



МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ "БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА"

Генеральный план с детальным планом д.Дубеи Солигорского района

Основные положения
градостроительного развития.
Градостроительные регламенты

53.23-00.0П.ГР.

08.2024
г.Минск

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Заказчик: Солигорский районный исполнительный комитет

н/с
Объект № 53.23
Инв. № 39946
Экз. №

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН С ДЕТАЛЬНЫМ ПЛАНОМ
Д.ДУБЕИ СОЛИГОРСКОГО РАЙОНА**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

53.23-00. ОП.ГР.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН

Директор предприятия

Заместитель директора

Заместитель директора

Заместитель начальника АПМ

Главный архитектор проекта

The image shows five blue ink signatures of different styles, arranged vertically. To the right of the signatures is a circular official seal of the enterprise, featuring a central emblem and text in Belarusian and Russian. The seal is partially obscured by the signatures.

А.Н.Хижняк

Ю.Н.Винников

О.М.Мазан

Е.В.Воронич

Е.Я.Пашкевич

август, 2024 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

Шифр	Наименование	Гриф	Инв. №
Пояснительные записки			
53.23-00. ОП.ГР	Основные положения территориального развития. Градостроительные регламенты	Н/С	39946
53.23-00. ПЗ-1.1	Пояснительная записка. Генеральный план	ДСП	29202
53.23-00. ПЗ-1.2	Пояснительная записка. Детальный план	ДСП	29203
53.23-00. ПЗ-2	Пояснительная записка. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. (ИТМ ГО И ЧС)	ДСП	29204
53.23-00. ПЗ-3	Пояснительная записка. Приложения. Специализированные расчеты по охране окружающей среды	Н/С	39947
53.23-00. КГМ	Комплект графических материалов	ДСП	29222
53.23-00. ГМ-1	Ситуационная схема, б/м	Н/С	39948
53.23-00. ГМ-2	Опорный план. Схема существующего состояния окружающей среды, М 1:5 000	ДСП	29205
53.23-00. ГМ-3	Генеральный план, М 1:5 000	ДСП	29206
53.23-00. ГМ-4	Схема развития транспортной инфраструктуры, М 1:5 000	ДСП	29207
53.23-00. ГМ-5	Типовые поперечные профили основных улиц, М 1:200	Н/С	39949
53.23-00. ГМ-6	Схема электроснабжения и связи, М 1:5 000	ДСП	29208
53.23-00. ГМ-7	Схема теплогасоснабжения, М 1:5 000	ДСП	29209
53.23-00. ГМ-8	Схема водоснабжения и канализации, М 1:5 000	ДСП	29210
53.23-00. ГМ-9	Схема инженерной подготовки территории и дождевой канализации, М 1:5 000	ДСП	29211
53.23-00. ГМ-10	Схема прогнозируемого состояния окружающей среды, М 1:5 000	ДСП	29212
53.23-00. ГМ-11	Схема оценки возможной обстановки при угрозе и возникновению ЧС природного и техногенного характера (в составе ПЗ-2), М 1:5 000	ДСП	29213
53.23-00. ГМ-12	Схема размещения проектируемой территории в плане населенного пункта, б/м	Н/С	39950
53.23-00. ГМ-13	Опорный план. Схема существующего состояния окружающей среды, М 1:2 000	ДСП	29214
53.23-00. ГМ-14	Детальный план, М 1:2 000	ДСП	29215

53.23-00. ГМ-15	Схема уличной сети и транспортного обслуживания, М 1:2 000	ДСП	29216
53.23-00. ГМ-16	Разбивочный план красных линий, М 1:2 000	Н/С	39951
53.23-00. ГМ-17	Поперечные профили улиц, М 1:200	Н/С	39952
53.23-00. ГМ-18	Схема электроснабжения и связи, М 1:2 000	ДСП	29217
53.23-00. ГМ-19	Схема теплогазоснабжения, М 1:2 000	ДСП	29218
53.23-00. ГМ-20	Схема водоснабжения и канализации, М 1:2 000	ДСП	29219
53.23-00. ГМ-21	Схема инженерной подготовки территории и дождевой канализации, М 1:2 000	ДСП	29220
53.23-00. ГМ-22	Схема прогнозируемого состояния окружающей среды, М 1:2 000	ДСП	29221
53.23-00. ГМ-23	Эскиз застройки, М 1:2 000	ДСП	29274
Экспозиционные материалы			
53.23-00. ГМ-2Э	Опорный план. Схема существующего состояния окружающей среды, М 1:5 000	ДСП	29224
53.23-00. ГМ-3Э	Генеральный план, М 1:5 000	ДСП	29225
53.23-00. ГМ-12Э	Схема размещения проектируемой территории в плане населенного пункта, б/м	Н/С	39953
53.23-00. ГМ-14Э	Детальный план, М 1:2 000	ДСП	29226
Электронная версия проекта			
53.23-00. ЭВП	Электронная версия проекта	ДСП	29223

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
ЧАСТЬ I. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН	7
РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	7
1.1. Цели и задачи градостроительного развития	7
1.2. Роль населенного пункта в системе расселения	7
1.3. Социально-экономические приоритеты и параметры развития	7
1.3.1. Параметры развития	7
1.3.2. Производственный потенциал	8
1.3.3. Общественное обслуживание	9
1.4. Стратегия градостроительного развития.....	9
1.4.1. Планировочная организация	9
1.4.2. Изменение в землепользовании	12
1.4.3. Развитие системы озелененных территорий	12
1.4.4. Развитие транспортной инфраструктуры	15
1.4.5. Развитие инженерной инфраструктуры.....	15
1.4.6. Охрана окружающей среды	17
1.4.7. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.	21
Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне	21
РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА	22
2.1. Планируемые мероприятия.....	22
2.1.1. Жилищное строительство и развитие системы общественного обслуживания	23
2.1.2. Развитие транспортной инфраструктуры	23
2.1.3. Развитие инженерной инфраструктуры.....	23
2.1.4. Развитие системы озелененных территорий, туризм	25
2.1.5. Охрана окружающей среды	25
2.1.6. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.	25
Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне	25
РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА	27
3.1. Регламенты градостроительного развития и использования территории...	27

3.1.1. Цели регламентов.....	27
3.1.2. Система регламентов	27
3.1.3. Типология территориальных (функциональных) зон	38
РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	48
ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА	48
ЧАСТЬ II. ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН	52
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	52
5.1. Цели градостроительного развития	52
5.2. Положение проектируемого района в плане населенного пункта.....	52
5.3. Техничко-экономическое обоснование	52
5.4. Планировочная организация, функциональное зонирование	53
5.5. Развитие системы озелененных территорий.....	55
5.6. Развитие транспортной инфраструктуры	56
5.7. Развитие инженерной инфраструктуры.....	57
5.8. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды.....	59
РАЗДЕЛ 6. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА	62
6.1. Жилищное строительство и развитие системы общественного обслуживания	62
6.2. Развитие транспортной инфраструктуры	62
6.3. Развитие инженерной инфраструктуры.....	63
6.4. Развитие системы озелененных территорий.....	64
6.5. Охрана окружающей среды	64
РАЗДЕЛ 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА	65
7.1. Цели регламентов	65
7.2. Виды регламентов.....	65
РАЗДЕЛ 8. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	75
ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА.....	75

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект «Генеральный план с детальным планом д.Дубеи Солигорского района» (объект №53.23) выполнен по заданию Солигорского районного исполнительного комитета на основании решения Минского областного исполнительного комитета от 22.02.2023 №163, решения Солигорского районного исполнительного комитета от 11.04.2023 №540.

Целью и задачами является разработка проекта комплексного градостроительного развития д.Дубеи Солигорского района с учетом перспективной численности населения, предложений по размещению жилой застройки, объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, мероприятий по благоустройству и озеленению территории.

Генеральный план разрабатывается в границах перспективного территориального развития д.Дубеи на расчетный период.

Детальный план ориентировочной площадью 48 га разрабатывается на территорию д.Дубеи с целью размещения малоэтажной индивидуальной жилой застройки в границах:

с севера – территория аг.Краснодворцы; с

востока – жилая застройка д.Дубеи;

с юга – жилая застройка д.Дубеи;

с запада – территория для ведения сельского хозяйства ОАО «Краснодворцы»; для ведения лесного хозяйства

Ориентировочная площадь проектируемой территории, для которой разрабатывается эскиз застройки – 48 га.

При выполнении работ использованы следующие материалы:

«Схема комплексной территориальной организации Минской области» (УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2014);

«Схема комплексной территориальной организации Солигорского района (УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2013); статистические данные, предоставляемые отделами и службами Солигорского районного исполнительного комитета.

Для разработки градостроительной документации приняты следующие расчетные периоды:

- современное состояние на

01.01.2023; - 1 этап реализации – 2030

год; - 2 этап (расчетный срок) – 2035

год.

ЧАСТЬ I. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1.1. Цели и задачи градостроительного развития

Целями и задачами градостроительного развития являются:
разработка стратегии социально-экономического и территориального развития д.Дубеи Солигорского района; определение направлений дальнейшего развития планировочной структуры и совершенствования функционального зонирования территории населенного пункта на расчетный срок; определение перспективной численности населения д.Дубеи; установление принципов охраны окружающей среды, развития системы общественного обслуживания, транспортной и инженерной инфраструктуры; разработка предложений по размещению жилой застройки и объектов общественного обслуживания в д.Дубеи; разработка предложений по развитию инженерной и транспортной инфраструктур; определение мероприятий по благоустройству и озеленению территории.

1.2. Роль населенного пункта в системе расселения

Деревня Дубеи расположена западнее автомобильной дороги Р-23 (планировочная ось национального значения), в 10 км от Солигорска и в 130 км от Минска, на севере примыкает к территории агрогородка Краснодворцы, который является центром Краснодворского сельского совета и центром ОАО «Краснодворцы».

Деревня Дубеи согласно СКТО Солигорского района относится к сельским населенным пунктам четвертого типа.

1.3. Социально-экономические приоритеты и параметры развития

1.3.1. Параметры развития

Предложения Генерального плана направлены на развитие д. Дубеи.

В результате анализа динамики численности населения, а также выявления свободных территорий для строительства нового доступного жилья.

На этом основании определен рост численности населения д. Дубеи в течение всего проектного периода. **Расчетная численность населения:** по состоянию на 01 января 2023 г. – 0,38 тыс. человек;

1 этап (2030 год) – 0,62 тыс. человек;

2 этап (расчетный срок, 2035год) – 0,74 тыс. человек.

Жилищный фонд (всего):

существующий – 20,5 тыс. кв. метров на 0,25 тыс. квартир (домов);

1 этап – 35,8 тыс. кв. метров на 0,37 тыс. квартир (домов);

2 этап (расчетный срок) – 43,7 тыс. кв. метров на 0,43 тыс. квартир (домов). **Новое жилищное строительство:** за расчетный период реализации генерального плана объем нового жилищного строительства составит 23,2 тыс. кв.м/0,18 тыс. усадебных домов, из них:

1 этап – 15,3 тыс. кв.м. /0,12 тыс. домов; 2

этап – 7,9 тыс. кв.м. /0,06 тыс. домов.

Обеспеченность жилищным фондом:

существующая – 54,6 кв. метров на человека;

1 этап – 58,6 кв. метров на человека;

2 этап (расчетный срок) – 59,6 кв. метров на человека.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства определена исходя из прогнозируемой потребности в квартирах (домах), величины земельного участка усадебного дома. **Территории под новое жилищное строительство:**

Потребность в территориях под новое жилищное строительство составила 27,3 га, из них по этапам: 1 этап – всего 17,1 га; 2 этап – всего 10,5 га. Средний размер земельного участка усадебного дома – 0,17 га.

1.3.2. Производственный потенциал

Экономическая база д. Дубеи представлена специализированными предприятиями, учреждениями и организациями обслуживания населения. Согласно СКТО Солигорского района д. Дубеи будет развиваться как промышленно-аграрный населенный пункт с развитыми функциями по обслуживанию населения.

Размещение производственных объектов в населенном пункте за период расчетного срока генерального плана не намечается. С учетом направлений развития экономики д. Дубеи, характер использования ее трудовых ресурсов будет определяться направлениями развития предприятий промышленности и сельского хозяйства на территории г. Солигорска и Солигорского района, объектов обслуживания, а также увеличением доли занятых в сфере услуг и

усилением роли частного бизнеса в формировании структуры занятости населения.

1.3.3. Общественное обслуживание

Согласно разработанной Схеме комплексной территориальной организации Солигорского района, д. Дубеи определен в качестве населенного пункта 4 типа.

Недостающие виды услуг население агрогородка получает на объектах аг. Краснодворцы и г. Солигорска.

Развитие системы социально-гарантированного обслуживания предусматривает:

обеспечение нормативной вместимости учреждений дошкольного и общего среднего образования, которые посещают дети из д. Дубеи; организация подвоза детей к учреждениям дошкольного и общего среднего образования; создание магазинов шаговой доступности в районах существующей и перспективной жилой застройки; привлечение инвесторов для освоения перспективных земельных участков для объектов торговой инфраструктуры; развитие сети объектов общественного питания, создание объекта в составе спортивного объекта; развитие сети объектов бытового обслуживания за счет нового строительства, реконструкции, использования пустующих помещений; при строительстве новых объектов или перепрофилировании помещений в существующих зданиях следует уделить внимание созданию доступной среды для удобства пользования ими населением всех категорий, в том числе пожилыми гражданами, людьми с инвалидностью, с детскими колясками.

1.4. Стратегия градостроительного развития

1.4.1. Планировочная организация

Совершенствование планировочной структуры и функциональной организации территории деревни Дубеи является главной задачей

генерального плана и осуществляется в целях создания основы дальнейшего пространственного развития населенного пункта.

Проектные предложения по планировочной организации нацелены на эффективное использование территории деревни для организации благоприятных условий жизнедеятельности населения.

С целью рационального использования имеющихся территориальных ресурсов предлагается освоить под жилую застройку свободные земли в существующих границах деревни. Предусматривается развитие планировочной структуры населенного пункта в северо-восточном направлении для обслуживания территорий новой усадебной застройки.

Предлагается упорядочение границ населенного пункта с учетом реконструкции и развития уличной сети и новых жилых территорий. Площадь деревни значительно не изменится: существующая 213,3 гектара, проектная 213,1 гектар.

Предусматривается создание единой иерархической планировочной структуры и формирование планировочных элементов жилых территорий в виде кварталов усадебной застройки.

Выделяются следующие территориальные (функциональные) зоны, определяющие вид использования территорий:

жилая, общественно-деловая, рекреационная; ландшафтная специального назначения; транспортной инфраструктуры; инженерной инфраструктуры; сельскохозяйственная.

Развитие жилых территорий

Предусматривается развитие жилой функции в северо-западной части деревни на первом и втором этапах освоения путем создания нового района усадебной застройки.

На первом этапе (до 2030 года) предусмотрено размещение усадебной застройки в центральной и южной части территории проектирования, в кварталах до улицы Проектируемая №6 на севере и улицы Проектируемая №4 на западе, а также южнее улицы Полевая до улицы Проектируемая №2.

На втором этапе (до 2035 года) предусмотрена застройка территория западнее улицы Проектируемая №4 до границы населенного пункта и вдоль улицы Проектируемая №1 до восточной границы деревни.

На перспективу намечено уплотнение сложившейся территории усадебной застройки южнее существующих участков по улице Советская за счет освоения неиспользуемых земель.

Развитие общественных территорий

Предусматривается формирование общественного центра населенного пункта на пересечении улиц Полевая и Проектируемая №2 на первом этапе

освоения. Общественно-деловая зона складывается из участков торговообслуживающих предприятий и физкультурно-спортивных зданий и сооружений.

Развитие рекреационных территорий

Предусматривается создание озелененных территорий общего пользования с соответствующим уровнем благоустройства на первом этапе по улице Проектируемая №5, южнее улицы Советская и в юго-восточной части деревни вблизи существующих прудов.

Развитие территорий инженерной, транспортной инфраструктуры

Для обеспечения устойчивого развития населенного пункта предусмотрены мероприятия по реконструкции и строительству коммуникаций и объектов транспортного и инженерного назначения как для сложившейся территорий, так и для района нового жилищного строительства.

1.4.2. Изменение в землепользовании

Для развития новой инфраструктуры д.Дубеи планируется к изъятию около 35 га сельскохозяйственных земель общего пользования.

В процентном соотношении, предлагаемые к изъятию земли сельскохозяйственного, по качественной оценке плодородия, распределяются следующим образом: земли без оценки плодородия – 52%; наиболее благоприятные – 7%; благоприятные – 34%; средне благоприятные – 7%.

Изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, для целей, не связанных с назначением этих земель, а также о переводе таких земель в иные категории принимаются в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь, в том числе в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь о земле от 23.07.2008 г. № 425-3 (в редакции Закона Республики Беларусь от 18.07.2022 г. № 1953 «Об изменении кодексов»), Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь 13.01.2023 № 32.

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

1.4.3. Развитие системы озелененных территорий

Озелененные территории. Общая площадь озелененных территорий различного назначения с учетом потребности прогнозируемого количества жителей д. Дубеи составит 82,08 гектаров, в том числе общего пользования – 9,27 гектаров.

Озелененные территории общего пользования предназначены для организации различных видов отдыха населения. По состоянию на 01.01.2024 г. в д. Дубеи благоустроенные озелененные территории общего пользования отсутствуют.

При существующем количестве жителей необходимая площадь озелененных территорий общего пользования должна составлять не менее 0,42 гектара, для прогнозируемого количества жителей – не менее 0,89 гектар.

Генеральным планом предусмотрено создание благоустроенных озелененных территорий общего пользования площадью 9,27 гектаров (озелененные территории с высокими и средними рекреационными нагрузками – скверы).

С учетом предложений Генерального плана общая площадь озелененных территорий общего пользования составит – 82,08 гектаров, обеспеченность озелененными территориями общего пользования составит 125,3 квадратных метра на человека.

Озелененные территории специального назначения представлены насаждениями санитарно-защитных зон (СЗЗ) и санитарных разрывов (СР), формирующихся на основе как существующих с возможной реконструкцией, так и вновь создаваемых насаждений, в том числе насаждений мест погребения.

В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов, допускается изменение функциональной зоны Л-1 на Р-1 с установленными для них регламентами.

Общая площадь озелененных территорий специального назначения, в том числе в границах СЗЗ, санитарных разрывов и инженерных коридоров к расчетному сроку реализации генерального плана составит 14,71 гектар.

Настоящим Генеральным планом обосновывается уровень озеленения ландшафтной зоны специального назначения в 90 процентов.

Озелененные территории специального назначения выделены Генеральным планом в отдельную функциональную зону – ландшафтную специального назначения.

Озелененные территории ограниченного пользования дополняют систему озелененных территорий и включают озелененные участки для повседневного отдыха населения в жилой застройке, в местах отдыха в составе центров обслуживания, производственных территорий, административных, учебных, медицинских организаций, предназначенных для ограниченного контингента посетителей. Озелененные территории ограниченного пользования не выделяются в отдельную функциональную зону.

С учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 49,23 гектара.

В систему озелененных территорий населенного пункта входят насаждения улиц и дорог, выполняющие, в основном, санитарногигиеническую функцию. Общая площадь насаждений улиц и дорог составит 8,88 гектаров.

Озелененность населенного пункта принята 40,0 процента, (без учета водных поверхностей, 0,5 гектара и сельскохозяйственных земель, 7,24 гектара).

Мероприятия по развитию системы озелененных территорий:

– формирование благоустроенных озелененных территорий общего пользования в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 12 м² озелененных территорий на человека;

– ведение учета объектов озеленения и озелененных территорий в соответствии с утвержденными инструкциями: «Инструкция о порядке учета объектов растительного мира, расположенных на землях отдельных категорий, и обращения с ними» Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь, «Инструкция о порядке учета объектов растительного мира, расположенных на землях населенных пунктов, и обращения с ними»

Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь;

– при удалении объектов растительного мира осуществление компенсационных мероприятий в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «О растительном мире»;

– создание и проведение благоустройства соответствующего уровня на 1 этапе реализации генерального плана: сквера с двумя прудами в юговосточной части д. Дубеи, сквера с прудом, сквера с новой застройке д. Дубеи, сквера по ул. Советская, сквера по ул. Центральная;

– создание и проведение благоустройства соответствующего уровня на 2 этапе реализации генерального плана: сквера в южной части д. Дубеи;

– содержание существующих поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии с учетом требований санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, а также в соответствии с требованиями ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству»;

– формирование озелененных территорий специального назначения в границах санитарных разрывов, охранных зон объектов воздействия на окружающую среду для выполнения преимущественно санитарногигиенических функций.

1.4.4. Развитие транспортной инфраструктуры

Генеральным планом д. Дубеи предусмотрены следующие мероприятия по развитию транспортных коммуникаций:

Внешний транспорт: резервирование трассы автодорожного обхода с выходом на автомобильную дорогу Р-23 Минск-Микашевичи западнее д. Дубеи; резервирование трассы железной дороги западнее д. Дубеи в направлении Слуцк – Микашевичи в одном коридоре с резервируемой автомобильной дорогой.

Магистрально-уличная сеть

Существующая уличная сеть в плане имеет смешанную структуру, состоящую из магистральных улиц районного значения, главных улиц сельских населенных пунктов и основных жилых улиц. Предлагаемое в генеральном плане развитие уличной сети направлено на дальнейшее ее совершенствование для создания наиболее благоприятного режима для движения транспорта и пешеходов.

Протяженность улиц с транспортным значением составляет 4,7 км; плотность улиц с транспортным значением составляет 2,2 км/кв.км.

Общественный пассажирский транспорт

Внешние пассажирские связи д. Дубеи в пригородном и междугородном сообщениях не осуществляются. Своих автобусных маршрутов населенный пункт не имеют.

Генеральным планом предлагается на первом этапе организовать маршрут пригородного автобуса по ул. Новая и Советская протяженностью 2,3 км.

Транспортно-обслуживающие устройства

Расчет потребности в местах на автомобильных стоянках для расчетного парка легковых автомобилей не производится, так как отсутствует многоквартирная застройка на рассматриваемой территории.

1.4.5. Развитие инженерной инфраструктуры

Проектом предусматривается повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения путем ее последовательной реконструкции и развития за счет проведения мероприятий, подлежащих конкретизации при последующем проектировании.

Электроснабжение

Сохранение и развитие действующей схемы электроснабжения в составе Минской энергосистемы от подстанций 110 кВ.

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

Повышение надежности и экономичности функционирования электросетевых объектов населенного пункта за счет их последовательной реконструкции и технического перевооружения с дальнейшим развитием распределительной сети 10 кВ.

Газоснабжение

Сохранение и развитие действующей схемы подачи природного газа в населенный пункт от газораспределительной станции «Солигорск».

Реконструкция газопроводов, действующих газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов).

Строительство шкафных газорегуляторных пунктов, а также газопроводов высокого и среднего давления.

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

Организация отопления и горячего водоснабжения усадебной застройки от индивидуальных теплогенераторов с использованием природного газа, электрической энергии, местных видов топлива.

Обеспечение теплом объектов общественной застройки от локальных источников тепла.

Связь

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

Водоснабжение

Организация централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения с подключением д.Дубеи к централизованной системе водоснабжения аг.Краснодворцы.

Строительство новых сетей системы водоснабжения, обеспечивающих гарантированную подачу качественной питьевой воды потребителям.

Канализация

Организация централизованной системы водоотведения (канализации) д. Дубеи с учетом подключения к системе аг.Краснодворцы и очисткой

хозяйственно-бытовых сточных вод на очистных сооружениях биологической очистки в искусственных условиях г. Солигорска.

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

Санитарная очистка территории

Развитие и усовершенствование существующей системы плановорегулярной санитарной очистки территории населенного пункта с захоронением коммунальных отходов на действующем полигоне коммунальных отходов г.Солигорска до момента строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению КО Солигорской зоны обслуживания.

Совершенствование раздельного сбора КО, организация заготовки вторичных материальных ресурсов для их дальнейшего использования.

Дождевая канализация

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

Строительство закрытого дренажа.

Реконструкция водотоков и водоемов, используемых для приема, аккумуляции и отвода поверхностных и дренажных вод.

1.4.6. Охрана окружающей среды

В целях обеспечения благоприятных условий проживания населения и предупреждения негативного воздействия на окружающую среду Генеральным планом предусматриваются градостроительные проектные решения экологической направленности с учетом выполнения природоохранных и санитарно-гигиенических требований.

Мероприятия по усилению санирующей функции природного комплекса и охране объектов растительного мира:

формирование природно-экологического каркаса населенного пункта на основе естественных природных экосистем, новых озелененных территорий с обеспечением озелененности в границах населенного пункта не менее 40 процентов; целенаправленное формирование озелененных территорий общего пользования в виде скверов; обеспечение максимально возможного уровня озелененности при освоении новых территорий под застройку в соответствии с регламентами

Генерального плана; содержание существующих поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии с учетом требований санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, а также в соответствии с требованиями

ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству»;

Мероприятия по снижению загрязнения атмосферного воздуха и выполнению санитарно-гигиенических требований:

проведение технологической модернизации, реконструкции объектов, разработка проекта СЗЗ и согласование расчетной СЗЗ в установленном порядке, учет расчетной границы СЗЗ при реализации проектных решений: ООО «Сельэнергомонтж», ООО «Экостройинвест», очистные сооружения СГ УПП «ЖКХ «Комплекс»; разработка проектов СЗЗ проектируемых котельных, утверждение их

в порядке, установленном законодательством;

внедрения энерго-, ресурсосберегающих технологий в промышленности на основе рациональной организации производства и использования котельного топлива с низким содержанием серы; оснащения источников выбросов эффективными системами очистки, прежде всего топливосжигающего оборудования, работающего на твердом топливе; экологически целесообразное использование нетрадиционных и возобновляемых видов энергии в системах энергоснабжения отдельных производственных, коммунальных и общественных объектов, а также индивидуальных источников тепла в жилой застройке; обеспечение организации движения автотранспорта с минимизацией выбросов, перевод автомобилей на газовое или альтернативное топливо, обновление парка автобусов экологического класса ЕВРО-4, ЕВРО-5, внедрение парка электромобилей, строительство станций для электромобилей;

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

Мероприятия по защите поверхностных и подземных вод от загрязнения, охране источников питьевого водоснабжения:

развитие системы централизованного водоснабжения; реконструкция существующих очистных сооружений искусственной биологической очистки; организация очистки поверхностных сточных вод путем развития

системы дождевой канализации; предварительная очистка поверхностных сточных вод, отводимых с территорий промышленных площадок, перед их сбросом в сеть дождевой канализации, при необходимости; осуществление деятельности, связанной с содержанием и эксплуатацией животноводческих

ферм и комплексов, с учетом требований экологических норм и правил ЭкоНиП 17.06.06-006-2024 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности при осуществлении хозяйственной и иной деятельности, связанной с содержанием и эксплуатацией животноводческих ферм и комплексов», утвержденных постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 5 февраля 2024 г. № 6-Т; разработка и утверждение проектов зон санитарной охраны для проектируемых источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения.

В части рационального использования водных ресурсов предполагается достичь снижения удельного водопотребления на хозяйственно-питьевые нужды, сокращения потерь воды при добыче и транспортировке, а также:

увеличить объемы расхода воды в системах оборотного и повторно-последовательного водоснабжения в промышленности при наличии такой возможности; при возможности использовать очищенные дождевые и талые воды

для производственных нужд; соблюдение режимов хозяйственной и иной деятельности в зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения на территории населенных пунктов.

Мероприятия по охране и рациональному использованию земельных ресурсов и объектов растительного мира:

формирование новых озелененных территорий, выполняющих saniрующие и природоохранные функции; проведение обследования почв в зонах повышенного риска (на территориях спортивных площадок, жилой застройки, зон санитарной охраны водозаборов, санитарно-защитных зон);

снижение уровня воздействия на почвы от стационарных и передвижных источников путем внедрения новых технологий очистки выбросов, технической оснащенности промышленных производств, видов используемого топлива на транспорте; проведение предпроектного анализа компонентов природной среды на участке нового строительства общественной застройки, жилой усадебной застройки с целью получения достоверных данных о их состоянии на основе требований ТКП 45-1.02-253-2012*(02250) «Инженерно-геологические изыскания для строительства. Правила проведения» и предотвращения, минимизации и ликвидации нежелательных последствий воздействия на человека и экосистемы; проведение мероприятий по регулированию распространения и численности инвазивных растений – золотарника канадского.

Мероприятия по обращению с коммунальными отходами и отходами производства:

развитие и совершенствование действующей планово-регулярной системы санитарной очистки территории с захоронением коммунальных отходов, не подлежащих дальнейшему использованию, на существующем полигоне коммунальных отходов г. Солигорска до момента строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта сортировки коммунальных отходов; дальнейшее развитие системы раздельного сбора коммунальных отходов от населения с учетом извлечения вторичных материальных ресурсов и отгрузкой их на дальнейшее использование; организация системы сбора, использования и обезвреживания

сложно-бытовой техники и крупногабаритных отходов от населения; соблюдение требований к организации и проведению работ по санитарному содержанию территорий, создание условий для организации рационального сбора и удаления коммунальных отходов в соответствии с санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации территорий», утвержденных постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 02.02.2023 г. №22; установка контейнеров с оборудованием специальных площадок в районах усадебной застройки, новой застройки на внутриквартальных и других территориях населенного пункта; организация системы сбора, использования и обезвреживания сложно-бытовой техники и крупногабаритных отходов от населения в соответствии с ТКП 17.11-08-2020 «Охрана окружающей среды и природопользование. Отходы. Правила обращения с коммунальными отходами».

Мероприятия по обеспечению безопасности населения от воздействия шума:

формирование системы специальных насаждений вдоль автомагистрали для защиты существующей застройки от транспортного шума; использование шумозащитных экранов в виде естественных или искусственных элементов рельефа местности; откосов выемок, насыпей, стенок, галерей, а также их сочетание; применение дорожных покрытий, обеспечивающих наименьший уровень шума и запыленности при движении транспортных средств; дифференциация улично-дорожной сети по составу транспортного потока с выделением основного объема грузового движения на специализированные магистрали.

Мероприятия по безопасности населения от электромагнитного излучения:

проведение натурных замеров при вводе в эксплуатацию объектов; выявление источников ЭМИ, проведение мероприятий по соблюдению ПДУ; соблюдение режимов охранных зон от воздушных линий электропередач и ПС, трансформаторных подстанций.

Мероприятия по обеспечению радиационной безопасности населения от источников ионизирующего излучения:

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.

Мероприятия по охране и рациональному использованию недр: на территориях занятых месторождениями полезных ископаемых осуществление хозяйственной деятельности регулируется Кодексом Республики Беларусь о недрах. При освоении территории месторождений следует руководствоваться требованиями, изложенными в статье 66 настоящего Кодекса: застройка площадей залегания полезных ископаемых допускается при условии обеспечения наиболее полного извлечения запасов полезных ископаемых, а также в проектной документации на возведение, реконструкцию и благоустройство объекта строительства должны быть предусмотрены, а при возведении, реконструкции и благоустройстве объекта строительства осуществлены строительные, горнотехнические и иные мероприятия, обеспечивающие рациональное использование и охрану недр.

установление границ торфяников, гидрологических буферных зон естественных болот в соответствии со статьей 27 Закона Республики Беларусь «Об использовании и сохранении торфяников»; защита месторождений торфа от пожаров.

1.4.7. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне

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

опасных метеорологических явлений;
пожаров (взрывов) в зданиях и сооружениях общественного назначения;

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

С целью защиты населения и территории населённых пунктов от ЧС предлагается реализация следующих мероприятий.

По развитию и модернизации системы оповещения

Для информирования населения об угрозе и возникновении ЧС произвести установку одного эфирного радиоприемника в общественных зданиях и общежитиях - в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации.

Мероприятия по противопожарной защите территории.

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов населенных пунктов:

учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями согласно требованиям строительных норм;
учитывать расстояния от границ застройки населенных пунктов до границ:

участков открытого залегания торфа не менее 50 м; лесного

массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;

лесного массива лиственных пород не менее 15 м;

осуществлять строительство зданий с учетом дислокации аварийно-спасательных подразделений и их оснащения специальной пожарной аварийно-спасательной техникой (пожарными автолестницами, коленчатыми автоподъёмниками); обеспечить подъезд пожарной аварийно-спасательной техники и специальной техники пожарной аварийно-спасательной техникой (пожарных автолестниц, коленчатых автоподъёмников) к зданиям согласно СН 2.02.05-

2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»; предусмотреть приспособление естественных источников водоснабжения согласно СН-2.02.02-2019, а также с учетом требований ТКП 45-2.02-139-2010.

Мероприятия гражданской обороны.

Для защиты населения при ведении военных действий или вследствие этих действий предлагается предусмотреть укрытие населения в инженерных сооружениях (в цокольных этажах, подвальных помещениях).

РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

2.1. Планируемые мероприятия

2.1.1. Жилищное строительство и развитие системы общественного обслуживания

В области жилищного строительства и комплексного обустройства жилых территорий Генеральным планом предусмотрено:

увеличение объема жилищного фонда на 15,3 тыс. кв. метров/ 0,12 тыс. усадебных домов; структура новой застройки:

усадебная – 100%.

Потребность в новых территориях под усадебное жилищное строительство – 17,1 га.

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

строительство торгово-обслуживающего объекта с расширенным спектром услуг, в составе которого: торговый объект на 240 кв.м. торговой площади, объект бытового обслуживания, аптеки; строительство спортивного объекта, включающегося в себя спортивный зал и объект общественного питания на 17 мест.

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.

2.1.2. Развитие транспортной инфраструктуры

Организация маршрута пригородного автобуса по улицам Новая и Советская протяженностью 2,3 км.

2.1.3. Развитие инженерной инфраструктуры

Основные мероприятия по развитию инженерного обеспечения, подлежащие конкретизации при последующем проектировании:

Электроснабжение

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

Повышение надежности и экономичности функционирования электросетевых объектов населенного пункта за счет их последовательной реконструкции и технического перевооружения с дальнейшим развитием распределительной сети 10 кВ.

Газоснабжение

Реконструкция газопроводов, действующих газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов).

Строительство шкафных газорегуляторных пунктов, а также газопроводов высокого и среднего давления.

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

Теплоснабжение

Организация отопления и горячего водоснабжения усадебной застройки от индивидуальных теплогенераторов с использованием природного газа, электрической энергии, местных видов топлива.

Обеспечение теплом объектов общественной застройки от локальных источников тепла.

Связь

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

Водоснабжение

Строительство сетей системы водоснабжения, обеспечивающих гарантированную подачу качественной питьевой воды потребителям.

Канализация

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

Санитарная очистка территории

Захоронение коммунальных отходов на действующем полигоне коммунальных отходов г.Солигорска до момента строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению КО Солигорской зоны обслуживания.

Совершенствование раздельного сбора коммунальных отходов, организация заготовки вторичных материальных ресурсов для их дальнейшего использования.

Дождевая канализация

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

Строительство закрытого дренажа.

Реконструкция водотоков и водоемов, используемых для приема, аккумуляции и отвода поверхностных и дренажных вод.

2.1.4. Развитие системы озелененных территорий, туризм

Мероприятия по развитию системы озелененных территорий:

формирование благоустроенных озелененных территорий общего пользования в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 12 м² озелененных территорий на человека; создание и проведение благоустройства соответствующего уровня: сквера с двумя прудами в юго-восточной части д. Дубеи, сквера с прудом, сквера с новой застройке д. Дубеи, сквера по ул. Советская, сквера по ул. Центральная; содержание существующих поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии с учетом требований санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, а также в соответствии с требованиями ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству».

2.1.5. Охрана окружающей среды

Мероприятия первого этапа по охране окружающей среды включают:

проведение технологической модернизации, реконструкции объектов, разработка проекта СЗЗ и согласование расчетной СЗЗ в установленном порядке, учет расчетной границы СЗЗ при реализации проектных решений: ООО «Сельэнергомонтж», очистные сооружения СГ УПП «ЖКХ «Комплекс»; проведение предпроектного анализа компонентов природной среды на участке нового строительства общественной застройки, жилой усадебной застройки с целью получения достоверных данных о их состоянии на основе требований ТКП 45-1.02-253-2012*(02250) «Инженерно-геологические изыскания для строительства. Правила проведения» и предотвращения, минимизации и ликвидации нежелательных последствий воздействия на человека и экосистемы.

2.1.6. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновения ЧС и от опасностей, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий:

установку одного эфирного радиоприемника в общественных зданиях и общежитиях - в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации; осуществлять строительство зданий с учетом дислокации аварийно-

спасательных подразделений и их оснащения специальной пожарной аварийно-спасательной техникой (пожарными автолестницами, коленчатыми автоподъемниками); обустроить проезды и подъезды для пожарной аварийно-спасательной техники и специальной пожарной аварийно-спасательной техникой (пожарных автолестниц, коленчатых автоподъемников) к зданиям согласно

СН 2.02.05-2020; предусмотреть развитие противопожарного водоснабжения в населенном пункте; учитывать мероприятия гражданской обороны.

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

3.1. Регламенты градостроительного развития и использования территории

3.1.1. Цели регламентов

Регламенты являются нормативной базой развития территорий населенного пункта. Установленные в Генеральном плане основные положения, функциональное зонирование и система регламентов определяют направления градостроительного развития населенного пункта на всех территориях в границах перспективной черты поселка, создают долгосрочную основу организации среды обитания и способствуют планированию инвестиционных процессов.

Генеральным планом выделены основные регулирующие территориальные (далее – функциональные) зоны – жилая (Ж), общественноделовая (О), производственная (П) и рекреационная (Р), и дополнительные регулирующие зоны – ландшафтная специального назначения (Л), транспортной инфраструктуры (Т), инженерной инфраструктуры (И) и сельскохозяйственная (С).

Градостроительные регламенты Генерального плана подлежат конкретизации на последующих стадиях проектирования, где могут быть уточнены границы и типология функциональных зон, требования к застройке.

3.1.2. Система регламентов

В генеральном плане установлены следующие градостроительные регламенты:

Регламент функциональный – виды и типы функциональных зон;

Регламент специальный – природоохранные и санитарно-гигиенические, по предупреждению чрезвычайных ситуаций, по комплексной градостроительной реконструкции и (или) преобразованию застроенных территорий.

**Регламент функциональный. Виды и типы функциональных зон.
Основные требования к застройке.**

устанавливается по территориально-преобладающему (более 50%) типу деятельности и характеру застройки. При этом оптимальным является такое сочетание, когда доминирующий вид использования территории дополняется

другими видами использования, которые с ним совместимы, целесообразны для поддержания основной функции, способствует улучшению жизненных условий населения, сокращению его пространственных перемещений, улучшению архитектурного облика территории или обеспечивает другие преимущества процессов жизнедеятельности. Критерии оптимальности использования территории определяются на основе структурнопланировочного районирования.

Основные требования к застройке устанавливаются 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% площади «застраиваемых» зон.

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

Параметры застройки

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

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

Для функциональной жилой зоны устанавливаются показатели: плотность жилищного фонда.

Регулирующие и регулируемые зоны

Регулирующими зонами являются виды и типы территориальных зон, выделенные генеральным планом – жилая, общественно-деловая, производственная, рекреационная и др.

Регулируемые зоны – часть территории, на которой проявляют свое действие различные факторы, влияющие на возможный вид использования территории, параметры застройки и условия осуществления архитектурноградостроительной деятельности. Регулируемые зоны определяют ареалы действия различных факторов – планировочных ограничений, влияющих на возможный вид и градостроительные регламенты использования территории.

Регулируемыми зонами являются: зоны структурно-планировочных элементов – планировочных поясов города, которые устанавливаются в границах планировочных поясов, районов, планировочного каркаса города и других и влияют на режим размещения («основной», «возможный», «запрещенный») функциональных зон и участков, а также на параметры их застройки; зоны охраны и защиты транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций устанавливаются в границах полос отвода и охранных зон и влияют на конфигурацию границ участков застройки, функциональных зон и параметры их застройки. Схемы коридоров транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций представлены на соответствующих схемах генерального плана; зоны охраны окружающей среды – санитарно-защитные зоны (СЗЗ) и санитарные разрывы, зоны охраны природных объектов (ресурсов) от техногенных воздействий, природные территории, подлежащие специальной охране. Представлены на чертежах «Схема существующего состояния окружающей среды», «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; зоны неблагоприятных условий строительства, устанавливаются в соответствии с инженерно-геологическим районированием территории, которое выделяет районы в различной степени благоприятные для строительства: благоприятный, ограниченно-благоприятный и неблагоприятный. Влияют на размещение и параметры застройки. Представлены на чертеже «Схема инженерно-геологического районирования для строительства».

Регламент специальный. Природоохранный, санитарно-гигиенический

В качестве планировочных ограничений выступают регулируемые функциональные зоны.

Основными планировочными ограничениями освоения территории населенного пункта являются:

природные территории, подлежащие специальной охране; санитарно-гигиенические планировочные ограничения.

Природные территории, подлежащие специальной охране, такие как скверы, попадают одновременно в обе классификации и функциональных, и регулируемых зон.

Природоохранные и санитарно-защитные зоны приняты в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами. В границах природных территорий, подлежащих специальной охране, установлены ограничения и запреты на осуществление отдельных видов хозяйственной и иной деятельности.

К природным территориям, подлежащим специальной охране относятся:

скверы,

зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения, рекреационно-оздоровительные леса.

На природных территориях, подлежащих специальной охране, могут устанавливаться ограничения и запреты на осуществление отдельных видов хозяйственной и иной деятельности. Указанные ограничения и запреты учитываются при разработке и реализации градостроительных проектов.

Скверы. Озелененные территории общего пользования (скверы) выделены в отдельную функциональную зону – рекреационную.

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения. С целью охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения устанавливаются зоны санитарной охраны в составе трех поясов.

В д. Дубеи выделены зоны санитарной охраны (ЗСО) водозаборов на основании разработанных проектов и утвержденных границ ЗСО.

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

Рекреационно-оздоровительные леса. В соответствии с требованиями Лесного кодекса Республики Беларусь (статья 16. Деление лесов на категории) необходимо выделить рекреационно-

оздоровительные леса в границах полосы шириной 100 метров от границ населенного пункта. Осуществление хозяйственной деятельности в пределах рекреационно-оздоровительных лесов регулируется проектом лесоустройства.

Режим использования рекреационно-оздоровительных лесов осуществляется в соответствии с требованиями Лесного кодекса Республики Беларусь.

Согласно проекта лесоустройства ГЛХУ «Старобинский лесхоз» (2021-2030 гг) леса, примыкающие к д. Дубей, являются рекреационнооздоровительными лесами, площадь которых составляет около 20,11 га.

В соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 (таблица 2.6) нормативная потребность населения д. Станьково в лесах, озелененных территориях в пригородной зоне составляет 12 м²/чел. Таким образом, исходя из существующей численности населения, существующая потребность составляет около 0,42 га, для перспективной численности населения 0,89 га.

Режим использования рекреационно-оздоровительных лесов осуществляется в соответствии с требованиями Лесного кодекса Республики Беларусь.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают: санитарно-защитные зоны (далее – СЗЗ) от объектов и (или) предприятий, в том числе сельскохозяйственных объектов;

СЗЗ и охранные зоны (далее – ОЗ) объектов инженерной инфраструктуры; санитарные разрывы (далее – СР) от сооружений и объектов транспортной инфраструктуры; расстояние от оси дорог до линии жилой застройки; минимальные расстояния от мест погребения до границ жилой застройки.

Санитарно-защитные зоны объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения установлены в соответствии с требованиями «Специфических 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 (далее – СЭТ), и других технических нормативных правовых актов в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

Требования к установлению размеров СЗЗ и СР устанавливаются в соответствии с требованиями действующих санитарных норм и правил.

Охранные зоны и санитарные разрывы воздушных линий электропередачи (ВЛ).

Охранные зоны воздушных линий электропередачи устанавливаются в соответствии с требованиями постановления Совета Министров Республики Беларусь от 21.11.2022 г. №794. Работы в охранных зонах электрических сетей необходимо согласовывать с организациями – владельцами линий.

Размер минимального расстояния между создаваемым местом погребения и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, зоны отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране, устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12.11.2001 №55-З «О погребении и похоронном деле». В пределах минимальных расстояний, в том числе для действующих мест погребения, запрещается возведение жилых домов, общественных зданий и сооружений.

Незастроенные территории в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, а также в границах минимальных расстояний между местами погребения и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, зоны отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране функциональным зонированием преимущественно выделяются в ландшафтно-рекреационные зоны специального назначения.

Минимальное расстояние магистрального газопровода регламентируется в соответствии с «Техническим регламентом Евразийского экономического союза «О требованиях к магистральным трубопроводам для транспортировки жидких и газообразных углеродов» (ТР ЕАЭС 049/2020).

Охранная зона устанавливается в соответствии с постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21 ноября 2022 г. № 800.

Регламент специальный 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 нормативных правовых актов в области защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, пожарной, промышленной, ядерной и радиационной безопасности и гражданской обороны.

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

Таблица Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

Требования регламента	Основание (требование) НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения и требования регламента
Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию.		

<p>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)</p>	<p>п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</p>	<p>в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором отсутствует специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот (пожарные автолестница и автоподъемник), — не более 10 м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического; в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором имеется специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот, — не более высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или автоподъемника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического.</p>
---	---	---

Требования регламента	Основание (требование) НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения и требования регламента
<p>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 аварийноспасательной техникой</p>	<p>п. 4.3.8. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</p>	<p>Зона обслуживания подразделений по ЧС – 8,0 км</p>
<p>Требования по обеспечению противопожарной защиты</p>		

<p>учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями</p>	<p>п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009</p>	<p>Требования к противопожарным разрывам между зданиями и сооружениями определены в СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»</p>
<p>учитывать требования по нормированию расстояний от границ застройки в населенных пунктах до границ лесных массивов и до участков открытого залегания торфа</p>	<p>п.4.3.1.3 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</p>	<p>расстояние от границ застройки населенных пунктов до границ: участков открытого залегания торфа не менее 50 м; лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м; лесного массива лиственных пород не менее 15 м.</p>
<p>учитывать требования по обеспечению проездов и подъездов для пожарной аварийно-спасательной техники и специальной пожарной аварийно-спасательной техникой к зданиям в населенных пунктах</p>	<p>п. 3.4.5. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ),</p>	<p>Согласно требованиям СН 2.02.05- 2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»</p>
<p>Требования регламента</p>	<p>Основание (требование) НПА, ТНПА, СН, СП</p>	<p>Ограничения и требования регламента</p>

	<p><i>утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009</i></p>	
<p>учитывать требования по наличию противопожарного водоснабжения в населенных пунктах с нормируемым расходом воды, устройством подъездов к его источникам</p>	<p><i>(п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009).</i></p>	<p>Согласно требованиям СН 2.02.02- 2019 «Противопожарное водоснабжения»</p>

3.1.3. Типология территориальных (функциональных) зон

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

Функциональные (регулируемые) зоны определяют преимущественный вид использования территории.

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

В пределах перспективной границы населенного пункта могут быть выделены следующие **виды функциональных зон**:

(Ж) жилые зоны – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение отдельно стоящих объектов социально-культурного, культового назначения, бытового обслуживания населения, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, территории для велодвижения и велоинфраструктуры, 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 образования, организаций культуры, здравоохранения, научно-исследовательских организаций, объектов культового назначения, торговых объектов, объектов общественного питания, бытового обслуживания населения, а также стоянок автомобильного транспорта, территории для велодвижения и велоинфраструктуры;

(П) производственные зоны – территории, предназначенные для размещения промышленных предприятий, транспортной, инженерной инфраструктуры, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих функционирование этих предприятий, включая территории санитарно-защитных зон промышленных предприятий и обслуживающих их объектов. 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 – территории, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, городские леса, лесопарки, пляжи и иные объекты отдыха и туризма, территории для велодвижения и велоинфраструктуры. На этих территориях не допускаются строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается застройка жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных градостроительной документацией;

(Л) ландшафтная 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;

(С) сельскохозяйственные зоны – территории с преобладанием земель и объектов сельскохозяйственного назначения, предназначенные для ведения сельского хозяйства, выпаса скота и сенокошения до принятия решения об изменении вида использования этих территорий в соответствии с генеральным планом и иной градостроительной документацией.

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

Типология функциональных (регулируемых и регулирующих) зон

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ	
ЖИЛАЯ (Ж)	Усадебная застройка (Ж-2)

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	Общественная специализированная застройка (О-2)
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1) <i>скверы</i>
	Озеленение специального назначения (Л-1)
ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	<i>озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, минимальных расстояний от мест погребения</i>
	Прочее озеленение Л-3
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	Головных инженерных сооружений (И-2)
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (С)	Сельскохозяйственная (С-1)
РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ	
ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	

Регламенты использования территорий в жилых зонах

Вид и типы жилых зон Вид

зоны – жилая.

Тип зоны:

Ж-2 – усадебная застройка.

Зона жилой усадебной застройки (Ж-2) включает в себя жилые территории комплексной усадебной застройки, на которых могут быть расположены:

усадебная застройка; блокированная
застройка;

учреждения дошкольного и общего среднего образования; объекты повседневного обслуживания; зеленые насаждения ограниченного пользования; улицы, проезды; объекты инженерной инфраструктуры и др.

Параметры застройки

Основные показатели градостроительного освоения в жилой зоне:

Тип функциональной зоны	Плотность жилищного фонда структурно-планировочных элементов*, м.кв.общ.пл./га, не менее
Усадебная застройка низкоплотная	500

* Плотность жилищного фонда устанавливается на стадии Детальный план, см. примечание 3.

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

Тип зоны жилой застройки	Доля территорий, %	
	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения и производственно - коммунальные объекты
Зона жилой усадебной застройки	более 70%	до 30%

Регулирование озелененности жилых территорий устанавливается в соответствии с таблицей:

Тип зоны жилой застройки	Процент озелененности, не менее *
Жилая усадебная	45

Регламенты использования территорий в общественно-деловой зоне Вид зоны – общественно-деловая.

Типы зоны:

О-2 – общественной специализированной застройки.

Общественно-деловая специализированная застройка (О-2) формируется преимущественно на территориях жилых

районов, примагистральных территориях и примыкает к территориям жилой и рекреационной зоны, включает в себя территории комплексной застройки, на которых расположены: специализированные объекты общественного назначения; учреждения управления;

учреждения среднего специального

образования; учреждения высшего образования;

объекты отдыха и культуры;

объекты бытового обслуживания населения и общественного питания,

торговые объекты; учреждения

здравоохранения; объекты

спорта и туризма;

малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная, повышенной этажности жилая застройка; учреждения дошкольного и общего среднего

образования; зеленые насаждения ограниченного

пользования; автомобильные стоянки и парковки; улицы

и проезды; объекты инженерной инфраструктуры и др.

Для территорий общественно-деловой зоны возможно сохранение существующих промышленных и коммунальных объектов, 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). Сохранение существующих промышленных, коммунальных и складских объектов в общественно-деловой зоне центральной части города является недопустимым.

Параметры застройки

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

Тип зоны общественной застройки	Территории объектов размещения в зоне	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
Общественной специализированной застройки	до 80%	до 20%

Показатели озелененности территорий устанавливаются в соответствии с таблицей:

Индексы	Тип зоны общественной застройки	Процент озелененность (не менее)

О-2	Общественной специализированной застройки	25
-----	---	----

При размещении объектов культурно-бытового обслуживания должны обеспечиваться комфортная пешеходная доступность общественных территорий в соответствии с нормативными требованиями.

Регламенты использования территорий в рекреационной зоне

Регламент функциональный

Озелененные территории общего пользования (скверы) выделены в отдельную функциональную зону – рекреационную.

В составе рекреационной функциональной зоны (Р) д. Дубеи выделен тип:

Р-1 – озелененные территории общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (скверы).

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

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

На территориях зон с учетом условий их размещения могут находиться все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения, объекты общественного назначения в составе объектов озеленения (административные, 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 рекреационных зонах допускается сохранение ранее освоенных территорий другого типа (общественной и усадебной жилой застройки, инженерно-транспортных коммуникаций и объектов специального назначения), строительство и реконструкция инженерных сетей, сооружений (скважины для добычи подземных вод для обеспечения хозяйственно-питьевого водоснабжения, локальные очистные сооружения компактного типа с инфильтрацией в грунт, КНС) и коммуникаций.

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

На землях сторонних пользователей в рекреационных зонах с регламентом «сохранение существующего использования» в границах участков допускается:

реконструкция существующих зданий, сооружений и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; новое строительство в объеме, необходимом для безопасного функционирования; благоустройство и озеленение территории.

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

Параметры использования

Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки устанавливается в соответствии с требованиями действующей редакции Закона Республики Беларусь «О растительном мире» и ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности».

Соотношение видов использования территории в рекреационных зонах представлено в следующей таблице.

Таблица – Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, нормативы озелененности, а также допустимые рекреационные нагрузки.

		Показатели освоения, %	
--	--	------------------------	--

Тип рекреационной зоны	Уровень благоустройства	застроенность, не более	тропиночнопрогулочная сеть с площадками отдыха, не более	озелененность, не менее	Допустимые рекреационные нагрузки, чел./га
Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками Р-1	Парковый. Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	1*	34*	65*	40-100

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

Регламенты использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения

Регламент функциональный

Зона ландшафтная специального назначения (Л) включает озелененные территории специального назначения, предназначенные для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженернотехнических или других функций и выделяются в отдельную функциональную зону – ландшафтную специального назначения.

В соответствии с настоящим проектом ландшафтные зоны специального назначения представлены двумя типами: Л-1 (озелененные территории специального назначения); Л-3 (прочее озеленение).

В категорию озелененных территорий специального назначения включены озелененные территории в границах санитарно-защитных зон производственных и сельскохозяйственных объектов, санитарных разрывов.

В категорию прочего озеленения отнесены озелененные территории, расположенные на неиспользуемых землях города (труднодоступный, трудноосваиваемый участок с естественной древесно-кустарниковой растительностью).

Отнесение озелененной территории к ландшафтной зоне специального назначения устанавливается при условии наличия или размещения

озелененных территорий специального назначения на участках, составляющих не менее 90 процентов площади зоны.

Озеленение в границах СЗЗ и санитарных разрывов формируется на основе существующих и вновь создаваемых насаждений с возможной реконструкцией существующих насаждений.

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 инфраструктур, объектов общественного назначения, при условии выполнения требований к установлению санитарно-защитных зон.

В случае установления расчетной СЗЗ или ее ликвидации в связи с выносом промышленных, коммунальных и складских объектов допускается изменение вида зоны на рекреационную с установлением регламентов, соответствующих озелененным территориям общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1).

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.

В границах ландшафтной зоны специального назначения допускается реконструкция существующих проездов без расширения и дополнительной трассировки.

Параметры застройки и использования территории.

Озелененность территории функциональной зоны озелененных территорий специального назначения (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и инженерных коридоров) должна составлять не менее 90 процентов.

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

Регламенты использования территорий в зонах транспортной и инженерной инфраструктуры

Зоны транспортной инфраструктуры (Т) включают в себя территории транспортных коммуникаций и специализированных (профильных) объектов,

представляют собой совокупность системы коммуникаций и сооружений транспорта, узлов их взаимодействия, инфраструктуры, необходимой для обеспечения перемещения пассажиров и доставки грузов по территории населённого пункта и в прилегающей зоне.

В генеральном плане зоны транспортной инфраструктуры с учетом основного вида (Т) подразделяются на следующие типы: Т-1 – транспортных коммуникаций; Т-2 – транспортных сооружений.

Территории транспортных коммуникаций включают в себя территории улиц и проездов, транспортных узлов и развязок, а также иных коммуникационных коридоров транспортного профиля.

Территории транспортных сооружений включают в себя территории, предназначенные для размещения объектов технического обслуживания транспортных средств, гаражей, стоянок, паркингов и прочих объектов транспортно-обслуживающего профиля, а также транспортно-общественных объектов: автостанций, автовокзалов, транспортно-пересадочных узлов.

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

В генеральном плане зоны инженерной инфраструктуры с учетом основного вида (И) подразделяются на следующие типы: И-1 – инженерных коммуникаций; И-2 – инженерных сооружений.

Зоны инженерной инфраструктуры (И) включают в себя территории головных инженерных сооружений и коммуникаций и должны составлять преобладающий процент всей территории функциональной зоны. Озеленённость данных территорий должна составлять не менее 15%.

Регламенты для дополнительных зон устанавливаются на стадии «Детальный план» и/или при выполнении отраслевой проектной документации следующих стадий планирования.

Дальнейшее проектирование и размещение объектов, являющихся источниками воздействия на здоровье человека и окружающую среду, осуществляется в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Совместимость использования земельных участков

Совместимость использования земельных участков – это важный показатель, позволяющий эффективно проводить руководство в рациональном использовании земель, повысить качество условий, а также социальную активность. Планирование совместимости использования земельных участков

означает возможность размещения двух или более различных по характеру назначения земель объектов на одном участке без изменения преобладающего функционального назначения, что позволяет более гибкое планирование. Совместимость землепользования включает в себе по крайней мере два аспекта: первый, могут ли быть совместимы различные по характеру объекты, второе, до какой степени возможна совместимость. Таблица совместимости

Тип и код функции	Жилые территории	Земли, отведенные под общественные центры	Земли, отведенные под промышленные объекты	Земли, отведенные под коммунально-складские объекты	Земли, отведенные под дорожно-транспортную систему	Земли, отведенные под инженерные объекты	Общественные озелененные территории	
		Ж-2	О	П-1	П-2	Т	И	Р
Жилые территории	Ж-2	●	△	×	×	×	△	△
Земли, отведенные под общественные центры общепоселковые, жилых районов, микрорайонов	О-1	△	●	×	×	×	△	△
Земли, отведенные под специализированные центры	О-2	△	△	×	×	×	△	△
Земли, отведенные под промышленные объекты	П-1	×	△	●	△	×	△	×
Земли, отведенные под коммунально-складские объекты	П-2	×	△	△	●	×	△	×
Земли, отведенные под дорожно-транспортную систему	Т	×	×	×	×	●	×	×
Земли, отведенные под инженерные объекты	И	×	×	×	×	×	●	×
Общественные озелененные территории	Р	△	△	×	×	×	×	●

Примечание: ● полностью совместимы △ совместимы × несовместимы

* за исключением стоянок

** за исключением специального озеленения

РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели			По генплану
------------	--	--	-------------

	Единица измерения	Соврем. состояние (01.01.2023)	первый этап (2030)	второй этап (расчетный срок, 2035)
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс. чел.	0,38	0,62	0,74
Плотность населения	чел./га	2	3	3
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории	га/%	213,3/100,0	213,3/100,0	213,1/100,0
Жилые, всего	га/%	88,9/41,7	106/49,7	116,2/54,5
в том числе:				
- жилой усадебной застройки	га/%	88,9/41,7	106/49,7	116,2/54,5
Общественные	га/%	0,1/0,0	0,4/0,2	0,4/0,2
Производственные и коммунальные (в том числе мест погребения)	га/%	15,1/7,1	15,1/7,1	15,1/7,1
Рекреационные	га/%	0/0,0	8,8/4,1	9,3/4,4
Ландшафтные зоны специального назначения	га/%	17,5/8,2	16,4/7,7	16,4/7,7
Инженерной инфраструктуры	га/%	2/0,9	2,1/1,0	2,1/1,0
Транспортной инфраструктуры	га/%	25,2/11,8	32,7/15,3	35,5/16,7
Водные поверхности	га/%	0,5/0,2	0,5/0,2	0,5/0,2
Прочие (в том числе сельскохозяйственного назначения)	га/%	64/30,0	31,3/14,7	17,6/8,3
В расчете на одного жителя	м ² /чел.	5613,2	3440,3	2882,4
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс.м ²	20,5	35,8	43,7
	тыс. домов/квартир	0,25	0,37	0,43
многоквартирного типа	тыс.м ² /тыс. квартир	0,8/0,01	0,8/0,01	0,8/0,01
усадебного типа	тыс.м ² /тыс. домов	19,7/0,24	35,0/0,36	42,9/0,42
Объемы нового жилищного строительства	тыс.м ² / тыс. домов		15,3/0,12	7,9/0,06
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс.м ² / тыс. домов	-	-	-
Средняя жилищная обеспеченность населения	м ² общ.пл./ чел.	54,6	58,6	59,6
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Аптека	объект	-	1	1

Показатели	Единица измерения	Соврем. состояние (01.01.2023)	По генплану	
			первый этап (2030)	второй этап (расчетный срок, 2035)
	объект / тыс. жит.	-	1/0,62	1/0,74
Торговые объекты	кв. м. торг. пл.	30	270	270
	м. кв./ тыс. жит.	79	435	365
Объекты общественного питания	пос. мест	36	53	53
	пос. мест/ тыс. жит.	95	85	72
Объекты бытового обслуживания	объект	-	1	1
	объект / тыс. жит.	-	1/0,62	1/0,74
Спортивные объекты	объект	-	1	1
	объект / тыс. жит.	-	1/0,62	1/0,74
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети, в том числе:	км	4,7	4,7	4,7
главных улиц поселка	км	4,1	4,1	4,1
основных жилых улиц	км	0,6	0,6	0,6
Плотность уличной сети, в том числе:	км/кв.км	2,2	2,2	2,2
главных улиц поселка	км/кв.км	1,9	1,9	1,9
основных жилых улиц	км/кв.км	0,3	0,3	0,3
Протяженность линий общественного транспорта	км	-	2,3	2,3
Плотность линий общественного транспорта	км/кв.км	-	1,1	1,1
Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	ед.	-	-	-
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн. кВт ч	4,19	4,71	5,30
на коммунально-бытовые цели	млн. кВт ч	0,43	0,43	0,59
Потребление электроэнергии с учетом нужд теплоснабжения и пищевого приготовления	млн. кВт ч	4,19	13,19	17,27
Потребление природного газа, в том числе:	млн. куб. м /год	0,49	0,76	0,93

на коммунально-бытовые нужды населения	млн. куб. м /год	0,39	0,59	0,75
Потребление природного газа при использовании электроэнергии на	млн. куб. м /год	0,49	0,50	0,51
Показатели	Единица измерения	Соврем. состояние (01.01.2023)	По генплану	
			первый этап (2030)	второй этап (расчетный срок, 2035)
нужды теплоснабжения и пищевого приготовления				
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	0,29	0,43	0,49
Потребление тепла, в том числе:	МВт	-	0,2	0,2
на коммунально-бытовые цели	МВт	-	0,2	0,2
Водопотребление, в том числе:	тыс. куб. м/сутки	0,01	0,14	0,16
на питьевые цели (население)	тыс. куб. м/сутки	-	0,09	0,12
Объем бытовых сточных вод, в том числе:	тыс. куб. м/сутки	0,01	0,13	0,15
от населения	тыс. куб. м/сутки	-	0,09	0,11
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т /год	0,08	0,18	0,18
Территория, требующая инженерной подготовки, га	га	-	0,5	-
7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь санитарно-защитных зон*	га	33,59	28,34	28,34
Площадь ООПТ и их зон охраны	га	-	-	-
8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ГО И ЧС				
Средства оповещения	ед.	2	2	2

* приведена общая площадь территории в границах СЗЗ и санитарных разрывов без учета площади объектов, для которых они установлены

ЧАСТЬ II. ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН

РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

5.1. Цели градостроительного развития

Главными целями градостроительного освоения являются: реализация программы жилищной политики;

комплексное развитие данной территории в увязке с планировочной и функциональной организацией населенного пункта; расширение жилой зоны для нового усадебного строительства в границах населенного пункта;

формирование комфортной и безопасной для проживания, сомасштабной человеку жилой среды.

Утвержденный Детальный план является основанием для регулирования инвестиционных процессов и установления градостроительных требований (градостроительных регламентов) к её использованию и застройке.

Детальный план уточняет и конкретизирует решения генерального плана по планировочной и функциональной организации территории.

5.2. Положение проектируемого района в плане населенного пункта

Территория проектирования расположена в северо-западной части деревни Дубеи.

Границами детального плана являются: с севера – территория аг.Краснодворцы; с востока – жилая застройка д.Дубеи; с юга – жилая застройка д.Дубеи; с запада – территория для ведения сельского хозяйства ОАО «Краснодворцы»; для ведения лесного хозяйства.

Район новой усадебной застройки формируется на свободных от застройки землях в существующих границах населенного пункта.

В соответствии с предложениями генерального плана д. Дубеи в границах детального плана предусматривается формирование кварталов усадебной застройки на первом (до 2030 г.) и втором (до 2035 г.) этапах.

Предусматривается взаимоувязанное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры.

5.3. Технико-экономическое обоснование

Расчетная численность населения в границах ДП:

современное население – 0,04 тыс. человек; 1 этап (2030 год) – 0,28 тыс. человек; 2 этап (2025 год) – 0,4 тыс. человек.

Жилищный фонд (всего):

существующий – 2,5 тыс. кв.м. /0,02 тыс. домов; 1 этап – 17,82 тыс. кв.м. /0,14 тыс. домов.

2 этап – 25,8 тыс. кв.м. /0,2 тыс. домов. **Новое**

строительство:

1 этап – 15,3 тыс. кв.м. /0,12 тыс. домов – усадебный жилищный фонд (100%); 2 этап – 7,9 тыс. кв.м. /0,06 тыс. домов – усадебный жилищный фонд (100%). **Обеспеченность:**

существующая – 59,1 кв. м / человека; 1

этап – 64,1 кв. м / человека.

2 этап – 64,4 кв. м / человека.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства в границах ДП определена в параметрах 27,3 га. В границах детального плана будет формироваться только усадебная застройка.

Основной целью развития **социальной инфраструктуры** должно стать создание необходимых условий, в том числе для обеспечения всеобщей доступности объектов социально-гарантированного обслуживания.

В связи с этим приоритетными мероприятиями по улучшению качества обслуживания станут:

для населения, проживающего за пределами нормативной доступности, организация подвоза детей к учреждениям дошкольного и общего среднего образования; активизация мобильных форм обслуживания населения в области

торговли, медицины, культуры, почтовой связи. На

территории детального плана предусмотрено:

строительство торгово-обслуживающего объекта с расширенным спектром услуг, в составе которого: торговый объект на 240 кв.м. торговой площади, объект бытового обслуживания, аптеки; строительство спортивного объекта, включающегося в себя спортивный зал и объект общественного питания на 17 мест.

5.4. Планировочная организация, функциональное зонирование

Планировочная организация территории проектирования обусловлена решениями генерального плана.

Развитие планировочного каркаса намечено в направлении, параллельном улице Новая, которая является продолжением улицы Советская в Дубеях и улицы Полеская в Красноворцах. Формируется система небольших кварталов усадебной застройки с регулярной планировкой.

В границах детального плана сохраняются коридоры газопровода высокого давления и бытовой и дождевой канализации. Для этого выделена зона инженерных коммуникаций.

В детальном плане предусматривается создание небольших кварталов застройки для возведения одно-двухэтажных современных усадебных домов с земельными участками площадью 0,15-0,18 га.

На первом этапе (до 2030 года) предусмотрено разместить усадебную застройку в кварталах, примыкающих с запада к существующей застройке вдоль улицы Новая, до улицы Проектируемая №6 на севере и улицы Проектируемая №4 на западе, а также в кварталах по улицам Полевая и Проектируемая №2 до границ существующей застройки. На втором этапе освоения (до 2035 года) предусматривается освоение территории западнее улицы Проектируемая №4 и вдоль улицы Проектируемая №5 до границы населенного пункта и в восточной части детального плана вдоль улицы Проектируемая №1 и до границ населенного пункта.

Настоящим проектом уточняется территориальное (функциональное) зонирование территории, установленное генеральным планом.

Функциональное зонирование территории определяется с целью регулирования инвестиционных процессов в части установления градостроительных регламентов использования и застройки проектируемого района.

Детальным планом определяются территории для размещения следующих основных функциональных зон:

жилой (Ж); общественно-деловой (О); рекреационной (Р); транспортной инфраструктуры (Т); инженерной инфраструктуры (И).

Жилая зона (Ж)

К жилой зоне относятся территории жилой усадебной застройки.

К жилой зоне относятся территории жилой усадебной застройки низкой плотности (Ж-2.1).

Общественно-деловая зона (О)

К общественно-деловой зоне относится участок торговообслуживающих предприятий (О-2.3) и физкультурно-спортивных зданий и сооружений (О-2.7).

Рекреационная зона (Р)

Данная функциональная зона формируется участком озелененных территорий общего пользования с высокими рекреационными нагрузками (Р-1.1).

Транспортной инфраструктуры (Т)

Данная функциональная зона представлена территорией в границах «красных линий» улиц (Т-1.1).

Инженерной инфраструктуры (И)

К зоне инженерной инфраструктуры относятся коридоры инженерных объектов и коммуникаций (И-1.1, И-2.1).

5.5. Развитие системы озелененных территорий

Озелененные территории. При создании проекта детальной планировки д. Дубеи учитывались существующие особенности развития озелененных территорий, а также планировочные решения, предложенные генеральным планом д. Дубеи. Площадь озелененных территорий общего пользования сформирована с учетом потребности жителей перспективной численности населения в границах Детального плана.

Озелененные территории общего пользования предназначены для организации различных видов отдыха населения. Отнесение озелененной территории к рекреационной зоне общего пользования устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных функций соответствующего типа не менее 65% ее площади.

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

Р-1.2 – общего пользования со средними рекреационными нагрузками (сквер жилых районов).

При существующем количестве жителей (40 человек) необходимая площадь озелененных территорий общего пользования должна составлять не менее 0,048 гектар, для прогнозируемого количества жителей (400 человек) – не менее 0,48 гектар.

Детальным планом предусмотрено создание благоустроенных озелененных территорий общего пользования площадью (озелененные территории со средними рекреационными нагрузками – сквер) – 0,9 гектар.

Обеспеченность населения озелененными территориями общего пользования, формируемых непосредственно в границах Детального планирования, составит 22,5 квадратных метра на человека.

Озелененные территории специального назначения отсутствуют.

Озелененные территории ограниченного пользования дополняют систему озелененных территорий и включают озелененные участки для повседневного отдыха населения в жилой застройке, в местах отдыха в составе центров обслуживания, производственных территорий, административных, учебных, медицинских организаций, предназначенных для ограниченного контингента посетителей. Озелененные территории ограниченного пользования не выделяются в отдельную функциональную зону.

С учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 13,05 гектаров.

В систему озелененных территорий населенного пункта входят насаждения улиц и дорог, выполняющие, в основном, санитарногигиеническую функцию. Общая площадь насаждений улиц и дорог составит 3,25 гектаров.

Озелененность в границах Детального плана к расчетному сроку составит 36,0 процентов (без учета сельскохозяйственных земель, 0,1 гектар).

Мероприятия по развитию системы озелененных территорий:

обеспечение населения озелененными участками в жилой застройке 12 м²/человека; формирование и благоустройство сквера на пересечении улиц

Полевая

и Проектируемая №5; создание благоприятных условий повседневного кратковременного отдыха в местах проживания для всех возрастных и социальных групп путем оборудования и озеленения дворовых пространств; проведение озеленения территории застройки в границах Детального плана в соответствии с требованиями нормативов в области озеленения; создание защитных насаждений объектов озелененных территорий вдоль улиц и дорог.

5.6. Развитие транспортной инфраструктуры

Для обслуживания застройки на первом этапе в проекте предлагается строительство:

второстепенных жилых улиц (категория 3):

ул. Проектируемая №2 – 1,11 км; ул.

Проектируемая №3 – 0,55 км; ул.

Проектируемая №4 – 0,57 км;

участка ул. Проектируемая №5 (от ул. Полевая до ул. Проектируемая №2 – 0,19 км;

участка ул. Проектируемая №6 (от ул. Новая до ул. Проектируемая №4) – 0,37; участка ул. Проектируемая №7 (от ул.

Проектируемая №2 до ул. Проектируемая №4) – 0,24; ул.

Проектируемая №8 – 0,33 км.

На втором этапе предусмотрено строительство:

второстепенных жилых улиц (категория 3): ул.

Проектируемая №1 – 0,52 км;

участка ул. Проектируемая №5 (от ул. Полевая до ул. Проектируемая №6) – 0,58 км; участка ул. Проектируемая №6 (от ул. Проектируемая №4 до ул. Проектируемая №5) – 0,09 км; участка ул. Проектируемая №7 (от ул.

Проектируемая №4 до ул.

Проектируемая №5) – 0,09 км.

На первом этапе предусмотрена реконструкция:

второстепенных жилых улиц (категория 3): участка

ул. Полевая – 0,52 км.

К расчетному сроку необходима организация парковок для легковых автомобилей у объектов культурно-бытового назначения на 21 машиномест.

Предусмотрена организация автобусного движения протяженностью 0,51 км.

5.7. Развитие инженерной инфраструктуры

Основная задача – повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения территории детального плана населенного пункта 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 с детальным планом д. Дубеи Солигорского района».

Строительство трансформаторных подстанций (далее – ТП) 10/0,4 кВ, распределительных кабельных линий 10 кВ для связи новых ТП между собой и с существующей системой электроснабжения.

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 с детальным планом д. Дубеи Солигорского района».

Строительство шкафных газорегуляторных пунктов, а также газопроводов высокого и среднего давления, реконструкция (перекладка) существующих газопроводов, при необходимости.

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

Теплоснабжение

Организация отопления и горячего водоснабжения усадебной застройки от индивидуальных теплогенераторов с использованием природного газа, электрической энергии, местных видов топлива.

Обеспечение теплом объектов общественной застройки от локальных источников тепла.

Связь

Строительство новой кабельной телефонной канализации.

Водоснабжение

Организация централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения на территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план с детальным планом д. Дубеи Солигорского района».

Строительство водопроводных сетей и обеспечение гарантированной подачи воды потребителям в соответствии с действующими нормативными требованиями.

Канализация

Организация централизованной системы водоотведения (канализации) на территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план с детальным планом д. Дубеи Солигорского района».

Строительство самотечных канализационных сетей, канализационной насосной станции с напорными трубопроводами.

Санитарная очистка территории

Развитие и усовершенствование действующей системы плановорегулярной санитарной очистки территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план с детальным планом д. Дубеи Солигорского района».

Совершенствование раздельного сбора коммунальных отходов, организация заготовки вторичных материальных ресурсов для их дальнейшего использования.

Вертикальная планировка

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

Дождевая канализация

Организация системы отведения дождевых и талых вод с территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план с детальным планом д. Дубеи Солигорского района».

Создание системы дренажа для отведения и разгрузки поверхностных и грунтовых вод.

5.8. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды

В целях обеспечения благоприятных условий проживания населения и предупреждения негативного воздействия на окружающую среду Детальным планом предусматриваются градостроительные проектные решения экологической направленности с учетом выполнения природоохранных и санитарно-гигиенических требований:

формирование насаждений улиц и дорог, направленные на снижение поступления загрязняющих веществ в природные среды от низких источников загрязнения (автомобильный транспорт); выполнение норматива озелененности территорий Детального плана в соответствии с требованиями таблицы 2.4 экологических норм и правил ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»; проведение инженерно-технических мероприятий, направленных на улучшение качества воды, подаваемой населению; снятие, использование и сохранение плодородного слоя почв, предусмотреть проектами строительства;

соблюдение режима санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и минимальных расстояний от проектируемых объектов в

соответствии с требованиями действующих ТНПА и НПА; установление расчетного размера санитарно-защитных зон для проектируемых котельных на основании расчетов рассеивания выбросов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе (с учетом фона), уровней физического воздействия; целенаправленное увеличение площади озелененных территорий общего пользования с учетом существующих насаждений и новых посадок; проведение мероприятий по регулированию распространения и

численности инвазивных растений; при размещении объектов строительства на дальнейших стадиях проектирования необходимо дополнительное проведение предпроектного анализа компонентов природной среды на участках нового строительства с целью получения достоверных данных о их состоянии на основе требований ТКП 45-1.02-253-2012*(02250) «Инженерно-геологические изыскания для строительства. Правила проведения» и предотвращения, минимизации и ликвидации нежелательных последствий воздействия на человека и экосистемы. В т.ч., проведение обследования почв в зонах повышенного риска (на территориях спортивных площадок, жилой застройки и др.); при освоении новых территорий под застройку предусмотреть максимально возможный уровень озелененности в соответствии с регламентами настоящего Детального плана; развитие и совершенствование действующей системы санитарной

очистки территории; дальнейшее развитие системы раздельного сбора коммунальных отходов от населения с учетом извлечения вторичных материальных ресурсов и отгрузкой их на дальнейшее использование; организация системы сбора, использования и (или) обезвреживания от населения сложнобытовой техники и иных товаров, утративших свои потребительские свойства, в том числе отходов, содержащих в своем составе опасные вещества (ртутные термометры, батарейки, ртутьсодержащие лампы и др.); проведение измерений мощности экспозиционной дозы гамма-

излучения естественных и техногенных радионуклидов при отводе земельных участков под новое строительство и приемке объектов в эксплуатацию, а также применение строительных материалов, соответствующих нормам радиационной безопасности по удельной эффективной активности естественных радионуклидов;

применение дорожных покрытий, обеспечивающих наименьший уровень шума и запыленности при движении транспортных средств.

РАЗДЕЛ 6. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

6.1. Жилищное строительство и развитие системы общественного обслуживания

В соответствии с первым этапом предусмотрена программа первоочередных мероприятий.

Жилищное строительство:

- Всего: 15,3 тыс. кв. м / 0,12 тыс. домов;
- Структура новой застройки: 100 % – усадебная.
- Потребность в новых территориях для жилищного строительства всего – 17,1 га.

Система общественного обслуживания:

строительство торгово-обслуживающего объекта с расширенным спектром услуг, в составе которого: торговый объект на 240 кв.м. торговой площади, объект бытового обслуживания, аптеки; строительство спортивного объекта, включающегося в себя спортивный зал и объект общественного питания на 17 мест.

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; активизация мобильных форм обслуживания населения в области

торговли, медицины, культуры, почтовой связи.

6.2. Развитие транспортной инфраструктуры

На первом этапе предусмотрено строительство: второстепенных жилых улиц (категория З): ул. Проектируемая №2 – 1,11 км; ул. Проектируемая №3 – 0,55 км; ул. Проектируемая №4 – 0,57 км; участка ул. Проектируемая №5 (от ул. Полевая до ул. Проектируемая №2 – 0,19 км; участка ул. Проектируемая №6 (от ул. Новая до ул. Проектируемая №4) – 0,37; участка ул. Проектируемая №7 (от ул. Проектируемая №2 до

ул. Проектируемая №4) – 0,24; ул.

Проектируемая №8 – 0,33 км.

На первом этапе предусмотрена реконструкция:

второстепенных жилых улиц (категория З): участка

ул. Полевая – 0,52 км.

6.3. Развитие инженерной инфраструктуры

Основные мероприятия по развитию инженерного обеспечения, подлежащие конкретизации при последующем проектировании:

Электроснабжение

Строительство трансформаторных подстанций (далее – ТП) 10/0,4 кВ, распределительных кабельных линий 10 кВ для связи новых ТП между собой и с существующей системой электроснабжения.

Реконструкция существующих сетей и сооружений электроснабжения 10 кВ.

Газоснабжение

Строительство шкафных газорегуляторных пунктов, а также газопроводов высокого и среднего давления, реконструкция (перекладка) существующих газопроводов, при необходимости.

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

Теплоснабжение

Организация отопления и горячего водоснабжения усадебной застройки от индивидуальных теплогенераторов с использованием природного газа, электрической энергии, местных видов топлива.

Обеспечение теплом объектов общественной застройки от локальных источников тепла.

Связь

Строительство новой кабельной телефонной канализации.

Водоснабжение

Строительство водопроводных сетей и обеспечение гарантированной подачи воды потребителям в соответствии с действующими нормативными требованиями.

Канализация

Строительство самотечных канализационных сетей, канализационной насосной станции с напорными трубопроводами.

Санитарная очистка территории

Совершенствование отдельного сбора коммунальных отходов, организация заготовки вторичных материальных ресурсов для их дальнейшего использования.

Вертикальная планировка

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

Дождевая канализация

Создание системы дренажа для отведения и разгрузки поверхностных и грунтовых вод.

6.4. Развитие системы озелененных территорий

Мероприятия по развитию системы озелененных территорий: формирование и благоустройство сквера на пересечении улиц Полевая и Проектируемая №5; проведение озеленения территории застройки в границах Детального плана в соответствии с требованиями нормативов в области озеленения.

6.5. Охрана окружающей среды

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

соблюдение режима санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и минимальных расстояний от проектируемых объектов в соответствии с требованиями действующих ТНПА и НПА; при размещении объектов строительства на дальнейших стадиях проектирования необходимо дополнительное проведение предпроектного анализа компонентов природной среды на участках нового строительства с целью получения достоверных данных о их состоянии на основе требований ТКП 45-1.02-253-2012*(02250) «Инженерно-геологические изыскания для строительства. Правила проведения» и предотвращения, минимизации и ликвидации нежелательных последствий воздействия на человека и экосистемы. В т.ч., проведение обследования почв в зонах повышенного риска

(на территориях спортивных площадок, жилой застройки и др.); проведение измерений мощности экспозиционной дозы гамма-излучения естественных и техногенных радионуклидов при отводе земельных участков под новое строительство и приемке объектов в эксплуатацию, а также применение строительных материалов, соответствующих нормам радиационной безопасности по удельной эффективной активности.

РАЗДЕЛ 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

7.1. Цели регламентов

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

В соответствии с генеральным планом поселка преимущественной функцией на рассматриваемой территории является жилая усадебная и общественная застройка.

Настоящим проектом предусматривается создание плана функционального использования территории проектируемого района, детализирующего градостроительное зонирование, установленное генеральным планом. В свою очередь, *регламенты, установленные детальным планом, могут конкретизироваться на последующих стадиях проектирования.*

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

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

Режимы и регламенты устанавливают перечень типов и видов функциональных и регулируемых зон в пределах рассматриваемого района.

7.2. Виды регламентов

В детальном плане установлены градостроительные регламенты следующих видов:

функциональные; строительные;
инфраструктурные;
специальные (санитарно-гигиенические, природоохранные, по предупреждению ЧС).

Функциональные регламенты

Все типы функциональных зон устанавливаются с учетом их градостроительного значения, при соответствии санитарно-гигиеническим, эстетическим и другим требованиям.

Типология функционально-планировочных зон принята в соответствии с «Законом об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь».

В границах детального плана выделяются типы и виды функциональных зон с применением буквенных индексов.

Тип основного функционального назначения зоны устанавливается по территориально-преобладающему (не менее 50-60%) типу деятельности и характеру застройки.

Подтип зоны определяется интенсивностью использования территории.

Вид зоны определяется преимущественной специализацией функциональной зоны.

Подвид зоны выделяется с учетом планировочных ограничений.

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ	
	Регулирующие зоны		
Ж	ЖИЛАЯ ЗОНА		
	Жилая усадебная застройка (Ж-2)	Ж-2.1	Низкоплотная
О	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА		
	Общественная специализированная застройка (О-2)	О-2.3	Торгово-обслуживающих предприятий
Р	РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА		
	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)	Р-1.2	Со средними рекреационными нагрузками: скверы
Т	ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ		
	Транспортных коммуникаций (Т-1)	Т-1.1	Улиц и дорог
	Регулируемые зоны		

Охраны окружающей среды

Регламенты функционального использования территорий в жилых зонах

Тип и подтипы жилых зон

В границах детального плана **жилые зоны (Ж)** формируются усадебной застройкой.

Зона жилой усадебной застройки (Ж-2.1) включает жилые территории усадебной застройки, на которых расположены:

- усадебная застройка городского типа, коттеджная застройка с земельными участками, которые не могут быть использованы в качестве подсобного хозяйства для содержания скота и птицы;
- объекты повседневного обслуживания;
- зеленые насаждения;
- улицы, проезды;
- объекты инженерной инфраструктуры

Виды объектов, разрешенных и запрещенных к размещению в жилых зонах

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

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне	Примечание
ОСНОВНЫЕ		
Усадебные жилые дома с земельным участком 0,15 га, застройки	блокированные и коттеджи О включая площадь	
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ		
Специализированные школы (музыкальные, художественные, спортивные)	В	

Учреждения дополнительного образования детей и молодежи (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств, эстетического воспитания, спортивные, воскресные школы)	В	
Учреждения здравоохранения и соцобеспечения	В	
Торговые объекты, объекты общественного питания, бытового обслуживания для постоянно проживающего населения	В*	*Объекты повседневного и периодического обслуживания, отнесенные к общественным территориям (в расчете на проживающее население)
Физкультурно-спортивные сооружения	В	
то же для постоянно проживающего населения	О	
Промышленные предприятия	З	
Коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы, станции аэрации)	З	
Объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции)	З	
Объекты озеленения	О	

Режимы размещения:

- О - основное (разрешенное в общем порядке); В
- возможное (разрешенное в общем порядке); З
- запрещенное.

Формирование жилой застройки следует осуществлять с учетом следующих принципов:

- 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; 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).

Параметры застройки

Интенсивность градостроительного освоения жилых зон

Показатели интенсивности градостроительного освоения в жилой усадебной застройке:

Тип застройки		Количество квартир (домов) на 1 га (брутто), кв./га	Плотность населения, чел./га	Коэффициент интенсивности застройки участка, Кин	Коэффициент застройки
Ж-2.1	Усадебная низкоплотная	6	15-18	0,15-0,30	0,1

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

№ п/п	Тип зоны жилой застройки	Доля территорий, %	
		усадебная застройка	общественная застройка
1	Ж-2	более 70%	не более 30%

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

№ п/п	Подтип зоны жилой застройки	Показатели освоения		
		процент застроенности	процент поверхности с твердым покрытием	процент озелененности
	Зона жилой усадебной застройки	10–25	10-25	30–40

Физические параметры

Физические параметры	Типы участков усадебной застройки
----------------------	-----------------------------------

№ п/п		Низкоплотная
1	Величина земельного участка, включая площадь застройки, га	0,15-0,20
2	Высота застройки, эт.	1-2*
3	Общая площадь дома, кв.м	130**

* при необходимости возможно устройства мансардного этажа.

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

Линии застройки нанесены на чертеж Детального плана и фиксируют линии, на которых должны быть размещены главные фасады зданий в соответствии с ТКП 45-3.03-227-2010. Расположение объектов на участках и к линиям регулирования застройки в соответствии с графическими материалами – для усадебной застройки линии регулирования устанавливаются на расстоянии 3 метров от красных линий улиц (границ участков).

Подробно параметры планировки и застройки жилых территорий в функционально-планировочных элементах населенного пункта устанавливаются при разработке проектов на последующих стадиях проектирования.

Регламенты функционального использования территорий в общественно-деловых зонах Тип и подтипы общественно-деловых зон

В границах детального плана общественно-деловая зона (О) представлена общественной специализированной (О-2) – проектируемым объектом торгово-обслуживающего предприятия (О-2.3).

Параметры застройки

Интенсивность градостроительного освоения территорий общественных зон в соответствии с таблицей

Индексы	Подтип зоны общественной застройки	Коэффициент интенсивности застройки территории, Кин	Коэффициент застройки
О-2.3	Торгово-обслуживающих предприятий	0,2-0,4	0,2-0,3

Показатели застроенности и озелененности территории устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Индексы	Подтип зоны общественной застройки	Показатели освоения, %		
			застроен - ность	поверхност ь с твердым покрытием	озелененность
	О-2.3	Торгово-обслуживающих предприятий	до 50	до 40	не менее 25

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

Этажность для новой общественной застройки не выше 1-3 этажей с мансардой.

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

Регламенты функционального использования территорий в рекреационных зонах

Регламент функциональный Вид

зоны – рекреационная.

Тип зоны:

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

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

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

На территориях зон с учетом условий их размещения могут находиться все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения, объекты общественного назначения в составе объектов озеленения

(административные, 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 рекреационных зонах допускается сохранение ранее освоенных территорий другого типа (общественной и усадебной жилой застройки, инженерно-транспортных коммуникаций и объектов специального назначения), строительство и реконструкция инженерных сетей, сооружений (скважины для добычи подземных вод для обеспечения хозяйственно-питьевого водоснабжения, локальные очистные сооружения компактного типа с инфильтрацией в грунт, КНС) и коммуникаций.

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

На землях сторонних пользователей в рекреационных зонах с регламентом «сохранение существующего использования» в границах участков допускается:

реконструкция существующих зданий, сооружений и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; новое строительство в объеме, необходимом для безопасного функционирования; благоустройство и озеленение территории.

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

Регламент строительный Соотношение видов использования территории

Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки устанавливается в соответствии с требованиями действующей редакции Закона Республики Беларусь «О растительном мире» и ЭкоНиП 17.01.06-001

«Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности».

Соотношение видов использования территории в рекреационных зонах представлено в следующей таблице.

Таблица – Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, нормативы озелененности, а также допустимые рекреационные нагрузки.

Тип рекреационной зоны	Уровень благоустройства	Показатели освоения, %			Допустимые рекреационные нагрузки, чел./га
		застроенность, не более	тропиночнопрогулочная сеть с площадками отдыха, не более	озелененность, не менее	
Общего пользования со средними рекреационными нагрузками и Р-1.2	Парковый. Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	1*	34*	65*	40-60

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

Регламенты функционального использования территорий в зонах транспортной инфраструктуры

Территории транспортных коммуникаций включают в себя территории улиц и проездов, транспортных узлов и развязок, а также иных коммуникационных коридоров транспортного профиля.

Территории, определённые под транспортные коммуникации (Т-1.1), должны составлять, как правило, не менее 80% всей территории

функциональной зоны. Озеленённость данных территорий должна быть не менее 24,6%.

Инфраструктурные регламенты

Общее водопотребление – 0,08 тыс.куб.м/сут.

Объем сточных вод – 0,07 тыс.куб.м/сут.

Суммарная электрическая нагрузка – 0,41 МВт.

Суммарное газопотребление – 0,52 млн.куб.м/год.

Суммарное теплотребление – 0,2 МВт.

Количество номеров (портов) телефонной связи – 0,22 тыс. номеров (портов).

Количество коммунальных отходов – 0,10 тыс. т/год.

Территория, требующая инженерной подготовки – 0,5 га.

Автомобильные парковки для объектов общественного назначения – 21 машино-место.

Экологические регламенты

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории населенного пункта являются:

природные территории, подлежащие специальной охране; санитарно-гигиенические планировочные ограничения.

Регулируемые зоны, отличаются от функциональных зон тем, что физически не являются базисом и целью развития территории населенных пунктов, не могут приватизироваться и быть объектом недвижимости, но выполняют задачу управления функциональными зонами и являются дополнительным обосновывающим фактором для основных регламентов застройки.

Зоны природных территорий, подлежащих специальной охране, такие как скверы, попадают одновременно в обе классификации – в регулирующие функциональные зоны и в регулируемые зон.

Зоны природоохранные и зоны санитарно-защитные приняты в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами. Вынесены на чертежах.

К природным территориям, подлежащим специальной охране относятся скверы.

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

Осуществление хозяйственной и иной деятельности в границах скверов регулируется Законом Республики Беларусь «О растительном мире».

На природных территориях, подлежащих специальной охране, могут устанавливаться ограничения и запреты на осуществление отдельных видов хозяйственной и иной деятельности. Указанные ограничения и запреты учитываются при разработке и реализации градостроительных проектов.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают санитарно-защитные зоны и охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры.

Охранные зоны воздушных линий электропередачи устанавливаются в соответствии с требованиями постановления Совета Министров Республики Беларусь от 21.11.2022 г. №794. Работы в охранных зонах электрических сетей необходимо согласовывать с организациями-владельцами линий.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения установлены в соответствии с требованиями «Специфические санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду»¹, и других ТНПА в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

РАЗДЕЛ 8. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

Наименование показателя	Единица измерения	сущ.	1 этап (2030 г.)	2 этап (2035 г.)
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс.чел.	0,04	0,28	0,40
Плотность населения	чел./га	1	6	8
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории в границах детального планирования	га/%	48/100,0	48/100,0	48/100,0
Жилая усадебная	га/%	4,3/9,0	21,4/44,6	31,6/65,8
Общественно-деловая	га/%	0/0,0	0,3/0,6	0,3/0,6
Рекреационная (озелененные территории)		0/0,0	0,9/1,9	0,9/1,9

¹ Утверждены постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 № 847.

Транспортной инфраструктуры	га/%	2,7/5,6	10,2/21,3	13/27,1
Инженерной инфраструктуры	га/%	2/4,2	2,1/4,4	2,1/4,4
Прочее(в том числе и с/х назначения)	га/%	37,8/78,8	13,1/27,3	0,1/0,2
Ландшафтные	га/%	1,2/2,5	-	-
Общая территория в расчете на одного жителя	м ² /чел.	12000	1714	1200
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в т.ч.	тыс. ед. (квартир, домов), тыс. м ² общей площади	0,02/2,5	0,14/17,8	0,2/25,8
в том числе:				
усадебного	тыс. ед (домов), тыс. м ² общей площади	0,02/2,5	0,14/17,8	0,2/25,8
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м ² /чел.	59,1	64,1	64,4
Прирост жилищного фонда	тыс. ед (квартир, домов), тыс. м ² общей площади	-	0,12/15,3	0,06/7,9
Средняя плотность жилищного фонда	ед/га, м ² /га	-	7/895	6/775
в том числе:				
усадебного	ед/га, м ² /га	-	7/895	6/775
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Аптека	объект	-	1	1
	объект / тыс. жит.	-	1/0,28	1/0,4
Торговые объекты	кв. м. торг. пл.	-	240	240
	м. кв./ тыс. жит.	-	857	600
Объекты общественного питания	пос. мест	-	17	17
	пос. мест/ тыс. жит.	-	61	43
Объекты бытового обслуживания	объект	-	1	1
	объект / тыс. жит.	-	1/0,28	1/0,4
Спортивные объекты	объект	-	1	1
	объект / тыс. жит.	-	1/0,28	1/0,4

5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети (всего)	км	0,72	4,60	5,88
в том числе:				
главных улиц поселков Г	км	0,51	0,51	0,51
местного значения категории З	машино-мест	0,21	4,09	5,37
Автомобильные стоянки и парковки	машино-мест	-	-	-
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Общее водопотребление	тыс.куб.м/сут	-	0,04	0,08
Объем сточных вод	тыс.куб.м/сут.	-	0,03	0,07
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	0,07	0,38	0,41
Суммарное газопотребление	млн.куб.м/год	-	0,39	0,52
Суммарное теплотребление	МВт	-	0,2	0,2
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	0,02	0,15	0,22
Количество коммунальных отходов	тыс.т/год	0,01	0,03	0,10
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	0,5	-
7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Озелененность территории	%	35,2	35,6	36,0
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования в границах проектирования	кв.м /чел.	-	32,14	22,5
Площадь санитарно-защитных зон*	га	1,06	0,22	0,22
Площадь ООПТ и их зон охраны (при наличии)	га/%	-	-	-

*приведена общая площадь территории в границах СЗЗ и санитарных разрывов без учета площади объектов, для которых они установлены