**а). Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

Земельный участок площадью 72873 м$^2$ (7,28 га) с кадастровым номером 11:05:0104001, предназначенный для застройки жилого, расположен землях, свободных от застройки: по правую сторону от ул. Ручейная, по ходу движения к пересечению с ул. Дырносской г. Сыктывкара.

Ввиду удаленности от основных коммуникаций, а также наличие малоэтажной застройки с восточной стороны и свободных площадей с севера и юга, пригодных для дальнейшей застройки, предлагается застройка 3-х и 4-х этажными многоквартирными жилыми домами, что в данной зоне застройки является условно разрешенным видом строительства

Границы проектирования:

- с севера – железнодорожная ветка на новый аэропорт (недействующая);
- с запада – ул. Ручейная;
- с юга – незастроенные территории города;
- с востока – малоэтажная застройка.

Дорожная сеть представлена дорогой с асфальтобетонным покрытием. Подъезд к участку возможен в течение всего года.

Рельеф площадки относительно ровный с уклоном в северо-восточном направлении, с перепадом высотных отметок 12,5 м.

**б). Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации**

Ограничения использования земельного участка в пределах границ:

**Н-4** – зона санитарной охраны источников водоснабжения III пояса - 4000-5000 м.

**в). Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентом либо документами об использовании земельного участка**

Согласно кадастрового плана 11:05:0104001 проектируемый объект располагается на земельном участке площадью 72873 м$^2$ (7,28 га), в зоне застройки многоэтажными домами Ж-1 и зоне общественного и коммерческого назначения (О-1). Общественно-коммерческая зона представлена учреждениями: здравоохранения, торговли и объектами социального назначения

Функциональное назначение размещаемых объектов относится к основным видам разрешенного использования земельного участка. В проекте соблюдены требования к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства на указанном земельном участке.

**г). Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства (в объемах работ по благоустройству)**

| №№ п/п | Наименование | Ед. изм. | Площадь | % к общ. площади |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **Площадь земельного участка по кадастровому плану 11:05:0104001, в том числе:** | м² | **72873,0** | |
| 2 | Площадь участка детского сада | м² | 6563,0 | |
| 3 | Площадь благоустройства в границах земельного участка: | м² | **66310,0** | **100** |
| 4 | Площадь застройки общественных зданий и сооружений | м² | 1142,62 | 1,71 |
| 5 | Площадь застройки многоквартирных жилых домов (S=51283,0 кв.м площадь участков многоквартирных жилых домов)<br>в т.ч. площадь застройки дома №10 | м² | 13366,88<br>1292,4 | 20,16<br>1,77 |
| 6 | Площадь твердых покрытий | м² | 26975,5 | 40,68 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 7 | Площадь озеленения | м² | 24825,0 | 37,45 |
| 8 | Площадь благоустройства за границами земельного участка: | м² | **209,0** | **100** |
| 9 | Площадь твердых покрытий | м² | 134,0 | 64,11 |
| 10 | Площадь озеленения | м² | 75,0 | 35,89 |

**д). Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод**

Мероприятия по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод не требуются.

Водоотвод поверхностной воды осуществляется по уклонам вертикальной планировки. В проекте предусмотрена система ливневого водоотвода для сбора дождевых и талых поверхностных вод со всей площади открытых участков и покрытия дорог в дождеприемные колодцы проектируемого участка сети ливневой канализации.

**е). Описание организации рельефа вертикальной планировкой**

Топографическая съемка участка в М 1:500 выполнена в городской системе высот и координат. План организации рельефа земельного участка разработан с учетом существующих и проектных отметок смежных земельных участков, и его естественного уклона.

Водоотвод поверхностной воды от зданий осуществляется по твердым покрытиям тротуаров и проездов, по уклонам вертикальной планировки.

**ж) Описание решений по благоустройству территории**

Проектом предусмотрено благоустройство всей территории жилого квартала. Вновь организуемая территория благоустроена, озеленена, освещена, оборудована проездами и тротуарами с удалением талых и ливневых вод. Проезды и тротуары имеют твердое покрытие.

Благоустройство выполнено в границах подсчета объемов выполненных работ на участке. К жилым домам запроектированы проезды шириной не менее 5,5 м с а/бетонным покрытием для проезда спецтехники. Тротуары для пешеходов выполнены с а/бетонным покрытием шириной не менее 1,5 м. Предусмотрены мероприятия для беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения, в том числе использующих кресла-коляски. На дворовой территории предусмотрены площадки с детским и спортивным оборудованием, площадки для отдыха взрослого населения и хозяйственных целей (площадки для чистки вещей и сушки белья).

Озеленение территории по окончании строительства производится растительным грунтом с посевом многолетних трав. Норма посева семян газонных трав принимается из расчета на 1 га: овсяница красная – 100 кг, мятлик луговой – 27 кг, полевица обыкновенная – 13 кг. Для озеленения территории предусмотрены посадка кустарниковых и высокорастущих деревьев. По периметру жилых домов выполнена асфальтобетонная отмостка шириной 1,0 м.

В качестве малых форм при благоустройстве территории использованы скамейки, урны и газонные ограждения.

Для мусороконтейнеров на территории предусмотрены металлические 4-х местные контейнерные площадки.

Проектом предусмотрено устройство автостоянок на 232 м/места, при требуемых по п.5.2.14 РНГП – 220 м/мест, и 66 м/мест парковок.

**л). Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения;**

Внешний подъезд. Дорожная сеть представлена автодорогами с твердым покрытием. Автомобильный подъезд к участку строительства возможен в течение всего года с магистральной улицы общегородского значения регулируемого значения – ул. Ручейная.

Внутренний подъезд осуществляется по проездам с твердым покрытием

Внутриквартальные подъезды 2-х полосные шириной 7,0 м, подъезды к домам шириной 5,5м – 1-но полосные шириной 3,5 м с возможностью остановки автомашин вдоль проезда, согласно таб. 16 РНГП.

К объектам капитального строительства обеспечен подъезд спецтехники в соответствии с п. 8.2 и п. 8.6 СП 4.13130.2013.