

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Заказчик: Солигорский районный исполнительный комитет

н/с

Объект № 40.21

Инв. №39265

Экз. №

**ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН РАЙОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ
ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В Г.П. СТАРОБИН СОЛИГОРСКОГО
РАЙОНА**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

40.21-00. ОП.ГР

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	7
1.1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	7
2. СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ ПО ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ	7
3. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ	8
3.1. РАЗВИТИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ	8
3.2. РАЗВИТИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН	9
3.2.1. Жилищное строительство	10
3.2.2. Общественно-деловые объекты	11
3.2.3. Рекреационные территории	11
3.3. РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И СПОРТА	12
3.5 Развитие транспортной инфраструктуры	15
Магистрально-уличная сеть	15
Общественный пассажирский транспорт	16
Велосипедная инфраструктура	16
Транспортно-обслуживающие устройства	16
3.6 Развитие инженерной инфраструктуры	16
3.7 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	18
3.8 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ	19
3.9. СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ	22
ЧАСТЬ 4. ПРОГРАММА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ	23
4.1. ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И РАЗВИТИЕ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ	23
4.2. РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И СПОРТА	24
4.3. ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ	25
4.4 Развитие инженерной инфраструктуры	25
4.5. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ	26
ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	27
3.1. ЦЕЛИ РЕГЛАМЕНТОВ	27
3.2. СИСТЕМА РЕГЛАМЕНТОВ	28
3.3. ТИПОЛОГИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН	34
3.3.1. Регламенты функционального использования территорий в жилых зонах	37

3.3.2 Регламенты функционального использования территорий в общественно-деловых зонах	41
3.3.3 Регламенты функционального использования территорий в рекреационных зонах	46
3.3.4 Регламенты функционального использования территорий транспортной и инженерной инфраструктуры	51
ЧАСТЬ 4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА.....	52
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	55

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект детального планирования «Детальный план района индивидуальной жилой застройки в городском поселке (далее г.п.) Старобин Солигорского района» (далее – Д.П.) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» на основании решения Солигорского районного исполнительного комитета от 8 апреля 2021 года № 672, согласно договора № 40.21 от 30 августа 2021 года и в соответствии с заданием на проектирование Солигорского районного исполнительного комитета.

Проект Детального плана разработан в соответствии с проектными предложениями Генерального плана г.п. Старобин Солигорского района (УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2015, далее – Г.П.). Д.П. конкретизирует решения Генерального плана и определяет стратегию дальнейшего развития.

Необходимость разработки детального плана обусловлена необходимостью структурного формирования территорий г.п. Старобин, индивидуального подхода к новым территориям застройки.

Д.П. разработан в соответствии с Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 года № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь», является градостроительным проектом детального планирования и определяет план детального развития территорий проекта.

В основу детального плана положены действующие решение утвержденные Генеральным планом, а также программные и прогнозные документы отражающие актуальную на сегодня ситуацию.

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

Проект генерального плана разработан на электронных растровых топографических картах масштабов 1:2 000, актуализированных при помощи спутникового снимка на территорию г.п. Старобин.

Городская черта, действующая на момент заключения договора о разработке Д.П. г.п. Старобин, уточнена на основании данных геопортала земельно-информационной системы Республики Беларусь (владелец – РУП «Проектный институт Белгипрозем») и публичной кадастровой карты Республики Беларусь (ГУП «Национальное кадастровое агентство»).

Д.П. состоит из утверждаемой и обосновывающей частей проекта. В составе градостроительного проекта выполнено функциональное зонирование территории в целях регулирования инвестиционных процессов, а также установления градостроительных регламентов использования территории,

подлежащих исполнению при дальнейшем проектировании и осуществлении застройки города.

Генеральный план разработан на информационной базе и исходных данных на 1 января 2021 г.

Проектом установлены следующие этапы планирования:

1 этап реализации – 2026 год;

2 этап (расчетный срок) – 2036 год.

Для выполнения работ по детальному плану используется информация, предоставленная по запросу отделами Солигорского районного исполнительного комитета и районными службами.

ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1.1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Целью градостроительного развития территорий в границах работ Детального плана является:

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

Данная цель достигается за счет:

реализация программы жилищной политики;
повышение градостроительной ценности территории города;
формирования нового социального пространства – вспомогательных центров первичного обслуживания с расширенным спектром услуг;
комплексное развитие данной территории.

Задачами проекта являются:

конкретизация решений Г.П. Старобин по функциональному использованию;

разработка предложений по планировочной организации и функциональному зонированию проектируемой территории;

определение необходимого перечня и размещение объектов общественного обслуживания;

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

разработка мероприятий по созданию благоприятной окружающей среды;

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

установление градостроительных требований к застройке и использованию проектируемой территории.

2. СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ ПО ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ

Старобин – городской поселок Солигорского района Минской области, расположен южнее Солигорска, на реке Случь, в 145 километрах к югу от Минска.

Стратегия развития нового жилого района предусматривает:

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

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

развитие общественно-деловых функций за счет формирования подцентров локального значения;

пространственного развития городской структуры;

создание районов с определенной характеристикой, основанной на существующих природных и антропогенных составляющих.

Согласно Г.П. проектируемый жилой район является перспективным для жилого усадебного строительства. Фронт застройки расположенный вдоль улицы Строителей согласно Г.П. отнесен к репрезентативной усадебной застройки. Данное решение направлено на создание образа основных городских улиц, к коим относится и улица Строителей. Также в территории проекта находится общественная многофункциональная зона. Ее размещение необходимо для обеспечения населения социально-гарантированными объектами.

Южнее территории Д.П. согласно генеральному плану будут произведены мероприятия, связанные с озеленением территорий. Целью данных мероприятий является снижение антропогенного влияния инфраструктуры и формирования зеленой структуры в местной экологической сети. Данная сеть в будущем будет являться связующей между населенным пунктом и пригородными территориями.

3. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

3.1. РАЗВИТИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

Основу планировочной организации нового жилищного строительства составляет укрупненный квартал, сформированный в виде градостроительного комплекса с рядом учреждений и предприятий социально-гарантированного обслуживания, а также территориями совместного отдыха местного населения.

Д.П. встраивается в существующую планировочную структуру населенного пункта. Территория блокируется улицами. Планировочный каркас опирается на урбанизированные оси представленные улицами городского значения. Улица Проектируемая №3 и 5 (западная и южная границы Д.П.) станут новыми структурно-планировочными элементами города, вдоль которых сформируются новые жилые усадебные районы (проектируемый район).

Генеральным планом закладывается решение формирования между улицами Строителей и Проектируемой №5 районов усадебной застройки. Данное решение является продолжением тенденции развития населенного пункта.

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

Для развития урбанизированного планировочного каркаса проектом предусмотрено:

улучшения внутрирайонных связей;

развитие магистралей общегородского значения – ул. Проектируемая № 5 и 6;

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

Природный каркас формируется на основе существующих озелененных территорий. На данной основе создается единая система рекреационных территорий общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками и территорий ландшафтной зоны специального назначения.

Для развития природного каркаса проектом предусмотрено:

рациональная плотность застройки ландшафта с сохранением природных систем;

на основе сохраненных природных территорий формирование локальных рекреационных зон общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками;

формирование в контексте детального плана новой зеленой структуры, к которой далее могут быть подключены районы усадебной застройки и пригородные территории.

Детальным планом определяются параметры освоения каждого участка и регламенты развития в соответствии с их положением в структуре населенного пункта.

3.2. РАЗВИТИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

Функциональная организация проектируемой территории основана на решениях, заложенных в Г.П. городского поселка Старобин. Более детальное изучение территории в проектируемом районе, требует уточнения функционального зонирования.

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

Функциональная организация проектируемой территории заложена в Г.П. населенного пункта и не претерпевает кардинальных изменений.

Стратегия комплексного, функционального зонирования населенного пункта определена на основе функционально-планировочного соответствия параметров застройки территории ее положению в поясном зонировании по

критериям центральности и структурной упорядоченности, а также на основе принципа функционально-планировочного соответствия использования территории экологическим, санитарным, эстетическим и другим действующим стандартам городской среды.

Территория в границах работ Д.П. относится к периферийным территориям населенного пункта. В свою очередь периферийная планировочная зона (периферийные территории) характеризуется небольшим разнообразием общественных функций, невысокой интенсивностью использования территории, индивидуальностью и разнообразием композиционного решения, невысоким уровнем социальной активности населения, средней плотностью транспортной и инженерной инфраструктур. Природная составляющая и непосредственная близость к черте населенного пункта подсказывают необходимость в диверсификации планировки. Организацию ее как переходную между урбанизированным ландшафтом и природным.

3.2.1. Жилищное строительство

Проектные предложения по развитию жилых территорий Д.П. заключаются в определении направления дальнейшего развития жилой застройки на свободных от застройки территориях, частично свободных территориях.

Новое жилищное строительство в границах Д.П. встраивается в существующие озелененные зоны. Также вблизи наиболее ценных, с точки зрения рекреации зон, формируется общественная специализированная.

Предусматривается размещение жилой низкоплотной усадебной высокоэстетической застройки.

В Д.П. приняты следующие виды проектируемой жилой застройки:

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

На первом этапе планируется освоение:

Усадебной застройки между улицами Проектируемая № 5 и 8, улицами Проектируемая № 6 и 8, части панели усадебной застройки отсеченной проездом между улицами Проектируемая № 4 и 1. Части панели усадебной застройки, расположенной вдоль улицы Проектируемая №1. Размещение усадебной репрезентативной застройки между улицами Проектируемая 3 и улицей Строителей.

На втором этапе планируется освоение:

Усадебной застройки между улицами Проектируемая № 4 и 5. Застройки между улицами Проектируемая № 1, 2 и 4. Усадебной застройки севернее улицы Проектируемая № 1.

Проектом предусмотрено строительство новой жилой застройки с учетом обеспечения инженерной и транспортной инфраструктурой, благоустройством и озеленением дворовых пространств.

3.2.2. Общественно-деловые объекты

Особенности системы общественных территорий в границах Д.П. обусловлены положением проектируемой территории в планировочном каркасе города и предполагает размещение здесь ряда общественно-деловых объектов.

Рядом с проектируемой территорией отсутствуют территории общественного обслуживания. Исходя из этого в Г.П. предусмотрено формирование на пересечение улиц Строителей и Слободской территории общественного обслуживания. Также после модерации проекта с местными исполнительными властями было учтено пожелание последних и на территории Д.П. появилась общественная специализированная застройка школьных и дошкольных учреждений.

Для развития территорий общественных центров необходимо освоить на первом этапе:

Торгово-обслуживающих предприятий, расположенных западнее пересечения улицы Проектируемая 8 и улицы Строителей. Школьных и дошкольных учреждений, размещенных между улицами Проектируемая 4 и 5.

3.2.3. Рекреационные территории

На основе существующих природных территорий формируется единая система ландшафтно-рекреационных территорий для обеспечения кратковременного отдыха населения. Данные территории в тоже время являются структурными элементами существующих гидромелиоративных процессов и визуальными символами перехода городских структур в пригородные. Проектом предусматривается использование всех качественных характеристик данных элементов и формирования на их основе планировочной тенденции для развития смежных районов с похожей ситуацией.

На первом этапе запланировано освоение:

Зоны рекреации общего пользования с высокими рекреационными нагрузками, которая размещена в пределах улиц Проектируемых 4,5 и 6. Зон рекреации общего пользования со средними рекреационными нагрузками, размещенными по обе стороны вдоль улицы Проектируемая 4, а также вдоль улицы Проектируемая 5.

На втором этапе запланировано освоение:

Зон рекреации общего пользования со средними рекреационными нагрузками, размещенных вдоль улиц Проектируемых № 1 и 4.

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

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

3.3. РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И СПОРТА

При создании проекта района индивидуальной жилой застройки в г.п.Старобин учитывались существующие особенности развития системы озелененных территорий, а также планировочные решения, предложенные Генеральным планом г.п.Старобин.

Проектируемая территории в настоящее время представлена пашней, лишь в северной и центральной части сохранились участки с естественной древесно-кустарниковой растительностью. Благоустроенные озелененные территории общего пользования в границах проектирования отсутствуют.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах проекта детального плана составит около 22,0га, в том числе общего пользования – 4,25га (таблица 3.3.1).

Таблица 3.3.1 Состав озелененных территорий в границах детального плана района индивидуальной жилой застройки в г.п.Старобин

Озелененные территории	2035 г., га
общего пользования	4,25
ограниченного пользования	15,9
улиц и дорог	1,8
Всего	22,0

Согласно требованиям СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» (пункт 9.2.1) суммарный уровень озелененности территории микрорайонов, района, квартала должен составлять не менее 30%. Общая озелененность территории в границах детального плана к расчетному сроку составит 42,3% (учитывая озелененные территории общего пользования, ограниченного пользования, насаждения улиц и дорог), что соответствует нормативу.

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

- Р-1.1 – озелененные территории общего пользования с высокими рекреационными нагрузками (сквер);
- Р-1.2 – озелененные территории общего пользования со средними рекреационными нагрузками (скверы жилого района).

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

В соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности», а также согласно рекомендациям «Правила проведения озеленения населенных пунктов» площадь озелененных территорий общего пользования, для

обеспечения потребности населения, рассчитанного для проживания в границах детального плана, на конец 2 этапа должна составлять не менее 0,7га (перспективно для 686 человек, не менее 10м²/чел. (как для малого города 2-ой категории по решениям Генерального плана г.п.Старобин с проектной численностью 5,7тыс.чел.). Детальным планом предусмотрено создание озелененных территорий общего пользования площадью около 4,3га (обеспеченность 62,7 м²/чел).

Озелененные территории ограниченного пользования включают насаждения в усадебной застройки, учебных, административно-деловых, торгово-бытовых и других учреждений. Предложения по развитию насаждений ограниченного пользования разрабатываются на последующих стадиях проектирования, в составе проектов застройки отдельных функциональных зон и объектов.

В соответствии пунктом 9.4.2. СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» в районах усадебной жилой застройки необходимо размещать озелененные территории (парки, скверы) исходя из норматива – не менее 6м² на человека в пешеходной доступности, не превышающей 20 минут. Проектная численность населения в границах детального плана района индивидуальной жилой застройки в г.п.Старобин застройки составляет 686 человек. Нормативно обоснованная площадь озелененных территорий общего пользования в жилой усадебной застройке должна составлять не менее 0,4га.

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 сроку представлена в таблице 1,8га.

Учитывая проектные решения по развитию района индивидуальной жилой застройки в г.п.Старобин с учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования на конец 2 этапа составит 15,9га.

Детальным планом предусматривается проведение мероприятий в области развития озелененных территорий:

- проведение озеленения территории застройки в границах детального плана до соответствия требованиям действующих нормативно-правовых актов в области озеленения;
- создание и проведение благоустройства соответствующего уровня скверов по ул.Проектируемая №4 и ул.Проектируемая №6, скверов на пересечении ул.Проектируемой №3 и ул.Проектируемой №4, на пересечении ул.Проектируемой №5 и ул.Проектируемой №7, на пересечении ул.Проектируемой №5 и ул.Проектируемой №8 на 1 этапе;
- создание и проведение благоустройства соответствующего уровня сквера по ул.Проектируемая №1 и

сквера на пересечении ул.Проектируемой №2 и ул.Проектируемой №4;

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

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

Развитие физической культуры и спорта.

В настоящее время в границах территории детального проектирования физкультурно-спортивные объекты общего пользования отсутствуют.

Обеспеченности физкультурно-спортивными сооружениями жителей в границах детального плана района индивидуальной жилой застройки будет достигнута за счет спортивных объектов на территории г.п. Старобин.

Для развития комплекса физкультурно-оздоровительных объектов и сооружений настоящим детальным планом предусматривается:

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

3.4. Техничко-экономическое обоснование

Расчетная численность населения в границах ДП

I этап - 0,47 тыс. человек

II этап - 0,69 тыс. человек.

Жилищный фонд (всего):

I этап - 21, 44 тыс. кв. м/134 дома

II этап – 31, 36 тыс. кв. м/ 196 домов

Новое строительство:

I этап - 21, 44 тыс. кв. м/134 дома

II этап – 9,92тыс. кв. м/ 62 дома

Обеспеченность жилищным фондом:

I этап - 45, 7 кв. м/чел.

II этап - 45, 7 кв. м/чел.

Средний размер усадебного дома - 160 кв. м.

Средний размер земельного участка - 0, 15 га

Потребность в территориях нового для жилищного строительства в границах детального плана определена в параметрах 37,6 га, в том числе в период 1 очереди - 21,6га.

Система общественного обслуживания и социальных пространств предусматривает:

Строительство объектов социально-гарантированного обслуживания на данной территории предусмотрено не в полном объеме: предусмотрено строительство учебно-педагогического комплекса на 300 мест и торгово-обслуживающего объекта с расширенным спектром услуг.

Сложившаяся в городском поселке Старобин система социальных объектов эпизодического, периодического и повседневного обслуживания населения достаточно развита.

Основные и базовые объекты социально-гарантированного обслуживания расположены в центральной части города и с учетом формирования сети общественного транспорта доступны для населения проектируемого района индивидуальной жилой застройки.

Проектирование других объектов соцкультбыта в составе проектируемого района индивидуальной жилой застройки не предусмотрено, так как необходимый уровень социально-гарантированного обслуживания обеспечивается существующими учреждениями медицинского обслуживания, предприятиями торговли и общественного питания, бытового и коммунального обслуживания, детскими внешкольными и культурно-досуговыми учреждениями, учреждениями социального обеспечения, спортивными сооружениями, находящимися в пределах пешеходной и транспортной доступности городского поселка Старобин. Обеспеченность объектами данного вида обслуживания удовлетворяет нормативным требованиям.

3.5 Развитие транспортной инфраструктуры

Магистрально-уличная сеть

Настоящим проектом предусмотрено формирование преимущественно прямоугольной структуры магистрально-уличной сети.

Основу транспортно-планировочной структуры района составляют: главная улица (категория Г) – Строителей;

жилые улицы основные (категория Ж) –
Проектируемые №№1-2;
жилые улицы второстепенные (категория 3) –
Проектируемые №№3-8.

Для обслуживания новой застройки на первом этапе в проекте предлагается строительство:

участка ул. Проектируемая №1 – 0,31 км;
участка ул. Проектируемая №2 – 0,53 км;
участка ул. Проектируемая №4 – 0,36 км;
участка ул. Проектируемая №8 – 0,11 км;
ул. Проектируемая №3 – 0,39 км;
ул. Проектируемая №5 – 0,58 км;
ул. Проектируемая №6 – 0,59 км;
ул. Проектируемая №7 – 0,62 км.

Кроме того, магистрально-уличную сеть предлагается дополнить проездами, которые обеспечат дополнительные связи между проектируемыми улицами.

На втором этапе предусмотрено строительство:

участка ул. Проектируемая №1 – 0,37 км;

участка ул. Проектируемая №2 – 0,50 км;

участка ул. Проектируемая №4 – 0,26 км;

Общественный пассажирский транспорт

Проектом предлагается организация автобусного маршрута по улице Строителей протяженностью. Остановочные пункты общественного пассажирского транспорта размещены в зоне пешеходной доступности, а также с учетом принятых архитектурно-планировочных решений и в соответствии с нормативными требованиями.

Велосипедная инфраструктура

В связи с растущей популярностью велосипедного движения, в составе проекта разработаны предложения по развитию сети велодорожек, велополос. Велодорожки (велополосы) в рамках проекта предлагается проложить по главным, основным жилым и второстепенным жилым улицам.

Транспортно-обслуживающие устройства

Для объектов культурно-бытового и общественного назначения на 1 этапе предусмотрено строительство парковок на 37 машино-мест.

3.6 Развитие инженерной инфраструктуры

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 г.п. Старобин Солигорского района».

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

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

Газоснабжение

Развитие системы газоснабжения территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.п. Старобин Солигорского района».

Строительство газопроводов высокого и среднего давления.

Строительство шкафного газорегуляторного пункта.

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

Теплоснабжение

Развитие системы теплоснабжения территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.п. Старобин Солигорского района».

Организация теплоснабжения новой усадебной застройки от многоквартирных теплогенераторов с использованием природного газа, электроэнергии или местных видов топлива.

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

Связь

Развитие системы связи территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.п. Старобин Солигорского района».

Строительство новой кабельной телефонной канализации.

Водоснабжение

Организация единой централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения низкого давления территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.п. Старобин Солигорского района».

Строительство кольцевых водопроводных сетей в районы нового жилищного строительства.

Водоотведение (канализация)

Организация централизованной системы водоотведения (канализации) территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.п. Старобин Солигорского района».

Строительство самотечных канализационных сетей.

Санитарная очистка территории

Организация системы планомерно-регулярной санитарной очистки территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.п. Старобин Солигорского района».

Максимальное вовлечение отходов в оборот в качестве вторичного сырья.

Вертикальная планировка

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

Дождевая канализация

Организация системы закрытой дождевой канализации в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.п. Старобин Солигорского района».

Строительство закрытых сетей дождевой канализации.

Реконструкция открытого дренажа.

3.7 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

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

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

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

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

- соблюдение режимов охраны и использования зон санитарной охраны водозаборов;

- разработка и утверждение проектов зон санитарной охраны для новых скважин с целью исключения возможности загрязнения подземных вод эксплуатационного горизонта;

- при проектировании конкретных объектов выполнять в составе документации расчеты предельно допустимого уровня звука, вибрации и др. на территории жилой застройки;

- соблюдение требований к организации и проведению работ по санитарному содержанию территорий, создание условий для организации рационального сбора и удаления коммунальных отходов в соответствии с санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами «Гигиенические требования к содержанию территорий населенных пунктов и организаций», утвержденных постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 01.11.2011 №110 (ред. от 12.10.2015);

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

- установка контейнеров с оборудованием специальных контейнерных площадок в районах усадебной застройки на ДП г.п.Старобин.

3.8 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ

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

- опасных метеорологических явлений;

- пожаров (взрывов) в зданиях, на коммуникациях и технологическом оборудовании промышленных объектов;

- пожаров (взрывов) в зданиях и сооружениях общественного назначения;

- аварий (прекращение функционирования) систем и объектов жизнеобеспечения;

- транспортных аварий и катастроф;

- разрушения зданий и сооружений.

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

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

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

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

- планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом климатических и географических особенностей, рельефа местности,

направления течения рек и преобладающего направления ветров, а также вероятности воздействия опасных факторов ЧС на население, территорию и окружающую природную среду;

учитывать требования по нормированию расстояний от границ населенного пункта, до границ:

лесных массивов хвойных и смешанных пород — 25 м;

лесных массивов лиственных пород — 15 м;

учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов: между зданиями, сооружениями и объектами;

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

осуществлять кольцевание линейных сооружений объектов инженерной инфраструктуры (транспортные магистрали, магистральные сети электро-, газо- тепло-, водоснабжения и т. д.);

осуществлять строительство зданий, сооружений инженерных коммуникаций с учетом соблюдения требований по обеспечению их механической прочности и устойчивости при воздействии на них чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

С целью защиты населения от ЧС предлагается мероприятия.

По развитию системы оповещения

С целью доведения населению об угрозе и возникновении ЧС провести:

установку электросирены на торговом объекте;

размещение эфирных радиоприемников в:

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

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

Противопожарные мероприятия.

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов города:

провести проектирование и строительство пожарного депо на пересечении улиц Первомайской и Торговой;

учитывать требования по нормированию расстояний:

от границ города, до границ:

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 50 м;

лесного массива лиственных пород не менее 20 м .

от границ усадебной жилой застройки до границ:

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;

лесного массива лиственных пород не менее 15 м;

учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями;

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

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

предусмотреть охват кольцевыми водопроводными сетями всей застройки;

обеспечить техническое обслуживание существующих пожарных гидрантов;

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

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

Мероприятия гражданской обороны.

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

мероприятия по устойчивому функционированию системы оповещения проектируемой территории;

мероприятия по временному отселению населения (из зон ведения военных действий) и его жизнеобеспечению для учреждения общего и среднего образования;

с целью укрытию населения предусмотреть:

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

определить места возможных размещений быстровозводимых укрытий на территориях.

ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО РАЗДЕЛУ ИТМ ГО И ЧС

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

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

размещение эфирных радиоприемников в общественных зданиях;

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

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

осуществлять строительство зданий с учетом дислокации аварийно-спасательных подразделений и их оснащения специальной пожарной

аварийно-спасательной техникой (пожарными автолестницами, коленчатыми автоподъемниками);

учитывать мероприятия по обеспечению деятельности подразделений по чрезвычайным ситуациям;

предусмотреть мероприятия по развитию противопожарного водоснабжения;

учитывать мероприятия гражданской обороны.

3.9. СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ

По данным земельно-информационной системы Республики Беларусь в границах планировочного участка в г.п.Старобин оценка плодородия сельскохозяйственных земель не производилась.

По состоянию на 01.01.2022 согласно с данными Земельно-информационной системы Республики Беларусь и данными, предоставленным управлением по сельскому хозяйству и продовольствию Солигорского райисполкома в границах планировочного участка находятся сельскохозяйственные земли общего пользования (пахотные).

Проектными решениями детального плана для новой инфраструктуры предусмотрено освоение земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 52 га.

Решения об изъятии и предоставлении земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, для целей, не связанных с назначением этих земель, а также о переводе таких земель в иные категории принимаются в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь, в том числе в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь от 23.07.2008 № 425-3 «Кодекс Республики Беларусь о земле» и Указа Президента Республики Беларусь от 27.12.2007 № 667.

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

**ЧАСТЬ 4. ПРОГРАММА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА.
ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ**

**4.1. ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И РАЗВИТИЕ ОБЪЕКТОВ
ОБЩЕСТВЕННОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ**

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

Жилищное строительство:

всего 21,44 тыс. кв. м – 134 дома в т. ч. усадебного типа – 21,44тыс. кв. м (100,0%),

потребность в новых территориях для нового усадебного жилищного строительства всего – 21,6 га.

Система общественного обслуживания:

В период первого этапа строительства потребуется увеличение мощности объектов учреждений образования, торговли, общественного питания, здравоохранения и бытового обслуживания (Табл. 4.1)

Весь перечень социально-гарантированных услуг население, проживающее в границах детального плана может получать как на существующих объектах населенного пункта, так и по мере необходимости на объектах г. п. Старобин, г. Солигорска и г. Минска

Таблица 4.1 Размещение объектов социально-гарантированного обслуживания в границах детального плана района индивидуальной жилой застройки в г. п. Старобин Солигорского района

N по	Наименование	Единица измерения	Вмести- мость	Этаж- ность	Примеча- ние
<i>Существующие объекты на территории ДП отсутствуют</i>					
1 этап					
	Учебно-педагогический	мест	300	2	индивид.
	комплекс детский сад-		120/180		проект
	средняя школа				
	Торгово- обслуживающий	кв. м	1400	2	

объект с расширенным спектром услуг,	куб. м	4900		
в том числе:				
объект торговли	кв. м торг. пл	500		
объект общепита	пос. мест	25		
помещение для медицинского обслуживания	пос. см	15		
аптечный киоск	объект	1		
объект бытового обслуживания	объект	1		КПП

Примечание: 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.

4.2. РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И СПОРТА

Детальным планом предусматривается проведение мероприятий в области развития озелененных территорий:

- проведение озеленения территории застройки в границах детального плана до соответствия требованиям действующих нормативно-правовых актов в области озеленения;
- создание и проведение благоустройства соответствующего уровня скверов по ул.Проектируемая №4 и ул.Проектируемая №6, скверов на пересечении ул.Проектируемой №3 и ул.Проектируемой №4, на пересечении ул.Проектируемой №5 и ул.Проектируемой №7, на пересечении ул.Проектируемой №5 и ул.Проектируемой №8 на 1 этапе;
- создание и проведение благоустройства соответствующего уровня сквера по ул.Проектируемая №1 и сквера на пересечении ул.Проектируемой №2 и ул.Проектируемой №4;
- создание благоприятных условий повседневного кратковременного отдыха в местах проживания для всех возрастных и социальных групп путем оборудования и озеленения дворовых пространств;
- создание защитных насаждений объектов озелененных территорий общего пользования, вблизи детских игровых и

спортивных площадок со стороны проездов, автомобильных парковок, а также вдоль улиц и дорог.

4.3. ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Для обслуживания новой застройки на первом этапе в проекте предлагается строительство:

участка ул. Проектируемая №1 – 0,31 км;

участка ул. Проектируемая №2 – 0,53 км;

участка ул. Проектируемая №4 – 0,36 км;

участка ул. Проектируемая №8 – 0,11 км;

ул. Проектируемая №3 – 0,39 км;

ул. Проектируемая №5 – 0,58 км;

ул. Проектируемая №6 – 0,59 км;

ул. Проектируемая №7 – 0,62 км.

Кроме того, магистрально-уличную сеть предлагается дополнить проездами, которые обеспечат дополнительные связи между проектируемыми улицами.

Для объектов культурно-бытового и общественного назначения на 1 этапе предусмотрено строительство парковок на 37 машино-мест.

4.4 Развитие инженерной инфраструктуры

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

Электроснабжение

Строительство трансформаторных подстанций ТП-10/0,4 кВ и распределительных кабельных линий 10 кВ для связи новых и существующих ТП между собой.

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

Газоснабжение

Строительство газопроводов высокого и среднего давления.

Строительство шкафного газорегуляторного пункта.

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

Теплоснабжение

Организация теплоснабжения новой усадебной застройки от поквартирных теплогенераторов с использованием природного газа, электроэнергии или местных видов топлива.

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

Связь

Строительство новой кабельной телефонной канализации.

Водоснабжение

Строительство кольцевых водопроводных сетей с охватом новой жилой застройки.

Водоотведение (канализация)

Строительство самотечных канализационных сетей.

Санитарная очистка территории

Максимальное вовлечение отходов в оборот в качестве вторичного сырья.

Вертикальная планировка

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

Дождевая канализация

Создание системы закрытого дренажа.

Реконструкция открытого дренажа.

4.5. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ

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

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

- размещение эфирных радиоприемников в общественных зданиях;
- установка электросиренного оборудования с возможностью передачи сигналов оповещения и речевой информации;

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

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

- учитывать мероприятия по обеспечению деятельности подразделений по чрезвычайным ситуациям;

- предусмотреть мероприятия по развитию противопожарного водоснабжения;

учитывать мероприятия гражданской обороны.

ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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 определялся по приоритетному использованию (не менее 50-60%), что не исключает другое назначение, соответствующее тем же градостроительным параметрам, но более востребованное.

3.1. ЦЕЛИ РЕГЛАМЕНТОВ

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

Регламенты установлены для четырех основных видов функциональных зон населенного пункта – жилых, общественных, производственных и рекреационных. Приведены три дополнительных типа зон.

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

3.2. СИСТЕМА РЕГЛАМЕНТОВ

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

Границы функциональных зон установлены:

по красным линиям;

по границам земельных участков;

по естественным границам природных объектов.

В Детальном плане установлены градостроительные регламенты следующих видов:

функциональные;

строительные;

инфраструктурные;

специальные.

Регулирование развития градостроительных зон в границах Д.П. основано на градостроительных регламентах Г.П. городского поселка Старобина на системе регламентов, включающей следующие виды.

Регламент А. Тип основного функционального назначения зоны

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

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: 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 и специального разрешения. Застройка и виды использования с режимом «возможного» размещения не должна превышать 40% территории функциональной зоны.

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 уточняются градостроительным проектом детального планирования.

Регламент Г. Формы освоения зон и участков

устанавливаются через сопоставление существующего использования и застройки зоны или участка, нормативных параметров и регламентов. В результате все территории города и его застройка приобретают два различных статуса – «соответствующие» и «не соответствующие» регламентам. Если существующая застройка соответствует разрешенному типу и параметрам, то и форма дальнейшего освоения направлена на «сохранение» своих показателей. Режим «сохранения» запрещает повышение или понижение плотности застройки и принципиальное изменение видового состава застройки, при котором может меняться тип функциональной зоны. Запрещается изменение границ землепользования, если это ведет к указанным

изменениям. 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 города, 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.

Регламент Е. Регулирование архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования

Осуществляется по двум принципиальным схемам – «общего» упрощенного порядка и «специального» разрешения. «Общий» порядок получения разрешения на проектирование и строительство устанавливается при соответствии заявленного проекта регламентам генерального плана, а «специальный» порядок получения разрешения действует, если

несоответствие регламентам преодолимо или отклонение незначительно, а также если регламенты отсутствуют.

1. «Общий» порядок должен осуществляться следующим образом:

ознакомление застройщика (инвестора) с регламентами Генерального плана (детального плана) в интересующей его зоне (зонах);

подача заявки в местный исполнительный орган о разрешении на проектно-изыскательские работы в соответствии с регламентами генерального плана (детального плана);

предоставление в установленном порядке земельного участка;

согласование, утверждение проектно-сметной документации и получение разрешения на строительство.

2. «Специальный» порядок устанавливается, если для желаемого типа здания, сооружения, функционального использования установлен режим «В» (возможного) размещения при условии выполнения специальных технико-экономических, архитектурно-планировочных, инженерно-технических или экологических обоснований. В этом случае может быть выдано разрешение на проектно-изыскательские работы с утверждением для конкретного объекта строительства специальных градостроительных требований, отличных или не установленных действующими градостроительными проектами в рамках «вынужденного несоответствия» общим требованиям для зон. При осуществлении архитектурно-градостроительной деятельности по «специальному» порядку предоставление участка происходит после утверждения проектно-сметной документации.

3. Если тип объекта строительства, указанного в заявке на строительство, запрещен для размещения в конкретной зоне (режим «З»), разрешение на проектно-изыскательские работы не выдается.

4. Для развития участков в зоне «реконструкции», за исключением зон сноса усадебной застройки, при отсутствии детального плана устанавливается «специальный» порядок. При наличии детальной градостроительной документации, обязательной в зонах сноса застройки, разрешение на проектно-изыскательские работы предоставляется в общем порядке.

5. Развитие участков в зонах «трансформации» застройки и «нового освоения» при отсутствии разработанных и утвержденных детальных планов по специальному разрешению не допускается.

6. Если развитие отдельных участков в зоне с «несоответствующими параметрами» не будет мешать развитию на соседних участках, то разрешение на проектно-изыскательские работы при отсутствии детального плана может быть предоставлено по специальному порядку.

8. Все изменения в характере использования, размере и застройке участков должны осуществляться в направлении достижения градостроительных регламентов, установленных в детальной градостроительной документации.

9. В случае, когда реконструкция или новое освоение конкретного участка сдерживают развитие смежных участков и территорий, необходимо методами экономического стимулирования обеспечить реализацию

необходимых мероприятий или осуществить принудительное изъятие (выкуп) земельного участка для государственных нужд.

При возведении, эксплуатации, реконструкции, капитальном ремонте объектов, не запрещенных к размещению в границах водоохраных зон, необходимо обеспечить проведение мероприятий по охране вод, предусмотренных проектной документацией. Размещение гаражей-стоянок и стоянок в пределах водоохраных зон без экологического обоснования и согласования с органами Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды запрещается.

Регулируемые зоны

Зоны структурно-планировочных элементов устанавливаются в границах планировочных поясов, районов, планировочного каркаса населенного пункта и других зон и влияют на режим размещения («основной», «возможный», «запрещенный») функциональных зон и участков, а также на параметры их застройки.

Зоны 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.

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 чертеже «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

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

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

Система градостроительных регламентов

Виды градостроительных регламентов					
А	Б	В	Г	Д	Е
Типы функциональных зон	Виды строительных объектов	Параметры застройки	Формы освоения	Планировочные ограничения	Порядок осуществления АГД
<p>1. Жилая - Ж 2. Общественно-деловая - О 3. Производственная-П. 4. Рекреационная – Р 5. Ландшафтная специального назначения - Л 6. Транспортной инфраструктуры – Т 7. Инженерной инфраструктуры – И</p> <p>Проектом установлены регламенты только для позиций 1,2,4,5,6,7.</p>	<p>Перечни основных и дополнительных объектов режимами «приоритетного», «возможного», «запрещенного» размещения в зонах: жилых, общественно-деловых, производственных, рекреационных, ландшафтных специального назначения</p>	<p>1. Основные показатели градостроительного освоения в жилой зоне 2. Соотношение видов застройки и использования территории, % 3. Застроенность, озелененность, % 4. Физические параметры объектов и участков (м, кв. м, куб. м, га, кв. км)</p>	<p>1. Режим «сохранение» существующих зон и участков, соответствующих регламентам генерального плана 2. Режим «реконструкция» существующих зон и участков, не соответствующих требуемым параметрам и разрешенным видам застройки, установленным генеральным планом 3. Режим «трансформация» существующих зон и участков, тип использования которых не соответствует типу функциональной зоны, установленной генеральным планом 4. Режим «новое освоение» для территорий, находящихся за пределами административной, но в пределах перспективной городской черты</p>	<p>Регулирующие зоны: 1. Зоны структурно-планировочных элементов населенного пункта (для малых и средних городов) 2. Зоны (полосы отвода) транспортных сооружений и коммуникаций 3. Зоны (полосы отвода) инженерных сооружений и коммуникаций 4. Зоны природоохранные защитные 5. Зоны санитарно-защитные 6. Зоны неблагоприятных геологических и гидрологических условий развития 7. Зоны смены режима и типа функционального использования</p>	<p>1. «Общий» упрощенный порядок осуществления АГД при соответствии регламентам генерального плана в части вида и параметров застройки, а также регламентам в детальной градостроительной документации 2. «Специальный» порядок осуществления АГД при заявке на размещение объекта, отнесенного генеральным планом к режиму возможного – «В» размещения; при отклонении от нормативных параметров застройки в режиме вынужденного несоответствия; при освоении участка по регламентам генерального плана в отсутствие детального плана для зон с режимом «реконструкция» 3. Невозможность осуществления АГД для объектов, запрещенных к размещению в соответствующей зоне (режим «З»), а также для участков, освоение, трансформация или реконструкция которых невозможна без детальных планов</p>

3.3. 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, дорожек велосипедного движения, 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 велосипедного движения, на дальнейших стадиях реализации проекта могут быть размещены объекты инженерного обслуживания при соблюдении ТНПА РБ;

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

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

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

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

Типология территориальных зон Детального плана

ТИПОЛОГИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН		
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ		
ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ
Жилая (Ж)	Жилая усадебная (Ж-2)	Низкоплотная застройка (коттеджного типа) площадь участка свыше 0,10 га до 0,20 га (Ж-2.1)
		Низкоплотная застройка репрезентативная площадь участка свыше 0,10 га до 0,20 га (Ж-2.4)
Общественно-деловая (О)	Общественная специализированная застройка (О-2)	Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)
		Школьных и дошкольных учреждений (О-2.5)

ТИПОЛОГИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН		
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ		
ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ
Рекреационная (Р)	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)	С высокими рекреационными нагрузками (Р-1.1)
		Со средними рекреационными нагрузками (Р-1.2)
Ландшафтная специального назначения (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1)	Озелененные территории в границах СЗЗ, санитарных разрывов (Л-1.1)
Транспортной инфраструктуры (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)	Улиц и дорог (Т-1.1)
Инженерной инфраструктуры (И)	Инженерных коридоров (И-1)	Подземных коммуникаций, воздушных линий электропередачи (И-1.1)
РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ		
	Красные линии улиц	
	Линии регулирования застройки	
	Зоны санитарной охраны водозаборов	
	Санитарно-защитные зоны	
	Санитарные разрывы, охранные зоны	

Тип основного функционального назначения зоны устанавливается по территориально-преобладающему (более 50%) 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.

3.3.1. Регламенты функционального использования территорий в жилых зонах

Регламент А. Тип и подтипы жилых зон

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

Ж-2 – зоны жилой усадебной застройки:

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

Ж-2.4 – зона жилой усадебной низкоплотной репрезентативной застройки (коттеджного типа) площадь участка свыше 0,10 га до 0,20 га;

Данные зоны включают:

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

зеленые насаждения ограниченного пользования;

объекты инженерной инфраструктуры;

хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по отдельному сбору мусора;

улицы, проезды.

Регламент Б. Виды объектов для размещения в зонах

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

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне	
	Ж-2.1	Ж-2.4
ОСНОВНЫЕ		
Многоквартирные высокоэтажные и повышенной этажности – 6-9 этажей и свыше 10 этажей жилые дома		З
Переменной этажности – 2-7 этажей жилые дома		З
Многоквартирные среднеэтажные 4-5 этажей жилые дома		З
Многоквартирные малоэтажные – 1-3 этажа жилые дома		З
Усадебные жилые дома (блокированные, по типу таунхауз) с земельным участком 0,04-0,10 га, включая площадь застройки		П

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне	
	Ж-2.1	Ж-2.4
Усадебные жилые дома (коттеджи) с земельным участком до 0,10-0,20 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 (магазины, торговые центры, рынки, рестораны, кафе, 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*	В*	

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне	
	Ж-2.1	Ж-2.4
инженерно-технические объекты (АТС, ТП, районные котельные и т.п.)	В	
мастерские индивидуальной деятельности (кроме: автосервиса; производств, имеющих СЗЗ более 50 м)	В*	
АЗС	З	
СТО и авторемонтные мастерские**	З	
пожарное депо	З	
фабрика-химчистка**	В	
Промышленные предприятия	З	
Коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы)	З	
Объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции)	З	
Объекты зеленого строительства (сады, скверы, бульвары)	П	

* при общественных объектах в составе усадебной застройки.

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

Регламент В. Параметры застройки

Основные показатели градостроительного освоения в жилой зоне:

Подтип функциональной зоны	Плотность жилищного фонда, кв м.общ.пл./га	Плотность населения, чел./га	Коэффициент застройки, соотношение застроенных и свободных от застройки частей участка	
Ж-2	Жилая усадебная застройка			
Ж-2.1	низкоплотная (размеры участка от 0,10 до 0,20 га)	от 750	от 10	—
Ж-2.4	низкоплотная репрезентативная (размеры участка от 0,10 до 0,20 га)	от 750	от 10	—

Примечания:

1. Параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования.
2. При дальнейшем проектировании структурно-планировочных элементов площадью более 50 га возможно уменьшение плотности жилищного фонда на 15-20%, при размещении объектов общественного назначения районного или городского значения.
3. В условиях реконструкции территории сложившейся жилой застройки допускается отступление от расчетных параметров, но не более 15%.

4. В условиях реконструкции жилой усадебной застройки размер земельного участка и параметры жилого дома устанавливаются при конкретном проектировании с учетом градостроительной ценности территории и соблюдения действующих нормативно-правовых актов.

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

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

Застроенность и озелененность

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

Подтип зоны жилой застройки	Показатели освоения		
	процент застроенности	процент поверхности с твердым покрытием	процент озелененности, не менее *
1. 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:

Подтипы жилой усадебной застройки	Площадь участка	высота	Пятно застройки (площадь 1-го этажа)
Ж-2.1 – жилая усадебная низкоплотная застройка, новое строительство	0,10-0,20 га	1-2** эт.	150* кв. м
Ж-2.4 – жилая усадебная низкоплотная репрезентативная застройка, новое строительство	0,10-0,20 га	1-2** эт.	150* кв. м

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

** при необходимости возможно устройства мансардного этажа.

Формирование жилой застройки следует осуществлять с учетом следующих принципов:

высокая интегрированность и интенсивность использования жилых территорий;

организация пешеходных и велосипедных связей,

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

высокий уровень озелененности и ландшафтного благоустройства;

сохранением и формированием семантики места;

насыщением объектами благоустройства и малыми архитектурными формами;

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

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

Рекомендуется границы участков, смежных с зонами общего пользования, обозначать живыми изгородями.

Средний размер жилого дома принимается 160 м.кв.

3.3.2 Регламенты функционального использования территорий в общественно-деловых зонах

Регламент А. Тип и подтипы жилых зон

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

О-2 – общественная специализированная застройка:

О-2.3 – торгово-обслуживающих предприятий;

О-2.5 – школьных и дошкольных учреждений;

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

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

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:

Объекты строительства	Условия размещения объектов в зонах общественной застройки	
	Зона общественной специализированной застройки (О-2)	
	О-2.3	О-2.5
ОСНОВНЫЕ		
Объекты органов государственного управления и местного (городского) самоуправления	В	З
Финансово-кредитные учреждения, здания проектных организаций, контролирующих органов, общественных организаций издательств и редакций	В	З
Торговые центры, фирменные и специализированные магазины	П	З
Площадки для размещения передвижных средств розовой и разносной торговли, нестационарных объектов общественного питания и бытового обслуживания	П	З
Оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные рынки	П	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	В	З
Театральные залы, кинозалы залы, музеи, выставочные залы	В	В
Культовые объекты	В	З

Объекты строительства	Условия размещения объектов в зонах общественной застройки	
	Зона общественной специализированной застройки (О-2)	
	О-2.3	О-2.5
Библиотеки, информационные центры, центры досуга	В	З
Дома культуры	В	З
Объекты финансово-кредитных учреждений (банкоматы и инфокиоски), юридические консультации, офисы	В	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	В	В
Учреждения общего среднего образования, учреждения дошкольного образования (в том числе с формой инклюзивного образования)	З	П
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	В
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	В	З

Объекты строительства	Условия размещения объектов в зонах общественной застройки	
	Зона общественной специализированной застройки (О-2)	
	О-2.3	О-2.5
пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации		
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: стоянки, парковки, многоуровневые стоянки, паркинги, многоэтажные гаражи, подземные или встроенные гаражи и стоянки; боксовые гаражи	П	З
	З	З
Общественные туалеты	В	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 любой общественной функции моно профильной ориентации (более 50 % площади зоны) с возможностью размещения 20 % других совместимых общественных функций (согласно условиям размещения, в зонах общегородского центра), а также обслуживающей инженерно-транспортной инфраструктуры.

При размещении должны обеспечиваться:

максимальная концентрация функции типа О-2 на общественных территориях в при магистральной зоне осей и узлов планировочного каркаса населенного пункта;

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

устанавливаются в соответствии с требованиями

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

* нормы уровня озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с Законом 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 2-3 этажа с мансардой; за исключением культовых объектов – их параметр высоты здания устанавливается при 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.

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

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

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

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

Застроенность и озелененность

Показатели застроенности и озелененности территорий устанавливаются в соответствии с таблицей:

Индексы	Подтип и вид зоны общественно-деловой застройки (О)	Показатели освоения, %		
		застроенность	поверхность с твердым покрытием	озелененность (не менее)
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 2-3 этажа с мансардой; за исключением культовых объектов – их параметр высоты здания устанавливается при последующих стадиях проектирования.

Формирование общественных центров следует осуществлять с учетом следующих принципов:

высокая интегрированность и интенсивность использования общественных территорий;

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

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

обеспечение нормируемой доступности объектов обслуживания;
высокий уровень озелененности и ландшафтного благоустройства;

сохранением и формированием семантики места;

насыщением объектами благоустройства и малыми архитектурными формами;

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

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

3.3.3 Регламенты функционального использования территорий в рекреационных зонах

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 – скверы, образующие основу системы озелененных территорий:

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

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

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

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

На рекреационных территориях не допускаются строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается

застройка жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных градостроительной документацией.

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

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

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

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»¹.

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

№	Строительные объекты	Функциональные зоны	
		Р-1.1	Р-1.2
1.	Объекты озеленения		
1.1.	парки	В	В
1.2.	дендропарки	В	В
1.3.	скверы	П	В
1.4.	бульвары	В	В
1.5.	лесо-, луго-, гидропарки	В	П
1.6.	ООПТ	В	В
1.7.	экологические научно-познавательные учреждения	В	П
1.8.	все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры,	П	П

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

№	Строительные объекты	Функциональные зоны	
		P-1.1	P-1.2
	связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения		
1.9.	зоны рекреации у воды	В	В
2.	Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения		
2.1.	объекты культуры и массового отдыха	В	В
2.2.	объекты физкультуры и спорта	В	В
2.3	площадки для занятия физкультурой и спортом	П	П
2.4.	объекты торгово-бытового назначения	В*	З
2.5.	временные торговые павильоны	В**	В**
2.6.	информационные стенды	П	П
2.7.	объекты велосипедной инфраструктуры (велосипедные дорожки, велопарковки)	П	П
2.8.	объекты общественного питания	В*	В*
2.9.	выставочные экспозиции	В	В*
2.10.	аттракционы, развлекательные павильоны, здания и сооружения для активного отдыха	В*	В*
2.11.	пункты проката	П	В
2.12.	общественные туалеты	П	В
2.13.	пункты оказания медицинской помощи	З	З
2.14	административные объекты	З	З
2.15	станции (посты) спасения на водах	В*	В*
2.16	малые архитектурные формы (фонтаны, беседки, оборудование спортивных и детских площадок, скамейки, урны, памятники и другое)	П	П
3.	Дополнительные объекты		
3.1.	объекты санаторно-курортного лечения	З	З
3.2.	оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.)	З	З
3.3.	специализированные учреждения здравоохранения	З	З
3.4.	научно-образовательные	З	З
3.5.	культурно-просветительные	З	З
3.6.	все типы жилых домов	З	З
3.7.	места размещения туристов (кемпинги)	З	В*
3.8.	культовые объекты	З	З
3.9.	кладбища	З	З
3.10.	пожарные депо	З	З

№	Строительные объекты	Функциональные зоны	
		P-1.1	P-1.2
3.11.	объекты производственного и коммунального назначения	З	З
3.12.	инженерные сети	В	В*
3.13	площадки для выгула и дрессуры собак	З	В
4.	Иные объекты	З	З

* Определяется проектом строительства (благоустройства) озелененной территории

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

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

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	тропиночно-прогулочная сеть с площадками кратковременного отдыха, до	капитальные строения, до	
Р-1.1	Парковый Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство площадок для мест кратковременного отдыха, смотровых площадок, площадок для спортивных игр	65*	35*	1*	60-100
Р-1.2	Парковый МАФ, дорожки, элементы озеленения	75*	23*	1*	40-70

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

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

3.3.4 Регламенты функционального использования территорий транспортной и инженерной инфраструктуры

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

Т-1 – транспортных коммуникаций:

Т-1.1 – улиц и дорог;

И-1 – инженерных коридоров:

И-1.1 – подземных коммуникаций, воздушных линий электропередачи.

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

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

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

**ЧАСТЬ 4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА**

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По генплану	
			1 этап (2030)	2 этап (расчетный срок, 2035)
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс.чел.	-	0,47	0,69
Плотность населения	чел./га		9	13
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории в границах детального планирования	га/	52,0/100,0	52,0/100,0	52,0/100,0
Жилая , в том числе:	га/%	-	21,6/41,54	37,6/72,31
усадебная застройка	га/%	-	21,6/41,54	37,6/72,31
Школьных и дошкольных учреждений	га/%	-	1,3/2,5	1,3/2,5
Общественные	га/%	-	0,8/1,54	0,8/1,54
Рекреационные	га/%	-	3,46/6,65	4,25/8,17
Водные поверхности		0,02/0,04	0,02/0,04	0,02/0,04
Транспортной инфраструктуры	га/%	0,98/1,88	6,02/	7,31/14,06
Инженерной инфраструктуры	га/%	-	0,72/1,38	0,72/1,38
Сельскохозяйственные	га/%	49,71/95,6	18,08/34,77	-
Прочие	га/%	1,29/2,48	-	-
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. кв.м./ домов	-	21,44/ 134	31,36/ 196
усадебного типа	тыс. кв.м./ домов	-	21,44/ 134	31,36/ 196
Объемы нового жилищного строительства	тыс. кв. м.	-	21,44	9,92
	домов	-	134	62
Средняя жилищная обеспеченность населения	кв. м. общ. пл. / чел	-	45,7	45,7
Средняя плотность жилищного фонда, в том числе:	ед/га, кв.м/га	-	6/992,6	5/834,0
усадебного	ед/га, кв.м/га		6/936,2	5/806,2
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	мест	-	120	120
	мест /тыс.жит.	-	256	175
Учреждения общего среднего образования	мест	-	180	180

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По генплану	
			1 этап (2030)	2 этап (расчетный срок, 2035)
	мест/ тыс.жит.	-	384	262
Амбулаторно-поликлинические учреждения	пос. в смену	-	15	15
	пос.в смену/ тыс.жит.	-	32	22
Аптека(аптечный киоск)	объект	-	1	1
Объекты торговли	тыс.кв.м. торг.пл.	-	0,5	0,5
	кв.м/ тыс.жит.	-	1066	728,9
Объекты общественного питания	мест	-	25	25
	мест/тыс.жит	-	56	36
Объект бытового обслуживания	объект	-	1	1
5. МАГИСТРАЛЬНО-УЛИЧНАЯ СЕТЬ И ТРАНСПОРТ				
Протяженность уличной сети,	км	1,01	4,50	5,63
в том числе:	км			
Протяженность главных улиц	км/кв.км	0,43	0,43	0,43
Протяженность основных жилых улиц	км/кв.км	-	0,84	1,71
Протяженность второстепенных жилых улиц	км/кв.км	0,58	3,23	3,49
Автомобильные парковки для объектов культурно-бытового и общественного назначения	машино-мест	-	37	37
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Общее водопотребление	тыс.куб.м/сут	-	0,10	0,13
Объем сточных вод	тыс.куб.м/сут.	-	0,09	0,12
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	-	0,63	0,69
Суммарное газопотребление	млн.куб.м/год	-	1,15	1,37
Суммарное теплотребление	МВт	-	1,3	1,3
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	-	0,18	0,26
Количество коммунальных отходов	тыс.т/год	-	0,10	0,15
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По генплану	
			1 этап (2030)	2 этап (расчетный срок, 2035)
7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Озелененность территории	%	-	27,8	42,3
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования в границах проектирования	м ² /чел	-	73,8	62,7
Площадь санитарно-защитных зон	га	-	-	-
Площадь ООПТ и их зон охраны	га	-	-	-
8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС				
Пожарные депо	депо	-	-	-
Количество потенциально опасных объектов	объектов	-	-	-