

МИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
УП «МИНСКГРАДО»



Заказчик: Речицкий районный
исполнительный комитет

Градостроительный проект детального планирования
«Детальный план центральной части г. Речица. Участок 2.

Корректировка»

Книга 1

Основные положения территориального развития

Градостроительные регламенты

март - 2024

Содержание

РАЗДЕЛ I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.....	2
Глава 1. Общие данные.....	2
§ 1. Основания для разработки.....	2
§ 2. Цели и задачи Детального плана.....	3
§ 3. Исходные данные.....	3
§ 4. Границы проектирования и этапы освоения.....	4
Глава 2. Основные проектные мероприятия.....	5
§ 1. Планировочная организация, функциональное использование и развитие территорий.....	5
§ 2. Развитие социальной инфраструктуры.....	9
§ 3. Развитие транспортной инфраструктуры.....	9
§ 4. Развитие инженерной инфраструктуры.....	10
§ 5. Мероприятия по охране окружающей среды.....	12
§ 6. Мероприятия ГО и ЧС.....	14
Глава 3. Основные технико-экономические показатели детального плана.....	16
РАЗДЕЛ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	19
Глава 1. Общие положения.....	19
Глава 2. Функциональные регламенты.....	19
Глава 3. Строительные регламенты.....	22
Глава 4. Регламенты развития инфраструктуры.....	24
Глава 5. Специальные регламенты.....	24
Глава 6. Регламенты по предупреждению чрезвычайных ситуаций.....	25

РАЗДЕЛ I

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

ГЛАВА 1

ОБЩИЕ ДАННЫЕ

§ 1. Основания для разработки

1.1. Градостроительный проект детального планирования «Детальный план центральной части г. Речица. Участок 2. Корректировка» (далее – Детальный план) выполнен на основании решения Речицкого районного исполнительного комитета от 27 февраля 2023 г. №531 «О разрешении Речицкому районному исполнительному комитету на разработку градостроительного проекта детального планирования «Детальный план центральной части г. Речица. Участок 2. Корректировка» и в соответствии с дополнением к заданию на проектирование Речицкого районного исполнительного комитета от 2023 г., оформленного в дополнение к заданию

на проектирование от 2015 г., объект №134.15 «Детальный план центральной части г. Речица».

1.2. Состав и содержание Детального плана соответствуют требованиям СН 3.01.02-2020 «Градостроительные проекты общего, детального и специального планирования», утвержденных постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 16 ноября 2020 г. №87.

§ 2. Цели и задачи Детального плана

2.1. Цели Детального плана:

внесение изменений и дополнений в градостроительный проект детального планирования «Детальный план центральной части г. Речица» в границах Участка 2, в части жилищного строительства и нового освоения территорий в соответствии с решениями генерального плана г. Речица.

2.2. Задачи Детального плана:

корректировка параметров и участков размещения новой жилой многоквартирной застройки повышенной этажности, объектов повседневного и периодического обслуживания, инженерной и транспортной инфраструктур, озелененных территорий общего пользования;

установка градостроительных требований к застройке и использованию проектируемой территории в части красных линии уличной сети, линий регулирования застройки, границ функциональных зон, градостроительных регламентов.

§ 3. Исходные данные

3.1. Исходные данные:

технические условия на проектирование Гомельского областного управления МЧС Республики Беларусь;

данные ГУ "Республиканский центр по гидрометеорологии, контролю радиационного загрязнения и мониторингу окружающей среды" о фоновых концентрациях и расчетных метеохарактеристиках;

градостроительный проект общего планирования «Генеральный план г. Речица», утвержденный решением Речицкого районного Совета Депутатов №370 от 19.01.2024 г.;

градостроительный проект детального планирования «Детальный план центральной части г. Речица, утвержденный решением Речицкого исполнительного комитета №2412 от 20.10.2016 г. (разработчик – ОАО «ИНСТИТУТ ГОМЕЛЬГРАЖДАНПРОЕКТ», 2016 г.).

данные Геопортала ЗИС УП «Проектный институт Белгипрозем» по состоянию на август 2023 г.

3.2. Проектные работы выполнены с учетом:

СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов», утвержденных постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27 ноября 2020 г. №94;

СН 3.03.06-2022 «Улицы населенных пунктов», утвержденного постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 25 марта 2022 г. №39.

3.3. Детальный план выполнен на электронном растровом топографическом плане масштаба 1:1 000.

3.4. Согласно государственному списку историко-культурных ценностей по г. Речице, в границах территории проектирования и на прилегающих территориях в пределах утвержденных зон охраны историко-культурные ценности отсутствуют.

§ 4. Границы проектирования и этапы освоения

4.1. Границы проектирования:

на северо-востоке – ул. Ленина;

на юго-востоке – ул. Чапаева;

на юго-западе – ул. Калинина;

на северо-западе – ул. Конева.

4.2. Общая площадь в границах проектирования составляет 20,26 га.

4.3. Детальным планом устанавливаются следующие этапы реализации:

современное состояние на 01.01. 2023 г.;

первый этап реализации – 2024-2030 г.;

расчетный этап реализации – 2031-2035 г.

ГЛАВА 2 ОСНОВНЫЕ ПРОЕКТНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

§ 1. Планировочная организация, функциональное использование и развитие территорий

1.1. Проектируемая территория расположена в центральной части г. Речица и непосредственно граничит по улицам Ленина, Конева и Чапаева с общегородским центром. На сопредельных территориях со стороны ул. Ленина расположены сквер и городская площадь с комплексом административно-деловых зданий, включая районный исполнительный комитет, спортивный комплекс «Гармония», различные объекты культуры и исторического наследия, объекты торговли и бытового обслуживания, а также многоквартирная жилая застройка. Со стороны ул. Калинина к проектируемой территории примыкают участки усадебной застройки.

В границах проектирования размещается преимущественно жилая усадебная застройка, по ул. Ленина, 58 расположен жилой многоквартирный 10-ти этажный дом, также застройка представлена рядом общественных объектов административно-делового и торгово-бытового назначения.

1.2. Стратегия развития проектируемой территории по генеральному плану г. Речица предполагает комплексную реконструкцию со сносом усадебной застройки и строительством новых жилых многоквартирных зданий с повышенным уровнем комфортности, и использованием различных приемов формирования застройки, позволяющих создать целостный образ кварталов и микрорайонов.

В соответствии с функциональным зонированием генерального плана г. Речица территория в границах Детального плана включена в состав следующих функциональных зон:

зона изменения типа использования территории с возможностью размещения общественной многофункциональной и жилой многоквартирной застройки (ИТ-1);

общественной многофункциональной застройки (О-1);

транспортных сооружений (Т-2).

1.3. Проектируемая территория разделена на четыре планировочных образования:

квартал №1 в границах ул. Конева – ул. Ленина – ул. Луначарского – ул. Калинина;

квартал №2 в границах ул. Луначарского – ул. Ленина – ул. Урицкого – ул. Калинина;

квартал №3 в границах ул. Урицкого – ул. Ленина – ул. Карла Маркса – ул. Калинина;

квартал №4 в границах ул. Карла Маркса – ул. Ленина – ул. Чапаева – ул. Калинина.

1.4. Функциональное зонирование территории в границах Детального плана уточняет границы функциональных зон генерального плана г. Речица и определяет их подтип, в соответствии с которым устанавливаются градостроительные требования (регламенты) к использованию территории и основные параметры застройки.

Детальным планом определены следующие подтипы функциональных зон, регулирующие вид использования территории:

- жилой многоквартирной застройки повышенной этажности (10 и более этажей) – Ж-1.4;

- общественной многофункциональной застройки (центр обслуживания жилых районов и микрорайонов) – О-1.3;

- общественной специализированной застройки, в том числе:

- административно-деловой – О-2.1;

- торгово-обслуживающих предприятий – О-2.3;

- лечебно-оздоровительных учреждений – О-2.6;

- рекреационной общего пользования со средними рекреационными нагрузками (скверы жилых районов) - Р-1.2;

- транспортных коммуникаций (улиц и дорог) - Т-1.1;

- транспортных сооружений (мест хранения автомобильного транспорта) - Т-2.3.

1.5. Основные проектные предложения по размещению застройки и планировочной организации территории в границах кварталов предусматривают:

в границах квартала №1 на первый этап реализации:

- зона Ж-1.4 – доосвоение квартала жилой многоквартирной застройки повышенной этажности с благоустройством придомовых и дворовых территорий, размещением мест хранения автотранспорта проживающего населения;

- зона О-2.3 – в дополнение к сохраняемым объектам торговли и общественного питания – размещение объекта общественного питания (кафе);

в границах квартала №2 на первый этап реализации:

- зона Ж-1.4 – формирование квартала жилой многоквартирной застройки повышенной этажности с благоустройством придомовых и дворовых территорий, размещением мест хранения автотранспорта проживающего населения;

- зона О-1.3 (на пересечении ул. Луначарского и ул. Ленина) – размещение многофункционального общественного объекта микрорайонного значения с возможностью размещения помещений административно-делового и торгового назначения, бытового обслуживания, общественного

питания, культурно-просветительного, физкультурно-оздоровительного и лечебного назначения;

- зона О-1.3 (на пересечении ул. Калинина и ул. Урицкого) – размещение многофункционального общественного объекта микрорайонного значения с возможностью размещения помещений административно-делового и торгового назначения, бытового обслуживания, общественного питания, культурно-просветительного, физкультурно-оздоровительного и лечебного назначения;

- зона Р-1.2 - организация сквера на пересечении ул. Ленина и ул. Урицкого;

в границах квартала №3 на расчетный этап реализации:

- зона Ж-1.4 – формирование квартала жилой многоквартирной застройки повышенной этажности с благоустройством придомовых и дворовых территорий, размещением мест хранения автотранспорта проживающего населения;

- зона О-2.6 – реконструкция существующего здания под размещения объекта лечебного назначения;

- зона Т-2.3 – размещение мест хранения автомобильного транспорта (для проживающего населения и прилегающих к зоне объектов общественного назначения);

- зона Р-1.2 - организация сквера на пересечении ул. Ленина и ул. Урицкого;

в границах квартала №4 на расчетный этап реализации:

- зона Ж-1.4 – формирование квартала жилой многоквартирной застройки повышенной этажности с благоустройством придомовых и дворовых территорий, размещением мест хранения автотранспорта проживающего населения;

- зона О-1.3 (на пересечении ул. Карла Маркса и ул. Ленина) – размещение многофункционального общественного объекта микрорайонного значения с возможностью размещения помещений административно-делового и торгового назначения, бытового обслуживания, общественного питания, культурно-просветительного, физкультурно-оздоровительного и лечебного назначения;

- зона О-1.3 (на пересечении ул. Калинина и ул. Чапаева) – размещение многофункционального общественного объекта микрорайонного значения с возможностью размещения помещений административно-делового и торгового назначения, бытового обслуживания, общественного питания, культурно-просветительного, физкультурно-оздоровительного и лечебного назначения;

- зона О-2.3 – размещение торгово-обслуживающего общественного объекта с возможностью размещения помещений торгового назначения, бытового обслуживания и общественного питания;

- зона Р-1.2 - организация скверов по ул. Калинина и ул. Карла Маркса;

1.6. Архитектурно-пространственное решение застройки проектируемых кварталов основано на создании гармоничного градостроительного ансамбля, сочетающего в себе приватные пространства благоустроенных жилых дворов и открытые общественные пространства со сформированными вело и пешеходными связями. Учитывая, что многоэтажная застройка планируется только 10-ти этажными домами, создание выразительного силуэта застройки предлагается за счет формирования выразительных решений фасадов жилых домов, а также размещения объектов общественного назначения нетиповой архитектуры и оригинальных форм с применением современных материалов и конструкций.

1.7. Разнообразие визуального восприятия застройки необходимо обеспечить цветовым решением фасадов и различными вариантами и типами малых архитектурных форм. При проектировании и строительстве объектов необходимо соблюдать санитарно-гигиенические требования, требования безопасности, а также необходимость создания безбарьерной среды для удобства пользования населением всех категорий, в том числе пожилыми гражданами, людьми с инвалидностью, с детскими колясками.

1.8. Места хранения автотранспорта проживающего населения предлагается в основном размещать примыкающими к проезжей части уличной сети, что позволит сформировать непрерывные пешеходные связи по периметрам улиц с организацией рекреационных зон в формируемых скверах и у объектов общественного назначения. Места хранения автомобильного транспорта, расположенные в специальной зоне и на жилых территориях рекомендуется размещать на специальных укрепляющих газонных решетках.

1.9. Проектный жилищный фонд многоквартирной застройки составит 139,5 тыс.м² общей площади квартир, из них:

существующий – 7,9 тыс.м² общей площади квартир (162 квартиры);

существующие общежитие по ул. Карла Маркса, 30 – 0,5 тыс.м²;

новое многоквартирное строительство – 131,1 тыс.м² общей площади квартир (2126 квартир), в том числе на первом этапе реализации – 41 тыс.м² общей площади квартир (742 квартиры).

1.10. Расчетная численность населения составит 3,93 тыс.чел., при средней жилищной обеспеченности в многоквартирной жилой застройке 35,7 м² /чел., в том числе на первом этапе реализации – 1,62 тыс.чел., при средней жилищной обеспеченности в многоквартирной жилой застройке 34,0 м² /чел.

1.11. Средняя плотность многоквартирного жилищного фонда в границах проектирования составит 9680 м²/га, плотность населения – 274 чел./га.

§ 2. Развитие социальной инфраструктуры.

2.1. С учетом существующего количества доступных мест в учреждениях дошкольного образования г. Речица Детальным планом не предусматривается размещение в границах проектирования учреждений общего среднего и дошкольного образования. Потребностей жителей проектируемого района предлагается обеспечивать в существующих учреждениях общего среднего и дошкольного образования г. Речица, ближайшими из которых являются:

- учреждения общего среднего образования №№2,4,5,6,10;
- учреждения дошкольного образования №№3,4,6,14,17,20,23,24 и дошкольный центр развития ребенка г. Речица.

2.2. Поликлиническим обслуживанием население проектируемого района будет обеспечиваться в УЗ «Речицкая центральная районная больница». Генеральным планом г. Речица предусматривается увеличение вместимости учреждений здравоохранения на 930 пос./смену.

2.3. С учётом потребностей проектного населения и наличия учреждений и предприятий социально-гарантированного обслуживания на прилегающих территориях, сформированы предложения по размещению следующих объектов обслуживания на проектируемой территории:

- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения;
- лечебные объекты.

2.5. Для обеспечения потребности проектного населения объектами торговли, предприятиями общественного питания и бытового обслуживания Детальным планом предлагается размещение 1659,3 м² торг. площади объектов торговли, объектов общепита всего на 153 посадочных мест, а также перечня необходимых объектов бытового обслуживания, аптек, банков и почтового отделения. В состав объектов общественного назначения, размещаемых в границах проектирования могут включаться помещения различного назначения, в том числе: библиотека, универсальные помещения для занятий с детьми (кружки, развивающие центры и т.д.), помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, выставочные залы и так далее.

2.6. Общая численность работающих в общественных объектах в границах проектирования составит на перспективу ориентировочно 0,4 тыс. чел.

§ 3. Развитие транспортной инфраструктуры

3.1. Классификация и планировка улично-дорожной сети проектируемой территории определена на базе генерального плана г. Речица.

3.2. В границах проектирования проектом сохраняются магистральные улицы – ул. Советская и ул. Чапаева. Все остальные улицы планируются как улицы местной сети.

3.3. Строительство в границах проектируемой территории новых улиц не предполагается. Проектируемая застройка будет обслуживаться с существующих улиц.

3.4. На первый этап реализации Детального плана предполагается реконструкция ул. Луначарского, ул. Урицкого и ул. Калинина в границах кварталов 1 и 2.

3.5. Устройство новых светофорных объектов не предполагается.

3.6. Дополнительно к существующим линиям движения маршрутного пассажирского транспорта, проходящим по ул. Советской и ул. Луначарского, предлагается организация линии движения по ул. Чапаева с устройством остановочных пунктов на пересечении с ул. Ленина и ул. Советской.

3.7. Детальным планом предлагается организовать велосипедные дорожки по магистральным улицам – ул. Советской и ул. Чапаева, а также по основным жилым улицам – ул. Ленина и ул. Луначарского. При необходимости сеть велодорожек может быть расширена.

3.8. Расчет вместимости автомобильных парковок для объектов различного назначения выполнен в соответствии с СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов». Прогнозируемый уровень автомобилизации на расчетный этап реализации составит 350 авто на тысячу жителей.

3.9. Общее требуемое по расчёту количество мест хранения автотранспорта на проектируемой территории на расчётный срок составляет: автостоянки и парковки для жителей многоквартирной застройки и общежитий – 1370 м/мест;

парковки для объектов – 210 м/мест.

3.10. С учетом совместного (в разное время суток) использования парковок у объектов общественного назначения, расположенных в районах многоквартирной жилой застройки, итоговое количество мест хранения автотранспорта составляет - 1370 м/мест.

§ 4. Развитие инженерной инфраструктуры

4.1. По водоснабжению хозяйственно-питьевому прилагается:

реконструкция кольцевого водопровода по ул. Ленина – ул. Калинина – ул. Конева, кольцуемых водопроводов по ул. Луначарского и ул. Урицкого с увеличением диаметров трубопроводов;

переключение сохраняемых потребителей на реконструируемые уличные водопроводы;

сооружение повысительных насосных станций (ПНС) для застройки 6 этажей и выше.

4.2. По бытовой канализации предлагается:

реконструкция трубопровода бытовой канализации по ул. Ленина с увеличением диаметра трубопровода;

прокладка трубопровода бытовой канализации по ул. Калинина (квартал 1) с отводом сточных вод в существующий коллектор по ул. Калинина;

вынос коллектора по ул. Урицкого в красные линии улицы.

4.3. По дождевой канализации предлагается:

проложить уличные сети $\varnothing 400$ – $\varnothing 600$ мм ул. Ленина, $\varnothing 400$ мм по ул. Конева, $\varnothing 400$ – $\varnothing 500$ мм по ул. Конева – ул. Калинина – ул. Луначарского, $\varnothing 400$ – $\varnothing 500$ мм по ул. Калинина – ул. Урицкого с выпуском поверхностных сточных вод в проектируемый коллектор $\varnothing 500$ – $\varnothing 600$ мм по ул. Ленина;

для объектов, для которых регламентирована очистка дождевых стоков, предусмотреть устройство очистных сооружений.

4.4. По теплоснабжению предлагается:

реконструкция котельной по ул. Мира, 5а с увеличением тепловой мощности;

прокладка от котельной по ул. Мира, 5а тепловой сети $2 \times \varnothing 273$ мм по ул. Ленина – $2 \times \varnothing 159$ – $2 \times \varnothing 133$ мм по ул. Луначарского и ул. Калинина с вводами на территории кварталов 1, 2.

4.5. По электроснабжению предлагается:

строительство трансформаторной подстанции (далее – ТП) ТП1 10/0,4 кВ в квартале 1 с питанием КЛ 10 кВ от РТП1 10 кВ и существующей сети района;

строительство распределительной трансформаторной подстанции (далее – РТП) РТП1 в квартале 2 с питанием КЛ 10 кВ от ПС 110/35/10 кВ «Речица» и КЛ 10 кВ от существующего РП-9.

4.6. По газоснабжению предлагается:

демонтаж газопроводов низкого давления к сносимой усадебной застройке;

газоснабжение проектируемых кварталов 1, 2 не предусматривается.

4.7. По телефонизации предлагается:

удовлетворение потребности в телефонной связи выполнить от существующей сети телефонной канализации;

использование технологий пассивных оптических сетей (PON) с обеспечением услуг связи в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет) и выполнение распределительных сетей волоконно-оптическим кабелем, установка оптических распределительных шкафов (с учетом времени застройки).

4.8. По радиофикации для обеспечения своевременного информирования населения об угрозе возникновения и о возникновении чрезвычайных ситуаций в жилых и общественных зданиях предлагается установка эфирных радиоприемников.

4.9. Территория проектирования находится в зоне уверенного приема телевизионных программ, входящих в состав общедоступного пакета программ города Речицы.

4.10. Реконструкцию существующих инженерных сетей и сооружений осуществлять в соответствии со сроками освоения кварталов 1 – 4 и реконструкции улично-дорожной сети.

4.11. Конкретные решения по развитию систем инженерного обеспечения на проектируемой территории будут уточнены на следующих стадиях проектирования, с учетом технических условий эксплуатирующих организаций и решений проектной документации на каждый квартал и объект застройки.

§ 5. Мероприятия по охране окружающей среды

5.1. По защите атмосферного воздуха:

сохранение нормативных показателей качества атмосферного воздуха от проектируемых объектов хранения автотранспорта;

соблюдение природоохранных и санитарно-гигиенических планировочных ограничений с установлением требуемых разрывов от транспортно-инженерных объектов и коммуникаций.

5.2. Защита от шумового дискомфорта:

улучшение качества содержания автомобильных дорог и уличной сети населенных пунктов;

специальные шумозащитные мероприятия, включающие при необходимости, усиление звукоизоляции наружных ограждающих конструкций, оконных проемов жилых зданий.

5.3. По охране водных ресурсов:

выполнение мероприятий по полному инженерному благоустройству территории;

своевременный ремонт дорожных покрытий с целью уменьшения инфильтрации загрязненных нефтепродуктами поверхностных сточных вод в грунты зоны аэрации;

организация регулярной уборки территории.

5.4. По охране и рациональному использованию земельных ресурсов:

выполнение на последующих стадиях проектирования специальных инженерно-геоэкологических изысканий для определения конкретных решений;

устройство для объектов автомобильного транспорта (улицы и дороги населённых пунктов, сооружения и (или) инженерные системы гаражей, стоянок, парковок) покрытий (асфальтобетонное, цементно-бетонное и др.), исключающих загрязнение почв.

5.5. По охране и рациональному использованию растительности:

формирование единой системы озеленения, включающей озеленённые участки у объектов обслуживания, внутриквартальное озеленение;

максимальное сохранение существующих ландшафтно-рекреационных территорий, а также объектов озеленения городской среды;

соответствующие работы и полное благоустройство и озеленение дворовых пространств проектируемой многоквартирной жилой застройки;

озеленение территорий вблизи проживания, расположенные между группами домов;

сохранение параметров озелененности в соответствии с нормативными требованиями к функциональным зонам;

общая площадь озелененных территорий в границах проектирования на перспективу составит 4,86 га, озелененность – 24,0 %. Недостаток в степени озелененности предлагается восполнить за счёт озелененных территорий за пределами детального плана в границах города;

для обеспечения проектного населения зелеными насаждениями при норме 8 м² на человека (ЭкоНиП) потребность в озеленённых территориях общего пользования составляет 3,14 га, а согласно проектным предложениям, этот показатель составит 4,74 га.

5.6. По санитарно-гигиеническим требованиям:

обеспечить соблюдение нормативов качества атмосферного воздуха;

обеспечить соблюдение ПДУ шума и вибрации в соответствии с СанНиП и ГН «Шум на рабочих местах, в транспортных средствах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки», утвержденные постановлением Минздрава РБ от 16.12.2011 г. № 115, а также гигиеническими нормативами «Показателями безопасности и безвредности шумового воздействия на человека» и «Допустимыми значениями показателей комбинированного воздействия шума, вибрации и низкочастотных электромагнитных полей на население в условиях проживания», утверждёнными Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25 января 2021 г. № 37.

5.7. Контейнерные площадки для сбора коммунальных отходов должны быть удалены на расстояние не менее 20 м от: окон жилых домов, площадок для игр детей и отдыха населения; окон учреждений образования, организаций здравоохранения, торговых объектов общественного питания, физкультурно-оздоровительных сооружений.

5.8. Контейнерные площадки для сбора коммунальных отходов должны соответствовать следующим требованиям: быть оборудованы твердым водонепроницаемым покрытием; иметь удобные подъезды для транспортных средств, осуществляющих вывоз коммунальных отходов; иметь ограждение с трех сторон на высоту выше емкостей для сбора коммунальных отходов, но не менее 1,5 м из любого материала, обеспечивающего ветрозащиту. Не допускается использовать для ограждения стекло, брезент, пластиковые сетки; размеры контейнерных площадок должны превышать по всему периметру размеры емкостей для сбора коммунальных отходов; содержаться в чистоте.

§ 6. Мероприятия ГО и ЧС

6.1. Территория г. Речица относится к разряду категорируемых по гражданской обороне.

6.2. На проектируемой территории, а также вблизи (500 м) объекта проектирования отсутствуют объекты, категорируемые по ГО, имеющие важное оборонное и (или) экономическое значение либо представляющие потенциальную опасность для населения при ведении военных действий. Ближайший категорируемый объект (ОАО «Речицкий метизный завод», ул. Фрунзе,2) находится на расстоянии 2,12 км от границы территории проектирования.

6.3. Согласно п.6.2.СН 2.02.04-2020, проектируемый объект находится в границах зон возможных слабых разрушений.

6.4. Проектируемая территория не попадает в зоны радиоактивного заражения, химического заражения, катастрофического затопления, обвалов, переработки берегов, просадочности пород, эрозии, высокой пожарной опасности лесов, следовательно относится к безопасным районам пригодным для жизнедеятельности местного и временно отселяемого населения.

6.5. Потенциально опасные объекты, транспортные коммуникации, аварии не которых могут привести к образованию зон ЧС, в пределах которых размещается проектируемый объект – отсутствуют.

6.6. В районе проектируемой территории возможно возникновение опасных природных процессов требующих превентивных защитных мер (штормовой ветер, ливень, град, обильный снегопад, сильный мороз, сильный гололёд, сильный туман, сильная жара).

6.7. Расстояние от существующей ПАСЧ №1 г. Речица по дорогам общего пользования до ближайшей границы проектируемого объекта составляет около 1,9 км, до самой удалённой точки территории проектирования - 3км. Радиуса зоны обслуживания данной ПАСЧ (2.4 км) достаточно для охвата проектируемой территории.

6.8. На территории проектирования защитные сооружения гражданской обороны отсутствуют. На сопредельной территории в радиусе доступности 500 метров расположены два ЗС ГО.

6.9. В границах проектирования электросирены отсутствуют. Территория проектируемого микрорайона частично попадает в радиус действия электросирены С-28 расположенной по адресу: ул. Советская, 51 (универмаг «Ведрич»). Проектом предлагается установка одной дополнительной электросирены по адресу ул. Урицкого, 21. Оборудование необходимо обеспечить устройством дистанционного управления с включением в автоматизированную систему централизованного оповещения Гомельской области по независимым каналам.

6.10. В соответствии с требованиями СН 2.02.04-2020 проект выполнен с учетом ландшафтных и климатических характеристик местности, обеспечения противопожарных и санитарных разрывов между зданиями, рациональной организации транспортного и пешеходного движения, использования существующих инженерных сооружений и коммуникаций.

ГЛАВА 3

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

Основные технико-экономические показатели Детального плана приведены в таблице 1.

Таблица 1.

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Сущ. положение	Расчётный этап реализации	Первый этап реализации
1	Население				
	Численность населения, всего,	тыс. чел.	0,56	3,93	1,62
	в т.ч.:				
	– усадебной застройки	тыс. чел.	0,26	–	0,14
	– многоквартирной застройки	тыс. чел.	0,26	3,89	1,44
	– общежития	тыс. чел.	0,04	0,04	0,04
	Плотность населения (усад./многокв.)	чел./га	26/–	–/274	26/274
2	Территория				
	Площадь территории в границах детального планирования	га	20,26	20,26	20,26
	Площадь территорий отдельных функциональных зон:				
	• жилые, всего	га	10,73	10,12	10,73
	в том числе:				
	– жилой усадебной застройки	га	9,62	–	6,34
	– жилой многоквартирной застройки	га	1,11	10,12	4,39
	• общественно-деловые	га	1,07	1,77	1,63
	• производственные	га	0,90	–	0,90
	• рекреационные и озеленённые	га	0,23	0,44	0,08
	• прочие	га	0,96	–	0,55
	• уличной сети	га	6,37	7,52	6,37
3	Жилищный фонд				
	Общее количество жилищного фонда	единиц (усад. домов)	89	–	58
		единиц (квартир)	162	2288	904
		тыс. м ² общ. пл.	16,3	139,5	54,1
	в том числе:				
	– усадебного	единиц (усад. домов)	89	–	58
		тыс. м ² общ. пл.	7,9	–	4,7
	– многоквартирного:	ед. (квартир)	162	2288	904
		тыс. м ² общ. пл.	7,9	139,0	48,9
	малоэтажного (1-3 этажа)	ед. (квартир)	–	–	–
		тыс. м ² общ. пл.	–	–	–
	среднеэтажного (4-5 этажей)	ед. (квартир)	–	–	–

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Сущ. положение	Расчётный этап реализации	Первый этап реализации
		тыс. м ² общ. пл.	–	–	–
	многоэтажного (6 этажей и более)	ед. (квартир)	162	2288	904
		тыс. м ² общ. пл.	7,9	139,0	48,9
	– общежитие	тыс. м ² общ. пл.	0,5	0,5	0,5
	Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м ² /чел.	30,2	35,7	34,0
	Прирост жилищного фонда	единиц (усад. домов)	–	–	–
		ед. (квартир)	–	2126	742
		тыс.м ² общ. пл.	–	131,1	41,0
	Средняя плотность усадебного жилищного фонда	м ² /Га	802	–	802
	Средняя плотность многоквартирного жилищного фонда	м ² /Га	–	9680	9680
	Жилищный фонд, подлежащий замене (сносу)	единиц (квартир, домов)	–	89	31
		тыс.м ² общ. пл.	–	7,9	3,2
4	Производственная застройка				
	Общая площадь производственной застройки	тыс. м ²	2,6	–	2,4
	Численность работающих	тыс. чел.	0,05	–	0,04
5	Социальная инфраструктура				
	Магазины	м ² торг. пл. м ² торг. пл./ тыс. жит.	<u>149,3</u> 267	<u>1659,3</u> 406	<u>609,3</u> 340
	Объекты общественного питания	пос. мест пос. мест/ тыс. жит.	<u>40</u> 71	<u>153</u> 37	<u>73</u> 41
	Медицинский центр	пос./смену пос. смену/ тыс. жит.	–	<u>20</u> 5	–
	Аптека	объект	–	1	–
	Объект бытового обслуживания	ед.	–	2	1
	Отделение почтовой связи	объект	–	1	–
	Филиал отделения банка	объект	2	2	2
	Общественные уборные	прибор	–	4	2
	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м ² пл. пола	–	350	–
		м ² пл. пола/ 1000 жит.	–	86	–
6	Транспортная инфраструктура				
	Протяженность улично-дорожной сети, всего	км	3,14	3,14	3,14

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Сущ. положение	Расчётный этап реализации	Первый этап реализации
	в том числе по категориям в соответствии с СН 3.01.03-2020 (табл. 11.1):				
	магистральные улицы общегородского значения (А)	км	0,05	0,05	0,05
	магистральные улицы районного значения (Б)	км	0,51	0,51	0,51
	улицы местного значения (Ж,З)	км	2,58	2,58	2,58
	Автомобильные парковки для объектов общественного назначения	машино-место	209	1370	512
7	Инженерная инфраструктура				
	Суммарная электрическая нагрузка	МВт	0,6	4,3	1,9
	Суммарное теплотребление	МВт	1,3	10,1	4,2
	Общее газопотребление	тыс. м ³ /год	260	-	93
	Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	0,351	2,368	1,074
	Общее водопотребление	тыс. м ³ /сутки	0,106	0,940	0,374
	Объем сточных вод	тыс. м ³ /сутки	0,106	0,940	0,374
	Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-
	Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год	0,158	0,366	0,836
8	Охрана окружающей среды				
	Озелененность территории	%	37,7	24	-
	Обеспеченность озелененными территориями общего пользования в границах проектирования*	м ² /чел.	-	0,74	-
	Площадь санитарно-защитных зон	га	-	-	-

*недостаток восполняется за счет озелененных территорий общего пользования за границами детального плана на прилегающих территориях.

РАЗДЕЛ II

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Функциональное зонирование устанавливается в целях определения режимов и регламентов использования территории и основных параметров застройки в границах Детального плана для наиболее эффективного освоения территории при соблюдении требований законодательства, строительных, санитарных, противопожарных, природоохранных и других норм.

1.2. Детальный план уточняет и детализирует градостроительное зонирование, установленное генеральным планом, г. Речица. В свою очередь, регламенты, установленные Детальным планом, могут конкретизироваться на последующих стадиях проектирования.

1.3. Регламенты являются обязательными для исполнения всеми субъектами архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования на территории в границах Детального плана. Градостроительная деятельность осуществляется в соответствии с действующим законодательством, основными положениями градостроительного развития и функциональным зонированием, установленным Детальным планом.

1.4. В Детальном плане установлены градостроительные регламенты следующих видов:

- функциональные;
- строительные;
- инфраструктурные;
- специальные (санитарно-гигиенические и природоохранные, по предупреждению ЧС).

ГЛАВА 2 ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

2.1. Типология территориальных зон

2.1.1. Функциональные (территориальные) зоны в границах Детального плана выделены по преимущественному функциональному использованию.

2.1.2. Типология территориальных зон установлена в соответствии с требованиями СН 3.01.02-2020 (приложением М) и принимается в соответствии с таблицей 2, где вид зоны определяется преимущественной специализацией функциональной зоны. Тип зоны устанавливается по территориально-преобладающему (более 50%) виду деятельности и характеру застройки, подтип зоны определяется интенсивностью использования территории.

Таблица 2.

Вид зоны	Тип зоны	Подтип зоны
Жилая (Ж)	Многоквартирная застройка (Ж-1)	Повышенной этажности (10 и более этажей) (Ж-1.4)
Общественно-деловая (О)	Общественная многофункциональная застройка (О-1)	Центров обслуживания жилых районов и микрорайонов (О-1.3)
Общественно-деловая (О)	Общественная специализированная застройка (О-2)	Административно-деловая (О-2.1)
		Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)
		Лечебно-оздоровительных учреждений (О-2.6)
Рекреационная (Р)	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)	Со средними рекреационными нагрузками: парки, скверы, бульвары жилых районов, прогулочные парки (Р-1.2)
Транспортной инфраструктуры (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)	Улиц и дорог (Т-1.1)
	Транспортных сооружений (Т-2)	Мест хранения автомобильного транспорта (Т-2.3)

2.2. Вид разрешенного использования участков

2.2.1. В границах функциональной зоны подтипа Ж-1.4 устанавливаются следующие виды разрешенного использования участков для размещения:

жилой многоквартирной застройки повышенной этажности (10 и более этажей);

объектов социально гарантированного обслуживания, объектов повседневного и периодического обслуживания районного и микрорайонного уровня;

территории озелененных участков в жилой застройке;

площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, сбора коммунальных отходов,

выгула собак, хранения велосипедов, а также иных мобильных средств передвижения;

территории автостоянок и автопарковок для хранения автомобилей, принадлежащих гражданам и парковок у объектов общественного назначения;

объектов инженерной инфраструктуры для обслуживания жилой застройки.

2.2.1. В границах функциональной зоны подтипа О-1.3 разрешено размещение:

участков общественных объектов с помещениями административно-делового, культурно-просветительного, торгово-бытового, внешкольного образовательного, лечебно-оздоровительного, физкультурно-спортивного назначения;

озелененных территорий ограниченного пользования;

мест временной парковки.

2.2.2. В границах функциональной зоны подтипа О-2.1 разрешено размещение:

участков объектов административно-делового назначения;

озелененных территорий ограниченного пользования;

мест временной парковки.

2.2.3. В границах функциональной зоны подтипа О-2.3 разрешено размещение:

участков объектов торговли и бытового обслуживания;

озелененных территорий ограниченного пользования;

мест временной парковки.

2.2.4. В границах функциональной зоны подтипа О-2.6 разрешено размещение:

участков общественных объектов с помещениями лечебно-оздоровительного назначения (не менее 60%), административно-делового, культурно-просветительного, торгово-бытового, физкультурно-спортивного назначения (до 40%);

озелененных территорий ограниченного пользования;

мест временной парковки.

2.2.5. В границах функциональной зоны подтипа Р-1.2 разрешено размещение:

скверов с высоким уровнем благоустройства, площадками для пассивного и активного отдыха; малыми архитектурными формами, пешеходно-тропиночной сетью и велодорожками;

объектов линейной инженерной инфраструктуры;

вдоль фасадов зданий на расстоянии 5 м от стен допускается предусматривать полосы шириной не менее 6 м, пригодные для обслуживания здания и проезда пожарных автомобилей с учетом их допустимой нагрузки на покрытие или грунт. В пятиметровой зоне от стен

здания не следует размещать ограждения и воздушные линии электропередачи и осуществлять рядовую посадку деревьев.

Запрещено размещение капитальных объектов.

2.2.6. В границах функциональной зоны подтипа Т-1.1 запрещается размещение любых типов застройки. В границах зоны должны размещаться объекты линейной транспортно-пешеходной инфраструктуры в соответствии с поперечным профилем улицы.

2.2.7. В границах функциональной зоны подтипа Т-2.3 разрешается размещение объектов хранения автотранспорта (плоскостные автостоянки, паркинги закрытого и открытого типа);

озелененных территорий специального назначения.

ГЛАВА 3 СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

3.1. Геометрические параметры застройки

3.1.1. Размещение главных фасадов зданий должно осуществляться в соответствии с установленными Детальным планом линиями застройки.

3.1.2. Высота различных типов застройки в функциональных зонах устанавливается в соответствии с таблицей 3.

Таблица 3

Подтип зоны	Тип застройки	Высота застройки (кол-во этажей)
Ж-1.4	Жилая многоквартирная застройка	10 и более этажей
	Объекты общественного обслуживания (встроенно-пристроенные и отдельно стоящие)	1-2
О-1.3	Многофункциональные общественные объекты	1-4
О-2.3	Торгово-обслуживающие предприятия	1-4
О-2.6	Лечебно-оздоровительные учреждения	1-4
Т-2.3	Паркинги	1-2

3.2. Интенсивность градостроительного освоения

3.2.1. Коэффициент застройки K_u устанавливает соотношение частей участка, застроенных и свободных от застройки (для озеленения, хозяйственной деятельности, открытой парковки транспорта), и определяется как отношение площади застройки (площадь под зданием) к площади участка. Определяется в соответствии с таблицей 4.

Таблица 4

Подтип зоны	Тип застройки	K_u
Ж-1.2	Жилая многоквартирная застройка	0,1-0,2

	Объекты общественного обслуживания (встроенно-пристроенные и отдельно стоящие)	0,2-0,3
О-1.3	Многофункциональные общественные объекты	0,2-0,3
О-2.3	Торгово-обслуживающие предприятия	0,2-0,3
О-2.6	Лечебно-оздоровительные учреждения	0,2-0,3
Т-2.3	Паркинги	0,2-0,5

3.2.2. Коэффициент плотности застройки K_d устанавливает интенсивность строительного (полезного) использования участка и определяется как отношение общей площади зданий к площади участка. Определяется в соответствии с таблицей 4.

Таблица 4.

Подтип зоны	Тип застройки	K_u
Ж-1.4	Жилая многоквартирная застройка	1-2,5
	Объекты общественного обслуживания (встроенно-пристроенные и отдельно стоящие)	0,5-1
О-1.3	Многофункциональные общественные объекты	0,5-1,5
О-2.3	Торгово-обслуживающие предприятия	0,2-0,8
О-2.6	Лечебно-оздоровительные учреждения	0,2-0,8
Т-2.3	Паркинги	0,7-1

3.2.3. Для зоны жилой многоквартирной застройки устанавливается показатели плотности жилищного фонда – 3948 м² общей площади квартир/га, что соответствует параметрам среднеэтажной многоквартирной застройки. Средняя обеспеченность населения жилищным фондом – 20,0 м²/чел. Обеспеченность озелененными территориями в жилой застройке – не менее 8 м²/чел.

3.2.4. Для функциональной зоны Р-1.2 устанавливается норматив озелененности в соответствии с таблицей 5.

Таблица 5.

Подтип зоны	Озелененная территория	Доля площади**		
		под объектами растительного мира, не менее %	под дорожно-тропиночной сетью с твердым покрытием, площадками, водными объектами, не более %	под зданиями и сооружениями (кроме площадок), не более %
Р-1.2	Сквер для отдыха и прогулок	75	25	1*

*только временные павильоны, киоски, палатки на площадках.

** доли площади в сумме должны составлять 100%

ГЛАВА 4 РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ

4.1. Объемы потребляемых инженерных ресурсов принимать в соответствии с показателями, приведенными в п. 7 таблицы 1 главы 3 «Основные технико-экономические показатели детального плана».

4.2. Решения по инженерному обеспечению проектируемой территории, расчетные показатели, диаметры и трассировка сетей, расположение сооружений инженерной инфраструктуры могут уточняться на следующих стадиях проектирования.

4.3. Расчет необходимого количества мест хранения автотранспорта для объектов, предусмотренных к строительству, в границах проектируемой территории выполнен в соответствии СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» и принимается в соответствии с таблицей 1 главы 3 «Основные технико-экономические показатели детального плана».

4.4. В границах Детального плана размещается не менее 80% от необходимого количества мест хранения автотранспорта проживающего населения.

4.5. Пространственная доступность остановок не более 500 м.

ГЛАВА 5 СПЕЦИАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

5.1. Экологический стандарт принимается в соответствии с действующими нормативами.

5.2. Санитарно-гигиенические регламенты:

обеспечить нормативов ПДК, ОБУВ загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и ДУ, ПДУ физических воздействий;

предусмотреть содержание проектируемой территории в соответствии с Санитарными нормами и правилами "Гигиенические требования к содержанию территорий населенных пунктов и организаций", утвержденными постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 01 ноября 2011 г. № 110.

5.3. Природоохранные регламенты:

выполнить специальные природоохранные режимы градостроительного освоения территорий, подлежащих специальной охране.

5.4. По сохранению историко-культурного наследия:

предусмотреть соблюдение мер по охране археологических объектов при проведении земляных работ на территории, резервируемой генеральным планом, г. Речица под зону охраны культурного слоя.

ГЛАВА 6

РЕГЛАМЕНТ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ

6.1. При проектировании застройки на последующих стадиях необходимо предусмотреть комплекс мер по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера:

установление нормируемых противопожарных разрывов между зданиями в зависимости от класса функциональной пожарной опасности и степени их огнестойкости согласно требованиям СН 2.02.05-2020, СН 3.01.03-2020;

регулирование этажности застройки с учетом степени огнестойкости здания, предельно-допустимую площадь пожарного отсека при технико-экономическом обосновании и разработке комплекса противопожарных мероприятий, включая расчет сил и средств активной противопожарной защиты;

учесть требования 7.11 СН 2.02.04-2020 о необходимости предусмотреть мероприятий по защите от подтопления ливневыми и паводковыми водами с учётом их отдельного проявления или сочетания;

учесть требования п.4.3.13 СН 3.01.03-2020 об ограничении высоты зданий: в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором отсутствует специальная техника для спасения людей с высот (пожарные автолестницы и автоподъёмник) – не более 10 м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического; в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором имеется специальная техника для спасения людей с высот – не более высоты подъёма имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или автоподъёмника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического;

обеспечение доступа пожарных с автолестниц или автоподъёмников в любую квартиру, гостиничный номер, жилую ячейку общежития, помещение с наличием постоянных рабочих мест, расположенные на высоте более 10 м (от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, кроме технического) в соответствии с требованиями п.4.3.12 СН 2.02.05-2020 об ограничении высоты зданий;

устройство подъездов для пожарных машин шириной 5,5 м с твердым покрытием со стороны входов в жилые помещения на расстоянии 8-10 м от здания;

вдоль фасадов зданий, не имеющих входов, предусматриваются полосы шириной 6 м, пригодные для проезда пожарных машин с учетом их допустимой нагрузки на покрытие или грунт;

на тупиковых проездах – кольцевые развороты;

организацию проездов и подъездов к источникам наружного противопожарного водоснабжения (гидрантам);
электроосвещение пожарных гидрантов;
исключение посадки деревьев, устройства ограждений и размещения малых архитектурных форм в разрывах 8-9 метров между проездами для пожарных машин и стенами проектируемых зданий и сооружений.