируемого района, а также на придомовых территориях существующей застройки.

Учреждений и предприятия социально-гарантированного обслуживания увязаны с системой общественного транспорта с соблюдением пределов транспортной доступности для объектов обслуживания:

- повседневного – не более 30 мин.,

- периодического – не более 1 ч.,

- эпизодического – не более 2 ч.

**Баланс территории**

Проектный баланс территории проектируемого района приведен в таблице:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п.п. | Наименование | Площадь, га | % |
| 1 | Территория в границах планировочных образований (район) | 3,99 | 42 |
| 2 | Улицы, проезды | 2,47 | 26 |
| 3 | Открытых площадок и территорий общего пользования для активного отдыха | 0,05 | 0,53 |
| 4 | Территории проектируемого торгово-обслуживающего объекта | 0,21 | 2,21 |
| 5 | Озелененные территории ограниченного пользования, СЗЗ инженерных сооружений | 2,78 | 29,26 |
| 6 | Территория в архитектурно-планировочной концепции | 9,50 | 100 |

Примечание:

1. Площадь территории в границах планировочных образований приведена в границах ограждения приусадебных участков;

2. Зеленые насаждения на приусадебных участках, объекта торговли, проездов вошли в площадь соответствующих территорий таблицы.

**Транспорт**

*Улично-дорожная сеть*

В пределах проектируемого района жилой застройки предусмотрена сеть проездов: проезды №1–№3 категории «П2» (ширина проезжей части 6,00 м), проезды №4,№5 категории «П1» (ширина проезжей части 3,50 м). Проектируемая улично-дорожная сеть увязана с существующими ул. Победы и ул.Советская.

Ширина проездов №1–№5 в «красных линиях» определена исходя из условий прокладки проектируемых инженерных сетей.

Покрытие проездов №1– №5 будет уточнено на последующей стадии проектирования.

Проезды №1–№5 обеспечивают:

- рациональное транспортное и пешеходное обслуживание застройки проектируемого района,

- доступность к пунктам остановок пассажирского транспорта и объектам социально-гарантированного обслуживания населения,

- рациональное обустройство территории необходимой системой инженерных сетей, предусматриваемых в пределах поперечных профилей проездов.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Обозначение  категории | Протяженность,  км | Ширина  улицы,  проезда, м | Ширина в красных линиях, м |
| Проезды №1–№3 | П2 | 1,10 | 6,00 | 19,00-22,50 |
| Проезды №4,№5 | П1 | 0,26 | 3,50 | 9,25-20,20 |
| **Итого:** | --- | **1,36** | --- | --- |

Проектируемая непрерывная сеть пешеходных путей обеспечивает удобную связь с проектируемой и существующей жилой застройкой, существующими объектами соцкультбыта и проектируемым магазином. Пешеходные пути адаптированы к возможностям ФОЛ всех категорий. С целью обеспечения безопасности ФОЛ на последующей стадии проектирования пути движения ФОЛ будут обозначены предупреждающей и направляющей тактильной информацией в соответствии с требованиями СН 3.02.12-2020 «Среда обитания для физически ослабленных лиц».

*Пассажирский транспорт*

По существующей ул. Победы н.п. Контакузовка выполняется регулярное движение общественного транспорта, а также маршрутных такси.

Существующие остановочные пункты общественного транспорта в оба направления расположены в уширении проезжей части в виде открытого кармана и находятся в пределах нормативной пешеходной доступности для жителей проектируемого района.

*Транспортно-обслуживающие устройства*

Хранение индивидуальных механических транспортных средств для жителей проектируемой жилой застройки предусмотрено на приусадебных участках, а также вдоль улиц.

У проектируемого магазина предусмотрена автопарковка в пределах нормативного расстояния от входа в здание (не более 50 м), на которой выделено место для спецавтотранспорта, которым управляет лицо с повреждением опорно-двигательного аппарата. Количество парковочных мест будет уточнено при проектировании данного магазина (будет выполнено отдельным проектом). У существующих общественных зданий имеются открытые автопарковки.

**Озеленение и благоустройство**

В проектируемом районе усадебной застройки предусматривается единая система озеленения, состоящая из зеленых насаждений ограниченного пользования, зелёных насаждений специального назначения, насаждений вдоль проектируемых проездов, а также из насаждений на приусадебных участках.

Зеленые насаждения ограниченного пользования представлены озелененными территориями в жилой застройке, предназначенными для повседневного отдыха населения, физкультурно-оздоровительных занятий и игр детей, а также насаждениями на участках проектируемой усадебной застройки.

Зеленые насаждения специального назначения - озеленение территорий в границах второго пояса проектируемых водозаборных сооружений и в границах санитарного разрыва от проектируемой ТП.

Рядовая посадка кустарников, групповая посадка деревьев предлагается у площадок для отдыха взрослых и игр детей, спортивной площадки. В качестве посадочного материала могут быть рекомендованы следующие породы деревьев и кустарников: ель, ива, липа, береза, клен, каштан, сирень венгерская и обыкновенная, спирея, снежноягодник кистоцветный, жасмин. А также предлагается устраивать небольшие рокарии - каменно-цветочные композиции, группы валунов и камней, «подбитых» цветами. На территории, свободной от покрытий и застройки, вдоль улиц, тротуаров и велодорожек предусматривается посев травяного газона.

На территории проектируемой застройки предусматривается устройство площадок для различных спортивных игр. Также проектом предусматриваются площадки для отдыха взрослого населения, площадки для игр детей, спортивной площадки с соблюдением нормативной площади: площадка для отдыха взрослого населения (0,1 м2/чел) – 0,1х159=15,90 м2; детская игровая площадка (1,6 м2/чел) – 1,6х159=254,40 м2; спортивная площадка (1,1 – 1,8 м2/чел) – 1,6х159=254,40 м2. Площадь предусмотренных детской игровой площадки – 264 м2 (0,026га), спортивной площадки – 264 м2 (0,026га), площадок для отдыха взрослого населения – 58 м2 (0,006га). Территория данных площадок ограждена. Высота ограждения – 0,40 м.

Площадь озелененных мест отдыха определяется исходя из норматива не менее 6 м2/чел (по СН 3.01.03-2020) и составляет 954 м2 (0,095 га) без учета озеленения приусадебных участков.

Потребность населения озелененными территориями определена исходя из нормативной обеспеченности 12 м2/чел и составляет 1908 м2 (0,19 га). Обеспеченность населения озелененными территориями по проекту (с учетом детской и спортивной площадок) – 18984 м2 (1,90 га) и составляет 119,40 м2/чел (в границах архитектурно-планировочной концепции). Озелененность территории (без учета озеленения на приусадебных участках) – 56 % > 40 % (нормативный показатель).

Данные показатели соответствуют нормативным показателям ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности».

Перспективный баланс озеленения проектируемой территории приведен в таблице:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п.п. | Наименование | Единица измерения | Величина показателя | % от озеленяемой площади |
| 1 | Насаждения ограниченного пользования (без учета озеленения на приусадебных участках), в том числе:  - открытых площадок и территорий общего пользования для активного отдыха (детская и спортивная площадки) | га | 1,90 | 48,72 |
| 2 | Насаждения на проездах | га | 1,07 | 27,43 |
| 3 | Насаждения специального назначения | га | 0,93 | 23,85 |
|  | **Итого:** | га | **3,90** | **100** |

**Предложения по инженерной подготовке территории**

Участок изысканий расположен в н.п.Контакузовка Гомельского района. В геоморфологическом отношении участок изысканий приурочен к флювиогляциальной равнине, сожского возраста.

Поверхность волнистая. Условия поверхностного стока условно удовлетворительны. Неблагоприятные геологические процессы не установлены.

Создание нормативных уклонов по водоотводу предлагается выполнить путем подсыпок и срезки территории. Водоотвод будет решен открытым способом.

До начала строительства на территории под застройку, по улицам в "красных" линиях необходимо будет произвести снятие растительного грунта в полном объеме и отвезти в места складирования, согласно справке землеустроителя. Растительный грунт частично будет использован для благоустройства территории (устройство газонов). Излишки растительного грунта будут отвозиться на малопродуктивные земли сельхозугодий.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Расчет ТЭП проектируемого района произведен на СН 3.01.03-2020 и СН 3.01.02-2020

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование показателя | Единица  измерения | Количество |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| **1** | **Население**  Численность населения  Плотность населения | чел  чел/га | 159  40 |
| **2** | **Территории**  Площадь территории в границах архитектурно-планировочной концепции  Площадь территории в красных линиях  Площадь территории в границах планировочных образований (район)  Площадь территории отдельных функциональных зон:  - транспортных коммуникаций и сооружений (улиц и дорог);  - открытых площадок и территорий общего пользования для активного отдыха;  - территории проектируемого торгово-обслуживающего объекта;  - озелененные территории ограниченного пользования, специального назначения | га  га  га  га  га  га  га | 9,50  4,00  3,99  2,47  0,05  0,21  2,78 |
| **3** | **Жилая застройка**  Общее количество жилищного фонда  Средняя обеспеченность жилищным фондом  Прирост жилищного фонда  Жилищный фонд, подлежащий замене (сносу) | Ед. (домов)  тыс.м2общ.пл.  м2 общ.пл/чел.  Ед. (домов)  тыс.м2общ.пл.    Ед. (домов)  тыс.м2общ.пл. | (33)  3,960  25,00  (33)  3,960  --- |
| **4** | **Инженерно транспортная инфраструктура**  Протяженность уличной сети всего  в том числе:  - проезд категории «П2»  - проезд категории «П1»  Количество твердых коммунальных отходов | км  м  м  тыс. т/год | 1,36  1,10  0,26  0,039 |
| **5** | **Инженерно транспортная инфраструктура**  Озелененность территории (без учета  озеленения на приусадебных участках)  Обеспеченность озелененными территориями  (в границах архитектурно-планировочной концепции) | %  м2/чел. | 56  119,40 |

Примечание:

1. Площадь территории в границах планировочных образований приведена в границах ограждения приусадебных участков;

2.Жилищный фонд рассчитывается исходя из расчета 120 м2 общей площади жилого дома.

ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Территория, отведенная под застройку, расположена в н.п.Контакузовка в существующей усадебной застройке вблизи перекрестка ул.Советская и ул.Победы. Также участок проектирования ограничен лесным массивом.

На территории участка проходит сеть связи – кабель ТУСМ. Вдоль ул. Победы проходит газопровод среднего давления диаметром 32 ПЭ, воздушная линия электроснабжения 0,4 кВ, сети связи. Вдоль ул.Советская проходит газопровод среднего давления диаметром 63 ПЭ, воздушная линия электроснабжения 0,4 кВ, сети связи.

В настоящее время территория свободна от построек. Имеются огороды.

Зеленые насаждения в пределах территории представлены небольшими группами дикорастущих малоценных пород кустарников.

Использование территории в прошлом – неиспользуемая земля.

В соответствии письмом КУДП «УКС Гомельского района» № 01-04/323 от 21.03.2023 территория подлежит освоению под усадебную застройку.

Источников техногенного влияния на природные факторы территория проектируемого района не имеет.

В данном районе не предусматривается размещение новых производств, которые могут увеличить техногенное влияние на природную среду.

Объект строительства не окажет негативного влияния на окружающую среду. На гигиенические условия жизни населения объект окажет положительное влияние.

Планом функционального зонирования на территории архитектурно-планировочной концепции предусматривается размещение усадебной низкоплотной застройки.

Инженерно-геологические условия участка условно благоприятны для строительства.

В геоморфологическом отношении участок изысканий приурочен к флювиогляциальной равнине, сожского возраста.

Поверхность волнистая.

Условия поверхностного стока условно удовлетворительны.

Источник питания – атмосферные осадки.

Неблагоприятные геологические процессы не установлены.

По результатам геологических изысканий площадка характеризуется 2 категорией сложности инженерно-геологических условий.

Хранение индивидуальных механических транспортных средств для жителей проектируемой жилой застройки предусмотрено на приусадебных участках, а также вдоль улиц.

У проектируемого магазина предусмотрена автопарковка в пределах нормативного расстояния от входа в здание (не более 50м), на которой выделено место для спецавтотранспорта, которым управляет лицо с повреждением опорно-двигательного аппарата. Количество парковочных мест будет уточнено при проектировании данного магазина (будет выполнено отдельным проектом). У существующих общественных зданий имеются открытые автопарковки.

Строительство площадки для раздельного сбора ТБО проектом не предусматривается, так как их сбор и вывоз с территории усадебной застройки будет осуществляться коммунальной службой централизовано согласно принятому и утвержденному графику. Временное хранение бытовых отходов будет производится на территории приусадебных участков.

В районе проектируемой усадебной застройки улично-дорожной сети предназначена для обслуживания только проектируемого района, на которых будет формироваться относительно невысокая интенсивность транспортных средств. На последующей стадии проектирования будут предусмотрены мероприятия по защите жилой застройки от техногенного влияния автотранспорта.

Система озеленения является важной составляющей в функциональной организации территории, так как зеленые зоны, кроме своей основной задачи – улучшения санитарно-гигиенических характеристик среды проживания, усиливают эстетическое восприятие архитектурных ансамблей, создают условия для организации отдыха населения.

Озеленение представлено:

- озелененными территориями в жилой застройке, предназначенными для повседневного отдыха населения, игр детей;

- насаждениями на участках индивидуальной застройки;

- насаждениями на проездах.

Инженерная подготовка территории района жилой застройки выполнена с учетом требований раздела 12.4 СН 3.01.03-2020. Создание нормативных уклонов по водоотводу предлагается выполнить путем срезок и подсыпок территории.

Для улучшения состояния окружающей среды архитектурно-планировочной концепцией принят комплекс проектных решений экологической направленности, включающих:

- формирование рациональной планировочной структуры и функционального зонирования проектируемой территории;

- организация системы озеленения территории с целью формирования благоприятных экологических условий;

- формирование рациональной транспортной и инженерной инфраструктуры, обеспечивающей комфортность жизнедеятельности населения района;

- обеспечение раздельного сбора образующихся отходов для их последующего использования, переработки.

Таким образом, для снижения негативного антропогенного влияния на все природные среды проектом предусмотрено полное коммуникационное и инженерное обустройство рассматриваемой территории.

РЕГЛАМЕНТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

*Общая часть*

1. Площадь территории в границах архитектурно-планировочной концепции – 9,50га.

2. Площадь территории в границах планировочных образований – 3,99 га.

3. Население – 159 чел.

*Функциональный регламент*

Ж-2.1 Жилой усадебной низкоплотной застройки

О-2.3 Торгово-обслуживающих предприятий

Т-1.2 Проездов

Р-1.2 Общего пользования со средними рекреационными нагрузками

И-1.1 Подземных коммуникаций

И-1.2 Воздушных линий электропередачи

И-2 Головных инженерных сооружений

*Строительный регламент*

Геометрические параметры застройки определяются границами (планировочными ограничениями), линиями и высотой застройки.

*Планировочные ограничения*

- на территории участка проходит сеть связи – кабель ТУСМ (необходим перенос данных сетей);

- на территории участка запроектированы водозаборных сооружений.

Коэффициент плотности жилой застройки – 0,10-0,20

Коэффициент застройки – 0,11-0,20

Отступы зданий от «красных» линий улиц – 3,00 - 5,00 м

Высота (этажность) застройки – 1-2 этажа

*Регламенты развития инженерной и транспортной инфраструктуры*

Инженерное оснащение будет выполнено в соответствии с техническими условиями эксплуатирующих организаций.

Количество твердых коммунальных отходов - 0,039 тыс. т/год.

Предусмотреть осуществление следующих мероприятий по инженерной подготовке территории:

- выполнить создание нормативных уклонов по водоотводу путем срезок и подсыпок территории.

Транспортное обслуживание:

В пределах проектируемой территории построена улица, увязанная с существующими улицами.

Протяженность уличной сети всего – 1,36 км, в том числе:

- проезд категории «П2» – 1,10 км;

- проезд категории «П1» – 0,26 км.

По существующей ул. Победы в н.п.Контакузовка выполняется регулярное движение общественного транспорта, а также маршрутных такси.

Существующие остановочные пункты общественного транспорта в оба направления расположены в уширении проезжей части в виде открытого кармана и находятся в пределах нормативной пешеходной доступности для жителей проектируемого района.

Хранение индивидуальных механических транспортных средств для жителей проектируемой усадебной застройки предусмотрено на территории приусадебных участков.

У существующих общественных зданий имеются открытые автопарковки.

*Санитарно-гигиенические и природоохранные регламенты*

Территория, отведённая под застройку, располагается на свободной территории. По территории участка проходят сеть связи – кабель ТУСМ (необходим перенос данных сетей).

- освоение территории возможно только при условии полного инженерного обустройства и архитектурно-ландшафтного благоустройства;

- по санитарному содержанию территории проектом предусмотрено обеспечение раздельного сбора образующихся отходов с последующим вывозом на сборные площадки для утилизации. При строительстве жилых домов на приусадебных участках необходимо обязательное соблюдение санитарного разрыва от мест временного хранения ТБО до окон жилых домов (20 м). Раздельный сбор ТБО и вывоз с территории усадебной застройки будет осуществляться коммунальной службой централизовано согласно принятому и утвержденному графику. Вывоз отходов с площадок для временного хранения мусора и бытовых отходов будет осуществляться мусоровозами согласно разработанному и утвержденному графику;

- запроектирована система озеленения территории, обеспечивающая фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха с целью формирования благоприятных экологических условий;

- запрещается размещение новых производств, которые могут увеличить техногенное влияние на природную среду.

Озелененность территории (без учета озеленения на приусадебных участках) – 56 %.

Обеспеченность озелененными территориями (в границах архитектурно-планировочной концепции) – 119,40 м2/чел.