

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

Заказчик: Солигорский районный исполнительный комитет

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН П.ЧИЖОВКА
СОЛИГОРСКОГО РАЙОНА
С ПРОЕКТОМ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН

39.21-00.ОП.ГР-2

июль, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ПРОЕКТИРУЕМОГО РАЙОНА	4
1. Цели градостроительного развития.....	4
2. Стратегия развития района.....	4
2.1. Положение проектируемого района в плане населенного пункта. Стратегия развития по генеральному плану.....	4
2.2. Архитектурно-планировочное решение и функциональное зонирование территории	5
2.3. Техничко-экономическое обоснование	6
2.4. Развитие системы озелененных территорий, физкультуры и спорта	7
2.5. Развитие транспортного обслуживания.....	10
2.6. Развитие системы инженерного обеспечения	10
2.7. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды	12
2.8. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно- технические мероприятия по гражданской обороне.	14
РАЗДЕЛ 2. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ.....	15
3. Планируемые мероприятия.....	15
3.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания	15
3.2. Развитие системы озелененных территорий	15
3.3. Развитие транспортного обслуживания.....	16
3.4. Развитие инженерной инфраструктуры.....	16
3.5. Охрана окружающей среды	17
3.6. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно- технические мероприятия по гражданской обороне.	17
РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	18
4. Функциональное зонирование территории. Система регламентов	18
5. Типология функциональных зон.....	24
6. Регламенты основных типов функциональных зон.....	26
6.1. Жилые зоны	26
6.2. Общественно-деловые зоны	30
6.3. Рекреационные зоны.....	34
6.4. Дополнительные зоны	38
РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА.....	42

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект «Генеральный план п. Чижовка Солигорского района с проектом детального планирования» (далее – Проект) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» на основании решения Минского областного исполнительного комитета от 17.03.2021 № 180, а также решения Солигорского районного исполнительного комитета от 08.04.2021 № 672 и в соответствии с заданием на проектирование Солигорского районного исполнительного комитета.

В составе Проекта разработан план детальной планировки (далее – Детальный план) на территорию п. Чижовка в границах: с северо-востока – территория ОАО «Горняк»; с востока – ул. Проектируемая № 1; с юга – ул. Проектируемая № 5; с запада – территория ОАО «Краснодворцы».

Площадь территории в границах Детального плана составляет 49 га.

Необходимость разработки Проекта обусловлена дальнейшим социально-экономическим развитием региона и преобразованием территорий п. Чижовка с созданием комфортного, привлекательного, современного населенного пункта.

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

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

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

Проект разработан на информационной базе и исходных данных на 1 января 2021 г. с установлением следующих этапов планирования:

1 этап реализации (далее – 1 этап) – 2030 год;

2 этап (расчетный срок, далее – 2 этап) – 2035 год.

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

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ПРОЕКТИРУЕМОГО РАЙОНА

1. Цели градостроительного развития

Целью градостроительного развития территорий п. Чижовка в границах Детального плана является создание благоприятной, безопасной, безбарьерной и разнообразной среды жизнедеятельности.

Основные задачи освоения данной территории заключаются в следующем:

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

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

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

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

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

2. Стратегия развития района

2.1. Положение проектируемого района в плане населенного пункта.

Стратегия развития по генеральному плану

Территория в границах Детального плана (далее – проектируемый район) составляет 49 га, расположена в северо-западной части п. Чижовка.

Границами в соответствии с заданием на проектирование определены: с северо-востока – территория ОАО «Горняк»; с востока – ул. Проектируемая № 1; с юга – ул. Проектируемая № 5; с запада – территория ОАО «Краснодворцы».

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

- размещение жилой усадебной застройки на 1 и 2 этапах;

- формирование общественно-деловых зон с размещением объектов обслуживания;
- формирование транспортного каркаса и совершенствование уличной сети;
- создание пешеходных связей;
- создание рекреационных зон.

2.2. Архитектурно-планировочное решение и функциональное зонирование территории

Территорию проектируемого района занимают свободные от застройки пахотные земли поселка Чижовка.

С северо-востока к проектируемому району примыкают сельскохозяйственные пахотные земли ОАО «Горняк», с востока – жилая усадебная застройка п. Чижовка по ул. Молодежная, с юга – жилая усадебная застройка п. Чижовка по ул. Кленовая и территория пахотных земель п. Чижовка, на которую разработан градостроительный проект «Проект детальной планировки района индивидуальной жилой застройки по ул. Шахтерской в п. Чижовка Солигорского района», с запада – сельскохозяйственные пахотные земли ОАО «Краснодворцы».

Вся территория проектируемого района является благоприятной для строительства, рельеф ровный с небольшим понижением в юго-западной части. В северо-восточной части имеет небольшой участок неиспользуемых земель с редкими кустарниковыми насаждениями.

Основа планировочной структуры проектируемого района заложена решениями Генерального плана по ее развитию, территориальная организация определена функциональным зонированием.

Основу **урбанизированного каркаса** проектируемого района составляют магистральная улица районного значения Проектируемая № 1, а также основные жилые улицы Проектируемые №№ 2-3, дополняют транспортно-планировочный каркас второстепенные жилые улицы Проектируемые №№ 4-12.

Сформированная система улиц обеспечит:

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

Природный каркас проектируемого района формируется озелененными территориями общего пользования и планировочно увязан с общественными объектами и существующей кустарниковой растительностью.

Структура проектируемого района имеет компактную, прямоугольную квартальную модель.

Развитие планировочной структуры проектируемого района формируется за счет:

создания транспортной инфраструктуры в границах «красных линий» улиц;

формирования новых кварталов застройки.

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

Зонирование территории по преимущественному функциональному использованию представлено основными зонами: жилой застройки, общественно-деловой и рекреационной.

Развитие функционального зонирования проектируемой территории предусматривает:

преимущество функционального зонирования по отношению к решениям Генерального плана;

формирование общественного центра населенного пункта;

формирование функциональных зон новой жилой усадебной застройки;

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

Жилая зона представлена жилой усадебной низкоплотной застройкой.

В части развития жилой застройки Детальным планом предусмотрено:

на 1 этапе

развитие жилой усадебной застройки в квартале улиц Проектируемая № 2, Проектируемая № 11, Проектируемая № 5, Проектируемая № 3;

на 2 этапе

развитие жилой усадебной застройки в квартале улиц Проектируемая № 2, Проектируемая № 3, Проектируемая № 7, граница проектируемого района, Проектируемая № 11, Проектируемая № 12, Проектируемая № 1.

Общественно-деловая зона

Совершенствование функционально-планировочной организации проектируемого района предполагает развитие зон общественной многофункциональной и специализированной застройки.

Для развития системы общественно-деловой застройки проектируемого района Детальным планом предусмотрено:

строительство многофункционального общественного комплекса на пересечении улиц Проектируемая № 1 и Проектируемая № 2;

строительства детского дошкольного учреждения по ул. Проектируемая № 1.

2.3. Технико-экономическое обоснование

Расчетная численность населения в границах ДП

1 этап - 0, 2 тыс. человек

2 этап - 0, 69 тыс. человек.

Жилищный фонд (всего):

1 этап - 8, 55 тыс. кв. м/57 домов

2 этап - 29, 7 тыс. кв. м/ 198 домов

Новое строительство:

1 этап - 8, 55 тыс. кв. м/57 домов

2 этап - 21, 45 тыс. кв. м/ 141 дом

Обеспеченность жилищным фондом:

1 этап - 43, 0 кв. м/чел.

2 этап - 43, 0 кв. м/чел.

Средний размер усадебного дома - 150 кв. м.

Средний размер земельного участка - до 0,20 га

Потребность в территориях нового для жилищного строительства в границах детального плана определена в параметрах 30,09 га, в том числе в период 1 этапа - 8,46 га.

Система общественного обслуживания и социальных пространств предусматривает:

Строительство объектов социально-гарантированного обслуживания, для населения проживающего на данной территории предусмотрено в период первой очереди строительства. Система новых объектов обслуживания предлагаемых к размещению на территории новой усадебной застройки увязана с наличием существующих объектов социально-гарантированного обслуживания населения на территории сельского совета.

Основные и базовые объекты социально-гарантированного обслуживания расположены на территории Чижевичского сельского Совета и доступны для населения проектируемого района индивидуальной жилой застройки.

2.4. Развитие системы озелененных территорий, физкультуры и спорта

Благоустроенные озелененные территории общего пользования в границах детального плана отсутствуют.

В соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»¹, а также согласно рекомендациям «Правила проведения озеленения населенных пунктов» обеспеченность п.Чижевка озелененными территориями общего пользования как для сельского населенного пункта должна составлять не менее 12 м²/чел.

В соответствии с требованиями СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»² в районах усадебной жилой застройки необходимо размещать озелененные территории (парки, скверы) исходя из

¹ Принят Постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Г "Об утверждении экологических норм и правил"

² Утверждены и введены в действие постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27 ноября 2020 г. № 94

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

Проектная численность населения на планируемой территории в жилой усадебной застройке составляет 693 чел. Нормативно обоснованная площадь озелененных территорий общего пользования в жилой усадебной застройке должна составлять не менее 0,83 га. Проектом генерального плана планируется создание озелененных территорий общего пользования площадью 3,19 га, что обеспечивает соблюдение норматива.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах проекта составит 19,01 га, в том числе общего пользования – 3,19 га (таблица 2.4.1). Площадь территорий общего пользования сформирована с учетом потребности планируемого количества жителей на территории детального плана п.Чижовка.

Таблица 2.4.1 Состав озелененных территорий п.Чижовка

Озелененные территории	2035 г., га
общего пользования	3,19
ограниченного пользования	12,41
улиц и дорог	3,5
Всего	19,01

*площадь озелененных территорий специального назначения принята с учетом процента озелененности функциональной зоны в 70% в целях достижения норматива озелененности населенного пункта

По степени рекреационной нагрузки в границах п. Чижовка выделена одна территориальная зона:

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

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

При реализации проекта детального плана обеспеченность озелененными территориями общего пользования составит 46м²/чел., что соответствует нормативам.

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

В балансе территорий различных объектов необходимо соблюдать % озелененности в соответствии с таблицей 2.4.2.

Таблица 2.4.2. Показатель озелененности основных функциональных зон

Функциональное назначение территории	Уровень озелененности, не менее, %	Минимальная площадь озелененных территорий (2 этап), га
жилая усадебная	40	12,04
общественная	25	0,38
улицы и дороги	24,6	3,5

*уровень озеленения устанавливается в зависимости от функционального назначения территории общественного объекта в соответствии с ЭкоНиП

**в проекте использовано средневзвешенное процентное значение с учетом % озеленения для различных общественных объектов (от 25% до 60%)

С учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 12,41 га. Озелененность населенного пункта к концу второго этапа составит 39 % (без учета прочих земель).

В систему озелененных территорий входят насаждения улиц и дорог, выполняющие эстетическую, архитектурно-декоративную, шумозащитную, пылезащитную, санитарно-гигиеническую функции. Создание насаждений данной категории также способствует выносу загрязненного воздуха с жилых территорий позволяет снизить уровни загрязнения атмосферного воздуха от мобильных источников на прилегающие территории. Общая площадь насаждений улиц и дорог к расчетному представлена в таблице 2.4.1.

Генеральным планом предусматривается проведение основных первоочередных мероприятий в области развития озелененных территорий населенного пункта:

формирование благоустроенных озелененных территорий общего пользования в количестве не менее 12 м² озелененных территорий на человека;

создание и проведение благоустройства сквера у учреждения дошкольного образования соответственно на 1 этапе реализации;

создание скверов соответствующего уровня по улицам Проектируемая №11, Проектируемая №6, на пересечении улиц Проектируемая №11 и Проектируемая №12 на 2 этапе;

предусмотреть создание защитных насаждений объектов озелененных территорий общего пользования со стороны проездов, а также вдоль улиц и дорог.

Развитие физической культуры и спорта. По состоянию на 03.02.2022 г. на территории п. Чижовка объекты физической культуры, спорта и туризма отсутствуют.

В соответствии с требованиями СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»³ в населенных пунктах с численностью населения более 200 человек следует размещать не менее одного сооружения (спортивная площадка, футбольное поле, спортивный зал (помещение для занятий физическими упражнениями и спортом)).

³ Утверждены и введены в действие постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27 ноября 2020 г. № 94

Для развития комплекса физкультурно-оздоровительных объектов и сооружений настоящим детальным планом предусматривается оборудование спортивного и тренажерного залов в составе многофункционального общественного центра.

2.5. Развитие транспортного обслуживания

Проектом предлагается на 1 этапе строительство:

участка ул. Проектируемая №1 – 0,21 км;
участка ул. Проектируемая №3 – 0,15 км;
участка ул. Проектируемая №9 – 0,22 км;
участка ул. Проектируемая №10 – 0,25 км;
участка ул. Проектируемая №11 – 0,25 км;
ул. Проектируемая №2 – 0,70 км;
ул. Проектируемая №5 – 0,69 км.

На 2 этапе предусмотрено строительство:

участка ул. Проектируемая №1 – 0,15 км;
участка ул. Проектируемая №3 – 0,74 км;
участка ул. Проектируемая №9 – 0,65 км;
участка ул. Проектируемая №10 – 0,85 км;
участка ул. Проектируемая №11 – 0,72 км;
ул. Проектируемая №6 – 0,42 км;
ул. Проектируемая №7 – 0,27 км;
ул. Проектируемая №8 – 0,18 км;
ул. Проектируемая №12 – 0,24 км.

К расчетному сроку необходима организация парковок для временного хранения легковых автомобилей у объектов культурно-бытового назначения 56 машино-мест.

2.6. Развитие системы инженерного обеспечения

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

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры носят рекомендательный характер.

Электроснабжение

Развитие системы электроснабжения территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план п. Чижовка с проектом детального планирования» (далее – Генеральный план).

Строительство трансформаторных подстанций ТП-10/0,4 кВ, распределительных кабельных линий 10 кВ для связи с существующей системой электроснабжения.

Газоснабжение

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

Строительство газопроводов среднего давления.

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

Теплоснабжение

Организация отопления и горячего водоснабжения новой усадебной застройки от индивидуальных теплогенераторов.

Организация теплоснабжения объектов социальной инфраструктуры от локальных котельных.

Связь

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

Строительство новой кабельной телефонной канализации.

Водоснабжение

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

Строительство кольцевых водопроводных сетей.

Водоотведение (канализация)

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

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

Санитарная очистка территории

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

Максимальное вовлечение отходов в оборот в качестве вторичного сырья.

По дождевой канализации

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

Строительство закрытых сетей дождевой канализации.

По вертикальной планировке

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

2.7. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды

Мероприятия в области охраны атмосферного воздуха

В целях улучшения качества атмосферного воздуха и обеспечения экологически безопасной жизнедеятельности населения необходимо обеспечить минимизацию выбросов загрязняющих веществ от передвижных источников путем:

формирование защитных насаждений улиц и автомобильных дорог, отведение внутренних территорий для жилой застройки, детских дошкольных учреждений, сосредоточение учреждений культурно-бытового обслуживания вдоль главных улиц позволит снизить уровень вредного воздействия от передвижных источников на жилые территории;

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

Мероприятия в области охраны подземных и поверхностных вод

В целях улучшения качества водных ресурсов предусматривается строительство инженерных объектов, сооружений и сетей, оказывающих влияние на поверхностные и подземные воды, в том числе:

строительство водозабора для добычи подземных вод на 1 этапе;

строительство канализационных насосных станций на 1, 2 этапах;

разработка и утверждение проекта зон санитарной охраны подземного водозабора с целью исключения возможности загрязнения подземных вод эксплуатационного горизонта;

проведение инженерно-технических мероприятий, направленных на улучшение качества воды, подаваемой населению, в том числе строительство станции водоподготовки на 1 этапе;

соблюдение режимов санитарно-защитных и охранных зон объектов инженерной инфраструктуры.

Мероприятия в области охраны земельных ресурсов, почв и растительности:

проведение обследования почв в границах детального плана населенного пункта и за его пределами, вдоль основных автодорог и улиц с целью мониторинга и предотвращения загрязнения почв;

проведение обследования почв в зонах повышенного риска (на территориях жилой застройки, детского образовательного учреждения, зон рекреации, ЗСО водозаборов);

снижение уровня воздействия на почвы от передвижных источников выбросов путем внедрения эффективных, наиболее экологически безопасных видов используемого топлива на транспорте;

при освоении новых территорий под застройку предусмотреть: максимально возможный уровень озелененности в соответствии с регламентами настоящего генерального плана; проведение комплексного благоустройства территорий общественной застройки;

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

Мероприятия по обращению с отходами:

организация системы планово-регулярной санитарной очистки осваиваемой территории с учетом перехода Республики Беларусь на региональную систему удаления коммунальных отходов (КО);

организация и вывоз КО с территории детального плана п. Чижовка на полигон д. Дубеи до введения в эксплуатацию регионального объекта по обращению с ТКО в соответствии с утвержденной Постановлением Совета Министров Республики Беларусь №715 от 23.10.2019 «Концепция создания объектов по сортировке и использованию твердых коммунальных отходов и полигонов для их захоронения» (в период с 2022-2025 гг.) для четырех районов, включая Солигорский район;

организация системы раздельного сбора КО от населения с учетом извлечения ВМР, с отгрузкой вторсырья на переработку;

оборудование площадок для временного хранения строительных отходов;

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

организация площадок для сбора крупногабаритных отходов; заготовительных пунктов приема ВМР;

установка контейнеров с оборудованием специальных контейнерных площадок на территории новой усадебной застройки п. Чижовка.

захоронение отходов здравоохранения в соответствии со СанПиН 2.1.7.14-20-2005 «Правила обращения с медицинскими отходами»;

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

Мероприятия по безопасности населения от физических факторов окружающей среды:

натурные замеры уровня шума вдоль основных улиц, автомобильных дорог на участках, примыкающих к жилой застройке, проведение шумозащитных мероприятий для обеспечения ПДУ звука, вибрации и др. на территории жилой застройки;

организация многоярусного защитного озеленения на территориях, прилегающих к значимым источникам шума (величина звукопонижения – 3-4 дБа);

ограничение скорости движения при помощи технических средств регулирования дорожного движения;

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

Мероприятия по безопасности населения от электромагнитного излучения:

соблюдение режимов охранных зон от воздушных линий электропередач и трансформаторных подстанций.

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

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

По развитию и модернизации системы оповещения

Для оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС произвести: развитие системы оповещения на стадиях разработки проектно-сметной строительной документации;

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

Мероприятия по противопожарной защите территории.

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов: учитывать требования по нормированию расстояний от границ усадебной жилой застройки до границ:

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;

лесного массива лиственных пород не менее 15 м;

учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями;

осуществлять строительство зданий и сооружений с учетом дислокации пожарных аварийно-спасательных подразделений;

ограничить высоту зданий и сооружений с учетом оснащения специальной пожарной аварийно-спасательной техникой (пожарными автолестницами, коленчатыми автоподъемниками) подразделений по чрезвычайным ситуациям;

обустроить проезды и подъезды для пожарной аварийно-спасательной техники ко всем зданиям и сооружениям города;

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

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

РАЗДЕЛ 2. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

3. Планируемые мероприятия

3.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания

В соответствии с первым этапом реализации проекта до 2030 года предусмотрена программа первоочередных мероприятий.

Жилищное строительство:

всего 8,55 тыс. кв. м – 57 домов т. ч. усадебного типа – 8,55 тыс.кв.м (100,0%),

потребность в новых территориях для нового усадебного жилищного строительства всего – 8,46га.

Система общественного обслуживания:

В период первого этапа строительства потребуется увеличение мощности объектов учреждения образования, торговли, общественного питания, здравоохранения, бытового обслуживания, связи, досугового и спортивных объектов. Перечень объектов общественного обслуживания нового строительства в п. Чижовка приведено в таблице 1.4.2.2 подраздела «Технико-экономическое обоснование» обосновывающей части Проекта (39.21-00.ПЗ-2). Приведенный состав объектов общественного назначения, а также их вместимость, приняты ориентировочно (при общей вместимости социально-гарантированных объектов не менее нормативных параметров) и могут уточняться, а также дополняться при конкретном проектировании (по заданию на проектирование), исходя из социального заказа, спроса и инвестиционных предложений.

Весь перечень социально-гарантированных услуг население проживающее в границах детального плана может получать на существующих объектах, расположенных на территории Чижевичского сельского Совета, а также по мере необходимости на объектах г. Солигорска и г. Минска.

3.2. Развитие системы озелененных территорий

Для развития системы озелененных территорий настоящим детальным планом предусматриваются следующие первоочередные мероприятия:

формирование благоустроенных озелененных территорий общего пользования в количестве не менее 12 м² озелененных территорий на человека;

создание и проведение благоустройства сквера у учреждения дошкольного образования соответственно на 1 этапе реализации;

создание скверов соответствующего уровня по улицам Проектируемая №11, Проектируемая №6, на пересечении улиц Проектируемая №11 и Проектируемая №12 на 2 этапе;

Для развития *физической культуры и спорта* рекомендуется оборудование спортивного и тренажерного залов в составе многофункционального общественного центра.

3.3. Развитие транспортного обслуживания

На 1 этапе предусмотрено строительство:
участка ул. Проектируемая №1 – 0,21 км;
участка ул. Проектируемая №3 – 0,15 км;
участка ул. Проектируемая №9 – 0,22 км;
участка ул. Проектируемая №10 – 0,25 км;
участка ул. Проектируемая №11 – 0,25 км;
ул. Проектируемая №2 – 0,70 км;
ул. Проектируемая №5 – 0,69 км.

Для хранения автотранспорта на 1 этапе необходимо доведение вместимости парковок у объектов культурно-бытового и общественного назначения до 56 машино-мест.

3.4. Развитие инженерной инфраструктуры

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

Электроснабжение

Строительство трансформаторных подстанций ТП-10/0,4 кВ, распределительных кабельных линий 10 кВ для связи с существующей системой электроснабжения.

Газоснабжение

Строительство газопроводов среднего давления.

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

Теплоснабжение

Организация отопления и горячего водоснабжения усадебной застройки от индивидуальных теплогенераторов..

Организация теплоснабжения объектов социальной инфраструктуры от локальных котельных.

Связь

Строительство новой кабельной телефонной канализации.

Водоснабжение

Строительство кольцевых водопроводных сетей с охватом новой жилой застройки.

Водоотведение (канализация)

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

Санитарная очистка территории

Максимальное вовлечение отходов в оборот в качестве вторичного сырья.

Дождевая канализация

Строительство закрытых сетей дождевой канализации.

Вертикальная планировка

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

3.5. Охрана окружающей среды

В части охраны окружающей среды на 1 этапе предусматривается формирование системы защитного озеленения вдоль основных улиц, повышение уровня общей озелененности п. Чижовка.

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

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновения ЧС:

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

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

учитывать требования по нормированию расстояний от границ усадебной жилой застройки до границ:

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;

лесного массива лиственных пород не менее 15 м;

ограничить высоту зданий и сооружений с учетом оснащения специальной пожарной аварийно-спасательной техникой (пожарными автолестницами, коленчатыми автоподъемниками) подразделений по чрезвычайным ситуациям;

обустроить проезды и подъезды для пожарной аварийно-спасательной техники ко всем зданиям и сооружениям города;

учитывать мероприятия по гражданской обороне.

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

4. Функциональное зонирование территории. Система регламентов

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

Настоящим проектом предусматривается создание плана функционального использования территории проектируемого района, детализирующего градостроительное зонирование, установленное генеральным планом. В свою очередь, регламенты (режимы), 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.

Все типы функциональных зон устанавливаются с учетом их градостроительного, исторического, эстетического значения.

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

Регламенты графически отражены в функциональном зонировании Детального плана.

Цели регламентов

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

Объекты регламентации

Регламенты Детального плана установлены для трех основных видов функциональных зон и дополнительной.

Статус регламентов и область действия

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

Система градостроительных режимов и регламентов

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

Границы функциональных зон установлены:

по красным линиям;

по границам земельных участков;

по естественным границам природных объектов.

В Детальном плане установлены градостроительные регламенты следующих видов:

функциональные;

строительные;

инфраструктурные;

специальные (санитарно-гигиенические, природоохранные, по предупреждению ЧС и др.).

Регулирование развития градостроительных зон в границах Детального плана основано на градостроительных регламентах генерального плана и на системе регламентов, включающей следующие виды.

Регламент А. Тип основного функционального назначения зоны

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

Регламент Б. Разрешенный вид застройки

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

Основные виды застройки определяют функциональный тип и составляют более 50 процентов площади застраиваемых зон. Дополнительные виды застройки не должны занимать более 40 процентов территории функциональной зоны.

Решения по размещению новых объектов основного или дополнительного видов застройки приняты в градостроительном проекте детального планирования. Для каждого объекта определяются условия размещения: в приоритетном порядке – «П», возможное по специальному разрешению – «В» и запрещенное – «З».

Так же следует отметить, что необходимо учитывать **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 осуществлять более гибкое планирование.

Регламент В. Параметры застройки

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

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

На стадии градостроительного проекта детального планирования перечень основных видов параметров застройки дополняется установлением «линий регулирования застройки», которые фиксируют расположение объектов на участке, и архитектурно-строительных параметров – высоты зданий и сооружений, характера благоустройства и озеленения. Параметры плотности жилищного фонда, плотность населения и коэффициент плотности застройки и коэффициент застройки уточняются на последующих стадиях проектирования по обоснованию.

Регламент Г. Формы освоения зон и участков

устанавливается через сопоставление существующего использования и застройки функциональной зоны или участка нормативным параметрам и регламентам с назначением двух статусов – соответствующие и несоответствующие регламентам. В случае соответствия существующей застройки и функционального использования участка разрешенному типу и параметрам, формой их дальнейшего освоения является «сохранение» с запрещением принципиального изменения видового состава застройки и границ землепользования.

Если существующая застройка или использование имеют статус «не соответствующих» регламентам, то приведение их к соответствию осуществляется тремя основными путями:

1. Несоответствие регламенту «параметров» преодолевается через реконструкцию, изменение функции, границ землепользования, видового состава функциональной зоны, допускающее снос несоответствующей застройки, если изменение параметров нельзя осуществить другим способом. Основное требование формы освоения «реконструкция» состоит в том, что все изменения не должны привести к изменению типа функциональных зон.

2. Несоответствие, прежде всего, регламенту «разрешенный вид застройки» преодолевается через изменение видового состава объектов, типа застройки или использования путем трансформации, перепрофилирования или полной санации и сноса застройки. Форма освоения «трансформация» устанавливает изменения типа функциональной зоны в соответствии с решениями генерального плана.

3. Несоответствие между границами существующих застраиваемых территорий и перспективных разрешается через постепенный территориальный рост населенного пункта, изменение его административных границ, изъятие в установленном порядке сельскохозяйственных, специальных или резервных земель и осуществление на них строительства в соответствии с регламентами. Данная форма освоения определена как «освоение новых территорий» или «новое освоение».

Регламент Д. Обосновывающий. Система планировочных ограничений

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

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

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

Регулируемые зоны

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 Детального плана. Так же территории транспортных коммуникаций (улиц и дорог) выделяются в границах красных линий.

Охраны окружающей среды.

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

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

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории детального плана п. Чижовка являются:

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

Зоны природных территорий, подлежащих специальной охране, такие как скверы, зоны отдыха у воды, природные парки попадают одновременно в обе классификации и функциональных, и регулируемых зон.

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

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают:

санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы от инженерных объектов, расположенных на территории детального плана и на сопредельных территориях;

охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;

минимальные и нормируемые расстояния от объектов и сооружений инженерной инфраструктуры.

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», и других технических нормативных правовых актов в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства. и

других технических нормативных правовых актов в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

Требования к режиму санитарно-защитных зон и санитарных разрывов устанавливаются в соответствии с требованиями действующих санитарных норм и правил.

Охранные зоны ЛЭП, КЛ устанавливаются в соответствии с требованиями ТКП 427-2012 (02230) «Правила техники безопасности при эксплуатации электроустановок». Работы в охранных зонах электрических сетей необходимо согласовывать с организациями – владельцами линий.

К природным территориям, подлежащим специальной охране относятся скверы. Проектом детального плана предлагается создание озелененных территорий общего пользования – скверов площадью 3,19 га. Осуществление хозяйственной деятельности в пределах озелененных территорий общего пользования регулируется Законом Республики Беларусь «О растительном мире».

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

Зоны архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования застройки определяет требования к архитектурно-пространственному, художественному облику и композиционным характеристикам территорий и застройки исходя из их местоположения.

Зоны изменения режима и типа функционального использования территорий устанавливаются для зон и участков реконструкции и влияют на порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности, землепользования и условия приватизации объектов.

5. Типология функциональных зон

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

Функциональные (регулирующие) зоны определяют преимущественный вид использования территории.

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

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

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

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

(Р) рекреационные зоны – озелененные территории общего пользования, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие парки, скверы, бульвары, места кратковременной рекреации у воды (пляжи) и иные объекты отдыха и туризма территории для велосодвижения и велоинфраструктуры. На этих территориях не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается застройка жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных градостроительной документацией;

(Т) зоны транспортной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования инфраструктуры (сооружений и коммуникаций) городского и внешнего транспорта.

Для предотвращения вредного воздействия объектов зон «Т» на окружающую среду обеспечивается соблюдение установленных расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон. Сооружения и коммуникации транспорта 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 территориальных (функциональных) регулирующих и регулируемых зон «Детальный план» (ГМ-15), принята в соответствии с таблицей 10.3.1.

Таблица 10.3.1. Типология территориальных зон детального плана

ТИПОЛОГИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН		
Типология регулирующих зон		
ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ
Жилая (Ж)	Жилая усадебная (Ж-2)	Низкоплотная застройка с площадью участка 0,15 га (не более 0,20 га)
Общественно-деловая (О)	Общественная многофункциональная застройка (О-1)	
	Общественная специализированная застройка (О-2)	Школьных и дошкольных учреждений (О-2.5)
Рекреационная (Р)	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)	С высокими и средними рекреационными нагрузками (парки, скверы) (Р-1.1)
		С высокими и средними рекреационными нагрузками (скверы, прогулочные парки) (Р-1.2)
Транспортной инфраструктуры (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)	Транспортных коммуникаций улиц и дорог (Т-1.1)
		Проездов (Т-1.2)
Типология регулируемых зон		
СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
ВИД ЗОНЫ	Красные линии улиц	
	Линии регулирования застройки	

ТИПОЛОГИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН		
Типология регулирующих зон		
ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ
	Неблагоприятных условий строительства	
СПЕЦИАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
ВИД ЗОНЫ	Зоны санитарной охраны водозаборов	
	Водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов	
	Санитарно-защитные зоны	
	Санитарные разрывы, охранные зоны, минимальные расстояния	
	Формирование пространственного облика	

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

Подтип зоны определяется интенсивностью использования территории.

Вид зоны определяется преимущественной специализацией функциональной зоны.

Подтип зоны выделяется с учетом планировочных ограничений.

6. Регламенты основных типов функциональных зон

6.1. Жилые зоны

Регламент А. Тип и подтипы жилых зон

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

Ж-2 – зоны жилой усадебной низкоплотной застройки с площадью участка свыше 0,15 га до 0,20 га;

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

усадебная застройка, в том числе блокированная застройка;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты повседневного обслуживания;

зеленые насаждения;

объекты инженерной инфраструктуры;

улицы, проезды, пешеходные зоны в жилой застройке.

Регламент Б. Виды объектов для размещения в жилых зонах

Перечень объектов, разрешенных в зонах жилой застройки к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства при обосновании (В) и запрещенных для строительства (З) необходимо принимать в соответствии с таблицей 6.1.1.

Таблица 6.1.1. Виды объектов для размещения в жилых зонах

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне
	Ж-2
ОСНОВНЫЕ	
Многokвартирные высокоэтажные и повышенной этажности – 6-9 этажей и свыше 10 этажей	З
Многokвартирные среднеэтажные – 4-5 этажей	З
Многokвартирные малоэтажные – 1-3 этажа	З
Усадебные жилые дома (блокированные, по типу таунхауз) с земельным участком 0,04-0,10 га, включая площадь застройки	В
Усадебные жилые дома (коттеджи) с земельным участком до 0,15-0,20 га, включая площадь застройки	П
Общежития	В
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ	
Учреждения дошкольного образования	В
Учреждения общего среднего образования	В
Специализированные школы (музыкальные, художественные, спортивные)	В
Учреждения внешкольного воспитания (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств, эстетического воспитания, воскресные школы)	В
Учреждения здравоохранения и соцобеспечения	В
Торгово-бытовые объекты для постоянно проживающего населения (торговые объекты, объекты питания, объекты почтовой связи, сберкассы, аптеки, комплексные приемные пункты, мини-прачечные самообслуживания, мини-химчистки, ателье, парикмахерские, фотосалоны)	В
Культовые объекты	В
Административно-деловые объекты (учреждения местного самоуправления, финансово-кредитные учреждения, нотариальные конторы, юридические консультации, офисы, и т.п.)	В
Объекты аргоэкотуризма	В
Физкультурно-спортивные сооружения	В
Коммунально-обслуживающие объекты: в том числе: гаражи, стоянки* инженерно-технические объекты (АТС, ТП, КНС, районные котельные и т.п.) мастерские индивидуальной деятельности (кроме: автосервиса; производств, имеющих СЗЗ более 50 м) АЗС СТО и авторемонтные мастерские** пожарное депо фабрика-химчистка**	В* В В* З З З В
Промышленные предприятия	З

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне
	Ж-2
Коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы)	3
Объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции)	3
Объекты зеленого строительства (сады, скверы, бульвары)	П

* при общественных объектах в составе усадебной застройки и соблюдении ТНПА

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

Регламент В. Параметры застройки

Отнесение территории к жилой зоне определенного типа устанавливается при условии наличия или размещения более 50 процентов соответствующей «приоритетного» (основного) вида жилой застройки.

Строительные регламенты:

Основные показатели градостроительного освоения в жилой зоне в соответствии с таблицей 6.1.2.

Таблица 6.1.2. Основные показатели градостроительного освоения в жилой зоне:

Подтип функциональной зоны		Плотность жилищного фонда, кв м.общ.пл./га	Плотность образований, количество домов/га	Коэффициент застройки, соотношение застроенных и свободных от застройки частей участка
Ж-2	Жилая усадебная застройка низкоплотная (размеры участка от 0,15 до 0,20 га)	800-1400	5-7	0,07 - 0,1
Примечания: 1. Параметры застройки уточняются на последующей стадии планирования при конкретном проектировании с соблюдением действующих нормативно-правовых актов.				

Соотношение различных видов застройки в жилых зонах регулируется в соответствии с таблицей в соответствии с таблицей 6.1.3.

Таблица 6.1.3. Соотношение различных видов застройки в жилых зонах

Подтип зоны жилой застройки	Доля территорий, %		
	комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения (в т.ч объекты агротуризма) и производственно - коммунальные объекты
Зона жилой усадебной застройки (Ж-2)	-	более 80%	до 20%

Застроенность и озелененность

Регулирование застроенности и озелененности жилых территорий устанавливается в соответствии с таблицей 6.1.4:

Таблица 6.1.4. Регулирование застроенности и озелененности жилых территорий

Подтип зоны жилой застройки	Показатели освоения		
	процент застроенности	процент поверхности с твердым покрытием	процент озелененности, не менее *
Жилая усадебная (Ж-2)	15–50	10–25	не менее 40*

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

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

Физические параметры

Проектом регулируются физические параметры участков жилой застройки в соответствии с таблицей 6.1.5:

Таблица 6.1.5. Физические параметры участков жилой застройки

Подтипы жилой усадебной застройки	Площадь участка	высота	Пятно застройки (площадь 1-го этажа)
Ж-2 – жилая усадебная низкоплотная застройка, новое строительство	0,15-0,20 га	1-2** эт.	до 150* кв.м

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

** при необходимости возможно устройства мансардного этажа.

Подробнее параметры планировки и жилой застройки при ее размещении в кварталах и функционально-планировочных элементах

проектируемого района устанавливаются при разработке проектной документации на последующих стадиях проектирования.

6.2. Общественно-деловые зоны

Регламент А. Тип и подтипы жилых зон

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

О-1 – общественная многофункциональная застройка.

О-2 – общественная специализированная застройка:

О-2.5 – школьных и дошкольных учреждений.

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

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

Зоны общественной специализированной застройки формируются преимущественно на территории жилых районов, примагистральных территориях и примыкают к территориям жилых и ландшафтно-рекреационных зон. Включают комплексы профильных объектов (деловых, учебных, лечебных, спортивных и других) в объеме более 50 процентов.

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

Перечень объектов, рекомендуемых к размещению или ограничиваемых для размещения в зонах общественной застройки, необходимо принимать в соответствии с таблицей 6.2.1:

Таблица 6.2.1. Перечень объектов, рекомендуемых к размещению или ограничиваемых для размещения в зонах общественной застройки

Объекты строительства	Условия размещения объектов в зонах общественной застройки	
	Зона общественной многофункциональной застройки	Зона общественной специализированной застройки (О-2)
	О-1	О-2.5
ОСНОВНЫЕ		
Объекты органов государственного управления и местного самоуправления	В	З

Объекты строительства	Условия размещения объектов в зонах общественной застройки	
	Зона общественной многофункциональной застройки	Зона общественной специализированной застройки (О-2)
	О-1	О-2.5
Финансово-кредитные учреждения, здания проектных организаций, контролирующих органов, общественных организаций издательств и редакций	П	З
Торговые центры, фирменные и специализированные магазины	П	З
Площадки для размещения передвижных средств разовой и разносной торговли, нестационарных объектов общественного питания и бытового обслуживания	В	З
Оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные рынки	В	З
Рестораны, кафе, предприятия быстрого питания	П	З
Гостиницы	В	З
Парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания	П	З
Объекты почтовой связи и электросвязи	П	З
Театральные залы, кинозалы, музеи, выставочные залы	П	З
Культовые объекты	В	З
Библиотеки, информационные центры, центры досуга	П	В
Дома культуры	П	З
Объекты финансово-кредитных учреждений (банкоматы и инфокиоски), юридические консультации, офисы	П	З
Автозаправочные станции для легковых автомобилей	З	З
Инженерно-технические объекты и или сооружения	В	В
Склады и базы	З	З
Объекты озеленения	П	П
Клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, стадионы ручных игр, спортивные площадки	П	В
Учреждения общего среднего образования, учреждения дошкольного образования (в том числе с формой инклюзивного образования)	З	П

Объекты строительства	Условия размещения объектов в зонах общественной застройки	
	Зона общественной многофункциональной застройки	Зона общественной специализированной застройки (О-2)
	О-1	О-2.5
Учреждения внешкольного воспитания (в том числе с формой инклюзивного образования)	В	П
Учреждения высшего, среднего и профессионально-технического образования (в том числе с формой инклюзивного образования)	З	З
Специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры	З	З
Территориальные поликлиники, станции скорой помощи, станции переливания крови	З	З
Пункты первичной доврачебной и (или) врачебной медико-санитарной помощи	В	З
Аптеки, аптечные киоски	П	З
Центры социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации	В	З
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ		
Многоквартирные жилые дома	З	З
Усадебная застройка	З	З
Промышленные, коммунально-складские, коммунально-обслуживающие предприятия и (или) объекты	З	З
Места временного и постоянного хранения автомобилей	В	З
боксовые гаражи	З	З
Общественные туалеты	П	З

Режим размещения:

П – приоритетное (разрешенное в общем порядке)

В – возможное (разрешенное только при определенных условиях)

З – запрещенное.

Для общественной специализированной застройки приоритетным является размещение общественной функции моно профильной ориентации (более 50 процентов площади зоны) с возможностью размещения 20 % других совместимых общественных функций, а также обслуживающей инженерно-транспортной инфраструктуры.

При размещении должны обеспечиваться:

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

комфортная пешеходная доступность общественной застройки.

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

Регламент В. Параметры застройки

Удельные соотношения общественных и жилых функций в общественных зонах представлены в следующей таблице 6.2.2:

Таблица 6.2.2. Удельные соотношения общественных и жилых функций в общественных зонах

Подтип зоны общественно-деловой застройки (О)	Территории объектов размещения в зоне	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
Общественной многофункциональной застройки (О-1)	100 %	0 %
Общественной специализированной застройки (О-2)	100 %	0 %

Застроенность и озелененность

Показатели застроенности и озелененности территорий устанавливаются в соответствии с таблицей 6.2.3:

Таблица 6.2.3. Показатели застроенности и озелененности территорий

Индексы	Подтип и вид зоны общественно-деловой застройки (О)	Показатели освоения, %		
		застроенность	поверхность с твердым покрытием	озелененность (не менее)
О-1	Общественной многофункциональной застройки	до 50	до 40	25*
О-2	Общественной специализированной застройки	до 50	до 40	25*

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

Физические параметры объектов и участков

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

Этажность для новой общественной застройки не выше 3 этажей с мансардой; за исключением культовых объектов – их параметр высоты здания устанавливается на последующих стадиях проектирования.

Формирование общественных центров следует осуществлять с учетом следующих принципов:

высокая интегрированность и интенсивность использования общественных территорий;

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

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

обеспечение нормируемой доступности объектов обслуживания;

высокий уровень озелененности и ландшафтного благоустройства;

насыщение объектами благоустройства и малыми архитектурными формами;

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

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

6.3. Рекреационные зоны

Регламент А. Подтипы рекреационной зоны

В соответствии с Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь», рекреационные зоны – территории, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, городские леса, лесопарки, пляжи и иные объекты отдыха и туризма, территории для велодвижения и велоинфраструктуры.

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

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

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

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

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

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

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

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

реконструкция существующих зданий, сооружений и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

новое строительство в объеме, необходимом для безопасного функционирования, благоустройства и озеленения территории.

Регламент Б. Виды объектов для размещения на территориях в рекреационной зоне

Возведение объектов строительства в границах озелененных территорий регулируется настоящими регламентами при условии соответствия требованиям Закона Республики Беларусь от 14 июня 2003 № 205-З «О растительном мире» и ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»⁴.

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

№	Строительные объекты	Функциональная зона
		Р-1
1.	Объекты озеленения	
1.1.	парки	В
1.2.	дендропарки	В
1.3.	скверы	П
1.4.	бульвары	В
1.5.	лесо-, луго-, гидропарки	В
1.6.	ООПТ	В
1.7.	экологические научно-познавательные учреждения	В*

⁴ Утверждены постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т "Об утверждении экологических норм и правил"

№	Строительные объекты	Функциональная зона
		Р-1
1.8.	все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	П
1.9.	зоны рекреации у воды	П
2.	Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения	
2.1.	объекты культуры и массового отдыха	В*
2.2.	объекты физкультуры и спорта	В*
2.3.	площадки для занятия физкультурой и спортом	П
2.4.	объекты торгово-бытового назначения	З
2.5.	временные торговые павильоны	В**
2.6.	информационные стенды	П
2.7.	объекты велосипедной инфраструктуры (велосипедные дорожки, велопарковки)	В
2.8.	объекты общественного питания	З
2.9.	выставочные экспозиции	В*
2.10.	аттракционы, развлекательные павильоны, здания и сооружения для активного отдыха	В*
2.11.	пункты проката	В
2.12.	общественные туалеты	П
2.13.	пункты оказания медицинской помощи	З
2.14.	административные объекты	З
2.15.	станции (посты) спасения на водах	В*
2.16.	малые архитектурные формы (фонтаны, беседки, оборудование спортивных и детских площадок, скамейки, урны, памятники и другое)	П
3.	Дополнительные объекты	
3.1.	объекты санаторно-курортного лечения	З
3.2.	оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.)	З
3.3.	специализированные учреждения здравоохранения	З
3.4.	научно-образовательные	З
3.5.	культурно-просветительные	З
3.6.	все типы жилых домов	З
3.7.	места размещения туристов (кемпинги)	З
3.8.	культовые объекты	В*
3.9.	кладбища	З
3.10.	пожарные депо	З
3.11.	объекты производственного и коммунального назначения	З
3.12.	объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	В*
3.13.	площадки для выгула и дрессуры собак	З
4.	Иные объекты	З

* Определяется проектом строительства (благоустройства) озелененной территории

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

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

Регламент В. Параметры использования
Соотношение видов использования территории

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

Зона	Уровень благоустройства	Параметры (элементы территории, % от общей площади)			Допустимые рекреационные нагрузки чел/гектар
		озелененные территории, не менее	под дорожно-тропиночной сетью с твердым покрытием, площадками, водными объектами, до	под зданиями и сооружениями (кроме площадок), до	
Р-1	Парковый Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство площадок для мест кратковременного отдыха, оборудование площадок для спортивных игр	65*	30*	5*	60-100

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

6.4. Дополнительные зоны

В проекте детального плана дополнительно выделены зоны транспортной инфраструктуры (Т), в том числе Т-1.2 – проездов.

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

Выделены в красных линиях, которые представляют условные линии, предназначенные для отделения в населенных пунктах земель общего пользования от территорий, предназначенных для застройки или иного использования.

Капитальное строительство в пределах красных линий не допускается.

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

При дальнейшем проектировании и размещении объектов, являющихся источниками воздействия на здоровье человека и окружающую среду, необходимо руководствоваться действующими законодательными и нормативно-техническими документами Республики Беларусь.

Регламенты 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, см. нижеследующую таблицу:

Таблица. Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

Требования регламента	Требования НПА,ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
<i>Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию.</i>		
По размещению взрывопожароопасных и пожароопасных сооружений, наружных установок, складов минеральных удобрений, химических средств защиты растений, аварийно-химически опасных веществ	<i>п. 3.4.2. 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>	Размещение объектов осуществлять вне селитебной территории с подветренной стороны по отношению к ним

<p>планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом дислокации существующих подразделений по чрезвычайным ситуациям и вновь проектируемых пожарных депо в пределах зоны обслуживания, и обеспеченности их пожарной аварийно-спасательной техникой</p>	<p><i>п. 4.3.11. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i></p>	<p>Зона обслуживания подразделений по ЧС – 8,0 км</p>
<p>при строительстве высоту зданий ограничить 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><i>п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i></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;</p> <p>в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором имеется специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот, — не более высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или автоподъемника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического.</p>
<p>осуществлять нормирование условий прокладки инженерных и технологических сетей по проектируемой территории</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>	

<i>Требования по обеспечению противопожарной защиты</i>		
учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями	<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>	Требования к противопожарным разрывам между зданиями и сооружениями определены в СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»
учитывать требования по обеспечению проездов и подъездов для пожарной аварийно-спасательной техники ко всем зданиям и сооружениям проектируемой территории	<i>п. 3.4.5. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009</i>	Требования определены в СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»
учитывать требования по наличию противопожарного водоснабжения проектируемой территории с нормируемым расходом воды, устройством подъездов к его источникам	<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>	Требования определены в СН 2.02.02-2019 «Противопожарное водоснабжения»

РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица измерения	Совр. состояние	По генплану	
			I этап	II этап
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс. чел.		0,2	0,69
Плотность населения	чел/га		4	14
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории в границах детального планирования	га/%	49,0/100,0	49,0/100,0	49,0/100,0
Жилые, в том числе:	га/%	-	8,46/17,9	30,09/61,4
• <i>жилой усадебной застройки</i>	га/%	-	8,46/17,9	30,09/61,4
Общественные	га/%	-	1,5/3,1	1,5/3,1
Рекреационные	га/%	-	1,45/3,0	3,19/6,5
Транспортной инфраструктуры	га/%	-	5,92/12,1	14,22/29,0
Сельскохозяйственные	га/%	49,0/100,0	31,67/64,6	-
Общая территория в расчете на одного жителя	кв. м /чел.		2450	710
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. кв.м/ квартир (домов)		8,55/57	29,7/198
• усадебного типа	тыс. кв.м/ домов		8,55/57	29,7/198
Прирост жилищного фонда	тыс. кв.м/ квартир (домов)		8,55/57	21,45/141
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	кв.м общ.пл./ чел.		43,0	43,0
Средняя плотность жилищного фонда, в том числе:	ед/га, кв.м/га		6/858,4	6/940,2
• усадебного типа	ед/га, кв.м/га			
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	мест		200	200
	мест/ тыс. жит.		1000	290
Клубные учреждения	мест		30	30
	мест/ тыс. жит.		150	43
Аптеки (аптечный киоск)	объект		1	1
	объект/ тыс. жит.		1 на 0,2 тыс. жит.	1 на 0,69 тыс. жит.
Объекты торговли	тыс. кв. м. торг. пл.		0,7	0,7
	м. кв./ тыс. жит.		3500	1014
Объекты общественного питания	пос. мест		40	40
	пос. мест/ тыс. жит.		200	58

Показатели	Единица измерения	Совр. состояние	По генплану	
			I этап	II этап
Объект бытового обслуживания	объект		1	1
	объект/ тыс. жит.		1 на 0,2 тыс. жит.	1 на 0,69 тыс. жит.
Объект почтовой связи	объект		1	1
	объект/ тыс. жит.		1 на 0,2 тыс. жит.	1 на 0,69 тыс. жит.
Общественный туалет	прибор		4	4
	прибор/ тыс. жит.		20	6
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети (всего)	км	-	2,47	6,69
в том числе:				
- магистральных улиц Б	км	-	0,21	0,36
- местного значения категории Ж	км	-	0,85	1,59
- местного значения категории З	км	-	1,41	4,74
Автомобильные стоянки и парковки	машино-мест	-	-	-
Автомобильные парковки у объектов культурно-бытового и общественного назначения	машино-мест	-	56	56
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	-	0,84	0,97
Суммарное теплотребление	МВт	-	0,5	0,8
Суммарное газопотребление	млн.куб.м/год	-	0,39	1,02
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	-	0,08	0,26
Общее водопотребление	тыс.куб.м/сут	-	0,07	0,17
Объем сточных вод	тыс.куб.м/сут.	-	0,07	0,17
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-
Количество коммунальных отходов	тыс.т/год	-	0,05	0,16
7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Озелененность территории	%	-	38,5	39
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования в границах проектирования	кв. м /чел.	-	72,5	46
Площадь санитарно-защитных зон	га	-	0,07	0,14