

**МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

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

Заказчик: Смолевичский районный исполнительный комитет

Н/С

Объект № 51.24

Инв. № 40293

Экз. №

**ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ЖИЛОГО РАЙОНА  
МНОГОКВАРТИРНОЙ ЗАСТРОЙКИ «НАБЕРЕЖНЫЙ» В  
ГОРОДЕ-СПУТНИКЕ Г.МИНСКА СМОЛЕВИЧИ**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН  
(УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)**

**51.24-00. ОП.ГР**

Директор предприятия	А.Н. Хижняк
Заместитель директора	Ю.Н. Винников
Заместитель директора	О.М. Мазан
Начальник архитектурно- планировочной мастерской	Д.К. Мороз
Главный архитектор проекта	О.Л. Савкова

август, 2025 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ.....</b>	<b>4</b>
<b>РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ .....</b>	<b>5</b>
1. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ .....	5
2. СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ ПО ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ .....	5
3. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ .....	6
3.1. Развитие планировочной структуры.....	6
3.2. Развитие функциональных зон .....	8
3.3. Развитие системы озелененных территорий .....	12
3.4. Техничко-экономическое обоснование .....	13
3.5. Развитие транспортной инфраструктуры .....	16
3.6. Инженерная инфраструктура .....	18
3.7. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды .....	20
3.8. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций .....	21
3.9. Сельскохозяйственное землепользование .....	23
<b>РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА.....</b>	<b>24</b>
4. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ.....	24
4.1. Жилищное строительство и развитие объектов общественного обслуживания .....	24
4.2. Развитие системы озелененных территорий .....	25
4.3. Транспортная инфраструктура.....	25
4.4. Инженерная инфраструктура .....	26
4.5. Охрана окружающей среды.....	27
4.6. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций .....	27
<b>РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ .....</b>	<b>29</b>
5. ЦЕЛЬ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	29
6. СИСТЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ.....	30
6.1. Функциональные регламенты .....	30
6.2. Строительные регламенты .....	31
6.3. Инфраструктурные регламенты.....	31
6.4. Специальные регламенты.....	31
7. ТИПОЛОГИЯ РЕГУЛИРУЮЩИХ ЗОН .....	32
7.1. Регламенты использования территорий в жилых зонах .....	34
7.2. Регламенты использования территорий в общественно-деловых зонах ....	39
7.3. Регламенты использования территорий в производственных зонах .....	47
7.4. Регламенты использования территорий в рекреационных зонах.....	50
7.5. Регламенты использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения .....	52
7.6. Регламенты использования территорий транспортной и инженерной инфраструктуры, смешанного использования .....	53

8. ТИПОЛОГИЯ РЕГУЛИРУЕМЫХ ЗОН. СПЕЦИАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	54
8.1. Природоохранные и санитарно-гигиенические регламенты.....	56
8.2. Специальный регламент «По предупреждению чрезвычайных ситуаций»	59
<b>РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА .....</b>	<b>61</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ .....</b>	<b>64</b>

## ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект детального планирования «Детальный план жилого района многоквартирной застройки «Набережный» в городе-спутнике г. Минска Смолевичи» (далее – Детальный план) разработан по заказу Смолевичский районного исполнительного комитета (далее – Заказчик). Основанием для разработки является решение Минского областного исполнительного комитета от 26.03.2024 №269.

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

Проект Детального плана разработан в соответствии с проектными предложениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план города-спутника г. Минска Смолевичи» (УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2019 г.) (далее – Генеральный план). Детальный план конкретизирует решения Генерального плана и определяет стратегию дальнейшего развития.

В работе использованы также статистические данные, предоставляемые отделами и службами Смолевичского районного исполнительного комитета.

Детальный план с эскизом застройки жилого района «Набережный» разрабатывается на территорию общей площадью 141,6 га в границах улиц Магистральная, Песчаная, Советская, Партизанская, Новобазарная и ограничена с севера Смолевичским водохранилищем.

В проекте приняты следующие этапы планирования:  
современное состояние – 1 января 2024 год;  
первый этап реализации (1 этап) – 2030 год;  
расчетный срок реализации (2 этап) – 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.

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.

## РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

### 1. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

**Цель** – 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.

**Задачи:**

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

определение оптимального функционального зонирования территории с разработкой эскиза застройки;

установление красных линий уличной сети и границ функциональных зон;

установление регламентов градостроительного использования территорий;

определение очередности освоения территорий с выделением первого этапа реализации детального плана.

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

разработка предложений по охране окружающей среды, обеспечивающих формирование безопасной и экологически благоприятной среды жизнедеятельности населения, устойчивое функционирование элементов природного комплекса.

### 2. СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ ПО ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ

Город-спутник г. Минска Смолевичи – город национального значения, административный, промышленный и культурно-хозяйственный центр Смолевичского района Минской области, по функциональному назначению является многофункциональным городом с развитой промышленной функцией. В системе расселения республики он является центром местного значения.

В основу проекта Детального плана жилого района были положены основные принципы формирования жилой среды, отражающей современное понимание социальной организации жителей, обеспечение его инвестиционной привлекательности.

Стратегия формирования территориального развития города-спутника г. Минска Смолевичи (по Генеральному плану) базируется на:

формировании привлекательной городской среды;

обеспечении комфортности и безопасности городской среды, экологически чистой среды обитания;

развитии сферы обслуживания;  
 создании мест приложения труда;  
 развитии всех видов городских инфраструктур;  
 обеспечении доступности среды;  
 комплексного, планомерного, экономически целесообразного формирования полноценной инфраструктуры проектируемого района в увязке с общей идеей пространственно-планировочного и территориального развития города Смолевичи.

**Стратегия развития нового жилого района предусматривает:**

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

формирование новой комплексной жилой застройки с сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктурой, на свободных от застройки территориях;

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

развитие архитектурно-пространственной композиции;

формирование привлекательной, доступной и комфортной среды проживания для всех категорий граждан.

Основной вид застройки района по Генеральному плану – жилая многоквартирная. С целью формирования выразительного силуэта застройки главных улиц города предусматривается включение в застройку объектов социально-гарантированного обслуживания повседневного спроса.

### 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 одно планировочное образование. В Детальном плане выделены этапы реализации.

Планировочную структуру проектируемого района формируют существующие улицы Социалистическая, Советская, Магистральная и Песчаная. Детальным планом предлагается формирование новой жилой улицы – Проектируемая № 9, которая завершит формирование внешнего каркаса проектируемого района и будет являться планировочной и композиционной осью кварталов новой многоквартирной застройки.

Внутренний каркас жилого района формируют улицы Проектируемая № 8, Проектируемая № 28, Проектируемая № 29.

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

**Для развития урбанизированного планировочного каркаса проектом предусмотрено:**

улучшение внутрирайонных связей;

реконструкция улиц Магистральная, Советская, Социалистическая и – магистралей общегородского значения;

реконструкция улиц Песчаная, Школьная, Новобазарная, Трудовая, Милицейская, Партизанская, пер. Витебский, 2-й Советский пер. – основные и второстепенные жилые улицы, и проезды;

формирование нового каркаса жилых улиц;

организация бестранспортных зон в проектируемых жилых кварталах;

расширение 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 в северной части проектируемого района, на основе озелененных территорий вдоль Смолевичского водохранилища предлагается сформировать единую систему рекреационных территорий общего пользования с высокими рекреационными нагрузками.

**Для развития природного каркаса проектом предусмотрено:**

формирование локальных территорий реакционных зон общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками, и развитым благоустройством;

включение озелененных территорий проектируемого района в общую композицию города.

На пересечении улиц Проектируемой № 9 и Магистральной предлагается размещение общественного многофункционального центра с объектами районного и общегородского значения. Систему общественного обслуживания района дополняют комплексы специализированных объектов – спортивного, медицинского, досугово-развлекательного. Центры жилых образований общегородского, районного и местного значений с соответствующим видовым составом объектов общественного назначения будут обеспечивать повышенную комфортность жилой среды.

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-спутника г. Минска Смолевичи. 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 (многоквартирная и смешанная общественно-жилая застройка);  
общественно-деловая (общественная многофункциональная и специализированная застройка);

рекреационная зона общего пользования и ландшафтная зона специального назначения;

производственная (коммунально-обслуживающая).

Дополнительными функциональными зонами являются:

транспортной инфраструктуры (транспортных коммуникаций и сооружений);

инженерной инфраструктуры (инженерных коридоров – воздушных линий электропередач, подземных сетей и др. отдельно и в составе основных зон).

Архитектурно-планировочная концепция застройки Детального плана в части размещения общественных объектов, инженерных и транспортных сооружений разработана с учетом существующей застройки.

Объемно-планировочным решением проектируемого района является организация квартальных жилых групп с использованием домов разных типов и различной этажности, таких как: многоквартирная застройка среднеэтажная, многоэтажная и переменной этажности (4-9 этажей), существующая и проектируемая усадебная застройка (1-2 этажа).

Внутриквартальная организация жилых групп предполагает развитую систему придомовой инфраструктуры досуга и отдыха. Площадки отдыха, детские и спортивные площадки формируются в каждом жилом квартале в соответствии с нормативными разрывами.

Целью архитектурно-планировочной концепции является органичное вписывание проектируемого района в существующую городскую среду.

**Основная задача проекта – создание комфортной городской среды.**

Территориальная организация Детального плана включает в себя элементы планировочного каркаса (планировочные оси, узлы) и функциональное зонирование.

**Жилые территории**

В Детальном плане приняты следующие типы и подтипы существующей и проектируемой жилой застройки:

усадебная низкоплотная;

смешанная усадебная низкоплотная;

многоквартирная среднеэтажная (4-5 этажей);

многоквартирная переменной этажности (4-9 этажей).

Модель проектируемого района сформирована на основе компактного градостроительного плана, отражающего этапы освоения.

**На 1 этапе предусматривается:**

модернизация существующей усадебной застройки;

реконструкция существующей усадебной застройки с возможностью размещения общественной специализированной застройки и доведение до параметров, предъявляемых к современной комплексной жилой застройки;

строительство новой усадебной и смешанной низкоплотной застройки вдоль ул. Проектируемой № 29;

строительство жилой многоквартирной застройки переменной этажности (4-9 этажей) в кварталах в границах улиц Магистральная, Проектируемой № 9, Проектируемой № 28, Проектируемой № 29, Проектируемой № 8.

**На 2 этапе предусматривается:**

модернизация существующей усадебной застройки;

реконструкция существующей усадебной застройки с возможностью размещения общественной специализированной застройки и доведение до параметров, предъявляемых к современной комплексной жилой застройки;

строительство жилой многоквартирной застройки переменной этажности (4-9 этажей) в кварталах в границах улиц Проектируемой № 8, Проектируемой № 9, Проектируемой № 29, Проектируемой № 28, вдоль Проектируемой № 9;

строительство жилой среднеэтажной застройки (4-5 этажей) в квартале в границах улиц Проектируемой № 9, Проектируемой № 29, Проектируемой № 28 и пер. Витебский;

Потенциальный ресурс района – формирование комплексной жилой многоквартирной застройки.

**Общественно-деловые территории**

В Детальном плане приняты следующие типы и подтипы существующей и проектируемой общественно-деловой застройки:

общественная многофункциональная застройка:

центров общегородского значения;

центров обслуживания жилых районов и микрорайонов;

общественная специализированная застройка:  
административно-деловая;  
торгово-обслуживающих предприятий;  
школьных и дошкольных учреждений;  
культовых объектов.

**На 1 этапе предусматривается:**

модернизация общественной специализированной застройки вдоль улиц Социалистической, Песчаной и Советской;

строительство учреждения дошкольного образования на 230 мест в границах улиц Проектируемой № 8, Проектируемой № 9, Проектируемой № 29, Проектируемой № 28;

строительство многофункциональной общественной застройки на пересечении улиц Проектируемой № 9 и Магистральной.

**На 2 этапе предусматривается:**

модернизация общественной специализированной застройки вдоль улиц Социалистической, Песчаной и Советской;

строительство учреждения дошкольного образования на 230 мест в границах улиц Проектируемой № 8, Проектируемой № 9, Проектируемой № 29, Проектируемой № 28;

строительство многофункциональной общественной застройки вдоль улицы Проектируемой № 9;

строительство многофункциональной общественной застройки на пересечении улиц Проектируемой № 9 и Социалистической;

строительство многофункциональной общественной застройки вдоль улицы Проектируемой № 29;

строительство учреждения общего среднего образования со спортивными площадками, бассейном на 1020 мест в границах улиц Проектируемой № 8, Проектируемой № 9 и Проектируемой № 28;

Общественно-деловая зона предназначена для развития торгового, лечебно-оздоровительного, развлекательного и спортивного потенциала проектируемого района.

Возможно размещение встроенно-пристроенных торговых объектов на первых этажах в жилых домах многоквартирной застройки на первом и втором этапах реализации.

**Рекреационные территории**

Рекреационная зона общего пользования обеспечивает нормативный уровень озеленения проектируемого района для создания оптимальных экологических условий проживания населения, досуга и рекреации. Также предусматривается озеленение внутриквартальных жилых территорий с устройством спортивных, детских и зон отдыха всех возрастных групп.

Основные территории проектируемой рекреационной зоны представлены в виде общегородского парка вдоль Смолевичского водохранилища и сквера на пересечении улиц Проектируемой № 9 и Магистральной.

Предлагается размещение на этой территории объектов обслуживания, отдыха и спорта.

В проекте предусмотрена развитая система пешеходных пространств. В Детальном плане закладывается принцип безопасной, доступной среды для всех категорий населения.

### **Территории смешанные производственные, транспортной и инженерной инфраструктуры**

На территории Детального плана отсутствуют проектируемые производственные территории и размещение их на данной территории не планируется. Существующие производственные территории по ул. Магистральной планируется трансформировать под размещение проектируемой жилой смешанной многоквартирной застройки.

Проектом предусматривается формирование новых территорий для хранения автотранспорта вдоль улицы Магистральной и размещение зоны головных инженерных сооружений вдоль улицы Проектируемой № 29.

В составе основных функциональных зон предусмотрено размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

### **Развитие объемно-пространственной композиции**

Проектируемая территория располагается на ответственном градостроительном участке: въезд в город с северо-запада с автомобильной автодороги республиканского значения Р-53 и ул. Магистральная со стороны города Минска. Проектом предлагается формировать проектируемый жилой район многоквартирной многоэтажной, среднеэтажной и смешанной переменной этажности застройкой, с понижением этажности при переходе к жилой усадебной застройке в южной части. К данному жилому району необходимо предъявлять повышенные композиционные и эстетические требования, что позволит сформировать современный въезд в город Смолевичи.

Объемно-пространственное решение играет важную роль в восприятии застройки со стороны общегородского центра г. Смолевичи и с главных транспортных направлений.

Застройка может осуществляться с применением типовых серий (панельные жилые дома) этажностью от 4 до 9 этажей, а также кирпичными жилыми домами по индивидуальным проектам этажностью от 4 до 9 этажей.

Новые кварталы комплексной жилой застройки переменной этажности с включением высотных акцентов и объектов общественного назначения, позволят обогатить пластику проектируемой панорамы застройки со стороны жилых улиц.

Строительство общегородского парка и общественно-деловой застройки планируется на 1 и 2 этапах. Территория имеет пологий рельеф. Поэтому применение застройки разной по высоте и назначению имеет большое значение. Этажность домов комплексной жилой многоквартирной застройки меняется от одноэтажной общественной до девятиэтажной жилой застройки.

Заметными акцентами станут элементы культурно-бытового обслуживания, размещаемые со стороны основных пешеходно-транспортных направлений.

Строительство многофункциональных объектов общественно-деловой функции позволит сформировать архитектурный образ новой современной жилой городской застройки.

Размещение автостоянок для хранения автотранспорта вдоль проектируемых улиц на свободных от застройки территориях позволит сформировать бестранспортную жилую квартальную застройку, и позволит упорядочить использование существующих территорий.

#### **Мероприятия по формированию облика проектируемого района:**

формирование новых визуальных акцентов на перекрестке улиц Магистральная и Проектируемая № 9 – въездной знак, многофункциональный комплекс, учреждение среднего образования и комплексная многоэтажная застройка переменной этажности;

новое строительство с учетом существующего масштаба и характера застройки;

строительство комплексной жилой застройки формирующей городской ансамбль, рассчитанный на панорамное восприятие со стороны улиц Социалистической, Советской и Магистральной, автодороги Р-53 (Слобода-Новосады).

В составе проекта разработан «Эскиз застройки» (лист ГМ-4) в границах Детального плана на территорию площадью 141,6 га.

### **3.3. Развитие системы озелененных территорий**

По состоянию на 01.01.2024 в пределах Детального плана благоустроенные озелененные территории общего пользования отсутствуют.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах проекта к концу расчетного срока составит около 55,6 га, показатель озелененности – 40,46 %.

В зависимости от степени рекреационных нагрузок озелененные территории общего пользования в пределах Детального плана выделяются в один подтип:

**Р-1.1** – общего пользования с высокими рекреационными нагрузками (скверы, зоны отдыха у воды).

В соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности», а также согласно рекомендациям «Правила проведения озеленения населенных пунктов» обеспеченность населения г. Смолевичи озелененными территориями должна составлять не менее 9 кв. м на человека.

Проектная численность населения в границах Детального плана составит 6400 человек. Нормативно обоснованная площадь озелененных территорий общего пользования к концу расчетного срока должна составлять не менее 5,76 га. Обеспеченность населения озелененными территориями

общего пользования будет осуществляться за счет создания зоны отдыха вдоль водохранилища Смолевичское, сквера по ул. Магистральная. В пределах Детального плана общая площадь озелененных территорий общего пользования составит 19,4 га к концу расчетного срока, при этом обеспеченность озелененными территориями составит 30,31 кв. м на человека.

В пределах Детального плана выделен 1 подтип озелененных территорий специального назначения:

Л-3 – прочее озеленение.

Площадь озелененных территорий специального назначения в границах Детального плана к концу расчетного срока составит 0,6 га, озелененных территорий ограниченного пользования – 30,11 га, насаждений улиц и дорог – 5,58 га.

Детальный план предусматриваются следующие мероприятия по развитию системы озелененных территорий:

формирование озелененных территорий общего пользования в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 9 кв. м на человека;

формирование новых озелененных территорий общего пользования в районах многоквартирной и усадебной застройки, а также в районах нового строительства;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня на 1 этапе зоны отдыха у воды у водохранилища Смолевичское;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня на 1 этапе сквера по ул. Магистральная;

проведение работ по созданию противозерозионных насаждений в соответствии с действующими ТНПА;

предусмотреть создание защитных насаждений объектов озелененных территорий общего пользования на прилегающих территориях к детским игровым и спортивным площадкам со стороны проездов, автомобильных парковок, а также вдоль улиц и дорог.

### 3.4. Технико-экономическое обоснование

Территория в границах «Детального плана жилого района многоквартирной застройки «Набережный» в городе-спутнике г. Минска Смолевичи» - 141,6 га.

#### **Население:**

Существующее положение (1.01.2024 г.) – 0,5 тыс. чел.;

1 этап (2024-2030 г. г.) – 3,5 тыс. чел.;

2 этап (2031-2035 г. г.) – 6,4 тыс. чел.

#### **Жилищный фонд:**

**Существующее положение (1.01.2024 г.)**

Жилищный фонд, всего – 13,93 тыс. кв. м/0,211 тыс. квартир/домов, в том числе:

усадебный (1-2этажа) – 13,93 тыс. кв. м/0,211 тыс. домов – 100,0 %;  
 обеспеченность жилищным фондом – 27,9 кв. м/человека.

### **1 этап (2024-2030 годы)**

Жилищный фонд, всего – 99,8 тыс. кв. м/1,498 тыс. квартир/домов, в том числе:

усадебный (1-2этажа) – 17,9 тыс. кв. м /0,238 тыс. домов – 17,9 %;  
 многоквартирный среднеэтажный (4-5 этажей) – 65,52 тыс. кв. м/1,008 тыс. квартир – 65,7 %;  
 многоквартирный многоэтажный (6-9 этажей) – 16,38 тыс. кв. м/0,252 тыс. квартир – 16,4 %;  
 Обеспеченность жилищным фондом – 28,5 кв. м/человека.

**Новый жилищный фонд, всего – 86,1 тыс. кв. м/1,288 тыс. квартир/домов,**

в том числе:

усадебный (1-2 этажа) – 4,2 тыс. кв. м /0,028 тыс. домов – 4,9 %;  
 многоквартирный среднеэтажный (4-5 этажей) – 65,52 тыс. кв. м/1,008 тыс. квартир – 76,1 %;  
 многоквартирный многоэтажный (6-9 этажей) – 16,38 тыс. кв. м/0,252 тыс. квартир – 19,0 %;  
 снос – 0,23 тыс. кв. м/ 0,001 дом.

### **2 этап (2031 -2035 годы)**

Жилищный фонд, всего – 184,95 тыс. кв. м/2,208тыс. квартир/домов, в том числе:

усадебный (1-2этажа) – 17,9 тыс. кв. м/0,238 тыс. домов – 9,7 %;  
 многоквартирный среднеэтажный (4-5 этажей) – 113,88 тыс. кв. м/1,752 тыс. квартир – 61,6 %;  
 многоквартирный многоэтажный (6-9 этажей) – 53,17 тыс. кв. м/0,818 тыс. квартир – 28,7 %;  
 Обеспеченность жилищным фондом – 28,5 кв. м/человека.

Новый жилищный фонд – 85,15 тыс. кв. м/1,31 тыс. квартир/домов,

в том числе:

многоквартирный среднеэтажный (4-5 этажей) – 48,36 тыс. кв. м/0,744 тыс. квартир – 56,8 %;  
 многоквартирный многоэтажный (6-9 этажей) – 36,79 тыс.кв.м/0,566 тыс. квартир – 43,2 %.

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 с учетом пешеходной доступности в основном на внутренних связях района;

определяемые спросом на услуги районного уровня – многофункциональный торгово-развлекательный комплекс, в составе которого торговый центр, киноконцертный зал, объекты общественного питания и бытового обслуживания, досугово-образовательные центры, объекты связи, спортивно-досуговые объекты; многофункциональный молодежный центр и другие, формирующие центр жилого района и основные композиционные узлы;

городского уровня – общественно-деловой центр с бизнес-центром и конференц-залом, административно-офисными учреждениями, финансовым учреждением, торговым объектом и объектом общественного питания; многофункциональный комплекс в составе, которого: рынок, торговые объекты, объекты общественного питания и бытового обслуживания, кинозал, аптека и другие.

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

При строительстве новых объектов следует уделять внимание на создание доступной среды для удобства пользования ими населением всех категорий, в том числе пожилыми гражданами, людьми с инвалидностью, с детскими колясками

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 № 345-3 «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.

### 3.5. Развитие транспортной инфраструктуры

#### Магистрально-уличная сеть

В границах детального плана магистрально-уличная сеть представлена улицами магистрального и местного значения, а также проездами.

Магистральные улицы средних и малых городов (категория В): Магистральная, Песчаная, Советская и Социалистическая. Протяженность в границах детального плана – 3,13 км.

Жилые улицы второстепенные (категория З): Песчаная. Протяженность в границах детального плана – 0,17 км.

Магистрально-уличная сеть детального плана решена в соответствии с проектными решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план города-спутника г. Минска Смолевичи» (объект № 43.19).

#### В проекте предлагается:

на первом этапе:

реконструкция участка ул. Песчаная (категория В) – 0,37 км;

реконструкция участка ул. Песчаная (категория З) – 0,17 км;

строительство ул. Проектируемая № 28 (категория З) – 0,93 км;

строительство ул. Проектируемая № 30 (категория З) – 0,14 км;

строительство участка ул. Проектируемая № 8 (категория Ж) – 0,35 км;

строительство участков ул. Проектируемая № 9 (категория Ж) – 0,76 км;

строительство участка ул. Проектируемая № 29 (категория З) – 1,17 км;

строительство участка ул. Песчаная (категория З) – 0,09 км;

на втором этапе:

строительство участка ул. Проектируемая № 8 (категория Ж) – 0,21 км;

строительство участка ул. Проектируемая № 9 (категория Ж) – 0,97 км;

резервирование территории для створа 2-й Советского переулка (категория З) – 0,31 км.

Транспортно-планировочная характеристика магистрально-уличной сети проектируемого района приведена в таблице 3.5.1

Таблица 3.5.1 – Транспортно-планировочная характеристика магистрально-уличной сети проектируемого района

№ п/п	Наименование показателей	Един. измерен.	Сущ.	1 этап	2 этап
1	Протяженность уличной сети, в том числе по категориям улиц (всего)	км	3,38	6,81	8,0
	магистральные улицы средних и малых городов	км	3,13	3,13	3,13
	основных жилых улиц	км	-	1,11	2,29
	второстепенных жилых улиц	км	0,25	2,58	2,58
2	Протяженность сети пассажирского транспорта (всего)	км	3,13	4,0	5,42

#### Городской пассажирский транспорта

В настоящее время внутригородские пассажирские перевозки в г. Смолевичи осуществляются общественным транспортом (автобусом) и индивидуальными транспортными средствами.

В проекте предлагается:

организация линий движения общественного транспорта на первом этапе по улицам Проектируемая № 8, Проектируемая № 9 и Проектируемая № 28;

организация линий движения общественного транспорта на втором этапе по улицам Проектируемая № 8, Проектируемая № 9.

### **Велосипедная инфраструктура**

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

формировать инфраструктуру велосипедного движения для утилитарных, рекреационных, спортивных и экскурсионных целей;

устройство велодорожек на всех новых и подлежащих реконструкции существующих магистральных и основных жилых улиц, а также внутри планировочных районов вдоль пешеходных аллей с выходом в зеленые и торгово-обслуживающие зоны;

обеспечить формирование мест кратковременного и долговременного хранения велосипедов.

### **Транспортно-обслуживающие устройства**

Для хранения автомобилей, принадлежащих гражданам, необходимо строительство на территории проектируемого района автостоянок и парковок.

Расчетная потребность в местах хранения легковых автомобилей жителей многоквартирной застройки района:

на 1 этапе – 1102 машино-мест;

на 2 этапе – 1144 машино-мест.

К расчетному сроку необходима организация парковок для легковых автомобилей у объектов культурно-бытового назначения на 416 машино-мест.

Таким образом, на территории проектируемого района необходимо строительство автостоянок и парковок на 2662 машино-мест. Проектом полностью обеспечивается расчетная потребность машино-мест как для жителей новой многоквартирной застройки, так и для новых объектов общественного назначения.

### **Организация движения**

В границах детального плана организация дорожного движения осуществляется дорожными знаками, горизонтальной и вертикальной дорожной разметкой, а также светофорными объектами. Всего на территории детального плана 1 светофорный объект, установленный на пересечении ул. Социалистическая и ул. Советская.

В проекте предлагается устройство 5 светофорных объектов на пересечениях магистральных и местных улиц.

### 3.6. Инженерная инфраструктура

**Основная задача** – повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения территории детального плана города путем последовательной реконструкции и развития за счет проведения мероприятий, подлежащих конкретизации при последующем проектировании.

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».

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

Реконструкция существующих сетей и сооружений электроснабжения 10 кВ.

#### **Газоснабжение**

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

Реконструкция действующих и строительство новых газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов).

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых газопроводов.

Обеспечение приборами учета газа потребителей всех категорий.

#### **Теплоснабжение**

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

Организация централизованного теплоснабжения новой многоквартирной застройки и общественных объектов от новой котельной. Возможен вариант децентрализованного теплоснабжения от поквартирных котлов или от локальных котельных с использованием электрической энергии, природного газа.

#### **Связь**

Строительство новой кабельной телефонной канализации.

Развитие мультисервисных сетей электросвязи и строительство инфраструктуры с использованием волоконно-оптических линий связи.

Расширение цифрового телевизионного вещания потребителей с использованием различных технологий и способов доставки телевизионного сигнала до потребителя.

Развертывание сетей сотовой подвижной электросвязи пятого поколения (5G) и предоставление широкого перечня новых современных услуг электросвязи потребителям.

#### **Водоснабжение**

Развитие централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения в границах детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план города-спутника г. Минска Смолевичи».

Строительство сетей водоснабжения, обеспечивающих бесперебойную подачу качественной питьевой воды потребителям.

Реконструкция сетей водоснабжения со сверхнормативными сроками эксплуатации, при необходимости с увеличением диаметра.

#### **Водоотведение (канализация)**

Развитие системы водоотведения (канализации) в границах детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план города-спутника г. Минска Смолевичи».

Строительство самотечных сетей канализации, 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 коммунальных отходов в оборот в качестве вторичного сырья.

#### **Дождевая канализация**

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

Строительство закрытых сетей дождевой канализации и очистных сооружений закрытого типа.

#### **Инженерная защита территории**

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

Проведение планировочных работ для внутриквартальных групп застройки с планировочной подсыпкой, с обеспечением благоприятных условий для строительства.

Реконструкция гидротехнических сооружений, проведение берегоукрепительных работ на Смолевичском водохранилище р. Плиса

Реконструкция водотоков, используемых для приема, аккумуляции и отвода поверхностных и дренажных вод. Строительство систем дренажа.

### 3.7. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды

В целях минимизации негативного техногенного воздействия на окружающую среду Детальным планом предусмотрено:

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;

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, предусмотренного требованиями Водного кодекса Республики Беларусь;

благоустройство, оснащение централизованной системой канализации или водонепроницаемыми выгребными, другими устройствами, обеспечивающими предотвращение загрязнения, засорения вод территории Детального плана, 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;

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);

проведение анализа почв на соответствие содержания загрязняющих веществ в почвах и, при необходимости, проведение мероприятий, направленных на достижения нормативных значений содержания загрязняющих веществ в почвах при освоении территорий под жилую застройку на месте предлагаемых к выносу или ликвидации предприятий, а также в границах их СЗЗ;

развитие системы раздельного 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 детального плана;

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

осуществление замеров уровня шума вдоль основных улиц, примыкающих к жилой застройке (улицы Магистральная, Советская, Песчаная, Социалистическая), и при необходимости, проведение шумозащитных мероприятий для обеспечения предельно допустимого уровня звука, вибрации и др. на территории жилой застройки;

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 территории детального плана прогнозируются чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера (далее – ЧС) в результате возникновения опасных метеорологических явлений, пожаров и взрывов в зданиях и сооружениях.

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

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

Для повышения устойчивости функционирования территории при угрозе и возникновении ЧС:

осуществлять строительство зданий с учетом дислокации подразделений по ЧС и их оснащением специальной пожарной аварийно-спасательной техникой;

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 и территории района от ЧС предлагаются мероприятия.

#### **По развитию и модернизации системы оповещения**

Для оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС произвести:

установку на объектах с массовым пребыванием людей комплекса речевого оповещения для передачи сигналов оповещения и речевой информации на проектируемых: многофункциональном торгово-развлекательном комплексе, учреждении образования;

установку одного эфирного радиоприемника в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации в общественных, административных зданиях.

подключение существующих и проектируемых средств оповещения населения с автоматизированной системой централизованного оповещения района проводить по согласованию с органами государственного надзора за деятельностью по защите населения и территории от ЧС природного и техногенного характера и гражданской обороны.

#### **Мероприятия по противопожарной защите территории**

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов:

ограничить высоту зданий и сооружений с учетом дислокации подразделений по ЧС 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;

предусмотреть охват кольцевыми сетями водопровода проектируемой территории в соответствии с СН-2.02.02-2019;

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 города не в зоне разрушений зданий и объектов.

### **Мероприятия гражданской обороны**

Для защиты населения, материальных и историко-культурных ценностей на территории города от опасностей, возникающих (возникших) при ведении военных действий или вследствие этих действий предусмотреть на следующих стадиях проектирования:

предусматривать укрытие населения в быстровозводимых укрытиях и приспособляемых под сооружения двойного назначения инженерные сооружения;

размещение быстровозводимых укрытий провести на территории автостоянок (с учетом отсутствия зон распространения завалов от зданий, инженерных сетей: газо- электро- тепло- водоснабжения);

строительство быстровозводимых укрытий осуществлять по типовому проекту 5-Т/15 «Быстровозводимое сооружение гражданской обороны»;

при разработке строительной документации определять возможность приспособления инженерных сооружений зданий под сооружения двойного назначения в соответствии с требованиями СН 2.02.08-2020 «Защитные сооружения гражданской обороны»;

учитывать мероприятия по светомаскировке объектов организаций, подлежащих переводу на работу в условиях военного времени и находящихся в зонах возможных разрушений.

## **3.9. Сельскохозяйственное землепользование**

Для развития новой инфраструктуры г. Смолевичи проектными решениями детального плана планируется освоение земель сельскохозяйственного назначения общей площадью около 80 га. Земли принадлежат ОАО «Смолевичский райагросервис».

Изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения для целей, не связанных с назначением этих земель, а также перевод таких земель в иные категории осуществляются в соответствии с требованиями, установленными законодательством об охране и использовании земель.

Расчеты ориентировочных размеров потерь сельскохозяйственного производства выполняются на последующих стадиях проектирования инвестиционных объектов в соответствии с установленным законодательством порядком возмещения потерь сельскохозяйственного производства.

## РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

### 4. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

#### 4.1. Жилищное строительство и развитие объектов общественного обслуживания

Новое жилищное строительство в границах «Детального плана жилого района многоквартирной застройки «Набережный» в городе-спутнике г. Минска Смолевичи» в период первого этапа освоения территории (2024-2030 годы) предположительно составит 86,1 тыс. кв. м общей (полезной) площади/1,288 тыс. квартир/домов.

Структура первоочередного жилищного строительства:

усадебный (1-2этажа) – 4,2 тыс. кв. м /0,028 тыс. домов – 4,9 %;

многоквартирный среднеэтажный (4-5 этажей) – 65,52 тыс. кв. м/1,008 тыс. квартир – 76,1 %;

многоквартирный многоэтажный (6-9 этажей) – 16,38 тыс. кв. м/0,252 тыс. квартир – 19,0 %;

снос – 0,23 тыс. кв. м/ 0,001 дом.

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

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

для населения, проживающего за пределами нормативной пешеходной доступности учреждений дошкольного и общего среднего образования, необходимо организовывать подвоз детей специализированным транспортом, либо, при его отсутствии, – транспортом общего пользования с организацией бесплатного подвоза.

Размещение первоочередных объектов обслуживания в границах детального плана жилого района многоквартирной застройки «Набережный» 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 жилого района многоквартирной застройки «Набережный» в городе-спутнике г. Минска Смолевичи

№		Единица измерения	Вместимость	Этажность	Примечание
<b>Проектные предложения – 1 этап</b>					
1	Многофункциональный	кв. м	10000	1-3	
	торгово-развлекательный				
	комплекс,	куб. м	50000		
	в том числе:				
	торговый центр	кв. м торг. пл.	1500		

	киноконцертный зал	мест	100		
	клубные учреждения	мест	70		
	ДШИ	мест	50		
	арт-пространство	кв. м. пола	100		
	танцевальная студия	кв. м пола	200		
	объект общественного питания	пос. мест	80		
	объект бытового обслуживания	объект	3		б р. м.
	спортивный объект	кв. м пола	100		
	боулинг-клуб	объект	1		
	объект почтовой связи	объект	1		
	аптека	объект	1		
3	Учреждение дошкольного образования	мест	230		
6	Объект общественного назначения (адм.-офисные)	кв.м	260		встр. 17 р. м.
6а	Торговый объект	кв. м торг. пл.	180		встр.
9	Объект общественного назначения(адм.-офисные)	кв. м	260		встр. 17 р .м.
9а	Торговый объект	кв. м торг. пл.	180		встр.
10	Общественно-деловой центр, в том числе:	кв. м	1000		
	бизнес-центр	куб. м	3000		
	административно-офисные помещения	кв. м	150		
	конференц-зал	раб. мест	50		
	отделение банка	мест	50		
	торговый объект	объект	1		
	торговый объект	кв. м торг. пл.	100		
	объект общественного питания	пос. мест	30		

#### 4.2. Развитие системы озелененных территорий

Детальным планом предусматриваются следующие первоочередные мероприятия по развитию системы озелененных территорий:

формирование озелененных территорий общего пользования в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 9 кв. м на человека;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня на 1 этапе зоны отдыха у водохранилища Смолевичское.

#### 4.3. Транспортная инфраструктура

На первом этапе освоения в проекте предлагается:  
реконструкция участка ул. Песчаная (категория В) – 0,37 км;

реконструкция участка ул. Песчаная (категория З) – 0,17 км;  
 строительство ул. Проектируемая № 28 (категория З) – 0,93 км;  
 строительство ул. Проектируемая № 30 (категория З) – 0,14 км;  
 строительство участка ул. Проектируемая № 8 (категория Ж) – 0,35 км;  
 строительство участков ул. Проектируемая № 9 (категория Ж) – 0,76 км;  
 строительство участка ул. Проектируемая № 29 (категория З) – 1,16 км;  
 строительство участка ул. Песчаная (категория З) – 0,09 км;  
 организация линий движения общественного транспорта по улицам  
 Проектируемая №8, Проектируемая №9 и Проектируемая №28;  
 строительство 1102 машино-мест в местах хранения легковых  
 автомобилей жителей многоквартирной застройки;  
 строительство 204 машино-мест для новых объектов культурно-  
 бытового назначения.

#### **4.4. Инженерная инфраструктура**

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры подлежат конкретизации при последующем проектировании:

##### **Электроснабжение**

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

Реконструкция существующих сетей и сооружений электроснабжения 10 кВ.

##### **Газоснабжение**

Реконструкция действующих и строительство новых газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов).

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых газопроводов.

Обеспечение приборами учета газа потребителей всех категорий.

##### **Теплоснабжение**

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

Организация централизованного теплоснабжения новой многоквартирной застройки и общественных объектов от новой котельной. Возможен вариант децентрализованного теплоснабжения от поквартирных котлов или от локальных котельных с использованием электрической энергии, природного газа.

##### **Связь**

Строительство новой кабельной телефонной канализации.

Развитие мультисервисной сети электросвязи, широкополосного доступа к сети Интернет, телевизионного вещания, сотовой подвижной электросвязи.

#### **Водоснабжение**

Строительство сетей водоснабжения, обеспечивающих бесперебойную подачу качественной питьевой воды потребителям.

Реконструкция сетей водоснабжения со сверхнормативными сроками эксплуатации, при необходимости с увеличением диаметра.

#### **Водоотведение (канализация)**

Строительство самотечных сетей водоотведения (канализации), канализационных насосных станций с напорными трубопроводами.

#### **Санитарная очистка территории**

Максимальное вовлечение отходов в оборот в качестве вторичного сырья.

#### **Дождевая канализация**

Строительство закрытых сетей дождевой канализации и очистных сооружений закрытого типа.

#### **Инженерная защита территории**

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

Реконструкция гидротехнических сооружений, проведение берегоукрепительных работ на Смолевичском водохранилище р. Плиса.

### **4.5. Охрана окружающей среды**

Соблюдение режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохранных зонах и прибрежных полосах, предусмотренного требованиями Водного кодекса Республики Беларусь.

Проведение анализа почв на соответствие содержания загрязняющих веществ в почвах и, при необходимости, проведение мероприятий, направленных на достижения нормативных значений содержания загрязняющих веществ в почвах при освоении территорий под жилую застройку на месте предлагаемых к выносу или ликвидации предприятий, а также в границах их СЗЗ.

Осуществление замеров уровня шума вдоль основных улиц, примыкающих к жилой застройке (улицы Магистральная, Советская, Песчаная, Социалистическая), и при необходимости, 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 безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновения ЧС:

установку на объектах с массовым пребыванием людей комплекса речевого оповещения для передачи сигналов оповещения и речевой информации на проектируемых: многофункциональном торгово-развлекательным комплексе;

предусмотреть установку одного эфирного радиоприемника в общественных, административных, производственных зданиях и общежитиях в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации;

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

учитывать требования по нормированию расстояний и противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями согласно строительных норм;

предусмотреть мероприятия по развитию противопожарного водоснабжения;

определять возможность приспособления существующих инженерных сооружений под сооружения двойного назначения;

определять места размещения быстровозводимых укрытий с учетом СН 2.02.08-2020 «Защитные сооружения гражданской обороны».

### РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

#### 5. ЦЕЛЬ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Регламенты являются нормативной базой развития территории Детального плана города-спутника г. Минска 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.

Установленные Детальным планом требования к использованию, планировке и застройке территорий базируются на технических нормативных правовых актах в сфере архитектурной градостроительной и строительной деятельности Республики Беларусь.

Градостроительные регламенты определяют перечень видов, типов и подтипов функциональных регулирующих и регулируемых зон на проектируемой территории города-спутника г. Минска Смолевичи.

Градостроительные регламенты не установлены для земель лесного фонда, водных объектов, земель запаса, земель природоохранного и историко-культурного назначения.

Градостроительные регламенты Детального плана могут быть уточнены на последующих стадиях проектирования.

Детальным планом выделены регулирующие (функциональные) и регулируемые (планировочные) зоны.

Регулирующие (функциональные) зоны – определяют функциональное зонирование территорий, а также параметры застройки, основной и допустимые дополнительные виды использования территорий и условия осуществления архитектурно-градостроительной деятельности.

Регулируемые (планировочные) зоны – устанавливают ограничения по использованию территорий регулирующих (функциональных) зон.

Градостроительные регламенты, установлены для четырех основных регулирующих (функциональных) зон города – жилой, общественно-деловой, производственной, рекреационной и дополнительных регулирующих (функциональных) зон и регулируемых (планировочных) зон города.

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.

Градостроительные регламенты Детального плана (с индексным обозначением) отражены на графическом материале 51.24 - 00. ГМ-3 «Детальный план».

## 6. 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.

### 6.1. Функциональные регламенты

Тип основного функционального назначения зоны устанавливается по преимущественному территориальному использованию (более 50 процентов), 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.

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 архитектурной, градостроительной и строительной деятельности по конкретному объекту строительства.

Режим «приоритетное» размещение позволяет принимать решение по размещению объекта в общем порядке.

Режим «возможное» требует дополнительных обоснований. 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 и показатели застроенности и озелененности.

## **6.2. Строительные регламенты**

Параметры застройки устанавливаются в зависимости от вида, типа и подтипа функциональной зоны и включают следующие виды параметров:

физические параметры объектов застройки;

плотность жилищного фонда;

плотность населения;

коэффициент плотности застройки;

коэффициент застройки.

На стадии настоящего Детального плана 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.

## **6.3. Инфраструктурные регламенты**

### **Развития инженерной инфраструктуры**

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

### **Развития транспортной инфраструктуры**

Определяют параметры развития улично-дорожной сети, потребность в местах хранения автотранспорта в границах Детального плана.

## **6.4. 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 территориальными зонами и являются дополнительным обосновывающим фактором для основных регламентов застройки.

### **Виды регулируемых зон**

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».

## **7. ТИПОЛОГИЯ РЕГУЛИРУЮЩИХ ЗОН**

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

**(Ж) жилые зоны** – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение отдельно стоящих объектов социально-гарантированного 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), автомобильных стоянок и велодвижения, 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 автомобильных стоянок, 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** – территории, предназначенные для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций;

**(Т и И) зоны транспортной и инженерной инфраструктуры** – территории, предназначенные для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования. Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов, размещаются за их пределами с учетом территорий санитарно-защитных зон этих объектов в соответствии с законодательством;

Функциональные зоны определяют преимущественный вид использования территории. Типология функциональных зон, выделенных на графическом материале «Детальный план» (51.24-00. ГМ-3), принята в соответствии с таблицей регулирующих зон (Таблица 7.1). Типология функциональных зон, выделенных в Детальном плане принята в соответствии с таблицей 7.1.

Таблица 7.1 – Типология регулирующих зон Детального плана

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ
Жилая (Ж)	Многоквартирная застройка (Ж-1)	Среднеэтажная (4-5 этажей), (Ж-1.2)
		Переменной этажности (4-5 этажей), (Ж-1.5)

	Усадебная застройка (Ж-2)	Низкоплотная, (Ж-2.1)
	Жилая смешанная застройка (Ж-3)	Низкоплотная, (Ж-3.1)
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)	Административно-деловая (О-2.1)
		Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)
		Школьных и дошкольных учреждений (О-2.5)
	Культовых объектов (О-2.8)	
Производственная (П)	Смешанная (П-3)	-
Рекреационная (Р)	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)	С высокими рекреационными нагрузками (парки, скверы, бульвары общегородского значения) (Р-1.1)
Ландшафтная специального назначения (Л)	Прочее озеленение (Л-3)	-
Транспортной инфраструктуры (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)	Улиц и дорог (Т-1.1)
		Проездов (Т-1.2)
	Транспортных сооружений (Т-2)	Мест хранения автотранспорта (Т-2.3)
Инженерной инфраструктуры (И)	Инженерных коридоров (И-1)	Воздушных линий электропередачи, (И-1.2)
	Головных инженерных сооружений (И-2)	Головных инженерных сооружений (И-2)

### 7.1. Регламенты использования территорий в жилых зонах

#### Регламент функциональный Типы и подтипы жилых зон

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

**зоны жилой многоквартирной застройки (Ж-1):**

(Ж -1.2) – среднеэтажная застройка (4-5 этажей);

(Ж -1.5) – переменной этажности (4-9 этажей).

**зоны жилой усадебной застройки (Ж-2):**

(Ж-2.1) – жилая усадебная низкоплотная застройка с земельным участком от 0,1 до 0,15 га и (или) от 0,15 до 0,25 га.

**зона жилой смешанной общественно-жилой застройки (Ж-3):**

(Ж-3.1) – низкоплотная.

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

жилая усадебная высокоплотная, среднеплотная, низкоплотная, блокированная застройка;

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

объекты социально-гарантированного обслуживания;

зеленые насаждения общего пользования;

озеленение специального назначения;

улицы, проезды, пешеходные зоны в жилой застройке;

объекты инженерной инфраструктуры;

садово-огородных участков.

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

жилая малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная застройка;

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

объекты социально-гарантированного обслуживания;

зеленые насаждения общего пользования;

озеленение специального назначения;

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.

**Зоны жилой смешанной застройки, на которых расположены:**

жилая усадебная низкоплотная, среднеплотная, высокоплотная и блокированная застройка;

при необходимости учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты социально-гарантированного обслуживания;

зеленые насаждения общего пользования;

озеленение специального назначения;  
 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.

#### **Виды объектов для размещения в жилых зонах**

Перечень объектов, разрешенных в зонах жилой застройки к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства (В) и запрещенных для строительства (З) необходимо принимать в соответствии с таблицей 7.1.1.

Таблица 7.1.1 – Виды объектов для размещения в жилых зонах

Объекты строительства	Подтип зоны	
	Ж-1.2, Ж-1.5	Ж-2.1, Ж-3.1
<b>ОСНОВНЫЕ</b>		
Многоквартирные жилые дома высокэтажные и повышенной этажности – 10-16 этажей и высотные – 17 этажей и более	З	З
Многоквартирные жилые дома переменной этажности – 3-9 этажей	П	З
Многоквартирные среднеэтажные 4-5 этажей жилые дома	П	З
Многоквартирные малоэтажные – 1-3 этажа жилые дома	В	В
Усадебные жилые дома (блокированные) с земельным участком 0,02-0,25 га, включая площадь застройки	З	П
Общежития	П	В
<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ</b>		
Учреждения дошкольного образования	П	П
Учреждения общего среднего образования	П	П
Учреждения дополнительного образования (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств, эстетического воспитания, воскресные школы)	В	В
Учреждения здравоохранения и соцобеспечения (поликлиники, пункты первично-санитарной помощи)	В	В
Учреждения здравоохранения (станции скорой помощи)	З	З
Торгово-бытовые объекты для постоянно проживающего населения (магазины, торговые центры, рынки, рестораны, кафе, объекты почтовой	П	П

Объекты строительства	Подтип зоны	
	Ж-1.2, Ж-1.5	Ж-2.1, Ж-3.1
связи, сберкассы, аптеки, комплексные приемные пункты, мини-прачечные самообслуживания, мини-химчистки**, ателье, парикмахерские, фотосалоны)		
Культовые объекты	В	В
Административно-деловые объекты (учреждения местного самоуправления, финансово-кредитные учреждения, нотариальные конторы, юридические консультации, офисы, и т.п.)	П	П
Объекты агротуризма	З	З
Физкультурно-спортивные сооружения	В	В
Коммунально-обслуживающие объекты: в том числе: гаражи, стоянки* инженерно-технические объекты (АТС, ТП, районные котельные и т.п.) мастерские индивидуальной деятельности (объекты с СЗЗ по границе участка или для которых не установлена СЗЗ) АЗС пожарное депо Коммунально-складские объекты для которых не установлена СЗЗ	В В В З З В	В* В В З З В
Промышленные предприятия	З	З
Объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции)	З	З
Объекты инженерной инфраструктуры	В***	В***
Объекты зеленого строительства (сады, скверы, бульвары)	П	П
* при общественных объектах в составе усадебной застройки. ** объекты повседневного и периодического обслуживания, отнесенные к общественным территориям (в расчете на проживающее население). *** Размещение объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с требованиями действующих технических нормативных правовых актов.		

### Параметры застройки

Основные показатели градостроительного освоения жилых зон в соответствии с таблицей 7.1.2.

Таблица 7.1.2 – Основные показатели градостроительного освоения в жилой зоне

Подтип функциональной зоны жилая (Ж)	Плотность жилищного фонда,	Плотность населения, чел./га	Коэффициент застройки, $K_{\text{з}}$	Коэффициент плотности
--------------------------------------	----------------------------	------------------------------	---------------------------------------	-----------------------

	кв м.общ.пл./ га			застройки участка, К <sub>д</sub>
Жилая многоквартирная среднеэтажная застройка (4-5 этажей), (Ж-1.2)	2000-4000	141	0,3-0,7	0,7-2,0
Жилая многоквартирная переменной этажности (4-9 этажей), (Ж-1.5)				
Жилая усадебная низкоплотная, (Ж-2.1)	500-1000	18	0,1-0,5	0,1-0,4
Жилая смешанная низкоплотная, (Ж-3.1)				
Примечания: 1. Параметры застройки уточняются на последующих стадиях проектирования. 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.				

Соотношение различных видов застройки в жилых зонах регулируется в соответствии с таблицей 7.1.3.

Таблица 7.1.3 – Соотношение различных видов застройки в жилых зонах

Подтип функциональной зоны жилая (Ж)	Доля территорий, процент		
	комплексная многоквар- тирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения (в том числе объекты агротуризма) и производственно - коммунальные объекты
Жилая многоквартирная среднеэтажная застройка (4-5 этажей), (Ж-1.2)	не более 80	-	до 20
Жилая многоквартирная переменной этажности (4-9 этажей), (Ж-1.5)	не более 80	-	до 20
Жилая усадебная низкоплотная, (Ж-2.1)	не более 70	-	до 30
Жилая смешанная низкоплотная, (Ж-3.1)	не более 70	-	до 30
Примечание: Параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования и могут корректироваться и уточняться на последующей стадии проектирования – при разработке проекта застройки.			

### Озелененность

Регулирование озелененности жилых территорий устанавливается в соответствии с таблицей 7.1.4.

Таблица 7.1.4 – Показатели озелененности жилых территорий

Подтип функциональной зоны жилая (Ж)	Показатели освоения, процент озелененности
Жилая многоквартирная среднеэтажная застройка (4-5 этажей), (Ж-1.2)	не менее 34*
Жилая многоквартирная переменной этажности (4-9 этажей), (Ж-1.5)	не менее 34*
Жилая усадебная низкоплотная, (Ж-2.1)	не менее 34-40*
Жилая смешанная низкоплотная, (Ж-3.1)	не менее 34-40*
*уровень озелененности жилой многоквартирной застройки необходимый для соблюдения норматива обеспеченности озелененными территориями в жилой застройке, установленным ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» 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 также регулируются физические параметры новой многоквартирной жилой застройки:

среднеэтажной - 4-5 этажей;

переменной этажности – 4-9 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).

Средний размер квартиры принимается 65,0 кв. м.

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

## **7.2. Регламенты использования территорий в общественно-деловых зонах**

### **Регламент функциональный**

### **Типы и подтипы общественно-деловых зон**

Настоящим Проектом на чертеже «Детальный план» (ГМ-3) выделены зоны общественной застройки с учетом основного вида общественно-деловая зона (О). На чертеже зоны общественной застройки с учетом общественно-деловой зоны (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-2.1 – административно-деловая;

О-2.3 – торгово-обслуживающих предприятий;

О-2.5 – школьных и дошкольных учреждений;

О-2.8 – культовых объектов.

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 примамгистральных территориях планировочного каркаса. Они включают учреждения управления, учебные организации, объекты культуры, объектов 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, примамгистральных 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 учреждения дошкольного и общего среднего образования.

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

**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 7.2.1.

Таблица 7.2.1 – Перечень объектов, рекомендуемых к размещению или ограничиваемых для размещения в зонах общественно-деловой застройки

Объекты строительства	Подтип зоны					
	Зона общественной многофункциональной застройки (О-1)		Зона общественной специализированной застройки (О-2)			
	О-1.2	О-1.3	О-2.1	О-2.3	О-2.5	О-2.8
<b>ОСНОВНЫЕ</b>						
Объекты органов государственного управления и местного (городского) самоуправления	П	В	П	В	З	З
Финансово-кредитные учреждения, здания проектных организаций, контролирующих органов, общественных организаций издательств и редакций	П	П	П	В	З	З
Торговые центры	П	П	В	П	З	З
Фирменные и специализированные магазины	П	П	В	П	З	В
Площадки для размещения передвижных средств разовой и разносной торговли, нестационарных объектов общественного питания и бытового обслуживания	В	В	В	П	З	З
Оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные рынки	В	В	В	П	З	З

Объекты строительства	Подтип зоны					
	Зона общественной многофункциональной застройки (О-1)		Зона общественной специализированной застройки (О-2)			
	О-1.2	О-1.3	О-2.1	О-2.3	О-2.5	О-2.8
Рестораны, кафе, предприятия быстрого питания	П	П	П	П	З	З
Гостиницы	П	П	В	В	З	З
Парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания	П	П	В	П	З	З
Объекты почтовой связи и электросвязи	П	П	П	П	З	З
Театральные залы, кинозалы, музеи, выставочные залы	П	П	В	В	В	З
Культовые объекты	В	В	В	В	З	П
Библиотеки, информационные центры, центры досуга	П	П	В	В	З	З
Дома культуры	П	П	В	В	З	З
Объекты финансово-кредитных учреждений (банкоматы и инфокиоски), юридические консультации, офисы	П	П	П	В	З	З
Автозаправочные станции для легковых автомобилей	З	З	З	З	З	З
Инженерно-технические объекты и или сооружения	В	В	В	В	В	В
Склады и базы	З	З	З	З	З	З
Объекты озеленения	П	П	П	П	П	П
Клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, стадионы ручных	П	П	В	В	В	З

Объекты строительства	Подтип зоны					
	Зона общественной многофункциональной застройки (О-1)		Зона общественной специализированной застройки (О-2)			
	О-1.2	О-1.3	О-2.1	О-2.3	О-2.5	О-2.8
игр, спортивные площадки						
Учреждения дополнительного образования	П	П	В	В	В	З
Учреждения внешкольного воспитания	П	П	В	В	В	В
Учреждения высшего, среднего и профессионально-технического образования	П	П	В	В	З	З
Специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры	З	З	З	З	З	З
Территориальные поликлиники, станции скорой помощи, станции переливания крови	З	З	З	З	З	З
Пункты первичной доврачебной и (или) врачебной медико-санитарной помощи	В	В	В	В	В	З
Аптеки, аптечные киоски	П	П	П	П	З	З
Центры социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации	В	В	В	В	З	В
<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ</b>						
Многоквартирные жилые дома	З	З	З	З	З	З
Усадебная застройка	З	З	З	З	З	З
Промышленные, коммунально-складские, коммунально-	З	З	З	З	З	З

Объекты строительства	Подтип зоны					
	Зона общественной многофункциональной застройки (О-1)		Зона общественной специализированной застройки (О-2)			
	О-1.2	О-1.3	О-2.1	О-2.3	О-2.5	О-2.8
обслуживающие предприятия и (или) объекты						
Места временного и постоянного хранения автомобилей: стоянки, парковки, многоуровневые стоянки, паркинги, многоэтажные гаражи, подземные или встроенные гаражи и стоянки; боксовые гаражи	П	П	П	П	З	В
	З	З	З	З	З	В
Общественные туалеты	П	П	В	В	З	З

Режим размещения:

П – приоритетное (разрешенное в общем порядке);

В – возможное;

З – запрещенное.

Для общественной специализированной застройки приоритетным является размещение любой общественной функции моно профильной ориентации (более 50 процентов площади зоны) с возможностью размещения 20 процентов 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 территорий и территорий с объектами инженерной, коммунальной и транспортной инфраструктуры, в зонах представлены в следующей таблице 7.2.2.

Таблица 7.2.2 – Удельные соотношения общественных территорий и территорий с объектами инженерной, коммунальной и транспортной инфраструктуры, в общественных зонах

Подтип функциональной зоны общественно-деловая (О)	Территории объектов размещения в зоне, процент	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой и коммунальной застройкой, объектов инженерной инфраструктуры
Центров общегородского значения (О-1.2)	не менее 80	до 20
Центров обслуживания жилых районов и микрорайонов (О-1.3)		
Административно-деловая (О-2.1)	не менее 70	до 30
Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)	не менее 70	до 30
Школьных и дошкольных учреждений (О-2.5)	100	-
Культовых объектов (О-2.8)	100	-

### Озелененность

Показатели озелененности общественных территорий устанавливаются в соответствии с таблицей 7.2.3.

Таблица 7.2.3 – Показатели озелененности общественных территорий

Подтип зоны общественно-деловая (О)	процент озелененности
Центров общегородского значения (О-1.2)	не менее 25*
Центров обслуживания жилых районов и микрорайонов (О-1.3)	

Административно-деловая (О-2.1)	не менее 25*
Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)	не менее 25*
Школьных и дошкольных учреждений (О-2.5)	не менее 25*
Культовых объектов (О-2.8)	не менее 25*
* нормы уровня озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017	

Таблица 7.2.4 – Основные показатели градостроительного освоения общественно-деловых территорий

Подтип зоны общественно-деловая (О)	Коэффициент застройки, $K_u$	Коэффициент плотности застройки участка, $K_d$
Центров общегородского значения (О-1.2)	0,5-1,0	0,5-3,0
Центров обслуживания жилых районов и микрорайонов (О-1.3)		
Административно-деловая (О-2.1)	0,5-1,0	0,5-2,0
Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)	0,5-0,8	0,5-2,4
Школьных и дошкольных учреждений (О-2.5)	0,3-0,6	0,6-0,8
Культовых объектов (О-2.8)	0,3-0,8	0,3-1,5
Примечание: параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования и могут корректироваться и уточняться на последующей стадии проектирования – при разработке проекта застройки.		

### 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 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.

### **7.3. Регламенты использования территорий в производственных зонах**

#### **Регламент функциональный**

##### **Тип и подтипы производственных зон**

Настоящим Проектом на чертеже «Детальный план» (ГМ-3) выделены зоны производственной застройки с учетом основного вида производственная зона (П). На чертеже зоны производственной застройки подразделяются на следующие типы:

##### **П-3 – смешанная.**

Производственная смешанная зона включает территории комплексной производственной, коммунальной и общественно-деловой застройки, на которых расположены:

коммунально-обслуживающие и коммунально-складские объекты;

промышленные предприятия;

продовольственные и непродовольственные специализированные склады;

предприятия коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения;

предприятия оптовой и мелкооптовой торговли;

объекты сопутствующего обслуживания (административные, торговые, бытового обслуживания, общественного питания и др.);

места постоянного хранения и обслуживания автотранспорта;

улицы и проезды;

объекты сопутствующего обслуживания;

объекты специального назначения;  
 зеленые насаждения ограниченного пользования;  
 объекты транспортной инфраструктуры;  
 объекты инженерной инфраструктуры и др.

Требования к разработке генеральных планов в составе проектной документации возводимых и реконструируемых зданий и сооружений промышленных и сельскохозяйственных предприятий, а также генеральных планов промышленных узлов, устанавливаются в соответствии с требованиями СН 3.01.01-2020 «Генеральные планы промышленных и сельскохозяйственных предприятий».

Перечень объектов, разрешенных и запрещенных к размещению на территориях производственной смешанной зоны приведен.

Таблица 7.3.1 – Перечень объектов, разрешенных и запрещенных к размещению на территориях производственной смешанной зоны

Территории для размещения	П-3
<b>Основные объекты*:</b>	
Объекты сельского, лесного и рыбного хозяйства	З
Горнодобывающая промышленность	З
Обрабатывающая промышленность, в том числе:	
производство продуктов питания, напитков и табачных изделий	В
производство текстильных изделий, одежды, изделий из кожи и меха	В
производство изделий из дерева и бумаги; полиграфическая деятельность и тиражирование записанных носителей информации	В
производство химических продуктов	З
производство основных фармацевтических продуктов и фармацевтических препаратов	З
производство электрооборудования	В
производство прочих готовых изделий; ремонт, монтаж машин и оборудования	В
Объекты (в т.ч. сети) снабжения электроэнергией, газом, паром, горячей водой и кондиционированным воздухом	В
Объекты (в т.ч. сети) водоснабжения и водоотведения;	В
Объекты сбора, обработка и удаление отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	не регламентируется
Объекты строительства	не регламентируется
Объекты оптовой и розничной торговли; ремонт автомобилей и мотоциклов	В

Территории для размещения	П-3
Объекты транспортной деятельности, складирования, почтовой и курьерской деятельности	не регламентируется
Услуги по временному проживанию и питанию	не регламентируется
объекты информации и связи, в том числе:	
издательская деятельность, деятельность в сфере аудио- и видеозаписи, воспроизведения и вещания	В
деятельность в области телекоммуникаций	В
информационные технологии и деятельность в области информационного обслуживания	В
Объекты финансовой и страховой деятельности	не регламентируется
Объекты по операциям с недвижимым имуществом	не регламентируется
Объекты профессиональной, научной и технической деятельности	не регламентируется
Деятельность в сфере административных и вспомогательных услуг	В
Объекты государственного управления	З
Объекты образования	З
Объекты здравоохранения и социальных услуг	З
Объекты творчества, спорта, развлечения и отдыха	З
Объекты предоставления прочих видов услуг	не регламентируется
Деятельность частных домашних хозяйств, нанимающих домашнюю прислугу и производящих товары и услуги для собственного потребления	не регламентируется
Деятельность экстерриториальных организаций и органов	не регламентируется
<b>Дополнительные объекты:</b>	
Склады, базы	В
Пожарные депо	З
Жилая усадебная застройка	З
Жилая многоквартирная застройка	З
Общежития	В
Гостиницы	В
Озеленение специального и (или) ограниченного пользования	П
Места временного и постоянного хранения автомобилей	П
Инженерная инфраструктура	П
Места погребения	З

**Примечание:**

\* типология принята в соответствии с постановлением Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 05.12.2011 № 85 «Об утверждении, введении в действие общегосударственного классификатора Республики Беларусь».

Режим размещения:

П – приоритетное (разрешенное в общем порядке);

В – возможное;

З – запрещенное.

### Параметры застройки

Удельные соотношения производственных, инженерно-транспортных и общественно-деловых территорий в зоне представлены в следующей таблице 7.2.2.

Таблица 7.2.2 – Удельные соотношения общественных территорий и территорий с объектами инженерной, коммунальной и транспортной инфраструктуры в производственной смешанной зоне

Производственная (П)	Территории объектов размещения в зоне, процент	
	доля территорий с производственной застройкой	доля территорий с жилой и общественной застройкой, объектов инженерно-транспортной инфраструктуры
Смешанная (П-З)	не менее 60	до 40

### Озелененность

Показатели озелененности общественных территорий устанавливаются в соответствии с таблицей 7.2.3.

Таблица 7.2.3 – Показатели озелененности в производственной смешанной зоне

Производственная (П)	процент озелененности
Смешанная (П-З)	не менее 25*
* нормы уровня озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017	

## 7.4. Регламенты использования территорий в рекреационных зонах

### Регламент функциональный

Рекреационные зоны (Р) подразделяются на следующие подтипы:

**Р-1.1** – озелененные территории с высокими рекреационными нагрузками (скверы, зоны отдыха у воды).

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

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

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

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

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

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

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

### **Соотношение видов использования территории**

Таблица 7.2.3 – Соотношение видов использования территории в рекреационной зоне представлено в следующей таблице

Тип рекреационной зоны	Уровень благоустройства	Показатели освоения, %			Допустимые рекреационные нагрузки, чел./га
		застроенность, не более	Тропиночно прогулочная сеть с площадками отдыха, не более	озелененность, не менее	

Озелененные территории общего пользования с высокими рекреационным и нагрузками (скверы, зоны отдыха у воды) Р-1.1	Парковый. Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	1*	34*	65*	до 100
---	--	----	-----	-----	--------

\* Параметры уточняются в зависимости от вида и разновидности озелененной территории в соответствии с требованиями ТНПА

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

В границах рекреационных зон допускается реконструкция существующих проездов без расширения и дополнительной трассировки.

### **7.5. Регламенты использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения**

#### **Регламент функциональный**

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

**Л-3** – прочее озеленение.

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций.

В целях достижения норматива озелененности застроенной части населенного пункта не менее 40 % процент озелененности ландшафтной функциональной зоны специального назначения должен составлять не менее 85 процентов.

В категорию озелененных территорий специального назначения отнесены озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, инженерных коммуникаций, минимальных расстояний от кладбищ и прочих.

Осуществление хозяйственной и иной деятельности в ландшафтной зоне специального назначения регулируется Законом Республики Беларусь «О растительном мире» и регламентами Генерального плана.

В ландшафтной зоне специального назначения допускается сохранение ранее освоенных территорий другого типа (общественной и усадебной жилой

застройки, инженерно-транспортных коммуникаций и специального назначения).

В границах функциональной зоны допускается размещение питомников древесных и кустарниковых растений, площадок для выгула и дрессуры собак, общественных туалетов, временных павильонов, киосков, палаток, малых архитектурных форм, информационных стендов. Также в границах функциональной зоны допускается размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, объектов общественного назначения, при условии выполнения требований к установлению санитарно-защитных зон.

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.

#### **Соотношение видов использования территории**

Озелененность территории функциональной зоны озелененных территорий специального назначения (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов) должна составлять не менее 85 процентов.

В границах ландшафтных зон допускается реконструкция существующих проездов без расширения и дополнительной трассировки.

### **7.6. Регламенты использования территорий транспортной и инженерной инфраструктуры, смешанного использования**

#### **Регламент функциональный**

##### **Типы и подтипы зон**

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

##### **Т-1 – транспортных коммуникаций:**

Т-1.1 – улиц и дорог;

Т-1.2 – проездов.

##### **Т-2 – транспортных сооружений:**

Т-2.3 – мест хранения автотранспорта.

##### **И-1 – инженерных коридоров:**

И-1.2 – воздушных линий электропередачи.

##### **И-2 – головных инженерных сооружений.**

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 населенного 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, определенные 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. Озелененность данных территорий должна составлять не менее 15 процентов. Для улиц данный показатель должен быть не менее 25 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 инженерных сооружений и коммуникаций (И-1), головных инженерных сооружений (И-2), и должны составлять преобладающий процент всей территории функциональной зоны. Озелененность данных территорий должна составлять не менее 15 процентов.

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.

## 8. ТИПОЛОГИЯ РЕГУЛИРУЕМЫХ ЗОН. СПЕЦИАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

С целью обеспечения перспективного развития функциональных зон в границах Детального плана выделены регулируемые зоны – **зоны сохранения режима использования территорий с целью перспективного освоения функциональных зон (ПО)** нанесены на чертеж ГМ-3, «Детальный план».

Данный регламент предполагает сохранение режима использования территорий с целью перспективного освоения функциональных зон, проведение по необходимости мероприятий по расчистке территории (предотвращение замусоривания, залесения, закустаривания) до начала освоения территории под общественную застройку согласно стратегии развития населенного пункта на долговременный период за расчетный срок, установленный градостроительной документацией.

**Изменения режима использования территории (ИР)** – территория, в границах которой предусматривается улучшение существующего типа использования территории по средствам проведения реконструкции или модернизации и насыщения ее объектами обслуживания.

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

В Детальном плане выделены следующие виды регулируемых (планировочных) зон:

**Охраны и защиты транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций** – территория, в границах которой устанавливается специальный (особый) режим хозяйственной и иной деятельности;

**Охраны окружающей среды** – территория, в границах которой устанавливается специальный (особый) режим хозяйственной и иной деятельности 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;

**Неблагоприятных условий строительства** – территория, в границах которой устанавливаются дополнительные требования по реализации строительной деятельности;

**Архитектурно-пространственного регулирования застройки** (композиционного) – часть территории населенного пункта, к которой предъявляются требования архитектурно-пространственного регулирования, с целью формирования градостроительной композиции и выразительной городской среды;

Типология регулируемых (планировочных) зон Детального плана принята в соответствии с таблицей:

Таблица 8.1.1. Типология регулируемых зон Детального плана

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
Архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования застройки	Формирование пространственного облика
	Красные линии улиц
	Линии регулирования застройки
	Неблагоприятных условий строительства
Зоны сохранения режима использования территории (ИР)	Реконструкция с возможностью размещения общественной специализированной застройки (ИР-Ж-3.1)
Зоны сохранения режима использования территории с целью перспективного освоения функциональных зон (ПО)*	Общественная многофункциональная застройка, центров общегородского значения (ПО-О-1.2)
	Научно-образовательных учреждений (ПО-О-2.4)
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

\* перспективные территории для возможного последующего градостроительного развития в границах детального плана

## 8.1. Природоохранные и санитарно-гигиенические регламенты

### Экологические регламенты и регулируемые зоны

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории детального плана являются:

водоохранные зоны;

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

Регулирующие зоны, отличаются от функциональных зон тем, что физически не являются 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.

Природоохранные и санитарно-защитные зоны приняты в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами. Планировочные ограничения вынесены на чертежи «Опорный план. Схема существующего состояния окружающей среды» и «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

К природным территориям, подлежащим специальной охране относятся: водоохранные зоны и прибрежные полосы.

В соответствии с законодательством Республики Беларусь в границах природных территорий, подлежащих специальной охране, установлены ограничения и запреты на осуществление отдельных видов хозяйственной и иной деятельности. Указанные ограничения и запреты учтены при разработке генерального плана.

**Водоохранные зоны.** Для предотвращения загрязнения, засорения и истощения водных объектов на территориях, прилегающих к водным объектам в границах г. Смолевичи установлены прибрежные полосы и водоохранные зоны.

Для территории Смолевичского района и г. Смолевичи разработал «Проект водоохраных зон и прибрежных полос водных объектов Смолевичского района и г. Смолевичи». Проект утвержден решением Смолевичского районного исполнительного комитета № 2595 от 19.11.2019.

Осуществление хозяйственной и иной деятельности в пределах водоохраных зон и прибрежных полос водных объектов регулируется Водным Кодексом Республики Беларусь.

**Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают:**  
охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;  
минимальные и нормируемые расстояния объектов и сооружений инженерной инфраструктуры.

В границах детального плана промышленные, производственные и коммунально-складские предприятия отсутствуют. При размещении в пределах детального плана новых производственных объектов необходимо руководствоваться «Специфическими санитарно-эпидемиологическими требованиями к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду», утвержденные Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 № 847, и других технических нормативных правовых актов в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

Охранные зоны инженерных сетей и сооружений, расположенных в пределах детального плана установлены в соответствии с техническими нормативными правовыми актами в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

**Охранные зоны и санитарные разрывы воздушных линий электропередачи (ВЛ).** Охранные зоны ВЛ устанавливаются в соответствии с требованиями Постановления Совета Министров Республики Беларусь от

21.11.2022 № 794 «Об охранных зонах электрических сетей, размерах и режимах их использования». Работы в охранных зонах электрических сетей необходимо согласовывать с организациями – владельцами линий.

Незастроенные территории в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов функциональным зонированием преимущественно выделяются в ландшафтные зоны специального назначения.

## 8.2. Специальный 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 разработаны с учетом требований строительных норм и 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 8.2.1).

Таблица 8.2.1 – Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

Требования регламента	Требования НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
<i>Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию.</i>		
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	<i>п. 4.3.8. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	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)	<i>п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	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

		<p>подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического;</p> <p>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.</p>
<i>Требования по обеспечению противопожарной защиты</i>		
<p>учитывать требования по наличию противопожарного водоснабжения проектируемой территории с нормируемым расходом воды, устройством подъездов к его источникам</p>	<p><i>п. 4.3.14. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i></p>	<p>Согласно требованиям СН 2.02.02- 2019 «Противопожарное водоснабжения»</p>

## РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	1 этап	2 этап
<b>1. НАСЕЛЕНИЕ</b>				
Численность населения	тыс. чел.	0,5	3,5	6,4
Плотность населения	чел./га	4	25	45
<b>2. ТЕРРИТОРИЯ</b>				
Площадь территории в границах детального планирования	га/%	<b>141,6/ 100,0</b>	<b>141,6/ 100,0</b>	<b>141,6/ 100,0</b>
Жилая, в том числе:	га/%	<b>27,5/19,4</b>	<b>50,9/36,0</b>	<b>68,4/48,3</b>
<i>многоквартирная застройка</i>	га/%	-	19,2/13,6	36,7/25,9
<i>усадебная застройка</i>	га/%	27,5/19,4	31,7/22,4	31,7/22,4
Общественно-деловая в том числе:	га/%	<b>2,3/1,6</b>	<b>8,0/5,6</b>	<b>17,0/12,0</b>
<i>центров общегородского значения и центров обслуживания районов и микрорайонов</i>	га/%	-	4,8/3,4	8,7/6,2
<i>административно-деловых учреждений</i>	га/%	0,1/0,1	0,1/0,1	0,1/0,1
<i>торгово-обсуживающих предприятий</i>	га/%	0,6/0,4	0,6/0,4	0,6/0,4
<i>школьных и дошкольных учреждений</i>	га/%	1,4/1,0	2,3/1,6	7,4/5,2
<i>культурных объектов</i>	га/%	0,2/0,1	0,2/0,1	0,2/0,1
Производственная	га/%	<b>4,3/3,0</b>	<b>0,2/0,1</b>	<b>0,2/0,1</b>
Инженерной инфраструктуры	га/%	<b>0,8/0,6</b>	<b>9,5/6,7</b>	<b>9,5/6,7</b>
Рекреационная	га/%	-	<b>19,4/13,7</b>	<b>19,4/13,7</b>
Ландшафтная специального назначения	га/%	-	<b>0,6/0,4</b>	<b>0,6/0,4</b>
Транспортной инфраструктуры, в том числе:	га/%	<b>10,2/7,2</b>	<b>19,0/13,4</b>	<b>22,3/15,8</b>
<i>улиц и дорог в красных линиях</i>	га/%	7,6/5,4	15,6/11,0	18,4/13,0
<i>транспортных сооружений</i>	га/%	-	0,6/0,4	0,6/0,4
<i>проезд</i>	га/%	2,6/1,8	2,8/2,0	3,5/2,5
Водные поверхности	га/%	<b>4,2/3,0</b>	<b>4,2/3,0</b>	<b>4,2/3,0</b>
Прочие	га/%	<b>92,3/65,2</b>	<b>31,7/22,4</b>	-
<b>3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>				
Общее количество, в том числе:	тыс. кв. м общ. пл./тыс. квартир (домов).	13,93/ 0,211	99,8/ 1,498	184,95/ 2,808

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	1 этап	2 этап
Усадебная застройка	тыс. кв. м общ. пл./ тыс. домов	13,93/ 0,211	17,9/ 238	17,9/ 238
многоквартирная среднеэтажная застройка ( 4-5 этажей)	тыс. кв. м общ. пл./тыс.квартир	-	65,52/ 1,008	113,88/ 1,752
многоквартирнаямногоэтажная застройка (6-9 этажей)	тыс. кв. м общ. пл./тыс.квартир	-	16,38/ 0,252	53,17/ 0,818
Прирост жилищного фонда	тыс. кв. м общ. пл./тыс.квартир (домов)		86,1/ 1,288	85,15/ 1,31
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	кв. м/чел.	27,9	28,5	28,9
Плотность жилищного фонда	кв. м/га	98,4	704,8	1306,1
<b>4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Учреждения дошкольного образования	мест мест/тыс.жит	-	230/ 66	460/ 72
Учреждения общего среднего образования	мест мест/тыс.жит.	438/ 879	438/ 125	1020/ 159
Поликлиника	посещ/смену пос./смену/ тыс. жит.	-	-	20/ 3,1
Аптеки, аптечные киоски	объект/ объект/ тыс. жит.	2/ 1 на 0,25 тыс.жит.	3/1 на 1,17 тыс.жит	5/1 на 0,25 тыс.жит
Клубные учреждения	мест/ мест/тыс.жит.	-	120/ 34	190/ 30
Библиотеки	тыс. томов/ тыс. томов/ тыс.жит	-	-	20/ 3,1
Торговые объекты	кв. м торг.пл/ кв.м торг.пл./ тыс. жит	698,5/ 1397,0	2658,5/ 759,6	3908,5 610,7
Объекты общественного питания	пос. мест/ пос. мест/ тыс. жит.	1 на 0,5 тыс.жит.	111/ 32	261/ 41
Объекты бытового обслуживания	объект/ объект/ тыс. жит.	-	3/1 на 1,17 тыс.жит	6/1 на 0,9 тыс.жит
Отделение банка	объект/ объект/ тыс. жит.	-	1/1 на 3,5 тыс.жит	1/1 на 6,4 тыс.жит
Крытые спортивные сооружения	кв. м/ кв. м/тыс.жит	-	100/ 28,6	400/ 62,5
<b>5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Протяженность уличной сети всего, в том числе:	км	3,38	6,81	8,0

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	1 этап	2 этап
магистральных улиц категории В	км	3,13	3,13	3,13
основных жилых категории Ж	км	-	1,11	2,29
второстепенных жилых категории З	км	0,25	2,58	2,58
Автомобильные стоянки, парковки	машино-мест	-	1102	2246
Автомобильные парковки для объектов общественного назначения	машино-мест	106	310	522
<b>6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Общее водопотребление	тыс.куб.м/сут	-	0,87	1,71
Объем сточных вод	тыс.куб.м/сут.	-	0,85	1,69
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	0,60	2,94	5,11
Суммарное газопотребление	млн.куб.м/год	-	6,94	16,31
Суммарное теплотребление	МВт	0,25	8,38	18,49
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	0,27	1,95	3,65
Количество коммунальных отходов	тыс.т/год	-	2,23	4,06
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	25,0	21,0
<b>7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ</b>				
Площадь СЗЗ*	га	18,3	7,6	7,8
Площадь ООПТ и их зон охраны	га	-	-	-
<b>8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС</b>				
Средства оповещения	ед.	1	2	3
* приведена общая площадь территории в границах СЗЗ и санитарных разрывов без учета площади объектов, для которых они установлены				

**ПРИЛОЖЕНИЕ**