РЕШЕНИЕ МОЗЫРСКОГО РАЙОННОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА

30 апреля 2024 г. № 714

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 «Детальная планировка микрорайона № 7 «Бобры» в г. Мозыре» (прилагается).

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

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель | Е.Ф.Павлечко |

|  |  |
| --- | --- |
|  | УТВЕРЖДЕНО  Решение Мозырского районного исполнительного комитета 30.04.2024 № 714 |

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ  
«Детальная планировка микрорайона № 7 «Бобры» 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 детального плана

Глава 3. Градостроительные регламенты

§ 1. Функционально-планировочная организация проектируемой территории

§ 2. Строительные регламенты

§ 3. Развитие инженерной, транспортной инфраструктуры

§ 4. Планировочные ограничения

§ 5. Регламенты по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

Глава 4. Графические материалы

ГЛАВА 1  
ОБЩИЕ ДАННЫЕ

1. Настоящий градостроительный проект детального планирования «Детальная планировка микрорайона № 7 «Бобры» 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 многоэтажной жилой застройки. Согласно генеральному плану территория в границах проектирования предусмотрена к освоению на первом этапе планирования городской застройки.

Срок реализации градостроительных решений в соответствии с заданием на проектирование – до 2030 года.

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

4. Территория в границах проектирования расположена в центральной части города на территории индивидуальной застройки.

Площадь территории в границах проектирования 59,91 га.

Границами территории проектируемого участка являются:

с севера – ул. Рыжкова;

с юго-востока – ул. Гагарина (проектируемая);

с юго-запада – ул. Мира.

В границах проектирования расположена бывшая д. Бобры с существующей усадебной застройкой. Район в основном застроен одноэтажными одноквартирными жилыми домами.

Существующая застройка смежных земельных участков представлена: вдоль ул. Мира – многоэтажной застройкой, вдоль ул. Рыжкова А.А. – объектами торговли и зданием строящегося физкультурно-оздоровительного центра.

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 на территории в границах проектирования 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 целями 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 ее использования до нормативных.

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

разработку экологически безопасной, устойчивой среды жизнедеятельности населения, соответствующей требованиям 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. Мозырь.

9. 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.

10. Основой создаваемой архитектурно-пространственной композиции является композиционный каркас, состоящий из системы композиционных узлов и осей с применением композиционного членения проектного решения.

Настоящим детальным планом предусматривается деление микрорайона на две части с формированием двух жилых зон в границах улиц Мира – Рыжкова А.А. – Юрия Гагарина – бульвар Страконицкий. Жилые зоны формируются вне санитарно-защитных зон промышленных объектов и инженерно-транспортной инфраструктуры.

Формирование комплексной жилой застройки предполагает создание взаимоувязанной системы образования квартального типа с развитой системой пешеходных связей, обеспечивающих доступность к основным общественным и транспортно-обслуживающим объектам. Планировочное решение жилых зон предусматривает организацию удобных внутриквартальных связей с развитой придомовой инфраструктурой, общественных пространств для досуга и отдыха, площадок для выгула домашних животных.

Архитектурный облик жилых домов должен соответствовать представлениям о современном домостроении с использованием прогрессивных конструктивных и отделочных решений и органично вписываться в окружающую среду:

на композиционно значимом участке на пересечении ул. Мира и ул. Рыжкова А.А. располагается группа жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения;

вдоль ул. Мира и ул. Юрия Гагарина в зонах смешанной общественно-жилой застройки предусмотрены общественные здания по индивидуальным проектам с повышенными архитектурно-художественными качествами;

внутри проектируемой территории располагаются группы многоквартирных жилых домов, в т. ч. переменной этажности, с организацией закрытых и частично закрытых дворовых пространств;

в центре каждой из жилых зон размещается спортивное ядро (на территории учреждения общего среднего образования), имеется общественное пространство (озеро) с высоким уровнем озеленения, включающее зоны отдыха для взрослых и детей (в первой жилой зоне).

11. Расчетная численность населения жилой застройки в границах проектирования на расчетный период составит 11,041 тыс. человек (далее – чел.), из них 1,275 тыс. чел. – в существующей многоэтажной застройке.

Объем жилищного строительства в границах проектирования предположительно составит 295,363 тыс. м2 общей площади, в том числе в существующей многоэтажной застройке – 27,905 тыс. м2.

Для обеспечения пешеходной доступности на первых этажах жилых зданий предусматривается устройство встроенных объектов социально-гарантированного обслуживания.

Основным критерием эффективности градостроительного использования жилых территорий 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, является показатель плотности жилой застройки. Средняя плотность жилищного фонда предусмотрена в размере 6790 тыс. м2/га.

12. Необходимый уровень объектов социально-гарантированного обслуживания обеспечивается учреждениями образования, социального обеспечения и здравоохранения, физкультурно-спортивными сооружениями, организациями торговли и общественного питания, бытового и коммунального обслуживания, связи и небанковскими кредитно-финансовыми организациями всех форм собственности. Часть объектов располагается в пределах пешеходной доступности на сопредельных территориях.

Объекты социально-гарантированного обслуживания предусмотрены вблизи мест проживания населения в составе общественных центров и в увязке с системой общественного пассажирского транспорта с соблюдением пределов транспортной доступности для объектов социально-гарантированного обслуживания и их комплексов.

На начальный период реализации настоящего детального плана возможен вариант подвоза детей в незаполненные учреждения образования города в пределах нормативного радиуса доступности.

13. Зеленые насаждения являются одним из наиболее важных и эффективных видов благоустройства городских территорий, их градостроительное значение весьма разнообразно: регуляторы температурного режима, использование в борьбе с городским шумом, создание ландшафтной привлекательности города в целом и его частей, гигиеническое и психологическое воздействие на человека.

Настоящим детальным планом предусмотрена организация озелененных территорий ограниченного пользования на участках жилой многоквартирной застройки, учреждений дошкольного образования, торговых объектов и объектов бытового обслуживания.

§ 3. Первоочередные градостроительные мероприятия

14. Настоящим детальным планом определены ориентировочно сроки реализации до 2030 года.

До начала освоения территории проектирования необходимо разработать архитектурные и строительные проекты на жилые и общественные здания, учреждения образования.

Жилищное строительство предполагается осуществлять одновременно с устройством улиц и инженерных коммуникаций.

Одновременно с жилищным строительством планируется строительство торговых объектов, объектов бытового обслуживания по мере необходимости.

Необходимо сформировать единую систему озеленения в увязке с планировочной структурой проектируемой территории и общегородской системой озеленения.

Требуется реконструкция транспортной сети и строительство новых основных жилых улиц, в первую очередь:

ул. Гагарина (А 4) – 0,965 км (новое строительство);

ул. Проектируемая № 14 (Ж 4) – 0,427 км (новое строительство).

Реконструкция (расширение):

ул. Мира (А 6) – 0,896 км;

ул. Рыжкова А.А. (Б 4) – 1,01 км;

ул. Ульяновская (Б 4) – 0,2 км.

Первоочередные мероприятия по охране окружающей среды:

озеленение санитарно-защитных зон и защитных полос вдоль улиц и дорог;

полное коммунальное и инженерное обустройство проектируемой территории.

§ 4. Основные технико-экономические показатели настоящего детального плана

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

Таблица 1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | | Единица измерения | Положение на момент разработки настоящего детального плана | Расчетное количество |
| 1. Население | | | | |
| Численность населения | | чел. | 1205 | 11021 |
| Плотность населения | | чел./га | 27,72 | 253 |
| 2. Территории | | | | |
| Площадь территории в границах проектирования | | га/% | – | 59,91 |
| Площадь территорий в границах планировочных образований | | га | – | 43,47 |
| Площадь территорий отдельных функциональных зон | |  |  |  |
| Ж-1.2 | Жилая многоквартирная застройка средней этажности | га/% | – | 3,47/13,43 |
| Ж-1.3 | Жилая многоквартирная застройка многоэтажная | га/% | – | 4,24/16,42 |
| Ж-1.4 | Жилая многоквартирная застройка повышенной этажности | га/% | 2,22/3,73 | 12,68/49,09 |
| Ж-2 | Усадебная застройка | га/% |  | – |
| Ж-3.3 | Смешанная (общественно-жилая) высокоплотная застройка | га/% | – | 5,44/21,06 |
| Жилая застройка, всего: | | га/% | – | 25,83/43,11 |
| О-1.2 | Центр общегородского значения | га/% | – | – |
| О-1.3 | Цент обслуживания жилых районов и микрорайонов | га/% | – | 0,70/1,17 |
| О-2.3 | Торгово-обслуживающих организаций | га/% | – | 0,77/1,29 |
| О-2.5а | Учреждений общего среднего образования\* | га/% | – | 4,52/7,54 |
| О-2.5д | Учреждений дошкольного образования | га/% | – | 1,69/2,82 |
| О-2.7а | Физкультурно-спортивных сооружений (при учреждениях общего среднего образования) | га/% | – | 2,29/3,62 |
| Общественная застройка, всего: | | га/% | 0,25/0,42 | 9,97/16,44 |
| Р-1.1 | Общего пользования с высокими рекреационными нагрузками | га/% | – | 1,1/1,84 |
| Р-1.2 | Общего пользования со средними рекреационными нагрузками | га/% | – | 3,38/5,64 |
| Л-1.1а | Озеленение специального назначения в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов | га/% | – | 0,20/0,33 |
| Л-1.1б | Озеленение специального назначения в границах жилой застройки | га/% | – | – |
| Л1.1в | Водная акватория | га/% | – | 1,12/1,87 |
| Ландшафтно-рекреационные зеленые насаждения общего пользования, всего: | | га/% | – | 5,80/9,68 |
| П-2.1 | Коммунального обслуживания | га/% | – | 0,04/0,07 |
| Т-2.3 | Места хранения автомобильного транспорта | га/% | – | 1,81/3,02 |
| И-2 | Головных инженерных сооружений | га/% | – | 0,02/0,03 |
| Коммунального обслуживания и инженерно-транспортной инфраструктуры, всего: | | га/% | – | 1,87/3,12 |
| Т-1.1 | Улиц и дорог | га/% | – | 16,44/27,44 |
|  | Улиц и дорог, всего: | га/% | – | 16,44/27,44 |
|  |  |  |  |  |
| 3. Жилая застройка | | | | |
| Общее количество жилищного фонда, в том числе: | | единиц (далее – ед.) (квартир)  тыс. м2 общей площади | – | 4220 295.363 |
| Ж-1.2 | Жилая многоквартирная застройка средней этажности | » | – | 238 16.679 |
| Ж-1.3 | Жилая многоквартирная застройка многоэтажная | » | – | 548 38.308 |
| Ж-1.4 | Жилая многоквартирная застройка повышенной этажности | » | 176 27,905 | 2414 168.972 |
| Ж-3.3 | Смешанная (общественно-жилая) высокоплотная застройка | » | – | 1020 71.404 |
| Ж-2 | Усадебная застройка | » | 168 | – |
| Средняя обеспеченность населения жилищным фондом | | м2/чел. | – | 26,8 |
| Прирост жилищного фонда | | ед. (квартир) тыс. м2 общей площади | – | 3688 267,458 |
| Средняя плотность жилищного фонда, в том числе приведенные: | | ед. (квартир/га тыс. м2/га | – | 6790 |
| Ж-1.2 | Жилая многоквартирная застройка средней этажности | » | – | 45 3,15; |
| Ж-1.3 | Жилая многоквартирная застройка многоэтажная | » | – | 85 5,92 |
| Ж-1.4 | Жилая многоквартирная застройка повышенной этажности | » | – | 128 8,74 |
| Ж-3.3 | Смешанная (общественно-жилая) высокоплотная застройка | » | – | 123 8,61 |
| Жилищный фонд, подлежащий сносу | | тыс. м2 общей площади | 14,52 | 14.52 |
| 4. Производственная застройка | | – | – | – |
| 5. Социальная инфраструктура | | | | |
| Учреждения дошкольного образования | | мест; мест/1000 жителей | – | 827 75 |
| Учреждения общего среднего образования | | » | – | 1885 171 |
| Учреждения здравоохранения | | посещений/смену посещений/смену/ 1000 жителей) | – | 221 20 |
| Аптеки | | единиц единиц/квартал | – | 2 1 |
| Физкультурно-спортивные сооружения, в том числе: | |  |  |  |
| комплексные спортивные площадки | | га га/1000 жителей | – | 0,7 0,20 |
| помещения для физкультурно-оздоровительных занятий | | м2 1000 жителей | – | 550 105 |
| Клубные учреждения | | мест в зале, мест в зале/1000 жителей | – | 127\* 20 |
| Предприятия торговли | | м2 торговой площади, не менее м2 торговой площади/1000 жителей, не менее | 180 600 | 1200\* 600 |
| Организации общественного питания | | посадочных мест, не менее посадочных мест/1000 жителей | – | 26 22 |
| Приемные пункты вторичного сырья | | объект, объект/микрорайон | – | 1 |
| 6. Инженерно-транспортная инфраструктура | | | | |
| Протяженность уличной сети всего, в том числе: | | км |  | 3,49 |
| Автомобильные парковки | | машино-мест | 160 | 4220 |
| Общее водопотребление | | тыс. м3/сут | – | 3,182 |
| Объем сточных вод | | тыс. м3/сут |  | 2,777 |
| Суммарная электрическая нагрузка | | мВт | – | 5,084 |
| Газопотребление | | тыс. м3/год | – | 1102,1 |
| Суммарное теплопотребление | | Гкал/ч | – | 28,041 |
| Количество номеров (портов) телефонной связи | | количество номеров (портов) | 352 | 4450 |
| Территория, требующая инженерной подготовки | | га | – | 46,30 |
| Количество твердых коммунальных отходов | | тыс. т./год | – | 3,085 |
| 7. Охрана окружающей среды | | | | |
| Озелененность территории | | % | 17,69 | 40,72 |
| Обеспеченность озелененными территориями общего пользования районного и городского значения | | м2/чел. | – | 11,60 |
| Площадь санитарно-защитных зон | | га | – | 1,43 |

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

\* Расчетный уровень показателей обеспечивается с учетом существующих объектов социально-гарантированного обслуживания.

ГЛАВА 3  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

16. Функциональное зонирование проектируемой территории устанавливается в целях регулирования инвестиционных процессов в части установления градостроительных регламентов (режимов) использования и застройки проектируемой территории. Функциональное использование территории детализирует градостроительное зонирование, установленное генеральным планом, в свою очередь, регламенты, могут конкретизироваться на последующих стадиях.

§ 1. Функционально-планировочная организация проектируемой территории

17. 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, генерального плана г. Мозырь и ТНПА и ориентированы на повышение инвестиционной привлекательности этих территорий.

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. Строительные регламенты

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

В границах планирования регламенты установлены для следующих подтипов функциональных зон:

в жилой многоквартирной застройке (Ж-1) для:

жилой многоквартирной застройки средней этажности (Ж-1.2);

жилой многоквартирной застройки многоэтажной (Ж-1.3);

жилой многоквартирной застройки повышенной этажности (Ж-1.4);

смешанной (общественно-жилой) высокоплотной застройки (Ж-3.3);

торгово-обслуживающих организаций (О-2.3);

учреждений общего среднего образования (О-2.5а);

учреждений дошкольного образования (О-2.5д);

физкультурно-спортивных сооружений (при учреждениях общего среднего образования) (О-2.7а);

общего пользования с высокими рекреационными нагрузками (Р-1.1);

общего пользования со средними рекреационными нагрузками (Р-1.2);

озеленения специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов (Л-1.1а);

озеленения специального назначения в границах жилой застройки (Л-1.1б);

коммунального обслуживания (П-2.1);

головных инженерных сооружений (И-2);

мест хранения автомобильного транспорта (Т-2.3);

улиц и дорог (Т-1.1).

§ 3. Развитие инженерной, транспортной инфраструктуры

19. Настоящим детальным планом предусмотрено полное инженерное обеспечение территории проектирования централизованными системами:

водоснабжения;

бытовой канализации;

дождевой канализации;

теплоснабжения;

электроснабжения;

газоснабжения;

телефонизации.

20. Уличная сеть решена в соответствии с генеральным планом, которым определены основные магистрали, включенные в общегородскую планировочную структуру. К ним относятся: ул. Нефтестроителей, ул. Мира, продолжение ул. Юрия Гагарина (отсутствует на начало разработки настоящего детального плана), продолжение бульвара Страконицкий (отсутствует на начало разработки настоящего детального плана).

По мере реализации настоящего детального плана параметры ул. Рыжкова А.А., ул. Мира следует привести в соответствие транспортным нагрузкам в комплексной увязке с общей транспортной схемой города с целью обеспечения безопасности дорожного движения.

В настоящем детальном плане отражены обобщенные решения транспортных магистралей по периметру планируемой застройки и их взаимосвязь между собой. Дальнейшие решения по магистральным улицам разрабатываются и утверждаются на последующих этапах проектирования в установленном порядке.

Основу транспортно-планировочной структуры участка проектирования составляют:

ул. Нефтестроителей (категория А);

ул. Юрия Гагарина (категория А);

ул. Проектируемая № 14 (категория Ж);

ул. Мира (категория А);

ул. Ульяновская (категория Б).

Основную транспортно-планировочную схему дополняют боковые и местные проезды в застройке, трассировка и параметры которых могут уточняться на последующих стадиях проектирования.

Остановочные пункты общественного транспорта размещаются с учетом архитектурно-планировочной организации территории жилых кварталов. Длина пешеходных подходов к линиям маршрутного автомобильного транспорта в зоне жилой застройки не превышает нормативную.

В связи с тем, что средняя плотность жилого фонда в границах проектирования не превышает 7000 м2/га, допускается организация только наземных парковок и стоянок. Для ориентировочного расчета необходимого количества мест хранения автомобильного транспорта принят уровень обеспеченности автомобильным транспортом населения в размере 100 % от количества квартир. Общее количество необходимых автомобильных парковок принято с учетом возможности двойного использования парковок в разное время суток (для жилых домов и общественной застройки) и составляет 4220 машино-места, в т.ч.:

паркинги – 750 машино-мест (территория жилой застройки);

для временного хранения – 2760 машино-мест (территория жилой застройки);

для совместного использования – 710 машино-мест (территория жилой застройки и торгового центра «Бобровский»).

21. На территории проектирования предусматривается формирование инженерной инфраструктуры в соответствии с основными принципами градостроительства:

соблюдение санитарно-эпидемиологических требований для проживания населения;

защита природных комплексов от негативного техногенного воздействия урбанизированной среды;

надежность функционирования, ресурсосбережение в соответствии с принятыми решениями.

Схемы инженерной инфраструктуры и расчеты в потребностях ресурсов выполнены в соответствии с техническими условиями и ТНПА.

22. В г. Мозыре действует централизованная система объединенного питьевого и противопожарного водоснабжения низкого давления с питанием сетей от подземного водозабора «Лучежевичи» и подачей воды в городские сети насосной станцией III подъема «Дрозды».

Водоснабжение проектируемой территории осуществляется:

от существующего водовода диаметром 315 мм, проложенного вдоль ул. Рыжкова А.А.;

от существующего водовода диаметром 400 мм, проходящего от ул. Мира по ул. Светлая и ул. Чкалова В.П. до ул. Ульяновская;

от водовода диаметром 400 мм, проходящего по ул. Притыцкого С.О., что составляет единую кольцевую систему и обеспечивает надежность подачи воды в микрорайон.

Питьевое и противопожарное водоснабжение проектируемой территории разработано согласно схеме хозяйственно-питьевого водоснабжения г. Мозыря с соблюдением технических условий, выданных государственным предприятием «Мозырский райжилкомхоз».

Для обеспечения бесперебойного водоснабжения проектируемой территории предусмотрены следующие мероприятия:

замена действующего водовода диаметром 500 мм на диаметр 600 мм на отрезке от ул. Нефтестроителей в районе дома № 24 до дворца культуры открытого акционерного общества «Мозырский нефтеперерабатывающий завод» (далее – ОАО «Мозырский НПЗ») протяженностью 1,50 км;

перекладка водопровода диаметром 400 мм протяженностью 1,10 км, проходящего от ул. Мира до ул. Ульяновская, попадающего под пятно застройки;

строительство водовода диаметром 300 мм с закольцовкой с водоводом диаметром 400 мм в районе жилого дома № 1 по ул. Притыцкого С.О. и с водоводами диаметром 200 мм в районе перекрестка дорог по ул. Рыжкова А.А. и ул. Ульяновская протяженностью 1,20 км;

прокладка новых уличных сетей протяженностью 3,90 км;

замена 1-го насосного агрегата на энергосберегающий.

23. В г. Мозыре действует централизованная система бытовой канализации, которая решена по полной раздельной системе с очисткой сточных вод на канализационных очистных сооружениях полной биологической очистки ОАО «Мозырский НПЗ», охватывающая и территорию проектирования.

Бытовые сточные воды от четырех существующих многоэтажных жилых домов микрорайона № 7 отводятся сетями бытовой самотечной канализации в существующую канализационную насосную станцию торгового центра «Бобровский» и далее напорными трубопроводами в существующие сети канализации.

Сети бытовой канализации разработаны согласно техническим условиям, выданным государственным предприятием «Мозырский райжилкомхоз». Для отведения бытовых стоков от проектируемой застройки предусмотрены следующие мероприятия:

замена участка самотечного канализационного коллектора из железобетонных труб диаметром 300 мм на трубы диаметром 500 мм протяженностью 0,8 км;

реконструкция самотечной бытовой канализации от точки подключения в районе бассейна (ул. Котловца М.П.) до городской больницы протяженностью 0,50 км, с переподключением всех существующих абонентов;

прокладка уличных самотечных сетей бытовой канализации проектируемой застройки протяженностью 7,0 км.

Общий среднесуточный объем сточных вод от проектируемой застройки составляет 2,777 тыс. м3/сут. Удельный среднесуточный объем водоотведения принят в зависимости от степени благоустройства зданий и равен нормам водопотребления.

24. По границе проектируемой застройки микрорайона, вдоль ул. Рыжкова А.А. проложена и эксплуатируется самотечная сеть дождевой канализации диаметрами 800 мм и 1000 мм. Дождевые стоки от четырех существующих многоэтажных жилых домов и прилегающих к ним территорий микрорайона отводятся в существующие сети дождевой канализации. От частной застройки поверхностные сточные воды отводятся неорганизованно в пониженные части местности.

Отведение дождевых стоков от проектируемой застройки в настоящем детальном плане решается путем:

строительства закрытой дождевой сети в части микрорайона, расположенной вдоль ул. Рыжкова А.А., с подключением к дождевому коллектору от спортивно-оздоровительного центра г. Мозырь;

строительства закрытой дождевой сети в другой части микрорайона с подключением к существующему дождевому коллектору диаметром 1200 мм по ул. Мира;

строительства локальных очистных сооружений дождевых сточных вод со сбросом в существующие сети дождевой канализации.

К расчетному сроку реализации настоящего детального плана (полное освоение территории) планируется создать развитую централизованную систему дождевой канализации в составе 6,6 км закрытых магистральных и уличных коллекторов различного диаметра. Сети преимущественно прокладываются в зеленой зоне. Диаметры сетей с уточнением их трассировки определяются на последующих стадиях проектирования.

25. Дренажные сети на территории проектирования отсутствуют. Основной причиной подтопления на стадии эксплуатации застроенной территории будет являться баражный эффект, заключающийся в задержке поверхностных и подземных вод зданиями и сооружениями. Задержка обусловлена врезанием фундаментов и устройством фундаментных плит в водоупорном горизонте или вблизи него.

Для предотвращения данного эффекта предусмотрено устройство кольцевой дренажной сети по кромке водоупорных линз с засыпкой траншей фильтрующим материалом. Сброс дренажных вод с большей части территории застройки будет осуществляться в существующее озеро. Сброс дренажных вод от части застройки, расположенной в северо-западной части микрорайона предусматривается в существующую сеть дождевой канализации диаметром 1000 мм по ул. Рыжкова А.А.

26. Газоснабжение проектируемых многоэтажных жилых домов, расположенных вдоль улицы Рыжкова А.А., предусматривается от действующего распределительного газопровода высокого давления диаметром 89 мм, проложенного по ул. Мира. Для снижения давления газа с высокого на низкое запроектирован газораспределительный пункт с двумя нитками редуцирования.

Для устойчивого газоснабжения микрорайона предусмотрена закольцовка проектируемого газопровода низкого давления диаметром 225 мм с действующим газопроводом диаметром 114 мм, проложенным по ул. Котловца М.П.

Численность населения газифицируемых домов микрорайона составит 11 021 чел. Годовой расход газа на нужды пищеприготовления ожидается в размере 1102,1 тыс. м3/год.

Протяженность проектируемых газопроводов низкого давления из полиэтиленовых труб составит 3678,0 м; протяженность газопровода высокого давления – 136,0 м.

27. Для присоединения проектируемой территории к существующим тепловым сетям предусматривается четыре точки подключения. Источник теплоснабжения – Мозырская ТЭЦ с параметрами теплоносителя 130–70 °С со срезкой на 100 °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 предварительно изолированных труб.

Для определения нагрузок принято, что многоквартирная жилая и общественная застройка оборудована централизованным отоплением, горячим водоснабжением, вентиляционными установками. Расчётная температура наружного воздуха – минус 23 °С.

28. Для электроснабжения проектируемой многоквартирной жилой застройки, оборудованной лифтами, с учетом возможностей сетей 0,4 кВ предусмотрено строительство распределительного пункта 10/0,4 кВ, совмещенного с трансформаторной подстанцией с трансформаторами 630 кВА, двух трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ с трансформаторами 1000 кВА, трех трансформаторных подстанций с трансформаторами мощностью 630 кВА и одной трансформаторной подстанции с двумя трансформаторами мощностью по 400 кВА.

Проектируемые потребители отнесены к I, II и Ш категориям электроснабжения. Для обеспечения требований, предъявляемых к потребителям I категории надежности (лифты, эвакуационное освещение, электросирены), у потребителя устанавливается резервное питание.

Расчетная нагрузка жилой застройки микрорайона составляет 5084,115 кВт.

29. Проектируемая застройка микрорайона расположена в зоне уверенного приема сотовой связи. В границах застраиваемой территории расположена действующая телефонная кабельная канализация, подлежащая демонтажу по мере освоения проектируемой территории.

Микрорайон обеспечивается сетью электросвязи общего пользования (телефонная связь и передача данных, телевидение). При проектировании застройки микрорайона предусмотрено строительство телефонной канализации с вводами в проектируемые дома. В проектируемых жилых домах на первом этаже выделено место для установки проектируемых оптических распределительных шкафов (ОРШ).

Потребность в телефонах для многоквартирной застройки определена исходя из телефонной плотности 37 телефонов/100 жителей при 100 % обеспеченности телефонными номерами. Общая потребность телефонов (телефонных номеров) в проектируемой застройке составляет 4270 номеров при 100 % телефонизации.

Прием телевизионных программ осуществляется посредством интерактивного телевидения «ZALA» по сетям телефонизации согласно техническим условиям, выданным Гомельским филиалом республиканского унитарного предприятия «Белтелеком».

Для диспетчерского контроля обслуживания лифтов микрорайона предусмотрено подключение проектируемой сети диспетчеризации лифтов к диспетчерскому пункту, расположенному по бульвару Дружбы, д. 3, а также к диспетчерскому пункту по ул. Крупской Н.К., д. 12. Наружные сети диспетчеризации согласно техническим условиям осуществляются по каналам связи существующих или проектируемых телефонных сетей республиканского унитарного предприятия «Белтелеком».

Система оповещения гражданской обороны предусматривает установку на опорах в районе проектируемых трансформаторных подстанций двух систем рупорных громкоговорителей «Сенсор ГР 200.03» звуковой мощностью 138 дБ с радиусом кругового оповещения 360°.

30. Допустимых концентраций загрязняющих веществ на территории микрорайона отсутствуют. Размещение жилых домов по критериям качества атмосферного воздуха допустимо.

Источниками выбросов в период эксплуатации являются автомобильные парковки и очистные сооружения ливневого стока (неорганизованные источники выбросов), а также вентиляционные отверстия очистных сооружений ливневого стока (организованные источники выбросов).

По данным расчета рассеивания вредных веществ для всех видов загрязняющих веществ, в том числе суммирующего действия, максимальные концентрации в приземном слое атмосферы проектируемой территории не превышают норм предельно допустимых концентраций.

Шумовое воздействие в процессе эксплуатации застройки будут оказывать проектируемые улицы и трамвайные пути. Расчет показал, что в границах проектируемой территории прогнозируется превышение нормативных эквивалентных и максимальных разовых уровней шума. На следующей стадии проектирования для достижения нормативных уровней шума в помещениях жилых домов необходимо предусмотреть шумозащитные мероприятия. Для обеспечения нормативных уровней шума в помещениях жилых домов необходима установка оконных блоков шумозащитного типа. С учетом реализации данных мероприятий показатели уровней шума будут соответствовать нормативным требованиям.

На проектируемой территории источники электромагнитных излучений отсутствуют.

В целях улучшения природного состояния местности предусмотрена посадка зеленых насаждений.

31. С целью предотвращения загрязнения и истощения поверхностных и подземных вод предусмотрено:

100 % комплексное оборудование зданий всеми видами инженерных сетей (водопроводом, ливневой и хозяйственно-бытовой канализацией, теплоснабжением, электроснабжением);

установка приборов учета воды в проектируемых зданиях;

реконструкция и модернизация инженерных сетей и дальнейшее развитие существующей централизованной системы хозяйственно-питьевого водоснабжения.

32. Предусмотренные настоящим детальным планом мероприятия по охране окружающей среды позволят сформировать благоприятные санитарно-гигиенические и экологические условия среды обитания человека и природной среды на проектируемой территории.

Предусмотрена срезка почвенного слоя (при его наличии) перед началом планировочных работ с последующим его использованием для озеленения проектируемого территории. На большей части проектируемой территории предусмотрены работы по вертикальной планировке территории с преобразованием рельефа в целях создания нормативных уклонов улиц и проездов, а также отвода поверхностных вод.

33. На территории микрорайона планируется развитие планово-регуляторной городской системы очистки территории с обезвреживанием отходов на полигонах твердых бытовых отходов (далее – ТБО) города, ликвидация существующих несанкционированных свалок.

Для сбора твердых коммунальных отходов и крупногабаритных на нормативном расстоянии от жилой застройки местах общественного пользования предусматривается установка контейнеров для раздельного сбора мусора на специальных огражденных площадках.

Очистка проезжей части улиц от мусора, снега, поливка зеленых насаждений предусматривается специальными машинами и механизмами. Бытовые отходы временно складируются в контейнерах на площадке ТБО с последующим вывозом, по мере накопления на полигон ТБО.

§ 4. Планировочные ограничения

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

§ 5. Регламенты по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

35. 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.

36. Общими принципами комплекса мероприятий являются:

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;

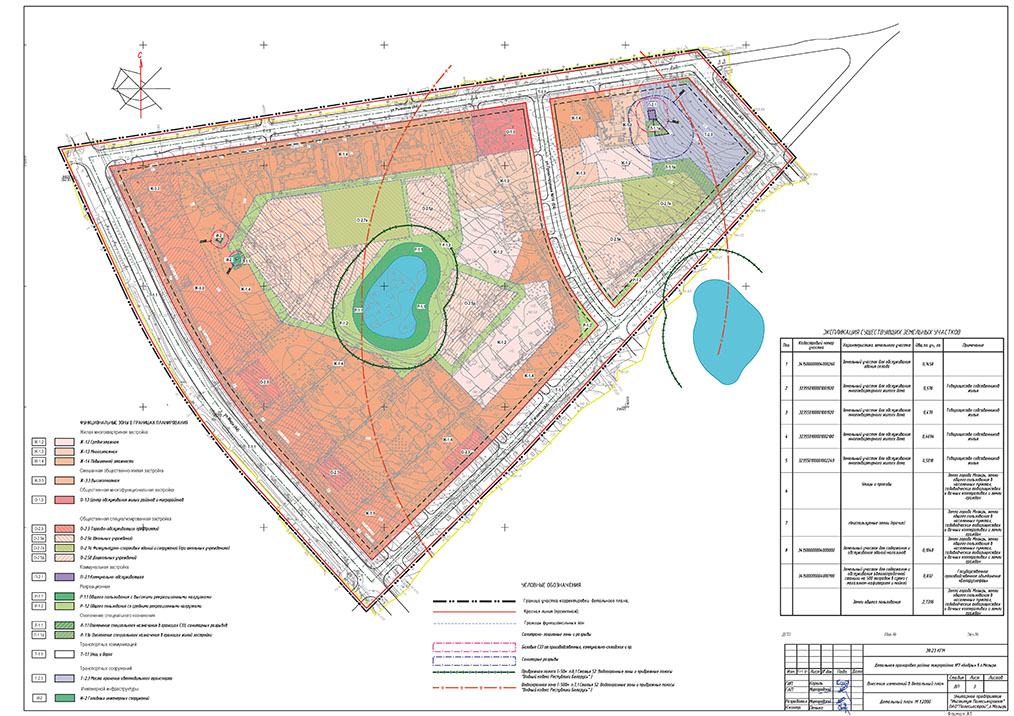
инженерное обустройство проектируемой территории с учетом обеспечения дублирования сетей в случае аварий и выхода из эксплуатации;

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