РЕШЕНИЕ МОЗЫРСКОГО РАЙОННОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА

20 марта 2023 г. № 445

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 района многоэтажной жилой застройки по ул. Нефтестроителей в г. Мозыре» (внесение изменений в детальный план в границах улиц Нефтестроителей – Мира – Проектируемая № 10 – Проектируемая № 2) (прилагается).

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

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

|  |  |
| --- | --- |
|  | УТВЕРЖДЕНО  Решение  Мозырского районного  исполнительного комитета 20.03.2023 № 445 |

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ  
«Детальная планировка района многоэтажной жилой застройки по ул. Нефтестроителей в г. Мозыре» (внесение изменений в детальный план в границах улиц Нефтестроителей – Мира – Проектируемая № 10 – Проектируемая № 2)

**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

Глава 4. Графические материалы

ГЛАВА 1  
ОБЩИЕ ДАННЫЕ

1. Градостроительный проект детального планирования «Детальная планировка района многоэтажной жилой застройки по ул. Нефтестроителей в г. Мозыре» (внесение изменений в детальный план в границах улиц Нефтестроителей – Мира – Проектируемая № 10 – Проектируемая № 2) (далее – детальный план) разработан на основании генерального плана г. Мозырь, утвержденного решением Мозырского районного Совета депутатов от 10 апреля 2018 г. № 8 (далее – генеральный план) и содержат измененные градостроительные решения градостроительного проекта «Детальная планировка района многоэтажной жилой застройки по ул. Нефтестроителей в г. Мозыре», утвержденного решением Мозырского районного исполнительного комитета от 25 марта 2022 г. № 559, и решения Мозырского районного исполнительного комитета от 25 апреля 2022 г. № 735 «Об изменении решения Мозырского районного исполнительного комитета от 8 февраля 2021 г. № 232» (далее – Решение № 735).

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 I-ом этапе планирования городской застройки, а остальные территории в границах, определенных Решением № 735, – резервные, планируемые к освоению после 2030 года. 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 западной части города.

Площадь территории в границах проектирования – 38,78 га.

Границами проектируемой территории являются:

с южной стороны – ул. Нефтестроителей (улица общегородского значения категории А);

с западной стороны – ул. Ивана Кеника (ул. Проектируемая № 2, улица районного значения категории Б);

с северной стороны – ул. Проектируемая № 10 (улица основная жилая категории Ж);

с восточной стороны – ул. Мира (улица общегородского значения категории А).

Территория участка проектирования расположена на въезде в г. Мозырь со стороны д. Дрозды на пересечении двух магистральных улиц общегородского значения категории А. Проектируемый участок на момент разработки настоящего детального плана свободен от застройки, практически полностью занят земельными участками сельскохозяйственного назначения – пашнями, в связи с чем сформировался разрыв вдоль ул. Нефтестроителей.

Существующая многоквартирная застройка смежных участков представлена: вдоль ул. Нефтестроителей – средней- и многоэтажной застройкой, вдоль ул. Ивана Кеника – многоквартирной застройкой повышенной этажности.

Вдоль восточной границы проектируемой территории расположены объекты транспортного назначения (в том числе автозаправочная станция), трамвайная линия; вдоль северной границы расположена свободная территория (пахотные земли), зарезервированная в соответствии с генеральным планом в качестве зон жилой застройки.

В границах красных линий проходят магистральные сети тепловых сетей, водоснабжения, канализации, газоснабжения. В границах проектирования расположена существующая канализационная насосная станция (далее – КНС).

Особо охраняемые природные территории или природные территории, подлежащие специальной охране, в границах проектирования отсутствуют. Отсутствуют археологические объекты, памятники археологии, или же их следы на всей площади проектируемой территории, любые проектные, земляные и строительные работы могут вестись без археологических исследований.

ГЛАВА 2  
ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**§ 1. Стратегия градостроительного освоения проектируемой территории**

5. Генеральным планом определены основные направления стратегии развития жилых территорий, касающиеся и проектируемой территории в настоящем детальном плане:

необходимо разработать архитектурный и строительный проекты на жилые здания до освоения участков жилой застройки;

жилищное строительство предполагается осуществлять одновременно с трассировкой улиц и инженерных коммуникаций;

по мере освоения жилых территорий и появления спроса предполагается строительство объектов торговли и обслуживания. В первую очередь предполагается строительство объектов социально-гарантированного обслуживания;

необходимо сформировать единую систему озеленения в увязке с планировочной структурой проектируемой территории и системой озеленения в целом;

сроки реализации транспортной сети (в полном объеме) определяются и увязываются с освоением проектируемой территории жилой застройкой.

Первоочередные мероприятия по охране окружающей среды:

озеленение санитарно-защитных зон и защитных полос вдоль улиц;

полное коммунальное и инженерное обустройство проектируемой территории.

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 развития проектируемой территории в соответствии с поставленными целями и задачами развития г. Мозыря предусматривает:

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

модернизацию территорий существующей застройки;

комплексное благоустройство проектируемой территории;

новое строительство на свободных территориях индивидуальных проектных решений, и современных конструктивных систем для обеспечения высокого уровня качества застройки и благоустройства.

**§ 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:

жилая многоквартирная застройка среднеэтажная (Ж-1.2);

жилая многоквартирная застройка многоэтажная (Ж-1.3);

жилая многоквартирная застройка повышенной этажности (Ж-1.4);

смешанная общественно-жилая застройка высокоплотная (Ж-3.3);

центр общегородского значения (О-1.2);

центр обслуживания жилых районов и микрорайонов (О-1.3);

торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3);

учреждений дошкольного образования (О-2.5а);

учреждений общего среднего образования (О-2.5д);

физкультурно-спортивных зданий и 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 санитарной защитной зоны, санитарных разрывов (Л-1.1);

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

коммунального обслуживания (П-2.1);

головных инженерных сооружений (И-1);

улиц и дорог (Т-1.1);

места хранения автомобильного транспорта (Т-2.3).

12. Настоящим детальным планом определены следующие направления формирования проектируемой территории:

формирование комплексной жилой застройки предполагает создание взаимоувязанной системы 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 собак.

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

в композиционно-значимом участке, на пересечении ул. Мира и ул. Нефтестроителей, располагается группа жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения;

вдоль ул. Мира и ул. Нефтестроителей в зонах смешанной общественно-жилой застройки высокоплотной располагаются общественные здания по индивидуальным проектным решениям с повышенными архитектурно-художественными требованиями;

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

в середине жилой застройки размещается физкультурно-спортивное ядро (в составе учреждения общего среднего образования) и общественное пространство с высоким уровнем озеленения, включающее зоны отдыха взрослых и детей.

13. Расчетная перспективная численность населения жилой застройки в границах проектирования составит 6,35 тыс. человек.

Жилищное строительство в границах проектирования предположительно составит 162,13 тыс. м2 общей (полезной) площади и будет представлено в виде многоквартирных жилых домов многоэтажных и жилых домов средней и 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.

14. Система общественного обслуживания и социальных пространств на проектируемой территории предусмотрены объектами социально-гарантированного обслуживания 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 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).

15. 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 предусматривается благоустройство проектируемой территории путями:

озеленения осваиваемых территорий с соблюдением нормативных показателей;

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

организацией пешеходной сети и велосети на территории проектирования.

На территории проектирования предусмотрена организация озелененных территорий ограниченного пользования (насаждения на участках жилой многоквартирной застройки, учреждений дошкольного образования, торгово-бытовых объектов).

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

16. Магистрально-уличная сеть решена в соответствии с генеральным планом. Генеральным планом определены основные магистрали, включенные в общегородскую планировочную структуру. К ним относятся: ул. Нефтестроителей, ул. Мира, ул. Ивана Кеника (ул. Проектируемая № 2 по генеральному плану) и ул. Проектируемая № 10. По мере реализации настоящего детального плана параметры ул. Нефтестроителей, 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 взаимосвязи между собой. Дальнейшие решения по магистральным улицам разрабатываются на последующих этапах проектирования в установленном порядке и комплексно – в проектах этих улиц целесообразно выделение их в обособленные от застройки очереди строительства. Проектирование боковых проездов этих улиц возможно в составе архитектурного проекта застройки проектируемой территории.

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

рациональное транспортное и пешеходное обслуживание застройки проектируемой территории;

обеспечение нормативной плотности улично-дорожной сети;

обеспечение нормативной доступности к линиям движения общественного транспорта;

обеспечение рационального обустройства проектируемой территории системой внешних инженерных сетей, предусмотренных в поперечных профилях улиц;

обеспечение полной приоритетности движения пешеходов на проектируемой территории между основными транспортными магистралями;

организация сети велосипедных дорожек;

обеспечение объектов застройки местами для постоянного и временного хранения легковых автомобилей.

Основу транспортно-планировочной структуры участка проектирования составляют:

ул. Нефтестроителей (улица общегородского значения категории А);

ул. Ивана Кеника (ул. Проектируемая № 2, улица районного значения категории Б);

ул. Проектируемая № 10 (улица основная жилая категории Ж);

ул. Мира (улица общегородского значения категории А).

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

Протяженность маршрутной сети общественного транспорта по участкам улиц составит:

ул. Нефтестроителей – автобусного – 0,76 км;

ул. Проектируемая № 10 – автобусного – 0,47 км;

ул. Мира – трамвайного (резерв) – 0,60 км.

Остановочные пункты общественного транспорта размещаются с учетом архитектурно-планировочной организации проектируемой территории. Пешеходные подходы к маршрутной сети общественного транспорта в зоне жилой застройки не превышают нормативных.

Организация автомобильных парковок предусматривается в границах проектирования. Средняя плотность жилого фонда в границах проектирования не превышает 7000 м2/га, в связи с этим допускается организация только наземных автомобильных парковок и стоянок.

Для расчета автомобильного парка жилых зданий принят уровень обеспеченности автомобильным транспортом населения – 100 % от количества квартир. Общее количество необходимых автомобильных парковок принято с учетом возможности двойного использования автомобильных парковок в разное время суток (для жилых домов и общественной застройки) и составит с расчетными показателями всего – 2572 машино-мест, в т.ч.:

проектируемой застройки – 2263 машино-мест;

существующей застройки в зоне общественного центра – 309 машино-мест.

17. 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:

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

Водоснабжение проектируемой застройки выполняется от существующего водовода диаметром 500 мм вдоль ул. Мира с востока существующей застройки, с запада по ул. Ивана Кеника – от существующего водовода диаметром 560 мм, с южной части ул. Нефтестроителей – от существующего водовода диаметром 400 мм, что составляет единую кольцевую систему и обеспечивает надежность подачи воды.

Общее среднесуточное (за год) хозяйственно-питьевое водопотребление проектируемой застройки с учетом полива составит – 1,854 тыс. м3/сут.

Питьевое и противопожарное водоснабжение проектируемой застройки предусматривается от существующей централизованной системы хозяйственно-питьевого водоснабжения города;

17.2. 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 открытого акционерного общества «Мозырский нефтеперерабатывающий завод», охватывающая и территорию проектируемой части многоэтажной застройки по ул. Нефтестроителей.

На сопредельной территории расположена и эксплуатируется существующая КНС. На существующую КНС поступают хозяйственно-бытовые сточные воды (Q = 79,20 м3/ч, Н = 14,00 м) и далее отводятся по двум напорным трубопроводам диаметром 160 мм в существующую сеть бытовой канализации диаметром 500 мм через камеру гашения напора.

Общий среднесуточный объем сточных вод от проектируемой застройки составляет – 1,599 тыс. м3/сут. Расчетный расход существующей КНС с учетом хозяйственно-бытовых сточных вод от проектируемой застройки составит 212,6 м3/ч или 59,0 л/с.

Хозяйственно-бытовые сточные воды от проектируемых зданий застройки отводятся на существующую КНС и частично самотеком;

17.3. Отвод поверхностных сточных вод в настоящем детальном плане решается путем:

строительства закрытых сетей дождевой канализации;

строительства локальных очистных сооружений дождевых сточных вод со сбросом в мелиоративную канаву.

Сети дождевой канализации преимущественно прокладываются в зеленой зоне. Диаметры сетей дождевой канализации с уточнением их трассировки определяются на последующих стадиях проектирования;

17.4. Газоснабжение проектируемых жилых домов многоэтажной жилой застройки по ул. Нефтестроителей предусматривается от действующего распределительного газопровода высокого давления Ф250 мм, проложенного по ул. Мира.

Источник газоснабжения – проектируемый двухниточный газорегуляторный пункт.

Для надежного и бесперебойного газоснабжения необходимо выполнить закольцовку проектируемого газопровода низкого давления с действующим газопроводом низкого давления, проложенным по ул. Ивана Кеника.

Потребителем природного газа проектируемой застройки по ул. Нефтестроителей является население многоэтажной жилой застройки.

Норма расхода газа по укрупненным показателям составляет 100 м3/год на человека согласно пункту 6.3 строительных норм СН 4.03.01-2019 «Газораспределение и газопотребление», утвержденных постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 26 декабря 2019 г. № 74.

Годовой расход природного газа составит 634,5 тыс. м3/год.

Протяженность проектируемых газопроводов низкого давления из полиэтиленовых труб составит 5480,0 м; протяженность газопровода высокого давления – 310,0 м.

Охранная зона устанавливается вдоль газопровода низкого давления – в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 2 м от оси газопровода с каждой стороны, 7 м – для газопровода высокого давления 2 категории;

17.5. Централизованное теплоснабжение проектируемой жилой застройки и объектов общественного обслуживания по ул. Нефтестроителей планируется от существующих тепловых камер ТК-16/1 и ТК-16/3. Предусмотрено переподключение существующих торговых центров «Апельсин» и «Катапульта». Источник теплоснабжения – филиал «Мозырская ТЭЦ» Гомельского республиканского унитарного предприятия электроэнергетики «Гомельэнерго» 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 в защитной оболочке из полиэтилена;

17.6. Для электроснабжения проектируемой территории по ул. Нефтестроителей в г. Мозыре по планировочным соображениям и возможностям сетей 0,4 кВ принято строительство 1-го распределительного пункта 10/0.4 кВ, совмещенного с трансформаторами 1000 кВА, двух двухтрансформаторных подстанций 10/0.4 кВ с трансформаторами 1000 кВА и одной двухтрансформаторной подстанции с трансформаторами мощностью 400 кВА. Проектируемые потребители отнесены к I, II и III категориям электроснабжения. Электроснабжение выполняется по КЛ-10 кВ от разных секций шин РУ-10 кВ ПС-110/10 кВ «Дрозды». Резервирование питания выполнено в рассечку КЛ-10 кВ № 514 (участок ПС «Центральная» – РП 23).

Выбор мощности силовых трансформаторов проектируемых распределительных пунктов и трансформаторных подстанций производился с учетом нагрузочной и перегрузочной способности трансформаторов. Силовые трансформаторы, устанавливаются с глухозаземленной нейтралью со схемой соединения обмоток «треугольник-звезда». Питание проектируемых трансформаторных подстанций осуществляется по двухлучевой схеме.

Для зданий, имеющих электроприемники II и III категорий надежности электроснабжения, категории могут быть повышены на одну ступень по требованию заказчика, указанному в задании на проектирование и подтвержденному техническими условиями на электроснабжение.

Так же перед началом строительства на проектируемой территории предусматривается вынос существующей КЛ-10 кВ № 2923 (участок ПС «Дрозды» – ТП№ 94), попадающей под пятно застройки;

17.7. Проектируемые объекты социальной инфраструктуры обеспечиваются средствами телефонной связи и передачи данных, радиофикации и телевидения;

17.8. 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.

Проектируемая застройка подключается к существующим сетям городской кабельной канализации расположенных вдоль ул. Мира и ул. Ивана Кеника. Телефонизация и передача данных предусматривает строительство двухотверсной телефонной канализации (магистральные сети) и одноотверстной (внутри застройки) до проектируемых объектов с организацией вводов в здания.

Проектируемая телефонная канализации предусмотрена из безгалогенных двустенных труб, из твердого полиэтилена диаметром 110 мм, наружная гофрированная стенка. Предусмотрена установка железобетонных колодцев малого типа ККС-1, собранных в заводских условиях.

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

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

18. 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**

19. Настоящим детальным планом определены ориентировочные сроки реализации следующих мероприятий до 2030 года:

до освоения территории жилой застройки необходимо разработать архитектурные и строительные проекты на жилые и общественные здания, учреждения дошкольного и общего среднего образования;

жилищное строительство предполагается осуществлять одновременно с устройством улиц и инженерных коммуникаций;

одновременно с жилищным строительством планируется строительство объектов торгово-бытового обслуживания по мере необходимости;

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

реализовать транспортную сеть и строительство основных жилых улиц, в первую очередь улицы категории Ж – ул. Проектируемая № 10 – 0,47 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**

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

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | Единица измерения | Количество | |
| Проектируемые показатели | Некорректируемая часть |
| 1. Население |  |  |  |
| Численность населения | тыс. чел. | 6,345 | 8,834 |
| Плотность населения | чел./га | 237 | 264 |
| 2. Территория |  |  |  |
| Территория в границах проектирования | га | 38,34 | 38,09 |
| Территория в границах красных линий | га | 30,48 | 31,92 |
| в том числе: – многоквартирная застройка | га | 16,17 | 18,99 |
| – общественная застройка | га | 9,60 | 6,75 |
| – ландшафтно-рекреационные зеленые насаждения общего пользования | га | 3,59 | 5,85 |
| – водная акватория | га | 0 | 0,642 |
| 3. Жилищный фонд |  |  |  |
| Общее количество многоэтажного многоквартирного типа | тыс. м2 общей площади квартир | 162,13 | 20,85 |
| квартир | 2572 | 3722 |
| Средняя обеспеченность населения жилищным фондом | м2/чел. | 23,3 | 23,3 |
| Средняя плотность жилищного фонда | м2/га | 6050 | 6153 |
| Прирост жилищного фонда | тыс. м2 общей площади квартир | 162,13 | 205,85 |
| квартир | 2572 | 3722 |
| 4. Социальная инфраструктура |  |  |  |
| Учреждения дошкольного образования | мест | 476 | 337 |
| мест/тыс. жителей | 75 | 40 |
| Учреждения общего среднего образования | мест | 1087 | 843 |
| мест/тыс. жителей | 171 | 100 |
| Аптеки | объект | 1 | 0 |
| Поликлиники | посещений в смену | 127 | 211 |
| посещений в смену/ тыс. жителей | 20 | 22 |
| Предприятия торговли | м2 | 3807 | 2298 |
| м2/тыс. жителей | 600 | 260 |
| Предприятия питания | мест | 140 | 26 |
| мест/тыс. жителей | 22 | 2,9 |
| Отделение банка | объект | 1 | 0 |
| Отделение связи | объект | 1 | 0 |
| Предприятия бытового обслуживания | объект | 1 | 0 |
| Жилищно-эксплуатационные службы | объект | 1 | 0 |
| 5. Инженерно-транспортная инфраструктура |  |  |  |
| Протяженность улиц | км | 2,47 | 0,96 |
| в том числе: |  |  |  |
| – общегородского значения – районного значения – местного значения | км км км | 1,36 0,47 0 | 0,53 0 0,56 |
| Гаражи, автомобильные стоянки | машино-мест | 2572 | 2871 |
| в том числе: – постоянного хранения | машино-мест | – | 2000 |
| – временного хранения | машино-мест | 2572 | 871 |
| Протяженность сети общественного транспорта: |  |  |  |
| автобусов | км | 1,83 | 0 |
| трамвая |  | 1,36 | 0 |
| Общее водопотребление | тыс. м3/сутки | 1,85 | 3,05 |
| Объем сточных вод | тыс. м3/сутки | 1,60 | 2,15 |
| Суммарная электронагрузка | кВт | 2978 | 3811 |
| Расход газа | тыс. м3/год | 634,5 | 883,4 |
| Общее потребление тепловой энергии | Гкал | 19 | 21 |
| Территория, требующая инженерной подготовки | га | 29,6 | 39,4 |

ГЛАВА 3  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

21. 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**

22. 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, законодательства, строительных, санитарных, противопожарных, природоохранных и других норм 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**

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

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

Таблица 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Обозначение функциональной зоны | Наименование функциональной зоны | Площадь функциональной зоны, га | Процент от общей территории % |
| Ж-1.2 | Жилая многоквартирная застройка среднеэтажная | 1.5340 | 4.0 |
| Ж-1.3 | Жилая многоквартирная застройка многоэтажная | 3.5613 | 9.3 |
| Ж-1.4 | Жилая многоквартирная застройка повышенной этажности | 6.7002 | 17.5 |
| Ж-3.3 | Смешанная общественно-жилая застройка высокоплотная | 4.3765 | 11.4 |
| О-1.2 | Центр общегородского значения | 2.0292 | 5.3 |
| О-1.3 | Центр обслуживания жилых районов и микрорайонов | 0.4779 | 1.2 |
| О-2.3 | Торгово-обслуживающих предприятий | 0.6412 | 1.7 |
| О-2.5а | Учреждений дошкольного образования\* | 2.9180\* | 7.6 |
| О-2.5д | Учреждений общего среднего образования | 2.0732 | 5.4 |
| О-2.7а | Физкультурно-спортивных зданий и сооружений (при учреждениях общего среднего образования) | 1.4659 | 3.8 |
| Р-1.1 | Общего пользования с высокими рекреационными нагрузками | 0.8307 | 2.2 |
| Р-1.2 | Общего пользования со средними рекреационными нагрузками | 1.3295 | 3.5 |
| Л-1.1 | Озеленение специального назначения в границах санитарной защитной зоны, санитарных разрывов | 0.8906 | 2.3 |
| Л-1.1б | Озеленение специального назначения в границах жилой застройки | 0.5359 | 1.4 |
| П-2.1 | Коммунального обслуживания | 0.0276 | 0.1 |
| Т-2.3 | Места хранения автомобильного транспорта | 0.8515 | 2.2 |
| Т-1.1 | Улиц и дорог | 7.2369 | 18.9 |
| И-1 | Головных инженерных сооружений | 0.2404 | 0.6 |
|  | ИТОГО | 38.3434 | 100 |
| \* без учета физкультурно-спортивных зданий и сооружений (при учреждениях общего среднего образования) | | | |

**§ 3. Развитие инженерной, транспортной инфраструктуры**

24. Предусмотреть полное инженерное обеспечение территории проектирования централизованными системами:

водоснабжения;

бытовой канализации;

дождевой канализации;

теплоснабжения;

электроснабжения;

газоснабжения;

телефонизации.

25. 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.

26. 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.

**§ 4. Планировочные ограничения**

27. Условия градостроительного развития проектируемой территории характеризуется наличием следующих планировочных ограничений:

охранная зона газопровода высокого давления – 7 м от сети;

санитарно-защитная зона автозаправочной станции «Белоруснефть» на северо-востоке – 100 м;

санитарно-защитная зона от существующей КНС – 20 м;

санитарно-защитная зона от торгового центра, с торговой площадью свыше 5000 м2, на юго-западе – 50 м.

**§ 5. Регламенты по предупреждению чрезвычайных ситуаций**

28. Настоящим детальным планом предусмотрены общие принципы комплекса мероприятий, направленные на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, а также на сохранение здоровья людей, снижение размеров вреда окружающей среде и материальных потерь в случае их возникновения:

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;

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