

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

**НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»**

Заказчик: Лепельский районный исполнительный комитет

Н/С

Объект № 2.22

Инв. № 39504

Экз. №

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН С ПЛАНом ДЕТАЛЬНОЙ
ПЛАНИРОВКИ ВОСТОЧНОЙ ЧАСТИ АГ.СТАИ
ЛЕПЕЛЬСКОГО РАЙОНА**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН

2.22-00.ОП.ГР-2

Директор предприятия

А.Н.Хижняк

Заместитель директора предприятия

Ю.Н.Винников

Начальник архитектурно-
планировочной мастерской

И.И.Танаевская

Главный архитектор проекта

М.Ю.Кудрявцева

январь, 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ПРОЕКТИРУЕМОГО РАЙОНА	5
1. Цели градостроительного развития.....	5
2. Стратегия развития района.....	5
2.1. Положение проектируемого района в плане населенного пункта. Стратегия развития по генеральному плану.....	5
2.2. Архитектурно-планировочное решение и функциональное зонирование территории	6
2.3. Техничко-экономическое обоснование	7
2.4. Развитие системы озелененных территорий, физкультуры и спорта	8
2.5. Развитие транспортного обслуживания.....	10
2.6. Развитие системы инженерного обеспечения	10
2.7. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды	12
2.8. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно- технические мероприятия по гражданской обороне.	13
РАЗДЕЛ 2. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ.....	15
3. Планируемые мероприятия.....	15
3.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания	15
3.2. Развитие системы озелененных территорий	15
3.3. Развитие транспортного обслуживания.....	15
3.4. Развитие инженерной инфраструктуры.....	16
3.5. Охрана окружающей среды	17
3.6. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно- технические мероприятия по гражданской обороне.	17
РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	18
4. Функциональное зонирование территории. Система регламентов	18
4.1. Цели регламентов.....	18
4.2 Система градостроительных режимов и регламентов	19
5. Регламенты основных типов функциональных зон.....	26
5.1. Жилые зоны	26
5.2. Общественно-деловые зоны	27
5.3. Рекреационные зоны. Ландшафтная зона специального назначения.....	30
5.4. Дополнительные зоны	33
РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА.....	36

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план с планом детальной планировки восточной части аг. Стаи Лепельского района» (далее – Генеральный план) разработан на основании решения Лепельского районного исполнительного комитета от 21.01.2022 № 62 «О разработке градостроительного проекта» и в соответствии с заданием на проектирование Лепельского райисполкома.

В составе Генерального плана разработан план детальной планировки восточной части аг. Стаи (далее – Детальный план). Границами Детального плана являются:

- с севера – черта города Лепеля;
- с юга – жилая застройка аг. Стаи (улица Лепельская);
- с запада – жилая застройка аг. Стаи (улица Советская);
- с востока – черта города Лепеля.

Площадь территории в границах Детального плана составляет 43,90 га.

Необходимость разработки Генерального плана обусловлена дальнейшим социально-экономическим развитием региона и преобразованием территорий аг. Стаи с созданием комфортного, привлекательного, современного населенного пункта.

В основу Генерального плана положены действующие программные и прогнозные документы, определяющие общие направления и приоритеты социально-экономического и градостроительного развития Республики Беларусь.

Генеральный план разработан в соответствии с действующим законодательством, Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 года «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь», техническими нормативными правовыми актами (далее – ТНПА) в области архитектуры и градостроительства, нормативными требованиями в области природоохранной деятельности и санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами, действующими на территории Республики Беларусь.

Генеральный план разработан на электронных растровых топографических планах масштабов 1:5 000, 1:2 000. Для подготовки плановой основы использовались электронные растровые топографические карты масштаба 1:10 000, а также ортофотоплан, созданный по материалам аэрофотосъёмки местности, проведенной с помощью беспилотного летательного аппарата 23 мая 2022 года. Ортофотоплан привязан к системе координат 1963 года (2 зона).

При помощи геопортала земельно-информационной системы Республики Беларусь (владелец – РУП «Проектный институт Белгипрозем», <http://gismap.by/next>) и публичной кадастровой карты Республики Беларусь (ГУП «Национальное кадастровое агентство», <http://map.nca.by/map.html>) определены: административная черта, действующая на момент заключения

договора о разработке Генерального плана, а также границы зарегистрированных земельных участков, инженерных коммуникаций, наименования улиц и проездов.

Генеральный план состоит из утверждаемой и обосновывающей частей. В составе Генерального плана выполнено функциональное зонирование территории в целях регулирования инвестиционных процессов, а также установления градостроительных регламентов использования территории, подлежащих исполнению при дальнейшем проектировании и осуществлении застройки населенного пункта.

Генеральный план разработан на информационной базе и исходных данных на 1 января 2022 г. с установлением следующих этапов планирования:

1 этап реализации (далее – 1 этап) – 2027 год;

2 этап (расчетный срок, далее – 2 этап) – 2037 год.

Утвержденный Генеральный план является основой для разработки детальных планов на отдельные территории населенного пункта, проектов специального планирования (схем развития транспортной и инженерной инфраструктуры, комплексных схем и мероприятий по охране окружающей среды, схем и планов землеустройства) и других проектов, а также долгосрочного планирования инвестиционных процессов на проектируемой территории.

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ПРОЕКТИРУЕМОГО РАЙОНА

1. Цели градостроительного развития

Целью градостроительного развития проектируемой территории в границах Детального плана является приумножение ее социально-экономического потенциала, создание безопасной, безбарьерной, благоприятной и разнообразной среды жизнедеятельности.

Основные задачи освоения данной территории заключаются в следующем:

- реализация программы жилищной политики;
- комплексное развитие данной территории в увязке с планировочной и функциональной организацией населенного пункта;
- создание оптимальных условий проживания населения;
- улучшение качества среды жизнедеятельности.

Сопутствующей целью градостроительного совершенствования территории в границах Детального плана является развитие ее инвестиционной привлекательности, создание градостроительных ансамблей, отвечающих современным требованиям к формированию жилых и общественных территорий.

Детальный план разрабатывается в развитие Генерального плана, уточняет и конкретизирует его решения по функциональному зонированию, планировочной организации и застройке проектируемой территории.

Утвержденный Детальный план является основанием для регулирования инвестиционных процессов на проектируемой территории в части установления градостроительных требований к ее использованию.

Основные положения Детального плана подлежат конкретизации и уточнению на последующих стадиях строительного проектирования без корректировки документа в целом.

2. Стратегия развития района

2.1. Положение проектируемого района в плане населенного пункта.

Стратегия развития по генеральному плану

Территория в границах Детального плана (далее – проектируемый район) составляет 43,90 га и включает в себя как сложившиеся территории населенного пункта, так и свободные территории его восточной части.

- Границами в соответствии с заданием на проектирование определены:
- с севера - черта города Лепеля;
 - с юга – жилая застройка аг. Стаи (улица Лепельская);
 - с запада – жилая застройка аг. Стаи (улица Советская);
 - с востока – черта города Лепеля.

С целью развития жилищного строительства Проектом в границах Детального плана предусматривается:

- размещение жилой усадебной застройки на 1 и 2 этапах;
- формирование общественно-деловых зон с размещением объектов обслуживания;
- формирование транспортного каркаса и совершенствование уличной сети;
- создание пешеходных связей;
- создание рекреационных зон.

2.2. Архитектурно-планировочное решение и функциональное зонирование территории

Основа планировочной структуры проектируемого района заложена сложившейся планировочной схемой аг.Стаи и решениями Генерального плана по ее развитию. Территориальная организация проектируемого района включает в себя элементы существующего планировочного каркаса (планировочные оси, узлы), а также функциональное зонирование.

Основу **урбанизированного каркаса** проектируемого района составляют главные улицы Лепельская и Советская, основные жилые улицы Молодежная, ул. Проектируемая №2 и часть ул. Проектируемая №3, а также второстепенные жилые улицы Проектируемые №№5-8, и часть ул. Проектируемая №3.

Сформированная система улиц обеспечит:

- рациональные связи всех функциональных зон проектируемого района между собой и другими территориями населенного пункта;
- транспортное и пешеходное обслуживание;
- пешеходную доступность объектов обслуживания;
- зонирование территории проектируемого района.

Природный каркас проектируемого района сформирован озелененными территориями общего пользования на основе существующих озелененных насаждений.

Структура проектируемого района имеет квартальную, вытянутую вдоль главной оси модель.

Развитие планировочной структуры проектируемого района формируется за счет:

- создания транспортной инфраструктуры в границах «красных линий» улиц;
- формирования новых кварталов застройки в границах улиц Советская, Молодежная, Проектируемая №2, Проектируемая №3, Проектируемая №5-8.

Архитектурно-планировочное решение Детального плана учитывает принципы соответствия территории экологическим, санитарным, эстетическим, и другим действующим стандартам жилой среды.

Зонирование территории по преимущественному функциональному использованию представлено жилой усадебной, общественно-деловой, рекреационной зонами.

Развитие функционального зонирования проектируемой территории предусматривает:

преимущество функционального зонирования по отношению к решениям Генерального плана;

формирование функциональных зон новой жилой усадебной застройки;

создание благоустроенных озелененных территорий с целью организации отдыха для жителей проектируемого района и населенного пункта.

Жилая зона представлена жилой усадебной низкоплотной застройкой.

В части развития жилой застройки Детальным планом предусмотрено:

на 1 этапе

развитие жилой усадебной застройки в квартале улиц Проектируемая № 5, Проектируемая № 6, Проектируемая № 7, Лепельская;

на 2 этапе

развитие жилой усадебной застройки в квартале улиц Лепельская Проектируемая № 3, Проектируемая № 5, Проектируемая № 6, Проектируемая № 2, Проектируемая № 8, Советская, граница проектируемого района.

Совершенствование функционально-планировочной организации проектируемого района предполагает развитие зоны общественно-деловой застройки.

Для развития **общественно-деловой зоны** проектируемого района Детальным планом предусмотрена реконструкция неиспользуемого здания магазина под объект торгово-бытового обслуживания с благоустройством территории и организацией парковки.

2.3. Технико-экономическое обоснование

Территория в границах детального плана застройки в аг. Стаи составляет 43,9 га.

Численность населения в границах Детального плана:

существующая – 0,08 тыс. чел.;

1 этап – 0,17 тыс. чел.;

2 этап – 0,33 тыс. чел.

Жилищный фонд (всего):

существующий – 2,6 тыс. кв. м на 42 дома;

1 этап – 5,3 тыс. кв. м на 69 домов;

2 этап – 10,1 тыс. кв. м на 117 домов.

Новое строительство:

1 этап – всего 2,7 тыс. кв. м. усадебного типа (100%);

2 этап – всего 4,8 тыс. кв. м. усадебного типа (100%);

Обеспеченность:

существующая – 32,5 кв. м/чел.;

1 этап – 31,2 кв. м/чел.;

2 этап – 30,6 кв. м/чел.

Потребность в территориях нового для жилищного строительства в границах ДП определена в параметрах 18,7 га, в том числе в период 1 этапа – 6,7 га.

Объекты социально-гарантированного обслуживания в настоящее время в границах детального плана отсутствуют. Основные и базовые объекты социально-гарантированного обслуживания расположены в центральной части населенного пункта и доступны для населения проектируемого района.

Основной целью развития социальной инфраструктуры должно стать создание необходимых условий, в том числе для обеспечения доступности объектов социально-гарантированного обслуживания за счет организации подвоза к существующим учреждениям дошкольного и общего среднего образования, доступности амбулаторно-поликлинических учреждений, торговых объектов и объектов общественного питания, связи и т.д.

Проектом предусмотрено строительство объекта торговли мощностью порядка 100 кв. м. Весь перечень социально-гарантированных услуг население, проживающее в границах детального плана, будет получать на существующих и проектируемых объектах аг. Стаи.

2.4. Развитие системы озелененных территорий, физкультуры и спорта

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах Детального плана составит около 16,6 га, в том числе общего пользования – 0,38 га с учетом потребности жителей аг.Стаи.

Озелененность в границах Детального плана к концу второго этапа составит 38,4% (без учета сельскохозяйственных земель и водных объектов), что соответствует нормам, установленным СН 3.01.03-2020, п.9.2.1 (удельный вес озелененных территорий в границах кварталов должен составлять не менее 30%).

В соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности», а также согласно рекомендациям «Правила проведения озеленения населенных пунктов» обеспеченность населения аг.Стаи озелененными территориями должна составлять не менее 12 м²/чел. Проектом Генерального плана показатель обеспеченности озелененными территориями общего пользования был принят в 9 м.кв/чел. Проектом предусматривалось создание озелененных территорий общего пользования 5,1 га (обеспеченность 45,9 м кв./чел), что обеспечивает соблюдение норматива.

В соответствии с требованиями СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»¹ в районах усадебной жилой застройки необходимо размещать озелененные территории (парки, скверы) исходя из

¹ Утверждены и введены в действие постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27 ноября 2020 г. № 94

норматива – не менее 6 м² в пешеходной доступности не превышающей 20 минут.

Проектная численность населения в границах детального планирования аг.Стаи в жилой усадебной застройке составляет 334 чел. Нормативно обоснованная площадь озелененных территорий общего пользования в жилой усадебной застройке должна составлять не менее 0,2 га. Проектом детального плана планируется создание озелененных территорий общего пользования площадью 0,38 га, что обеспечивает соблюдение норматива.

В соответствии со степенью рекреационной нагрузки в исследуемых границах аг.Стаи была выделена одна территориальная зона:

Р-1.2 – озелененные территории общего пользования со средними рекреационными нагрузками.

Проектом предусматривается выделение всех озелененных территорий общего пользования в отдельную функциональную зону – рекреационную.

Таким образом, показатель обеспеченности озелененными территориями общего пользования составит 11,4 м²/человека.

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций. В проекте детального плана озелененные территории специального назначения представлены:

Л-3 – прочее озеленение.

В категорию прочего озеленения включены труднодоступные участки озелененных территорий в ложбинах стока, каналах мелиоративной сети.

Проектом предусматривается выделение озелененных территорий специального назначения в ландшафтную функциональную зону специального назначения.

Генеральным планом озелененность территории ландшафтной зоны специального назначения принята в 90%. Площадь озеленения ландшафтной зоны специального назначения при уровне озелененности 80% составит 1,4 га.

С учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 12,1 га.

В систему озелененных территорий входят насаждения улиц и дорог. Общая площадь насаждений улиц и дорог к расчетному сроку составит 2,7 га.

Для развития системы озелененных территорий Детальным планом предлагаются следующие мероприятия:

создание и благоустройство сквера по ул.Лепельская на 1 этапе;

создание и благоустройство сквера по ул.Проектируемая 8 на 2 этапе;

создание защитных насаждений вдоль улиц.

Развитие физической культуры и спорта. В границах Детального плана спортивные объекты и сооружения отсутствуют.

Для развития комплекса физкультурно-оздоровительных объектов и сооружений Генеральным планом предусматривается благоустройство стадиона по ул. Стадионная (за границами Детального плана).

2.5. Развитие транспортного обслуживания

Магистрально-уличная сеть

сохранение сети главных улиц протяженностью 2,2 км в границах детального плана;

поэтапное строительство сети улиц местного значения в районах размещения новой усадебной застройки;

реконструкция существующих улиц на 2 этапе с доведением их параметров до нормативных.

Велосипедная инфраструктура

обеспечить поэтапное формирование развитой инфраструктуры для организации велосипедного движения с целью повышения доли использования велосипеда к расчетному сроку свыше 40 %;

сформировать структуру сети велосипедного движения на территории агрогородка, являющуюся элементом единой сети, с выходами на основные транспортные выходы и в рекреационные зоны прилегающих территорий;

обеспечить обустройство сети велодвижения объектами инфраструктуры для создания комфортных условий поездок с трудовыми и культурно-бытовыми целями;

обеспечить устройство элементов велосипедной инфраструктуры в качестве велополос и велодорожек в пределах «красных линий» на всех новых и подлежащих реконструкции существующих улицах, а также внутри планировочных районов вдоль пешеходных путей с выходом в зеленые и торгово-обслуживающие зоны.

Общественный пассажирский транспорт

сохраняется возможность обслуживания населения района детального плана пригородными автобусами, линии которого проходят по ул. Лепельской, являющейся участком автомобильной дороги Р-86.

Транспортно-обслуживающие устройства

хранение автотранспорта, принадлежащего населению в усадебной застройке, осуществляется на приусадебных участках;

необходимо предусмотреть 5 машино-мест у объекта общественного назначения в пределах отведенного под застройку участка;

количество и места размещения АЗС и СТО, обслуживающие район детального плана, остаются прежними.

2.6. Развитие системы инженерного обеспечения

Основная задача – повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения агрогородка путем её последовательной реконструкции и развития за счет проведения мероприятий, подлежащих конкретизации на последующих стадиях проектирования.

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры носят рекомендательный характер.

Электроснабжение

Развитие системы электроснабжения территории детального плана в соответствии с решениями Генерального плана.

Строительство трансформаторных подстанций ТП-10/0,4 кВ, распределительных кабельных линий 10 кВ для связи новых ТП между собой и с существующей системой электроснабжения города, обеспечения ее устойчивости.

Перекладка воздушных и кабельных линий, попадающих под пятно застройки.

Газоснабжение

Развитие системы газоснабжения территории детального плана в соответствии с решениями Генерального плана.

Строительство новых газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов).

Строительство газопроводов высокого и низкого давления, реконструкция (перекладка) существующих газопроводов, при необходимости.

Обеспечение приборами учета газа всех категорий потребителей в соответствии с законодательством.

Теплоснабжение

Организация теплоснабжения новой усадебной застройки от поквартирных котлов с использованием электроэнергии, природного газа, местных видов топлива;

Обеспечение теплом объектов социального обслуживания от собственных источников (котлы, электроконвекторы).

Связь

Размещение коммутационного оборудования новых технологий (xPON) в помещениях существующего уличного шкафа (УШ).

Строительство новой кабельной телефонной канализации.

Водоснабжение

Организация централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения низкого давления территории детального плана в соответствии с решениями Генерального плана.

Строительство новых сетей водоснабжения, обеспечивающих гарантированную подачу воды потребителям.

Водоотведение (канализация)

Организация централизованной системы канализации территории детального плана в соответствии с решениями Генерального плана.

Строительство самотечных канализационных сетей, канализационных насосных станции с напорными трубопроводами.

Санитарная очистка территории

Организация системы планово-регулярной санитарной очистки территории детального плана в соответствии с решениями Генерального плана.

Максимальное вовлечение отходов в оборот в качестве вторичного сырья.

По дождевой канализации

Формирование системы водоотвода в соответствии с решениями Генерального плана.

По вертикальной планировке

Создание благоприятных условий для отвода поверхностных и грунтовых вод с учетом вертикальной планировки.

2.7. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды

В целях минимизации негативного техногенного воздействия на окружающую среду проектом предусматривается выполнение комплекса мероприятий:

разработка проекта санитарно-защитной зоны сельскохозяйственного объекта, расположенного с нарушением режима СЗЗ, зерносушильный комплекс ЗАО «Витебскагропродукт»;

снижение количества выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух от мобильных источников за счет развития велосипедной инфраструктуры;

создание насаждений санитарно-защитных зон для обеспечения экранирования, ассимиляции и фильтрации загрязнителей атмосферного воздуха и повышения комфортности микроклимата;

ликвидация очистных сооружений естественной очистки аг.Стаи, расположенных за пределами территории детального проектирования;

проведение инженерно-технических мероприятий, направленных на улучшение качества воды, подаваемой населению, в том числе проведение реконструкции и замены физически изношенных сетей водопровода.

соблюдение режимов охраны и использования зон санитарной охраны водозаборов на исследуемой территории;

формирование новых рекреационных территорий, выполняющих saniрующие и природоохранные функции;

выполнение нормативов озелененности территорий детального плана в соответствии с СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов», ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»;

проектами строительства предусмотреть снятие, использование и сохранение плодородного слоя почв;

формирование системы защитного озеленения вдоль улицы Лепельская;

установка контейнеров с оборудованием специальных контейнерных площадок в районах усадебной застройки Максимальное вовлечение отходов в оборот в качестве вторичного сырья;

организация системы сбора, использования и обезвреживания сложнбытовой техники от населения;

при освоении территорий, на время строительства необходимо предусмотреть установку большегрузных емкостей (контейнеры, прицепы) для временного хранения строительных отходов. Отходы, образующиеся при строительстве, до завершения строительства и ввода объектов в эксплуатацию подлежат вывозу строительными организациями на специально выделенные участки. По завершению строительных работ необходимо провести санитарную очистку, благоустройство и озеленение нарушенных территорий;

ограничение скорости движения при помощи технических средств регулирования дорожного движения;

перевод в категорию улиц, ограничение скорости движения транспорта организационными и техническими методами участков автодорог Р-86 (Богушевск-Сенно-Лепель-Мядель), Н-2821 (Матюшино-Дражно) с размещением жилой застройки на допустимом расстоянии от оси;

применение дорожных покрытий, обеспечивающие при движении транспортных средств наименьший уровень шума;

оценка воздействий транспорта на прилегающую застройку должна предшествовать разработке проектной документации на строительство или реконструкцию конкретного объекта: улицы, дороги, транспортной развязки, площади, и определять состав мероприятий по снижению их уровня до допустимых значений и др.;

проведение измерений мощности экспозиционной дозы гамма-излучения естественных и техногенных радионуклидов при отводе земельных участков под новое строительство и приемке объектов в эксплуатацию, а также применение строительных материалов, соответствующих нормам радиационной безопасности по удельной эффективной активности естественных радионуклидов.

При размещении, реконструкции и возобновлении деятельности промышленных объектов на производственных площадках соблюдать требования Постановления Совета Министров от 11.12.2019 г. №847 «Об утверждении специфических санитарно-эпидемиологических требований».

2.8. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне.

С целью защиты населения и территории детального планирования от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного (далее - ЧС), а также от опасностей возникающим при ведении военных действий или вследствие этих действий предусмотреть реализацию следующих мероприятий.

По развитию и модернизации системы оповещения

Для оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС произвести:
развитие системы оповещения на стадиях разработки проектной документации;

установку одного эфирного радиоприемника в общественных зданиях и общежитиях - в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации.

Мероприятия по противопожарной защите территории.

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов:

учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями;

при строительстве зданий высотность определять с учетом дислокации существующих пожарных аварийно-спасательных подразделений и их оснащения специальной пожарной аварийно-спасательной техникой (пожарными автолестницами, коленчатыми автоподъемниками);

обустроить проезды и подъезды для пожарной аварийно-спасательной техники к зданиям и сооружениям согласно СН 2.02.05-2020;

производить установку пожарных гидрантов на сети водопровода (диаметры проектируемых и реконструируемых сетей и расстояния между гидрантами определяются расчетом на последующих стадиях проектирования согласно СН-2.02.02-2019).

Мероприятия по повышению устойчивости функционирования проектируемой территории при возникновении ЧС.

Для повышения устойчивости функционирования проектируемой территории при возникновении ЧС предлагается:

осуществлять кольцевание линейных сооружений объектов инженерной инфраструктуры (транспортные магистрали, магистральные сети электро-, газо- тепло-, водоснабжения и т. д.);

осуществлять строительство зданий, сооружений инженерных коммуникаций с учетом соблюдения требований по обеспечению их механической прочности и устойчивости при воздействии на них чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

РАЗДЕЛ 2. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

3. Планируемые мероприятия

3.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания

В области жилищного строительства и комплексного обустройства жилых территорий предусмотрено:

увеличение объемов жилищного фонда на 2,7 тыс. кв. м на 27 квартир (домов);

структура новой застройки: усадебная 100%;

потребность в новых территориях для жилищного строительства – 6,7 га, из них 100% под усадебную застройку.

В области развития системы общественного обслуживания приоритетным направлением является повышение качества обслуживания населения, что предусматривает:

увеличение мощности торговых объектов на 100 кв. м;

оснащение существующих и вновь возводимых объектов приспособлениями для организации доступной среды для маломобильных групп населения (людей с инвалидностью, пожилых людей, граждан с детскими колясками).

3.2. Развитие системы озелененных территорий

В целях развития озелененных территорий Детальным планом предусмотрены следующие первоочередные мероприятия:

создание и благоустройство сквера по ул. Лепельская;

создание защитных насаждений вдоль улиц.

3.3. Развитие транспортного обслуживания

Первоочередные мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры включают:

развитие магистрально-уличной сети, в том числе:

строительство основных жилых улиц – 0,4 км:

ул. Проектируемая №2 – 0,2 км;

ул. Проектируемая №3 – 0,2 км.

строительство второстепенных жилых улиц – 1,15 км:

ул. Проектируемая №5 – 0,7 км;

ул. Проектируемая №6 – 0,15 км;

ул. Проектируемая №7 – 0,3 км;

развитие велосипедной инфраструктуры:

создание инфраструктуры для велосипедного движения с оздоровительными и культурно-бытовыми целями, по основным выходам из агрогородка со строительством велосипедных дорожек прогулочного типа;

развитие транспортно-обслуживающих устройств:

устройство автопарковок у объектов общественного назначения – 5 машино-мест.

3.4. Развитие инженерной инфраструктуры

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры подлежащие конкретизации на последующих стадиях проектирования:

Электроснабжение

Строительство трансформаторных подстанций ТП-10/0,4 кВ, распределительных кабельных линий 10 кВ для связи новых ТП между собой и с существующей системой электроснабжения города, обеспечения ее устойчивости.

Перекладка воздушных и кабельных линий, попадающих под пятно застройки.

Газоснабжение

Строительство газопроводов высокого и низкого давления, реконструкция (перекладка) существующих газопроводов, при необходимости.

Обеспечение приборами учета газа всех категорий потребителей в соответствии с законодательством.

Теплоснабжение

Организация теплоснабжения новой усадебной застройки от поквартирных котлов с использованием электроэнергии, природного газа, местных видов топлива;

Обеспечение теплом объектов социального обслуживания от собственных котлов.

Связь

Строительство новой кабельной телефонной канализации.

Водоснабжение

Строительство кольцевых водопроводных сетей с охватом жилой застройки.

Водоотведение (канализация)

Строительство самотечных канализационных сетей, канализационных насосных станции с напорными трубопроводами.

Санитарная очистка территории

Установка контейнеров с оборудованием специальных площадок в районах усадебной застройки.

Максимальное вовлечение отходов в оборот в качестве вторичного сырья.

Дождевая канализация

Формирование системы поверхностного водоотвода.

Вертикальная планировка

Разработка схемы вертикальной планировки уличной сети.

3.5. Охрана окружающей среды

С целью первоочередного градостроительного развития при условии формирования качественных условий жизни населения и снижения негативного антропогенного воздействия на окружающую среду необходимо выполнить следующие мероприятия:

проведение комплекса мероприятий по соблюдению режима СЗЗ (упорядочивание территории, модернизация, реконструкция, разработка проектов СЗЗ) для сельскохозяйственного объекта – зерносушильный комплекс ЗАО «Витебскагропродукт»;

ликвидация очистных сооружений естественной очистки аг.Стаи, расположенных за границами территории детального проектирования;

перевод в категорию улиц, ограничение скорости движения транспорта организационными и техническими методами участков автодорог Р-86 (Богушевск-Сенно-Лепель-Мядель), Н-2821 (Матюшино-Дражно) с размещением жилой застройки на допустимом расстоянии от оси;

формирование системы защитного озеленения вдоль основных улиц, повышение уровня общей озелененности аг.Стаи.

3.6. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне.

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновения ЧС необходимо осуществить:

развитие системы оповещения на стадиях разработки проектно-сметной строительной документации;

установку одного эфирного радиоприемника в общественных зданиях и общежитиях - в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации;

учитывать требования по нормированию расстояний от границ населённого пункта, до границ лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;

при строительстве зданий высотность определять с учетом дислокации существующих пожарных аварийно-спасательных подразделений и их оснащения специальной пожарной аварийно-спасательной техникой (пожарными автолестницами, коленчатыми автоподъёмниками);

обустроить проезды и подъезды для пожарной аварийно-спасательной техники к зданиям и сооружениям согласно СН 2.02.05-2020;

предусмотреть строительство пожарных водоемов и резервуаров согласно СН-2.02.02-2019.

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

4. Функциональное зонирование территории. Система регламентов

Функциональное зонирование территории устанавливается в целях регулирования инвестиционных процессов в части установления градостроительных режимов (регламентов) использования и застройки проектируемого района.

Детальным планом предусматривается создание плана функционального использования территории проектируемого района (ГМ-15 «Детальный план»). В свою очередь, регламенты, установленные Детальным планом, могут конкретизироваться на последующих стадиях проектирования.

Градостроительные режимы и регламенты разработаны на весь проектируемый район с выделением единственного расчётно-планировочного образования, в соответствии с основными функциональными блоками.

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

Тип функционального назначения определялся по приоритетному использованию (не менее 50%), что не исключает другое назначение, соответствующее тем же градостроительным параметрам, но более востребованное.

4.1. Цели регламентов

Регламенты являются нормативной базой развития проектируемой территории. Установленные в Детальном плане основные положения, функциональное зонирование и система регламентов определяют направления градостроительного развития на всей территории проектируемого района, создают долгосрочную основу организации среды обитания и способствуют планированию инвестиционных процессов.

Объекты регламентации

Регламенты установлены для трех основных видов функциональных зон и двух дополнительных.

Статус регламентов и область действия

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

4.2 Система градостроительных режимов и регламентов

Регулирование развития градостроительных зон проектируемой территории основано на системе регламентов, включающей следующие виды.

Регламент А. Тип основного функционального назначения зоны

устанавливается по территориально-преобладающему (более 50%) типу деятельности и характеру застройки. При этом оптимальным является такое сочетание, когда доминирующий вид использования территории дополняется другими видами использования, которые с ним совместимы, целесообразны для поддержания основной функции, способствует улучшению жизненных условий населения, сокращению его пространственных перемещений, улучшению архитектурного облика территории или обеспечивает другие преимущества процессов жизнедеятельности. Критерии оптимальности использования территории определяются на основе структурно-планировочного районирования.

Регламент Б. Разрешенный вид застройки

устанавливается через отнесение всех видов зданий и сооружений к «основным» или «дополнительным» при размещении для рассматриваемой функциональной зоны и определении для каждого типа зданий и сооружений одного из трех режимов: основное – «О», возможное при определенных условиях – «В» и запрещенное – «З». Существующие в зонах объекты с регламентами «запрещенного» размещения рассматриваются только как временные объекты с определенными ограничениями по развитию и требованиями по преобразованию их в здания и сооружения с регламентами «основного» или «возможного» размещения.

«Основные» функции зданий и сооружений определяют функционально-типологическую идентичность зоны и составляют более 50% площади «застраиваемых» зон.

Данный регламент влияет на формы освоения зон и участков, а также на возможность и порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности по конкретному объекту строительства. Режим «основное» размещение позволяет принимать решение по размещению объекта в общем порядке. Режим «возможное» требует дополнительных обоснований и специального разрешения. Застройка и виды использования с режимом «возможного» размещения не должна превышать 40% территории функциональной зоны.

Регламент В. Система параметров застройки и использования

устанавливается в зависимости от местоположения в планировочной структуре и включает следующие виды параметров:

- соотношение видов застройки и использование территории;
- показатели застроенности и озелененности;
- физические параметры объектов застройки.

На стадии детального градостроительного планирования перечень основных видов параметров застройки дополняется установлением «линий

регулирования застройки», которые фиксируют расположение объектов на участке, и архитектурно-строительных параметров – высоты зданий и сооружений, характера благоустройства и озеленения.

Регламент Г. Изменение использования территории

устанавливается через сопоставление существующего использования и застройки зоны или участка, нормативных параметров и регламентов и включает следующие виды:

изменения типов функционального использования территории (ИТ);

изменения режима использования территории (ИР).

Зона изменения типа функционального использования территории выделяется для обозначения территорий, на которых планом зонирования предусматривается изменение типа использования, например, вместо промышленной застройки планируется строительство жилых домов или формирование общественного многофункционального центра и т.п.

Зона изменения режима использования территории обозначает территорию, на которой при сохранении типа использования в ту или другую сторону меняется интенсивность застройки, например, вместо жилой усадебной застройки предусматривается формирование массива многоквартирной многоэтажной застройки.

Зоны изменения типа функционального использования территории и изменения режима использования территории состоят из режимов или форм освоения: реконструкция, трансформация, освоение новых территорий или новое освоение.

Регламент Д. Обосновывающий. Система планировочных ограничений

Устанавливается с помощью типов регулирующих зон, которые отличаются от функциональных зон тем, что не являются физическим базисом и целью развития города, не могут приватизироваться и быть объектом недвижимости, но выполняют задачу управления функциональными зонами и являются дополнительным обосновывающим фактором для основных регламентов застройки.

Вместе с тем отдельные функциональные «незастраиваемые» зоны находятся внутри «застраиваемых» и тем самым становятся определенным планировочным ограничением для застройки. Поэтому зоны транспортных, инженерных объектов и коммуникаций, а также зоны специального назначения попали одновременно в обе классификации: и функциональных, и регулирующих зон. При размещении объектов строительства в отсутствие детальных планов в местах, где это не запрещено, регламенты зонирования устанавливаются с помощью регулирующих зон.

Регламент Е. Регулирование архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования

осуществляется по двум принципиальным схемам – «общего» упрощенного порядка и «специального» разрешения. «Общий» порядок получения разрешения на проектирование и строительство устанавливается

при соответствии заявленного проекта регламентам генерального плана, а «специальный» порядок получения разрешения действует, если несоответствие регламентам преодолимо или отклонение незначительно, а также если регламенты отсутствуют.

1. «Общий» порядок должен осуществляться следующим образом:
ознакомление застройщика (инвестора) с регламентами генерального плана (детального плана) в интересующей его зоне (зонах);
подача заявки в местный исполнительный орган о разрешении на проектно-изыскательские работы в соответствии с регламентами генерального плана (детального плана);
предоставление в установленном порядке земельного участка;
согласование, утверждение проектно-сметной документации и получение разрешения на строительство.

2. «Специальный» порядок устанавливается, если для желаемого типа здания, сооружения, функционального использования установлен режим «В» (возможного) размещения при условии выполнения специальных технико-экономических, архитектурно-планировочных, инженерно-технических или экологических обоснований. В этом случае может быть выдано разрешение на проектно-изыскательские работы с утверждением для конкретного объекта строительства специальных градостроительных требований, отличных или не установленных действующими градостроительными проектами в рамках «вынужденного несоответствия» общим требованиям для зон. При осуществлении архитектурно-градостроительной деятельности по «специальному» порядку предоставление участка происходит после утверждения проектно-сметной документации.

3. Если тип объекта строительства, указанного в заявке на строительство, запрещен для размещения в конкретной зоне (режим «З»), разрешение на проектно-изыскательские работы не выдается.

4. Для развития участков в зоне «реконструкции», за исключением зон сноса усадебной застройки, при отсутствии детального плана устанавливается «специальный» порядок. При наличии детальной градостроительной документации, обязательной в зонах сноса застройки, разрешение на проектно-изыскательские работы предоставляется в общем порядке.

5. Развитие участков в зонах «трансформации» застройки и «нового освоения» при отсутствии разработанных и утвержденных детальных планов по специальному разрешению не допускается.

6. Если развитие отдельных участков в зоне с «несоответствующими параметрами» не будет мешать развитию на соседних участках, то разрешение на проектно-изыскательские работы при отсутствии детального плана может быть предоставлено по специальному порядку.

8. Все изменения в характере использования, размере и застройке участков должны осуществляться в направлении достижения градостроительных регламентов, установленных в детальной градостроительной документации.

9. В случае, когда реконструкция или новое освоение конкретного участка сдерживают развитие смежных участков и территорий, необходимо методами экономического стимулирования обеспечить реализацию необходимых мероприятий или осуществить принудительное изъятие (выкуп) земельного участка для государственных нужд.

10. При возведении, эксплуатации, реконструкции, капитальном ремонте объектов, не запрещенных к размещению в границах прибрежных полос и водоохраных зон, необходимо обеспечить соблюдение требований Водного кодекса Республики Беларусь и проведение мероприятий по охране вод, предусмотренных проектной документацией.

Регулирующие зоны

Зоны структурно-планировочных элементов устанавливаются в границах планировочных поясов, районов, планировочного каркаса населенного пункта и других и влияют на режим размещения («основной», «возможный», «запрещенный») функциональных зон и участков, а также на параметры их застройки.

Зоны транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций устанавливаются в границах полос отвода и охранных зон и влияют на конфигурацию границ участков застройки, функциональных зон и параметры их застройки. Схемы коридоров транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций представлены на соответствующих схемах детального плана.

Зоны природоохранные устанавливаются для особо охраняемых природных территорий и объектов, природных территорий, подлежащих специальной охране, месторождений полезных ископаемых. Влияют на размещение, использование участков и параметры застройки. Представлены на чертежах «Опорный план, схема существующего состояния окружающей среды и планировочных ограничений», «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

Зоны санитарно-защитные и санитарных разрывов устанавливаются от предприятий, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду. Влияют на размещение и параметры застройки. Представлены на чертежах «Опорный план. Схема существующего состояния окружающей среды», «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

Зоны неблагоприятных инженерно-геологических условий для развития застройки устанавливаются в соответствии с инженерно-геологическим районированием территории, которое выделяет районы в различной степени благоприятные для строительства: благоприятный, ограниченно-благоприятный и неблагоприятный. Влияют на размещение и параметры застройки.

Экологические регламенты использования территории

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории детального проектирования являются:

скверы;

зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения; санитарно-защитные зоны от объектов, воздействующих на здоровье человека и окружающую среду.

Скверы. По состоянию на 01.01.2023 г. благоустроенные озелененные территории общего пользования в границах исследуемой территории отсутствуют. Проектом предлагается создание озелененных территорий общего пользования площадью 0,38 га с целью выполнения норматива обеспеченности озелененными территориями общего пользования согласно ЭкоНиП 17.01.06-001-2017, СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов».

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения. Исследуемая территория попадает в границы зон санитарной охраны водозабора «Стайский», который расположен северо-восточнее аг.Стаи. Зоны санитарной охраны водозабора нанесены на графические материалы.

Организация зон санитарной охраны, их проектирование и эксплуатация, установление границ, входящих в них территорий (поясов и зон) и режимов охраны вод, определение комплекса санитарно-охранных и экологических мероприятий, в том числе ограничений и запретов на различные виды деятельности в пределах каждого пояса, регламентируются Законом Республики Беларусь «О питьевом водоснабжении», Водным кодексом Республики Беларусь, санитарными и строительными нормами и правилами.

Санитарно-защитные зоны. Санитарно-гигиенические планировочные ограничения установлены в соответствии с Постановлением Совета Министров от 11.12.2019 г. №847 «Об утверждении специфических санитарно-эпидемиологических требований» (далее – ПСМ №847)) и других технических нормативных правовых актов в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

На территории детального плана санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы от объектов-источников загрязнения были приняты в соответствии с действующими нормами.

Система градостроительных регламентов

Виды градостроительных регламентов					
А	Б	В	Г	Д	Е
Типы функциональных зон	Виды строительных объектов	Параметры застройки	Изменение использование территории	Планировочные ограничения	Порядок осуществления АГД
1. Жилые зоны – Ж 2. Общественные зоны – О 3. Рекреационные зоны – Р 4. Производственная – П 5. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры – Т, И	Перечни основных и дополнительных объектов режимами «приоритетного», «возможного», «запрещенного» размещения в зонах: жилых общественных ландшафтно-рекреационных	1. Интенсивность градостроительного освоения, соотношение видов застройки и использования территории, % 2. Застроенность, озелененность, % 3. Физические параметры объектов и участков (м, м ² , м ³ , га, км ²)	1. Режим «сохранение» существующих зон и участков, соответствующих регламентам генерального плана 2. Режим «реконструкция» существующих зон и участков, не соответствующих требуемым параметрам и разрешенным видам застройки, установленным Генеральным планом	Регулирующие зоны: 1. Зоны (полосы отвода) транспортных сооружений и коммуникаций 2. Зоны (полосы отвода) инженерных сооружений и коммуникаций 3. Зоны природоохранные 4. Зоны санитарно-гигиенические	1. «Общий» упрощенный порядок осуществления АГД при соответствии заявки регламентам генерального плана в части вида и параметров застройки, а также регламентам в детальной градостроительной документации 2. «Специальный» порядок осуществления АГД при заявке на размещение объекта, отнесенного детальным планом к режиму возможного - «В» размещения; при отклонении от нормативных параметров застройки в режиме вынужденного несоответствия; 3. Невозможность осуществления АГД для объектов, запрещенных к размещению в соответствующей зоне (режим «З»), а также для участков, освоение, трансформация или реконструкция которых не возможна без детальных градостроительных планов

ТИПОЛОГИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

В переделах границ проектируемого района выделены следующие типы функциональных зон:

ТИП И ПОДТИП ЗОНЫ	ВИД ЗОНЫ	
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ		
Регулирующие зоны		
ЖИЛАЯ ЗОНА (Ж)		
Жилая усадебная застройка (Ж-2)	Ж-2.1	усадебная низкоплотная застройка
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА (О)		
Общественная специализированная застройка (О-2)	О-2.3	торгово-обслуживающих предприятий
РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ (Р)		
Озелененные территории общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)	Р-1.2	озелененные территории общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками
ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)		
Озеленение специального назначения (Л-3)	Л-3	прочее озеленение
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)		
Транспортных коммуникаций (Т-1)	Т-1.1	улиц и дорог
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (С)		
Ведения личного подсобного хозяйства, садово-огородных участков		
Регулируемые зоны		
Архитектурно-пространственного (композиционного) регулирувания		

5. Регламенты основных типов функциональных зон

5.1. Жилые зоны

Регламент А. Тип и подтипы жилых зон

В границах Детального плана жилые зоны (Ж) формируются существующей и проектируемой усадебной застройкой:

ЖИЛАЯ ЗОНА (Ж)		
Жилая усадебная застройка (Ж-2)	Ж-2	низкоплотная

Зоны жилой усадебной застройки включают жилые территории комплексной усадебной застройки, на которых расположены:

- усадебная застройка;
- блокированная застройка;
- учреждения дошкольного и общего среднего образования;
- объекты повседневного обслуживания;
- зеленые насаждения ограниченного пользования;
- инженерная инфраструктура
- улицы, проезды.

Физические параметры

№ п/п	Физические параметры	Типы участков усадебной застройки
		низкоплотная
1	Величина земельного участка, включая площадь застройки, га	0,25
2	Высота застройки, эт.	1-3
3	Общая площадь дома, кв.м	определяется при конкретном проектировании

Регламент Б. Виды объектов, разрешенных и запрещенных к размещению в жилых зонах

Перечень объектов, разрешенных и запрещенных к размещению на территориях в жилых зонах:

№№	Строительные объекты	Территориальная зона
		Ж-2
1.	Жилая застройка:	
1.1.	многоквартирные жилые дома (6-9 этажей)	З
1.2.	многоквартирные жилые дома (4-5 этажей)	З
1.3.	многоквартирные жилые дома (1-3 этажа)	В
1.4.	Усадебные жилые дома	О
2.	Общежития	В

№№	Строительные объекты	Территориальная зона
		Ж-2
3.	Дачные дома	З
4.	Агроусадьбы	В
5.	Учреждения научно-образовательные	В
6.	Учреждения здравоохранения и соцобеспечения:	
6.1	пункты первично-санитарной помощи	З
6.2.	поликлиники	З
6.3.	станции скорой помощи	З
6.4.	больницы	З
6.5.	центры социальной защиты для одиноких, престарелых с дневным пребыванием	В
7.	Торгово-бытовые объекты	В
8.	Учреждения культуры и искусства	З
9.	Культовые объекты	В
10.	Административно-деловые учреждения	З
11.	Физкультурно-спортивные сооружения	З
12.	Коммунально-обслуживающие объекты	З
13.	Коммунально-складские объекты	З
14.	Промышленные предприятия	З
15.	Объекты внешнего транспорта	З
16.	Объекты озеленения	О

Режимы размещения:

О – основное (разрешенное в общем порядке);

В – возможное (по обоснованию);

З – запрещенное.

5.2. Общественно-деловые зоны

В границах детального плана выделяется общественно-деловая зона (О), формируемая общественной специализированной (О-2) застройкой.

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА (О)		
Общественная специализированная застройка (О-2)	О-2.3	торгово-обслуживающих предприятий

Зоны общественных объектов специализированной застройки формируются внутри проектируемого района и примыкают к территориям улиц, жилых и ландшафтно-рекреационных зон. К объектам специализированной застройки относятся административно-деловые,

торгово-обслуживающие предприятия, медицинские специализированные и объекты рекреационного назначения.

Регламент Б. Виды объектов, разрешенных и запрещенных к размещению в общественных зонах

Перечень объектов, разрешенных и запрещенных к размещению на территориях общественных зон:

Объекты строительства	Зона общественной специализированной застройки (О-2)
	О-2.3
Объекты органов государственного управления и местного самоуправления	З
Финансово-кредитные учреждения, здания проектных организаций, контролирующих органов, общественных организаций издательств и редакций	З
Торговые центры, фирменные и специализированные магазины	О
Площадки для размещения передвижных средств разовой и разносной торговли, нестационарных объектов общественного питания и бытового обслуживания	О
Оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные рынки	В
Рестораны, кафе, предприятия быстрого питания	В
Гостиницы	В
Парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания	В
Объекты почтовой связи и электросвязи	В
Театральные залы, кинозалы, музеи, выставочные залы	В
Культовые объекты	З
Библиотеки, информационные центры, центры досуга	В
Дома культуры	З
Объекты финансово-кредитных учреждений (банкоматы и инфокиоски), юридические консультации, офисы	З
Автозаправочные станции для легковых автомобилей	З
Инженерно-технические объекты и или сооружения	З
Склады и базы	З
Объекты озеленения	О
Клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, стадионы ручных игр, спортивные площадки	В
Учреждения общего среднего образования, учреждения дошкольного образования (в том числе с формой инклюзивного образования)	З
Учреждения внешкольного воспитания (в том числе с формой инклюзивного образования)	З

Объекты строительства	Зона общественной специализированной застройки (О-2)
	О-2.3
Учреждения высшего, среднего и профессионально-технического образования (в том числе с формой инклюзивного образования)	З
Специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры	З
Территориальные поликлиники, станции скорой помощи, станции переливания крови	З
Пункты первичной доврачебной и (или) врачебной медико-санитарной помощи	З
Аптеки, аптечные киоски	В
Центры социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации	З
Многоквартирные жилые дома	З
Усадебная застройка	З
Промышленные, коммунально-складские, коммунально-обслуживающие предприятия и (или) объекты	З
Места временного и постоянного хранения автомобилей	З
боксовые гаражи	З
Общественные туалеты	З

Режимы размещения:

О – основное (разрешенное в общем порядке);

В – возможное (по обоснованию);

З – запрещенное.

Регламент В. Параметры застройки

Интенсивность градостроительного освоения территорий общественных зон

Типология общественных территорий	Коэффициент интенсивности застройки территории, K_d	Коэффициент застройки, K_z
Застройка центров обслуживания жилых районов	1,5	0,3

Удельные соотношения общественных и жилых функций в общественных зонах представлены в следующей таблице:

Подтип зоны общественной застройки	Доля территорий, %	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
специализированная	до 80%	до 30%

Показатели застроенности и озелененности территорий устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Индексы	Подтип зоны общественной застройки	Показатели освоения, %		
			застроенность	поверхность с твердым покрытием	озелененность, не менее
1	О-2	Специализированная застройка	до 50	до 25	35

Физические параметры объектов и участков

Этажность общественной застройки: 1-2 этажа.

Формирование общественных центров следует осуществлять с учетом следующих принципов:

высокая интегрированность и интенсивность использования общественных территорий;
 организация пешеходных и велосипедных связей, обеспечение нормируемой доступности объектов обслуживания;
 высокий уровень озелененности и ландшафтного благоустройства;
 экологическая безопасность общественных территорий (защищенность от загрязнения атмосферного воздуха и почвы, шума и вибрации и другого).

5.3. Рекреационные зоны. Ландшафтная зона специального назначения

Регламенты функционального использования территорий в рекреационной зоне

Регламент А. Подтипы рекреационной зоны

В соответствии с Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. N 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь», рекреационные зоны – территории, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, городские леса, лесопарки, пляжи и иные объекты отдыха и туризма, территории для велодвижения и велоинфраструктуры.

В соответствии с настоящим проектом в состав рекреационной функциональной зоны (Р) входят озелененные территории общего пользования – общедоступные благоустроенные озелененные территории – скверы, образующие основу системы озелененных территорий:

– Р-1.2 – озелененные территории общего пользования со средними рекреационными нагрузками (скверы).

Отнесение озелененной территории к рекреационной зоне устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных функций соответствующего типа не менее 65 процентов ее площади.

Осуществление хозяйственной и иной деятельности на рекреационных территориях регулируется Законом Республики Беларусь «О растительном мире» и регламентами Детального плана.

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения, территорий для велодвижения и велоинфраструктуры. На территориях зон с учетом условий их размещения могут находиться все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения, объекты общественного назначения в составе объектов озеленения (административные, объекты культуры и массового отдыха, объекты физкультуры и спорта, спортивные площадки, объекты торгово-бытового назначения и временные павильоны, объекты общественного питания, информационные стенды, выставочные экспозиции, пункты оказания медицинской помощи, пункты проката, общественные туалеты), культовые объекты.

На рекреационных территориях не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается строительство жилых домов.

В рекреационных зонах допускается сохранение ранее освоенных территорий другого типа (общественной и усадебной жилой застройки, инженерно-транспортных коммуникаций и объектов специального назначения), строительство и реконструкция инженерных сетей и коммуникаций.

На землях сторонних пользователей в рекреационных зонах с регламентом «сохранение существующего использования» в границах участков допускается реконструкция существующих зданий, сооружений и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, новое строительство в объеме, необходимом для безопасного функционирования, благоустройство и озеленение территории.

Регламент В. Параметры использования

Соотношение видов использования территории

Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «О растительном мире», а также ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности», утвержденными постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 №5-Т.

Зона	Уровень благоустройства	Параметры (элементы территории, % от общей площади)			Допустимые рекреационные нагрузки чел/гектар
		озелененные территории, не менее	тропиночно-прогулочная сеть с площадками кратковременного отдыха, до	капитальные строения, до	
Р-1.2	Благоустройство сквера. Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство площадок для мест кратковременного отдыха, оборудование площадок для спортивных игр	65	35	1	40-60

Регламенты функционального использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения

Регламент А. Ландшафтная зона специального назначения.

В составе функциональной зоны с учетом основного вида (Л) использования территории выделен один тип:

- Л-3 – прочее озеленение.

В категорию прочего озеленения включены труднодоступные участки озелененных территорий в ложбинах стока, каналах мелиоративной сети.

В границах функциональной зоны типа «прочее озеленение» не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается строительство жилых домов. В данном типе функциональной зоны могут находиться все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения, объекты общественного назначения в составе объектов озеленения (административные, объекты культуры и массового отдыха, объекты физкультуры и спорта, спортивные площадки, объекты торгово-бытового назначения и временные павильоны, объекты общественного питания, информационные стенды, выставочные экспозиции, пункты оказания медицинской помощи, пункты проката, общественные туалеты), культовые объекты при условии соблюдения норматива озелененности типа функциональной зоны.

При разработке проектной документации на озелененные территории специального назначения следует руководствоваться действующими техническими нормативными правовыми актами и нормативными правовыми актами в области обращения с объектами растительного мира

Регламент В. Параметры использования

Соотношение видов использования территории

По решениям Генерального плана для ландшафтной зоны специального назначения типа «прочее озеленение» устанавливается озелененность – не менее 80%.

5.4. Дополнительные зоны

В проекте детального плана дополнительно выделены зоны транспортной инфраструктуры и сельскохозяйственная зона.

ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)		
Транспортных коммуникаций (Т-1)	Т-1.1	Улиц и дорог
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (С)		
Ведения личного подсобного хозяйства, садово-огородных участков		

Территории, определённые под транспортные коммуникации (Т-1), должны составлять, как правило, не менее 80% всей территории функциональной зоны. Для улиц озеленённость должна быть не менее 24,6%.

Сельскохозяйственные зоны (С) – ведения личного подсобного хозяйства, садово-огородных участков. Для данного подтипа зоны характерно сохранение сельскохозяйственного использования до начала освоения в качестве резервных территорий для застройки. Функционирование зон сельскохозяйственного использования осуществляется в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь. Изменение функционального назначения территории в генеральном плане не прекращает права пользования этими землями прежними землепользователями до момента изъятия их для застройки (в соответствии с «Кодексом Республики Беларусь о земле»).

Регламенты по предупреждению чрезвычайных ситуаций

Регламенты по предупреждению чрезвычайных ситуаций (далее – регламент ЧС) направлены на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, сохранение здоровья людей, снижение размеров вреда, причиненного окружающей среде, и материального ущерба в случае возникновения чрезвычайных ситуаций.

Регламенты ЧС разработаны с учетом требований нормативных правовых актов в области защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, пожарной, промышленной, ядерной и радиационной безопасности и гражданской обороны.

Регламенты ЧС определяются с учетом возникновения возможных чрезвычайных ситуаций, наличием сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций на проектируемой территории. Требования регламента ЧС распространяется на размещение объектов и функциональное зонирование и на обеспечение противопожарной защиты территории представлены в нижеследующей таблице.

Таблица. Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

Требования регламента	Основание (требование) НПА,ТНПА, СН, СП	Ограничения и требования регламента
Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию.		
при строительстве высоту зданий определять с учетом дислокации подразделений по чрезвычайным ситуациям и их оснащением и техническими характеристиками специальной пожарной аварийно-спасательной техникой для спасения людей с высот (пожарные автолестница, автоподъемник)	п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»	в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором отсутствует специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот (пожарные автолестница и автоподъемник), — 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 пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот, — не более высоты подъема имеющейся в подразделении

		пожарной автолестницы или автоподъемника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического.
осуществлять нормирование условий прокладки инженерных и технологических сетей по проектируемой территории	п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009	
Требования по обеспечению противопожарной защиты		
учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями	п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009	Требования к противопожарным разрывам между зданиями и сооружениями определены в СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»
учитывать требования по нормированию расстояний от границ населенного пункта, до границ лесного массива	п. 4.3.11. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»	Расстояние от границ населенного пункта, до границ лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м.

РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица измерения	Совр. состояние	По генплану	
			I этап	II этап
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс. чел.	0,08	0,17	0,33
Плотность населения	чел/га	1,9	3,9	7,5
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории в границах детального планирования	га/%	42,4/100	43,9/100	43,9/100
Жилые, в том числе:	га/%	10,2/24,1	17,5/39,8	29,9/68,1
• <i>жилой усадебной застройки</i>	га/%	10,2/24,1	17,5/39,8	29,9/68,1
Общественные	га/%	0,1/0,2	0,2/0,5	0,2/0,5
Рекреационные	га/%	-	0,08/0,2	0,38/0,8
Ландшафтные зоны специального назначения	га/%	1,8/4,2	1,8/4,1	1,8/4,1
Транспортной инфраструктуры	га/%	4,2/9,9	4,6/10,5	10,72/24,4
Водные поверхности	га/%	0,3/0,7	0,3/0,7	0,3/0,7
Сельскохозяйственные	га/%	18,3/43,2	13,3/30,3	0,6/1,4
Прочие	га/%	7,5/17,7	6,12/13,9	-
Общая территория в расчете на одного жителя	кв. м /чел.	5300	2582	1330
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. кв.м/ квартир (домов)	2,6/42	5,3/69	10,1/117
усадебного типа	тыс. кв.м/ домов	2,6/42	5,3/69	10,1/117
многоквартирного типа (1 -3 этажа)	тыс. кв.м/ квартир	-	-	-
Объемы нового жилищного строительства	тыс. кв.м/ квартир (домов)	-	2,7/27	4,8/48
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс. кв.м/домов	-	-	-
Средняя плотность жилищного фонда	кв.м/га	255	303	338
Средняя жилищная обеспеченность населения	кв.м общ.пл./ чел.	32,5	31,2	30,6
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Торговые объекты	кв.м. торг.пл, кв.м торг.пл./тыс.жит	-	100/588	100/303
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети	км	2,7	4,25	5,6
в том числе:				
магистральных улиц		2,2	2,2	2,2
жилые улицы основные		0,5	0,9	1,3
жилые улицы второстепенные		-	1,15	2,1
Автомобильные стоянки, парковки	машино-мест	-	-	-
Автомобильные парковки для объектов общественного назначения	машино-мест	-	5	5
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				

Показатели	Единица измерения	Совр. состояние	По генплану	
			I этап	II этап
Общее водопотребление	тыс.куб.м/сут	0,01	0,03	0,06
Объем сточных вод	тыс.куб.м/сут.	-	0,02	0,05
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	0,06	0,46	0,58
Суммарное газопотребление	млн.куб.м/год	-	0,21	0,39
Суммарное теплотребление	МВт	-	0,1	0,1
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	0,06	0,09	0,15
Количество коммунальных отходов	тыс.т/год	0,01	0,03	0,06
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-
7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь санитарно-защитных зон	га	22,7	0,1	0,3
Площадь зон охраны природных комплексов и ресурсов	га	3,3	4,0	4,0
Озелененность территории	%	47,4	40,2	38,4
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования в границах проектирования	м2/чел	-	4,6	11,4