РЕШЕНИЕ МОЗЫРСКОГО РАЙОННОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА

23 мая 2022 г. № 857

Об утверждении градостроительного проекта детального планирования

На основании абзаца четвертого 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 жилой застройки по ул. Пролетарская, ул. Куйбышева в г. Мозыре» (прилагается).

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

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель | Е.Ф.Павлечко |
|   |   |
| Заместитель председателя | Д.В.Миллер |

|  |  |
| --- | --- |
|   | УТВЕРЖДЕНОРешениеМозырского районногоисполнительного комитета23.05.2022 № 857 |

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ
«Проект детальной планировки жилой застройки по ул. Пролетарская, ул. Куйбышева 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

ГЛАВА 4. Графические материалы

ГЛАВА 1
ОБЩИЕ ДАННЫЕ

1. Настоящий градостроительный проект детального планирования «Проект детальной планировки жилой застройки по ул. Пролетарская, ул. Куйбышева в г. Мозыре» (далее – детальный план) выполнен в соответствии с генеральным планом г. Мозырь, утвержденным решением Мозырского районного Совета депутатов от 10 апреля 2018 г. № 8 (далее – генеральный план), и ТКП 45-3.01-284-2014 (02250) «Градостроительство. Градостроительный проект детального планирования. Основные положения», утвержденным приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 24 марта 2014 г. № 73, и на основании:

решения Мозырского районного исполнительного комитета от 4 февраля 2019 г. № 175 «О разработке градостроительных проектов»;

задания на проектирование настоящего детального архитектурно-планировочного задания от 31.07.2019 г.

Все технические нормативные правовые акты в настоящем детальном плане приведены по состоянию на 01.08.2019 г.

2. Главная цель освоения проектируемой территории заключается:

в реализации жилищной политики государства;

в создании оптимальных условий проживания населения;

в комплексном, планомерном, экономически целесообразном формировании и развитии полноценной городской инфраструктуры проектируемого жилого района с увязкой его с пространственно-планировочной структурой города;

в обеспечении экологически безопасной среды жизнедеятельности населения.

3. Задачи настоящего детального плана:

разработка экологически безопасной, устойчивой среды (обитания) жизнедеятельности населения, удовлетворяющей требованиям законодательства;

модернизация 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.

4. Границы проектируемой территории установлены:

на юге – жилая усадебная застройка;

в юго-западном направлении – существующая общественная застройка (баня, межрайонный регистрационно-экзаменационный отдел межрайонного отдела ГАИ Мозырского РОВД, магазины и т.п.), застройка производственного назначения (открытое акционерное общество (далее – ОАО) «Беларускабель», типография коммунального производственного унитарного предприятия «Колор»), многоквартирные жилые дома со встроенными объектами общественного назначения; река Припять; площадка проектируемой территории имеет значительное возвышение в западном направлении; в юго-восточном направлении – существующая общественная застройка – гостиничный комплекс «Припять», площадь «Примостовая».

на севере – многоквартирная жилая застройка, объекты общественного назначения (учреждения дошкольного и общего среднего образования и др.);

в северо-западном направлении – существующая застройка из кварталов многоэтажных жилых домов с объектами общественного (магазины, учреждения дошкольного и общего среднего образования и т.п.) и производственного назначения (ОАО «Мозырская швейная фабрика «Надэкс», редакция учреждения «Редакция газеты «Жыццё Палесся»);

в северо-восточном направлении – существующая усадебная застройка.

На проектируемой части территории расположены инженерные сооружения, сети инженерных и электрических коммуникаций.

Территория проектируемого района застроена усадебными жилыми домами, многоквартирными жилыми домами со встроенными общественными объектами; находится ОАО «Мозырская швейная фабрика «Надэкс» с коммунально-складскими зданиями, гаражи на 36 автомобилей, площадка проектируемой территории имеет значительное возвышение в западном направлении.

Рельеф проектируемого участка полого-волнистый, склоновый, на большей части участка искусственно-спланированный, благоустроенный.

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:

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

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

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

сформировать единую систему озеленения в увязке с планировочной структурой проектируемого района и системой озеленения в целом; 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 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 целями и задачами развития г. Мозыря предусматривает:

разработку экологически безопасной, устойчивой среды (обитания) жизнедеятельности населения, удовлетворяющей требованиям законодательства;

модернизацию территорий существующей застройки;

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.

Этапность реализации настоящего детального плана

Настоящим детальным планом предусмотрено освоение территорий в два этапа.

Условно вся территория проектируемого участка поделена на четыре участка:

I этап реализации настоящего детального плана до 2025 г. – участок № 1 (1,83 га) и участок № 2 (2,34 га): территория от перекрестка существующей ул. Нежнова до существующего жилого дома № 35 по ул. Пролетарской и от существующего жилого дома № 35 по ул. Пролетарской до ул. Проектируемая 1 соответственно;

II этап реализации настоящего детального плана до 2030 г. – участок № 3 (3,24 га) и участок № 4 (0,75 га): территория от ул. Проектируемая 1 до площади «Примостовая» и участок территории находящийся в пониженном месте на пересечении улиц Куйбышева, Нагорная.

9. В границах проектирования выделяются следующие функциональные зоны, представленные в таблице 1.

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Тип зоны | Подтип | Вид зоны | Подвид зоны |
| (Ж)Жилая | Ж-м-м-п –жилая многоквартирная малоэтажная – проектируемая | Ж-ус-с –жилая усадебная застройка – существующая | Ж-м-с –жилая многоквартирная застройка – существующая |
| (ОЖ)Смешанная  | ОЖ-м-пэ-п –общественно-жилая повышенной этажности – проектируемая | ОЖ-с –общественно-жилая – существующая | – |
| (О)Общественная  | О-ад-с –административная – существующая | О-т-с –торговая – существующаяО-кбо-с –коммунально-бытовое обслуживание – существующая | О-к-с – сооружения культового назначения –существующая |
| О-он-п –объекты общественного назначения – проектируемая | О-спорт-п – объекты спортивного назначения – проектируемая | О-дг-п – детский городок – проектируемая |
| (П)Производственная  | П2с –коммунально-складская – существующая | П1с –промышленная – существующая | – |
| (И)Инженерных коммуникаций и сооружений | И2п –инженерные сооружения – проектируемая | И1с –инженерные сооружения – существующая | – |
| (Т)Транспортная инфраструктура | Т-1 –улицы и дороги – проектируемая | Тс –улицы и дороги – существующаяРс – территории хранения автомобильного транспорта (парковки – существующая)Гс – территория существующих гаражей | Рп – территории хранения автомобильного транспорта (парковки – проектируемые) |
| (Р)Озелененных территорий | Р-1 –насаждения общего пользования (многофункциональные парки, скверы, бульвары, озелененные участки общественных центров общегородского и районного уровней, предназначенные для организации различных форм массового отдыха населения) | Р-2 –насаждения ограниченного пользования (озелененные территории в жилой застройке для повседневного отдыха населения, насаждения на участках усадебной застройки, а также озелененные места отдыха в составе территории производственной и смешанной застройки, насаждения на территории учебных, медицинских, административных, культурно-просветительских, спортивных учреждений, для ограниченного контингента посетителей (дети, студенты, спортсмены, производственный персонал и др.) | Р-3 – насаждения специального назначения (санитарно-гигиенические функции населения)Р-4 – насаждения на улицах населенных пунктовР-5 – прочие объекты растительного мира (неблагоустроенные лесные массивы, насаждения, сохранившиеся после сноса усадебной застройки, плодовые сады, утратившие свое производственное значение, временно озелененные территории и др., на базе которых создаются насаждения одной из вышеуказанных групп) |

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

размещение нового жилищного фонда на реконструируемых и трансформируемых территориях;

повышение уровня общественного и социального обслуживания жилых территорий;

реконструкция и благоустройство существующей уличной сети;

трансформация производственных территорий;

создание требуемого количества мест хранения автомобилей на трансформируемых и реконструируемых территориях;

обеспечение застроенных территорий всеми видами инженерных коммуникаций.

11. Настоящим детальным планом предусматриваются следующие изменения в структуре функционального использования проектируемой территории:

увеличится площадь зоны жилой многоквартирной застройки;

увеличится площадь территорий общественной застройки;

уменьшатся территории производственной застройки;

увеличится площадь улично-дорожной сети.

12. Настоящий детальный план разработан на территорию 14,73 га.

Территория в пределах указанных границ застроена жилыми домами и объектами общественного назначения.

Расчеты произведены по сведениям, предоставленным расчетно-справочным центром Государственного предприятия «Мозырский райжилкомхоз». В расчете жилищного фонда принята средняя общая площадь квартиры – 60 м2.

Жилищный фонд, в границах проектируемого участка, до начала проектирования без учета сноса жилых домов составляет – 29 271,5 м2, квартирный фонд составляет – 408 квартир (из них: в усадебных домах – 50 квартир, многоквартирных – 358), на данной территории проживает – 864 человека.

Настоящим детальным планом предполагается к сносу 48 жилых домов (47 – усадебных и 1 многоквартирный); жилищного фонда: 3244,0 м2 (усадебные дома – 2820 м2, многоквартирный – 424,09 м2).

Новое композиционное решение многоэтажной застройки с размещением в ней разнообразных объектов социально-гарантированного обслуживания сделает проектируемый район в целом привлекательным и удобным для проживания. В проектируемом районе в результате осуществления жилищного строительства предполагается размещение шести жилых домов: три жилых дома повышенной этажности (10 этажей) и три жилых дома малой этажности (3 этажа).

Реализация планировочных проектных решений при полном завершении выйдет на объем нового жилищного фонда: 12,328 тыс. м2.

Расчет количества человек, проживающих в проектируемой жилой многоквартирной застройке:

12 328,1 : 23,1 = 534 человек, где:

12 328,1 – общая площадь жилищного фонда;

23,1 м2 – норма обеспеченности жильем.

Население проектируемого района при полном завершении составит – 0,534 тыс. человек, при принятой обеспеченности 23,1 м2 на одного жителя.

Таким образом в границах проектирования на территории 14,73 га общий объем жилищного фонда с учетом существующего и нового строительства составит 26,027 тыс. м2. Общая численность населения района составит – 1,263 тыс. человек.

13. Развитие уличной сети проектируемого участка согласно основных решений генерального плана и 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 генерального плана, определена структура улично-дорожной сети в границах проектируемого района и в увязке с общегородской улично-дорожной сетью.

Настоящим детальным планом предусмотрено увеличение пропускной способности улиц за счет уширения проезжей части и реконструкции основных пересечений улиц между собой и с пешеходными переходами.

Настоящим детальным планом предлагается:

I. Реконструкция (расширение) ул. Куйбышева с 7,0 м до 14,0 м с организацией по ней двухстороннего движения. По ул. Куйбышева планируется устройство маршрута движения пассажирского транспорта общего пользования, запроектированы два остановочных пункта. Пассажирский транспорт общего пользования своим маршрутом охватывает всю территорию проектируемого района.

II. Реконструкция ул. Пролетарская с частичной модернизацией с устройством нового покрытия и новых автопарковочных мест.

В настоящем детальном плане ул. Пролетарская сохраняется как улица местного значения и используется как подъезд к существующему гостиничному комплексу «Припять» и к существующей частной усадебной застройке.

III. Запроектирована улица местного значения – ул. Проектируемая 1 – соединяющая ул. Пролетарскую и ул. Куйбышева.

IV. Реконструкция ул. Нагорной с частичным уширением с устройством нового покрытия и новых автопарковочных мест.

14. Транспортное обслуживание проектируемого района будет осуществляться пассажирским транспортом общего пользования (автобус, маршрутное такси).

Движение транспорта будет осуществляться по реконструируемой ул. Куйбышева с выездами на ул. Советскую и ул. Пролетарскую.

Запроектированы два остановочных пункта пассажирского транспорта общего пользования – по одной в разные направления. При размещении остановочных пунктов учтено расположение жилой застройки, объектов торговли, и других мест, а также обеспечена увязка с местами размещения пешеходных переходов.

Расстояние между существующими и проектируемыми остановочными пунктами пассажирского транспорта общего пользования в зоне жилой застройке не превышает нормативных.

Протяженность маршрутной сети пассажирского транспорта общего пользования на проектируемом участке составит – 1125,7 м.

Посадочные площадки оборудованы крытыми павильонами или навесами.

15. В соответствии с генеральным планом по реконструируемой ул. Куйбышева предусмотрено велосипедное движение. Запроектированы велосипедные дорожки, обеспечивающие подъезд к рекреационной зоне участка № 3: объектам спорта и отдыха, социально-культурного назначения, с учетом требований ТКП 45-3.01-116-2008 «Градостроительство. Населенные пункты. Нормы планировки и застройки», утвержденного приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 28 ноября 2008 г. № 439. Велосипедные дорожки в виде велополос примыкают к тротуару, с выделением их разметкой. Ширина полосы велосипедной дорожки с односторонним движением – 1,75 м.

16. Инженерное обеспечение проектируемой территории:

16.1. водоснабжение – питьевое и противопожарное водоснабжение проектируемого района застройки по ул. Пролетарской и ул. Куйбышева в г. Мозыре предусматривается от централизованной системы водоснабжения города в соответствии со схемой водоснабжения г. Мозыря, разработанной институтом «Белкоммунпроект» в 2007 году.

Водоснабжение проектируемой части района предусмотрено от существующих водопроводных сетей по ул. Пролетарской и ул. Куйбышева.

Общее среднесуточное (за год) водопотребление на питьевые нужды населения составит – 161,27 м3/сут. Расчетный расход и количество одновременных пожаров по застройке приняты: 1 пожар с расчетным расходом на наружное пожаротушение 25 л/с.

16.2. бытовая канализация – отведение хозяйственно-бытовых сточных вод от зданий проектируемой застройки предусмотрено самотеком проектируемыми сетями бытовой канализации в перекладываемую сеть канализации по ул. Куйбышева.

Общий объем хозяйственно-бытовых сточных вод проектируемой застройки составит – 134,57 м3/сут, который включает расходы:

от участка № 1 многоэтажной застройки – 108,23 м3/сут.;

от участка № 2 малоэтажной застройки – 15,12 м3/сут.;

от участка № 4 торгового центра – 11,22 м3/сут.

Настоящим детальным планом предусматривается:

прокладка 300 м новых самотечных сетей бытовой канализации;

вынос сетей канализации из-под проезжей части реконструируемых участков автодорог протяженностью 2100 м;

усиление перекрытий с восстановлением горловин и установкой дополнительной разгрузочной плиты на существующих канализационных колодцах, расположенных на проезжей части улиц, не подлежащих реконструкции.

Диаметры сетей и уточнение их трассировки определяются на последующих стадиях проектирования. Материал трубопроводов – полимерный. Попадающие под пятно жилой застройки и выводимые из эксплуатации участки существующих сетей бытовой канализации демонтируются. Сети прокладываются в зеленой зоне улиц и проездов в соответствии с поперечными профилями улиц.

16.3. дождевая канализация – отведение поверхностных сточных вод с территории проектируемого района планируется проектируемой сетью дождевой канализации в существующую сеть дождевой канализации по ул. Куйбышева.

Расчетный расход поверхностных сточных вод проектируемой застройки составит – 1400,0 л/с. Настоящим детальным планом предусмотрена прокладка 2000,0 м самотечных сетей дождевой канализации.

Диаметры сетей с уточнением их трассировки определяются на последующих стадиях проектирования.

16.4. теплоснабжение – централизованное теплоснабжение проектируемой жилой застройки и объектов общественного обслуживания по улицам Пролетарской и Куйбышева планируется от существующего источника тепловой энергии – котельной по пер. Швейный, 4 с параметрами теплоносителя 105–70° С.

Подключение объектов застройки предусматривается к существующим тепловым сетям по ул. Советская, 114.

Также предусмотрена реконструкция теплотрассы с увеличением диаметра от ТК-7 до места подключения участка № 2.

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.

16.5. электроснабжение:

для электроснабжения проектируемого района по планировочным соображениям и возможностям сетей 0,4 кВ принято строительство комплектной двухтрансформаторной подстанции (далее – КТПБ) с трансформаторами 250 кВА и присоединение части нагрузок к существующим трансформаторным подстанциям.

Электроснабжение проектируемых зданий и сооружений позиций 1, 2, 3, 5 по чертежу «Детальный план» главы 4 выполняется от проектируемой КТПБ, запитанной в рассечку существующей КЛ-10 кВ № 506. Электроснабжение остальных объектов застройки осуществляется путем подключения к существующим трансформаторным подстанциям № 18 и № 115. Необходимость замены трансформаторов не требуется.

Проектируемые потребители отнесены ко II и III категории электроснабжения.

Сети 0.4 кВ выполняются кабельными линиями марки АВБбШв.

Для освещения улиц проектируемой застройки предусматриваются консольные светильники типа ДКУ, устанавливаемые на металлических опорах освещения. Для их питания запроектирован кабельная линия. Управление освещением осуществляется от панелей наружного освещения проектируемой и существующих трансформаторных подстанций. Светомаскировка выполняется с панелей наружного освещения КТПБ. Силовой трансформатор устанавливается с глухозаземленной нейтралью со схемой соединения обмоток «звезда-звезда». Светомаскировка выполняется с панелей наружного освещения КТПБ.

16.6. телефонизация – жилые дома и объекты социально-гарантированного обслуживания проектируемого района обеспечиваются средствами телефонной связи и передачи данных от существующей городской сети. От существующей сети до проектируемых объектов рекомендуется проложить волоконно-оптические кабели разной емкости.

Настоящая глава настоящего детального плана выполнена согласно задания на проектирование, технических условий и предусматривает строительство одноотверстной телефонной канализации от существующей кабельной канализации по ул. Куйбышева до проектируемой жилой застройки с вводами в проектируемые дома.

Проектируемая телефонная канализации предусмотрена из безгалогенных двустенных труб, из твердого полиэтилена диаметром 110 мм, наружная гофрированная стенка.

17. Для обеспечения благоприятных экологических условий на территории проектируемого района настоящим детальным планом предусматривается:

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

18. Условно вся территория проектирования поделена на четыре участка:

I этап реализации настоящего детального плана до 2025 г. – участок № 1 (1,83 га) и участок № 2 (2,34 га): территория от перекрестка существующей улицы ул. Нежнова до существующего жилого дома № 35 по ул. Пролетарской и от существующего жилого дома № 35 по ул. Пролетарской до ул. Проектируемая 1 соответственно.

II этап реализации настоящего детального плана до 2030 г. – участок № 3 (3,24 га) и участок № 4 (0,75 га): территория от ул. Проектируемая 1 до Площади «Примостовая» и участок территории находящийся в пониженном месте на пересечении улиц Куйбышева, Нагорная.

Настоящим детальным планом предлагается сохранение сложившейся планировочной структуры с дополнением существующего каркаса недостающими элементами с целью обеспечения более прочных связей между функциональными зонами города.

I этап:

– расширение ул. Куйбышева (14 м) с организацией по ней двухстороннего движения, устройство по ней маршрута движения пассажирского транспорта общего пользования, двух остановочных пунктов маршрутных пассажирских транспортных средств;

– размещение шести жилых домов, в том числе: три жилых дома повышенной этажности и три жилых дома малой этажности;

– размещение трех зданий общественного назначения;

– частичная реконструкция (в районе развлекательного центра «Спутник» ул. Пролетарской;

– благоустройство территории существующих жилых домов;

– организация сквера у здания суда Мозырского района.

II этап:

– формирование общегородской многофункциональной парковой зоны на месте сносимого ветхого жилья: устройство видовых площадок, размещение спортивной зоны, детского городка, скверов; здания общественного назначения; учесть дополнительное озеленение – усиление архитектурно-пространственного своеобразия центральной части города с размещением малых форм архитектуры. Настоящим детальным планом предлагаются к размещению объекты социально-гарантированного обслуживания, повседневного пользования, общественно-торгового назначения – торгово-обслуживающий комплекс в состав которого могут входить магазины: продовольственный, промышленных товаров и товаров повседневного спроса; отделение банка, аптека, парикмахерская; могут быть размещены также объекты общественного назначения.

§ 4. Основные технико-экономические показатели детального плана

19. Перечень основных технико-экономических показателей настоящего детального плана представлен в таблице 2.

Таблица  2

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование показателя** | **Единица измерения** | **Существующее положение** | **Проектируемые показатели** | **Снос существующих фондов** | **Всего по настоящему детальному плану (с учетом существующих зданий)** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **1. Население** |
| Численность населения | чел. | 864 | 534 | 135 | **1263** |
| Плотность населения | чел./га | 58,656 | 36,25 | 9,165 | **85,74** |
| **2. Территории** |
| Площадь территории в границах проектирования | га | 14,73 | 14,73 | 14,73 | **14,73** |
| ***Площадь территорий в границах планировочных образований (квартал, микрорайон) –*** четыре участка освоения территории: |
| Участок № 1 – 1,83 га и 6,57 га | га | – | 1,83 и 6,57 | – | 8,4 |
| Участок № 2 – 2,34 га | – | 2,34 | – | 2,34 |
| Участок № 3 – 3,24 га | – | 3,24 | – | 3,24 |
| Участок № 4 – 0,75 га | – | 0,75 | – | 0,75 |
| ***Площадь территорий отдельных функциональных зон:*** | га |   |   |   |   |
| – жилая усадебная застройка | 4,64 | – | 4,3 | 0,34 |
| – жилая многоквартирная малоэтажная застройка | 0,517 | 0,61 | 0,02 | 1,11 |
| – общественно-жилая повышенной этажности | – | 0,47 | – | 0,47 |
| – объекты общественного назначения | 0,13 | 0,6 | 0,06 | 0,67 |
| – озелененные территории общего и ограниченного пользования | 3,46 | 2,06 | 3.46 | 2,06 |
| – дороги, автопарковки, тротуары, площадки | 5,2 | 6,18 | 1,44 | 9,9 (с учетом ремонтов покрытий дворов) |
| **3. Жилая застройка** |
| ***Общее количество жилищного фонда,*** в том числе: | ед.(домов)/тыс. м2 общей площади | 61/16943,4 | 6/12,328 | 48/3244,0 | 19/26027,4 |
| – усадебного | ед.(домов)/тыс. м2 общей площади | 50/3000,0 | – | 47/2820,0 | 3/180,0 |
| – многоквартирного малоэтажного (1–3 этажей) | ед.(домов)/тыс. м2 общей площади | 7/6300,0 | 3 1661,1 | 1/424,09 | 9/7537,0 |
| – многоквартирного среднеэтажного (4–5 этажей) | ед.(домов)/тыс. м2 общей площади | 4/7643,4 | – | – | 4/7643,4 |
| – многоквартирного многоэтажного (6 этажей и выше) | ед.(домов)/тыс. м2 общей площади | – | 3 10 667,0 | – | 3/10667,0 |
| Средняя обеспеченность населения жилищным фондом | м2/чел. | 23,1 | 23,1 | 23,1 | 23,1 |
| Прирост жилищного фонда | ед.(домов)/тыс. м2 общей площади | – | 6 12,328 | – | 6 12,328 |
| ***Средняя плотность жилищного фонда***, в том числе: | ед. кв./га, м2 общей площади/га | – | – | – | 570 квартир на территории 6,4 га: 89,1/4066,8 |
| – усадебного | ед. домов/га, м2 общей площади/га | 50 домов всего на территории 4,64 га: 10,78/646,6 | – | 47 снос на территории 4,3 га: 10,9/655,8 | 3 жилых домов на территории 0,34 га: 8,8/529,4 |
| – многоквартирного малоэтажного (1–3 этажей) | ед. кв./га, м2 общей площади/га | существующий: 114,2/4064,5 | проектируемый: 55,4/2555,6 | снос: 43,8/2650,5 | всего: 100,98/7539,04 |
| – многоквартирного среднеэтажного (4–5 этажей) | ед. кв./га, м2 общей площади/га | существующий: 138,2/5834,6 | – | – | 138,2/5834,6 |
| – многоквартирного многоэтажного (6 этажей и выше) | ед. кв./га, м2 общей площади/га | – | 180/10667,0 | – | 180/10667,0 |
| Жилищный фонд, подлежащий замене (сносу) | ед.(домов), тыс. м2 общей площади | 48 домов, из них: 47 усадебная застройка/2820,0 и один двухэтажный 7-квартирный жилой дом/424,09 | – | 48 домов, из них: 47 усадебная застройка/2820,0 и один – двухэтажный 7 квартирный жилой дом/424,09 | 48/3244,0 |
| **4. Производственная застройка** |
| Общая площадь производственной застройки | тыс. м2 | 7,121 | – | – | 7,121 |
| Численность работающих | чел. | 100+ | – | – | 100+ |
| **5. Социальная инфраструктура\*** |
| Учреждения дошкольного образования | мест, мест/1000 жителей | – | 25/46 на 1 тыс. | – | 25/46 на 1 тыс. |
| Учреждения общего среднего образования | мест, мест/1000 жителей | – | 62/116 на 1 тыс. | – | 62/116 на 1 тыс. |
| Спортивные сооружения | га (для открытых площадок); га/1000 жителей (для открытых площадок) | – | 0,08 га (0,043 га на 534 жителя) | – | 0,08 га (0,043 га на 534 жителя) |
| Учреждения культуры | мест, мест/1000 жителей | – | 9 мест; 17/1000 жителей | – | 9 мест; 17/1000 жителей |
| Поликлиники | посещений в смену/1000 жителей | – | 15 посещений в смену/28,9 | – | 15 посещений в смену/28,9 |
| Аптеки | рабочих мест | – | 1 | – | 1 |
| Предприятия торговли | м2 торговой площади, м2 торговой площади/1000 жителей | 3 магазина и продуктовый рынок | 250 м2 торговой площади/468 тыс. м2 торговой площади | – | 250 м2 торговой площади тыс. м2 торговой площади |
| Приемные пункты вторичного сырья | 1 объект на район | – | 1 объект на район | – | 1 объект на район |
| **6. Инженерно-транспортная структура** |
| ***Протяженность уличной сети всего,*** в том числе: | км | 2,18 | 2,95 | 0,86 | 2,95 |
| ***Магистральные улицы:*** |   |
| – А4 – улицы общегородского значения – ул. Куйбышева (реконструкция) | м | – | 1125,7 | – | 1125,7 |
| – А3 – улицы общегородского значения – въезд на Шоссейный мост (существующий) | м | 129,0 | 129,0 | – | 129,0 |
| Б – улицы районного значения – ул. Пролетарская (в районе многоквартирной застройки) | м | 624,3 | 540,5 | 310 | 540,5 |
| Б – улицы районного значения – ул. Куйбышева | м | 920,2 | 1125,7 | 548 | 1125,7 |
| ***Улицы местного значения – жилые второстепенные:*** |   |
| – ул. Пролетарская – в районе усадебной застройки с автопарковками (реконструкция); | м | 645,3 | – | – | 645,3 |
| – Улица № 1(проектируемая) | м | – | 68,0 | – | 68,0 |
| ул. Нагорная (существующая) | м | 172,3 | – | – | 172,3 |
| ***Проезды:*** |   |
| Проезды на дворовых территориях в районах многоквартирной жилой застройки с автопарковками (проектируемые) | м | 626,0 | 322,3 | 263,8 | 684,5 |
| ***Автомобильные стоянки,*** в том числе: | машино-мест | гаражи на 36 автомобилей | – | – | гаражи на 36 автомобилей |
| – размещаемые за пределами проектируемо территории | машино-мест | – | – | – | – |
| Автомобильные парковки\*\*\* | машино-мест | 65 из них – 2 м/м физически ограниченных лиц | 334 из них – 23 м/м физически ограниченных лиц | – | 399 м/м (из них – 25 м/м физически ограниченных лиц\*\*) |
| Общее водопотребление | тыс. м3/сут. | 0,26093 | 0,16127 | 0,04077 | 0,38143 |
| Объем поверхностных сточных вод | тыс. м3/сут. | 0,21773 | 0,13457 | 0,03402 | 0,31828 |
| Суммарная электрическая нагрузка |  кВт | – | 434,216 | – | 434,216 |
| Суммарное теплопотребление (расход газа) | тыс. м3/год | 65,75 | 64,2 | 65,75 | 64,2 |
| Количество номеров (портов) телефонной связи | тыс. номеров (портов) | – | 0,245 | 0,051 | 0,245 |
| Территория, требующая инженерной подготовки | га | – | 9,195 | – | 9,195 |
| Количество твердых коммунальных отходов | т/год | 291,5 | 180,25 | 45,56 | 426,2 |
| **7. Охрана окружающей среды** |
| Озелененность территории | % | 23,49 | 25,798 | 29,19 | 25,798 |
| Обеспеченность озелененными территориями общего пользования | м2/чел. | 23,49 | 32,38 | 4,3 га – озеленение общего пользования усадебной застройки, планируемой под снос | 32,38 |
| Площадь санитарно-защитных зон | га | 0,059 | 1,18 | – | 1,239 |
| **8. Охрана среды материальных недвижимых ценностей** |
| Площадь охранной зоны | га | – | – | – | – |
| Площадь зоны регулируемой застройки | то же | – | – | – | – |

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

\* Показатели обеспеченности на тысячу жителей взяты из таблиц 2.4.1, 2.4.2 и 2.4.3 генерального плана.

\*\* Показатели взяты из сведений, предоставленных расчетно-справочным центром Государственного предприятия «Мозырский райжилкомхоз».

\*\*\* Расчетное количество машино-мест уточняется на последующих стадиях проектирования в зависимости от количества квартир и объемов общественного фонда, принятых в проектах застройки.

ГЛАВА 3
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

20. 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

21. Настоящий детальный план разработан на территорию, определенную генеральным планом для размещения смешанной застройки (общественно-жилой) и общественного (общегородского и общественного центра района) назначения в проектируемом жилом районе.

На территории проектируемого района выделены участки расчетно-планировочного района, для которых разработаны градостроительные режимы и регламенты использования и застройки территории.

Параметры планировки и застройки участков установлены, исходя из требований задания на проектирование, законодательства, строительных, санитарных, противопожарных, природоохранных и других норм и ориентированы на повышение инвестиционной привлекательности этих территорий.

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

22. Функциональные регламенты представлены в таблице 3.

Таблица 3

|  |
| --- |
| *В границах проектирования:* |
| *Жилая (Ж)* |
| Ж-м-с  | жилая многоквартирная застройка – существующая |
| Ж-ус-с | жилая усадебная застройка – существующая |
| Ж-м-м-п | жилая многоквартирная малоэтажная – проектируемая |
| *Смешанная (ОЖ)* |
| ОЖ-с  | общественно-жилая – существующая |
| ОЖ-м-пэ-п | общественно-жилая повышенной этажности – проектируемая |
| *Общественная (О)* |
| О-ад-с | административная – существующая |
| О-т-с | торговая – существующая |
| О-кбо-с | коммунально-бытовое обслуживание – существующая |
| О-к-с | сооружения культового назначения – существующая |
| О-он-п | объекты общественного назначения – проектируемая |
| О-спорт-п | объекты спортивного назначения – проектируемая |

§ 2. Строительные регламенты

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

Проектные решения проектируемого района представлены в таблице 4.

Таблица 4

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование территории | Площадь территории, м2 | Площадь территории, га | % |
| Территория в границах детального плана  | 147 300,0 | 14,73 | 100,0 |
| 1. Проектируемые функциональные зоны: |
| *1.1. Жилая многоквартирная малоэтажная застройка* (Ж-м-м-п) | 6 048,1 | 0,61 | 4,14 % |
| *1.2. Общественно-жилая повышенной этажности (*ОЖ-м-пэ-п) | 4 731,6 | 0,47 | 3,19 |
| *1.3. Объекты общественного назначения –* (О-он-п) | 5 971,9 | 0,6 | 4,07 |
| *1.4. Объекты спортивного назначения –* (О-спорт-п) | 790,3 | 0,079 | 0,54 |
| *1.5. Детский городок* (О-дг-п) | 1 924,7 | 0,19 | 1,29 |
| *1.6. Озелененные территории, всего, в том числе:* | 37 984,45 | 3,8 | 25,798 % |
| – Р-1 – насаждения общего пользования (многофункциональные парки, скверы, бульвары, озелененные участки общественных центров общегородского и районного уровней, предназначенные для организации различных форм массового отдыха населения) | 14 575,2 | 1,46 | 9,91 |
| – Р-2 – насаждения ограниченного пользования (озелененные территории в жилой застройке для повседневного отдыха населения, насаждения на участках усадебной застройки, а также озелененные места отдыха в составе территории производственной и смешанной застройки, насаждения на территории учебных, медицинских, административных, культурно-просветительских, спортивных учреждений, для ограниченного контингента посетителей (дети, студенты, спортсмены, производственный персонал и др.) | 6 001,65 | 0,6 | 4,07 |
| – Р-3 – насаждения специального назначения (санитарно-гигиенические функции населения) | 3 917,1 | 0,39 | 2,65 |
| – Р-4 – насаждения на улицах населенных пунктов | 13 172,5 | 1,32 | 8,96 |
| – Р-5 – прочие объекты растительного мира (неблагоустроенные лесные массивы, насаждения, сохранившиеся после сноса усадебной застройки, плодовые сады, утратившие свое производственное значение, временно озелененные территории и др., на базе которых создаются насаждения одной из вышеуказанных групп) | 318,0 | 0,032 | 0,22 |
| *1.7. Инженерные сооружения* (И2п) | *15,0* | *0,0 015* | *0,011* |
| *1.8. Транспортная инфраструктура коммуникации –* (Т-1; Рп;)*, всего, в том числе:* | *61 801,6* | *6,18* | *41,96* |
| – дороги, проезды, автопарковки, остановочные пункты пассажирского транспорта общего пользования | 39 882,8 | 3,98 | 27,02 |
| – тротуары; площадки, велодорожки | 21 918,8 | 2,2 | 14,94 |
| 2. Существующие (сохраняемые) функциональные зоны: |
| *2.1. Жилая многоквартирная застройка –* (Ж-м-с) | 4 935,95 | 0,49 | 3,33 |
| *2.2. Жилая усадебная застройка –* (Ж-ус-с) | 1 917,3 | 0,19 | 1,3 |
| *2.3. Общественная –* (О) | 101,1 | 0,01 | 0,07 |
| *2.4. Торговая –* (О-т-с) | 589,1 | 0,06 | 0,41 |
| *2.5. Производственная* (П)*– коммунально-складская* (П2с) *и промышленная* (П1с) | *7 121,7* | *0,71* | *4,8* |
| *2.6. Инженерные сооружения* (И1с) | *75,3* | *0,0 075* | *0,05* |
| *2.7. Транспортная инфраструктура коммуникации* (Тс; Рс): | *12 666,4* | *1,27* | *8,6* |
| – дороги, проезды, автопарковки | 10 732,1 | 1,1 | 7,47 |
| – тротуары; площадки | 1 934,3 | 0,19 | 1,29 |
| *2.8. Территория существующих гаражей* (Гс) | *625,5* | *0,063* | *0,43* |
| Примечание. Озелененные территории, входящие в состав всех перечисленных выше территорий, – процент определяется от всей территории в границах проектирования (14,73 га) |

§ 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 ТКП 45-3.03-227-2010 (02250) «Улицы населенных пунктов. Строительные нормы проектирования».

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

Настоящим детальным планом предусмотрено увеличение пропускной способности улиц за счет уширения проезжей части и реконструкции основных пересечений улиц между собой и с пешеходными переходами.

§ 4. Планировочные ограничения

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

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

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

линии регулирования застройки;

зеленые линии (скверы).

§ 5. Регламенты по предупреждению чрезвычайных ситуаций

27. 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 территории с учетом обеспечения дублирования сетей в случае аварий и выхода из эксплуатации;

обеспечение наружным противопожарным водоснабжением территории в соответствии с техническими нормативными правовыми актами;

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

 