РЕШЕНИЕ МОЗЫРСКОГО РАЙОННОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА

11 сентября 2023 г. № 1519

Об утверждении градостроительного проекта детального планирования

На основании абзаца четвертого части первой пункта 2 статьи 17 Закона Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» Мозырский районный исполнительный комитет РЕШИЛ:

1. Утвердить градостроительный проект детального планирования «Проект детальной планировки района многоэтажной жилой застройки по ул. Интернациональной в г. Мозыре» (прилагается).

2. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель | Е.Ф.Павлечко |
|   |   |
| Управляющий делами | И.В.Апанасенко |

|  |  |
| --- | --- |
|   | УТВЕРЖДЕНОРешениеМозырского районногоисполнительного комитета11.09.2023 № 1519 |

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ
«Проект детальной планировки района многоэтажной жилой застройки по ул. Интернациональной в г. Мозыре»

СОДЕРЖАНИЕ

Глава 1. Общие данные

Глава 2. Основные положения

§ 1. Стратегия градостроительного освоения проектируемой территории

§ 2. Основные проектные решения

§ 3. Первоочередные градостроительные мероприятия

§ 4. Основные технико-экономические показатели настоящего детального плана

Глава 3. Градостроительные регламенты

§ 1. Функционально-планировочная организация проектируемой территории

§ 2. Строительный регламент

§ 3. Регламенты развития инженерной, транспортной инфраструктуры

§ 4. Регламент по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

Глава 4. Графические материалы

ГЛАВА 1
ОБЩИЕ ДАННЫЕ

1. Градостроительный проект детального планирования «Проект детальной планировки района многоэтажной жилой застройки по ул. Интернациональной в г. Мозыре» (далее – детальный план) разработан на основании объекта № 16.14 «Генеральный план г. Мозырь. Корректировка», утвержденного решением Мозырского районного Совета депутатов от 10 апреля 2018 г. № 8 (далее – генеральный план).

2. Главная цель освоения проектируемой территории заключается в:

реализации жилищной политики государства;

создании оптимальных условий проживания населения;

комплексном, планомерном, экономически целесообразном формировании и развитии полноценной городской инфраструктуры проектируемой территории с увязкой его с пространственно-планировочной структурой города;

обеспечении экологически безопасной среды жизнедеятельности населения.

3. Настоящий детальный план разработан в развитие генерального плана, уточняет и конкретизирует его решения по функционально-планировочной и объемно-пространственной организации территории жилой застройки.

Срок реализации градостроительных решений в соответствии с заданием на проектирование – 2030 год, без выделения первого этапа.

Расчетные показатели застройки территории в границах проектирования определены в ходе разработки настоящего детального плана и в соответствии с нормативными правовыми актами, техническими нормативными правовыми актами (далее – ТНПА).

Все исходные данные и ТНПА в настоящем детальном плане приведены по состоянию на 1 января 2021 г.

4. Территория в границах проектирования, расположена в периферийной юго-восточной части г. Мозыря, в границах существующей городской черты.

Площадь территории в границах проектирования – 9,91 га.

Границами территории проектируемого участка являются:

с северо-западной стороны – существующая ул. Интернациональная;

с юго-западной стороны – существующая автомобильная дорога Р131 с трамвайным полотном (ул. Мира);

с юго-восточной стороны – существующий лесопарк, огражденная территория учреждения «Мозырская городская детская больница», территория усадебной застройки (огражденные участки), открытые озелененные пространства;

с северо-восточной стороны – граница городской черты.

На участке отсутствует застройка. Основная связь с главными планировочными элементами и общественными центрами города обеспечивается посредством существующих магистральных улиц общегородского значения – ул. Мира и ул. Интернациональной.

ГЛАВА 2
ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

§ 1. Стратегия градостроительного освоения проектируемой территории

5. Основой стратегии градостроительного освоения проектируемой территории является социально-экономическое развитие – повышение уровня жизни населения на основе гармонизации развития городских территорий, систем здравоохранения, образования и культуры, максимального сохранения и повышения качества природной среды.

Благоприятным фактором для строительства в данном районе города является наличие развитой системы социального и бытового обслуживания на прилегающей к участку проектирования территории, что в свою очередь обеспечит уменьшение затрат из бюджета.

6. В соответствии с поставленными задачами настоящего детального плана, принятыми решениями генерального плана, а также разработанной проектной документацией на строительство объектов в границах проектирования, проектируемая территория рассматривается с позиции ее возможного упорядочения и более эффективного использования, с доведением параметров использования до нормативных.

7. Стратегия градостроительного освоения проектируемой территории в соответствии с поставленными целями и задачами развития г. Мозыря предусматривает:

разработку экологически безопасной, устойчивой среды жизнедеятельности населения, соответствующей требованиям актов законодательства;

комплексное благоустройство проектируемой территории.

§ 2. Основные проектные решения

8. Основные проектные решения настоящего детального плана направлены на совершенствование архитектурно-планировочной организации проектируемой территории, повышение ее градостроительной ценности с учетом местоположения в планировочной структуре г. Мозыря.

9. В соответствии с поставленными задачами, принятыми решениями генерального плана и детальными планами на сопредельные территории, проектируемая территория рассмотрена с позиции ее возможного упорядочения и более эффективного использования.

10. Настоящим детальным планом предусматривается функциональное использование проектируемой территории с детализацией градостроительного зонирования. В свою очередь, регламенты, установленные настоящим детальным планом, могут быть конкретизированы на последующих стадиях проектирования.

11. В границах проектирования регламенты установлены для следующих подтипов функциональных зон:

О-35-ж – зона лечебно-оздоровительных учреждений с высоким уровнем озеленения;

О-36 – зона физкультурно-спортивных зданий и сооружений;

Т-1 – зона коридоров транспортных коммуникаций улиц и дорог;

ЛР-22 – зона озелененных территорий общего пользования в населенных пунктах (лесопарк).

12. Основой планировочного каркаса проектируемого участка служит существующая магистральная улица районного значения категории А (ул. Интернациональная), соединяющая проектируемые кварталы с центром и другими районами города и подключающая город к системе внешнего транспорта.

Территория проектирования планировочно разделена жилой второстепенной улицей на два образования:

планировочный элемент № 1 площадью 1,15 га включает зону физкультурно-спортивных зданий и сооружений;

планировочный элемент № 2 площадью 5,64 га включает две зоны: зону лечебно-оздоровительных учреждений с высоким уровнем озеленения; зону озелененных территорий общего пользования в населенных пунктах (лесопарк).

13. В соответствии с градостроительными регламентами генерального плана настоящим детальным планом предлагаются к размещению:

13.1. в зоне физкультурно-спортивных зданий и сооружений:

основные объекты строительства: клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, бассейны, баня, стадионы ручных игр, спортивные площадки и т.п.;

дополнительные объекты строительства: автостоянки временного хранения (автомобильные парковки);

13.2. в зоне лечебно-оздоровительных учреждений с высоким уровнем озеленения:

основные общественные объекты строительства: специализированные амбулаторно-поликлинические учреждения; медицинские консультативные центры; медицинские реабилитационные центры и т.п. (в соответствии с требованиями действующих санитарно-гигиенических норм и правил);

дополнительные общественные объекты строительства: магазины, оптика, аптека, салон красоты, объекты обслуживания населения; подземные паркинги;

дополнительные жилые объекты: жилые многоквартирные многоэтажные здания, в том числе повышенной этажности;

13.3. в зоне озелененных территорий общего пользования в населенных пунктах – озелененная территория общего пользования с низкими рекреационными нагрузками:

основные объекты строительства: лесопарк (древесно-кустарниковые насаждения аллейные и рядовые, группы, массивы, солитеры; газон партерный, обыкновенный, луговой; объекты цветочно-декоративного оформления, в том числе: регулярные цветочные композиции, ландшафтные цветочные композиции);

дополнительные объекты строительства: объекты физкультуры и спорта (дорожно-тропиночная сеть для занятий спортивной ходьбой и бегом, беговыми лыжами, велосипедные дорожки).

14. Расчетная перспективная численность населения жилой застройки в границах проектирования составит 488 человек – многоквартирной многоэтажной жилой застройки, в том числе повышенной этажности.

Жилищное строительство в границах проектирования предположительно составит 14,61 тыс. м2 общей (полезной) площади и будет представлено в виде многоквартирных жилых домов многоэтажных и жилых домов повышенной этажности.

В соответствии с расчетами и обеспечением радиусов доступности в первых этажах некоторых из зданий предусматривается устройство встроенных помещений для размещения объектов социально гарантированного обслуживания.

15. Система общественного обслуживания и социальных пространств на проектируемой территории предусмотрены объектами социально-гарантированного обслуживания населения в соответствии со строительными нормами СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов», утвержденными постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27 ноября 2020 г. № 94 (далее – СН 3.01.03-2020), и генеральным планом.

Необходимый уровень объектов социально-гарантированного обслуживания населения обеспечивается учреждениями воспитания, образования, социального обеспечения и медицинского обслуживания, физкультурно-спортивными сооружениями, организациями торговли и общественного питания, бытового и коммунального обслуживания, связи и кредитно-финансовыми организациями всех форм собственности.

Часть объектов располагается в нормативном радиусе пространственной доступности на сопредельных территориях.

Радиус доступности объектов социально-гарантированного обслуживания обеспечивается нормативной пешеходной и транспортной доступностью согласно СН 3.01.03-2020.

Объекты социально-гарантированного обслуживания размещены вблизи мест проживания населения проектируемого участка, в составе общественных центров и в увязке с системой общественного пассажирского транспорта, соблюдая пределы транспортной доступности для объектов социально-гарантированного обслуживания и их комплексов:

повседневного – не более 30 мин пешеходной доступности (учреждения образования, организации общественного питания, магазины, аптеки и другие учреждения, посещаемые населением особенно часто);

периодического – не более 30 мин транспортной доступности (торговые центры, спортивные комплексы, кинотеатры и иное);

эпизодического – не более 2 ч. (театры, цирк и иное).

16. Зеленые насаждения являются одним из наиболее важных и эффективных видов благоустройства городских территорий, их градостроительное значение весьма разнообразно для регуляции температурного режима, использования в борьбе с городским шумом, создание ландшафтной привлекательности города в целом и его частей, гигиенического и психологического воздействие на человека.

Настоящим детальным планом для благоустройства проектируемой территории предусматривается:

озеленение осваиваемых территорий с соблюдением нормативных показателей;

формирование системы насаждений вдоль улиц и дорог для обеспечения нормативных показателей уровней шума в жилой застройке;

организация пешеходной сети и велосети на территории проектирования.

На проектируемой территории предусмотрена организация озелененных территорий ограниченного пользования (насаждения на участках жилой многоквартирной застройки).

На проектируемой территории предусмотрена организация комплексных спортивно-игровых площадок, помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, выгула собак.

17. Магистрально-уличная сеть детального плана решена в соответствии с проектными разработками генерального плана. Транспортно-планировочная структура участка проектирования разработана с учетом дальнейшего развития магистральной ул. Интернациональной и жилой улицы проектируемых кварталов.

В основу стратегии организации транспортно-пешеходной системы положены следующие задачи:

формирование единой магистрально-уличной сети проектируемого участка, как составной части всей транспортно-планировочной структуры района и города;

рациональная организация сети общественного транспорта;

обеспечение полной приоритетности движения пешеходов на территориях между основными транспортными магистралями;

организация сети велосипедных дорожек;

обеспечение проектируемых объектов местами для хранения легковых автомобилей.

Предлагаемая структура улиц проектируемой территории позволяет обеспечить качественную транспортную связь с соседними жилыми районами города, хорошее транспортное обслуживание проектируемых кварталов.

Основу транспортно-планировочной структуры проектируемого участка составляют:

магистральная улица общегородского значения (категория А4) – ул. Интернациональная – реконструкция;

автомобильная дорога Р131 – магистральная улица общегородского значения (категория А4) – ул. Мира с трамвайной линией – существующая;

жилая улица (категория З2) – ул. Проектируемая № 1 – проектируемая.

В случае необходимости следует предусмотреть устройство остановочных пунктов, предназначенных только для организации подвоза детей в дошкольные и школьные учреждения.

Движение общественного транспорта для обслуживания проектируемой территории предусмотрено по существующим маршрутам по ул. Интернациональной и по бульвару Страконицкого. Предусматривается движение автобусов и маршрутных такси. По ул. Мира имеется существующее трамвайное движение. В границах красных линий ул. Интернациональной предусмотрена полоса для возможного перспективного устройства трамвайного движения, при этом генпланом города в перспективе до 2030 года строительство трамвайного движение не предусмотрено. Существующие остановочные пункты общественного пассажирского транспорта размещены в нормативной пешеходной доступности от проектируемых общественных центров и планируемой жилой застройки.

В настоящем детальном плане предусматривается сеть велодорожек по ул. Интернациональная и ул. Проектируемая № 1 с подключением их к основным пешеходно-транспортным выходам из кварталов.

Предлагается трассировка велодорожек по ул. Интернациональная и ул. Проектируемая № 1 с одной стороны с обязательным подключением к сети велосипедных дорожек за границами настоящего детального плана. Ширина основных велодорожек принята в соответствии с генеральным планом города – 3 м.

Дополнительно вдоль проектируемой общественной застройки по ул. Интернациональной предлагается выполнение велосипедной полосы шириной 3,0 м с двусторонним движением.

Предусматривается также возможность устройства велодорожек в зоне озелененных территорий общего пользования – в лесопарке.

В жилых дворах и у общественных объектов предусмотрены места для хранения велосипедов.

В перспективе конфигурация сети может быть модифицирована в зависимости от спроса.

Места для парковки транспортных средств размещаются возле общественных зданий, жилых домов, вдоль местных проездов, вдоль жилой улицы Проектируемая № 1.

Расчет необходимого количества мест для автомобильной парковки и хранения автомобилей выполнен в соответствии с техническим кодексом установившейся практики 45-3.01-116-2008 (02250) «Градостроительство. Населенные пункты. Нормы планировки и застройки», утвержденным приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 28 ноября 2008 г. № 439 (далее – ТКП 45-3.01-116-2008). Для расчетов принят уровень обеспеченности автомобильным транспортом населения – 100 % от количества квартир.

На этапах проектирование с учетом требований пунктов 11.6.6 и 11.6.7 ТКП 45-3.01-116-2008 (размещения проектируемого объекта в периферийной зоне города и возможностью совместного использования парковок жилыми и различными общественными объектами) возможно уменьшение расчетной вместимости парковочных мест. При этом требуемое для каждого проектируемого объекта количество парковочных мест, установленное расчетом, должно быть расположено в пределах участка, отведенного под застройку данного объекта.

При строительстве объектов социально-культурного назначения на следующих этапах проектирования автомобильные парковки и подъезды к ним следует размещать вне дворовых территорий жилых домов.

18. На территории проектирования предусматривается формирование инженерной инфраструктуры в соответствии с основными принципами градостроительства (соблюдение санитарно-гигиенических и санитарно-технических условий проживания населения; защита природной среды от негативного техногенного воздействия урбанизированной среды; надежность функционирования, ресурсосбережение в соответствии с принятыми решениями настоящего детального плана). На территории проектирования предусмотрены следующие инженерные сети:

18.1. питьевое и противопожарное водоснабжение объектов настоящего детального плана предусматривается от централизованной системы водоснабжения города в соответствии со схемой водоснабжения г. Мозыря, а также в соответствии с решениями, определенными генеральном плане.

Настоящим детальным планом водоснабжение предусмотрено от существующей водопроводной сети диаметром 315–500 мм по ул. Интернациональной.

Для гарантированного обеспечения питьевого водоснабжения объектов проектируемой территории настоящим детальным планом предусматривается проложить 390 м новых сетей и вынести из-под пятна застройки расширяемой ул. Интернациональной сеть водопровода диаметром 560 м. На водопроводной сети устанавливаются водопроводные колодцы с пожарными гидрантами и отключающей арматурой.

Подключение абонентов предусматривается с установкой приборов учета расхода воды. Гарантированный напор в точках подключения к водопроводной сети 0,30 МПа, максимальный напор 0,60 МПа. Для обеспечения необходимого напора воды в проектируемых жилых и общественных зданиях повышенной этажности предусматривается устройство встроенных повысительных насосных станций.

Проектируемые сети прокладываются в зеленой зоне улиц и проездов в соответствии с поперечными профилями;

18.2. отведение бытовых стоков объектов настоящего детального плана предусматривается в централизованную систему канализации города в соответствии со схемой канализации г. Мозыря, а также в соответствии с решениями, определенными в генеральном плане.

Отведение бытовых сточных вод от объектов настоящего детального плана предусмотрено перекачкой проектируемой канализационной насосной станцией (далее – КНС) в существующую сеть канализации диаметром 400 мм по бульвару Страконицкий в г. Мозыре;

18.3. отведение дождевых стоков с территории настоящего детального плана предусматривается в централизованную систему дождевой канализации г. Мозыря, а также в соответствии с решениями, определенными в генеральном плане.

Организация поверхностного стока с проектируемой территории планируется сетью дождевой канализации в существующую сеть дождевой канализации диаметром 1500 мм по ул. Мира в г. Мозыре, отводящем городские стоки в существующий пруд-отстойник (южная часть города), расширяемый со строительством очистных сооружений (в соответствии с генеральным планом и схемой дождевой канализации), и далее – в р. Салакуча. Настоящим детальным планом предусматривается подключение в проектируемую сеть дождевой канализации с территории детской больницы с расходом 150 л/с. Также предусматривается прокладка самотечных сетей дождевой канализации;

18.4. газоснабжение проектируемых жилых домов настоящего детального плана возможно от существующего уличного распределительного газопровода низкого давления, проложенного в районе жилого дома № 4 по бульвару Страконицкий.

Потребителями природного газа по настоящему детальному плану является население многоэтажной жилой застройки на нужды пищеприготовления;

18.5. централизованное теплоснабжение проектируемых объектов детального плана планируется от реконструируемых предварительно изолированных трубопроводов диаметром 500 мм. Подключение проектируемых объектов предусматривается от тепловой камеры ТК-35-1 с реконструкцией тепловой сети от тепловой камеры ТК-35 до тепловой камеры ТК-35-1 и далее до проектируемой тепловой камеры. Источник теплоснабжения – филиал «Мозырская ТЭЦ» Гомельского республиканского унитарного предприятия энергетики «Гомельэнерго» с параметрами теплоносителя 130-70 С со срезкой на 105 С.

Для повышения экономичности, надежности и качества теплоснабжения предусматривается устройство высокоэффективных индивидуальных тепловых пунктов, оснащенных современными средствами учета, контроля и регулирования.

Строительство новых тепловых сетей планируется с применением современных, предварительно изолированных жестким пенополиуретаном труб в защитной оболочке из полиэтилена;

18.6. для электроснабжения объектов настоящего детального плана по планировочным соображениям и возможностям сетей 0,4 кВ принято строительство комплектной двухтрансформаторной подстанции.

Согласно предварительным техническим условиям, выданным филиалом «Мозырские электрические сети» республиканского унитарного предприятия «Гомельэнерго», электроснабжение проектируемых зданий и сооружений выполняется от проектируемой комплектной двухтрансформаторной подстанции, запитанной по проектируемой кабельной линии 10 кВ от 1 системы шин 10 кВ распределительного устройства 10 кВ электрической подстанции 110/10 кВ «Тяговая», и по проектируемой кабельной линии 10 кВ от распределительного устройства 10 кВ трансформаторной подстанции 277. Проектируемые потребители отнесены к I, II и III категории электроснабжения;

18.7. проектируемые объекты социальной инфраструктуры обеспечиваются средствами телефонной связи и передачи данных, радиофикации и телевидения.

В рамках использования технологии NGN/IMS по проектируемым сетям на договорной основе с республиканским унитарным предприятием электросвязи «Белтелеком» предоставляются следующие услуги: телефония, телевидение, доступ в глобальную компьютерную сеть Интернет.

Объекты социальной инфраструктуры проектируемой застройки обеспечиваются средствами телефонной связи и передачи данных от существующей городской сети. От существующей городской сети до проектируемых объектов рекомендуется проложить волоконно-оптические кабели разной емкости.

Потребность в телефонах для индивидуальной застройки определена, исходя из 100 % обеспеченности телефонными номерами.

Прием телевизионных программ осуществляется посредством интерактивного телевидения «ZALA» по сетям телефонизации согласно техническим условиям.

19. Для обеспечения благоприятных экологических условий на проектируемой территории настоящим детальным планом предусматривается:

соблюдение регламентов генерального плана для экологического коридора второго порядка;

обеспечение нормативных показателей озеленения жилых, общественных и коммунально-обслуживающих территорий, максимальное сохранение и санация существующих зеленых насаждений, обустройство и озеленение внутридворовых территорий;

полное инженерное обеспечение новой застройки;

организации хозяйственно-бытовой и ливневой канализации для защиты грунтовых вод и почв от загрязнения.

§ 3. Первоочередные градостроительные мероприятия

20. Настоящим детальным планом на участке проектирования предусмотрена организация двух кварталов, разделенных жилой улицей.

Один квартал включает одну функциональную зону – физкультурно-спортивных зданий и сооружений. На данном участке первоочередной задачей является инженерная подготовка территории в части организации строительно-планировочных работ по засыпке оврага и подсыпки территории, занятой оврагом.

Второй квартал включает две функциональные зоны: зону лечебно-оздоровительных учреждений с высоким уровнем озеленения и зону озелененных территорий общего пользования в населенных пунктах. Первоочередной задачей на территории второго квартала является инженерная подготовка территории в части устройства работ по сносу неразобранных зданий, вывозу строительного мусора и демонтированных конструкций, засыпка котлованов, устранение навалов грунта.

Также на всех участках необходимо выполнить подготовительные работы по максимальному сохранению объектов растительного мира, в частности их пересадки, в том числе временной для возможности последующего озеленения проектируемой застройки.

21. При любой выбранной на дальнейших этапах проектирования очередности необходимо соблюдать принципы комплексности градостроительных и планировочных решений.

§ 4. Основные технико-экономические показатели настоящего детального плана

22. Перечень основных технико-экономических показателей настоящего детального плана представлен в таблице 1.

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | Ед. изм. | Существующее положение | Проектное предложение |
| 1. Население |
| Численность населения | чел. | – | 488 |
| Плотность населения | чел./га | – | 268 |
| 2. Территории |
| Площадь территории в границах детального планирования | га | 9,91 | 9,91 |
| Площадь территорий в границах планировочных образований | га | \_ | 6,79 (5,64+1,15) |
| 3. Жилая застройка |
| Общее количество жилищного фонда  | ед.(кв.); тыс. м2 общ. пл. | – | 240 14,61 |
| Средняя обеспеченность населения жилищным фондом | м2/чел. | – | 29,9 |
| Прирост жилищного фонда | ед.(кв.); тыс. м2 общ. пл. | – | 240 14,61 |
| Средняя плотность жилищного фонда  | ед./га м2/га | – | 132 9611,84 |
| Жилищный фонд подлежащий сносу | ед.(д.) | – | – |
| 4. Производственная застройка | – |
| 5. Социальная инфраструктура |
| Учреждения дошкольного образования | мест; мест/1000 жит. | – | 29\*; 59 |
| Учреждения общего среднего образования | мест; мест/1000 жит. | – | 70\*; 142 |
| Поликлиники | посещ./см.; посещ./см./1000 жит. | – | 15; 30,9 |
| Аптеки | ед.; ед./квартал | – | 1; 1 |
| Спортивные сооружения, в том числе: |   |   |   |
|   | комплексные спортивные площадки | м2; м2/1000 жителей | – | 0,44 0,9 |
|   | помещения для физкультурно-оздоровительных занятий | м2; м2/1000 жителей | – | 39,04 80 |
|   | спортивные залы общего пользования | м2; м2/1000 жителей | – | 39,04 80 |
|   | крытые бассейны  | м2; м2/1000 жителей | – | 12,2 25 |
| Учреждения культуры (клубные учреждения) | мест в зале; мест в зале/1000 жителей | – | 20\* 40 |
| Предприятия торговли | м2 торг. пл.; м2 торг. пл./1000 жителей | – | 305; 625 |
| Приемные пункты вторичного сырья | объект; объект/мкр-н | – | 1\*1 |
| Объект почтовой связи | объект; объект/1000 жителей |   | 1\* 1/8,4 тыс. жит. |
| Отделения банка | объект; объект/1000 жителей | – | 1\* 1/4,1 тыс. жит. |
| 6. Инженерно-транспортная инфраструктура |
| Протяженность уличной сети всего в том числе: | км | 0,73 | 0,94 |
|   | категории А | -//- | 0,52 | 0,52 |
|   | категории З | -//- | – | 0,21 |
|   | автомобильная дорога Р-131 | -//- | 0,21 | 0,21 |
| Автомобильные стоянкив том числе: | машино-мест | 6 | 674 |
|   | размещаемые за пределами детального плана | -//- | – | – |
| Автомобильные парковки | -//- | 6 | 674 |
| Общее водопотребление | м3/сут. | – | 147,38 |
| Объем сточных вод | м3/сут. | – | 122,98 |
| Суммарная электрическая нагрузка | кВт |   | 1013,92 |
| Суммарное теплопотребление  | Гкал/ч | – | 5,2 |
| Количество номеров (портов) телефонной связи  | номеров (портов) | – | 265 |
| Территория, требующая инженерной подготовки | га | – | 4,4 |
| Количество твердых коммунальных отходов | тыс. т./год | – | 0,11 |
| 7. Охрана окружающей среды |
| Озелененность территории | % | 83,0 | 48,7 |
| Обеспеченность озелененными территориями общего пользования | м2/чел. | – | 25,8 |
| Площадь санитарно-защитных зон | га | – | – |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\* Расчетный уровень показателей обеспечивается с учетом существующих объектов.

ГЛАВА 3
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

23. Настоящий детальный план уточняет и детализирует градостроительное зонирование и регламенты, установленные генеральным планом. Тип функционального назначения определяется по приоритетному использованию, что не исключает другого назначения, соответствующего тем же градостроительным параметрам, но более востребованного. В свою очередь, параметры, установленные настоящим детальным планом, могут конкретизироваться на последующих стадиях проектирования.

§ 1. Функционально-планировочная организация проектируемой территории

24. Настоящий детальный план разработан на территорию, определенную генеральным планом для размещения жилой и общественной застройки с учетом основного подтипа применяемой застройки.

На проектируемой территории выделены участки, для которых разработаны градостроительные режимы и регламенты использования и застройки проектируемой территории.

Параметры планировки и застройки проектируемой территории установлены, исходя из требований задания на проектирование, ТНПА и ориентированы на повышение инвестиционной привлекательности этих территорий.

25. Настоящим детальным планом предусматривается функциональное использование проектируемой территории с детализацией градостроительного зонирования, в соответствии с генеральным планом.

В свою очередь, регламенты, установленные настоящим детальным планом, могут быть конкретизированы на последующих стадиях проектирования.

§ 2. Строительный регламент

26. Параметры застройки и использования проектируемой территории устанавливаются исходя из регламентов генерального плана, и характеризуются соответствующими показателями, значения которых определены для территорий различного функционального назначения.

27. Баланс территории по планируемым видам преимущественного функционального использования приведен в таблице 2.

Таблица 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Обозначение зоны | Наименование функциональной зоны | Площадь функциональной зоны, га | Процент от общей территории, % |
| О-35-ж | Зона лечебно-оздоровительных учреждений с высоким уровнем озеленения\* | 4,32 | 43,6 |
| О-36 | Зона физкультурно-спортивных зданий и сооружений  | 1,15 | 11,6 |
| Т-1 | Зона коридоров транспортных коммуникаций улиц и дорог | 3,12 | 31,5 |
| ЛР-22 | Зона озелененных территорий общего пользования в населенных пунктах (лесопарк) | 1,32 | 13,3 |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\* Процентное соотношение основных и дополнительных функций зоны О-35-ж (по общей площади):

50 % общественная основная (лечебно-профилактические учреждения);

20 % общественная дополнительная (торгово-обслуживающие учреждения, паркинги);

30 % дополнительная жилая.

§ 3. Регламенты развития инженерной, транспортной инфраструктуры

28. По данным регламентам следует предусмотреть полное инженерное обеспечение территории проектирования централизованными системами:

водоснабжения;

бытовой канализации;

дождевой канализации;

теплоснабжения;

электроснабжения;

газоснабжения;

телефонизации.

29. Развитие уличной сети проектируемого участка выполнено согласно решений генерального плана и технического кодекса установившейся практики ТКП 45-3.03-227-2010 (02250) «Улицы населенных пунктов. Строительные нормы проектирования», утвержденного приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 17 декабря 2010 г. № 485.

Настоящим детальным планом установлена классификация основных улиц согласно генеральному плану, определена структура улично-дорожной сети в границах проектируемой территории и в увязке с общегородской улично-дорожной сетью.

30. На градостроительное освоение проектируемой территории оказывают влияние следующие типы планировочных ограничений:

санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы от коммунально-обслуживающих объектов;

зоны транспортных, инженерных сооружений и коммуникаций (красные линии улиц, технические коридоры инженерных сетей);

линии регулирования застройки;

зеленые линии.

31. Условия градостроительного развития проектируемой территории характеризуется наличием следующего планировочного ограничения – охранная зона газопровода высокого давления – 7 м от сети.

§ 4. Регламент по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

32. Настоящим детальным планом предусмотрены общие принципы комплекса мероприятий, проводимых заблаговременно и направленных на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также на сохранение здоровья людей, снижение размеров вреда, причиненного окружающей среде, и материального ущерба в случае их возникновения.

К таким мероприятиям относится:

соблюдение противопожарных разрывов проектируемой застройки;

создание условий оптимальной доступности специальных служб ко всем проектируемым зданиям и сооружениям;

развитие системы оповещения населения о возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

инженерное обустройство проектируемой территории с учетом обеспечения дублирования сетей в случае аварий и выхода из эксплуатации;

обеспечение наружным противопожарным водоснабжением проектируемой территории;

создание единой системы зеленых насаждений, включающих свободные от застройки территории для выхода населения из опасных зон.

ГЛАВА 4
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

4.1. Детальный план



4.2. Разбивочный план красных линий

