**Краткая пояснительная записка**

по градостроительному проекту общего планирования «Генеральный план д. Мерецкие Глубокского района с детальным планом квартала индивидуальной жилой застройки»

Градостроительный проект общего планирования, в составе которого разработан проект детального планирования, «Генеральный план д. Мерецкие Глубокского района с детальным планом квартала индивидуальной жилой застройки» (далее – генеральный план с детальным планом д. Мерецкие) разработан УП «Институт Витебскгражданпроект» Новополоцкий филиал.

Необходимость разработки нового генерального плана д. Мерецкие обусловлена:

* дальнейшим социально-экономическим развитием,
* преобразованием территорий населенного пункта, развитием комфортного, привлекательного, современного сельского населенного пункта с достойным уровнем жизни и индивидуальной социальной культурой, современной средой для жизни.

Градостроительный проект генеральный план с детальным планом д. Мерецкие разработан в соответствии с Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 года № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь», с целью определения стратегии его комплексного градостроительного развития.

В основу генерального плана положены действующие программные и прогнозные документы, определяющие общие направления и приоритеты социально-экономического и градостроительного развития Глубокского района Витебской области.

Проект разработан в соответствии с действующим законодательством, техническими нормативными правовыми актами (ТНПА) в области архитектуры и градостроительства, нормативными требованиями в области природоохранной деятельности и санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами, действующими на территории Республики Беларусь.

Градостроительный проект разрабатывается на информационной базе и исходных данных, с учетом информации по численности населения д. Мерецкие, в соответствии с данными Глубокского районного исполнительного комитета.

Проектом установлены следующие этапы планирования:

первый этап (далее - 1 этап) - 2030 год;

второй этап (расчетный срок, далее - 2 этап) - 2045 год.

Утвержденный генеральный план является основой для разработки детальных планов на отдельные районы населенного пункта, проектов специального планирования (схем развития транспортной и инженерной инфраструктуры, комплексных схем и мероприятий по охране окружающей среды, схем и планов землеустройства) и других проектов.

**Генеральный план д. Мерецкие**

Градостроительное развитие д. Мерецкие по генеральному плану должно способствовать на местном уровне - повышению инвестиционной привлекательности населенного пункта для развития «реального» сектора экономики и услуг для развития новых рабочих мест, обеспечению его устойчивого развития, улучшению качества жизни жителей всех возрастных групп, совершенствованию жилой среды и сферы обслуживания, для закрепления населения и рабочих кадров сельского населенного пункта.

**Целями и задачами** градостроительного развития д. Мерецкие по генеральному плану являются:

- совершенствование и дальнейшее формирование территориального развития населенного пункта, с учетом требований, предъявляемым к сельским населенным пунктам;

- усиление экономической базы развития населенного пункта в увязке с экономикой Глубокского района и его инвестиционной привлекательности;

- эффективное использование территориальных и природных ресурсов;

- развитие инженерного и транспортного обеспечения;

- формирование предложений по охране и улучшению состояния окружающей среды;

- формирование безопасной, экологически благоприятной и безопасной среды жизнедеятельности населения, а также развитие безбарьерной среды для всех групп населения, в том числе физически ослабленных лиц;

- стабилизации и рост численности населения, для уменьшения процессов депопуляции населения;

- выделение территорий для размещения малых предприятий по переработке местных сырьевых ресурсов.

В генеральном плане д. Мерецкие предусмотрено:

* территориальное развитие населенного пункта и определение функционального назначения территорий населенного пункта;
* развитие территорий для нового жилищного строительства;
* развитие и преобразование застроенных территорий и (или) ранее освоенных территорий, в том числе территорий жилой и общественной застройки;
* развитие системы общественных объектов;
* развитие и реорганизация сельскохозяйственных территорий;
* развитие системы озелененных территорий;
* мероприятий по охране окружающей среды;
* развитие и совершенствование транспортной и инженерной инфраструктуры населенного пункта;
* инженерно-технических мероприятий гражданской обороны;
* определение градостроительных регламентов использования территорий с учетом планировочных ограничений.

В Генплане приняты следующие прогнозные показатели:

**Численность населения д. Мерецкие:**

современное население - 0,434 тыс. чел.;

первый этап (далее - 1 этап) - 0,484 тыс. чел.;

второй этап (далее - 2 этап и (или) расчетный срок)- 0,578 тыс. чел.

**Жилищный фонд (всего):**

существующий - 11,553 тыс. кв. м;

1. этап –13,503 тыс. кв. м;
2. этап –17,923 тыс. кв. м.

**Новое строительство:**

1. этап - всего 1,950 тыс. кв.м. усадебного типа;
2. этап - всего 6,370 тыс. кв.м.усадебного типа.

**Обеспеченность:**

существующая –32,4 кв. м / чел.;

1. этап - 38,2 кв. м / чел;
2. этап - 46,4 кв. м / чел.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства в агрогородке определилась от прогнозируемой потребности в квартирах/домах, принятых удельных показателей площади на 1 квартиру и величины земельного участка усадебного дома.

Средний размер участка в усадебной одноквартирной застройке - до 0,25 га;

Средний размер усадебного дома - 130 кв. метров.

**Территория населенного пункта:**

существующая - 196,96 га;

к концу 2 этапа - 197,93 га.

**Детальный план части территории д. Мерецкие**

Детальный план детализирует и уточняет решения разработанного генерального плана д. Мерецкие.

Детальный план разработан на территорию площадью 40,15 га, расположенную в северной части д. Мерецкие в границах ул. Центральная, переулка Центрального, северной и западной границей д. Мерецкие, к которой примыкают земли сельхозназначения.

**Целью градостроительного развития** территорий в границах работ детального планачасти д. Мерецкие в районе пересечения ул. Центральная и пер. Центральный является градостроительное развитие рассматриваемой территории квартала комплексной жилой застройки (модернизация существующей и строительство новой).

Данная цель достигается за счет:

* + качественного улучшения облика территории существующей застройки (модернизации), размещенной вдоль ул. Центральная и пер. Центральный и усиление ее привлекательности;
  + формирования нового социального пространства - вспомогательного подцентра первичного обслуживания с расширенными спектром услуг (общественно-торговый центр на 100,00 м2/ торг.пл.);
  + комплексного градостроительного завершения квартала селитебных территорий, входящих в границы проектирования;
  + повышения уровня благоустройства (создание комфортных транспортных, вело- и пешеходных связей, рекреационных территорий);
  + выделения в пределах озеленения специального назначения резерва (инвестиционных площадок) для возможного размещения производственных объектов.

**Задачами проекта являются:**

* разработка предложений по развитию и преобразованию существующей территории в районе ул. Центральная и пер. Центральный д. Мерецкие, а также по объемно-пространственному решению застройки с определением ее параметров (назначение, этажность и др.);
* развитие социальной инфраструктуры: определение потребности в объектах обслуживания и их размещения;
* решение вопросов организации транспортной и инженерной инфраструктуры;
* развитие системы рекреационных и ландшафтных территорий, в том числе и для отдыха населения;
* формирование развитой системы пешеходных связей и благоустроенных ландшафтных зон, взаимосвязанной системы велосипедного движения;
* установлениеградостроительных требований к застройке и использованию проектируемой территории.

Развитие территорий в районе ул. Проектируемая №1 и ул. Проектируемая № 2 д. Мерецкие должно вестись в увязке с общей планировочной структурой населенного пункта. Формирование новой комплексной жилой усадебной и многоквартирной застройки с сопутствующей инфраструктурой с развитием ландшафтных и рекреационных зон с высоким уровнем благоустройства позволит сформировать современный жилой квартал.

Градостроительное развитие территории в границах работ детального плана предусматривает:

* строительство на первом этапе новой усадебной застройки (15 индивидуальных жилых домов) с размером участка до 0,25 га в районе ул. Проектируемая № 1 и ул. Проектируема № 2;
* строительство на втором этапе новой усадебной застройки (34 индивидуальных жилых дома) с размером участка до 0,25 га в районе ул. Проектируемая №1;
* формирование на первом и втором этапе ландшафтно-рекреационной зоны общего пользования с развитым благоустройством;
* формирование на первом и втором этапе ландшафтной зоны специального назначения прочего озеленения коридора ВЛЭП-10кВ и санитарно-защитной зоны от комплекса крупного рогатого скота.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО И ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Показатели** | **Ед. изм.** | **Сущ. положение** | **1 этап (2030г.)** | **2 этап (2045г.)** |
| **1.** | **НАСЕЛЕНИЕ** |  |  |  |  |
|  | Численность населения, в том числе: | тыс. чел. | **0,434** | **0,484** | **0,578** |
|  | - в многоквартирной малоэтажной застройке - в усадебной низкоплотной застройке | тыс. чел. | 0,167  0,267 | 0,167  0,317 | 0,167  0,411 |
| **2.** | **ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД** |  |  |  |  |
|  | Общее количество жилищного фонда в том числе: | тыс. м2 общей площади | **11,553** | **13,503** | **17,923** |
|  | - многоквартирного малоэтажного | тыс. м2 общей площади квартир домов | 3,812  65  9 | - | - |
|  | - усадебного низкоплотного | тыс. м2 общей площади домов | 7,741  129 | 9,691  144 | 14,111  178 |
|  | Средняя обеспеченность населения | м2/чел. | 32,4 | 38,2 | 46,4 |
|  | Общий прирост многоквартирного жилищного фонда | тыс. м2 общей площади квартир домов | - | - | - |
|  | Общий прирост усадебного низкоплотного жилищного фонда | тыс. м2 общей площади домов | - | 1,950  15 | 6,370  49 |
| **3.** | **СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА** |  |  |  |  |
|  | Клубное учреждение | мест | - | 50 | 50 |
|  | Торговые объекты | м2торг.пл. | 70 | 170 | 200 |