

МИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ  
УП «МИНСКГРАДО»



Заказчик: Речицкий районный  
исполнительный комитет

Экз. №

Градостроительный проект детального планирования

«Детальный план микрорайона №15 в г. Речице.

Корректировка»

**Книга 1**

**Основные положения территориального развития**

**Градостроительные регламенты**

Объект № 86/2023

сентябрь - 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 реализации.....	4
Глава 2. Основные проектные мероприятия.....	5
§ 1. Планировочная организация, функциональное использование и развитие территорий.....	5
§ 2. Развитие социальной инфраструктуры.....	8
§ 3. Развитие транспортной инфраструктуры.....	9
§ 4. Развитие инженерной инфраструктуры.....	11
§ 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.....	24
Приложение Схема детального плана.....	26

## РАЗДЕЛ I

### ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

#### ГЛАВА 1

#### ОБЩИЕ ДАННЫЕ

##### § 1. Основания для разработки

1.1. Градостроительный проект детального планирования «Детальный план микрорайона №15 г. Речице. Корректировка» (далее – Детальный план) выполнен на основании решения Речицкого районного исполнительного комитета от 20 февраля 2023 г. №480 «О разрешении Речицкому районному исполнительному комитету на разработку градостроительного проекта детального планирования «Детальный план микрорайона №15 г. Речице. 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 19.09.2018 г., объект №266.2.09 «Детальный план микрорайона №15 г. Речице. Корректировка».

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 микрорайона №15 г. Речице. Корректировка», 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 микрорайона №15 г. Речице. Корректировка», утвержденный решением Речицкого исполнительного комитета.

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 1:2 000.

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 реализации**

4.1. Границы проектирования:

на севере – ул. Светлогорское шоссе;

на востоке – ул. Григория Ширмы;

на юге – ул. Проектируемая №1;

на западе – ул. Объездная (продолжение ул. Нефтяников).

4.2. Общая площадь в границах проектирования составляет 54,1 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 западной части г. Речица на основной въездной городской магистрали – Светлогорское шоссе. На сопредельных территориях со стороны ул. Светлогорское шоссе расположены микрорайоны многоквартирной жилой застройки Новоречицкий и микрорайон 30а. С восточной стороны проектируемый микрорайон граничит со свободными от застройки территориями, намеченными генеральным планом города к освоению до 2035 года под развитие многоквартирной жилой застройки. К югу от ул. Проектируемая №1 намечено развитие рекреационной зоны (сквер жилого района) на границе с существующей усадебной застройкой. Западнее ул. Объездной, которая по генеральному плану является продолжением ул. Нефтяников расположены территории под развитие жилой усадебной и коммунально-обслуживающей (транспортных сооружений) застройки к настоящему времени не освоенные. Также здесь размещаются корпуса недействующего предприятия «Ритм».

В границах проектирования в восточной части размещается жилая 10-ти этажная застройка и объект торговли – ТРЦ «Global Market», с объектами торговли и зоной развлечения, включающей кинотеатр с 4-мя залами на 492 места и объекты общепита. Закончено строительство группы из 3-х многоквартирных домов по ул. Светлогорское шоссе. Всего к 2024 году построено 12 многоквартирных 10-ти этажных жилых домов. В коммунальной зоне на проектируемой территории по ул. Светлогорское шоссе расположена автозаправочная станция «Белоруснефть».

1.2. Стратегия развития проектируемой территории по генеральному плану г. Речица предполагает комплексную жилую, общественную и коммунально-обслуживающую застройку на свободных территориях с 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:

- жилой многоквартирной застройки (Ж-1);
- общественной многофункциональной застройки (О-1);
- транспортной инфраструктуры (транспортных сооружений Т-2).

1.3. Проектируемая территория разделена по ул. Михаила Пачковского два планировочных образования:

квартал жилой застройки в границах улиц: Михаила Пачковского – Светлогорское шоссе – Григория Ширмы – Проектируемая №1;

квартал коммунально-обслуживающей и общественной застройки в границах улиц: Михаила Пачковского – Проектируемая №1 – Объездная (продолжение ул. Нефтяников) – Светлогорское шоссе.

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 специализированной застройки – О-2.3 (торгово-обслуживающих предприятий);
- рекреационной общего пользования со средними рекреационными нагрузками – Р-1.2;
- транспортных коммуникаций (улиц и дорог) – Т-1.1;
- транспортных сооружений (мест хранения автомобильного транспорта) – Т-2.3;
- предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС) – (Т-2.3).

Детальным планом установлена регулируемая зона ИТ (изменения типов функционального использования) с возможностью размещения по решению местных исполнительных и распорядительных органов управления объекта, соответствующего регламентам общественной multifunctional застройки (центр обслуживания жилых районов и микрорайонов) – О-1.3;

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

в границах квартала жилой застройки на первый этап реализации:

- зона Ж-1.4 – доосвоение территории под жилую многоквартирную застройку повышенной этажности со строительством со стороны Светлогорского шоссе 10-ти жилых многоквартирных домов, благоустройством придомовых и дворовых территорий, размещением мест хранения автотранспорта проживающего населения. В дополнение к жилой застройке Детальным планом предусмотрено размещение 2-х встроенных учреждений дошкольного образования всего на 120 мест;

в границах квартала жилой застройки на расчетный этап реализации:

- зона Ж-1.4 – доосвоение территории под жилую многоквартирную застройку повышенной этажности со строительством со стороны ул. Проектируемая №1 11-ти жилых многоквартирных домов, благоустройством придомовых и дворовых территорий, размещением мест хранения автотранспорта проживающего населения;

- зона О-2.3 – размещение объекта торговли;
- зона О-1.3 – размещение многофункционального общественного объекта (центр обслуживания жилых районов и микрорайонов);

в границах квартала коммунально-обслуживающей застройки на первый этап реализации:

- зона Т-2.3 – размещение мест хранения автомобильного транспорта;
- зона О-2.3 – размещение объекта специализированной торговли (строительный гипермаркет);
- зона СН-1.1 – размещение объектов специального назначения (пожарное депо);

в границах квартала коммунально-обслуживающей застройки на расчетный этап реализации:

- зона Т-2.3 – размещение мест хранения автомобильного транспорта.

Детальным планом установлена регулируемая зона ИТ, освоение которой возможно в том числе и за пределами установленных этапов реализации по мере востребованности под объекты, соответствующие регламентам общественной многофункциональной застройки (центр обслуживания жилых районов и микрорайонов) – О-1.3.

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 размещать как на жилых территориях, так и выделенных зонах транспортной инфраструктуры (Т-2.3). Места хранения автомобильного транспорта, расположенные на жилых территориях, рекомендуется размещать на специальных укрепляющих газонных решетках.

1.9. Проектный жилищный фонд многоквартирной застройки составит 262,5 тыс.м<sup>2</sup> общей площади квартир, из них:

- существующий – 72,5 тыс.м<sup>2</sup> общей площади квартир (1176 квартир);

новое многоквартирное строительство – 190,0 тыс.м<sup>2</sup> общей площади квартир (2944 квартиры), в том числе на первом этапе реализации – 106,8 тыс.м<sup>2</sup> общей площади квартир (1624 квартиры).

1.10. Расчетная численность населения составит 7,7 тыс.чел., при средней жилищной обеспеченности в многоквартирной жилой застройке 33,9 м<sup>2</sup> /чел., в том числе на первом этапе реализации – 5,3 тыс.чел., при средней жилищной обеспеченности в многоквартирной жилой застройке 33,9 м<sup>2</sup> /чел.

1.11. Средняя плотность многоквартирного жилищного фонда в границах проектирования составит 5966 м<sup>2</sup>/га, плотность населения – 175 чел./га.

## **§ 2. Развитие социальной инфраструктуры.**

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

– учреждения общего среднего образования №7 по ул. Строителей, 7 на 1668 мест и №11 по ул. Строителей, 4 на 740 мест.

2.2. В целях улучшения обслуживания проектного населения микрорайона № 15 учреждениями дошкольного образования, предлагается разместить в границах работ 2 встроенных детских сада по 60 мест, оставшаяся потребность (350 мест) будет обеспечиваться за счёт использования учреждений дошкольного образования на сопредельных территориях (ближайшими в радиусе пешеходной доступности 600-700 метров являются ГУО «Детский сад № 2 г.Речицы» по ул. Строителей, 22 на 260 мест и ГУО «Детский сад № 10 г.Речицы» по ул. Строителей, 20 на 260 мест, расположенные севернее в микрорайоне «Новоречицкий»).

2.3. 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.

2.4. С учётом потребностей проектного населения и наличия учреждений и предприятий социально-гарантированного обслуживания на прилегающих территориях, сформированы предложения по размещению объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения, а также объектов здравоохранения (аптеки).

2.5. Для обеспечения потребности проектного населения объектами торговли, предприятиями общественного питания и бытового обслуживания Детальным планом предлагается размещение в дополнение к существующему объекту торговли 3800 м<sup>2</sup> торг. площади объектов торговли, объектов общепита всего на 200 посадочных мест, а также перечня необходимых объектов бытового обслуживания, аптек, банков и т.п., которые могут располагаться в составе существующих и проектируемых объектов общественного назначения. В состав объектов общественного назначения, размещаемых в границах проектирования могут включаться также 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 0,5 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. Светлогорское шоссе сохраняет функции магистральной улицы общегородского значения категории «А». Проектом предлагается реконструкция улицы на участке от ул. Михаила Пачковского до ул. Нефтяников в плане устройства разделительной полосы шириной 2,0м.

3.3. В соответствии с решениями генерального плана с целью разгрузки центральной части города от транзитных транспортных потоков предлагается строительство западного обхода г. Речица (продление ул. Объездной) в створе с ул. Нефтяников. Ул. Объездная на всем протяжении предусматривается как 4-х полосная улица общегородского значения категории «А».

3.4. В соответствии с решениями генерального плана на продлении ул. Дружбы предлагается строительство основной жилой улицы категории «Ж» - ул. Проектируемой №1.

3.5. Ул. Григория Ширмы сохраняет функции основной жилой улицы категории «Ж». Габарит проезжей части также сохраняется.

3.6. Ул. Михаила Пачковского предусматривается как жилая второстепенная улица категории «З» с функцией обслуживания прилегающей застройки.

3.7. Светофорные объекты предлагается устроить на пересечениях с ул. Проектируемой №1 и ул. Кузьмы Чорного.

3.8. Дополнительно к существующим линиям движения маршрутного пассажирского транспорта, проходящим по Светлогорскому шоссе и ул. Объездной, предлагается организация линии движения по

ул. Проектируемой №1. Новые остановочные пункты предусматривается организовать с устройством заездных карманов.

3.9. Велосипедные дорожки предлагается организовать по магистральным улицам – Светлогорское шоссе и ул. Объездной, а также по основным жилым улицам – ул. Проектируемой №1 и ул. Григория Ширмы.

3.10. 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.

3.11. Общее требуемое по расчёту количество мест хранения автотранспорта на проектируемой территории на расчётный срок составляет: автостоянки и парковки для жителей многоквартирной застройки и общежитий – 2695 м/мест;

парковки для объектов – 678 м/мест.

3.12. 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 - 2653 м/мест.

3.13. Итого на расчётный срок в границах Детального плана запроектировано 3062 машино-места:

- 1827 машино-мест на плоскостных парковках на территориях многоквартирной жилой застройки;

- 489 машино-мест на плоскостных парковках на территории ТРЦ «Global Market»;

- 195 машино-мест на плоскостных парковках на территории проектируемого участка торгово-обслуживающего предприятия;

- 514 машино-мест на плоскостных стоянках в коммунальной зоне;

- 20 машино-мест на территории пожарного депо;

- 17 машино-мест на территории АЗС "Белоруснефть".

3.14. Профицит в 409 машино-мест предлагается использовать для размещения автотранспорта жителей многоквартирной жилой застройки соседних территорий, размещенных за границами Детального плана в пешеходной доступности.

3.15. На первый этап реализации Детального плана в соответствии с решениями генерального плана г. Речицы предполагается строительство ул. Объездной и ул. Проектируемой №1, а также реконструкция Светлогорского шоссе (участок от ул. Нефтяников до ул. Михаила Пачковского) и ул. Михаила Пачковского.

## **§ 4. Развитие инженерной инфраструктуры**

4.1. По водоснабжению хозяйственно-питьевому предусматривается:

многоквартирная жилая застройка повышенной этажности с объектами общественного и социального назначения – от существующих уличных водопроводов с сооружением отдельно стоящих повысительных насосных станций и прокладкой сети внутриквартальных водопроводов низкого и высокого давления;

объекты торгово-обслуживающего и коммунально-обслуживающего назначения – от существующих уличных водопроводов с прокладкой распределительных водопроводов к объектам нового строительства.

4.2. По бытовой канализации предлагается:

многоквартирная жилая застройка повышенной этажности с объектами общественного и социального назначения – в квартальные и уличные сети существующей КНС, коллекторы по ул. Светлогорское шоссе;

объектов торгово-обслуживающего и коммунально-обслуживающего назначения – в коллектор в районе ул. Светлогорское шоссе и коллектор по ул. Проектируемой № 1.

4.3. По дождевой канализации предлагается:

с территории многоквартирной жилой застройки и территории объектов торгово-обслуживающего и коммунального назначения отвод поверхностных сточных вод предусмотреть в существующие квартальные и уличные сети дождевой канализации. При строительстве ул. Объездной сети дождевой канализации проложить в разделительной полосе улицы. Выносу подлежат существующие напорные сети дождевой канализации, попадающие под проезжую часть ул. Объездной, с сооружением новой камеры гашения напора и выпуском сточных вод в проектируемый уличный коллектор;

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

4.4. По теплоснабжению предлагается:

теплоснабжение проектируемой территории предусмотреть от тепловых сетей Речицкой мини-ТЭЦ;

теплоснабжением многоквартирной жилой застройки с объектами общественного и социального назначения предусмотреть от существующей внутриквартальной тепловой сети, объектов торгово-обслуживающего и коммунального назначения – от тепловой магистрали по ул. Объездной.

Не исключается возможность прямого использования электроэнергии для целей отопления, горячего водоснабжения, вентиляции проектируемой застройки (электроконвекторы или поквартирные электродкотлы с накопительными электронагревателями для нужд горячего водоснабжения, электродкотельные для объектов общественного назначения).

4.5. По электроснабжению предлагается:

сооружение необходимого количества ТП 10/0,4 кВ с питанием каждой двумя КЛ 10 кВ от существующего РП-11 (ориентировочно ТП1 – ТП6). Проектируемую систему электроснабжения увязать по сети 10 кВ между собой и существующей системой электроснабжения района.

4.6. Газоснабжение новой застройки не предусматривается.

4.7. По телефонизации предлагается:

удовлетворение потребности в телефонной связи предусмотреть от существующей сети телефонной канализации с прокладкой внутриквартальных сетей телефонной канализации.

Для проектируемой застройки предусматривается 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 (ВОК) от АТС до каждого абонента.

Территория проектирования находится в зоне уверенного приема всех операторов сотовой связи.

4.8. Радиофикация абонентов осуществляется путем установки УКВ-ЧМ приемников. Для оповещения в чрезвычайных ситуациях могут использоваться различные каналы информации, включая эфирное радиовещание, телевидение, сеть передачи данных и др.

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

Предусматривается использование пассивных оптических сетей (PON), сетей поколения NGN/IMS, с обеспечением услуг связи, передачи речи, данных и мультимедиа в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет).

4.10. 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 12,9 га, озелененность – 24,0 %. Недостаток в степени озелененности предлагается восполнить за счёт озелененных территорий за пределами детального плана в границах города;

в границах Детального плана генеральным планом города не предусматривается размещение рекреационных зон, таким образом озелененными территориями общего пользования население микрорайона

№15 будет обеспечиваться на прилегающих территориях города в существующих и проектируемых объектах озеленения.

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.

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. 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 (01.01.2024)	Расчётный этап реализации (до 2035г.)	1 этап (до 2030г.)
<b>1</b>	<b>Население</b>				
	Численность населения	тыс. чел.	2,4	7,4	5,3
	Плотность населения	чел./га	235	174	174
<b>2</b>	<b>Территория</b>				
	Площадь территории в границах детального планирования	га	54,1	54,1	54,1
	Площадь территорий отдельных функциональных зон:				
	• жилые, всего	га	5,6	25,8	18,1
	в том числе:				
	– жилой многоквартирной застройки	га	5,6	25,8	18,1
	• общественно-деловые	га	3,4	6,7	5,7
	• производственные	га	1,4	-	-
	• рекреационные	га	-	0,5	-
	• прочие	га	36,2	1,1	20,7
	• транспортной инфраструктуры	га	7,5	19,0	9,6
	• специального назначения	га	-	1,0	1,0
<b>3</b>	<b>Жилищный фонд</b>				
	Общее количество жилищного фонда	единиц (квартир)	1176	4116	2796
		тыс. м <sup>2</sup> общ. пл.	72,5	262,2	179,0
	в том числе:				
	– усадебного	единиц (усад. домов)	-	-	-
		тыс. м <sup>2</sup> общ. пл.	-	-	-
	– многоквартирного:	ед. (квартир)	1176	4116	2796
		тыс. м <sup>2</sup> общ. пл.	72,5	262,2	179,0
	малоэтажного (1-3 этажа)	ед. (квартир)	-	-	-
		тыс. м <sup>2</sup> общ. пл.	-	-	-
	среднеэтажного (4-5 этажей)	ед. (квартир)	-	-	-
		тыс. м <sup>2</sup> общ. пл.	-	-	-
	многоэтажного (6 этажей и более)	ед. (квартир)	1176	4116	2796
		тыс. м <sup>2</sup> общ. пл.	72,5	262,2	179,0

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Сущ. положение (01.01.2024)	Расчётный этап реализации (до 2035г.)	1 этап (до 2030г.)
	Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м <sup>2</sup> /чел.	30,2	35,7	33,9
	Прирост жилищного фонда	единиц (усад. домов)	–	–	–
		ед. (квартир)	–	2940	1620
		тыс.м <sup>2</sup> общ. пл.	–	189,7	106,5
	Средняя плотность многоквартирного жилищного фонда	м <sup>2</sup> /га	7108	6155	6155
	Средняя плотность усадебного жилищного фонда	домов/га	–	–	–
	Жилищный фонд, подлежащий замене (сносу)	единиц (квартир, домов)	–	–	–
		тыс.м <sup>2</sup> общ. пл.	–	–	–
<b>4</b>	<b>Производственная застройка</b>				
	Общая площадь производственной застройки	тыс. м <sup>2</sup>	0,9	2,0	1,9
	Численность работающих	тыс. чел.	0,01	0,03	0,03
<b>5</b>	<b>Социальная инфраструктура</b>				
	Учреждения дошкольного образования	<u>мест</u> мест/ тыс. жит.	–	<u>120</u> 16	<u>120</u> 23
	Магазины	<u>м<sup>2</sup> торг. пл.</u> м <sup>2</sup> торг. пл./ тыс. жит.	<u>11339</u> 4724	<u>14339</u> 1938	<u>13539</u> 2555
	Объекты общественного питания	<u>пос. мест</u> пос. мест/ тыс. жит.	<u>200</u> 83	<u>200</u> 27	<u>200</u> 38
	Кинотеатр(видеозал)	<u>мест</u> мест/ тыс. жит.	<u>492</u> 205	<u>492</u> 66	<u>492</u> 93
	Аптека	объект	1	2	1
	Объекты бытового обслуживания:				
	– Дом быта	объект	–	1	1
	– ателье по индивидуальному пошиву одежды и обуви	объект	–	1	1
	– салон красоты	объект	–	1	1
	– мастерская по ремонту часов и бытовой техники	объект	2	2	2
	– прачечная	объект	–	1	1
	– химчистка	объект	–	1	1
	Филиал отделения банка	объект	–	1	1
	Пункт приёма вторсырья	объект	–	1	1
	Комплексные спортплощадки	<u>га</u> га/тыс. жит	–	<u>0,4</u> 0,05	<u>0,3</u> 0,06

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Сущ. положение (01.01.2024)	Расчётный этап реализации (до 2035г.)	1 этап (до 2030г.)
<b>6</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>				
	Протяженность улично-дорожной сети, всего	км	2,95	4,42	4,42
	в том числе по категориям в соответствии с СН 3.01.03-2020 (табл. 11.1):				
	магистральные улицы общегородского значения (А)	км	2,38	2,44	2,44
	магистральные улицы районного значения (Б)	км	-	-	-
	местного значения (Ж,З)	км	0,57	1,98	1,98
	Автомобильные стоянки и парковки	машино-место	1022	3062	1958
<b>7</b>	<b>Инженерная инфраструктура</b>				
	Суммарная электрическая нагрузка	МВт	2,9	8,3	5,9
	Суммарное теплотребление	МВт	6,6	19,7	14,2
	Общее газопотребление	тыс. м <sup>3</sup> /год	111	385	270
	Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	1,238	4,218	2,886
	Общее водопотребление	тыс. м <sup>3</sup> /сутки	0,599	1,808	1,320
	Объем сточных вод	тыс. м <sup>3</sup> /сутки	0,599	1,808	1,320
	Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год	0,511	1,128	1,639
<b>8</b>	<b>Охрана окружающей среды</b>				
	Озелененность территории	%	-	28	28
	Обеспеченность озелененными территориями общего пользования в границах проектирования	м <sup>2</sup> /чел.	-	2,08	2,08
	Площадь санитарно-защитных зон <sup>3)</sup>	га	8,56	3,97	3,97
	Площадь ООПТ и их зон охраны (при наличии)	га	-	-	-

## 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
<b>Регулирующие зоны</b>		
Жилая (Ж)	Многоквартирная застройка (Ж-1)	Повышенной этажности (10 и более этажей) (Ж-1.4)
Общественно-деловая (О)	Общественная специализированная застройка (О-2)	Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)
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)	Предприятий по обслуживанию транспортных средств (Т-2.2)
		Мест хранения автомобильного транспорта (Т-2.3)
<b>Регулируемые зоны</b>		
Изменение типов функционального использования территории (ИТ)*	-	-

\*Для размещения объектов общественного назначения, соответствующих регламентам зоны типа общественной многофункциональной застройки подтипа О-1.3 (центров обслуживания жилых районов и микрорайонов).

## **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-2.3 разрешено размещение:

участков объектов торговли и бытового обслуживания;

озелененных территорий ограниченного пользования;

мест временной парковки.

2.2.3. 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.

2.2.4. 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.

2.2.5. В границах функциональной зоны подтипа Т-2.2 разрешается размещение:

предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО);  
в составе объектов могут размещаться помещения для организации торговли и общественного питания;  
озелененных территорий специального назначения.

2.2.5. 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	1-10
О-2.3	Торгово-обслуживающие предприятия	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
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	0,5-2
О-2.3	Торгово-обслуживающие предприятия	0,2-0,8
Т-2.3	Паркинги	0,7-1

3.2.3. Для зоны жилой многоквартирной застройки устанавливается показатели плотности жилищного фонда – 5966 м<sup>2</sup> общей площади квартир/га, что соответствует параметрам многоквартирной застройки повышенной этажности. Средняя обеспеченность населения жилищным фондом – 33,9 м<sup>2</sup>/чел. Обеспеченность озелененными территориями в жилой застройке – не менее 8 м<sup>2</sup>/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 100% 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.

## **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.