

РЕШЕНИЕ ЛЕПЕЛЬСКОГО РАЙОННОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА

18 июня 2021 г. № 578

Об утверждении градостроительного проекта детального планирования

(Извлечение)

На основании абзаца четвертого части первой пункта 2 статьи 17 Закона Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» Лепельский районный исполнительный комитет РЕШИЛ:

1. Утвердить градостроительный проект детального планирования «Детальный план района многоквартирной жилой застройки микрорайона «Северо-Восточный» (прилагается).
2. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на заместителя председателя Лепельского районного исполнительного комитета по направлению деятельности.
3. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

Председатель

М.Л.Киселевич

Управляющий делами

В.И.Полонский

УТВЕРЖДЕНО

*Решение
Лепельского районного
исполнительного комитета
18.06.2021 № 578*

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

«Детальный план района многоквартирной жилой застройки микрорайона «Северо-Восточный»

СОСТАВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

Утверждаемая часть

Книга 1. Основные положения Градостроительные регламенты

Приложение

Обосновывающая часть

Книга 2 – для служебного пользования

Книга 3 – для служебного пользования

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

СОДЕРЖАНИЕ

Глава 1. Общие данные

Глава 2. Основные положения

§ 1. Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района

§ 2. Основные проектные решения

§ 3. Первоочередные градостроительные мероприятия

§ 4. Основные технико-экономические показатели детального плана

Глава 3. Градостроительные регламенты

§ 1. Функционально-планировочная организация

§ 2. Параметры застройки и использования проектируемой территории*

§ 3. Формы освоения территории

§ 4. Планировочные ограничения

* Для служебного пользования.

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ДАННЫЕ

1. Градостроительный проект детального планирования «Детальный план района многоквартирной жилой застройки микрорайона «Северо-Восточный» (далее – детальный план) выполнен в соответствии с ТКП 45-3.01-284-2014* (02250) «Градостроительство. Градостроительный проект детального планирования. Основные положения», утвержденным приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 24 марта 2014 г. № 73, на основании:

решения Лепельского районного исполнительного комитета от 20 сентября 2019 г. № 924 «О разработке градостроительного проекта»;

задания на разработку градостроительного проекта детального планирования, подписанного комитетом по архитектуре и строительству Витебского областного исполнительного комитета.

2. При проектировании территории детального плана учтены:

данные государственного учреждения «Республиканский центр по гидрометеорологии, контролю радиоактивного загрязнения и мониторингу окружающей среды» от 02.07.2020 № 9-2-3/878 «О предоставлении специализированной экологической информации»;

информация Министерства культуры Республики Беларусь от 30.06.2020 № 04-09/794/н «О предоставлении информации»;

исходные данные Лепельского районного отдела по чрезвычайным ситуациям МЧС Республики Беларусь от 10.06.2020 № 42-43/05-13/488 для разработки раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций»;

отчет о выполнении работ «Оценка состояния объектов растительного мира с разработкой мероприятий по оптимизации планируемой хозяйственной деятельности по объекту «Детальный план района многоквартирной жилой застройки микрорайона «Северо-восточный» в г. Лепель»» научно-исследовательской лаборатории экологии ландшафтов Факультета географии и геоинформатики БГУ от 2020 г.;

данные коммунального унитарного производственного предприятия «Боровка» от 09.06.2020 № 01-10/1429;

данные отдела по образованию Лепельского районного исполнительного комитета от 21.07.2020 № 01-1н/1255 «О предоставлении данных»;

данные учреждения здравоохранения «Лепельская центральная районная больница» от 22.06.2020 № 01-43/3143;

паспорт воинского захоронения (захоронения жертв войны) № 2232 от 15.07.2017 г.;

протокол рассмотрения в Лепельском районном исполнительном комитете проектных предложений по детальному плану, представленных унитарным предприятием (далее – УП) «Минскградо» от 11.08.2020 г.

3. При разработке детального плана использованы материалы:

топографической подосновы М 1:2000;

ЗИС Республики Беларусь, УП «Проектный институт Белгипрозем»;

анкетных данных предприятий и организаций на проектируемой территории, представленных по запросам УП «Минскградо»;

генерального плана г. Лепеля, утвержденного решением Лепельского районного Совета депутатов от 27.11.2018 № 32.

4. Цель детального плана: разработка технического нормативного правового акта для регулирования градостроительной деятельности на проектируемой территории в части установления градостроительных требований к ее использованию и застройке в увязке с решениями генерального плана г. Лепеля.

Градостроительное развитие проектируемой территории направлено на реализацию основных положений жилищной политики Республики Беларусь, наращивание социально-экономического потенциала северо-восточного района г. Лепеля и создание комфортной среды жизнедеятельности жителей этой части города.

5. Задачи детального плана:

разработка предложений по комплексной реконструкции проектируемого района с учетом современных градостроительных требований (размещение многоквартирной жилой застройки по схеме свободных от транспорта замкнутых и полужамкнутых дворовых территорий, индивидуальный подход к планировке каждого элемента градостроительной структуры района, сохранение природного ландшафта зеленых территорий и их использование под рекреационную функцию и др.);

определение оптимальной планировочной структуры и функционального зонирования, создание полноценной городской инфраструктуры, расчет оптимальных параметров развития проектируемой территории;

разработка градостроительных требований к застройке и использованию проектируемой территории в части:

установление и корректировка красных линий уличной сети;

определение типологии и границ функциональных зон;

определение градостроительных регламентов;

разработка первоочередных мероприятий по реализации детального плана.

6. Детальным планом установлено поэтапное освоение проектируемой территории:

первоочередное освоение территории (1 этап) – 2025 год;

расчетный срок освоения территории – 2030 год;

перспективное освоение территории (перспективное развитие) – после 2030 года.

7. Проектируемая территория площадью 24 га расположена в северо-восточной части г. Лепеля и примыкает к городской магистрали – ул. Витебской, которая является составной частью городского планировочного каркаса и связывает проектируемую территорию с городским центром и автомагистралью республиканского значения Минск–Витебск (М-3).

8. Границами проектирования являются:

с севера и северо-запада – ул. Витебская;

с востока – граница санитарно-защитной зоны производственного участка по переработке масляничных культур, граница производственного участка по переработке масляничных культур, граница земельного участка электроподстанции (республиканское унитарное предприятие «Витебскэнерго»);

с юга – ул. Госпитальная;

с юго-запада – граница земельного участка Заозёрского опытно-производственного лесничества государственного лесохозяйственного учреждения «Лепельский лесхоз» (далее – Заозёрское лесничество ГЛХУ «Лепельский лесхоз»).

ГЛАВА 2 ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

§ 1. Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района

9. Градостроительное развитие проектируемого района в соответствии с генеральным планом г. Лепеля.

Детальным планом реализуется стратегия генерального плана г. Лепеля по формированию на проектируемой территории жилого образования многоквартирной жилой застройки в соответствии со схемой функционального зонирования. Как и в генеральном плане г. Лепеля, рассматриваемая территория определена преимущественно зонами жилой многоквартирной (Жмн) застройки. При этом сохраняются и определенные генеральным планом формы освоения территории под жилую многоквартирную застройку с выделением зон преобразования городских территорий, в т.ч.:

зоны модернизации и (или) уплотнения жилой многоквартирной застройки (ИР), установленной для участков существующей жилой многоквартирной рассредоточенной застройки по ул. Витебской;

зоны нового освоения (жилищного строительства), определенной для территорий, покрытых городским лесом.

Структурообразующей планировочной осью внутри района выступит бульвар (ЛР1) вдоль пешеходной трассы, связывающей запланированный генеральным планом на сопредельной территории с северной стороны ул. Витебской общественный центр района и расположенные с южной стороны корпуса учреждения здравоохранения «Лепельская центральная районная больница». В соответствии с генеральным планом предусмотрено сохранение социально-педагогического центра (Осп-но) и модернизация гаражного кооператива «Госпитальный» (Та-г).

Как и в генеральном плане г. Лепеля, полное освоение проектируемой территории запланировано поэтапно:

на 1-й этап реализации (до 2025 г.) – на реконструируемых участках и отдельных участках Заозёрского лесничества ГЛХУ «Лепельский лесхоз» в районе ул. Госпитальной;

расчетный срок (до 2030 г.) – на всей территории, кроме участка Заозёрского лесничества ГЛХУ «Лепельский лесхоз» в районе ул. Госпитальной;

за расчетный срок (после 2030 г.) – на участке Заозёрского лесничества ГЛХУ «Лепельский лесхоз» в районе ул. Госпитальной.

10. Стратегия развития проектируемого района по детальному плану.

Основные положения и решения детального плана предусматривают комплексное сбалансированное развитие планировочной структуры, функционального зонирования, системы общественного обслуживания, инженерно-транспортной инфраструктуры, а также предусматривают реализацию мероприятий по охране окружающей среды и созданию условий безопасности жизнедеятельности.

Планировочная структура проектируемой территории будет формироваться как взаимоувязанная система 4 планировочных образований, границами которых являются красные линии существующих и проектируемых улиц, участки городского леса и территории инженерных сооружений. Планировочные образования будут сформированы преимущественно жилой, а также общественной и коммунальной застройкой (группы жилых домов, территории общественных объектов, боксовых гаражей в границах регулирования застройки), и озелененными территориями общего пользования (бульвары, парк).

Природный планировочный каркас сформируют озелененные территории общего пользования, включающие бульвары по оси север-юг от ул. Витебской до центральной районной больницы и по оси восток-запад в сторону мемориала павшим воинам с мемориальным парком в его окружении, а также озеленение вдоль ул. Витебской и в жилой застройке с максимально возможным сохранением существующей древесной растительности. Таким образом создается непрерывная система озеленения.

Пешеходный каркас увязан с планировочной структурой района. Обустройство по границам планировочных элементов пешеходных связей обеспечит комфортное перемещение внутри района пешком и с использованием немоторизованного транспорта. Ориентация пешеходных направлений обеспечит кратчайшие и удобные связи к остановкам общественного транспорта, объектам обслуживания, местам отдыха, общения и спорта.

Транспортный каркас проектируемой территории включает сеть окаймляющих улиц (ул. Витебская – магистральная, ул. Госпитальная – основная жилая) и внутрирайонную местную сеть, которая формируется улицами Проектируемая № 1, № 2 и № 3. В планировочной организации сети местных улиц отражены: решения генерального плана по трассировке ул. Проектируемой № 2, воссозданы элементы исторической трассировки аллеи бывшего госпиталя и трассировки незалесенных коридоров природного ландшафта, а также созданы условия рациональной конфигурации

проектируемых кварталов жилой застройки. Последнее позволит размещать группы жилых домов по квартальному типу и обслуживать их со стороны улицы.

Функциональное преобразование городской среды на проектируемой территории на первом этапе будет осуществляться путем нового строительства на неблагоустроенных, незастроенных и незалесенных территориях со сносом ветхих хозяйственных построек в планировочных образованиях № 1, № 3 и № 4. На последующих этапах – на залесенных территориях и территориях ветхой, физически и морально изношенной застройки со сносом. Создания комфортной и масштабной человеку жилой среды будет обеспечено возведением жилой многоквартирной среднеэтажной (3–5 этажей) застройки квартального типа.

Сохранение природного ландшафта на участках Лепельского лесхоза и городского леса в окружении мемориала придаст уникальные качества городской среды на территории проектируемого района.

Формирование системы общественного обслуживания в границах детального плана также обусловлено функциональным зонированием и структурно-планировочной организацией территории. Так, в планировочном узле на пересечении магистральной ул. Витебской и ул. Весенней (ул. Проектируемой № 2) формируется общественный центр района в увязке с ландшафтно-рекреационным комплексом. Его составной частью станет зона смешанной общественно-жилой застройки. Здесь предусмотрено сохранение и размещение ряда отдельно стоящих объектов общественного обслуживания. Реконструкция существующих и размещение новых объектов общественного обслуживания (в т. ч. встроенных) предусмотрена вдоль основной пешеходной оси «север-юг» (планировочный элемент № 3.3) и ул. Госпитальной.

Строительство детских садов будет осуществляться на комфортных участках на удалении от магистральных улиц в глубине проектируемого района вдоль основных пешеходных связей и озелененных территорий бульвара (планировочный элемент № 3.3).

§ 2. Основные проектные решения

11. Детальным планом предусматривается:

11.1. Сформировать комфортную городскую среду за счет использования следующих градостроительных форм освоения:

трансформация (изменение функционального назначения) неэффективно используемых участков «заброшенных» объектов и отдельных участков озелененных территорий с размещением нового жилищного строительства, объектов общественного обслуживания и коммунального назначения;

реконструкция с изменением параметров неблагоустроенной части территорий городского леса, участка социально-педагогического центра с изменением параметров застройки, участка гаражного кооператива «Госпитальный» с увеличением параметров застройки, участка неэксплуатируемого здания бывшего госпиталя под общественную функцию с сохранением параметров застройки, участка здания бывшего магазина под общественную функцию с сохранением параметров застройки;

сохранение участков существующей жилой застройки по ул. Витебской, участка захоронений с мемориалом павшим воинам, отдельных участков Заозёрского лесничества ГЛХУ «Лепельский лесхоз».

11.2. Гармонизировать территориально-пространственную организацию проектируемого района с формированием четырех разделенных проектируемыми улицами планировочных образований, которые отличаются характером градостроительного освоения и этапами реализации.

1-ое планировочное образование подлежит освоению на первом этапе под многоквартирное среднеэтажное жилищное строительство, под строительство детского сада на 90 мест, сохранение группы существующих жилых домов и обустройство рекреационной зоны на базе существующей растительности полосы вдоль ул. Витебской. Здесь же по ул. Витебской запланировано строительство объекта торговли и бытового обслуживания. Развитие южной части квартала будет осуществляться путем реконструкции с улучшением параметров застройки гаражного кооператива «Госпитальный», строительства жилой блокированной застройки и размещением на въезде в район по ул. Березинская объекта общественного обслуживания.

2-ое планировочное образование подлежит освоению на расчетный срок и отличается большим функциональным разнообразием. Здесь будет осуществляться многоквартирное среднеэтажное жилищное строительство со сносом ветхих строений и максимальным сохранением древесной растительности на внутридворовых территориях, осуществлена реконструкция социально-педагогического центра, реконструкция здания бывшего госпиталя под объект общественного обслуживания, а также сохранено административное здание (бывшее КПИ военного городка). Особый характер освоения территории северной части планировочного образования продиктован сохранением мемориала павшим воинами сохранением в его окружении мощной древесной растительности. Здесь же будет реализовано ландшафтно-рекреационное обустройство и создан небольшой мемориальный парк, западная сторона которого будет продолжена обустройством пешеходного бульвара. В зоне формируемого общественного центра района на пересечении ул. Витебской с ул. Проектируемая № 2 будет построен объект общественного обслуживания.

3-е планировочное образование подлежит полному освоению за расчетный срок после 2030 года под многоквартирное среднеэтажное жилищное строительство с размещением детского сада на 70 мест и организацией пешеходного бульвара (планировочный элемент № 3.3). Отнесение срока освоения будет сдерживаться наличием здесь обширного участка мощной древесной растительности Заозёрского лесничества ГЛХУ «Лепельский лесхоз» и его сохранение до 2030 года. Тем не менее на отдельных наименее залесенных участках лесхоза по ул. Госпитальной жилищное строительство намечено на первом этапе и будет продолжено по ул. Проектируемой № 3 в период до 2030 года.

4-е планировочное образование подлежит полному освоению за расчетный срок после 2030 года. При этом уже на первом этапе на относительно свободном участке за пределами санитарно-защитной зоны будет осуществлено строительство многоквартирных среднеэтажных жилых домов. Часть территорий планировочного образования будет осваиваться с параметрами коммунальной зоны и размещением в ее составе транспортно-обслуживающих объектов (гаражей боксового типа) и котельной. На значительных территориях сохранится современное их использование Заозёрского лесничества ГЛХУ «Лепельский лесхоз» как лесных угодий, но с учетом требований выполнения лесными посадками санитарно-защитных функций от прилегающего промпредприятия и электроподстанции.

11.3. Обеспечить освоение жилых территорий с достижением высокого уровня многофункциональности и комплексности застройки (жилых домов, объектов образования, торговли, бытового обслуживания, общественного питания, объектов транспортной и инженерной инфраструктуры и др.); создать 3–5 этажными жилыми домами уютные двory с закрытыми, полузакрытыми и открытыми пространствами; обустроить в полном объеме для жителей квартала парковочными местами и разместить их преимущественно вне жилых дворов.

11.4. Рационально использовать городскую землю, включая расположенную со стороны ул. Березинская небольшую по площади территорию и строительством на ней квартала блокированных жилых домов с земельными участками до 4-х соток.

11.5. Сформировать выразительный градостроительный ансамбль застройки вдоль магистральной ул. Витебской и основной жилой ул. Госпитальной за счет индивидуального архитектурного и цветового решения общественных зданий и многоквартирных 5 этажных жилых домов.

11.6. Осуществить в полном объеме благоустройство, декоративное озеленение, торшерное освещение и инженерное обустройство участка захоронений с мемориалом павшим воинам, сформировав, таким образом, вокруг него городской мемориальный парк с учетом охранных требований согласно паспорту объекта.

Осуществить в полном объеме благоустройство, декоративное озеленение, торшерное освещение и инженерное обустройство озелененной территории бульвара как главной пространственной оси проектируемого района, обеспечивающей комфортную связь комплекса объектов общественного центра района с остановкой общественного транспорта на ул. Витебская с центральной районной больницей г. Лепеля.

11.7. Организовать уличную и внутриквартальную сеть велодорожек с учетом ее включения в структуру общегородской сети велодвижения.

11.8. Обеспечить местами постоянного хранения автотранспорта для жителей многоквартирной застройки в составе профилей обслуживающих местных улиц, на междворовых территориях и на территории запроектированных массивов боксовых гаражей. То же для жителей блокированной застройки обеспечить в границах земельных участков их домов.

12. По организации транспортного обслуживания предусматривается:

создание сети безопасных и привлекательных улиц, обеспечивающих условия для различных видов передвижений (автомобиль, автобус, велосипед, пешеход);

включение уличной и внутриквартальной сети велодорожек в общую структуру городской сети велодвижения;

организация кратчайших и удобных связей к остановкам общественного транспорта, объектам обслуживания, местам отдыха, общения и спорта;

100 % обеспеченность района местами хранения автомобилей;

организация уличной и внутриквартальной сети велодорожек на проектируемой территории проработана с учетом включения ее в структуру общегородской сети велодвижения;

организация пешеходных связей увязана с планировочной структурой района и формирует пешеходный каркас. Пешеходные связи проходят по границам планировочных элементов, позволяя комфортно перемещаться внутри района пешком или с использованием немоторизованного транспорта. Основные пешеходные направления ориентированы на обеспечение кратчайших и удобных связей к остановкам общественного транспорта, объектам обслуживания, местам отдыха, общения и спорта;

обеспечение местами постоянного хранения автотранспорта в блокированной застройке предусматривается в границах земельных участков, для населения многоквартирной застройки решается в составе профилей обслуживающих местных улиц, на междворовых территориях и в запроектированных массивах боксовых гаражей.

13. По инженерному обеспечению предусматривается:

13.1. Водоснабжение. Развитие на проектируемой территории городской объединенной централизованной системы хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения с выполнением необходимой реконструкции существующих водопроводов, выносом участков водопроводов из-под пятен нового строительства, прокладкой новых кольцевых уличных и квартальных водопроводов с ликвидацией тупиковых участков, с установкой пожарных гидрантов на проектируемых водопроводах. Предлагается:

продлить водопровод Ø150 мм по ул. Витебской с продолжением вдоль западной границы планировочного образования 1 – ул. Госпитальной с подключением к питающему водопроводу Ø150 мм, образуя кольцевую сеть водоснабжения района;

выполнить реконструкцию существующего водопровода О150 – О100 мм по ул. Проектируемой № 2;

проложить водопровод О150 мм по ул. Проектируемой № 1;

при необходимости соорудить повысительных насосных станций.

13.2. Бытовая канализация. Отвод бытовых стоков выполнить в существующие городские сети бытовой канализации. Предлагается:

реконструкция трубопровода О150 мм в районе ул. Проектируемой № 2 с заменой на О200 – О250 мм, участка сети О150 мм по ул. Госпитальной с заменой на О300 мм, внеплощадочного сборного коллектора О150 мм с заменой на О300 мм на участке от ул. Госпитальной до городской канализационной насосной станции (далее – КНС) в районе ул. Березинской;

на следующих стадиях проектирования выполнить гидравлический расчет системы бытовой канализации района, определить необходимость реконструкции КНС с установкой насосного оборудования большей производительности, определить необходимость реконструкции городских очистных сооружений;

проложить сети бытовой канализации О200 мм в районе западной границы планировочного образования 1, ул. Госпитальной, ул. Проектируемой № 3.

13.3. Дождевая канализация. Сооружение закрытой системы дождевой канализации для всей проектируемой территории с закрытыми очистными сооружениями перед выпуском очищенных стоков в р. Улла. Предлагается:

проложить районный сборный трубопровод дождевой канализации О400 – О600 мм по ул. Госпитальной – ул. Березинской с сооружением закрытых ОС;

проложить уличные сети дождевой канализации О400 – О500 мм по всей существующей и проектируемой уличной сети;

строительство внутриквартальных и площадочных закрытых систем дождевой канализации с отводом поверхностных сточных вод в проектируемую сеть дождевой канализации района.

На сетях дождевой канализации территорий автостоянок и объектов, для которых регламентирована очистка поверхностных сточных вод, предусмотреть строительство локальных очистных сооружений.

13.4. Теплоснабжение. Вариант со строительством газовой котельной. Предусматривается строительство газовой котельной на территории коммунальной зоны планировочного образования 4 с газоснабжением от газопровода высокого давления ($P = 0,6$ МПа). На первый этап реализации предусмотреть сооружение котельной и установку котельного оборудования, обеспечивающего расчетное теплотребление в размере 2,3 МВт (с учетом подключения нагрузок сохраняемой застройки) и возможность увеличения мощности котельной для обеспечения расчетных тепловых нагрузок застройки расчетного этапа реализации (6,3 МВт). От котельной по ул. Госпитальной проложить питающую тепловую сеть $2 \times O273$ мм, уличные тепловые сети – $2 \times O219 - 2 \times O159$ мм. Для усадебной блокированной застройки предлагается установка индивидуальных теплогенераторов, для горячего водоснабжения – газовых водонагревателей или установка двухконтурных газовых бытовых котлов, обеспечивающих подогрев воды на нужды отопления и горячего водоснабжения.

Для варианта с использованием электрической энергии на цели отопления, вентиляции и горячего водоснабжения потребуется выполнение технико-экономического обоснования выбора источника теплоснабжения в соответствии с ТКП 241-2018 (02230) «Порядок разработки технико-экономического обоснования выбора варианта теплоснабжения при возведении и реконструкции объектов»,

утвержденным постановлением Министерства энергетики Республики Беларусь от 23 октября 2018 г. № 37.

13.5. Электроснабжение. Электроснабжение проектируемого района многоквартирной жилой застройки на напряжении 10 кВ предусматривается от ПС 110/35/10 кВ «Лепель». В соответствии с генеральным планом г. Лепеля предусмотрена реконструкция ПС 110/35/10 кВ «Лепель».

Вариант со строительством газовой котельной на нужды теплоснабжения. Предлагается:

сооружение ТП1 10/0,4 кВ на территории планировочного образования 1 и ТП2 10/0,4 кВ на территории планировочного образования 4 с питанием двумя КЛ 10 кВ от ПС 110/35/10 кВ «Лепель»;

снос существующей ТП 86, сооружение ТП3 – ТП4 10/0,4 кВ; питание проектируемых ТП 10/0,4 кВ выполнить кабельными линиями 10 кВ от системы электроснабжения 10 кВ ПС 110/35/10 кВ «Лепель» и увязать на напряжении 10 кВ между собой и с системой электроснабжения района;

существующие сохраняемые воздушные КЛ 10 кВ вынести с территорий планировочных образований в красные линии улиц и перевести в кабельное исполнение.

Вариант с использованием электрической энергии на цели отопления, вентиляции и горячего водоснабжения. Предусматривается сооружение РТП1 с питанием двумя КЛ 10 кВ от ПС 110/35/10 кВ «Лепель» и необходимого количества ТП10/0,4 кВ с питанием от РТП1.

Предусмотреть связи КЛ 10 кВ между проектируемыми ТП 10/0,4 кВ и увязку с существующей схемой электроснабжения 10 кВ района. Существующие транзитные кабельные и воздушные ЛЭП 10 кВ подлежат выносу в красные линии проектируемых улиц, воздушные ЛЭП перевести в кабельное исполнение.

13.6. Газоснабжение. Вариант со строительством газовой котельной на нужды теплоснабжения. Газоснабжение многоквартирной жилой застройки не предусматривается. На нужды пищевого приготовления предусмотрена установка электроплит. Газоснабжение потребителей усадебной блокированной застройки (на нужды пищевого приготовления, газоснабжение индивидуальных теплогенераторов и газовых водонагревателей для нужд горячего водоснабжения) выполнить от ГРП (ШРП) проектируемой котельной. Газоснабжение выполнить по сети среднего давления с установкой поквартирных газовых счетчиков. Газоснабжение проектируемой котельной выполнить от городского газопровода высокого давления ($P = 0,6$ МПа).

Вариант с использованием электрической энергии на цели отопления, вентиляции и горячего водоснабжения. Предусматривается использование электричества на нужды отопления и горячего водоснабжения для объектов нового строительства. При этом предусматривается сохранение газопотребления для сохраняемой застройки.

13.7. Телефонизация. Выполнить от существующей сети телефонной канализации автоматической телефонной станции (далее – АТС), расположенной на территории планировочного образования 2 с прокладкой уличных и площадочных сетей ТК1-4 – ТК1-1.

Предусматривается использование новых 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.

13.8. Радиодиффузия. Для обеспечения своевременного информирования населения об угрозе возникновения и о возникновении чрезвычайных ситуаций следует предусматривать размещение эфирных радиоприемников:

по одному в каждом доме блокированной жилой застройки, в многоквартирных жилых домах – в каждой квартире;

в общественных зданиях – в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации.

13.9. Телефикация. Проектируемая территория находится в зоне уверенного приема телевизионных программ, входящих в состав общедоступного пакета программ от радиотелевизионной передающей станции в г.п. Ушачи. Предусматривается использование новых технологий – пассивных оптических сетей (PON), сетей нового поколения (NGN/IMS), с обеспечением услуг связи, передачи речи, данных и мультимедиа в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет).

14. Конкретные решения по развитию систем инженерного обеспечения на проектируемой территории будут даны на последующих стадиях проектирования с учетом технических условий эксплуатирующих организаций.

15. Реализация проектных решений (на расчетный срок до 2030 года) позволит улучшить параметры планировочной организации и эффективность функционального использования проектируемой территории, в т.ч.:

увеличить численность населения в границах проектирования до 1,77 тыс. человек и создать порядка 0,16 тыс. новых рабочих мест;

полностью освоить неблагоустроенные территории и участки неэксплуатируемых объектов на площади 5,1 га;

увеличить площадь многоквартирной жилой застройки до 8,6 га (включая участок размещения детского сада на 90 мест);

увеличить территории общественной застройки до 1,6 га;

осуществить многоквартирное жилищное строительство в объеме 39,9 тыс. м² общ. пл. (расчетный показатель плотности жилищного фонда – 4165 м²/га). При этом общий многоквартирный жилищный фонд достигнет величины 42,9 тыс. м²;

построить на площади 0,2 га блокированные жилые дома;

создать жилой фонд усадебной застройки блокированного типа объемом 0,7 тыс. м² общей площади с показателем средней обеспеченности населения жилищным фондом – 50 м²/чел.;

увеличить до 0,9 га территории транспортно-обслуживающих сооружений (объектов хранения индивидуального автотранспорта);

благоустроить на площади 2,7 га озелененные территории общего пользования;

сохранить на площади 6,4 га природный ландшафт залесенных участков Заозёрского лесничества ГЛХУ «Лепельский лесхоз»;

развить улично-дорожную сеть на площади 3,7 га, в т.ч. реконструировать улицы Витебская и Госпитальная, построить улицы Проектируемая № 2 и № 3, отдельные участки улицы Проектируемая № 1 и местные проезды для обслуживания проектируемой застройки.

16. Подробно-пространственно планировочная структура и функционально организация проектируемой территории представлена на чертеже «Детальный план» согласно приложению.

17. Итогом реализация проектных решений детального плана по освоению, реконструкции и трансформации существующих территорий станет существенное увеличение градостроительного потенциала «Северо-восточного» планировочного района г. Лепеля, повысит уровень социального обслуживания его населения, сохранит и усилит историческое наследие мемориала жертвам Великой

Отечественной войны, улучшит ландшафтно-рекреационные условия проживания местных жителей, сохранит уникальное природное окружение и значительную долю древесной растительности.

§ 3. Первоочередные градостроительные мероприятия

18. В связи с востребованностью освоения проектируемой территории для размещения нового жилищного строительства в г. Лепеле, необходимости обеспечения лиц из числа многодетных семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, увеличения в городе механического и естественного прироста первоочередной период был предусмотрен до 2025 года. Срок был зафиксирован заказчиком в тендерной документации на разработку детального плана и подтвержден протоколом Лепельского районного исполнительного комитета по итогам предварительного рассмотрения проектных предложений градостроительного детального плана, представленных УП «Минскградо».

19. Детальным планом учтено намерение администрации города в первоочередном порядке освоить под жилищное строительство территории, занятые преимущественно неудобиями, участками ведения личного подсобного хозяйства в районе существующих многоквартирных жилых домов по ул. Витебской. На основании этого в детальном плане выделен участок первоочередного освоения в границах планировочного образования под номером 1. По согласованию с городской администрацией, на незалесенных участках Заозёрского лесничества ГЛХУ «Лепельский лесхоз» вдоль ул. Госпитальной также было определено первоочередное жилищное строительство.

20. Объемы нового многоквартирного и блокированного жилищного строительства по планировочным образованиям и этапам освоения представлены в таблице 1.

Таблица 1. Объемы нового жилищного строительства

№ планирования образования	Тип застройки участка	Жилищный фонд, тыс. м ²	Этап реализации
1	Жилая многоквартирная застройка	11,6	1 этап
	Жилая блокированная застройка	0,7	1 этап
2	Жилая многоквартирная застройка	15,4	расчетный срок
3	Жилая многоквартирная застройка	41,1	1 этап, расчетный срок, перспективное развитие
4	Жилая многоквартирная застройка	4,4	1 этап
	Всего:	73,2	

21. Динамика жилищного, производственного, общественного фонда, транспортных объектов и специального назначения на территории проектируемого района по этапам реализации детального плана представлена в таблице 2.

Таблица 2. Динамика жилищного, отдельно стоящего общественного фонда, фонда инженерной инфраструктуры по этапам реализации детального плана

№ этапа	Временной период	Жилищный фонд, тыс. м ² общ. пл. квартир (домов)		Общественный фонд, тыс. м ² общ. пл.			Фонд инженерной инфраструктуры, тыс. м ² общ. пл.	
		многоквартирный	блокированный	снос	новое	всего	новое	всего

		новое строи- тельство	всего на конец периода	новое строи- тельство	всего на конец периода		строи- тельство	на конец периода	строи- тельство	на конец периода
Современное состояние		–	3,0	–	–	–	–	1,3	–	–
1	1-й этап реализации детального плана	20,9	23,9	0,7	0,7	–	2,3	3,6	0,2	0,2
2	2-й этап реализации детального плана	18,3	42,2	–	0,7	1,2	2,2	4,6	–	0,2
3	Перспективное развитие	33,3	75,5	–	0,7	0,1	0,8	5,3	–	0,2
Итого:		72,5	75,5	0,7	0,7	1,3	5,3	5,3	0,2	0,2

22. На первом этапе реализации детального плана предлагается:

22.1. По первоочередному освоению земельных участков:

полное освоение планировочного образования под номером 1, частичное освоение других планировочных образований;

общая площадь участков – 6,9 га (без учета улично-дорожной сети);

формы градостроительного освоения территории – реконструкция, трансформация (изменение функционального назначения), новое строительство, изменение режима использования (модернизация и/или уплотнение жилой многоквартирной застройки).

22.2. По жилищному фонду:

тип застройки – жилая многоквартирная, усадебная блокированная;

новое многоквартирное жилищное строительство – 20,9 тыс. кв. м;

новое усадебное жилищное строительство – 0,7 тыс. кв. м;

высотность многоквартирной застройки – среднеэтажная (3–5 этажей);

высота блокированной застройки – малоэтажная (2 этажа).

22.3. По общественному фонду:

строительство учреждения дошкольного образования на 90 мест (№ 19 по экспликации);

новые объекты торговли и бытового обслуживания – 1,3 тыс. кв. м.

22.4. По озеленению общего пользования:

благоустройство и озеленение неблагоустроенных озелененных территорий вдоль ул. Витебской под сквер/бульвар площадью 0,4 га.

22.5. По улично-дорожной сети и местам хранения автотранспорта:

строительство ул. Проектируемой № 2;

строительство западной части ул. Проектируемой № 3 на отрезке до гостинично-развлекательного комплекса (№ 3);

строительство южной части ул. Проектируемой № 1 на протяжении участков первоочередного освоения под жилую многоквартирную застройку по ул. Госпитальной (№ 17, 18);

реконструкция ул. Госпитальной с организацией разворотного кольца и остановок общественного транспорта;

реконструкция существующих и строительство новых проездов для обслуживания застройки планировочного образования 1, котельной (№ 20);

реконструкция гаражного кооператива «Госпитальный» (№ 5) со сносом ветхих строений и увеличением количества боксовых гаражей до 50.

22.6. По инженерному обеспечению:

22.6.1. Водоснабжение. Предусматривается от существующей городской водопроводной сети с выполнением необходимой реконструкции существующих водопроводов, выносом участков водопроводов из-под пятен нового строительства, прокладкой новых кольцевых уличных и квартальных водопроводов с ликвидацией тупиковых участков, с установкой пожарных гидрантов на проектируемых водопроводах. Предлагается:

продлить водопровод О150 мм по ул. Витебской с дальнейшей прокладкой вдоль проезда в районе западной границы планировочного образования 1 – ул. Госпитальной с подключением к питающему водопроводу О150 мм, образуя кольцевую сеть водоснабжения проектируемого района;

выполнить реконструкцию существующего водопровода О150 – О100 мм по ул. Проектируемой № 2 с заменой участка сети О100 мм на О150 мм и выносом в красные линии улицы.

22.6.2. Бытовая канализация. Канализация проектируемой застройки предусматривается в существующие городские сети бытовой канализации. Предлагается:

реконструкция трубопровода О150 мм в районе ул. Проектируемой № 2 с заменой на О200 – О250 мм, участка сети О150 мм по ул. Госпитальной с заменой на О300 мм, внеплощадочного сборного трубопровода О150 мм с заменой на О300 мм на участке от ул. Госпитальной до городской КНС в районе ул. Березинской;

на следующих стадиях проектирования определить необходимость реконструкции КНС с установкой насосного оборудования большей производительности, определить необходимость реконструкции городских очистных сооружений;

проложить сети бытовой канализации О200 мм в районе западной границы планировочного образования 1, по ул. Проектируемой № 3, ул. Госпитальной.

22.6.3. Дождевая канализация. Предусматривается сооружение закрытой системы дождевой канализации для всей проектируемой территории с закрытыми очистными сооружениями (ОС) перед выпуском очищенных стоков в р. Улла. Предлагается:

проложить районный сборный трубопровод дождевой канализации О400 – О600 мм по ул. Госпитальной – ул. Березинской с сооружением закрытых очистных сооружений (ОС);

проложить уличные сети дождевой канализации О400 – О500 мм по всей существующей и проектируемой уличной сети;

строительство внутриквартальных и площадочных закрытых систем дождевой канализации с отводом поверхностных стоков в проектируемую сеть дождевой канализации.

22.6.4. Теплоснабжение. Вариант со строительством газовой котельной на нужды теплоснабжения. Строительство газовой котельной на территории коммунальной зоны планировочного образования 4 с установкой котельного оборудования, обеспечивающего расчетное теплотребление в размере 2,3 МВт (с учетом подключения нагрузок сохраняемой застройки) и возможностью увеличения мощности котельной для обеспечения расчетных тепловых нагрузок 6,3 МВт (с учетом нагрузок перспективного строительства). От котельной по ул. Госпитальной проложить питающую тепловую сеть 2хО273 мм,

распределительные уличные тепловые сети – 2хО219–2хО159 мм. Для усадебной блокированной застройки предлагается установка индивидуальных теплогенераторов, для горячего водоснабжения – газовых водонагревателей или установка двухконтурных газовых бытовых котлов, обеспечивающих подогрев воды на нужды отопления и горячего водоснабжения.

Вариант с использованием электрической энергии на цели отопления, вентиляции и горячего водоснабжения. Потребуется выполнение технико-экономического обоснования выбора источника теплоснабжения в соответствии с ТКП 241-2018 (02230) «Порядок разработки технико-экономического обоснования, выбора схем теплоснабжения при строительстве и реконструкции объектов».

22.6.5. Электроснабжение. Вариант со строительством газовой котельной на нужды теплоснабжения – сооружение ТП1 10/0,4 кВ на территории планировочного образования 1 и ТП2 10/0,4 кВ на территории планировочного образования 4 с питанием двумя КЛ 10 кВ от ПС 110/35/10 кВ «Лепель».

Вариант с использованием электрической энергии на цели отопления, вентиляции и горячего водоснабжения – сооружение РТП1 с питанием двумя КЛ 10 кВ от ПС 110/35/10 кВ «Лепель» и необходимого количества новых ТП с питанием от РТП1.

Предусмотреть связи КЛ 10 кВ между проектируемыми ТП 10/0,4 кВ и увязку с существующей схемой электроснабжения 10 кВ района. Существующие транзитные кабельные и воздушные ЛЭП 10 кВ подлежат выносу в красные линии проектируемых улиц, воздушные ЛЭП перевести в кабельное исполнение.

22.6.6. Газоснабжение. Вариант со строительством газовой котельной на нужды теплоснабжения. Газоснабжение многоквартирной жилой застройки не предусматривается. На нужды пищевого приготовления предусмотрена установка электроплит. Газоснабжение потребителей усадебной блокированной застройки (на нужды пищевого приготовления, газоснабжение индивидуальных теплогенераторов и газовых водонагревателей для нужд горячего водоснабжения) выполнить от ГРП (ШРП) проектируемой котельной. Газоснабжение выполнить по сети среднего давления О32 мм с установкой поквартирных газовых счетчиков. Газоснабжение проектируемой котельной выполнить от городского газопровода высокого давления ($P = 0,6$ МПа).

Для варианта с использованием электрической энергии на цели отопления, вентиляции и горячего водоснабжения сохраняется газоснабжение для сохраняемой застройки.

22.6.7. Телефонизация. Выполнить от существующей сети телефонной канализации АТС, расположенной на территории планировочного образования 2 с прокладкой уличных и площадочных сетей ТК1-4 – ТК1-1.

Предусматривается использование новых 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.

22.6.8. Радиофикация. Для обеспечения своевременного информирования населения об угрозе возникновения и о возникновении чрезвычайных ситуаций предусмотреть размещение эфирных радиоприемников:

по одному в многоквартирных жилых домах, в многоквартирных жилых домах – в каждой квартире;

в общественных зданиях – в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации.

22.6.9. Телефикация. Проектируемая территория находится в зоне уверенного приема телевизионных программ, входящих в состав общедоступного пакета программ от радиотелевизионной передающей станции в г.п. Ушачи.

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

23. Конкретные решения по развитию систем инженерного обеспечения на проектируемой территории будут даны на последующих стадиях проектирования, с учетом технических условий эксплуатирующих организаций.

§ 4. Основные технико-экономические показатели детального плана

Основные технико-экономические показатели детального плана приведены в таблице 3.

Таблица 3. Основные технико-экономические показатели детального плана

Наименование показателя	Единица измерения	Сущ. положение	Проектные предложения		Перспективное развитие (после 2030 г.)
			1 этап реализации	расчетный срок	
1	2	3	4	5	6
1. Население					
Численность населения	тыс. чел.	0,12	1,01	1,77	3,15
– в блокированном усадебном жилфонде	»	–	0,02	0,02	0,02
– в многоквартирном жилфонде	»	0,12	0,99	1,75	3,13
Плотность населения	чел./га	–	–	–	–
– в блокированном усадебном жилфонде	»	–	–	70	–
– в многоквартирном жилфонде	»	55	–	170	–
2. Территории					
Площадь территории в границах детального плана	га	24,0	24,0	24,0	24,0
Площадь территории отдельных функциональных зон:	–	–	–	–	–
– жилые	»	1,95	–	8,6	–
– общественные	»	0,76	–	1,6	–
– производственные	»	0,01	–	–	–
– транспортных сооружений	»	0,46	–	0,9	–
– инженерных сооружений	»	–	–	0,1	–
– озелененные	»	14,44	–	–	–
– озелененные общего пользования	»	–	–	9,1	–
– улично-дорожная сеть	»	1,28	–	3,7	–
– прочие	»	5,1	–	–	–
3. Жилая застройка					
Общее количество жилищного фонда	тыс. м ² общ. пл.	3,0	24,6	42,9	76,2
– усадебный блокированный	тыс. м ² общ. пл.	–	0,7	0,7	0,7
– многоквартирный	тыс. м ² общ. пл./квартир	3,0/68	23,9/416	42,2/721	75,5/1276
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м ² /чел.	–	–	–	–
– усадебный блокированный	»	–	50,0	50,0	50,0
– многоквартирный	»	25,7	24,1	24,1	24,1

Новое жилищное строительство	тыс. м ² общ. пл.	–	21,6	39,9	73,2
– усадебный блокированный	тыс. м ² общ. пл.	–	0,7	0,7	0,7
– многоквартирный	тыс. м ² общ. пл./квартир	–	20,9/348	39,2/653	72,5/1208
Снос жилищного фонда	тыс. м ² общ. пл.	–	–	–	–
Прирост жилищного фонда	тыс. м ² общ. пл.	–	21,6	39,9	73,2
Плотность усадебного блокированного жилищного фонда	м ² /га	–	–	2800	–
Плотность многоквартирного жилищного фонда	м ² /га	1430	–	4165	–
4. Общественная застройка (отдельно стоящие объекты)					
Общая площадь застройки	тыс. м ²	1,3	3,6	4,6	5,3
Численность работающих	тыс. чел.	0,035	0,11	0,14	0,16
Средняя плотность работающих	чел./га	47	–	75	–
5. Транспортные сооружения					
Места хранения автотранспорта	м/м	50	50	150	235
6. Инженерные сооружения					
Общая площадь застройки	тыс. м ²	–	0,2	0,2	0,2
Численность работающих	тыс. чел.	–	0,005	0,005	0,005
Средняя плотность работающих	чел./га	–	–	50	–
7. Социальная инфраструктура					
Учреждения дошкольного образования	мест	–*	90	90	160
	мест/1000 жит.	–*	89	51	51
Учреждение общего среднего образования	мест	–*	–*	–*	–*
	мест/1000 жит.	–*	–*	–*	–*
Продовольственные магазины	м ² торг. пл.	–*	160	160	290
	м ² торг. пл./1000 жит.	–*	158	90	92
Непродовольственные магазины	м ² торг. пл.	–*	230	230	420
	м ² торг. пл./1000 жит.	–*	228	130	133
Объекты общественного питания	пос. мест	–*	48	48	93
	пос. мест/1000 жит.	–*	48	27	30
Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	–*	–*	16	29
	раб. мест/1000 жит.	–*	–*	9	9
Поликлиника	пос. /см.	–*	–*	–*	–*
	пос. см/ 1000 жит.	–*	–*	–*	–*
Аптеки	раб. мест	–*	–*	–*	–*
Библиотеки	тыс. томов	–*	–*	–*	13
	тыс. томов/1000 жит.	–*	–*	–*	4
Отделение почты	объект	–*	–*	–*	–*
Отделение банка	объект	–*	–*	–*	–*
Спортзалы	м ² пл. пола	–*	–*	–*	–*
	м ² пл. пола/1000 жит.	–*	–*	–*	–*
Спортплощадки	га	–*	0,05	0,13	0,13
	га/1000 жит.	–*	0,05	0,07	0,04
Помещения для ФОЗ	м ² пл. пола	–*	–*	–*	225
	м ² пл. пола/1000 жит.	–*	–*	–*	71
Бассейны	м ² зерк. воды	–*	–*	–*	–*
	м ² зерк. воды/1000 жит.	–*	–*	–*	–*
8. Инженерно-транспортная инфраструктура					
Протяженность уличной сети всего	км	1,1	1,83	1,92	2,07
в том числе:	км				
категории «М»		0,7	0,7	0,7	0,7
категории «А»		0,4	1,13	1,22	1,37
категории «Б»					
местные улицы					
Автомобильные стоянки	машино-мест	38	50	150	235
в том числе:					

размещаемые за пределами детального плана	машино-мест	–	–	–	–
Автомобильные парковки	машино-мест	46	412	700	1122
Общее водопотребление	тыс. м ³ /сут.	0,029	0,284	0,457	0,812
Объем сточных вод	тыс. м ³ /сут.	0,029	0,284	0,457	0,812
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	0,1	0,77	1,59	2,9
Суммарное теплотребление	МВт	0,4	2,3	3,6	6,3
Суммарное газопотребление	тыс. м ³ /год	12	613	945	1630
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров	0,075	0,450	0,755	1,330
Территория, требующая инженерной подготовки	га	–	–	–	–
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год	0,04	0,31	0,55	0,55
9. Охрана окружающей среды					
Озелененность территории	%	78,6	69	59,3	–
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования	м ² /чел	–**	88,1	50,3	–
Площадь санитарно-защитных зон	га	2,9	2,5	2,5	2,5
10. Охрана среды материальных недвижимых ценностей					
Площадь охранной зоны	га	–	–	–	–
Площадь зоны регулируемой застройки	га	–	–	–	–

* Население обеспечивается на прилегающих территориях.

** Обеспеченность озелененными территориями общего пользования существующего населения равна «0», так как отсутствует данный вид озелененных территорий.

ГЛАВА 3 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

24. Детальным планом проектируемого района уточнены и детализированы градостроительное зонирование и регламенты, установленные генеральным планом г. Лепеля. Типология функционального назначения территории определяется по приоритетному использованию (более 50 %) и не исключает другого назначения, соответствующего аналогичным градостроительным регламентам, но более востребованного для поддержки и улучшения приоритетной функции. В свою очередь, параметры, установленные детальным планом, могут конкретизироваться на последующих стадиях проектирования.

§ 1. Функционально-планировочное зонирование

25. В соответствии с функциональным зонированием генерального плана г. Лепеля в границах проектирования представлены территории следующих типов и подтипов функциональных зон:

Жмн – жилой многоквартирной застройки;

Жмн-см – смешанной общественно-жилой многоквартирной застройки;

Осп-но – научно-образовательной застройки;

ЛР-1 – ландшафтно-рекреационная общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (парк, сквер, бульвар);

ЛР-сп – насаждений специального назначения санитарно-защитных зон;

Та-г – мест хранения автотранспорта (боксовые гаражи);

T1 – транспортных коммуникаций городского транспорта (магистральных улиц);

T2 – транспортных коммуникаций городского транспорта (основных жилых улиц);

T3 – транспортных коммуникаций городского транспорта (второстепенных улиц).

Функциональное зонирование генерального плана г. Лепеля представлено на схеме размещения проектируемой территории в плане города, согласно приложению.

Детальным планом уточнен перечень и границы функциональных зон генерального плана г. Лепеля.

Это связано с определением проектных красных линий улиц с учетом рельефа местности и степени заселенности территорий, размещением на проектируемой территории мест захоронения и мемориала жертвам Великой Отечественной войны, объектов лесного хозяйства Заозёрского лесничества ГЛХУ «Лепельский лесхоз» и др.

26. Типология функционального зонирования в границах детального плана принята в соответствии с типологией генерального плана г. Лепеля с применением соответствующих буквенных индексов, а также дополнена новым (ЛР-лх) и представлена следующими функциональными зонами:

26.1. Жилые зоны:

Жмн – жилой многоквартирной застройки;

Жу – жилой усадебной застройки городского типа.

26.2. Общественные зоны:

Осп-но – научно-образовательной застройки;

O1-т – торгово-бытовая (межселенного и городского уровня),

O4-т – торгово-бытовая (повседневного обслуживания).

26.3. Ландшафтно-рекреационные зоны:

ЛР-1 – общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (парк, сквер, бульвар);

ЛР-2 – общего пользования с низкими и минимальными рекреационными нагрузками (лесопарк, лугопарк);

ЛРсп – насаждений специального назначения санитарно-защитных зон;

ЛРсп-к – насаждений мест погребения (кладбище);

ЛР-лх – озелененные территории Заозёрского лесничества ГЛХУ «Лепельский лесхоз».

26.4. Зоны транспортной инфраструктуры:

T1 – транспортных коммуникаций городского транспорта (магистральных улиц);

T2 – транспортных коммуникаций городского транспорта (основных жилых улиц);

T3 – транспортных коммуникаций городского транспорта (второстепенных улиц);

T4 – проездов;

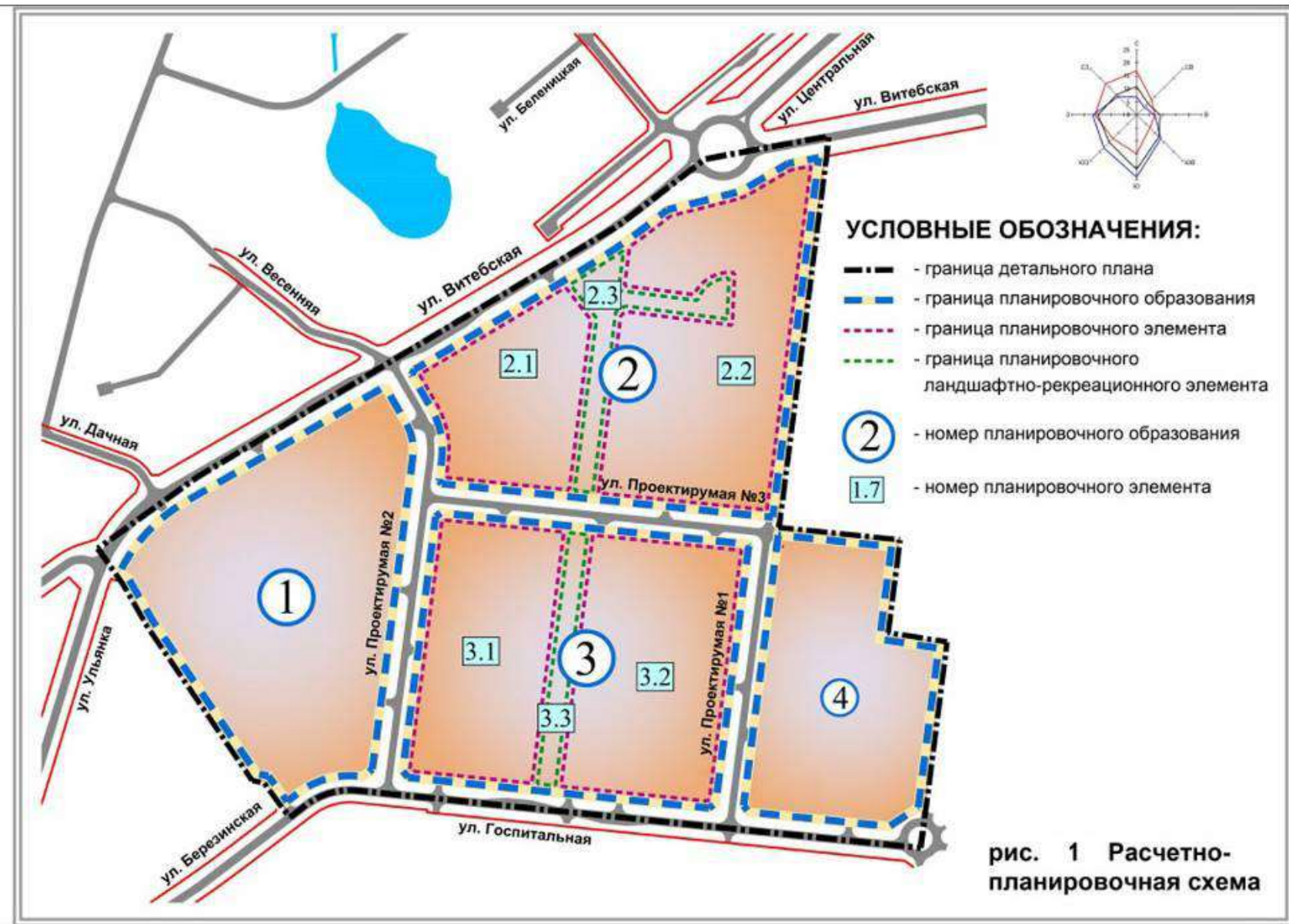
Та-г – мест хранения автотранспорта (боксовые гаражи).

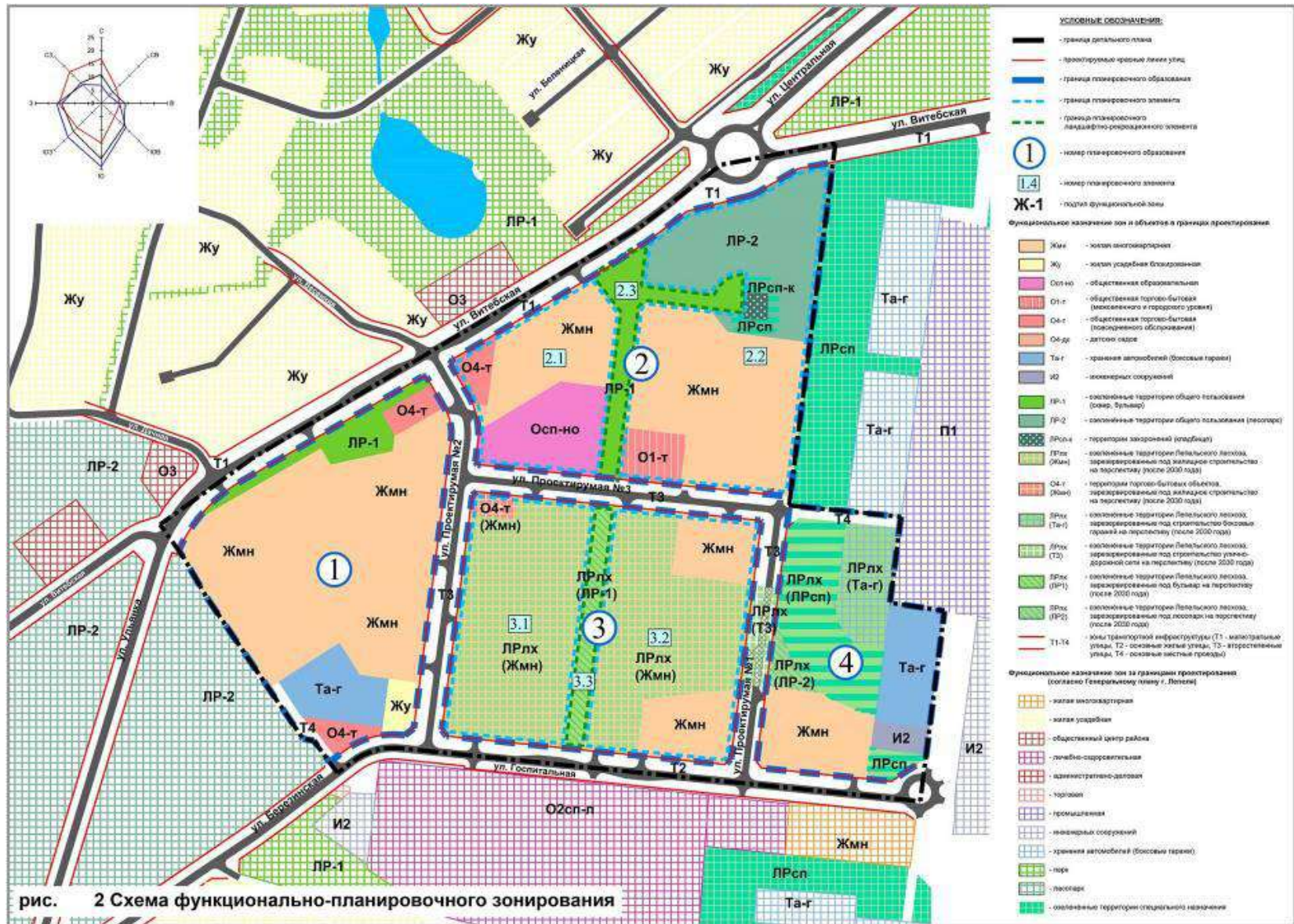
26.5. Зоны инженерной инфраструктуры:

И2 – инженерных сооружений.

27. На территории проектируемого района выделяются четыре укрупненных планировочных образования – 1, 2, 3, 4. Планировочные образования 2 и 3 разделены на более мелкие планировочные элементы 2.1–2.3 и 3.1–3.3, где 2.3 и 3.3 являются планировочными элементами линейного типа (бульвары). Границы планировочных образований определены красными линиями и границей проектирования на чертеже «Детальный план». Структура планировочной организации территории проектируемого района с выделением планировочных образований и планировочных элементов представлена на рисунке 1 «Расчетно-планировочной схема».

28. Функциональное зонирование проектируемой территории определено на уровне размещаемых детальным планом объектов в соответствии с типологией и кадастровым обозначением функциональных зон детального плана. Структура функционально-планировочного зонирования и кадастровое обозначение типологии проектируемого района представлена на рисунке 2 и на чертеже «Детальный план».





Выделенные территории функциональных зон являются участками перспективного освоения в соответствии с установленной функцией (жилой застройки многоквартирного и блокированного типа, общественной застройки и объектов транспорта, озелененных территорий общего пользования).

§ 2. Параметры застройки и использования проектируемой территории*

* Для служебного пользования.

§ 3. Формы освоения территории

33. Детальным планом устанавливается следующая структурная форма освоения территории проектируемого района, в соответствии с которой определены следующие режимы:

33.1. Сохранение (С):

С – существующая жилая застройка по ул. Витебской, 2/1, 2/2, 2/3, 2/4, 2/5 (№ 1.1–1.5 по ОП и детальным планом);

С – административное здание по ул. Витебской, 2/6 (№ 7 по ОП и детальным планом);

С – мемориал жертвам Великой Отечественной войны и участок захоронений;

С – густо залесенные территории Заозёрского лесничества ГЛХУ «Лепельский лесхоз» в районе ул. Госпитальной (освоение после 2030 г. под жилищное строительство).

33.2. Реконструкция (Р) с сохранением параметров застройки:

Р – неэксплуатируемое здание по ул. Витебской, 2/9 под гостинично-развлекательный комплекс с рестораном (№ 3 по ОП и ДП, 1-й этап реализации);

Р – неэксплуатируемое здание по ул. Витебской, 2/7 под непродовольственный магазин (№ 6 по ОП и ДП, 1-й этап реализации, снос после 2030 г. под жилищное строительство).

33.3. Реконструкция с изменением параметров застройки:

Р – гаражный кооператив «Госпитальный» (№ 5 по ОП и ДП) со сносом ветхих построек и увеличением вместимости до 50 машино-мест (1-й этап реализации);

Р – социально-педагогический центр по ул. Витебской, 2/8 (№ 2 по ОП и ДП) со сносом.

33.4. Реконструкция с изменением параметров использования:

Р – неблагоустроенные озелененные территории (ЛРпр) с доведением их параметров до ландшафтно-рекреационных территорий общего пользования с высокими рекреационными нагрузками (бульвар, ЛР-1);

Р – неблагоустроенная озелененная территория между мемориалом жертвам Великой Отечественной войны и ул. Витебской (ЛРпр) с доведением их параметров до ландшафтно-рекреационных территорий общего пользования с низкими и минимальными рекреационными нагрузками (лесопарк, ЛР-2);

Р – часть территории участка Заозёрского лесничества ГЛХУ «Лепельский лесхоз» (ЛРлх) по ул. Витебской с доведением до параметров ландшафтно-рекреационных территорий общего пользования с низкими и минимальными рекреационными нагрузками (лесопарк, ЛР-2);

Р – участок насаждений специализированного назначения в коридорах охранных зон линий электропередач 10 кВ:

частично с доведением до параметров ландшафтно-рекреационных территорий общего пользования с низкими и минимальными рекреационными нагрузками (лесопарк, ЛР-2);

частично с доведением до параметров ландшафтно-рекреационных территорий общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (бульвар, ЛР-1);

частично с включением в территории Заозёрского лесничества ГЛХУ «Лепельский лесхоз» (ЛРлх, на 1-й этап реализации);

Р – местный проезд от ул. Витебской, в т.ч. аллеи бывшего госпиталя (Т4) с доведением до параметров улиц второстепенного значения (ТЗ, в т.ч. на 1-й этап реализации).

33.5. Трансформация (Т):

Т – часть территории жилой многоквартирной застройки (Жмн) по ул. Витебской (№ 1 по ОП и ДП, 1-й этап реализации):

частично под ландшафтно-рекреационную территорию общего пользования с высокими рекреационными нагрузками (ЛР-1);

частично в красных линиях проектируемых жилых улиц (ТЗ);

частично для размещения объекта торгово-бытового обслуживания (О4-т);

Т – часть территории для хранения автотранспорта (Та-г) гаражного кооператива «Госпитальный» (№ 5 по ОП и ДП) под жилую многоквартирную застройку (Жмн, 1-й этап реализации);

Т – часть территории Заозёрского лесничества ГЛХУ «Лепельский лесхоз» (ЛРлх) по ул. Госпитальной:

частично под жилую многоквартирную застройку (Жмн, в т.ч. на 1-й этап реализации);

частично в красных линиях проектируемых жилых улиц (ТЗ, в т.ч. на 1-й этап реализации);

Т – часть территории социально-педагогического центра (Осп-но) ул. Витебской, 2/8:

частично под жилую многоквартирную застройку (Жмн);

частично в красных линиях проектируемых жилых улиц (ТЗ, на 1-й этап реализации);

Т – часть территории участка Заозёрского лесничества ГЛХУ «Лепельский лесхоз» (ЛРлх) по ул. Витебской в красных линиях проектируемых улиц (Т1);

Т – территория трансформаторной подстанции (И2) республиканского унитарного предприятия «Витебскэнерго» по ул. Витебской (№ 8 по ОП):

частично под жилую многоквартирную застройку (Жмн);

частично под ландшафтно-рекреационную территорию общего пользования с высокими рекреационными нагрузками (ЛР-1);

Т – неблагоустроенная озелененная территория (ЛРпр) между ул. Витебской и аллеей бывшего госпиталя:

частично под жилую многоквартирную застройку (Жмн);

частично под ландшафтно-рекреационную территорию общего пользования с высокими рекреационными нагрузками (ЛР-1);

частично под научно-образовательную застройку (Осп-но);

частично под торгово-обслуживающую застройку (О4-т);

Т – часть насаждений специализированного назначения в коридорах охранных зон линий электропередач 10 кВ:

частично под жилую многоквартирную застройку (Жмн, в т.ч. на 1-й этап реализации);

частично в красных линиях проектируемых жилых улиц (Т1, Т3, в т.ч. на 1-й этап реализации);

частично с включением в территории Заозёрского лесничества ГЛХУ «Лепельский лесхоз» (ЛРлх, на 1-й этап реализации).

§ 4. Планировочные ограничения

34. Система планировочных ограничений устанавливается с помощью границ различных типов «регулирующих зон», которые выполняют задачу управления функциональными зонами и являются дополнительным обосновывающим фактором для основных регламентов застройки. Границы регулирующих зон устанавливаются детальным планом и представлены практически на всем графическом материале.

35. На масштаб и характер градостроительного освоения проектируемой территории оказывают влияние следующие типы планировочных ограничений:

зоны структурно-планировочных элементов (устанавливаются в границах планировочных поясов, районов, планировочного каркаса города);

зоны санитарно-защитные и санитарные разрывы (устанавливаются от предприятий, сооружений и иных объектов, оказывающих отрицательное воздействие на здоровье человека и окружающую среду);

зоны транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций (устанавливаются в границах красные линии улиц, охранных зон, технических коридоров инженерных сетей);

линии регулирования застройки (устанавливаются для застраиваемых территорий жилой, производственной и общественной застройки);

зоны санитарной охраны водозаборных и водопроводных сооружений;

зоны регулирования озелененных территорий общего пользования (устанавливаются «зелеными линиями» парков, скверов, бульваров);

зоны смены режима и типа функционального использования территорий (устанавливаются для территорий, подлежащих реконструкции и трансформации);

охранная зона воинского захоронения (устанавливается согласно паспорту объекта в размере 50,0 х 40,0 м).

Приложение
к градостроительному проекту детального
планирования «Детальный план района
многоквартирной жилой застройки
микрорайона «Северо-Восточный»

Чертеж «Детальный план»

