

«Проект детальной планировки жилой застройки по ул. Карла Маркса, ул. Советская в г.Хойники»

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Введение

Данный проект разработан на основании Решение Хойникского районного исполнительного комитета №1153 от 14.11.2019, письма Хойникского районного исполнительного комитета №05/1105 от 30.12.2020, задания на проектирование.

В качестве топографической основы для разработки чертежей детального плана использована геодезическая съемка масштаба 1:1000, выполненная ОАО «Институтом Гомельоблстройпроект».

Общие положения

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

- **Граница детального плана** – линия на чертеже детального плана, соответствующая внешней границе территории, для которой разрабатывают градостроительный проект детального планирования.

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

- **Красные линии** – предусмотренные градостроительной документацией детального планирования условные линии, предназначенные для отделения в населенных пунктах земель общего пользования от территорий, предназначенных для застройки или иного использования.

- **Линии регулирования застройки** – предусмотренные градостроительной документацией детального планирования условные линии, предназначенные для отделения в населенных пунктах территорий, в пределах которых должно осуществляться размещение зданий, от иных территорий.

Площадь территории в границах детального планирования – 35,80 га.

Вид застройки рассматриваемой территории определен как многоквартирная среднеэтажная застройка. Регламенты, установленные данным детальным планом, могут быть конкретизированы на последующих стадиях проектирования без корректировки документа в целом.

Период, на который разрабатывается проект – до 2035 года.

Размещение проектируемой территории

Город Хойники находится в южной части Гомельской области. В соответствии с законодательными актами в зависимости от численности населения г.Хойники относится к малому городу I категории.

Территория, отведенная для разработки ПДП, находится в существующей жилой застройке в границах улиц Карла Маркса, ул. Советская в г. Хойники. По Генеральному плану города Хойники (разработка НПРУП «БелНИИПградостроительства») участок, разрабатываемого ПДП, относится к реконструируемой жилой застройке и определен под многоквартирную среднеэтажную застройку. Возле территории средней школы №2 по ул.Танкистов,14 есть участок свободный от застройки. Установленные в Генеральном плане г.Хойники основные положения, функциональное зонирование и система

регламентов определяют направления градостроительного развития г.Хойники и являются основой для дальнейших стадий проектирования и строительства.

Рельеф участка – спокойный. Использование участка в прошлом – существующая усадебная застройка. Есть участок свободный от застройки. Инженерно-геологические условия участка благоприятные.

Согласно письма Хойникского РИК в границах детального плана по ул.Советская есть здания, имеющие историческую ценность: здание ГАИ (ул.Советская,30), здание средней школы №2 (ул.Танкистов,14). Историко-культурные ценности Республики Беларусь, включенные в Государственный список отсутствуют.

Архитектурно-планировочное решение

Формирование рациональной планировочной структуры реконструируемой жилой застройки обусловлено анализом и оценкой сложившейся застройки, наличием объектов общественного назначения, производственных объектов, сложившейся инженерной и транспортной инфраструктуры, а также наличием остановок общественного транспорта, благоустройства, озелененных территорий, планировочных ограничений.

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.

Жилая застройка сформирована из домов простой конфигурации одной этажности. Созданию разнообразной пространственной композиции и выразительного архитектурного облика застройки способствует пластика и цветовое решение фасадов жилых домов. Жилая застройка расположена вдоль существующей уличной сети. Исходя из этого, для достижения архитектурно-пространственного единства и создания силуэтной выразительности данным детальным планом предлагается жилую застройку формировать ритмичным чередованием жилых домов одной этажности.

При размещении жилых домов предусмотрены меры для благоприятного проживания граждан в существующих жилых домах. Нормативная продолжительность инсоляции квартир обеспечивается в расчетное время года (с 22 марта по 22 сентября) не менее 2-х часов в соответствии с СанПиН «Гигиенические требования обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки» (Постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 28 апреля 2008г. №80, изменение от 03 сентября 2008г. №136):

- в одно-, двух-, трехкомнатных квартирах – не менее чем в одной жилой комнате;

Предполагаемая посадка жилых домов не нарушает нормативных требований по инсоляции квартир и зон отдыха, расположенных в существующей застройке.

Инженерное снабжение предполагаемой жилой застройки обеспечивается от существующих коммуникаций. При необходимости коммуникации будут переключаться согласно произведенным расчетам, обеспечивающим потребность и в соответствии с ТУ, выданными соответствующими службами. Существующие технические здания при необходимости будут переоборудоваться.

При работе детального плана учтены действующие в настоящее время экологические и градостроительные нормативные требования. При размещении жилых домов, общественных зданий и сооружений различного назначения соблюдены разрывы, принятые по пожарным и санитарным нормам в соответствии с СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов», ТКП 45-3.03-227-2010 «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».

Объекты общественного обслуживания

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

- с наличием и радиусами обслуживания существующих объектов в г. Хойники;
- с планировочной структурой существующей и проектируемой застройки;
- с наличием системы транспортного обслуживания;
- с наличием системы пешеходных связей.

Проектирование объектов соцкультбыта в составе проектируемой застройки не предусмотрено, так как необходимый уровень социально-гарантированного обслуживания обеспечивается существующими учреждениями социального обеспечения и медицинского обслуживания, спортивными сооружениями, предприятиями торговли и общественного питания, детскими внешкольными и культурно-досуговыми учреждениями, бытового и коммунального обслуживания, находящихся в пределах пешеходной и транспортной доступности и нормативного радиуса обслуживания. Обеспеченность объектами данного вида обслуживания удовлетворяет нормативным требованиям. Существующие учреждения 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.

Расчетная численность населения рассчитана исходя из показателя средней обеспеченности населения жилищным фондом по г. Хойники (30,30 м²/чел согласно письмом Хойникского РИК) и составляет 2622 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 демографического и градостроительного анализа, проведенного в Генеральном плане г.Хойники (разработка НПРОП «БелНИИПградостроительства»), определены показатели потребности в местах в детских дошкольных учреждениях и общеобразовательных школах.

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Норматив	Потребность	Принято проектом	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
1	Общеобразовательные школы	мест	277	726	---	Существующие. 100% охвата детей
2	Детские дошкольные учреждения	мест	53	139	---	Существующие. От 1 до 5 лет – 85%, 5 лет – 100%
3	Библиотека	тыс. томов	4	10,49	---	существующая
4	Амбулаторно-поликлинические учреждения	пос./смену	20	53	---	существующие
5	Аптеки, аптечные киоски	объект	1	1	---	существующие
6	Магазины	м2 торг. площ.	600	1573	---	существующие

7	Рынки	торг. мест	3	8	---	существующие
8	Предприятия общественного питания	пос. мест	22	58	---	существующие
9	Предприятия бытового обслуживания	объект	1	1	---	существующие
10	Прачечные (пункт приема) в т.ч. прачечные самообслуживания	объект	1	1	---	существующие
11	Пункт приема вторсырья	объект	1	1	---	существующий
12	Бани	мест	3	8	---	существующие
13	Филиал отделения банков	объект	1	1	---	проектируемый
14	Отделение связи	объект	1	1	---	проектируемое
15	Кладбище	га	0,24	0,63	---	существующие

Транспорт

Улично-дорожная сеть

Сеть существующих улиц на территории детального плана представлена:

- магистральные улицы категории «В» ул. Карла Маркса (существующая ширина проезжей части 12,00 м), ул. Советская (существующая ширина проезжей части 12,00 и 9,00 м), ул. Мележа (существующая ширина проезжей части 9,00 м), ул. Вокзальная (ширина проезжей части 9,00 м), проектируемая улица №1 (ширина проезжей части 9,00 м);
- улицы местного значения категории «Ж» (ширина проезжей части 7,00 м) и категории «З» (ширина проезжей части 6,00 м);
- проезд «П1» (ширина проезжей части 3,50 м).

Ширина улиц в «красных линиях» определена исходя из условий прокладки существующих инженерных сетей с максимальным сохранением существующего озеленения, а также с учетом существующей застройки. Категории улиц приняты в соответствии с Генеральным планом г.Хойники.

На внутривортовой территории проектируемой жилой застройки для проездов пожарной техники детальным планом предусмотрены проезды и укрепленные полосы.

Вдоль улиц Карла Маркса и Советской согласно Генерального плана г.Хойники предусматривается устройство велодорожки в одном направлении шириной 1,50 м. Трассировка велодорожек принята с учетом существующих уличной и пешеходной сети, остановок общественного транспорта, расположения существующих зданий.

Проектируемая непрерывная сеть пешеходных путей обеспечивает удобную связь жилых массивов с объектами соцкультбыта, остановками общественного транспорта и существующей застройкой. 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 существующим улицам Карла Маркса (категория В) и Советская (категория В) выполняется регулярное движение общественного транспорта. Остановочные пункты в оба направления расположены в уширении проезжей части в виде открытого кармана и находятся в пределах нормативной пешеходной доступности.

Транспортно-обслуживающие устройства

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

В соответствии с требованиями пункта 11.7.1 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» предусматривается размещение автомобильных парковок для хранения 100% численности расчётного парка автомобилей, принадлежащих гражданам, но не менее одного машино-места на одну квартиру. Общее количество – 1474 маш.-мест.

На автомобильных парковках, располагаемых в жилой зоне в пределах нормативного расстояния от входов в здания, выделены места для спецавтотранспорта, которым управляет лицо с повреждением опорно-двигательного аппарата из расчета 3% от общего количества машино-мест.

Озеленение и благоустройство

В территории детального плана имеется единая система озеленения, состоящая из зеленых насаждений общего и ограниченного пользования, зелёных насаждений специального назначения, насаждений вдоль улиц и озеленённых участков в жилой застройке.

Зеленые насаждения общего пользования представлены озелененными территориями, предназначенными для массового отдыха населения, физкультурно-оздоровительных занятий и игр детей.

Зеленые насаждения ограниченного пользования представлены озелененными территориями в жилой застройке для повседневного отдыха населения, насаждениями на участках усадебной застройки, а также озелененными участками на территориях детских садов, школ, магазинов и т.д.

Зеленые насаждения специального назначения - озеленение территорий существующих и проектируемых инженерных сооружений, существующей КНС, границы санитарно-защитной зоны от существующей бани, границы санитарного разрыва от существующих и проектируемых площадок ТБО.

В качестве посадочного материала могут быть рекомендованы следующие породы деревьев и кустарников: ель, ива, липа, береза, клен, каштан, сирень венгерская и обыкновенная, спирея, снежников кустоцветный, жасмин. А так же 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 дошкольного и школьного возраста с соблюдением нормативной площади (общая площадь не менее 150м²). Площадь предусмотренных в детальном плане детских игровых площадок – 0,42 га, спортивных площадок – 0,32 га, площадок для отдыха взрослого населения – 0,11 га. Территория данных площадок ограждена. Высота ограждения – 0,40 м.

Расчет потребности населения озелененными территориями в жилой застройке выполнен в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности».

Потребность озелененными территориями общего пользования согласно таблицы Б.6 ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» не нормируется. По детальному плану озелененные территории общего пользования – 0,95 га.

Потребность населения озелененными территориями в жилой застройке определена исходя из нормативной обеспеченности 20 м²/чел и составляет 5,24 га. Обеспеченность населения озелененными территориями в жилой застройке по проекту 9,57 га и составляет 36,52 м²/чел. Озелененность территории в границах планировочных образований – 45,36 % > 25 % (нормативный показатель). Данный показатель соответствует увеличенному на 15% нормативному значению озелененности территорий радиоактивно загрязненных зон.

Уровень озелененности проектируемой территории – 42,82 % > 40 % (нормативный показатель).

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

Технико-экономические показатели детального плана

Расчет ТЭП произведен на основе СН 3.01.02-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов».

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1	Население Численность населения	тыс.чел	2,622
	Плотность населения	чел/га	125
2	Территории Площадь территории в границах детального планирования	га	36,80
	Площадь территории в границах планировочных образований (микрорайон)	га	21,10
3	Жилая застройка Общее количество жилищного фонда	тыс.м ² общ.пл.	79,428
	Средняя обеспеченность жилищным фондом	тыс.м ² общ.пл.	30,30
	Средняя плотность жилищного фонда	м ² /га	3764,36
	Количество квартир	Ед. (квартир)	1474
	Количество квартир на 1га территории	кв/га	70
	Количество жилых домов, в том числе:	шт.	37
	20-квартирный,	шт.	1
	24-квартирный,	шт.	1
40-квартирный,	шт.	33	
50-квартирный,	шт.	1	
60-квартирный	шт.	1	
Этажность застройки	эт.	2-5	
4	Социальная инфраструктура Магазины	м ² торг.площ.	---
	Аптеки, аптечные киоски	объект	---

5	Инженерно транспортная инфраструктура		
	Протяженность уличной сети всего, в том числе:	км	12,63
	магистральные улицы категории «В»	км	2,53
	улицы местного значения категории «Ж»	км	0,48
	улицы местного значения категории «З»	км	7,78
	проезд категории «П1»	км	1,84
	Автомобильные парковки на внутривортовых территориях (без учета машино-мест для управляющих спецавтотранспортом)	маш.-мест	1474
6	Охрана окружающей среды		
	Озелененность проектируемой территории	%	42,82
	Озелененность территории (в границах планировочных образований)	%	45,36
	Обеспеченность озелененными территориями	м ² /чел	36,52

Экологические условия

Существующее состояние окружающей среды на территории г. Хойники можно охарактеризовать как хорошее, удовлетворяющее запросам жителей и существующим нормативным требованиям. Город расположен в окружении лесов. На территории города отсутствуют промышленные предприятия с опасными и вредными выбросами.

Планировочные ограничения на территории детального плана указаны на листе «Эскиз застройки».

Санитарно-защитные и охранные зоны в пределах ПДП:

- КНС – 20 м;
- СЗЗ от существующей бани – 50 м;
- СЗЗ от существующего рем.завода – 100 м.

Санитарные разрывы в пределах ПДП:

- ТП,КТП – 10 м;
- от автопарковок (до 50 машино-мест) до площадок для отдыха взрослых, игр детей и спортивных площадок до окон жилых домов – 18 м;
- от автопарковок (до 50 машино-мест) до границы территории учреждений образования – 18 м;
- от автопарковок (до 50 машино-мест) до окон жилых домов – 10 м;
- от автопарковок (до 50 машино-мест) до торцов жилых домов без окон, границ приусадебных участков – 6 м;
- от площадок для отдыха взрослых, игр детей и спортивных площадок до окон жилых домов – 10 м;
- от площадок для сбора ТБО, временного складирования крупногабаритных отходов, чистки домашних вещей до окон жилых домов - 20 м.

Также ограничением этажности застройки служит наличие вышек сотовой связи.

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

Подробная информация будет отражена в разделе «Охрана окружающей среды» данного проекта.