**Район индивидуальной жилой застройки по ул.Ленина в н.п.Урицкое Гомельского района**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

*Введение*

Разработка технико-экономического обоснования с архитектурно-планировочной концепцией района усадебной жилой застройки п ул.Ленина в н.п. Урицкое Гомельского района в соответствии с 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 1:500, 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 – 2,25 га.

ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

**2.1 Размещение проектируемой территории**

Территория, отведенная под застройку, находится на въезде в н.п.Урицкое со стороны поселка Борок в существующей усадебной застройки, в границах улиц Ленина и Зеленая, переулка Украинский, а также ул.Объездная.

На территории участка проходят инженерные коммуникации – сети связи. Вдоль ул.Ленина проходит водопровод и воздушная линия электроснабжения 10 кВ. Вдоль ул.Зеленая со стороны существующей застройки проходит водопровод, газопровод среднего давления, воздушная линия электроснабжения 0,4 кВ.

**2.2 Современное функциональное использование территории**

В настоящее время территория свободна от построек.

Зеленые насаждения в пределах территории проектирования отсутствуют.

Использование территории в прошлом - пашня.

Рассматриваемая территория подлежит освоению под усадебную застройку.

**2.3 Инженерное и транспортное обеспечение территории**

Основные существующие положения по инженерному обустройству проектируемой территории:

- хоз.-питьевой водопровод – ближайший существующий объединенный противопожарный водопровод диаметром 110пэ проходит по ул. Ленина, ул. Зеленая;

- 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.Полевая диаметром 63 ПЭ и ул. Зеленая диаметром 32 ПЭ.

- электроснабжение – в качестве источника электроснабжения индивидуальной застройки служат ВЛ – 10 кВ и 0,4 кВ, а также КТП №1340.

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

Основными транспортными коммуникациями к проектируемой территории являются ул.Ленина, ул.Зеленая, ул.Объездная. Для обеспечения рационального использования и обслуживания проектируемой территории, о веденной под усадебную застройку, необходимо уширение проезжей части ул.Зеленая до 6,00 м, а также организовать проезд, соединяющий ул.Зеленая с ул.Ленина.

**2.4 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.

**2.5 Экологические условия**

Территория, отведенная под застройку, находится на въезде в н.п.Урицкое со стороны поселка Борок в существующей усадебной застройки, в границах улиц Ленина и Зеленая, переулка Украинский, а также ул.Объездная.

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

ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

**3.1 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 1199-1200 м2.

Перспективная численность населения, исходя из показателя средней обеспеченности населения жилищным фондом 36,50 м2 на человека, составит 33 человек.

**3.2 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) | Общественная специализированная застройка (О-2) | О-2.3 Торгово-обслуживающих предприятий |
| Транспортная инфраструктура(Т) | Т-1 Транспортных коммуникаций  | Т -1.1 Улиц и дорог  |
| 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  |

Примечания:

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

Вид застройки проектируемого района определен как усадебная низкоплотная застройка.

**3.3 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 и формируется вдоль существующей ул. Ленина и ул.Зеленая. Для обеспечения удобной связи между существующей и проектируемой застройкой предлагается уширение проезжей части ул.Зеленая до 6,00 м, а также организация проезда, соединяющего ул.Зеленая с ул.Ленина. Для создания разнообразной пространственной композиции и выразительного архитектурного облика застройки со стороны ул.Ленина предлагается строительства жилых домов с улучшенными архитектурно-эстетическими качествами. 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. 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. 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.

**3.4 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. Урицкое;

- 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 33 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, 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 | 3,96 | --- | существующие |
| 2 | Детские дошкольные учреждения | мест | 44 | 1,45 | --- | существующие |
| 3 | Библиотека | тыс.томов | 4 | 0,132 | --- | существующая |
| 4 | Амбулаторно-поликлинические учреждения | пос./смену | 20 | 0,66 | --- | Существующая (амбулатория) |
| 5 | Аптеки, аптечные киоски | объект | 1 | 1 | 1 | Существующие, в проектируемом магазине |
| 6 | Магазины  | м2 торг. площ. | 600 | 19,80 | 164,00 | Существующие, проектируемый |
| 7 | Рынки  | торг. мест | 3 | 0,099 | --- | --- |
| 8 | Предприятия общественного питания | пос. мест | 22 | 0,726 | --- | существующие |
| 9 | Предприятия бытового обслуживания | раб.мест | 1 | 1 | --- | существующие |
| 10 | Прачечные (пункт приема)в т.ч. прачечныесамообслуживания | кг/ всмену | 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, детскими внешкольными и культурно-досуговыми учреждениями, бытового и коммунального обслуживания, находящихся в пределах пешеходной и транспортной доступности, нормативного радиуса обслуживания. 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.Урицкое представлена следующими учреждениями: общеообразовательной школой №1, тремя ясли-садами. 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 Урицкая амбулатория общей практики на 50 посещений в смену, а также сетью аптек.

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.

**3.5 Баланс территории**

Проектный баланс территории проектируемого района приведен в таблице:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п.п. | Наименование | Площадь, га | % |
| 1 | Территория в границах планировочных образований (район) | 1,20 | 47,06 |
| 2 | Улицы, проезды | 1,178 | 46,20 |
| 3 | Открытых площадок и территорий общего пользования для активного отдыха | 0,022 | 0,86 |
| 4 | Территории проектируемого торгово-обслуживающего объекта | 0,09 | 3,53 |
| 5 | Озелененные территории ограниченного пользования | 0,06 | 2,35 |
| 6 | Территория в архитектурно-планировочной концепции | 2,55 | 100 |

Примечание:

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

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

**3.6 Транспорт**

*Улично-дорожная сеть*

В пределах проектируемого района предусмотрено уширение проезжей части существующей ул.Зеленая (улица №1, категория «З») до 6,00м и устройство проезда (проезд №1, категория «П2») шириной проезжей части 6,00 м. Улично-дорожная сеть увязана с существующими ул. Ленина, ул.Объездная, ул.Полевая.

Ширина улицы №1 и проезда №1 в «красных линиях» определена исходя из условий прокладки существующих и проектируемых инженерных сетей с максимальным сохранением существующего озеленения, а также с учетом существующей застройки.

Покрытие улицы №1 и поезда №1 будет уточнено на последующей стадии проектирования.

Улица №1 и проезд №1 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 улиц.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Обозначениекатегории | Протяженность,км | Ширинаулицы,проезда, м | Ширина в красных линиях, м |
| Улица № 1(уширение существующей ул.Зеленая) | З | 0,35 | 6,00 | 19,50 |
| Проезд №1 | П2 | 0,082 | 6,00 | 17,20 |
| **Итого:** | --- | **0,432** | --- | --- |

 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 уличной сети н.п.Урицкое 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 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.

**3.7 Озеленение и благоустройство**

В проектируемом районе усадебной застройки предусматривается единая система озеленения, состоящая из зеленых насаждений ограниченного пользования, насаждений вдоль проектируемой улицы №1 и проезда №1, а также из насаждений на приусадебных участках.

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

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) – 0,1х33=3,30 м2; детская игровая площадка (1,6 м2/чел) – 1,6х33=52,80 м2; спортивная площадка (1,1 – 1,8 м2/чел) – 1,8х33=59,40 м2. Площадь предусмотренных детской игровой площадки – 112 м2 (0,011га), спортивной площадки – 112 м2 (0,011га), площадок для отдыха взрослого населения – 28 м2 (0,003га). 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 198 м2 (0,02 га) без учета озеленения приусадебных участков.

Потребность населения озелененными территориями определена исходя из нормативной обеспеченности 12 м2/чел и составляет 396 м2 (0,04 га). Обеспеченность населения озелененными территориями по проекту (с учетом детской и спортивной площадок) – 834 м2 (0,083 га) и составляет 25,27 м2/чел. Озелененность территории (без учета озеленения на приусадебных участках) – 53 % > 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 | 0, 083 |  11,53  |
| 2 | Насаждения на улицах | га | 0,637 | 88,47 |
|  | **Итого:** | га | **0,72** | **100** |

**3.8 Предложения по инженерной подготовке территории**

Участок изысканий расположен в н.п. Урицкое 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 | Единицаизмерения | Количество |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
|  **1** | **Население**Численность населения Плотность населения | челчел/га | 3328 |
|  **2** | **Территории**Площадь территории в границах архитектурно-планировочной концепцииПлощадь 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 | га гагагагагага | 2,551,411,201,1780,0220,090, 06 |
|  **3** | **Жилая застройка**Общее количество жилищного фондаСредняя обеспеченность жилищным фондомПрирост жилищного фондаЖилищный фонд, подлежащий замене (сносу)  | Ед. (домов)тыс.м2общ.пл.м2 общ.пл/чел.Ед. (домов)тыс.м2общ.пл. Ед. (домов)тыс.м2общ.пл. | (10)1,2036,50(10)1,20--- |
|  **4** | **Инженерно транспортная инфраструктура** Протяженность уличной сети всего в том числе: - улицы местного значения категории «З»-проезд категории «П2»Количество твердых коммунальных отходов | кмммтыс. т/год | 0,432350,0082,00 0,008 |
|  **5** | **Инженерно транспортная инфраструктура**Озелененность территории (без учета озеленения на приусадебных участках)Обеспеченность озелененными территориями  |   % м2/чел. | 5325,27 |

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, находится на въезде в н.п.Урицкое со стороны поселка Борок в существующей усадебной застройки, в границах улиц Ленина и Зеленая, переулка Украинский, а также ул.Объездная.

На территории участка проходят инженерные коммуникации – сети связи. Вдоль ул.Ленина проходит водопровод и воздушная линия электроснабжения 10 кВ. Вдоль ул.Зеленая со стороны существующей застройки проходит водопровод, газопровод среднего давления, воздушная линия электроснабжения 0,4 кВ.

В настоящее время территория свободна от построек.

Зеленые насаждения в пределах территории проектирования отсутствуют.

Использование территории в прошлом - пашня.

Рассматирваемая 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 улицах.

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 – 2,55 га.

2. Площадь территории в границах планировочных образований – 1,41 га.

3. Население – 33 чел.

*Функциональный регламент*

Ж-2.1 Жилой усадебной низкоплотной застройки

О-2.3 Торгово-обслуживающих предприятий

Т-1.1 Улиц и дорог

Т-1.2 Проездов

Р-1.2 Общего пользования со средними рекреационными нагрузками

*Строительный регламент*

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

*Планировочные ограничения*

- на территории участка проходят инженерные коммуникации – сети связи (необходим перенос данных сетей);

- рядом с участком проектирования проходят линии ЛЭП 10кВт с охранной зоной 11,00м (в обе стороны), КТП №1340.

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

Коэффициент застройки – 0,11-0,20

Отступы зданий от «красных» линий улиц – 3,000- 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 - 0,008 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 основными существующими улицами.

Протяженность уличной сети всего – 0,432 км, в том числе:

- улицы местного значения категории «З» – 0,35 км;

-проезд категории «П2» – 0,082 км.

По существующей уличной сети н.п.Урицкое 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. На территории участка проходят инженерные коммуникации – сети связи (необходим перенос данных сетей). Рядом с участком проектирования проходят линии ЛЭП 10кВт с охранной зоной 11,00м (в обе стороны), КТП №1340.

- 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) – 53%.

Обеспеченность озелененными территориями – 25,27 м2/чел.