

Техническое задание
на разработку концепции застройки индивидуальными домами
территории перспективной малоэтажной застройки в с. Ильинское,
Череповецкого района, г. Череповца.



1. ИСХОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, НАЗНАЧЕНИЕ И ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА

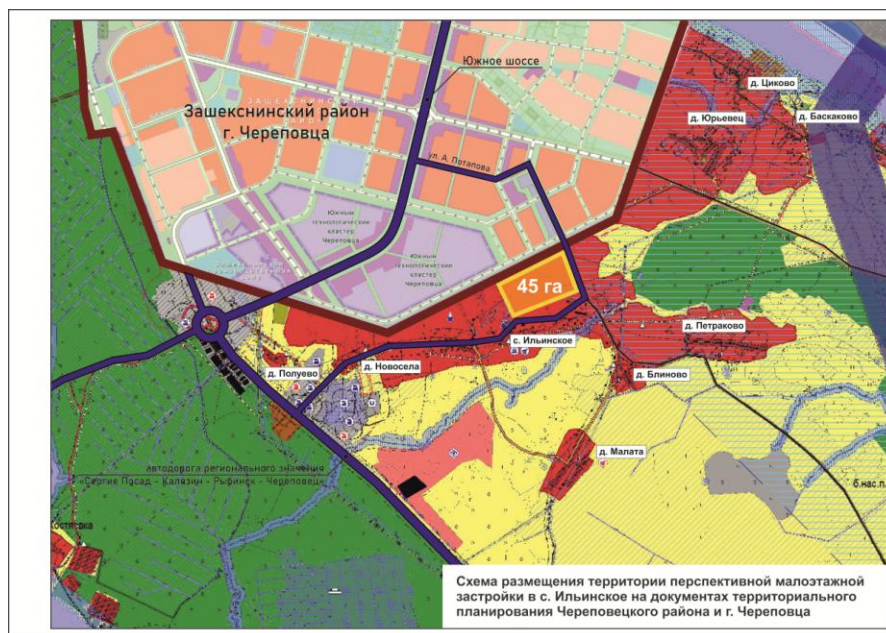


РИС. 1 ТЕРРИТОРИЯ
ЗАСТРОЙКИ

Участок, предлагаемый к концептуальному проектированию, расположен на южной границе г. Череповца Вологодской области.

Площадь участка – 45 га; государственная неразграниченная собственность на территории Череповецкого района; категория земель: земли населенных пунктов; функциональная зона по генеральному плану: жилая, где предусмотрено размещение индивидуальных жилых домов, необходимых объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры; транспортная доступность до Южного шоссе г. Череповца – 2,3 км; электроснабжение от сетей ПАО «МРСК Северо-запад»; газоснабжение от проектируемого межпоселкового газопровода; водоснабжение, водоотведение от сетей г. Череповца; размещение жилой застройки индивидуальными домами в непосредственной близости от городской черты позволит потенциальным покупателям совместить жизнь на природе с доступностью полноценной городской инфраструктуры.



2. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ РЕШЕНИЮ

Задание на проектирование предусматривает разработку концептуального проекта застройки территории и предложений по типам жилых домов включающего:

- схему зонирования территории М 1:5000;
- генеральный план застройки с указанием пространственного размещения групп жилых домов и публичных пространств, внутриквартальных проездов (дороги) и пешеходных зон, парковок для автомобильного и велосипедного транспорта, зон для спорта и отдыха М 1:1000;
- схему озеленения М 1:500;
- схему пешеходных путей и транспортного обслуживания М 1:5000;
- пример, иллюстрирующий функциональное решение общественного публичного пространства с м 1:400-1:50;
- пример или несколько примеров решения группы жилых домов с участками (иллюстрирующих принцип пространственной организации застройки) М 1:500 – 1:400;
- предложения по типам домов с вариантами решений (фасады, планы, возможны 3D виды) м 1:200-1:100.

Исполнитель обязан выполнять Работы в соответствии с Основаниями для разработки документации, Исходными данными, Заданием на проектирование, требованиями российского и местного Законодательства ([Ссылка на скачивание](#)).



РИС. 2 СХЕМА
ЗОНИРОВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ

Особые требования:

- площадь участков индивидуального строительства – 12 соток;
- плотность застройки территории – не ограничивается, на усмотрение авторов;
- процент застройки домами с участками – не устанавливается, на усмотрение авторов;
- обеспечение машиноместами – в соответствии с местными нормативами.



3. ПРИНЦИПЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Схема пространственного зонирования территории должна отражать общую стратегию предложения с учетом экологических принципов сохранения природной среды, создания комфортных условий социального взаимодействия проживающих, обеспечения безопасности проживания.

На схеме должны быть указаны:

- «Сердце» поселка – основное публичное общественное пространство для общения, отдыха, торговли, проведения общих мероприятий;
- «связующие» открытые коммуникационные, игровые и рекреационные пространства, обеспечивающие безопасность пешеходов;
- кварталы или группы и кластеры жилой застройки с принадлежащими им полу приватными общественными зонами, свободными от движения транспорта;
- места размещения предприятий общественного назначения, необходимые для функционирования поселка;
- главный въезд на территорию, основные транспортные проезды, места размещения парковок личного транспорта и гостевых машин;
- места размещения спортивных площадок круглогодичного использования, безопасных дорожек для спортивных видов отдыха – лыжни, бега, велосипедных прогулок.

Пространственные приемы жилой застройки должны отражать многообразие жилой среды – ее ранжирование на центральные и периферийные зоны, замкнутых, полузамкнутых или образующих улицу пространств, соответствовать масштабу природного окружения, сложившихся традиций сельского жилища или новых предложений по организации жизни малоэтажных пригородов.

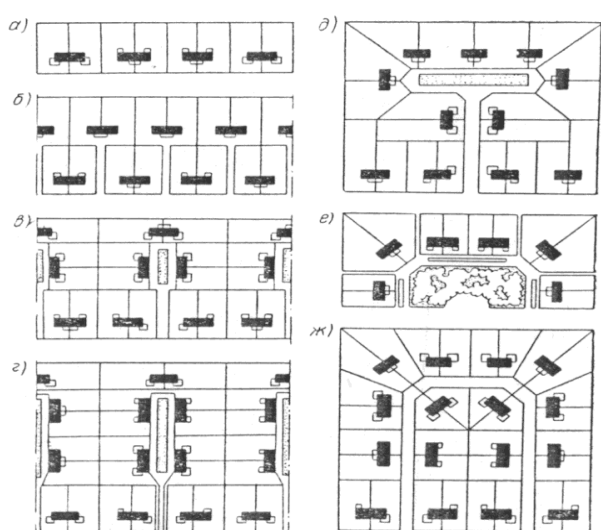


РИС. 3 ТИПОЛОГИЯ ПРОСТРАНСТВ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ



4. ПРИНЦИПЫ ОРГАНИЗАЦИИ ПЕШЕХОДНОГО ДВИЖЕНИЯ И ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Главный въезд на территорию организовать с продолжения улицы Потапова.

Основные требования:

- Схема транспортного обслуживания должна предусматривать максимальную безопасность для пешеходов и по возможности предусматривать разделение основных транспортных и пешеходных потоков.
- Схема транспортного обслуживания должна избегать длинных прямых участков внутренних улиц для естественного регулирования скорости автотранспорта.
- Схема транспортного обслуживания должна предусмотреть остановку общественного транспорта у въезда на территорию.
- Гостевые парковочные места разместить на внешнем периметре участка.
- Места парковок личного автотранспорта по возможности располагать вне полуприватных общественных зон.
- Предусмотреть места для уборочной техники по уборке снега и его утилизации.

Пример решения группы жилых домов и организации транспортно-пешеходных коммуникаций



РИС. 4 СХЕМА ТРАНСПОРТА И ПЕШЕХОДНЫХ ПУТЕЙ



5. ПРИНЦИПЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ МНОГООБРАЗИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ДОМАМИ С УЧАСТКАМИ

В концептуальном проекте обеспечить разнообразие объемно-пространственных решений домов и архитектурных приемов фасадных решений, отражающих их пригородный, но не сельский характер.

Жилые дома предусмотреть нескольких типов:

- индивидуальные до 300 м²;
- двухквартирные – до 150 м² каждый;
- индивидуальные дома с нежилыми помещениями в первых этажах для различных форм малого предпринимательства.

В зависимости от планировочного решения застройки красные линии домов могут выходить на фронт улицы (в центральной зоне поселка), так и отстоять от него.

Периметр придомовых участков и расстояние между домами принимаются на усмотрение авторов, с учетом противопожарных нормативов.

РЕГИОНАЛЬНЫЕ И МЕСТНЫЕ НОРМАТИВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ, А ТАКЖЕ СХЕМУ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ МОЖНО СКАЧАТЬ ПО [ССЫЛКЕ](#)

