

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Заказчик: Смолевичский районный исполнительный комитет

Н/С

Объект № 30.21

Инв. № 39119

Экз. №

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ЮЖНОГО ЖИЛОГО РАЙОНА
«ЧЕРНИЦА» В ГОРОДЕ-СПУТНИКЕ Г. МИНСКА
СМОЛЕВИЧИ

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН
(УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)

30.21-00. ОП.ГР

Директор предприятия

Заместитель директора предприятия

Начальник архитектурно-планировочной
мастерской

Главный архитектор проекта



А.Н. Хижняк

Ю.Н. Винников

И.И. Танаевская

Л.М. Авдеева

октябрь, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	7
1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	7
2. СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ ПО ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ	8
3. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ	8
3.1. Развитие планировочной структуры.....	8
3.2. Развитие функциональных зон.....	10
3.3. Развитие системы озелененных территорий, физической культуры и спорта	13
3.4. Техничко-экономическое обоснование	16
3.5. Транспортная инфраструктура.....	21
3.6. Инженерная инфраструктура	23
3.7. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды.....	25
3.8. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.....	28
3.9. Сельскохозяйственное землепользование	30
ЧАСТЬ 2. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ	31
4. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ	31
4.1. Жилищное строительство и развитие объектов общественного обслуживания	31
4.2. Развитие системы озелененных территорий, физической культуры и спорта	34
4.3. Транспортная инфраструктура.....	34
4.4. Инженерная инфраструктура	35
4.5. Охрана окружающей среды.....	36
4.6. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.....	37
ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	38
5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	38
6. ЦЕЛИ РЕГЛАМЕНТОВ.....	38
7. СИСТЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ.....	38
7.1. Функциональные регламенты	39
7.2. Строительные регламенты.....	39
7.3. Инфраструктурные регламенты	40
7.4. Специальные регламенты	40
8. ТИПОЛОГИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН.....	41
8.1. Регламенты использования территорий в жилых зонах.....	46
8.2. Регламенты функционального использования территорий в общественно-деловых зонах	53
8.3. Регламенты функционального использования территорий в производственных зонах.....	58

8.4 Регламенты функционального использования территорий в рекреационных зонах	59
8.4.1 Регламенты использования территорий в зоне ландшафтно-экологического регулирования	64
8.5 Регламенты функционального использования территорий транспортной и инженерной инфраструктуры, и специального назначения.....	66
9. ТИПОЛОГИЯ РЕГУЛИРУЕМЫХ ЗОН. СПЕЦИАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	69
10. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РПО №1 И РПО №2.....	74
10.1 Градостроительные регламенты расчетно-планировочного образования №1	74
10.1.1 Схема расчетно-планировочного образования №1	74
10.1.2 Градостроительные регламенты РПО№1	75
10.2 Градостроительные регламенты расчетно-планировочного образования №2	82
10.2.1 Схема расчетно-планировочного образования №2	82
10.2.2 Градостроительные регламенты РПО№2.....	83
ЧАСТЬ 4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА.....	90
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	93
СХЕМА ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА	94

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект детального планирования «Детальный план южного жилого района «Черница» в городе-спутнике г. Минска Смолевичи» (далее – Детальный план) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» по заказу Смолевичского районного исполнительного комитета. Основанием для разработки является решение Минского областного исполнительного комитета от 17.03.2021 №180.

Проект Детального плана разработан в соответствии с проектными предложениями Генерального плана (объект № 43.19, разработчик УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2019, далее – Генеральный план). Детальный план конкретизирует решения Генерального плана и определяет стратегию дальнейшего развития.

Утвержденный Детальный план является основанием для принятия решений о предоставлении земельных участков и разработки градостроительных паспортов.

Материалы Детального плана используют для подготовки заданий на разработку проектной документации отдельных зданий и сооружений, градостроительных комплексов, улиц, площадей, инженерных и транспортных сетей и сооружений, проектов благоустройства и озеленения территорий, в том числе территорий общего пользования.

Для одной и той же территории может быть действителен только один градостроительный проект детального планирования. Положения Детального плана могут уточняться на последующих стадиях строительного проектирования без корректировки документа в целом.

Проект разработан в соответствии с действующим законодательством, техническими нормативными правовыми актами (ТНПА) в области архитектуры и градостроительства, нормативными требованиями в области природоохранной деятельности и санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами, действующими на территории Республики Беларусь.

В проекте учтены все представленные проектно-планировочные материалы по строительству на проектируемой территории объектов жилищно-гражданского строительства, по которым приняты соответствующие решения Смолевичского райисполкома.

В ходе разработки проекта проанализированы и по возможности учтены выполненные ранее и находящиеся в стадии утверждения проекты:

«Схема комплексной территориальной организации Смолевичского района» (УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2014);

«Генеральный план города-спутника г. Минска Смолевичи» (объект № 43.19, разработчик УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2019);

другие градостроительные проекты, разработанные на территории г. Смолевичи;

статистические данные, предоставляемые отделами и службами районного исполнительного комитета.

Детальный план разрабатывается на территорию общей площадью – 128,0 га в границах улиц Торговая, Первомайская, Янки Купалы, Раздольная, Франциска Скорины, автодорог Р-59 и Р-69, пруда Черница.

В проекте приняты следующие этапы планирования:

современное состояние – 1 января 2021 г.;

1 этап реализации (первоочередные мероприятия) – 2030 год;

2 этап (расчетный срок) – 2035 год.

Детальный план включает утверждаемую и обосновывающую части проекта.

Утверждаемая часть включает:

текстовые материалы – «Основные положения территориального развития. Градостроительные регламенты»;

графические материалы – чертежи: «Детальный план», «Разбивочный план красных линий».

Обосновывающая часть включает текстовые и графические материалы, в которых рассмотрены условия, предпосылки и основания для принятых проектных решений детального плана по всем разделам.

Основные положения градостроительного развития Детального плана и система регламентов должны быть общедоступными документами для создания условий эффективного управления государственными и частными инвестициями.

Детальный план разработан на электронном, векторном и топографическом плане масштаба 1:2000 и привязан к системе координат 1963 года (2 зона) спутникового снимка на территорию г. Смолевичи от 27.09.2019 года.

Данная работа проводилась с участием представителей местных органов власти и архитектуры города Смолевичи.

ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Целью градостроительного развития территорий в границах работ Детального плана является:

регулирование градостроительных процессов развития проектируемой территории в части установления градостроительных требований к ее использованию в увязке с общей идеей пространственно-планировочного и функционального развития г. Смолевичи.

Данная цель достигается за счет:

реализация программы жилищной политики;
повышение градостроительной ценности территории города;
формирования нового социального пространства – вспомогательных подцентров первичного обслуживания с расширенным спектром услуг;
нового жилищного строительства с высокой степенью архитектурного и рекреационного и ландшафтного многообразия;
комплексное развитие данной территории, в том числе транспортной и инженерной инфраструктур, в увязке с планировочной и функциональной организацией города в целом.

Задачами проекта являются:

конкретизация решений Генерального плана г. Смолевичи по функциональному использованию, планировочной организации и застройке проектируемой территории;

разработка предложений по планировочной организации и функциональному зонированию проектируемой территории;

определение необходимого перечня и размещение объектов общественного обслуживания;

разработка предложений по транспортному обслуживанию, инженерному обустройству, благоустройству и озеленению;

разработка мероприятий по созданию благоприятной окружающей среды;

формирование развитой системы пешеходных связей и благоустроенных ландшафтных зон, взаимосвязанной системы велосипедного движения;

установление градостроительных требований к застройке и использованию проектируемой территории.

Развитие территорий южной части в районе ул. Первомайская г. Смолевичи должно вестись в увязке с общей планировочной структурой населенного пункта. Формирование новой комплексной жилой усадебной и многоквартирной застройки с сопутствующей инфраструктурой, с развитием ландшафтных и рекреационных зон с высоким уровнем благоустройства позволит сформировать современные жилые кварталы.

2. СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ ПО ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ

Смолевичи – город-спутник г. Минска и административный центр Смолевичского района, Минской области, расположен в центральной части района, на реке Плиса, в 35 километрах к востоку от Минска (30 минутная доступность) и находится в зоне его влияния.

Стратегия формирования города-спутника Смолевичи базируется на действенных мотивационных механизмах и ориентирована на создание условий для привлечения населения:

- формирование привлекательной городской среды;
- обеспечение комфортности и безопасности городской среды, экологически чистой среды обитания;
- развитие сферы обслуживания;
- создание мест приложения труда;
- развитие всех видов городских инфраструктур;
- обеспечение безбарьерности среды.

Стратегия развития нового жилого района предусматривает:

развитие и совершенствование магистрально-уличной сети за счет нового строительства на первом и втором этапах новых магистральных улиц и улиц местного значения, проведение мероприятий по реконструкции существующих транспортных связей;

формирование на первом и втором этапах новой комплексной жилой застройки с сопутствующей инфраструктурой, в том числе инженерным и транспортным оборудованием, на свободных от застройки территориях;

развитие общественно-деловых функций за счет формирования центров общегородского значения и общественных специализированных подцентров первичного обслуживания;

развитие архитектурно-пространственной композиции;

гуманизацию территорий населенного пункта за счет формирования привлекательной, безбарьерной и комфортной среды проживания для всех категорий граждан.

3. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

3.1. Развитие планировочной структуры

Основу планировочной организации нового жилищного строительства составляют кварталы, сформированные по принципу создания законченных градостроительных комплексов с соответствующими учреждениями и предприятиями социально-гарантированного обслуживания и спорта. А в целях комплексных планировочных мероприятий проектируемая территория рассматривается как два планировочных образования (далее – РПО №1 и РПО №2).

Детальный план разработан на территорию площадью 128,0 га Новый район, формируемый в северной части пруда Черница, встраивается в существующую клинообразную структуру, формируемую улицами, которые являются продолжением дорог республиканского значения Р-69 и Р-59. Планировочный каркас города строится на основе развития функциональных зон по градообразующим осям.

Планировочная структура проектируемого района, где опорными являются магистрали районного значения – ул. Торговая, ул. Первомайская, ул. Шамякина и ул. Проектируемая №1, а остальные жилыми улицами, являются основой планировочного каркаса.

Основу *урбанизированного планировочного каркаса* составляют основные, второстепенные и местные транспортные связи (планировочные оси).

Для развития урбанизированного планировочного каркаса проектом предусмотрено:

улучшения внутрирайонных связей;

формирование планировочного модуля в зависимости от сложившихся условий;

завершение формирования магистралей общегородского значения – ул. Торговая, ул. Первомайская, ул. Шамякина и жилых улиц – ул. Раздольная и ул. Франциска Скорины;

формирование нового каркаса жилых улиц вдоль пруда Черница;

организации бестранспортных зон в проектируемых жилых кварталах, расширения бестранспортных зон в проектируемом районе города путем дальнейшего развития пешеходных путей и вело-инфраструктуры;

формирование качественных планировочных связей существующей жилой застройки с новыми районами, центрами общественного обслуживания, местами приложения труда.

Природный каркас формируется существующими озелененными территориями вдоль пруда Черница, на основе которых создается единая система рекреационных территорий общего пользования с высокими рекреационными нагрузками и территорий ландшафтной зоны специального назначения.

Для развития природного каркаса проектом предусмотрено:

формирование на втором этапе локальных рекреационных зон общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками, и развитым благоустройством;

включение озелененных территорий проектируемого района в общую композицию города.

На территории проектируемого района отсутствуют историко-культурные ценности.

3.2. Развитие функциональных зон

Функциональная организация проектируемой территории основана на решениях, заложенных в Генеральном плане города Смоленска. Однако, учитывая новые подходы, запросы и возможности настоящего времени, в проектируемом районе на отдельных участках уточняется их функциональное зонирование с учетом сложившейся ситуации, современных возможностей и тенденций развития города, а также планировочных ограничений.

Стратегия комплексного, функционального зонирования города определена на основе функционально-планировочного соответствия параметров застройки территории ее положению в поясном зонировании по критериям центральности и структурной упорядоченности, а также на основе принципа функционально-планировочного соответствия использования территории экологическим, санитарным, эстетическим и другим действующим стандартам городской среды.

Территории в границах работ Детального плана условно можно отнести к основным и дополнительным функциональным зонам.

Основными функциональными зонами являются:

жилая (усадебная и многоквартирная застройка);

общественно-деловая (общественная многофункциональная и специализированная застройка);

рекреационная зона общего пользования и ландшафтная зона специального назначения;

производственная (отсутствует в границах Детального плана).

Дополнительными функциональными зонами являются:

транспортной инфраструктуры (улиц, дорог и проездов);

инженерной инфраструктуры (инженерных коридоров – воздушных линий электропередач, подземных сетей и др.);

специального назначения (пожарное депо).

Жилые территории

В Детальном плане приняты следующие виды проектируемой жилой застройки:

усадебная низкоплотная (коттеджного типа), площадь участка с выше 0,1 до 0,2 га;

усадебная среднеплотная (по типу таунхауз), площадь участка с выше 0,04 до 0,1 га;

многоквартирная малоэтажная (1-3 этажей);

многоквартирная среднеэтажная (4-5 этажей);

многоквартирная переменной этажности (2-7 этажей).

смешанная многоквартирная общественно-жилая переменной этажности (2-7 этажей);

смешанная общественно-жилая усадебная застройка среднеплотная (по типу таунхауз), площадь участка с выше 0,04 до 0,1 га.

На первом этапе в РПО №1 планируется освоение:

жилой усадебной среднеплотной застройки (по типу таунхауз) площадь участка с выше 0,04 до 0,1 га в квартале границах Восточный переулок, ул. Янки Купалы, ул. Проектируемая №14, ул. Раздольная – 2,0 га.;

жилой смешанной многоквартирной общественно-жилой переменной этажности (2-7 этажей) застройки в квартале границах ул. Торговая, ул. Первомайская, Восточный переулок, Проектируемая №5, Проектируемая №14, ул. Раздольная и в квартале границах ул. Торговая, ул. Шамякина, ул. Франциска Скорины, Проектируемая №5 – 10,8 га.;

На первом этапе в РПО №2 планируется освоение:

жилой многоквартирной застройки переменной этажности (2-7 этажей) и смешанной многоквартирной общественно-жилой переменной этажности (2-7 этажей) в квартале границах ул. Торговая, ул. Проектируемая №16, ул. Проектируемая №17, ул. Шамякина – 7,0 га.;

На втором этапе в РПО №1 планируется освоение:

жилой многоквартирной малоэтажной (1-3 этажей) в квартале границах ул. Раздольная, ул. Проектируемая №5, ул. Проектируемая №1 – 8,8 га.;

На втором этапе в РПО №2 планируется освоение:

жилой усадебной среднеплотной застройки (по типу таунхауз) площадь участка с выше 0,04 до 0,1 га, смешанной общественно-жилой усадебной застройки среднеплотной (по типу таунхауз) площадь участка с выше 0,04 до 0,1 га, усадебной низкоплотной (коттеджного типа) площадь участка с выше 0,1 до 0,2 га в квартале границах ул. Торговая, ул. Шамякина, ул. Проектируемая №17, ул. Проектируемая №18 – 19,4 га.;

многоквартирная среднеэтажная (4-5 этажей) в квартале границах ул. Первомайская, ул. Проектируемая №16, ул. Проектируемая №17, ул. Шамякина – 4,8 га.;

Общественно-деловые территории

Особенности системы общественного развития в границах Детального плана обусловлены положением проектируемой территории в планировочном каркасе города и предполагает размещение здесь ряда общественно-деловых объектов.

На первом этапе в РПО №1 планируется:

предусмотреть торговую площадку с торговым объектом по Восточному переулку;

сформировать многофункциональный комплекс по ул. Франциска Скорины в районе пересечения улиц Торговой и ул. Проектируемая №16;

размещение встроенных объектов общественного назначения в жилой комплексной застройке по ул. Торговой.

На первом этапе в РПО №2 планируется:

размещение многофункционального общественного комплекса на пересечении улиц Первомайская и Торговая;

размещение встроенных объектов общественного назначения в жилой комплексной застройке в квартале границах ул. Торговая, ул. Проектируемая №16, ул. Проектируемая №17, ул. Шамякина;

сформировать новое учреждение дошкольного образования по ул. Проектируемая №17.

На втором этапе в РПО №1 планируется:

размещение объектов общественного назначения в жилой комплексной застройке многоквартирной малоэтажной (1-3 этажей) в квартале границах ул. Раздольная, ул. Проектируемая №5, ул. Проектируемая №1;

сформировать многофункциональный общественный центр на пересечении улиц Шамякина и Торговой.

На втором этапе в РПО №2 планируется:

сформировать новое учреждение дошкольного образования по ул. Проектируемая №15;

сформировать новое учреждение общего среднего образования по ул. Проектируемая №17;

размещение гостиничного комплекса в районе пересечения улиц Шамякина и ул. Первомайской;

размещение торгово-обслуживающего объекта по ул. Проектируемая №18;

размещение объектов общественного назначения в смешанной общественно-жилой усадебной застройке среднеплотной по ул. Проектируемая №17.

Рекреационные территории

Формируется единая система рекреационных территорий для обеспечения кратковременного отдыха населения севернее пруда Черница, а также формируются скверы жилого района на пересечении ул. Проектируемой №17 и улиц Проектируемой №16, 18.

Проектом предусматривается использование водного пространства, набережных и ландшафта в структуре общественных пространств. Участки набережной вдоль пруда должны быть обустроены на всем протяжении Детального плана. Предлагается размещение в парке мест отдыха, беседок, навесов от дождя, смотровых, спортивно-игровых и детских площадок. Предлагается рассмотреть возможность создания лодочного причала с пунктом проката лодок.

В проекте предусмотрена развитая система пешеходных пространств. Система пешеходных связей соединяет все функциональные зоны Детального плана.

В Детальном плане закладывается принцип безопасной, безбарьерной среды для всех категорий населения.

Производственные, специального назначения, транспортной и инженерной инфраструктуры территории

На территории Детального плана отсутствуют производственные предприятия и размещение их на данной территории не предусматривается.

По ул. Первомайской в районе существующей коммунально-производственной зоны предусматривается в зоне специального назначения размещение пожарного депо на свободных от застройки территориях.

Проектом предусматривается формирование новых территорий для хранения автотранспорта вдоль ул. Проектируемой №1, ул. Торговая и ул. Проектируемой №16.

Вдоль улиц Торговая, Первомайская и Проектируемая №5 в проекте предусмотрена зона инженерной инфраструктуры.

3.3. Развитие системы озелененных территорий, физической культуры и спорта

При создании проекта детальной планировки южного жилого района «Черница» учитывались существующие особенности развития озелененных территорий, а также планировочные решения, предложенные генеральным планом города-спутника Минска – Смолевичи.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах проекта детального плана составит около 46,9 га, в том числе общего пользования – 11,6 га (таблица 3.3.1).

Таблица 3.3.1 Состав озелененных территорий в границах детального плана южного жилого района «Черница» в городе-спутнике Минска – Смолевичи

Озелененные территории	2035 г., га
общего пользования	11,6
специального назначения	2,9*
ограниченного пользования	23,1
улиц и дорог	9,3
Всего	46,9

*площадь озелененных территорий специального назначения принята с учетом процента озелененности функциональной зоны в 80%

Согласно требованиям СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» (пункт 9.2.1) суммарный уровень озелененности территории микрорайонов, района, квартала должен составлять не менее 30%. Общая озелененность территории в границах детального плана к расчетному сроку составит 37,6% (учитывая озелененные территории общего пользования, специального назначения, ограниченного пользования, насаждения улиц и дорог), что соответствует нормативу.

Развитие озелененных территорий общего пользования в границах детального плана предусматривается в результате формирования и благоустройства новых объектов в границах детального плана (скверов по ул. Проектируемой №17, парка вдоль пруда Черница).

В соответствии со степенью рекреационной нагрузки в границах детального плана были выделены следующие озелененные территории общего пользования:

Р-1.1 – озелененные территории общего пользования с высокими рекреационными нагрузками (парк);

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

Озелененные территории общего пользования формируют отдельную функциональную зону – рекреационную зону.

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» площадь озелененных территорий общего пользования, для обеспечения потребности населения, рассчитанного для проживания в границах детального плана, на конец 2 этапа должна составлять не менее 6,6 га (перспективно для 7 380 человек, не менее 9 м² / чел. (как для среднего города 2-ой категории по решениям Генерального плана города-спутника Минска – Смолевичи с проектной численностью 50 000 чел.). Детальным планом предусмотрено создание озелененных территорий общего пользования площадью около 11,6 га (обеспеченность 15,7 м² / чел).

Генеральным планом намечалось увеличение обеспеченности озелененными территориями общего пользования до 34 м²/чел. В соответствии с генеральным планом площадь озелененных территорий общего пользования увеличится с 29,4 га до 239,0 га, что соответствует требованиям действующих нормативно-правовых актов в области озеленения.

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций. В проекте детального плана получила распространение следующая озелененная территория специального назначения:

Л-1.1 – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов.

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

В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ, санитарных разрывов в связи с выносом производственных, инженерных, либо транспортных объектов, возможно изменение функционального назначения территорий на рекреационные общего пользования. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для рекреационных функциональных зон.

В целях достижения норматива озелененности застроенной части населенного пункта не менее 40%, процент озелененности ландшафтной функциональной зоны специального назначения должен составлять не менее 80%. Таким образом, площадь озеленения ландшафтной зоны специального назначения составит 2,9 га. Общая площадь озелененных территорий специального назначения к концу 2 этапа составит 4,2 га.

Предложения по развитию насаждений ограниченного пользования разрабатываются на последующих стадиях проектирования, в составе проектов застройки отдельных функциональных зон и объектов.

Учитывая проектные решения по развитию застройки в границах детального плана южного жилого района «Черница», с учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования на конец 2 этапа составит 23,1 га.

В соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» обеспеченность населения озелененными территориями в жилой застройке для среднего города 2-ой категории должна составлять не менее 15 м² на человека. Проектная численность населения в жилой застройке составляет 7,38 тыс. чел. Нормативно обоснованная площадь озелененных территорий в жилой застройке для проектной численности населения составляет 11,1 га. Согласно расчетам, минимальная площадь озелененных территорий в жилой застройке составит 17,9 га, что соответствует нормативу (обеспеченность 24,3 м.кв чел).

В систему озелененных территорий входят насаждения улиц и дорог, выполняющие эстетическую, архитектурно-декоративную, шумозащитную, пылезащитную, санитарно-гигиеническую функции. Общая площадь насаждений улиц и дорог к расчетному сроку представлена в таблице 3.3.1.

Детальным планом предусматривается проведение мероприятий в области развития озелененных территорий:

проведение озеленения территории застройки в границах детального плана до соответствия требованиям действующих нормативно-правовых актов в области озеленения;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня сквера на пересечении ул.Проектируемой №16 и ул.Проектируемой №17, сквера на пересечении ул. Проектируемой №17 и ул. ул.Проектируемой №18 на 1 этапе;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня парка у пруда Черница с развитием дорожно-тропиночной сети, размещением мест отдыха, беседок, навесов от дождя, смотровых, спортивно-игровых и детских площадок. Рассмотреть возможность создания лодочного причала с пунктом проката лодок на 2 этапе реализации проекта;

создание благоприятных условий повседневного кратковременного отдыха в местах проживания для всех возрастных и социальных групп путем оборудования и озеленения дворовых пространств;

создание защитных насаждений объектов озелененных территорий общего пользования, вблизи детских игровых и спортивных площадок со стороны проездов, автомобильных парковок, а также вдоль улиц и дорог.

Развитие физической культуры и спорта. В настоящее время в границах территории детального проектирования физкультурно-спортивные объекты общего пользования отсутствуют. Для развития комплекса физкультурно-

оздоровительных объектов и сооружений настоящим детальным планом предусматривается:

оборудование в пределах жилых территорий комплексных спортивных площадок в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня – не менее 5,1 га с радиусом доступности от 500 до 800 м;

создание комплексных спортивных площадок в парке у пруда Черница.

3.4. Технико-экономическое обоснование

Территория в границах «Детального плана южного жилого «Черница» в городе-спутнике г. Минска Смолевичи» - 128,0 га.

Население:

Существующее положение (1.01.2021 г.) – 0,008 тыс. чел.;

I этап (2021-2030 г. г.) – 4,1 тыс. чел.;

II этап (2031-2035 г. г.) – 7,38 тыс. чел.

Жилищный фонд:

Существующее положение (1.01.2021 г.)

Жилищный фонд, всего – 0,22 тыс. кв. м/0,005 тыс. домов, в том числе: усадебный (1-2этажа) – 0,22 тыс. кв. м/0,005 тыс. домов – 100,0%;

Средняя обеспеченность жилищным фондом – 27,5 кв. м/человека.

I этап (2021-2030 г. г.)

Жилищный фонд, всего – 116,7 тыс. кв.м/1,764/0,012 тыс.квартир/домов, в том числе:

усадебный (1-2этажа) – 3,6 тыс.кв.м /0,024/0,012 тыс.квартир/тыс. домов – 3,1%;

многоквартирный среднеэтажный (4-5 этажей) – 113,1 тыс.кв.м/1,74 тыс.квартир – 96,9%;

Средняя обеспеченность жилищным фондом – 28,5 кв.м/человека.

Новый жилищный фонд, всего – 116,7 тыс.кв.м/1,764/0,012 тыс.квартир/домов,

в том числе:

усадебный (1-2этажа) – 3,6 тыс.кв.м /0,024/0,012 тыс. квартир/ домов – 3,1%;

многоквартирный среднеэтажный (4-5 этажей) – 113,1 тыс.кв.м/1,74 тыс.квартир – 96,9%;

Снос – 0,22 тыс.кв. м/ 0,005 домов.

II этап (2031 -2035 г.г.)

Жилищный фонд, всего – 225,85 тыс.кв.м/3,2/0,131тыс.квартир/домов, в том числе:

усадебный (1-2этажа) – 31,5 тыс.кв.м/0,21/0,131тыс.квартир/ домов – 14,0%;

многоквартирный малоэтажный (3 этажа) – 50,7 тыс.кв.м/ 0,78 тыс.квартир – 22,4%;

многоквартирный среднеэтажный (4-5 этажей) – 143,65 тыс.кв.м/
2,21 тыс.квартир – 63,6%;

Средняя обеспеченность жилищным фондом – 30,6 кв.м/человека.

Новый жилищный фонд – 109,15 тыс.кв.м/1,436/119 тыс.квартир/домов,

в том числе:

усадебный (1-2этажа) – 27,9 тыс.кв.м/0,186/0,119 тыс.квартир/ домов – 25,6%;

многоквартирный малоэтажный (3 этажа) – 50,7 тыс.кв.м/
0,78 тыс.квартир – 46,5%;

многоквартирный среднеэтажный (4-5 этажей) – 30,55 тыс.кв.м/
0,47 тыс.квартир – 27,9%;

Система общественного обслуживания и социальных пространств предусматривает:

Размещение объектов культурно-бытового и социального обслуживания по принципу обеспечения нормативной доступности в увязке со всеми структурно-планировочными элементами;

Подразделение видов учреждений обслуживания на:

социально-гарантированные микрорайонного уровня – учреждения дошкольного и общего среднего образования, объекты торговли (магазины продовольственных и промышленных товаров), амбулаторно-поликлинические учреждения, аптеки, объекты бытового обслуживания и размещение их в центрах микрорайонов вблизи жилья с учетом пешеходной доступности в основном на внутренних связях микрорайона;

определяемые спросом на услуги районного уровня – многофункциональный комплекс в составе которого клубное учреждение, киноконцертный зал, детская школа искусств, библиотека, танцевальная студия, арт-пространство, объекты общественного питания; многофункциональный комплекс в составе которого торговый центр, зрительный зал, объект общественного питания и бытового обслуживания; досугово-образовательные центры, видеозалы, библиотеки, финансовые учреждения, объекты связи, спортивно-досуговые объекты и другие, формирующие центр жилого района и основные композиционные узлы;

городского уровня – гостиничный комплекс с объектами торговли и общественного питания, бизнес-центром с конференц-залом, СПА-салонем, баней-сауной, тренажерным залом и залом для игры в бильярд, административно-офисные учреждения и другие.

Не допускается ввод жилья без одновременного ввода объектов социально-гарантированного обслуживания.

В районах нового жилищного строительства допускается размещение объектов медицинского обслуживания населения, общественного питания и других объектов социальной инфраструктуры как отдельно стоящих, так и встроенных в первые этажи жилых зданий.

Реализация строительства объектов социально-гарантированного обслуживания относится к компетенции местных органов управления.

Механизм реализации может быть также основан на партнерских началах объединения органов исполнительной власти и частного бизнеса в соответствии с Законом Республики Беларусь от 30.12.2015 № 345-З «О государственно-частном партнерстве».

Расчет потребности в учреждениях и предприятиях социально-гарантированного обслуживания произведен в соответствии с СН 3.01.03 - 2020 и государственными социальными стандартами и предполагает комплексную организацию обслуживания населения, как проектируемого района, так и прилегающих районов города объектами повседневного, периодического и эпизодического назначения.

Приведенный состав объектов общественного назначения, а также их вместимости, приняты ориентировочно (при общей вместимости социально-гарантированных объектов не менее нормативных параметров) и могут уточняться, а также дополняться при конкретном проектировании (по заданию на проектирование), исходя из социального заказа, спроса и инвестиционных предложений.

Таблица 3.4.1. Потребность в объектах социально-гарантированного обслуживания для населения, проживающего в границах ДП «Черница» города-спутника г. Минска Смолевичи

№ пп	Наименование	Ед.измер.	Вместимость современная	Норматив на 1000 жит. СН 3.01.03-2020	Потребность		Всего новое строительство	1 этап 2030г.	2 этап 2035г.
					Всего 2035г.	В том числе I этап 2030г.			
1	Учреждения дошкольного образования	мест	-	60	442	246	480	240	240
2	Учреждения общего среднего образования	мест	-	139	1026	567	1020	-	1020
3	Больницы	коек	-				-		
4	Амбулаторно-поликлинические учреждения	посещ/см	-	23	169,7	94	50	-	50
5	Аптеки	объект/ед	-	1/8 тыс.жит.	1	-	4	3	1
6	Клубные учреждения	мест	-	20	148	82	150	70	80
7	Библиотеки	тыс.том	-	4,0-6,0	36,9	20,5	37,0	37,0	-
8	Учреждения дополнительного образования	мест	-	10% шк-в	103	57	160	80	80
9	Кинотеатры (видеозалы)	мест	-	20	148	80	170	120	50
10	Физкультурно-оздоровительные объекты	кв.м.пола спорт.зала	-	60	442,8	246	430	200	230

11	Объекты торговли	кв.м торг.пл.		610	4501,8	2501	4820	2760	2060
12	Объекты общественного питания	пос.мест	-	40	295	164	335	180	155
13	Объекты бытового обслуживания*	ед	-	-	2	1	6	2	4
16	Гостиницы	мест	-	5	37	20	40		40
17	Объекты связи	объект	-	1/6-8 тыс.жит.	1	-	1	-	1
18	Банки	объект	-	1/8 тыс.жит.	1	-	2	1	1
19	ЖЭС	об-т	-	1/8 тыс.жит.	1	-	1	-	1
20	Бани*	объект	-	1 на м-н	2	1	2	-	2
21	Общественные туалеты	прибор		1/ 1 тыс. жит.	8	4	12	4	8

* Дома быта, ателье по индивидуальному пошиву одежды и обуви, салоны красоты, мастерские по ремонту часов и бытовой техники, бани следует размещать не менее одного объекта каждого вида на микрорайон в соответствии с требованиями СН 3.01.03-2020.

3.5. Транспортная инфраструктура

Магистрально-уличная сеть проектируемого района решена в соответствии с Генеральным планом.

В основу стратегии организации транспортно-пешеходной системы проектируемого района положены задачи:

формирование единой магистрально-уличной сети района, как составной части всей транспортно-планировочной структуры города;

рациональная организация сети общественного транспорта;

обеспечение полной приоритетности движения пешеходов на территориях между основными транспортными магистралями;

обеспечение местами на автостоянках и автопарковках для легковых автомобилей.

Основу транспортно-планировочной структуры района составляют:

магистральные улицы средних и малых городов (категория В) – ул. Торговая, ул. Первомайская, ул. Проектируемая №1, ул. Шамякина;

жилые улицы основные (категория Ж) – ул. Первомайская, ул. Раздольная, Восточный пер., ул. Ф. Скорины, ул. Проектируемая №5;

жилые улицы второстепенные (категория З) – ул. Проектируемая №14, ул. Я Купалы, ул. Республиканская, ул. Проектируемая №15, ул. Проектируемая №5, ул. Проектируемая №16, ул. Проектируемая №17, ул. Проектируемая №18, ул. Проектируемая №19, ул. Проектируемая №20, ул. Проектируемая №21.

Транспортно-планировочная характеристика магистрально-уличной сети проектируемого района

№ п/п	Наименование показателей	Един. измерен.	Количество		
			Сущ.	1 этап	2 этап
1.	Протяженность улиц с транспортным значением (всего)	км	5,36	8,52	12,53
	в том числе магистральные улицы средних и малых городов	км	2,48	3,91	3,91
	жилые улицы основные	км	2,52	2,83	2,83
	жилые улицы второстепенные	км	0,36	1,78	5,79
2.	Протяженность сети пассажирского транспорта (всего)	км	2,64	4,07	4,07

Пропуск основных потоков пассажирского городского транспорта транзитного по отношению к жилому району намечается, в соответствии с действующим генеральным планом, по магистральным улицам средних и малых городов: ул. Первомайская, ул. Торговая, ул. Шамякина, ул. Проектируемая №1.

Пропуск основных потоков грузового транспорта транзитного по отношению к жилому району намечается, в соответствии с действующим генеральным планом, по магистральным улицам средних и малых городов: ул. Первомайской и ул. Торговой.

Организация движения транспорта и пешеходов на основных жилых улицах предполагается путем нанесения дорожной разметки и установки дорожных знаков, на пересечениях основных магистральных улиц рекомендуется устройство светофорного регулирования.

Пассажирское обслуживание населения проектируемого района будет продолжаться осуществляться двумя видами транспорта: автобусом и маршрутным такси.

По магистральным улицам: ул. Проектируемая №1, ул. Торговая, ул. Первомайская, ул. Шамякина, а также по основной жилой улице ул. Первомайская предлагается организация маршрутов общественного транспорта, обслуживаемых автобусами и маршрутными такси.

Велосипедная инфраструктура

В соответствии с «Концепцией развития велосипедного движения Республики Беларусь» для достижения доли поездок на велосипедах 15% –20%, в проекте предлагается:

формирование инфраструктуры велосипедного движения для утилитарных, рекреационных, спортивных и экскурсионных целей;

строительство велодорожек на всех новых и подлежащих реконструкции магистральных улиц (где это возможно), а также в зеленых зонах и вдоль пруда Черница в жилые и торгово-развлекательные зоны;

обеспечение размещения мест кратковременного и долговременного хранения велосипедов;

организация сети проката велосипедов;

организация велопарковок в районе конечных пунктов автобусов и маршрутных такси.

Транспортно-обслуживающие устройства

Потребность жителей района в машино-местах на автостоянках и парковках составит:

На 1 этапе необходимо строительство автостоянок и парковок на 1740 тыс. машино-мест., на 2 этапе – 1250 тыс. машино-мест.

В проекте предлагается:

на 1 этапе

плоскостные автостоянки на 220 машино-мест, на 90 машино-мест, на 90 машино-мест и на 50 машино-мест в коммунальной зоне вдоль ул. Торговой в первом планировочном районе;

плоскостные автостоянки на 150 машино-мест и на 150 машино-мест в коммунальной зоне вдоль ул. Торговой во втором планировочном районе;

плоскостные автостоянки на 57 машино-мест и на 40 машино-мест в коммунальной зоне вдоль ул. Проектируемой №16.

на 2 этапе

плоскостные автостоянки на 170 машино-мест, на 150 машино-мест и на 150 машино-мест в коммунальной зоне вдоль ул. Проектируемой №1 в первом планировочном районе;

плоскостные автостоянки на 90 машино-мест, на 90 машино-мест, на 100 машино-мест и на 50 машино-мест в коммунальной зоне вдоль ул. Торговой во втором планировочном районе.

На территории жилых кварталов расположено 1343 машино-места (55%).

К расчетному сроку необходима организация парковок для кратковременного хранения легковых автомобилей у объектов культурно-бытового назначения на 447 машино-мест.

3.6. Инженерная инфраструктура

Основная задача – повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения территории детального плана города-спутника путем 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 градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план города-спутника г. Минска Смолевичи» (далее – Генеральный план).

Строительство распределительного пункта РП 10кВ, трансформаторных подстанций ТП-10/0,4 кВ, распределительных кабельных линий 10 кВ для обеспечения устойчивости системы электроснабжения территории детального плана.

Демонтаж участка воздушной линии (ВЛ) 35 кВ, попадающей под пятно проектируемой застройки, и вынос в коридор ВЛ, определенный генеральным планом.

Демонтаж участков воздушных линий 10кВ, попадающих под пятно застройки, строительство новых кабельных линий.

Газоснабжение

Развитие системы газоснабжения территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план города-спутника г. Минска Смолевичи».

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

Строительство новых газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов).

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

Теплоснабжение

Развитие системы теплоснабжения территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план города-спутника г. Минска Смолевичи».

Организация децентрализованного теплоснабжения новой многоквартирной застройки (локальные котельные, поквартирное отопление) с использованием электрической энергии, природного газа.

Обеспечение теплом объектов социального обслуживания от (встроенных, пристроенных, отдельно стоящих) газовых котельных или электрокотельных.

Организация отопления и горячего водоснабжения новой усадебной застройки (в том числе объектов социальной инфраструктуры) от индивидуальных теплогенераторов с использованием электрической энергии, природного газа, местных видов топлива.

Связь

Размещение коммутационного оборудования новых технологий (xPON) на период полного освоения будет произведено в помещениях существующей электронной подстанции (ПСЭ).

Строительство новой кабельной телефонной канализации по уличной сети к проектируемой застройке.

Реконструкция (перекладка) существующих линейных сооружений связи при необходимости.

Водоснабжение

Реконструкция и развитие действующей централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения низкого давления территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план города-спутника г. Минска Смолевичи».

Строительство кольцевых водопроводных сетей в районах новой и существующей жилой застройки.

Реконструкция (перекладка) сетей водоснабжения при необходимости.

Канализация

Реконструкция и развитие централизованной системы канализации территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план города-спутника г. Минска Смолевичи».

Реконструкция (перекладка) существующих сетей канализации при необходимости.

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

Санитарная очистка территории

Развитие и усовершенствование действующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план города- спутника г. Минска Смолевичи».

Максимальное вовлечение отходов в оборот в качестве вторичного сырья.

Организация специально оборудованных площадок для сбора крупногабаритных и строительных отходов, смешанных КО, вторичных материальных ресурсов и иных отходов.

Дождевая канализация

Формирование системы закрытой дождевой канализации территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план города- спутника г. Минска Смолевичи».

Строительство закрытых сетей и сооружений дождевой канализации.

Вертикальная планировка

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

3.7. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды

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

развитие жилых территорий в границах, существующих СЗЗ предприятий и иных объектов только после выполнения мероприятий по разработке проектов СЗЗ, в результате которых предусмотренные под жилую застройку территории будут находиться вне границ СЗЗ;

разработка проектов санитарно-защитных зон предприятий, расположенных с нарушением режима СЗЗ: ЧПТУП «Мун Лайт Эйч ЭФ Джей Джей» (скотобойный цех), ООО «ВИЮСА БЕЛ» (склады минеральных удобрений);

установление расчетного размера СЗЗ для проектируемых котельных на основании расчетов рассеивания выбросов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе (с учетом фона), уровней физического воздействия;

соблюдение природоохранных и санитарно-гигиенических планировочных ограничений с установлением требуемых охранных зон, санитарных разрывов от существующих, реконструируемых и проектируемых транспортно-инженерных объектов, коммуникаций;

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

формирование защитных насаждений улиц и дорог, отведение внутренних территорий микрорайонов для основных массивов жилой застройки, детских дошкольных и школьных учреждений (сосредоточение учреждений культурно-бытового обслуживания вдоль магистральных улиц позволит снизить уровень вредного воздействия от передвижных источников на жилые территории);

реконструкция и благоустройство существующей улично-дорожной сети;

снижение количества выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух от мобильных источников за счет развития велосипедной инфраструктуры и увеличения доли использования велосипедов для внутригородских поездок;

соблюдение режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохраных зонах и прибрежных полосах водных объектов, предусмотренного требованиями Водного кодекса Республики Беларусь;

соблюдение режимов охраны и использования зон санитарной охраны водозаборов;

благоустройство, оснащение централизованной системой канализации или водонепроницаемыми выгребными, другими устройствами, обеспечивающими предотвращение загрязнения, засорения вод территории населенного пункта, расположенных в водоохранной зоне;

обеспечение очистки дождевых и талых вод путем развития системы дождевой канализации;

очистка всего объема стока с территорий объектов автомобильного транспорта (улицы и дороги населенных пунктов, сооружения и (или) инженерные системы гаражей, стоянок, парковок) в системе дождевой канализации;

проведение детального геоэкологического обследования территории очистных сооружений (полей фильтрации) предлагаемых к ликвидации с целью определения площади и объема загрязненных почв (грунтов, илового осадка) и определения направления рекультивации земель;

формирование насаждений улиц и дорог, направленное на снижение поступления загрязняющих веществ в природные среды от низких источников загрязнения (автомобильный транспорт);

предусмотреть обеспечение покрытия (асфальтобетонное, цементобетонное и др.), исключающего загрязнение почв для объектов автомобильного транспорта (улицы и дороги населенных пунктов, сооружения и (или) инженерные системы гаражей, стоянок, парковок);

соблюдение требований к организации и проведению работ по санитарному содержанию территорий, создание условий для организации рационального сбора и удаления коммунальных отходов в соответствии с санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами «Гигиенические требования к содержанию территорий населенных пунктов и организаций», утвержденных постановлением Министерства

здравоохранения Республики Беларусь от 01.11.2011 №110 (ред. от 12.10.2015);

развитие системы отдельного сбора коммунальных отходов от населения с учетом извлечения вторичных материальных ресурсов, с отгрузкой вторсырья на переработку;

установка контейнеров с оборудованием специальных контейнерных площадок в районах усадебной застройки, новой многоквартирной застройки на внутриквартальных и других территориях ДП «Черница»;

установка на время строительства 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;

устройство общественных туалетов в местах массового скопления людей (в составе объектов социально-культурного обслуживания, предприятий торговли);

осуществление натурных замеров уровня шума вдоль основных улиц (ул. Первомайская, ул. Торговая, ул. Янки Купалы, ул. Раздольная) примыкающих к жилой застройке, проведение шумозащитных мероприятий для обеспечения предельно допустимого уровня звука, вибрации и др. на территории жилой застройки;

использование шумозащитных экранов в виде естественных или искусственных элементов рельефа местности; откосов выемок, насыпей, стенок, галерей, а также их сочетание;

выполнение акустических расчетов для отдельных зданий и сооружений на дальнейших стадиях проектирования;

использование при прокладке улиц дорожных покрытий, обеспечивающих наименьший уровень шума и запыленности. Выбор материалов для дорожных покрытий должен выполняться с учетом влияния на окружающую среду;

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.

3.8. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций

На проектируемой территории прогнозируются чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера (далее – ЧС) в результате возникновения:

- опасных метеорологических явлений;
- пожаров (взрывов) в зданиях, на коммуникациях и технологическом оборудовании промышленных объектов;
- пожаров (взрывов) в зданиях и сооружениях общественного назначения;
- аварий (прекращение функционирования) систем и объектов жизнеобеспечения;
- транспортных аварий и катастроф;
- разрушения зданий и сооружений.

При возникновении военных конфликтов предполагается образование зон различных степеней разрушений зданий, сооружений, инженерных коммуникаций, пожаров.

По своему территориальному распространению, объему экономического ущерба и количеству пострадавших людей возможные ЧС на территории города относятся к локальным, местным, территориальным и республиканским.

С целью уменьшения риска возникновения ЧС, сохранения здоровья людей, снижения размеров вреда, причиненного окружающей среде, и материального ущерба в случае возникновения ЧС предусмотреть мероприятия.

По повышению устойчивости функционирования территории города при угрозе и возникновении ЧС:

планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом климатических и географических особенностей, рельефа местности, направления течения рек и преобладающего направления ветров, а также вероятности воздействия опасных факторов ЧС на население, территорию и окружающую природную среду;

осуществлять строительство зданий с учетом дислокации аварийно-спасательных подразделений и их оснащением специальной пожарной аварийно-спасательной техникой для спасения людей с высот;

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.

С целью защиты населения от ЧС предлагается мероприятия.

По развитию системы оповещения

провести установку средств оповещения на зданиях и территории: торгового комплекса, расположенного в РПО-1 и учреждение общего среднего образования (расположен в РПО-2);

при разработке проектно-сметной строительной документации обеспечить установку проектируемых средств оповещения с радиусом озвучивания не менее -800 м;

установку на объектах с массовым пребыванием людей (торговые и развлекательные центры, площади, парки, и др.) специальной аппаратуры для передачи сигналов оповещения и речевой информации;

размещение эфирных радиоприемников в:

в общественных зданиях - в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации;

проектируемые средства оповещения подключить в автоматизированную систему централизованного оповещения района по согласованию с органами государственного надзора за деятельностью по защите населения и территорий от ЧС природного и техногенного характера и ГО;

Противопожарные мероприятия.

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов города:

провести проектирование и строительство пожарного депо на пересечении улиц Первомайской и Проектируемой № 16;

учитывать требования по нормированию расстояний:

от границ города, до границ:

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 50 м;

лесного массива лиственных пород не менее 20 м.

от границ усадебной жилой застройки до границ:

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;

лесного массива лиственных пород не менее 15 м;

учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями;

осуществлять строительство зданий с учетом дислокации 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 в соответствии с требованиями СН2.02.02-2020;

предусмотреть охват кольцевыми водопроводными сетями всей застройки в соответствии с СН-2.02.02-2019;

обеспечить техническое обслуживание существующих пожарных гидрантов;

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);

производить установку пожарных гидрантов, а также задвижек для отключения поврежденных участков водопровода не в зоне разрушений зданий и объектов;

Мероприятия гражданской обороны.

Для защиты населения при ведении военных действий или вследствие этих действий предлагается предусмотреть:

мероприятия по устойчивому функционированию системы оповещения проектируемой территории;

с целью укрытию населения предусмотреть:

возможность приспособления инженерных сооружений под сооружения двойного назначения и защитные укрытия;

определить места возможных размещений быстровозводимых укрытий на территориях: учреждения общего и среднего образования (РПО-2) и торговой площадки (РПО-1).

3.9. Сельскохозяйственное землепользование

Проектными решениями Детального плана для развития жилищного строительства и сопутствующей инфраструктуры предусмотрено освоение земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 73,03 га.

Решения об *изъятии* и предоставлении *земельных* участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, для целей, не связанных с назначением этих *земель*, а также о переводе таких *земель* в иные категории принимаются в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь, в том числе в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь от 23.07.2008 № 425-З «Кодекс Республики Беларусь о земле» и Указа Президента Республики Беларусь от 27.12.2007 № 667.

В связи с градостроительным освоением сельскохозяйственных земель возможны потери сельскохозяйственного производства и убытки землепользователей, часть земель которых планируют изъять для различных функций. Убытки и потери сельскохозяйственного производства, вызываемые изъятиями сельскохозяйственных земель, возмещаются в соответствии с законодательством при отводе каждого изымаемого участка.

Расчеты ориентировочных потерь сельскохозяйственного производства выполняются на основе нормативов возмещения потерь сельскохозяйственного производства, которые зависят от типов почв, их определённых агрохимических и агрофизических характеристик. При расчетах вводятся необходимые коэффициенты: на агрохимическое состояние почв, на местоположение, мелиоративное устройство и другие.

ЧАСТЬ 2. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

4. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

4.1. Жилищное строительство и развитие объектов общественного обслуживания

Новое жилищное строительство в границах «Детального плана южного жилого района «Черница» в городе-спутнике г. Минска Смолевичи» в период первого этапа освоения территории (2021-2030г.г.) предположительно составит 116,7 тыс. кв. м общей (полезной) площади/1,764/0,012 тыс. квартир/домов.

Структура первоочередного жилищного строительства:

усадебный (1-2этажа) – 3,6 тыс. кв. м /0,024/0,012 тыс. квартир/ домов - 3,1%;

многоквартирный среднеэтажный (4-5 этажей)-113,1 тыс. кв. м/1,740 тыс. квартир-96,9%.

Размещение многоквартирной застройки в период 2021-2030г.г. предусмотрено в расчетно-планировочных образованиях №№ 1 и 2.

Размещение усадебной среднеплотной (1-2 этажа) застройки в период 2021-2030 г. г. предусмотрено в РПО №1.

На 1 этапе предусмотрен снос существующей усадебной застройки – 0,22 тыс.кв.м/ 5 домов.

Распределение нового жилищного строительства по расчетно-планировочным образованиям детального плана южного района «Черница» города-спутника г. Минска Смолевичи приведен в таблице 4.1.1.

Таблица 4.1.1. Распределение нового жилищного строительства по расчетно-планировочным образованиям детального плана южного жилого района «Черница» города-спутника г. Минска Смолевичи

№№ расчетно- планиро- вочных образований	Всего тыс. кв.м/ тыс. квартир/ тыс.дом.	I этап (2021-2030 г. г)	
		тыс. кв. м тыс. квартир/тыс. домов	
		усадебное	Многоквартирное(4-5 эт.)
1	75,1/1,124 /0,012	3,6/0,024/0,012	71,5/1,1
2	41,6/0,64		41,6/0,64
Итого:	116,7/1,764/ 0,012	3,6/0,024/0,012	113,1/1,74

Размещение первоочередных объектов обслуживания по расчетно-планировочным образованиям в границах детального плана южного жилого

района «Черница» в городе-спутнике г. Минска Смолевичи приведено в таблице 4.1.2.

Таблица 4.1.2. Размещение первоочередных объектов общественного обслуживания в границах детального плана южного жилого района «Черница» в городе-спутнике г. Минска Смолевичи

№№ пп	Наименование	Единица измерения	Вместимость	Этаж- ность	Примечание
РАСЧЕТНО – ПЛАНИРОВОЧНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ №1					
1 этап					
1	Торговая площадка	га	0,1	-	
	Объект торговли	кв.м торг.пл.	200		
	Мини-кафе	пос.мест	20		
2а	Детский досугово- образовательный центр	детей	30		
2б	Административно- офисное помещение	кв.м общ.пл.	420		
2б	Объекты торговли	кв.м торг.пл.	310		
3	Многофункциональный комплекс,	кв. м общ.пл. куб. м	2500 9000	1 - 3	
	в том числе:				
	торговый центр	кв.м торг.пл.	1000		
	зрительный зал	мест	50		
	объект общественного питания	пос. мест	50		
	объект бытового обслуживания	раб.мест	10		
	аптека	объект	1		
9а	Объекты торговли	кв.м.торг.пл.	470		
9б	Спортзал, в том числе	кв. м	200		
	тренажерный зал	кв.м	80		
9б	Объекты торговли	кв.м торг.пл.	310		
10	Многофункциональный	кв. м общ.пл.	3000	2-3	

	комплекс,	куб. м	10500		
	в том числе:				
	клубные учреждения	мест	40		
	киноконцертный зал	мест	70		
	танцевальная студия	кв.м пола	200		
	школа искусств	детей	50		
	библиотека	тыс.том	37,0		
	арт-пространство	кв.м.пола	100		
	объект общественного				
	питания	пос.мест	70		
11б	Административно-	кв. м общ.пл.	420		
	офисное помещение				
11б	Объект торговли	кв.м.торг.пл	270		
	Объект бытового	раб.мест	5		
	обслуживания				
РАСЧЕТНО –ПЛАНИРОВОЧНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ №2					
1 этап					
13а	Объект бытового	раб.мест	3		
	обслуживания				
	Объекты торговли	кв.м торг. пл	120		
13а	Аптека	объект	1		
	Отделение банка	объект	1		
13б	Детский	общей пл.			
	образовательный центр	детей	50		
	Детская игровая зона	кв.м	260		
13б	Видеозал с библиотекой	мест	30		
	Интернет-кафе	пос.мест	20		
14	Учреждение дошколь-	мест	240		
	ного образования				
21	Многофункциональный	кв. м общ.пл	1000		
	комплекс,	куб. м	4000		

	в том числе:				
	объект торговли	кв. м торг. пл	200		
	объект общественного				
	питания	пос.мест	20		
	аптечный киоск	объект	1		
	общественный туалет	прибор	4		

4.2. Развитие системы озелененных территорий, физической культуры и спорта

Для развития озелененных территорий предусматривается:

проведение озеленения территории застройки в границах детального плана до соответствия требованиям действующих нормативно-правовых актов в области озеленения;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня сквера на пересечении ул. Проектируемой №16 и ул. Проектируемой №17, сквера на пересечении ул. Проектируемой №17 и ул. ул. Проектируемой №18 на 1 этапе;

создание благоприятных условий повседневного кратковременного отдыха в местах проживания для всех возрастных и социальных групп путем оборудования и озеленения дворовых пространств;

создание защитных насаждений объектов озелененных территорий общего пользования, вблизи детских игровых и спортивных площадок со стороны проездов, автомобильных парковок, а также вдоль улиц и дорог.

Первоочередные мероприятия в области развития системы физкультурно-спортивных сооружений предусматривают:

оборудование в пределах жилых территорий комплексных спортивных площадок в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня – не менее 5,1 га с радиусом доступности от 500 до 800 м;

создание комплексных спортивных площадок в парке вдоль пруда Черница.

4.3. Транспортная инфраструктура

На первом этапе освоения в проекте предлагается:

строительство ул. Проектируемой № 1 (категория В) – 0,50 км

строительство ул. Шамякина (категория В) – 1,80 км

строительство ул. Раздольной (категория Ж) – 0,31 км

строительство ул. Проектируемой № 14 (категория З) – 0,39 км

строительство ул. Проектируемой № 5 (категория З) – 0,21 км

строительство ул. Проектируемой № 16 (категория З) – 0,42 км

строительство ул. Проектируемой № 17 (категория З) – 0,40 км
строительство автостоянок для хранения автомобилей, принадлежащим
жителям многоэтажной застройки – 1740 машино-мест;
строительство парковок у объектов культурно-бытового
назначения – 245 машино-мест.

4.4. Инженерная инфраструктура

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

Электроснабжение

Строительство трансформаторных подстанций ТП-10/0,4 кВ, распределительных кабельных линий 10 кВ.

Демонтаж участка воздушной линии (ВЛ) 35 кВ, попадающей под пятно проектируемой застройки, и вынос в коридор ВЛ, определенный генеральным планом.

Демонтаж участков воздушных линий 10кВ, попадающих под пятно застройки, строительство новых кабельных линий.

Газоснабжение

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

Строительство новых газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов).

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

Теплоснабжение

Организация децентрализованного теплоснабжения первоочередной многоквартирной застройки (локальные котельные, поквартирное отопление) с использованием электрической энергии, природного газа.

Обеспечение теплом объектов социального обслуживания от (встроенных, пристроенных, отдельно стоящих) газовых котельных или электрокотельных.

Организация отопления и горячего водоснабжения новой усадебной застройки (в том числе объектов социальной инфраструктуры) от индивидуальных теплогенераторов с использованием электрической энергии, природного газа, местных видов топлива.

Связь

Размещение коммутационного оборудования новых технологий (xPON) на период полного освоения будет произведено в помещениях существующей электронной подстанции (ПСЭ).

Строительство новой кабельной телефонной канализации по уличной сети к проектируемой застройке.

Реконструкция (перекладка) существующих линейных сооружений связи, при необходимости.

Водоснабжение

Строительство кольцевых водопроводных сетей в районах новой и существующей жилой застройки.

Реконструкция (перекладка) сетей водоснабжения при необходимости.

Водоотведение (канализация)

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

Реконструкция (перекладка) сетей канализации при необходимости.

Санитарная очистка территории

Максимальное вовлечение отходов в оборот в качестве вторичного сырья.

Организация специально оборудованных площадок для сбора крупногабаритных и строительных отходов, смешанных КО, вторичных материальных ресурсов и иных отходов.

Дождевая канализация

Формирование системы закрытой дождевой канализации территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план города-спутника г. Минска Смолевичи».

Строительство закрытых сетей и сооружений дождевой канализации.

Вертикальная планировка

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

4.5. Охрана окружающей среды

Проведение комплекса мероприятий (упорядочивание территории, модернизация, реконструкция, разработка проектов СЗЗ), направленных на соблюдение режима санитарно-защитных зон для предприятий:

ЧПТУП «Мун Лайт Эйч ЭФ Джей Джей» (скотобойный цех);

ООО «ВИЮСА БЕЛ» (склады минеральных удобрений).

Проведение детального геоэкологического обследования территории очистных сооружений (полей фильтрации) предлагаемых к ликвидации с целью определения площади и объема загрязненных почв (грунтов, илового осадка) и определения направления рекультивации земель.

Осуществление натурных замеров уровня шума вдоль основных улиц (ул. Первомайская, ул. Торговая, ул. Янки Купалы, ул. Раздольная) примыкающих к жилой застройке, проведение шумозащитных мероприятий для обеспечения предельно допустимого уровня звука, вибрации и др. на территории жилой застройки.

4.6. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций

Для обеспечения безопасного проживания населения, минимизации размеров ущерба окружающей среде и последствий чрезвычайных ситуаций предлагаются:

провести проектирование и строительство пожарного депо на пересечении улиц Первомайской и Проектируемой № 16;

установку на объектах с массовым пребыванием людей (торговые и развлекательные центры, площади, парки, и др.) специальной аппаратуры для передачи сигналов оповещения и речевой информации;

размещение эфирных радиоприемников в общественных зданиях;

установка электросиренного оборудования с возможностью передачи сигналов оповещения и речевой информации;

соблюдение требования по нормированию расстояний от границ населенного пункта, усадебной жилой застройки до границ лесных массивов;

осуществлять строительство зданий с учетом дислокации аварийно-спасательных подразделений и их оснащения специальной пожарной аварийно-спасательной техникой (пожарными автолестницами, коленчатыми автоподъемниками);

учитывать мероприятия по обеспечению деятельности подразделений по чрезвычайным ситуациям;

предусмотреть мероприятия по развитию противопожарного водоснабжения;

учитывать мероприятия гражданской обороны.

ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Градостроительные регламенты являются нормативной базой для управления процессами территориального развития, застройкой и использованием территории.

Установленные настоящим Проектом требования к использованию, планировке и застройке территорий базируются на технических нормативных правовых актах в сфере архитектурной градостроительной и строительной деятельности Республики Беларусь по состоянию на 01.10.2022 г.

Градостроительные регламенты определяют перечень видов, типов и подтипов функциональных (регулирующих) и регулируемых зон на проектируемой территории г. Смолевичи.

Установленное настоящими регламентами территориальное (функциональное) зонирование, требования к использованию и застройке территории являются обязательными для исполнения всеми субъектами градостроительной деятельности в границах проектируемой территории в соответствии с действующим законодательством.

6. ЦЕЛИ РЕГЛАМЕНТОВ

Регламенты являются нормативной базой развития территории Детального плана г. Смолевичи. Установленные в Детальном плане основные положения, функциональное зонирование и система регламентов определяют направления градостроительного развития на всех территориях в границах проекта, создают долгосрочную основу организации среды обитания и способствуют планированию инвестиционных процессов.

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.

7. СИСТЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

Действие градостроительных регламентов распространяется на все участки, расположенные в границах функциональных зон, которые выделены Детальным планом по преимущественному использованию.

Границы функциональных зон установлены:

по красным линиям;

по границам земельных участков;

по естественным границам природных объектов.

В Детальном плане установлены градостроительные регламенты следующих видов:

- функциональные;
- строительные;
- инфраструктурные;
- специальные.

Регулирование развития градостроительных зон в границах Детального плана основано на градостроительных регламентах Генерального плана города-спутника г. Минска Смолевичи и на системе регламентов, включающей следующие виды.

7.1. Функциональные регламенты

Тип основного функционального назначения зоны

устанавливается по преимущественному территориальному использованию (более 50%), характеру застройки, виду и (или) типу хозяйственной деятельности. 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.

7.2 Строительные регламенты

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: приоритетное – «П», 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 процентов 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 «приоритетное» 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 процентов территории функциональной зоны.

Параметры застройки

устанавливаются в зависимости от вида, типа и подтипа функциональной зоны и включает следующие виды параметров:

- соотношение видов застройки и использования территории;
- показатели застроенности и озелененности;
- физические параметры объектов застройки;
- плотность жилищного фонда;
- плотность населения;
- коэффициент плотности застройки;
- коэффициент застройки.

На стадии градостроительного проекта детального 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.

7.3 Инфраструктурные регламенты

Развития инженерной инфраструктуры

Включают укрупненные показатели ресурсопотребления по этапам освоения территории, представленные на территорию расчетно-планировочных образований (РПО).

Развития транспортной инфраструктуры

Определяют параметры развития улично-дорожной сети, потребность в местах хранения автотранспорта в границах РПО (два РПО в данном проекте) по этапам освоения территории.

7.4 Специальные регламенты

Специальные регламенты устанавливаются с помощью регулируемых 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.

Виды регулируемых зон

Зоны структурно-планировочных элементов устанавливаются в границах планировочных поясов, планировочных районов, русловых зон планировочного каркаса населенного пункта и других зон и влияют на определение типов, подтипов и границ функциональных зон, а также на параметры их застройки.

Зоны охраны и защиты инженерных сооружений и коммуникации (охранные зоны) устанавливаются с целью создания необходимых условий для эксплуатации инженерных сооружений и коммуникаций. Определяют

параметры коридоров инженерных сетей в красных линиях улиц и при размещении застройки.

Зоны охраны окружающей среды включают природоохранные и санитарно-гигиенические.

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», «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

Зоны санитарно-гигиенические устанавливаются в виде санитарно-защитных зон и санитарных разрывов от предприятий, сооружений, коммуникаций 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.

Зоны смены режима и типа функционального использования территорий устанавливаются для зон и участков реконструкции и влияют на порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности, землепользования и условия приватизации объектов. Представлены на чертеже ГМ-3 «Детальный план».

8. ТИПОЛОГИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

При градостроительном зонировании с учетом анализа сложившейся планировочной ситуации, природно-географических и хозяйственных особенностей, комплексной градостроительной и экономической оценки развития поселения, должны выделяться функциональные (основные и дополнительные) и регулирующие зоны.

Функциональные (регулирующие) зоны определяют преимущественный вид использования территории.

Регулируемые зоны определяют ареалы действия различных факторов – планировочных ограничений, влияющих на возможный вид и градостроительные регламенты использования территории.

В границах Детального плана выделяются следующие функциональные (территориальные) зоны:

(Ж) жилые зоны – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение отдельно стоящих объектов обслуживания населения (в т.ч. социально гарантированных объектов обслуживания – учреждений дошкольного образования и (или) общего среднего образования, социально-культурного и культового назначения, торгового и бытового обслуживания), стоянок автомобильного транспорта, велодвижения и велоинфраструктуры, промышленных, коммунальных и складских объектов, территории для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иное вредное воздействие);

(О) общественно-деловые зоны – территории, предназначенные для размещения центров деловой, финансовой и общественной деятельности, административных и иных зданий и сооружений, учреждений культуры, образования, научно-исследовательских учреждений, объектов культового назначения, организации торговли, общественного питания, здравоохранения, бытового обслуживания населения, а также стоянок автомобильного транспорта, территории для велодвижения и велоинфраструктуры;

(П) производственные зоны – территории комплексной производственной застройки, на которых могут быть расположены: предприятия всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности; производственно-деловые объекты с развитием сектора производственного туризма; коммунально-обслуживающие объекты; транспортные и (или) транспортно-обслуживающие объекты и (или) комплексы; так же в составе данной функциональной зоны возможно размещение объектов сопутствующего обслуживания (торговли, бытового обслуживания, общественного питания, расчетно-кассовые центры, ведомственные объекты, принадлежащие предприятию (общежития, гостиницы, общественные объекты) и другие). Размещение, модернизацию, реконструкцию и перепрофилирование объектов в производственных зонах возможно осуществлять только с обязательным соблюдением требований действующих ТНПА, соблюдения санитарных норм и правил, требований пожарной безопасности. В санитарно-защитных зонах промышленных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и сельскохозяйственного назначения;

(Р) рекреационные зоны – озелененные территории общего пользования, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие парки, скверы, бульвары, места кратковременной рекреации у воды (пляжи) и иные объекты отдыха и туризма территории для велодвижения и велоинфраструктуры. На этих 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 застройка жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных градостроительной документацией;

(Л) зоны ландшафтные специального назначения – озелененные территории специального назначения;

(Т и И) зоны транспортной и инженерной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования инфраструктуры (сооружений и коммуникаций) городского и внешнего транспорта, связи, инженерной инфраструктуры;

(С) зоны специального назначения – территории, предназначенные для размещения военных и иных объектов, в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок их использования.

(ИР) зона изменения режима использования территории – территории, на которых планом функционального зонирования предусматривается изменение режима использования.

(ИТ) зона изменения типов функционального использования территории – территории, на которых планом функционального зонирования предусматривается изменение типа использования.

Для предотвращения вредного воздействия объектов зон «П», «Т», «И» на окружающую среду обеспечивается соблюдение установленных расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон.

Типология территориальных (функциональных) регулирующих и регулируемых зон, выделенных в детальном плане (ГМ-3 «Детальный план»), принята в соответствии с таблицей 8.1.

Таблица 8.1. Типология территориальных зон Детального плана

ТИПОЛОГИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН		
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ		
ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ
Жилая (Ж)	Многоквартирная застройка (Ж-1)	Малоэтажная (1-3 этажей) (Ж1.1)
		Среднеэтажная (4-5 этажей) (Ж1.2)
		Переменной этажности (2-7 этажей) (Ж1.5)
	Жилая усадебная застройка (Ж-2)	Низкоплотная застройка (коттеджного типа) площадь участка свыше 0,10 га до 0,20 га (Ж-2.1)

ТИПОЛОГИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН		
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ		
ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ
	Жилая смешанная застройка (Ж-3)	Среднеплотная застройка (по типу таунхауз) площадь участка свыше 0,04 га до 0,1 га (Ж-2.2)
		Общественно-жилая усадебная застройка (по типу таунхауз) площадь участка свыше 0,04 га до 0,1 га (Ж-3.2)
		Общественно-жилая многоквартирная застройка переменной этажности (2-7 этажей) (Ж-3.3)
Общественно-деловая (О)	Общественная многофункциональная застройка (О-1)	Центров общегородского значения (О-1.2)
		Центров обслуживания жилых районов и микрорайонов (О-1.3)
	Общественная специализированная застройка (О-2)	Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)
		Школьных и дошкольных учреждений (О-2.5)
Рекреационная (Р)	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)	С высокими рекреационными нагрузками (парк) (Р-1.1)
		Со средними рекреационными нагрузками (сквер жилого района) (Р-1.2)

ТИПОЛОГИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН		
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ		
ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ
	Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (Р-2)	Городские леса (Р-2.2)
Ландшафтная специального назначения (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1)	Озелененные территории в границах СЗЗ, санитарных разрывов (Л-1.1)
Транспортной инфраструктуры (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)	Улиц и дорог (Т-1.1)
		Проездов (Т-1.2)
		Пешеходных зон, улиц (Т-1.4)
	Транспортных сооружений (Т-2)	Мест хранения автотранспорта (Т-2.3)
Инженерной инфраструктуры (И)	Инженерных коридоров (И-1)	Подземных коммуникаций, воздушных линий электропередачи (И-1.1)
Специального назначения (СН)	Объектов специального назначения (СН-1)	Пожарное депо (СН-1.1)
ТИПОЛОГИЯ РЕГУЛИРУЕМЫХ ЗОН		
СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
Архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования застройки	Формирование пространственного облика	
	Красные линии улиц	
	Линии регулирования застройки	
	Неблагоприятных условий строительства	
СПЕЦИАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
Охраны окружающей среды. Охраны и защиты транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций	Зоны санитарной охраны водозаборов	
	Санитарно-защитные зоны	
	Санитарные разрывы, охранные зоны	
	Водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов	

Тип основного функционального назначения зоны устанавливается по территориально-преобладающему (более 50 процентов) виду деятельности и характеру застройки.

Подтип зоны определяется интенсивностью использования территории.

Вид зоны определяется преимущественной специализацией функциональной зоны.

Подтип зоны выделяется с учетом планировочных ограничений.

8.1 Регламенты использования территорий в жилых зонах

Функциональные регламенты.

Типы и подтипы жилых зон.

Настоящим проектом на чертеже «Детальный план» (ГМ-3) выделены зоны жилой застройки с учетом основного вида жилой (Ж). Зоны жилой застройки подразделяются на следующие типы и подтипы:

Ж-1 – зоны жилой многоквартирной застройки:

Ж-1.1 – зона жилой многоквартирной малоэтажной застройки (1-3 этажа);

Ж-1.2 – зона жилой многоквартирной среднеэтажной застройки (4-5 этажей);

Ж-1.5 – зона жилой многоквартирной застройки переменной этажности (2-7 этажей).

Ж-3 – зоны жилой смешанной застройки:

Ж-3.3 – зона смешанной общественно-жилой многоквартирной застройки переменной этажности (2-7 этажей).

При формировании территорий комплексной многоэтажной застройки в условиях нового строительства в ее пределах допускается размещать жилые и общественные здания.

Данные зоны включают:

жилые территории комплексной многоквартирной застройки со встроено-пристроенными и (или) отдельно стоящими объектами обслуживания (доля жилой застройки – более 50% территории зоны; доля сопутствующей общественной застройки – не более 50%).

при необходимости встроено-пристроенных учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты повседневного обслуживания;

зеленые насаждения общего пользования;

места временного и постоянного хранения автомобилей (стоянки, парковки, многоуровневые стоянки, паркинги, многоэтажные гаражи, подземные гаражи и стоянки; устройство боксовых гаражей запрещается);

улицы, проезды, пешеходные зоны в жилой застройке;

объекты инженерной инфраструктуры.

Реконструкция жилой застройки может производиться только в соответствии с проектом застройки участка, согласованного и утвержденного в установленном порядке.

Ж-2 – зоны жилой усадебной застройки:

Ж-2.1 – зона жилой усадебной низкоплотной застройки (коттеджного типа) площадь участка свыше 0,10 га до 0,20 га;

Ж-2.1 – зона жилой усадебной среднеплотной застройки (по типу таунхауз) площадь участка свыше 0,04 га до 0,1 га.

Ж-3 – зоны жилой смешанной застройки:

Ж-3.2 – зона смешанной общественно-жилой усадебной среднеплотной застройки (по типу таунхауз) площадь участка свыше 0,04 га до 0,1 га.

Данные зоны включают:

жилые территории комплексной усадебной застройки со встроенно-пристроенными и (или) отдельно стоящими объектами обслуживания (доля жилой застройки – более 50 процентов территории зоны; доля сопутствующей общественной застройки – не более 50 процентов).

при необходимости встроенно-пристроенных учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты повседневного обслуживания;

зеленые насаждения общего пользования;

улицы, проезды, пешеходные зоны в жилой застройке;

объекты инженерной инфраструктуры.

Строительные регламенты.

Виды объектов для размещения в жилых зонах.

Перечень объектов, разрешенных в зонах жилой застройки к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) необходимо принимать в соответствии с таблицей 8.1.1:

Таблица 8.1.1. Виды объектов для размещения в жилых зонах

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне			
	Ж-1.1	Ж-1.2	Ж-1.5 Ж-3.3	Ж-2.1 Ж-2.2 Ж-3.2
ОСНОВНЫЕ				
Многokвартирные жилые дома повышенной этажности – 10-16 этажей и высотные – 17 этажей и более	З	З	З	З
Переменной этажности – 2-7 этажей жилые дома	З	В	П	З
Многokвартирные среднеэтажные 4-5 этажей жилые дома	З	П	П	З
Многokвартирные малоэтажные – 1-3 этажа жилые дома	П	В	В	В

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне			
	Ж-1.1	Ж-1.2	Ж-1.5 Ж-3.3	Ж-2.1 Ж-2.2 Ж-3.2
Усадебные жилые дома (блокированные, по типу таунхауз) с земельным участком 0,04-0,10 га, включая площадь застройки	В	З	З	П
Усадебные жилые дома (коттеджи) с земельным участком до 0,10-0,20 га, включая площадь застройки	З	З	З	П
Общежития	В	В	П	В
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ				
Учреждения дошкольного образования	П	П	П	В
Учреждения общего среднего образования	П	П	П	В
Специализированные школы (музыкальные, художественные, спортивные)	В	В	В	В
Учреждения внешкольного воспитания (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств, эстетического воспитания, воскресные школы)	В	В	В	В
Учреждения здравоохранения и соцобеспечения	В	В	В	В
Торгово-бытовые объекты для постоянно проживающего населения (магазины, торговые центры, рынки, рестораны, кафе, объекты почтовой связи, сберкассы, аптеки, комплексные приемные пункты, мини-прачечные самообслуживания, мини-химчистки, ателье, парикмахерские, фотосалоны)	П	П	П	В
Культовые объекты	В	В	В	В
Административно-деловые объекты (учреждения местного самоуправления, финансово-кредитные учреждения, нотариальные конторы, юридические консультации, офисы, и т.п.)	П	П	П	В
Объекты аргоэкотуризма	З	З	З	В
Физкультурно-спортивные сооружения	В	В	В	В

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне			
	Ж-1.1	Ж-1.2	Ж-1.5 Ж-3.3	Ж-2.1 Ж-2.2 Ж-3.2
Коммунально-обслуживающие объекты: в том числе: гаражи, стоянки*	В	В	В	В*
инженерно-технические объекты (АТС, ТП, районные котельные и т.п.)	В	В	В	В
мастерские индивидуальной деятельности (кроме: автосервиса; производств, имеющих СЗЗ более 50 м)	В*	В*	В*	В*
АЗС	З	З	З	З
СТО и авторемонтные мастерские**	З	З	З	З
пожарное депо	З	З	З	З
фабрика-химчистка**	В	В	В	В
Промышленные предприятия	З	З	З	З
Коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы)	З	З	З	З
Объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции)	З	З	З	З
Объекты зеленого строительства (сады, скверы, бульвары)	П	П	П	П

* при общественных объектах в составе усадебной застройки.

** Объекты повседневного и периодического обслуживания, отнесенные к общественным территориям (в расчете на проживающее население).

Параметры застройки

Основные показатели градостроительного освоения в жилой зоне в соответствии с таблицей 8.1.2.

Таблица 8.1.2. Основные показатели градостроительного освоения в жилой зоне

Подтип функциональной зоны	Плотность жилищного фонда, кв м.общ.пл./га	Плотность населения, чел./га	Коэффициент застройки, соотношение застроенных и свободных от застройки частей участка	
Ж-1	Жилая многоквартирная застройка			
Ж-1.1	малоэтажная (1-3 этажа)	от 2500	от 80	от 0,21
Ж-1.2	среднеэтажная	от 3500	от 120	от 0,18

	(4-5 этажей)			
Ж-1.5	переменной этажности (2-7 этажей)	от 4000	80-150	0,21-0,15
Ж-2	Жилая усадебная застройка			
Ж-2.1	низкоплотная (размеры участка от 0,10 до 0,20 га)	от 750	от 10	–
Ж-2.2	среднеплотная (размеры участка от 0,04 до 0,10 га)	от 1000	от 10	–
Ж-3	Жилая смешанная застройка			
Ж-3.2	среднеплотная (размеры участка от 0,04 до 0,10 га)	от 1000	от 10	–
Ж-3.3	зона смешанной общественно-жилой многоквартирной застройки переменной этажности (2-7 этажей)	от 4000	80-150	0,21-0,15
Примечания:				
1. Параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования.				
2. При дальнейшем проектировании структурно-планировочных элементов площадью более 50 га возможно уменьшение плотности жилищного фонда на 15-20%, при размещении объектов общественного назначения районного или городского значения.				
3. В условиях реконструкции территории сложившейся жилой застройки допускается отступление от расчетных параметров, но не более 15%.				
4. В условиях реконструкции жилой усадебной застройки размер земельного участка и параметры жилого дома устанавливаются при конкретном проектировании с учетом градостроительной ценности территории и соблюдения действующих нормативно-правовых актов.				

Соотношение различных видов застройки в жилых зонах регулируется в соответствии с таблицей в соответствии с таблицей 8.1.3:

Таблица 8.1.3. Соотношение различных видов застройки в жилых зонах

Подтип зоны жилой застройки	Доля территорий, %		
	комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения (в том числе объекты агротуризма) и производственно - коммунальные объекты
1. Зона жилой многоквартирной застройки (Ж-1)	более 60%	-	до 40%
2. Зона жилой усадебной застройки (Ж-2)	-	более 70%	до 30%

Подтип зоны жилой застройки	Доля территорий, %		
	комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения (в том числе объекты агротуризма) и производственно - коммунальные объекты
3. Зона смешанной застройки (Ж-3)	более 60%		до 40%

Застроенность и озелененность

Регулирование застроенности и озелененности жилых территорий устанавливается в соответствии с таблицей 8.1.4:

Таблица 8.1.4. Регулирование застроенности и озелененности жилых территорий

Подтип зоны жилой застройки	Показатели освоения		
	процент застроенности	процент поверхности с твердым покрытием	процент озелененности, не менее *
1. Жилая многоквартирная (Ж-1)	15–45	35–50	33
2. Жилая усадебная (Ж-2)	15–50	10–25	не менее 40*
3. Зона смешанной застройки (Ж-3)	15–45	35–50	33*

* нормы уровня озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017

Примечание: на жилых территориях возможно снижение установленных регламентами параметров озелененности при условии, что будет обеспечена установленная потребность озелененными участками в жилой застройке в расчете на одного жителя.

Параметры застройки

Проектом регулируются физические параметры участков жилой застройки в соответствии с таблицей 8.1.5:

Таблица 8.1.5. Физические параметры участков жилой застройки

Подтипы жилой усадебной застройки	Площадь участка	высота	Пятно застройки (площадь 1-го этажа)
Ж-2.1 – жилая усадебная низкоплотная застройка, новое строительство	0,10-0,20 га	1-2** эт.	150* кв. м
Ж-2.2, Ж-3.2 – жилая усадебная среднесплотная застройка, новое строительство	0,04-0,10 га	1-2** эт.	150* кв. м

*физический размер общей площади дома может корректироваться на последующих стадиях проектирования

** при необходимости возможно устройства мансардного этажа.

Проектом также регулируются физические параметры новой многоквартирной жилой застройки:

малоэтажная – 1-3 этажа;

среднеэтажная – 4-5 этажей с возможностью точечного размещения застройки до 7 этажей для формирования архитектурно-пространственного облика;

переменной этажности – 2-7 этажей;

Формирование жилой застройки следует осуществлять с учетом следующих принципов:

высокая интегрированность и интенсивность использования жилых территорий;

организация пешеходных и велосипедных связей,

создание среды обитания, предназначенной для посещения и использования всеми категориями населения, включая физически ослабленных лиц;

высокий уровень озелененности и ландшафтного благоустройства;

сохранением и формированием семантики места;

насыщением объектами благоустройства и малыми архитектурными формами;

экологическая безопасность жилых территорий (защищенность от загрязнения атмосферного воздуха и почвы, шума и вибрации, радиоактивного загрязнения и другого).

Подробно параметры планировки и жилой застройки при ее размещении в функционально-планировочных элементах населенного пункта устанавливаются при разработке проектов на последующих стадиях строительства.

Средний размер квартиры принимается 65,0 м.кв.

Показатели интенсивности градостроительного освоения в проектируемой многоквартирной жилой застройке в соответствии с таблицей 8.1.6:

Таблица 8.1.6. Показатели интенсивности градостроительного освоения

Тип застройки	Плотность жил.фонда кв.м. общ. пл /га	Плотность населения, чел./га	Коэффициент плотности застройки участка, Kd	Коэффициент застройки, Ku
Комплексная новая жилая застройка	3000	98	0,2-1,0	0,10-0,3

Примечание:

Для новой жилой и общественно-деловой застройки показатели уточняются на последующей стадии проектирования.

Подробно параметры планировки и жилой застройки при ее размещении в функционально-планировочных элементах проектируемого района устанавливаются при разработке проектной документации на последующих стадиях проектирования.

8.2 Регламенты функционального использования территорий в общественно-деловых зонах

Функциональные регламенты.

Типы и подтипы общественно-деловых зон.

Настоящим Проектом на чертеже «Детальный план» (ГМ-3) выделены зоны общественной застройки с учетом основного вида общественно-деловая (О). На чертеже зоны общественной застройки с учетом общественно-деловая (О) подразделяются на следующие типы и подтипы:

О-1 – общественная многофункциональная застройка:

О-1.2 – центров общегородского значения;

О-1.3 – центров обслуживания жилых районов и микрорайонов.

О-2 – общественная специализированная застройка:

О-2.3 – торгово-обслуживающих предприятий;

О-2.5 – школьных и дошкольных учреждений;

Важным аспектом создания общественно-деловых зон является гибкость, многофункциональность общественных пространств в среде населенного пункта, связанная со степенью их значимости и местоположением в структуре города.

Зоны общественной многофункциональной застройки формируются на территориях жилого района в окружении узлов планировочного каркаса, а также центров жилых районов и на примагистральных территориях планировочного каркаса. Они включают учреждения управления, учебные организации, объекты культуры, предприятия торговли, бытового обслуживания и общественного питания, здравоохранения и спорта городского уровня, другие объекты общественного обслуживания, а также зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Зоны общественной специализированной застройки формируются преимущественно на территории жилых районов, примагистральных территориях и примыкают к территориям жилых и ландшафтно-рекреационных зон. Включают комплексы профильных объектов (деловых, учебных, лечебных, спортивных и других) в объеме более 50 процентов и объекты других общественных функций, доля которых составляет не менее 20 процентов территории зоны, а также объекты общественных организаций, предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания и спорта для жилого района и другие объекты общественного обслуживания, экологически чистые производственные объекты, зеленые насаждения,

сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры. Зоны общественной специализированной застройки могут включать школьные и дошкольные учреждения.

Отнесение территории к общественно-деловой зоне определенного типа устанавливается при условии наличия или размещения более 50 процентов соответствующих «основных» видов общественной застройки.

Строительные регламенты.

Виды объектов, разрешенных и запрещенных к размещению в общественно-деловых зонах.

Перечень объектов, рекомендуемых к размещению или ограничиваемых для размещения в зонах общественно-деловой застройки, необходимо принимать в соответствии с таблицей 8.2.1:

Таблица 8.2.1. Перечень объектов, рекомендуемых к размещению или ограничиваемых для размещения в зонах общественно-деловой застройки

Объекты строительства	Условия размещения объектов в зонах общественно-деловой застройки			
	Зона общественной многофункциональной застройки (О-1)		Зона общественной специализированной застройки (О-2)	
	О-1.2	О-1.3	О-2.3	О-2.5
ОСНОВНЫЕ				
Объекты органов государственного управления и местного (городского) самоуправления	П	В	В	З
Финансово-кредитные учреждения, здания проектных организаций, контролирующих органов, общественных организаций издательств и редакций	П	П	В	З
Торговые центры, фирменные и специализированные магазины	П	П	П	З
Площадки для размещения передвижных средств разовой и разносной торговли, нестационарных объектов общественного питания и бытового обслуживания	В	В	П	З
Оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные рынки	В	В	П	З
Рестораны, кафе, предприятия быстрого питания	П	П	П	З
Гостиницы	П	П	В	З

Объекты строительства	Условия размещения объектов в зонах общественно-деловой застройки			
	Зона общественной многофункциональной застройки (О-1)		Зона общественной специализированной застройки (О-2)	
	О-1.2	О-1.3	О-2.3	О-2.5
Парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания	П	П	П	З
Объекты почтовой связи и электросвязи	П	П	В	З
Театральные залы, кинозалы залы, музеи, выставочные залы	П	П	В	В
Культовые объекты	В	В	В	З
Библиотеки, информационные центры, центры досуга	П	П	В	З
Дома культуры	П	П	В	З
Объекты финансово-кредитных учреждений (банкоматы и инфокиоски), юридические консультации, офисы	П	П	В	З
Автозаправочные станции для легковых автомобилей	З	З	З	З
Инженерно-технические объекты и или сооружения	В	В	В	В
Склады и базы	З	З	З	З
Объекты озеленения	П	П	П	П
Клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, стадионы ручных игр, спортивные площадки	В	В	В	В
Учреждения общего среднего образования, учреждения дошкольного образования (в том числе с формой инклюзивного образования)	З	З	З	П
Учреждения внешкольного воспитания (в том числе с формой инклюзивного образования)	В	В	В	П
Учреждения высшего, среднего и профессионально-технического образования (в том числе с формой инклюзивного образования)	З	З	З	В

Объекты строительства	Условия размещения объектов в зонах общественно-деловой застройки			
	Зона общественной многофункциональной застройки (О-1)		Зона общественной специализированной застройки (О-2)	
	О-1.2	О-1.3	О-2.3	О-2.5
Специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры	З	З	З	З
Территориальные поликлиники, станции скорой помощи, станции переливания крови	З	З	З	З
Пункты первичной доврачебной и (или) врачебной медико-санитарной помощи	В	В	В	З
Аптеки, аптечные киоски	П	П	П	З
Центры социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации	В	В	В	З
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ				
Многоквартирные жилые дома	В*	В*	В*	З
Усадебная застройка	З	З	З	З
Промышленные, коммунально-складские, коммунально-обслуживающие предприятия и (или) объекты	З	З	З	З
Места временного и постоянного хранения автомобилей: стоянки, парковки, многоуровневые стоянки, паркинги, многоэтажные гаражи, подземные или встроенные гаражи и стоянки; боксовые гаражи	П	П	П	З
	З	З	З	З
Общественные туалеты	П	П	В	З

* При условии использования первых этажей жилых домов для размещения объектов общественного обслуживания на стадии «Детальный план».

Режим размещения:

П – приоритетное (разрешенное в общем порядке)

В – возможное (разрешенное только при определенных условиях)

З – запрещенное.

Для общественной специализированной застройки приоритетным является размещение любой общественной функции моно профильной ориентации (более 50 процентов площади зоны) с возможностью размещения 20 % других совместимых общественных функций (согласно условиям

размещения, в зонах общегородского центра), а также обслуживающей инженерно-транспортной инфраструктуры.

При размещении должны обеспечиваться:

максимальная концентрация функций типа О-1, О-2 на общественных территориях в примагистральной зоне осей и узлов планировочного каркаса населенного пункта;

комфортная пешеходная доступность общественной многофункциональной застройки путем размещения объектов общественного назначения на расстояние не более 150 м от основных входов данных объектов до остановок общественного транспорта. Для общественных объектов, расположенных на территориях зон общественной специализированной застройки, величина доступности может быть увеличена до 400 м.

Перечень объектов общественной зоны с необходимыми объектами повседневного обслуживания размещаются по критериям комфортности на последующих после Детального плана стадиях проектирования жилых территорий.

Параметры застройки.

Отнесение территории к общественной зоне определенного типа устанавливается при условии наличия или размещения более 50 процентов соответствующей «приоритетной» общественной застройки.

Удельные соотношения общественных и жилых функций в общественных зонах представлены в следующей таблице 8.2.2:

Таблица 8.2.2. Удельные соотношения общественных и жилых функций в общественных зонах

Подтип зоны общественно-деловой застройки (О)	Территории объектов размещения в зоне	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
Общественной многофункциональной застройки (О-1)	до 90%	до 20%
Общественной специализированной застройки (О-2)	до 80%	до 30%

Застроенность и озелененность.

Показатели застроенности и озелененности территорий устанавливаются в соответствии с таблицей 8.2.3:

Таблица 8.2.3. Показатели застроенности и озелененности территорий

Индексы	Подтип и вид зоны общественно-деловой застройки (О)	Показатели освоения, %		
		застроенность	поверхность с твердым покрытием	озелененность (не менее)

О-1	Общественной многофункциональной застройки	до 50	до 40	25*
О-2	Общественной специализированной застройки	до 50	до 40	25*

* нормы уровня озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017

Физические параметры объектов и участков.

При застройке общественных территорий необходимо учитывать требования по формированию целостной системы общественных центров поселений и их окружения в виде полноценных в эстетическом отношении архитектурных ансамблей, составу и размещению учреждений и предприятий социально-гарантированного обслуживания.

Этажность для новой общественной застройки не выше 4-5 этажей с мансардой; за исключением культовых объектов – их параметр высоты здания устанавливается на последующих стадиях проектирования.

Формирование общественных центров следует осуществлять с учетом следующих принципов:

высокая интегрированность и интенсивность использования общественных территорий;

формирования пешеходных и велосипедных связей, обеспечивая нормируемую доступность объектов обслуживания.

создание среды обитания, предназначенной для посещения и использования всеми категориями населения, включая физически ослабленных лиц;

обеспечение нормируемой доступности объектов обслуживания;

высокий уровень озелененности и ландшафтного благоустройства;

сохранением и формированием семантики места;

насыщением объектами благоустройства и малыми архитектурными формами;

экологическая безопасность общественных территорий (защищенность от загрязнения атмосферного воздуха и почвы, шума и вибрации, радиоактивного загрязнения и другого).

Подробно параметры планировки и застройки общественно-деловых объектов при их размещении в функционально-планировочных элементах населенного пункта устанавливаются при разработке проектов на последующих стадиях проектирования.

8.3 Регламенты функционального использования территорий в производственных зонах

Функциональные регламенты.

Тип и подтипы производственных зон.

В границах Проекта на чертеже «Детальный план» (ГМ-3) выделены зоны производственной застройки с учетом основного вида производственной (П) за границей Детального плана в соответствии с решениями Генерального плана. В границах работ данная функциональная зона отсутствует.

В санитарно-защитных зонах промышленных и коммунальных объектов не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и сельскохозяйственного назначения.

Размещение новых предприятий с базовой санитарно-защитной зоной (СЗЗ) 50 м, 100 м и более запрещено в границах проектируемой территории.

Для существующих объектов, относящихся к типу функциональной зоны (П) и расположенных за границей Детального плана необходимо предусматривать осуществление мероприятий по снижению негативного воздействия на окружающую среду и сокращение площади их санитарно-защитных зон, выполнению комплекса мероприятий направленных на предотвращение ЧС и снижению воздействия поражающих факторов на населения и прилегающую территорию.

8.4 Регламенты функционального использования территорий в рекреационных зонах

Функциональные регламенты.

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 – парки, скверы, образующие основу системы озелененных территорий:

Р-1.1 – озелененные территории общего пользования с высокими рекреационными нагрузками (скверы);

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

Отнесение озелененной территории к рекреационной зоне устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных функций соответствующего типа не менее 80 процентов ее площади.

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

На рекреационных территориях не допускаются строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается застройка жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных градостроительной документацией.

В рекреационных зонах допускается сохранение ранее освоенных территорий другого типа (общественной и усадебной жилой застройки, инженерно-транспортных коммуникаций и специального назначения). Параметры реконструкции таких территорий устанавливаются стадией «Детальный план», «Архитектурный проект», или «Строительный проект» по заданию на проектирование.

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, благоустройства и озеленения территории.

Строительные регламенты.

Виды объектов для размещения на территориях в рекреационной зоне.

Возведение объектов строительства в границах озелененных территорий регулируется настоящими регламентами при условии соответствия требованиям Закона Республики Беларусь от 14 июня 2003 № 205-З «О растительном мире» и ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»¹.

Перечень объектов, разрешенных к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) в рекреационных зонах, необходимо принимать в соответствии с условиями размещения, указанными в таблице 8.4.1.

Таблица 8.4.1. Виды объектов для размещения на территориях в рекреационной зоне

№	Строительные объекты	Функциональные зоны	
		P-1.1	P-1.2
1.	Объекты озеленения		
1.1.	парки	В	В
1.2.	дендропарки	В	В

¹ Утверждены постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т "Об утверждении экологических норм и правил"

№	Строительные объекты	Функциональные зоны	
		P-1.1	P-1.2
1.3.	скверы	П	П
1.4.	бульвары	В	В
1.5.	лесо-, луго-, гидропарки	В	В
1.6.	ООПТ	В	В
1.7.	экологические научно-познавательные учреждения	В	З
1.8.	все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	П	П
1.9.	зоны рекреации у воды	В	З
2.	Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения		
2.1.	объекты культуры и массового отдыха	В	З
2.2.	объекты физкультуры и спорта	В	З
2.3.	площадки для занятия физкультурой и спортом	П	П
2.4.	объекты торгово-бытового назначения	В*	З
2.5.	временные торговые павильоны	В**	З
2.6.	информационные стенды	П	П
2.7.	объекты велосипедной инфраструктуры (велосипедные дорожки, велопарковки)	П	В
2.8.	объекты общественного питания	В*	З
2.9.	выставочные экспозиции	В	З
2.10.	аттракционы, развлекательные павильоны, здания и сооружения для активного отдыха	В*	З
2.11.	пункты проката	П	В
2.12.	общественные туалеты	П	З
2.13.	пункты оказания медицинской помощи	З	З
2.14.	административные объекты	З	З
2.15.	станции (посты) спасения на водах	В*	З
2.16.	малые архитектурные формы (фонтаны, беседки, оборудование спортивных и детских площадок, скамейки, урны, памятники и другое)	П	П
3.	Дополнительные объекты		
3.1.	объекты санаторно-курортного лечения	З	З
3.2.	оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.)	З	З
3.3.	специализированные учреждения здравоохранения	З	З

№	Строительные объекты	Функциональные зоны	
		P-1.1	P-1.2
3.4.	научно-образовательные	З	З
3.5.	культурно-просветительные	З	З
3.6.	все типы жилых домов	З	З
3.7.	места размещения туристов (кемпинги)	З	З
3.8.	культовые объекты	З	З
3.9.	кладбища	З	З
3.10.	пожарные депо	З	З
3.11.	объекты производственного и коммунального назначения	З	З
3.12.	инженерные сети	В	В
3.13.	площадки для выгула и дрессуры собак	З	З
4.	Иные объекты	З	З

* Определяется проектом строительства (благоустройства) озелененной территории

**Только временные павильоны, киоски, палатки на площадках на площадках в составе объектов озеленения городского значения площадью более 3 га

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

Параметры использования
Соотношение видов использования территории

Таблица 8.4.2. 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».

Таблица 8.4.2. Параметры использования

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	
P-1.1	Парковый Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство площадок для мест кратковременного отдыха, смотровых площадок, площадок для спортивных игр	65*	35*	1*	60-100
P-1.2	Парковый МАФ, дорожки, элементы озеленения	75*	23*	1*	40-70

*Параметры уточняются в зависимости от вида озелененной территории в соответствии с требованиями действующих технических нормативных правовых актов.

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

8.4.1 Регламенты использования территорий в зоне ландшафтно-экологического регулирования

Функциональные регламенты. Подтипы зоны ландшафтно-экологического регулирования.

В соответствии с настоящим проектом в состав ландшафтной зоны специального назначения (Л) вошли **озелененные территории специального назначения**, предназначенные для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций.

В составе функциональной зоны выделяется один подтип:

Л-1.1 – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов.

Насаждения СЗЗ представлены озелененными территориями в границах СЗЗ и санитарных разрывов, формируются на основе существующих насаждений и вновь создаваемых с возможной реконструкцией существующих. Осуществление хозяйственной и иной деятельности в ландшафтной зоне специального назначения регулируется Законом Республики Беларусь «О растительном мире» и регламентами Детального плана.

Процент озелененности ландшафтной функциональной зоны специального назначения должен составлять не менее 80 процентов.

В ландшафтной зоне специального назначения допускается сохранение ранее освоенных территорий другого типа (общественной и усадебной жилой застройки, инженерно-транспортных коммуникаций и специального назначения).

В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов, допускается изменение функциональной зоны Л-1.1 на Р-1.1 и Р-1.2. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для рекреационных функциональных зон.

Строительные регламенты.

Виды объектов для размещения на территориях в ландшафтной зоне специального назначения.

Перечень объектов, разрешенных к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) в ландшафтной зоне специального назначения, необходимо принимать в соответствии условиями размещения, указанными в таблице 8.4.1.1.

Таблица 8.4.1.1 Виды объектов для размещения на территориях в ландшафтной зоне специального назначения

№	Строительные объекты	Функциональные зоны
		Л-1.1
1.	Объекты озеленения	
1.1.	парки	В*

№	Строительные объекты	Функциональные зоны
		Л-1.1
1.2.	дендропарки	В*
1.3.	скверы	В*
1.4.	бульвары	В*
1.5.	лесо-, луго-, гидропарки	В*
1.6.	ООПТ	В
1.7.	экологические научно-познавательные учреждения	З
1.8.	все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	П
1.9.	пункты оказания первой медицинской помощи	З
1.10.	административные объекты	В**
2.	Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения	
2.1.	объекты культуры и массового отдыха	В**
2.2.	объекты физкультуры и спорта	В**
2.3.	аттракционы и развлечения закрытого типа	В**
2.4.	объекты водных видов отдыха	В**
2.5.	объекты торгово-бытового, сопутствующего отдыха	В**
2.6.	объекты общественного питания	В**
2.7.	клубы по интересам	В**
3.	Дополнительные объекты	
3.1.	объекты санаторно-курортного лечения	З
3.2.	оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.)	З
3.3.	специализированные учреждения здравоохранения	З
3.4.	научно-образовательные	З
3.5.	культурно-просветительные	З
3.6.	все типы жилых домов	З
3.7.	места размещения туристов (гостиницы, отели, мотели, кемпинги)	З
3.8.	культовые объекты	В**
3.9.	кладбища	В**
3.10.	административные и офисно-деловые объекты	В**
3.11.	пожарные депо	В**
3.12.	объекты торговли и бытового обслуживания	В**
3.13.	пункты оказания первой медицинской помощи	З

№	Строительные объекты	Функциональные зоны
		Л-1.1
3.14.	объекты производственного и коммунального назначения	В**
3.15	объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	В**
3.16	площадки для выгула и дрессуры собак	П
4.	Иные объекты	З

* Допускается размещение в случае изменения границ СЗЗ (сокращения, ликвидации). В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов и изменения функциональной зоны Л-1 на Р-1, Р-2 перечень объектов, разрешенных к строительству будет соответствовать таковому в рекреационной функциональной зоне.

** Допускается размещение автомобильных стоянок/парковок, объектов общественного назначения, при условии соблюдения процентов озелененности ландшафтной зоны специального назначения.

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.

Параметры использования.

Соотношение видов использования территории

Параметры использования территории ландшафтной зоны специального назначения (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов) определяется в проекте санитарно-защитной зоны.

Озелененность территории ландшафтной зоны специального назначения (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и инженерных коридоров) должна составлять не менее 70 процентов.

В случае расположения СЗЗ на земельных участках разных землепользователей площади озелененных территорий, расположенные на землях этих землепользователей в границах СЗЗ, суммируются и учитываются при оценке озелененности СЗЗ.

8.5 Регламенты функционального использования территорий транспортной и инженерной инфраструктуры, и специального назначения

Функциональные регламенты.

Типы и подтипы зон.

Настоящим Проектом на чертеже «Детальный план» (ГМ-3) выделены зоны транспортной и инженерной инфраструктуры с учетом основных видов инженерной инфраструктуры (И) и транспортной инфраструктуры (Т), и специального назначения (СН) подразделяются на следующие типы и подтипы:

T-1 – транспортных коммуникаций:

T-1.1 – улиц и дорог;

T-1.2 – проездов;

T-1.4 – пешеходных зон, улиц;

T-2 – транспортных сооружений:

T-2.3 – мест хранения автотранспорта;

I-1 – инженерных коридоров:

I-1.1 – подземных коммуникаций, воздушных линий электропередачи;

СН-1 – специального назначения:

СН-1.1 – пожарное депо.

Зоны транспортной инфраструктуры включают в себя территории транспортных коммуникаций и специализированных (профильных) объектов, представляют собой совокупность системы коммуникаций и сооружений внешнего, внутреннего и пригородного транспорта, узлов их взаимодействия, инфраструктуры, необходимой для обеспечения перемещения пассажиров и доставки грузов по территории населённого пункта и пригородной зоне.

Территории транспортных коммуникаций включают в себя территории железной дороги, улиц и проездов, транспортных узлов и развязок, а также иных коммуникационных коридоров транспортного профиля. Территории транспортных объектов включают в себя территории, предназначенные для строительства транспортно-пересадочных узлов, автостанций, автовокзалов, объектов технического обслуживания транспортных средств, гаражей, стоянок, паркингов и прочих объектов транспортно-обслуживающего профиля.

Территории, определённые под транспортные коммуникации (Т-1), должны составлять, как правило, не менее 80 процентов всей территории функциональной зоны, а транспортных сооружений (Т-2) – не менее 60 процентов. Озеленённость данных территорий должна составлять не менее 15 процентов. Для улиц данный показатель должен быть не менее 24,6 процентов.

Для функциональной зоны транспортно-общественных объектов соотношение объектов транспортного или общественного профиля может быть принято в пределах до 70 процентов (т.е. 70 процентов транспортная 30 процентов общественная или 70 процентов общественная 30 процентов транспортная – может быть принято различным, но не более 70 процентов одного функционального профиля).

Зоны инженерной инфраструктуры включают в себя территории головных инженерных сооружений (И-2) и должны составлять преобладающий процент всей территории функциональной зоны. Озеленённость данных территорий должна составлять не менее 15 процентов. На проектируемой территории данная зона рассматривается в составе основных зон и графически не выделяется.

При дальнейшем проектировании и размещении объектов, являющихся источниками воздействия на здоровье человека и окружающую среду,

необходимо руководствоваться действующими законодательными и нормативно-техническими документами Республики Беларусь.

9. ТИПОЛОГИЯ РЕГУЛИРУЕМЫХ ЗОН. СПЕЦИАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Специальные (экологические) регламенты использования территории заключаются в выполнении требований регулируемых зон, установленных на основании санитарно-гигиенических и природоохранных требований законодательства по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов, санитарно-эпидемиологическому благополучию населения, с целью охраны природных комплексов (экосистем) и человека, оптимизации окружающей городской среды.

В Детальном плане для оценки территориальных возможностей развития проектируемого района, а также преобразования существующей застройки установлены экологические регламенты, которые накладывают планировочные ограничения по градостроительному использованию территории, охране природных комплексов, оптимизации окружающей среды в соответствии с законами Республики Беларусь, строительными нормами проектирования, санитарными правилами и нормами Минздрава РБ, нормативными документами Минприроды РБ, с учетом решений Генерального плана г. Смолевичи.

Экологические регламенты.

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории ДП «Черница» являются:

водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов;

зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (водозаборы) – 3 пояс;

санитарно-защитные зоны производственных и инженерных объектов, охранные зоны и санитарные разрывы объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

В ДП «Черница» учтены планировочные ограничения в соответствии с действующими нормативными правовыми актами и техническими нормативными правовыми актами. Планировочные ограничения представлены на чертежах «Опорный план. Схема существующего состояния окружающей среды» и «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

Водоохранные зоны. Границы водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов в границах ДП «Черница» и на прилегающих территориях устанавливаются проектом «Проект водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Смолевичского района и г.Смолевичи», РУП «ЦНИИКИВР», 2019г., утвержденным решением Смолевичского районного исполнительного комитета от 19.11.2019 №2595.

При разработке проектных решений учтены требования Водного кодекса Республики Беларусь. Режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов устанавливается в соответствии с требованиями Водного кодекса Республики Беларусь.

Зоны санитарной охраны водозаборов на территории ДП «Черница» представлены третьим поясом ЗСО водозабора «Плисса», ОДО «Гидрогеологическое предприятие ГЕОС», 2013г.

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 производственных и инженерных объектов. Охранные зоны и санитарные разрывы, коридоры воздушных линий электропередачи (ВЛ).

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения устанавливаются в соответствии со «Специфическими санитарно-эпидемиологическими требованиями к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» (утверждены Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847), а также другими техническими нормативными правовыми актами в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

На проектируемой территории санитарно-защитные зоны (базовые СЗЗ) и санитарные разрывы от объектов-источников загрязнения были приняты в соответствии с действующими нормами:

от производственных объектов (промышленных, инженерных) в зависимости от санитарной опасности производства, СЗЗ – 50-500м;

от скотомогильника – 500м;

санитарные разрывы от автомобильных дорог приняты в зависимости от их категории – 100-120м, в соответствии с СН 3.03.04-2020; в перспективе должны определяться по расчету рассеивания в атмосфере загрязняющих веществ и уровней физического воздействия;

для объектов водоснабжения и канализации – с учетом ТКП 45-3.03-227, Постановления Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847;

для объектов системы тепло- и газоснабжения, с учетом строительных норм и правил; ТКП 45-3.03-227, Постановление Совета Министров от 06.11.2007 №1474, СН 4.02.01-2019;

для котельных должны определяться по расчету рассеивания в атмосфере загрязняющих веществ в зависимости от мощности и вида потребляемого топлива;

санитарный разрыв для защиты от воздействия электрического поля ВЛ электропередач – по ТКП 339-2011, и ПУЭ; для радиотехнических объектов и источников электромагнитного излучения должна определяться в результате

соответствующих расчетов по СанПиН 2.2.4/2.1.8.9-36-2002, Инструкции 4.3.11-10-20-2003, ТКП 427-2012 (02230) «Правила техники безопасности при эксплуатации электроустановок».

Режим использования территории санитарно-защитных зон и санитарных разрывов по возможности размещения отдельных объектов, видов застройки и функциональных зон, по степени озеленения СЗЗ устанавливается в соответствии со «Специфическими санитарно-эпидемиологическими требованиями к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» (утвержденных Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847), а также ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности».

Для защиты населения от шумового воздействия в зонах акустического загрязнения необходимо выполнять мероприятия по защите от шума в источнике и на объектах, устанавливать территориальные разрывы от источников шума, согласно требованиям ТКП 45-2.04-154-2009 «Защита от шума. Строительные нормы проектирования».

Регламент: «По предупреждению чрезвычайных ситуаций».

Регламент «По предупреждению чрезвычайных ситуаций (далее – регламент) направлен 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.

Регламент разработан 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.

Регламент определяется с учетом возникновения возможных чрезвычайных ситуаций, наличием сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций на проектируемой территории. Требования регламента распространяется на размещение объектов и функциональное зонирование и на обеспечение противопожарной защиты территории (таблица).

Таблица Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

Требования регламента	Требования НПА,ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию		
планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом дислокацией существующих подразделений по чрезвычайных ситуаций и вновь проектируемых пожарных депо в пределах зоны обслуживания, и обеспеченности их пожарной аварийно-спасательной техникой	п. 4.3.8. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»	Зона обслуживания подразделений по ЧС – 2,4 км
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 обеспечению проездов и подъездов для пожарной аварийно-спасательной техники ко всем зданиям и сооружениям проектируемой территории	п. 3.4.5. 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 определены в СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»
учитывать требования по наличию противопожарного водоснабжения проектируемой территории с нормируемым расходом воды, устройством подъездов к его источникам	(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 определены в СН 2.02.02-2019 «Противопожарное водоснабжения»

10. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РПО №1 И РПО №2

10.1 Градостроительные регламенты расчетно-планировочного образования №1

10.1.1 Схема расчетно-планировочного образования №1

Проектируемая территория Детального плана рассматривается как два планировочных образования РПО №1 и РПО №2.

Границы РПО №1: с севера – Восточный переулок, ул. Янки Купалы, ул. Раздольная; с востока – ул. Проектируемая №1, ул. Франциска Скорины; с юга – ул. Торговая; с запада – ул. Первомайская.



10.1.2 Градостроительные регламенты РПО№1

1. Современное состояние			
1.1	Шифр участка по проекту	Детальный план южного жилого района «Черница» в городе-спутнике г. Минска Смолевичи	
1.2	Площадь территории Детального плана (га):	128,0 – в границах Детального плана	
1.2.1	Площадь территории РПО №1 (га):	51,0	
1.3	Землепользование	г. Смолевичи, Смолевичский район, Минская область	
1.4	Градостроительное освоение	На свободных территориях и частично застроенных территориях г. Смолевичи, на свободных территориях Смолевичского района, Минской области.	
1.5	Функциональное использование территории	Свободные от застройки территории. Земли сельскохозяйственного использования (пахотные земли) г. Смолевичи и Смолевичского района. Существующая ветхая усадебная застройка.	
1.6	Планировочные ограничения	1.6.1 строительные	Красные линии улиц; Линии регулирования застройки.
		1.6.2 санитарно-гигиенические (санитарно-защитные зоны – СЗЗ, санитарные разрывы)	<i>Санитарно-защитные зоны:</i> ЧПТУП «Мун Лайт Эйч ЭФ Джей Джей» – 300м; ООО «МЮНИКС – 100м; ООО «ДОРЭЛЕКТРОМАШ» – 100м; ООО «ВИЮСА БЕЛ» (склады минеральных удобрений) – 500м; очистные сооружения естественной очистки – 200м; Скотомогильник– 500м; канализационная насосная станция – 20м. <i>Санитарные разрывы:</i> стоянки, парковки автомобильного транспорта– 6-25м; газораспределительный пункт – 10м. <i>Охранные зоны:</i> трансформаторная подстанция – 10м; линии электропередачи (10кВ,35кВ) – 10-15м.

	1.6.3 природоохранные (водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов – ВЗ и ПП, зоны санитарной охраны - ЗСО источников питьевого водоснабжения)	Водоохранная зона р.Плиса. Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора «Плисса» (водозабор за пределами Детального плана).
1.7.	Другие сведения	Земли сельскохозяйственного использования (пахотные земли) г. Смолевичи и Смолевичского района.
2. Основные градостроительные регламенты		
2.1	Тип функционального назначения:	
	2.1.1 основной 2.1.2 сопутствующий (возможный) 2.1.3 запрещенный	Ж-1.1, Ж-2.2; Ж-3.3, О-1.2, О-2.3, О-2.5, Т-1.1, Т-1.2, Т-2.3, И-1.1. Возможно размещение: О-1.3, О-2.1, О-2.2, О-2.4, О-2.6, О-2.7, О-2.8, И-2. Ж-1.1 на базе участков Ж-2.2; И-2.1 (зона инженерных сооружений) на базе участков всех функциональных зон. На территории жилой застройки в составе функциональных зон основных подтипов «Ж-1», «Ж-2» и «Ж-3», в составе рекреационных зон функциональных зон основного подтипа «Р» (новое строительство): П-1, П-2, П-3 и СН.
2.2	Форма освоения:	Новое строительство на 1 и 2 этапе в границах Детального плана на территории, расположенной в границах работ: жилой усадебной среднеплотной застройки (по типу таунхауз), 1 этап; смешанной общественно-жилой многоквартирной застройки переменной этажности, 1 этап; общественно-деловой многофункциональной застройки, 1 этап; общественно-деловой специализированной застройки (торгово-обслуживающих предприятий), 1 этап; дошкольного учреждения, 2 этап; инженерной инфраструктуры, 1 и 2 этапы; транспортной инфраструктуры, 1 и 2 этапы;

		<p>мест хранения автотранспорта, 2 этап.</p> <p>Сохранение существующих озелененных территории, находящихся в границах СЗЗ и иных планировочных ограничений.</p> <p>Развитие озелененных территорий ландшафтной зоны специального назначения.</p> <p>При необходимости, в составе плоскостных стоянок возможно устройство мест для установки моек самообслуживания и (или) автомобильных электростанций.</p> <p>Строительство, реконструкция и ремонт на 1 и 2 этапах инженерной и транспортной инфраструктуры.</p>
2.3	Очередность освоения	1 этап, 2 этап
2.4	Тип застройки	<p>Жилая усадебная среднеплотная (по типу танхауз).</p> <p>Жилая малоэтажная и переменной этажности застройка со встроенно-пристроенными объектами общественного назначения.</p> <p>Общественно-деловая многофункциональная общественных центров и специализированная застройка;</p> <p>Территории инженерной (инженерные сооружения, подземные воздушные линии электропередач) и транспортной инфраструктуры (улиц и дорог, мест хранения автотранспорта, пешеходных пространств и коммуникаций).</p>
2.5	Формирование пространственного облика	<p>Формирование кварталов комплексной жилой усадебной и многоквартирной застройки городского типа с развитой сопутствующей инфраструктурой, с выразительным силуэтом и высокими архитектурно-эстетическими качествами.</p> <p>Формирование градостроительного ансамбля соподчиненных доминант первого и второго порядка формируемой на базе общественных объектов.</p> <p>Формирование рекреационных и пешеходных зон с высоким уровнем благоустройства и применением широкой палитры малых архитектурных форм и цвета.</p> <p>Формирование комфортной и безбарьерной жилой среды в кварталах жилой застройки с учетом потребностей населения различных возрастных категорий.</p>
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	<p><i>Разработка проекта СЗЗ:</i></p> <p>ЧПТУП «Мун Лайт Эйч ЭФ Джей Джей» – 300м;</p> <p>ООО «ВИЮСА БЕЛ» (склады минеральных удобрений) – 500м.</p> <p><i>Соблюдение охранных и санитарно-защитных зон, санитарных разрывов существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры:</i></p> <p>канализационная насосная станция – 20м.</p>

		<p>газораспределительный пункт – 10м. трансформаторная подстанция – 10м; линии электропередачи (10кВ,35кВ) – 10-15м.</p> <p><i>Соблюдение санитарных разрывов существующих и проектируемых объектов парковок и стоянок автомобильного транспорта:</i></p> <p>места хранения автомобильного транспорта вместимостью от 11 до 50м/м – 10м - до фасадов жилых домов и торцов с окнами; 6м – до торцов жилых домов без окон и границ земельных участков (при усадебном типе застройки); 10 м – до границ территорий учреждений дошкольного образования, общего школьного образования, площадок (зон) отдыха, детских площадок;</p> <p>места хранения автомобильного транспорта вместимостью от 51 до 100м/м – 18м - до фасадов жилых домов и торцов с окнами; 10м – до торцов жилых домов без окон и границ земельных участков (при усадебном типе застройки); 25м – до границ территорий учреждений дошкольного образования, общего школьного образования, площадок (зон) отдыха, детских площадок;</p> <p>места хранения автомобильного транспорта вместимостью от 101 до 300м/м – 25м - до фасадов жилых домов и торцов с окнами; 18м – до торцов жилых домов без окон и границ земельных участков (при усадебном типе застройки); 35м – до границ территорий учреждений дошкольного образования, общего школьного образования, площадок (зон) отдыха, детских площадок.</p>
2.7	Природоохранные требования освоения участка	<p>Соблюдение режима водоохранной зоны р.Плиса. Соблюдение режима зон санитарной охраны водозабора «Плисса». Озеленение санитарно-защитных зон, санитарных разрывов в соответствии с действующими градостроительными и санитарными нормами и правилами. Обустройство мест отдыха населения в соответствии с требованиями санитарных норм, правил и гигиенических нормативов.</p>

2.8	Другие требования	<p>Проектирование кварталов жилой застройки, общественных объектов и благоустройство рекреационных зон по типовым и (или) индивидуальным проектам.</p> <p>Реконструкция и (или) проектирование застройки в составе функциональных зон основного типа «П» и благоустройство территории по типовым и (или) индивидуальным проектам с обязательным условием соблюдения ПСМ №847 от 11.12.2019 и иных действующих ТНПА, а так же разработка и утверждением проекта СЗЗ новых производственно-деловых, коммунально-складских, коммунально-обслуживающих объектов и (или) предприятий в установленном порядке.</p>
3. Технико-экономические показатели по проектируемой территории		
3.1	Площадь территории Детального плана (за):	128,0
3.1.1	Площадь территории РПО №1 (за):	51,0
	площадь территории/квартала(ов) (РПО №1) (за)	39,9
	улиц (в красных линиях)	11,1 (площадь только в границах РПО №1)
	улиц (в красных линиях)	8,7 (площадь за границей РПО №1 и РПО №2 в границах ДП)
3.1.2	Коэффициент застройки (K_u)	<p>0,10-0,15 – усадебной застройки (низкоплотной коттеджного типа);</p> <p>0,15–0,25 – усадебной застройки (среднеплотной блокированной);</p> <p>0,15-0,40 – общественной застройки;</p> <p>0,20-0,30 – многоквартирной застройки;</p> <p>0,15-0,40 – для коммунально-обслуживающей застройки.</p>
3.1.3	Коэффициент плотности застройки (K_d)	<p>0,20-0,30– усадебной застройки (низкоплотной, коттеджного типа);</p> <p>0,50-0,70 – усадебной застройки (среднеплотной, блокированной);</p> <p>0,50-1,0- – многоквартирной застройки;</p> <p>0,3-2,0– общественной застройки;</p> <p>0,3-0,60 – для коммунально-обслуживающей застройки.</p>
3.1.4	Высота (этажность) застройки	<p>1-2 этажа – усадебной застройки (низкоплотной, коттеджного типа);</p> <p>1-2 этажа – усадебной застройки (среднеплотной, блокированной);</p> <p>1-2-3 этажа – общественной застройки;</p> <p>2-7 этажа – многоквартирной застройки;</p> <p>1-2 этажа – коммунально-обслуживающей застройки, инженерных и транспортных сооружений.</p>

3.2. Население. Жилищный фонд				
3.2	Расселение	Существующее положение	1 этап	2 этап
3.2.1	Население, <i>тыс. чел.</i>	0,006	2,62	4,31
3.2.2	Средняя жилищная обеспеченность населения, <i>м² общ. пл/чел.</i>	30,0	28,7	29,2
3.2.3	Жилищный фонд, <i>тыс. м²</i>	0,18	75,1	125,8
3.2.4	Количество <i>квартир /домов, единиц</i>	4	1124/12	1904/12
4. Инженерная инфраструктура				
4	Инженерная инфраструктура	Укрупненные показатели ресурсопотребления		
		Существующее положение	1 этап освоения	2 этап освоения
4.1	Общее водопотребление, <i>тыс.куб.м/сут</i>	-	0,74	1,19
4.2	Объем сточных вод, <i>тыс.куб.м/сут</i>	-	0,70	1,12
4.3	Суммарная электрическая нагрузка, <i>МВт</i>	-	2,26	2,43
4.4	Суммарное газопотребление, <i>млн.куб.м/год</i>	-	3,43	5,95
4.5	Суммарное теплотребление, <i>МВт</i>	-	7,1	14,1
4.6	Количество номеров (портов) телефонной связи, <i>тыс. номеров (портов)</i>	-	1,5	2,5
4.7	Количество твердых коммунальных отходов, <i>тыс.т/год</i>	-	0,52	0,84
4.8	Территория, требующая инженерной подготовки, <i>га</i>	-	-	0,4
5. Транспортная инфраструктура				
5	Транспортная инфраструктура	Существующее положение	1 этап	2 этап
5.1	Протяженность уличной сети, всего км в том числе:			
5.1.1	магистральных улиц категории В, <i>км</i>	1,8	2,5	2,5
5.1.2	основная жилая улица кат. Ж, <i>км</i>	2,52	2,83	2,83

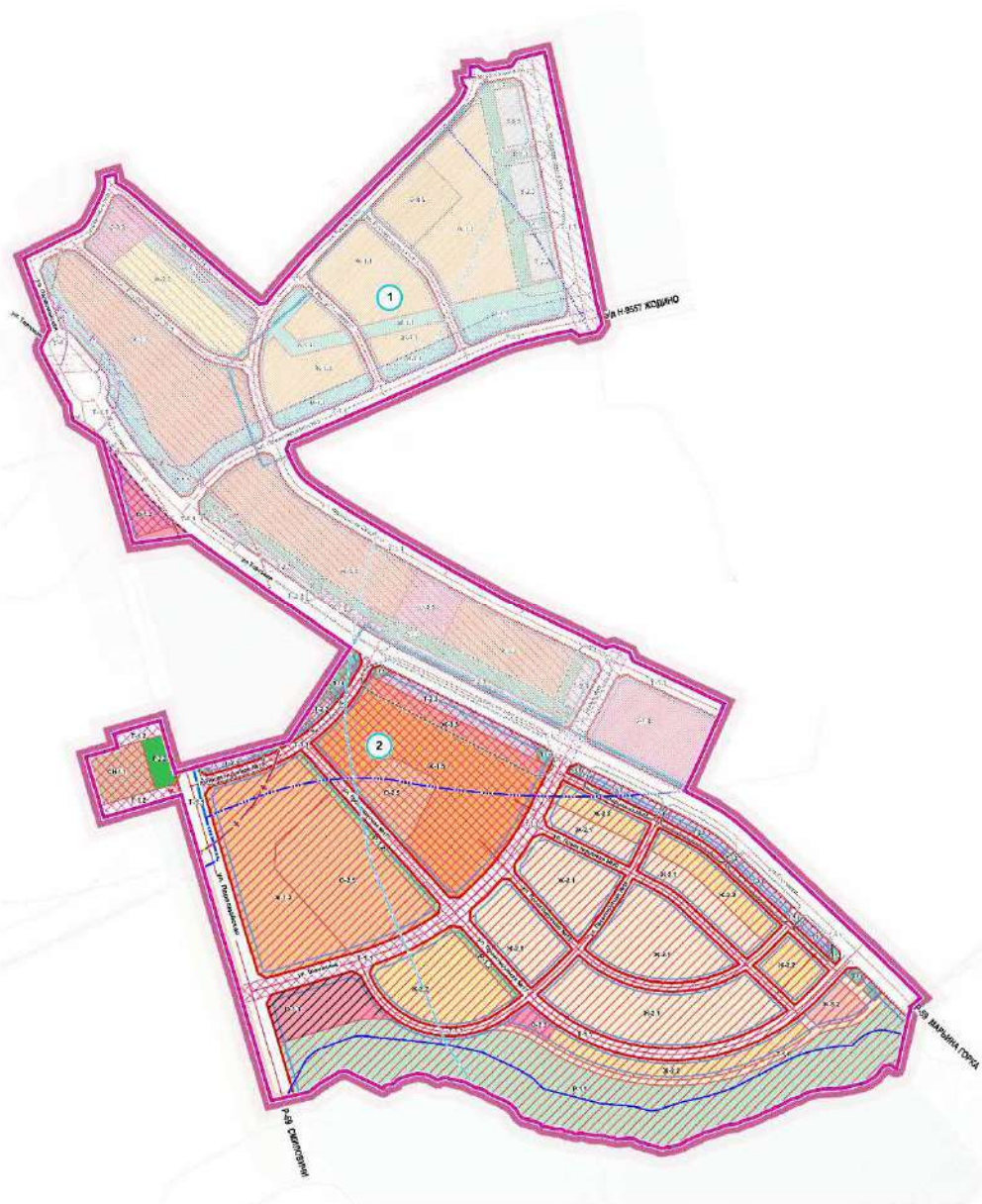
5.1.3	второстепенная жилая улица кат. 3, км	0,36	0,96	1,54
5.2	Потребность в автомобильных стоянках/парковках, <i>машино-мест</i>	-	1100	1880
5.3	Потребность в автомобильных парковках у объектов общественного назначения, <i>машино-мест</i>	-	203	324
6. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности				
<p>Для новой жилой, общественно-деловой и специализированной застройки показатели уточняются на последующей стадии проектирования.</p> <p>Освоение территории по архитектурно-строительным проектам;</p> <p>Организация транспортной системы обслуживания с учетом соблюдения нормативных размеров красных линий и организацией автостоянок;</p> <p>Выполнить следующие проекты:</p> <p>проект застройки кварталов многоквартирного и усадебного строительства;</p> <p>проект реконструкции застройки смешанной производственной зоны (за границей Детального плана по ул. Первомайской);</p> <p>Привязка конкретных зданий.</p>				

10.2 Градостроительные регламенты расчетно-планировочного образования №2

10.2.1 Схема расчетно-планировочного образования №2

Проектируемая территория Детального плана рассматривается как два планировочных образования РПО №1 и РПО №2.

Границы РПО №2: с севера – ул. Торговая, ул. Проектируемая №16; с востока – ул. Торговая; с юга – пруд Черница; с запада – ул. Первомайская.



10.2.2 Градостроительные регламенты РПО№2

1. Современное состояние			
1.1	Шифр участка по проекту	Детальный план южного жилого района «Черница» в городе-спутнике г. Минска Смолевичи	
1.2	Площадь территории Детального плана (га):	128,0 – в границах работ Детального плана;	
	Площадь территории РПО №2 (га):	68,3	
1.3	Землепользование	г. Смолевичи, Смолевичский район, Минская область	
1.4	Градостроительное освоение	На свободных территориях и частично застроенных территориях г. Смолевичи, на свободных территориях Смолевичского района, Минской области	
1.5	Функциональное использование территории	Свободные от застройки территории. Земли сельскохозяйственного использования (пахотные земли) г. Смолевичи и Смолевичского района. Недействующие очистные сооружения.	
1.6	Планировочные ограничения	1.6.1 строительные	Красные линии улиц; Линии регулирования застройки.
		1.6.2 санитарно-гигиенические (санитарно-защитные зоны – СЗЗ, санитарные разрывы)	<i>Санитарно-защитные зоны:</i> ЧПТУП «Мун Лайт Эйч ЭФ Джей Джей» – 300м; очистные сооружения естественной очистки – 200м; пожарное депо – 50м; канализационная насосная станция – 20м; дождевая насосная станция – 20м. <i>Санитарные разрывы:</i> стоянки, парковки – 6-25м; Газораспределительный пункт – 10м. <i>Охранные зоны:</i> трансформаторная подстанция – 10м; распределительный пункт – 10м; Линии электропередачи (10кВ,35кВ) – 20м.

	1.6.3 природоохранные (водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов – ВЗ и ПП, зоны санитарной охраны - ЗСО источников питьевого водоснабжения)	Водоохранная зона и прибрежная полоса пруда Черница. Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора «Плисса» (водозабор за пределами детального плана).
1.7.	Другие сведения	Оформлен земельный отвод под строительство усадебной застройки на свободных территория (2 участка, не действует).
2. Основные градостроительные регламенты		
2.1	Тип функционального назначения:	
	2.1.1 основной	Ж-1.2, Ж-1.3; Ж-3.3, Ж-2.2, -2.1, Ж-3.2, О-1.3, О-2.3, О-2.5, Р-1.1, Р-1.2, Р-2.2, Л-1.1, Т-1.1, Т-1.2, Т-2.3, СН-1.1
	2.1.2 сопутствующий (возможный)	Возможно размещение: О-1.2, О-2.1, О-2.2, О-2.4, О-2.6, О-2.7, О-2.8, И-1.1, И-2. Ж-1.1 на базе участков Ж-2.2;
	2.1.3 запрещенный	На территории жилой застройки в составе функциональных зон основных подтипов «Ж-1», «Ж-2» и «Ж-3», в составе рекреационных зон функциональных зон основного подтипа «Р» (новое строительство): П-1, П-2, П-3.
2.2	Форма освоения:	Новое строительство на 1 и 2 этапе в границах Детального плана на территории, расположенной в границах работ: жилой усадебной низкоплотной застройки (коттеджного типа), 2 этап; жилой усадебной среднеплотной застройки (по типу таунхауз), 2 этап; жилой многоквартирной среднеэтажной застройки, 2 этап; смешанной общественно-жилой усадебной среднеплотной застройки (по типу таунхауз), 2 этап; смешанной жилой многоквартирной застройки переменной этажности, 1 этап; общественно-деловой центров обслуживания жилых районов и микрорайонов, 1 и 2 этап;

		<p>общественной специализированной застройки (торгово-обслуживающих предприятий), 2 этап;</p> <p>детского дошкольного учреждения, 1 этап;</p> <p>учреждения общего среднего образования, 2 этап,</p> <p>инженерной инфраструктуры, 1 и 2 этапы;</p> <p>транспортной инфраструктуры, 1 и 2 этапы;</p> <p>мест хранения автотранспорта, 2 этап;</p> <p>строительство пожарного депо, 1 этап.</p> <p>Сохранение существующих озелененных территории, находящихся в границах СЗЗ и иных планировочных ограничений.</p> <p>Развитие озелененных территорий ландшафтной зоны специального назначения.</p> <p>При необходимости, в составе плоскостных стоянок возможно устройство мест для установки моек самообслуживания и (или) автомобильных электрочаговых станций.</p> <p>Строительство, реконструкция и ремонт на 1 и 2 этапах инженерной и транспортной инфраструктуры.</p>
2.3	Очередность освоения	1 этап, 2 этап
2.4	Тип застройки	<p>Жилая усадебная среднеплотная (по типу танхауз) и низкоплотная (коттеджного типа).</p> <p>Жилая среднеэтажная и переменной этажности застройка со встроенно-пристроенными объектами общественного назначения.</p> <p>Общественно-деловая многофункциональная центров обслуживания жилых районов и микрорайонов, и специализированная застройка.</p> <p>Территории инженерной (инженерные сооружения, подземные воздушные линии электропередач) и транспортной инфраструктуры (улиц и дорог, мест хранения автотранспорта, пешеходных пространств и коммуникаций).</p> <p>Рекреационные и ландшафтные территории.</p> <p>Специального назначения (пожарное депо).</p>
2.5	Формирование пространственного облика	Формирование кварталов комплексной жилой усадебной и многоквартирной застройки городского типа с развитой сопутствующей инфраструктурой, с выразительным силуэтом и высокими архитектурно-эстетическими качествами.

		<p>Формирование градостроительного ансамбля соподчиненных доминант первого и второго порядка формируемой на базе общественных объектов и объекта специального назначения (пожарное депо).</p> <p>Формирование рекреационных и пешеходных зон с высоким уровнем благоустройства и применением широкой палитры малых архитектурных форм и цвета.</p> <p>Формирование комфортной и безбарьерной жилой среды в кварталах жилой застройки с учетом потребностей населения различных возрастных категорий.</p>
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	<p>Разработка проекта СЗЗ: ЧПТУП «Мун Лайт Эйч ЭФ Джей Джей» – 300м;</p> <p>Соблюдение охранных и санитарно-защитных зон, санитарных разрывов существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры: пожарное депо – 50м; канализационная насосная станция – 20м; дождевая насосная станция; газораспределительный пункт – 10м; трансформаторная подстанция – 10м; распределительный пункт – 10м; линии электропередачи (10кВ,35кВ) – 10-15м.</p> <p>Соблюдение санитарных разрывов существующих и проектируемых объектов парковок и стоянок автомобильного транспорта: места хранения автомобильного транспорта вместимостью от 11 до 50м/м – 10м - до фасадов жилых домов и торцов с окнами; 6м – до торцов жилых домов без окон и границ земельных участков (при усадебном типе застройки); 10 м – до границ территорий учреждений дошкольного образования, общего школьного образования, площадок (зон) отдыха, детских площадок; места хранения автомобильного транспорта вместимостью от 51 до 100м/м – 18м - до фасадов жилых домов и торцов с окнами; 10м – до торцов жилых домов без окон и границ земельных участков (при усадебном типе застройки); 25м – до границ территорий учреждений дошкольного образования, общего школьного образования, площадок (зон) отдыха, детских площадок; места хранения автомобильного транспорта вместимостью от 101 до 300м/м – 25м - до фасадов жилых домов и торцов с окнами; 18м – до торцов жилых домов без окон и границ земельных участков (при усадебном типе застройки); 35м – до границ территорий</p>

		учреждений дошкольного образования, общего школьного образования, площадок (зон) отдыха, детских площадок.
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Соблюдение режима водоохранной зоны и прибрежной полосы пруда Черница. Соблюдение режима зон санитарной охраны водозабора «Плисса». Озеленение санитарно-защитных зон, санитарных разрывов в соответствии с действующими градостроительными и санитарными нормами и правилами. Обустройство мест отдыха населения в соответствии с требованиями санитарных норм, правил и гигиенических нормативов.
2.8	Другие требования	Проектирование кварталов жилой застройки, общественных объектов и благоустройство рекреационных зон по типовым и (или) индивидуальным проектам. Реконструкция и (или) проектирование застройки в составе функциональных зон основного типа «П» (за границей детального плана) и благоустройство территории по типовым и (или) индивидуальным проектам с обязательным условием соблюдения ПСМ №847 от 11.12.2019 и иных действующих ТНПА, а так же разработка и утверждением проекта СЗЗ новых производственно-деловых, коммунально-складских, коммунально-обслуживающих объектов и (или) предприятий в установленном порядке.
3. Техничко-экономические показатели по проектируемой территории		
3.1	Площадь территории Детального плана (га):	128,0
3.1.1	Площадь территории РПО №2 (га):	68,3
	площадь территории/квартала(ов) (РПО №1) (га)	57,0
	улиц (в красных линиях)	11,3 (площадь только в границах РПО №2)
	улиц (в красных линиях)	8,7 (площадь за границей РПО №1 и РПО №2 в границах ДП)
3.1.2	Коэффициент застройки (Ки)	0,10-0,15 – усадебной застройки (низкоплотной коттеджного типа); 0,15–0,25 – усадебной застройки (среднеплотной блокированной); 0,15-0,40 – общественной застройки; 0,20-0,30 – многоквартирной застройки; 0,15-0,40 – коммунально-обслуживающей застройки, специального назначения.
3.1.3	Коэффициент плотности застройки (Кд)	0,20-0,30– усадебной застройки (низкоплотной, коттеджного типа); 0,50-0,70 – усадебной застройки (среднеплотной, блокированной); 0,50-1,0- – многоквартирной застройки; 0,3-2,0 – общественной застройки, специального назначения;

		0,3-0,6 – коммунально-обслуживающей застройки.		
3.1.4	Высота (этажность) застройки	1-2 этажа – усадебной застройки (низкоплотной, коттеджного типа); 1-2 этажа – усадебной застройки (среднеплотной, блокированной); 1-2-3 этажа – общественной застройки; 2-7 этажа – многоквартирной застройки; 1-2 этажа – коммунально-обслуживающей застройки, инженерных и транспортных сооружений.		
3.2. Население. Жилищный фонд				
3.2	Расселение	Существующее положение	1 этап	2 этап
3.2.1	Население, тыс. чел.	0,002	1,48	3,07
3.2.2	Средняя жилищная обеспеченность населения, м ² общ. пл/чел.	20,0,0	28,2	32,6
3.2.3	Жилищный фонд, тыс. м ²	0,040	41,6	100,05
3.2.4	Количество квартир (домов), единиц	1	640	1296/119
4. Инженерная инфраструктура				
4	Инженерная инфраструктура	Укрупненные показатели ресурсопотребления		
		Существующее положение	1 этап освоения	2 этап освоения
4.1	Общее водопотребление, тыс.куб.м/сут	-	0,41	0,82
4.2	Объем сточных вод, тыс.куб.м/сут	-	0,39	0,77
4.3	Суммарная электрическая нагрузка, МВт	0,0001	0,81	1,72
4.4	Суммарное газопотребление, млн.куб.м/год	-	1,88	4,84
4.5	Суммарное теплотребление, МВт	-	3,9	9,7
4.6	Количество номеров (портов) телефонной связи, тыс. номеров (портов)	0,0005	2,3	4,3
4.7	Количество твердых коммунальных отходов, тыс.т/год	-	0,28	0,73
4.8	Территория, требующая инженерной подготовки, га	-	-	6,6

5. Транспортная инфраструктура				
5	Транспортная инфраструктура	Существующее положение	1 этап	2 этап
5.1	Протяженность уличной сети, всего км в том числе:			
5.1.1	магистральных улиц категории В, км	0,68	1,41	1,41
5.1.2	основная жилая улица кат. Ж, км	-	-	-
5.1.3	второстепенная жилая улица кат. З, км	-	0,82	4,25
5.2	Потребность в автомобильных стоянках/парковках, <i>машино-мест</i>	-	640	1110
5.3	Потребность в автомобильных парковках у объектов общественного назначения, <i>машино-мест</i>	-	42	123
6. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности				
<p>Для новой жилой, общественно-деловой и специализированной застройки показатели уточняются на последующей стадии проектирования.</p> <p>Освоение территории по архитектурно-строительным проектам.</p> <p>Организация транспортной системы обслуживания с учетом соблюдения нормативных размеров красных линий и организацией автостоянок.</p> <p>Выполнить следующие проекты:</p> <ul style="list-style-type: none"> проект застройки кварталов многоквартирного и усадебного строительства; строительные проекты общественной и специализированной застройки; проект реконструкции застройки смешанной производственной зоны (за границей Детального плана по ул. Первомайской); проект зоны парка; Привязка конкретных зданий. 				

ЧАСТЬ 4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По генплану	
			1 этап (2030)	2 этап (расчетный срок, 2035)
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	чел.	0,008	4,1	7,38
Плотность населения	чел./га	-	33	59
2. ТЕРРИТОРИЯ				
Площадь территории в границах детального планирования	га	128,0	128,0	128,0
Площадь территории отдельных функциональных зон, в том числе:	га/%	128,0/100,0	128,0/100,0	128,0/100,0
Жилая, в том числе:	га/%	1,3/1,0	21,0/16,4	59,5/46,5
многоквартирная застройка	га/%	-	17,8/13,9	31,4/24,5
усадебная застройка	га/%	1,3/1,0	2,0/1,6	21,4/16,7
школьных и дошкольных учреждений	га/%		1,2/0,9	6,7/5,3
Общественно-деловая	га/%	0,15/0,1	1,85/1,4	7,3/5,7
Рекреационная	га/%	0,63/0,5	1,17/0,9	11,97/9,4
Ландшафтная специального назначения	га/%	-	2,7/2,1	4,2/3,3
Транспортной инфраструктуры, в том числе:	га/%	18,3/14,3	29,73/23,3	37,93/29,6
улиц, проездов в красных линиях	га/%	18,3/14,3	27,33/21,4	32,93/25,7
мест хранения автотранспорта	га/%	-	2,4/1,9	5,0/3,9
Специального назначения	га/%	-	0,90/0,7	0,90/0,7
Инженерной инфраструктуры	га/%	-	2,9/2,3	6,2/4,8
Прочие	га/%	107,62/84,1	67,75/52,9	-
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. кв.м./ кв-р (домов)	0,22/5	116,7/ 1764/12	225,85/ 3200/131
усадебного типа	тыс. кв.м./ кв-р (домов)		3,6/ 24/12	31,5/ 210/131
многоквартирного типа	тыс. кв.м./ квартир		113,1/ 1740	109,15/ 2990

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По генплану	
			1 этап (2030)	2 этап (расчетный срок, 2035)
Объемы нового жилищного строительства	тыс. кв. м.		116,7	109,15
	кв-р (домов)		1764/12	1436/12
Жилищный фонд, подлежащий замене (сносу)	тыс. кв. м. общ. пл. / домов		0,22/5	
Средняя жилищная обеспеченность населения	кв. м. общ. пл. / чел	27,5	28,5	30,6
Средняя плотность жилищного фонда, в том числе:	ед/га, кв.м/га	-	69/4559	42/3000
усадебного	ед/га, кв.м/га		9/1333	10/1452
многоквартирного	ед/га, кв.м/га		76/4939	56/3626
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	мест		240	480
	мест /тыс.жит.		58,5	65
Учреждения общего среднего образования	мест			1020
	мест/ тыс.жит.			138
Учреждения дополнительного образования	мест		80	160
	мест/ тыс.жит.		20	22
Досуговые(клубные) учреждения	мест		70	150
	мест/ тыс.жит.		17	20
Библиотеки	тыс.ед.хр.		37,0	37,0
	тыс.ед.хр./тыс.жит.		9,0	5,0
Амбулаторно-поликлинические учреждения	пос. в смену			50
	пос.в смену/ тыс.жит.			6,8
Объекты торговли	тыс.кв.м. торг.пл.		2,76	4,82
	кв.м/ тыс.жит.		673,2	653,1
Объекты общественного питания	мест		180	335
	мест/тыс.жит		44	45
Гостиница	мест			40
	мест/тыс.жит.			5
Объекты почтовой связи	об-в			1
	об-в / тыс.жит.			1 на 7,38

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По генплану	
			1 этап (2030)	2 этап (расчетный срок, 2035)
Общественные туалеты	прибор		4	12
	прибор/тыс.жит.		1	1,6
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети, в том числе:	км	5,36	8,52	12,53
магистральных улиц категории В	км	2,48	3,91	3,91
основная жилая улица кат. Ж	км	2,52	2,83	2,83
второстепенная жилая улица кат. З	км	0,36	1,78	5,79
Автомобильные стоянки, парковки	машино-мест	-	1740	2990
Автомобильные парковки для объектов общественного назначения	машино-мест	-	245	447
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Общее водопотребление	тыс.куб.м/сут	-	1,15	2,01
Объем сточных вод	тыс.куб.м/сут.	-	1,09	1,89
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	0,0001	3,07	4,15
Суммарное газопотребление	млн.куб.м/год	-	5,31	10,79
Суммарное теплотребление	МВт	-	11,0	23,8
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	0,0	3,8	6,8
Количество коммунальных отходов	тыс.т/год		0,80	1,57
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	7,0
7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь санитарно-защитных зон	га	51,9	11,35	14,88
Озелененность территории	%	-	29,9	37,6
8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС				
Пожедепо	Ед.	-	-	1

ПРИЛОЖЕНИЯ

