

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

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

Заказчик: Столинский районный исполнительный комитет

Н/С

Объект № 34.23

Инв. № 39863

Экз. №

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН с ДЕТАЛЬНЫМ ПЛАНом
ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ аг.ФЕДОРЫ
СТОЛИНСКОГО РАЙОНА**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО
РАЗВИТИЯ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ
(ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН)**

34.23-00. ОП.ГР-2

Директор предприятия

А.Н. Хижняк

Заместитель директора

Ю.Н. Винников

Начальник Архитектурно-планировочной
мастерской

И.И. Танаевская

Главный архитектор проекта

А.В. Вербицкая

май, 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	6
1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	6
2. СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ ПО ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ	7
3. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ	8
3.1. Развитие планировочной структуры	10
3.2. Развитие функциональных зон	11
3.3. Развитие системы озелененных территорий	15
3.4. Техничко-экономическое обоснование	16
3.5. Транспортное обслуживание	17
3.6. Инженерная инфраструктура	18
3.7. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды	19
3.8. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны	21
ЧАСТЬ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА	22
4. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ	22
4.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания	22
4.2. Охрана и использование историко-культурного наследия	22
4.3. Система озелененных территорий	22
4.4. Транспортное обслуживание	22
4.5. Инженерная инфраструктура	23
4.6. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны	24
ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ	25
5. ЦЕЛИ РЕГЛАМЕНТОВ	25
6. СИСТЕМА РЕГЛАМЕНТОВ	25
7. ТИПОЛОГИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН	30
7.1 Регламенты использования территорий в жилых зонах	33
7.2 Регламенты использования территорий в общественно-деловых зонах ..	42
7.3 Регламенты использования территорий в производственных зонах	51
7.4 Регламенты использования территорий в рекреационных зонах	58
7.5 Регламенты использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения	61
7.6 Регламенты использования территорий транспортной и инженерной инфраструктуры	62
7.7 Регламент регулируемых зон. Комплексная градостроительная реконструкция и (или) преобразование застроенных территорий	63
7.8 Специальный регламент: «По предупреждению чрезвычайных ситуаций»	64
ЧАСТЬ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА	67
ПРИЛОЖЕНИЯ	70

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план с детальным планом центральной части аг. Федоры Столинского района» (объект № 34.23, далее – Генеральный план с Детальным планом и (или) Проект) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» (далее – предприятие) на основании Закона Республики Беларусь от 4 января 2010 г №108-З «О местном управлении и самоуправлении в Республике Беларусь» (в ред. Законов Республики Беларусь от 12.07.2023 N 281-З), согласно договора от 1 августа 2023 г. № 34.23 и в соответствии с заданием на проектирование Столинского районного исполнительного комитета (далее – Столинский РИК и (или) Заказчик).

Градостроительный проект Генеральный план с Детальным планом центральной части аг. Федоры (объект № 34.23) состоит из двух видов градостроительного планирования:

градостроительного проекта общего планирования, в котором рассматривается территория (в целом) в границах существующей черты сельского населённого пункта – аг. Федоры Столинского района (далее – Генеральный план);

градостроительного проекта детального планирования, в котором рассматривается центральная часть сельского населенного пункта площадью 24,10 га. (далее – Детальный план).

Детальный план центральной части территории аг. Федоры разработан на территорию 24,10 в границах:

на севере – по условной линии, проходящей вдоль северной стороны ул. Центральной, проходящей по восточной границе земельного участка с кадастровым № 125887606601000133 и по южным границам земельных участков с кадастровыми номерами 125887606601000186, 125887606601000017 и 125887606601000301, проходящей по западным границам земельных участков с кадастровыми номерами 125887606601000205, 125887606601000325 и 125887606601000170, проходящей по северной и восточной границам земельного участка с кадастровым № 125887606601000320, проходящей вдоль ул. Центральной до пересечения с ул. Дружбы;

на востоке – по условной линии, проходящей вдоль ул. Дружбы до пересечения с ул. Красноармейской;

на юге – по условной линии, проходящей вдоль ул. Красноармейской до пересечения с ул. Мирной;

на западе – по условной линии, проходящей вдоль ул. Мирной до пересечения с ул. Школьной, проходящей по южной границе земельного участка с кадастровым № 125887606601000085, проходящей по южной и восточной границе земельного участка с кадастровым № 125887606601000122, проходящей по южной границе земельного участка с кадастровым № 125887606601000199, проходящей по южной и восточной границе земельного участка с кадастровым № 125887606601000066,

проходящей вдоль южной стороны ул. Центральной, и проходящей по условной линии рядом с восточной границе земельного участка с кадастровым № 125887606601000534 площадки сельскохозяйственного предприятия МТФ «Федоры-1» СПК «Федорский».

Необходимость разработки градостроительного проекта сельского населенного пункта обусловлена:

дальнейшим социально-экономическим и территориальным развитием сельского населённого пункта;

развитием и преобразованием территорий сельского населенного пункта, формированием комфортной и привлекательной современной среды для жизни;

отсутствием градостроительной документации общего и детального планирования, утвержденной в установленном законодательством порядке, для сельского населенного пункта – агрогородка Федоры Столинского района.

В основу градостроительного проекта положены действующие программные и прогнозные документы, определяющие общие направления и приоритеты социально-экономического и градостроительного развития Республики Беларусь, в том числе Градостроительная политика Республики Беларусь и Государственная программа возрождения и развития села, направленные на усиление системы сельского расселения в стране, преобразования сложившихся сельских населенных пунктов в современные поселения с доступной средой и достойным уровнем обслуживания.

Генплан с Детальным планом аг. Федоры 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.

При разработке планировочного решения градостроительного проекта учтены требования НПА и ТНАП, в том числе:

СН 3.01.02-2020 «Градостроительные проекты общего, детального и специального планирования» (далее – СН 3.01.02-2020);

СН 3.01.03.-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» (далее – СН 3.01.03-2020);

СН 3.03.06-2022 «Улицы населенных пунктов» (далее – СН 3.03.06-2022);

ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»;

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 г. № 847 «Специфические санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» (далее – ССЭТ);

Приказ Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 20.04.2016 № 101 «Методические рекомендации по проектированию «Правила проведения озеленения населенных пунктов»;

ГОСТ 33150-2014 «Дороги автомобильные общего пользования. Проектирование пешеходных и велосипедных дорожек. Общие требования»;

Кодекс Республики Беларусь о земле;

Водный кодекс Республики Беларусь;

Закон Республики Беларусь от 11.11.2002 г. № 149-З «О личных подсобных хозяйствах граждан» (в редакции Законов Республики Беларусь от 28.12.2009 г. № 96-3).

В настоящем градостроительном проекте учтен ряд ранее разработанных проектов, учтены зарегистрированные отводы земельных участков под строительство, земельных отводов и материалы представленные Заказчиком, учтены градостроительные проекты специального планирования, разработанные предприятием: Схема комплексной территориальной организации (далее – СКТО) Брестской области (объект № 13.03, 2003 год) и СКТО Столинского района (объект №59.11, 2011 год).

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

Генеральный план разработан на информационной базе и исходных данных на 1 января 2023 года с установлением следующих этапов планирования:

первый этап (далее – 1 этап) – 2035 год;

второй этап (расчетный срок, далее – 2 этап) – 2040 год.

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

ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

В соответствии с заданием на проектирование (Приложение 1 к договору от 1.08.2023 № 34.23) и Приложения 1а к дополнительному соглашению № 2 от 31.05.2024 г.) установлены **цели и задачи работ**: разработка генерального плана аг.Федоры Столинского района с детальным планом центральной части с учетом приоритетов, целей и стратегии комплексного градостроительного развития населенного пункта, функционального зонирования и регламентов использования территорий, основных параметров застройки, развития инженерно-технической и транспортной инфраструктуры, социальной инфраструктуры, а также условий формирования безопасной и экологически благоприятной среды жизнедеятельности.

Целью градостроительного развития территории в границах детального плана центральной части аг. Федоры является повышение градостроительной ценности территории, а также создание для жителей центральной части поселения и жителей всего сельского населенного пункта привлекательной, безопасной, доступной и комфортной для жизнедеятельности среды с достойным уровнем благоустройства территорий.

Задачами проекта являются:

разработка предложений по дальнейшему развитию селитебных территорий, по объемно-пространственному решению застройки с определением ее параметров (назначение, этажность, плотность застройки и др.);

развитие социальной инфраструктуры – определение потребности в объектах обслуживания их размещению и вместимости, в том числе, предусмотренных решениями Генерального плана;

решение вопросов организации транспортной и инженерной инфраструктуры территории;

развитие системы рекреационных и ландшафтных территорий;

формирование системы пешеходных связей и благоустроенных ландшафтно-рекреационных зон, взаимосвязанной системы велосипедного движения;

разработка предложений по охране и улучшению окружающей среды;

установление градостроительных требований к застройке и использованию проектируемой территории.

Развитие территории центральной части аг. Федоры Столинского района в границах Детального плана запроектировано в увязке с общей планировочной структурой и функционального зонирования территории, согласно Генерального плана.

2. СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ ПО ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ

Стратегия градостроительного освоения проектируемой территории центральной части аг. Федоры в границах Детального плана учитывает общее направление развития, заложенное в разработанном Генеральном плане сельского населенного пункта.

Детальный план детализирует и уточняет решения разработанного Генерального плана.

Стратегия развития селитебных территорий центральной части аг. Федоры в границах Детального плана предусматривает:

сохранение и дальнейшее развитие жилых функций, в том числе за счет модернизации жилой многоквартирной и усадебной застройки;

сохранение и дальнейшее развитие общественно-деловых функций, в том числе за счет модернизации общественной специализированной застройки;

сохранение и дальнейшее развитие существующих рекреационных территорий;

формирование и благоустройство на первом этапе двух новых локальных рекреационных зон общего пользования;

развитие и совершенствование магистрально-уличной сети за счет проведение мероприятий по реконструкции улицы Советская, строительством второстепенной жилой улицы Проектируемая №3, а также предусматривается реконструкция существующих улиц с доведением их параметров до нормативных;

сохранение и охрана существующего объекта историко-культурного наследия;

развитие архитектурно-пространственной композиции;

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

Также следует отметить, что в соответствии с решениями разработанного Генерального плана в границах Детального плана не предусматривается дополнительное развитие производственной функции, за исключением модернизации смешанной (хозяйственно-жилой) зона, предназначенной для обслуживания жилой застройки, а также сохранения существующей смешанной (производственно-деловой) площадки не действующего предприятия.

3. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Территория детального плана расположена в центральной части аг. Федоры на ранее освоенных и частично свободных от застройки территориях в районе пересечения одних из основных урбанизированных планировочных осей агрогородка – улиц Советской и Центральной, в различных градостроительных условиях, на которые распространяются соответствующие требования разрабатываемого генерального плана (рисунок 2.1.1).

Площадь территории, рассматриваемой в границах детального плана составляет 24,10 гектара. Границы Детального плана установлены согласно заданию на проектирование (Приложение 1 к договору от 1.08.2023 № 34.23) и Приложения 1а к дополнительному соглашению № 2 от 31.05.2024 г.).

Детальный план центральной части аг. Федоры разработан на территорию в границах:

на севере – по условной линии, проходящей вдоль северной стороны ул. Центральной, проходящей по восточной границе земельного участка с кадастровым № 125887606601000133 и по южным границам земельных участков с кадастровыми номерами 125887606601000186, 125887606601000017 и 125887606601000301, проходящей по западным границам земельных участков с кадастровыми номерами 125887606601000205, 125887606601000325 и 125887606601000170, проходящей по северной и восточной границам земельного участка с кадастровым № 125887606601000320, проходящей вдоль ул. Центральной до пересечения с ул. Дружбы;

на востоке – по условной линии, проходящей вдоль ул. Дружбы до пересечения с ул. Красноармейской;

на юге – по условной линии, проходящей вдоль ул. Красноармейской до пересечения с ул. Мирной;

на западе – по условной линии, проходящей вдоль ул. Мирной до пересечения с ул. Школьной, проходящей по южной границе земельного участка с кадастровым № 125887606601000085, проходящей по южной и восточной границе земельного участка с кадастровым № 125887606601000122, проходящей по южной границе земельного участка с кадастровым № 125887606601000199, проходящей по южной и восточной границе земельного участка с кадастровым № 125887606601000066, проходящей вдоль южной стороны ул. Центральной, и проходящей по условной линии рядом с восточной границе земельного участка с кадастровым № 125887606601000534 площадки сельскохозяйственного предприятия МТФ «Федоры-1» СПК «Федорский».

По функциональному зонированию (существующему использованию) территория, рассматриваемая в границах Детального плана, включает:

территории многоквартирной малоэтажной застройки (с существующей этажностью 1-2 эт.);

территории существующей жилой усадебной среднеплотной застройки (застройка блокированного типа) с замером участков от 0,07 га до 0,14 га;

кварталы существующей жилой усадебной низкоплотной застройки (застройка коттеджного типа) с замером участков до 0,25 га;

территорией общественно-деловой зоны, на которой размещены общественные специализированные объекты (Федорский сельсовет и совет депутатов, Администрация СПК «Федорский и его первичная профсоюзная организация, отделение почтовой связи Федоры №225556 РУП «БЕЛПОЧТА» и отделение №124/1186 ОАО «САСБ «Беларусбанк»», стационарным комплексным приемным пунктом КУМПП «Столинское ЖКХ», магазин №20 «Родны кут» и магазин №6 по адресу ул. Центральная, 19, магазин №29 по ул. Центральная, 17, бутербродная «Спатканне», объектом для проведения мероприятий и гостиница СПК «Федорский», ГУК филиал «Федорский сельский Дом культуры» с библиотекой по адресу ул. Советская, 26, ГУО «Федорская средняя школа» по адресу ул. Школьная, 19 и ГУДО «Федорский детский сад» по адресу ул. Школьная, 15, УЗ «Столинская ЦРБ» Федоры Авоп» с аптекой № 186 Брестского ТПРУП «Фармация» по адресу ул. Школьная, 28, Учреждения «ДЮСШ первичной профсоюзной организации коммунального сельскохозяйственного унитарного предприятия «Бережное» Белорусского профессионального союза работников агропромышленного комплекса» по ул. Школьная, 17);

территорией производственной смешанной (производственно-деловой) зоны – земельный участок с кадастровым № 125887606601000048 по адресу ул. Зеленая, 2, в границах которого находится ООО «Эврика».

территорией рекреационной зоны – сквер в районе пересечения ул. Советской с ул. Центральной (рядом с сельсоветом), в котором установлен памятник;

территорией ландшафтной зоны – территории прочего озеленения (неблагоустроенные зеленые насаждения с деревьями хвойных пород вдоль улиц Зеленой и Вишневой, а также озелененными территориями вдоль остальных улиц);

территорией транспортной инфраструктуры – система существующих улиц и проездов;

территорией инженерной инфраструктуры;

территорией иных территориальных зон – прочими (неиспользуемыми землями).

На территории, рассматриваемой в Детальном плане расположен объектов, которые имеют статус историко-культурного ценности и внесен в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь.

3.1. Развитие планировочной структуры

Планировочная структура. Основа планировочной структуры проектируемой части территории аг. Федоры заложена решениями Генерального плана. В проекте детального планирования детализируются элементы планировочного каркаса в целях организации оптимального транспортного обслуживания всех функциональных зон проектируемого территории в увязке с общей планировочной структурой сельского населенного пункта.

Общую планировочную структуру проектируемой территории в границах Детального плана определяют элементы планировочного каркаса агрогородка.

Основой **урбанизированного планировочного каркаса** проектируемой территории в границах Детального плана формируют основные и второстепенные планировочные оси. К основным планировочным осям относятся главнее улицы сельских населенных пунктов категории Г – улицы ул. Центральной и участком ул. Советской. К второстепенным планировочным осям относятся основные жилые улицы категории Ж – участками улиц Школьной (от пересечения с ул. Центральной до пересечения с ул. Светлой), Советской (от пересечения с ул. Центральной до пересечения с ул. Школьной) и Красноармейской (от пересечения с ул. Вишнёвой до пересечения с ул. Светлой), улицами Вишневой и Светлой, а также второстепенная жилая улица категории З – улицами Мирной и Дружбы, участками улиц Красноармейской и Школьной (от пересечения с ул. Вишневой до пересечения с ул. Мирной и от пересечения с ул. Светлой до пересечения с ул. Дружбы).

Структурная модель проектируемой территории в границах Детального плана рассматривается как единое расчетно-планировочное образование, которое развивается на основе компактного градостроительного плана по принципу регулярной системы разновеликих кварталов селитебных территорий.

Природный каркас в границах Детального плана представлен существующим благоустроенным сквером в районе пересечения улиц Центральной и Советской. В границах Детального плана предлагается развитие на 1 этапе рекреационных и ландшафтных территорий.

Согласно укрупненного функционального зонирования разработанного Генерального плана на территории в границах Детального плана планируется:

сохранять жилую застройку с упорядочением её территориального развитием;

сохранять общественную специализированную застройку с упорядочением её территориального развитием;

сохранение территории производственной смешанной (производственно-деловой) зоны без её территориального развития;

развивать рекреационную и ландшафтные зоны;
развивать зоны транспортных и инженерных коммуникаций.

3.2. Развитие функциональных зон

Функциональная организация проектируемой территории в границах Детального плана центральной части аг. Федоры выполнена согласно разработанного Генерального плана сельского населенного пункта и не претерпевает кардинальных изменений.

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

Основными функциональными зонами являются:

жилая зона (существующая многоквартирная малоэтажная застройка, существующая среднеплотная и низкоплотная усадебная застройка);

общественно-деловая зона (общественная специализированная застройка);

рекреационная зона (общего пользования со средними рекреационными нагрузками – скверы);

ландшафтная зона специального назначения (озеленение специального назначения – озеленение территории в границах СЗЗ, санитарных разрывов и минимальных расстояний от мест погребения; прочее озеленение);

производственная зона (смешанная производственно-деловая и смешанная хозяйственно-жилая).

Дополнительными функциональными зонами являются:

зоны транспортной инфраструктуры;

зоны инженерной инфраструктуры.

Функциональное развитие и преобразования в границах Детального плана предусматриваются за счет:

сохранения территории жилой многоквартирной и усадебной застройки;

сохранение и развитие общественно-деловой зоны;

сохранение территории производственной смешанной (производственно-деловой) зоны без её территориального развития;

формирование территории зон рекреационных и ландшафтной специального назначения;

формирование и развитие зон транспортной и инженерной инфраструктуры.

Также следует отметить, что Генеральным планом на территории в границах Детального плана не предусматривалось развитие новой жилой многоквартирной и усадебной застройки, новых территорий общественной застройки, новых территорий производственной зоны (в том числе промышленных, строительных и коммунально-складских предприятий).

Жилая зона (территории).

В границах Детального плана приняты следующие типы и подтипы жилой застройки:

жилая многоквартирная малоэтажная застройка (1-3 этажа);

жилая усадебная низкоплотная застройка (1-2 этажа, коттеджного типа) с размером участка до 0,25 га;

жилая усадебная среднеплотная застройка (1-2 этажа, блокированного типа) с размером участка от 0,07 га до 0,14 га;

смешанная общественно-жилая усадебная низкоплотная застройка (1-2 этажа) с размером земельного участка 0,12-0,25 га.

Для развития жилой зоны Детальным планом предусмотрено:

сохранение на 1 и (или) 2 этапах участков существующей жилой многоквартирной малоэтажной застройки (с сохранением основного тип функционального использования по преимущественному признаку) по ул. Советская и ул. Школьная. Также, при необходимости, проведения мероприятий по ее модернизации и (или) реконструкции, и (или) всех видов ремонта (в том числе капитального) с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением дворовых пространств, тепловой и эстетической реабилитации фасадов, и при необходимости с возможностью устройством скатных кровель;

сохранение на 1 и 2 этапах кварталов и участков существующей жилой усадебной среднеплотной (блокированного типа) застройки и жилой усадебной низкоплотной (коттеджного типа) застройки (с сохранением основного тип функционального использования по преимущественному признаку);

модернизация на 1 и (или) 2 этапах существующей усадебной низкоплотной застройки вдоль ул. Мирной (с восточной её стороны) с сохранением её исходного функционального типа;

модернизация на 1 и (или) 2 этапах существующей усадебной застройки и вдоль ул. Центральной с изменением её функционального типа на смешанную общественно-жилую застройку по средством модернизации и (или) реконструкции существующей застройки и ,при необходимости, возможности развития в её составе общественных функций.

Также следует отметить, что на базе участков функциональных зон жилой усадебной низкоплотной застройки (1-2¹ этажа, коттеджного типа) возможно размещение жилой усадебной высокоплотной застройки (1-2¹ этажа блокированного типа и (или) жилая застройка 1-2¹ этажа по типу таунхаус, и (или) ситихаус), а также жилой усадебной высокоплотной застройки (жилая застройка этажностью 1-2¹ этажа).

Общественно-деловая зона (территории).

Для организации оптимальных условий обслуживания всех категорий населения проектируемого территории центральной части аг. Федоры в границах Детального плана предлагается:

сохранение и дальнейшее развитие существующего общесельского центра. Также, при необходимости, с возможностью проведения мероприятий по модернизации и (или) реконструкции, и (или) всех видов ремонта (в том числе капитального) существующей общественной специализированной застройки с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, озеленением территории и общественных пространств, поддержании на должном уровне эстетических качеств фасадов, внедрением элементов ландшафтного и городского дизайна (например, устройством тематических объектов ландшафтного дизайна и (или) цвето-световых малых архитектурных форм), благоустройством территории объектов общесельского центра в целом (например, устройство велопарковок, организация плоскостных парковок, а также возможность размещения в составе плоскостной парковки у сельсовета автомобильной электростанции);

сохранение существующих общественных объектов и зон (Сельского дома культуры, торговых объектов, административно-деловых объектов). Также, при необходимости, проведения мероприятий по их модернизации и (или) реконструкции, и (или) всех видов ремонта (в том числе капитального) с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением территории;

сохранение существующих учреждений образования (ГУО «Федорская средняя школа» и ГУДО «Федорский детский сад») с проведением мероприятий по упорядочению и благоустройству их территории на 1 этапе. Также, при необходимости, проведения мероприятий по модернизации и (или) реконструкции, и (или) всех видов ремонта (в том числе капитального) учреждений образования с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением территории, а также обновления материально-технической базы;

сохранение учреждения здравоохранения (УЗ «Столинская ЦРБ» Федоры Авоп») с проведением мероприятий по упорядочению и благоустройству его территории на 1 этапе. Также, при необходимости, проведения мероприятий по модернизации и (или) реконструкции, и (или) всех видов ремонта (в том числе капитального) учреждений образования с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением территории, а также обновления материально-технической базы;

сохранение учреждения существующего физкультурно-спортивного объекта (Учреждения «ДЮСШ первичной профсоюзной организации коммунального сельскохозяйственного унитарного предприятия «Бережное» Белорусского профессионального союза работников агропромышленного комплекса») с проведением мероприятий по упорядочению и благоустройству их территории на 1 этапе. Также, при необходимости, проведения мероприятий по модернизации и (или) реконструкции, и (или) всех видов ремонта (в том числе капитального) учреждений образования с

учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением территории, а также обновления материально-технической базы.

Производственная зона (территории).

В Детальном плане предлагается сохранение территории производственной смешанной (производственно-деловой) зоны без её территориального развития в границах земельного участка с кадастровым № 125887606601000048 по адресу ул. Зеленая, 2, в границах которого находится ООО «Эврика». При возобновлении производственной деятельности ООО «Эврика» обязательным условием является сокращение размера СЗЗ до границ участка, а также разработка и утверждение в установленном проекте СЗЗ. При сохранении базовой СЗЗ от площадки ООО «Эврика» резервируется его вынос на новые территории для развития смешанной производственно-деловой зоны, предусмотренных Генеральным планом.

Рекреационные и ландшафтные зоны (территории).

Для развития рекреационной зоны общего пользования и ландшафтной зоны специального назначения в Детальном плане предлагается:

сохранение и поддержание существующего благоустройства на должном уровне существующего сквера у братской могилы в районе пересечения улиц Центральной и Советской. Также в составе данного сквера предлагается благоустройство площадки для отдыха взрослого населения напротив Дома культуры;

формирование на 1 этапе двух локальных рекреационных зон со средними рекреационными нагрузками (сквера №1 по ул. Советской рядом с общественным объектом и существующей многоквартирной застройкой, сквера №2 по ул. Школьной рядом с ГУО «Федорская средняя школа» и спортзала ДЮСШ «Бережное»). В составе данных скверов предлагается организация и благоустройство площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста;

развитие на 1 и 2 этапах территорий ландшафтной зоны специального назначения (озеленения специального назначения и прочего озеленения).

Дополнительные зоны (территория) транспортной и инженерной инфраструктуры.

Дополнительными функциональными зонами в Детальном плане является зона транспортной и инженерной инфраструктуры.

Зона транспортной инфраструктуры представлена транспортными коммуникациями – территорией в границах красных линий улиц категории Г, Ж и З, а также территорией для формирования системы проездов, и территорией для развития и формирования мест хранения автомобильного транспорта.

Для развития зоны транспортной инфраструктуры предлагается:

проведения мероприятий по реконструкции створов существующих улиц;

развитие и благоустройство системы проездов;

строительство на 1 этапа ул. Проектируемой №3.

3.3. Развитие системы озелененных территорий

Озелененные территории аг. Федоры в зависимости от их преимущественного использования и функционального назначения представлены озелененными территориями общего пользования, озелененными территориями ограниченного пользования, озелененными территориями специального назначения, насаждениями улиц и дорог.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах проекта составит около 9,13 гектара, в том числе общего пользования – 0,60 гектара. Площадь озелененных территорий общего пользования сформирована с учетом потребности жителей аг. Федоры.

Озелененные территории общего пользования, организованные методами ландшафтной архитектуры и образующие основу системы озелененных территорий, предназначены для организации различных видов отдыха населения.

По состоянию на 01.01.2023 озелененные территории общего пользования в границах Детального плана представлены сквером на пересечении ул. Советской и ул. Центральной площадью 0,53 гектара. Уровень обеспеченности озелененными территориями общего пользования составляет 17,60 квадратных метра на человека при нормативе не менее 12 квадратных метров на человека.

Развитие озелененных территорий общего пользования в границах населенного пункта предусматривается в результате увеличения уровня благоустройства и реконструкции существующих объектов системы озелененных территорий общего пользования, а также развития системы озелененных территорий общего пользования в результате формирования и благоустройства новых объектов в городской черте.

Площадь озелененных территорий общего пользования к расчетному сроку реализации Детального плана составит 0,60 гектара, обеспеченность озелененными территориями общего пользования – 22,22 квадратных метра на человека.

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

Озелененные территории ограниченного пользования дополняют систему озелененных территорий и включают озелененные участки для повседневного отдыха населения в жилой застройке, а также озелененные места отдыха в составе центров обслуживания, производственных территорий, административных, учебных, медицинских организаций, предназначенных для ограниченного

контингента посетителей. Озелененные территории ограниченного пользования не выделяются в отдельную функциональную зону.

Площадь озелененных территорий ограниченного пользования к расчетному сроку реализации Генерального плана составит 5,84 гектара.

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

Генеральным планом предусматривается выделение всех озелененных территорий специального назначения в отдельную функциональную зону – ландшафтную специального назначения.

В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов, допускается изменение функциональной зоны Л-1 на Р-1. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для функциональной зоны Р-1.

Общая площадь озелененных территорий специального назначения города к расчетному сроку составит около 0,98 гектара.

В систему озелененных территорий города также входят *насаждения улиц и дорог*, выполняющие, в основном, санитарно-гигиеническую функцию. Общая площадь насаждений улиц и дорог города к расчетному сроку реализации Детального плана составит 1,76 гектара.

3.4. Техничко-экономическое обоснование

3.4.1. Параметры развития

Территория в границах детального плана застройки в аг. Федоры составляет 24,1 га.

Расчетная численность населения в границах Детального плана:

по состоянию на 01 января 2023 г. – 0,3 тыс. человек;

1 этап (2035 г.) – 0,27 тыс. человек;

2 этап (2040 г.) – 0,27 тыс. человек.

Жилищный фонд (всего):

существующий – 9,82 тыс. кв.м / 112 квартир (домов);

1 этап – 9,82 тыс. кв.м / 112 квартир (домов);

2 этап – 9,82 тыс. кв.м / 112 квартир (домов).

Новое строительство:

В границах детального плана отсутствует.

Обеспеченность:

существующая – 32,7 кв.м/чел.;

1 этап – 36,4 кв.м / чел.;

2 этап – 36,4 кв.м /чел.

3.4.2. Производственные объекты

На территории детального плана центральной части агрогородка действующие производственные объекты отсутствуют.

3.4.3. Развитие системы общественного обслуживания

Основной целью развития социальной инфраструктуры должно стать: создание необходимых условий, в том числе для обеспечения всеобщей доступности объектов социально-гарантированного обслуживания: учреждений дошкольного и общего среднего образования, торговых объектов, общественного питания и т.д.;

необходимость предусматривать работы по реконструкции, модернизации, капитальному и текущему ремонту, благоустройству существующих объектов при которых следует уделять внимание на создание доступной среды для удобства пользования ими населением всех категорий, в том числе пожилыми гражданами, людьми с инвалидностью, с детскими колясками.

3.5. Транспортное обслуживание

Магистрально-уличная сеть

сформировать каркас магистральных улиц (категория Г) улицами: Центральная и Советская;

обеспечить реконструкцию магистральной улицы Советская протяженностью 0,14 км;

предусмотреть строительство второстепенной жилой улицы Проектируемая №3 протяженностью 0,13 км.

на 2 этапе предусмотреть реконструкцию существующих улиц с доведением их параметров до нормативных.

Общественный пассажирский транспорт

обеспечить сохранение протяженности линий общественного пассажирского транспорта в границах детального плана 0,87 км.

Велосипедная инфраструктура

сформировать структуру сети велосипедного движения на территории района, являющуюся элементом единой сети;

обеспечить обустройство сети велодвижения объектами инфраструктуры для создания комфортных условий поездок с трудовыми и культурно-бытовыми целями;

обеспечить устройство элементов велосипедной инфраструктуры в качестве велодорожек в пределах «красных линий».

Транспортно-обслуживающие устройства

предусмотреть 70 машино-мест для объектов общественного назначения в пределах отведенного под застройку участка.

3.6. Инженерная инфраструктура

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

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры носят рекомендательный характер.

Электроснабжение

Развитие системы электроснабжения территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план с детальным планом центральной части аг. Федоры Столинского района».

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

Реконструкция существующих сетей и сооружений электроснабжения 10 кВ, при необходимости.

Газоснабжение

Развитие системы газоснабжения территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план с детальным планом центральной части аг. Федоры Столинского района».

Реконструкция существующих газопроводов, действующих шкафных газорегуляторных пунктов, при необходимости, а также строительство новых газопроводов.

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

Теплоснабжение

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

Водоснабжение

Развитие действующей централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план с детальным планом центральной части аг. Федоры Столинского района».

Строительство водопроводных сетей и обеспечение гарантированной подачи воды потребителям.

Канализация

Развитие действующей системы водоотведения (канализации) в соответствии с решениями градостроительного проекта общего

планирования «Генеральный план с детальным планом центральной части аг. Федоры Столинского района».

Строительство самотечных сетей канализации, ряда КНС с напорными трубопроводами в районах существующей и новой жилой застройки.

Санитарная очистка территории

Санитарная очистка территории решается в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план с детальным планом центральной части аг. Федоры Столинского района».

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

Вертикальная планировка

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

Дождевая канализация

Организация системы отведения дождевых и талых вод в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план с детальным планом центральной части аг. Федоры Столинского района».

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

3.7. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды

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

проведение комплекса мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к установлению СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду: СПК «Федорский», МТФ «Федоры-1»; баня;

при возобновлении производственной деятельности ООО «Эврика» предусмотреть выполнение мероприятий, направленных на соблюдение требований к установлению СЗЗ.

в случае прекращения деятельности предприятий, освоение территории только в соответствии с регламентами настоящего Детального плана;

соблюдение требований к установлению СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека, при размещении нового производства;

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

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

соблюдение режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохранных зонах реки Стубла согласно утвержденному проекту;

размещение объектов должно осуществляться с соблюдением режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохранных зонах р. Стубла;

благоустройство и инженерное обустройство территории в границах водоохранных зон реки Стубла с соблюдением требований ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству», утвержденных постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды от 11.03.2022 № 2-Т;

проведение инженерно-технических мероприятий, направленных на улучшение качества воды, подаваемой населению;

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

проведение обследования почв в зонах повышенного риска (на территориях детских и образовательных учреждений, спортивных площадок, жилой застройки, зон рекреации, зон санитарной охраны водозаборов, прибрежных зон, санитарно-защитных зон);

целенаправленное увеличение площади озелененных территорий общего пользования с учетом существующих насаждений и новых посадок;

проведение мероприятий по регулированию распространения и численности инвазивных растений;

развитие и совершенствование действующей системы санитарной очистки территории;

развитие системы раздельного сбора КО, организация заготовки вторичных материальных ресурсов для их дальнейшего использования;

организация системы сбора, использования и (или) обезвреживания от населения сложнобытовой техники и иных товаров, утративших свои потребительские свойства, в том числе отходов, содержащих в своем составе опасные вещества (ртутные термометры, батарейки, ртутьсодержащие лампы и др.);

проведение измерений мощности экспозиционной дозы гамма-излучения естественных и техногенных радионуклидов при отводе

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

натурные замеры уровня шума вдоль основных улиц, примыкающих к жилой застройке (ул. Центральная, ул. Советская и др.), проведение шумозащитных мероприятий для обеспечения ПДУ звука, вибрации и др. на территории жилой застройки;

оценка воздействий транспорта на прилегающую застройку должна предшествовать разработке проектной документации на строительство или реконструкцию конкретного объекта: улицы, дороги, транспортной развязки, площади, и определять состав мероприятий по снижению их уровня до допустимых значений и др.

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

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

По развитию и модернизации системы оповещения

Для оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС произвести:

провести установку комплекса речевого оповещения на объектах с массовым пребыванием людей: ГУО «Федорская средняя школа» (ул. Школьная, 5);

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

Мероприятия по противопожарной защите территории.

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов:

учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями;

при строительстве зданий высотность определять с учетом дислокации существующих пожарных аварийно-спасательных подразделений и их оснащения специальной пожарной аварийно-спасательной техникой (пожарными автолестницами, коленчатыми автоподъемниками);

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

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).

ЧАСТЬ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

4. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

4.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания

Жилищное строительство в границах детального плана не предусмотрено.

Система обслуживания:

повышать качество обслуживания – приоритетное направление развития сферы обслуживания;

создание доступной среды для удобства пользования объектами сферы обслуживания населением всех категорий, в том числе пожилыми гражданами, людьми с инвалидностью, с детскими колясками.

4.2. Охрана и использование историко-культурного наследия

В качестве первоочередных мероприятий необходимо разработать проект зон охраны недвижимой материальной историко-культурной ценности «Братская могила», 1944 г., агрогородок Федоры. Категория 3. Шифр 113Д000703.

4.3. Система озелененных территорий

Настоящим Детальным планом предусматриваются следующие мероприятия 1 этапа по развитию системы озелененных территорий:

сохранение существующих благоустроенных озелененных территорий общего пользования и поддержание их благоустройства;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня на 1 этапе: сквера по ул. Школьной, сквера по ул. Советской, мемориального сквера по ул. Центральной;

формирование озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон от объектов воздействия на окружающую среду для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических функций.

4.4. Транспортное обслуживание

Магистрально-уличная сеть:

реконструкция магистральных улиц протяженностью 0,14 км:

ул. Советская – 0,14 км;

строительство второстепенных жилых улиц протяженностью 0,13 км:

ул. Проектируемая № 3 – 0,13 км.

Велосипедная инфраструктура:

обеспечить устройство элементов велосипедной инфраструктуры в качестве велодорожек в пределах «красных линий».

4.5. Инженерная инфраструктура

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры подлежат конкретизации при последующем проектировании:

Электроснабжение

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

Реконструкция существующих сетей и сооружений электроснабжения 10 кВ, при необходимости.

Газоснабжение

Реконструкция существующих газопроводов, действующих шкафных газорегуляторных пунктов, при необходимости, а также строительство новых газопроводов.

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

Теплоснабжение

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

Водоснабжение

Строительство водопроводных сетей и обеспечение гарантированной подачи воды потребителям.

Канализация

Строительство самотечных сетей канализации, ряда КНС с напорными трубопроводами в районах существующей и новой жилой застройки.

Санитарная очистка территории

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

Вертикальная планировка

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

Дождевая канализация

Создание системы дренажа.

Строительство закрытых сетей дождевой канализации, локальных очистных сооружений закрытого типа с организацией выпуска очищенных поверхностных сточных вод с соблюдением действующих требований нормативно-правовых актов и технических нормативно-правовых актов.

4.6. Охрана окружающей среды

Настоящим Детальным планом предусматриваются следующие мероприятия 1 этапа в области охраны окружающей среды:

проведение комплекса мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к установлению СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду: СПК «Федорский», МТФ «Федоры-1».

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

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновении ЧС:

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

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

при строительстве зданий высотность определять с учетом дислокации существующих пожарных аварийно-спасательных подразделений и их оснащения специальной пожарной аварийно-спасательной техникой (пожарными автолестницами, коленчатыми автоподъемниками);

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

ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

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.

5. ЦЕЛИ РЕГЛАМЕНТОВ

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

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

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

Функциональный регламент. 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.

Также устанавливаются плотность жилищного фонда и плотность населения;

Функциональный регламент. 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.

Функциональный регламент. Соотношение видов застройки и использование территории.

Строительный регламент. Параметры застройки

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

- физические параметры объектов застройки;
- 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.

Специальный регламент – 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.

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

Зоны природоохранные устанавливаются для особо охраняемых природных территорий и объектов, природных территорий, подлежащих специальной охране. Влияют на размещение, использование участков и параметры застройки. Представлены на чертежах ГМ-16 «Опорный план» и ГМ-18 «Схема существующего и прогнозируемого состояния окружающей среды» (см. КГМ-2).

Зоны санитарно-гигиенические устанавливаются в виде санитарно-защитных зон и санитарных разрывов от предприятий, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду. Влияют на размещение и параметры застройки. Представлены на чертежах ГМ-16 «Опорный план» и ГМ-18 «Схема существующего и прогнозируемого состояния окружающей среды» (см. КГМ-2).

Зоны смены режима использования территорий устанавливаются для зон и участков модернизации и влияют на порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности, землепользования и условия приватизации объектов. Представлены на чертеже ГМ-16 «Детальный план» (см. КГМ-2 и приложение)

Экологические регламенты

Природоохранные и санитарно-гигиенические.

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории Детального плана являются:

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

В Детальном плане учтены планировочные ограничения в соответствии с действующими НПА и ТНПА. Планировочные ограничения представлены на графических материалах ГМ-16 «Опорный план», ГМ-17 «Детальный план», ГМ-18 «Схема существующего и прогнозируемого состояния окружающей среды».

К природным территориям, подлежащим специальной охране относятся:

скверы;

водоохранные зоны водных объектов.

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

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

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

Водоохранные зоны водных объектов. Для предотвращения загрязнения, засорения и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного мира и произрастания объектов растительного мира на территориях, прилегающих к водным объектам, установлены водоохранные зоны и прибрежные полосы. Режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов устанавливается в соответствии с требованиями Водного кодекса Республики Беларусь.

Границы водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Столинского района (в том числе и в границах Детального плана) утверждены Решением Столинского районного исполнительного комитета от 25.02.2021 № 380.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают:

санитарно-защитные зоны (далее – СЗЗ) от производственных, коммунальных объектов и (или) предприятий (в том числе от агропромышленных предприятий и объектов);

СЗЗ от объектов инженерной инфраструктуры;

СЗЗ и санитарные разрывы (далее – СР) от сооружений и объектов транспортной инфраструктуры;

минимальные расстояния между создаваемым местом погребения и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, зоны отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране;

охранные зоны (далее – ОЗ), объектов инженерной инфраструктуры;

минимальные и нормируемые расстояния объектов и сооружений инженерной инфраструктуры.

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

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения установлены в соответствии с требованиями «Специфические санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и

окружающую среду»¹, и других ТНПА в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

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

Охранные зоны и санитарные разрывы воздушных линий электропередачи (ВЛ)

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

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

7. 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 **виды функциональных (территориальных) зон**:

(Ж) жилые зоны – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение отдельно стоящих объектов обслуживания населения (социально гарантированных объектов обслуживания – учреждений дошкольного образования и (или) общего среднего образования, социально-культурного и культового назначения, торгового и бытового обслуживания), стоянок автомобильного транспорта, велосодвижения и велоинфраструктуры, промышленных, коммунальных и складских объектов, территории для которых не требуется установление

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

санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иное вредное воздействие);

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

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

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

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

(Т и И) зоны транспортной и инженерной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования

инфраструктуры (сооружений и коммуникаций) городского и внешнего транспорта, связи, инженерной инфраструктуры и оборудования.

Также территории транспортных объектов, которые включают в себя территории, предназначенные для строительства мест хранения автомобильного транспорта (в том числе: гараж-стоянка (паркинг), автоматизированный гараж-стоянка, встроенный (встроенно-пристроенный, надстроенный) гараж-стоянка, гараж-стоянка закрытого типа, механизированный гараж-стоянка, многоэтажный гараж-стоянка, надземный гараж-стоянка, гараж-стоянка открытого типа, подземный гараж-стоянка, пристроенный гараж-стоянка, комбинированный гараж-стоянка, гараж-стоянка с грузовыми лифтами (далее – места хранения автотранспорта и (или) гараж-стоянка); стоянка; автомобильная парковка (парковка) (далее – автопарковка и (или) парковка; за исключением гаража-стоянки боксового типа и (или) гаражей-стоянок боксового типа) и прочих объектов транспортно-обслуживающего профиля.

Типология территориальных (функциональных) регулирующих и регулируемых зон «Детальный план» (ГМ-17), принята в соответствии с таблицей 7.1

Таблица 7.1. – Типология территориальных зон (Типология функциональных зон) Детального плана.

ТИПОЛОГИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН		
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ		
ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ
ЖИЛАЯ (Ж)	Многоквартирная застройка (Ж-1)	Малоэтажная (1-3 этажа) (Ж-1.1)
	Усадебная застройка (Ж-2)	Низкоплотная (Ж-2.1)
		Среднеплотная (Ж-2.2)
	Смешанная застройка (Ж-3)	Общественно-жилая усадебная низкоплотная (Ж-3.1)
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	Общественная специализированная застройка (О-2)	Административно-деловая (О-2.1)
		Культурно-просветительская (О-2.2)
		Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)
		Школьных и дошкольных учреждений (О-2.5)
		Лечебно-оздоровительных учреждений (О-2.6)
		Физкультурно-спортивных зданий и сооружений (О-2.7)
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)	Смешанная (П-3)	Смешанная (производственно-деловая) (П-3)
	Смешанная (хозяйственно-жилая)	Смешанная (хозяйственно-жилая) (П-4)

ТИПОЛОГИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН		
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ		
ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ
	(П-4)	
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-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)
	Прочее озеленение (Л-3)	
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)	Улиц и дорог (Т-1.1)
		Проездов (Т-1.2)
		Пешеходных зон (Т-1.4)
	Транспортных сооружений (Т-2)	Мест хранения автомобильного транспорта (Т-2.3)

Строительные регламенты

Регулируемые зоны	
ВИД ЗОНЫ	Красные линии улиц
	Линия застройки

Специальные регламенты

Регулируемые зоны	
ВИД ЗОНЫ	Санитарно-защитные зоны
	Охранные зоны
	Санитарные разрывы

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.

7.1 Регламенты использования территорий в жилых зонах

Функциональный регламент.

Тип и подтипы жилых зон

Настоящим проектом на чертеже «Детальный план» (ГМ-17) выделены зоны жилой застройки с учетом основного вида жилой (Ж). Зоны жилой застройки подразделяются на следующие типы и подтипы:

Ж-1 – зоны жилой многоквартирной застройки:

Ж-1.1 – зоны жилой многоквартирной малоэтажной застройки (1-3 этажа).

Данные зоны включают:

жилые территории комплексной многоквартирной застройки;
 зеленые насаждения ограниченного пользования, площадки для отдыха взрослого населения, игр детей;
 спортивные площадки;
 хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по отдельному сбору **коммунальных отходов мусора**;
 места временного и постоянного хранения автомобилей (стоянки, парковки, многоуровневые стоянки, паркинги, многоэтажные гаражи, подземные гаражи и стоянки; устройство боксовых гаражей запрещается);
 улицы, проезды, пешеходные зоны в жилой застройке;
 объекты инженерной инфраструктуры.

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

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

Ж-2 – зоны жилой усадебной застройки:

Ж-2.1 – зоны жилой усадебной низкоплотной застройки (коттеджного типа с этажностью 1-2 этажа) с площадью земельного участка до 0,25 га;

Ж-2.2 – зоны жилой усадебной среднеплотной застройки (блокированного типа с этажностью 1-2 этажа) с площадью земельного участка 0,07 га до 0,14 га.

Данные зоны включают:

жилые территории комплексной усадебной застройки;
 зеленые насаждения ограниченного пользования;
 объекты инженерной инфраструктуры;
 хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по отдельному сбору **коммунальных отходов мусора**;
 хозяйственные постройки;
 улицы, проезды.

В границах жилой усадебной застройки возможно размещение хозяйственных площадок и (или) хозяйственных построек (в том числе, для содержания животных и (или) птиц и (или) для установки улей) с обязательным условием соблюдения требований действующих НПА и ТНПА, в том числе требований СЭТ и Ветеринарно-санитарных правил содержания продуктивных животных в личных подсобных хозяйствах граждан (утвержденных Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29.08.2013 г. № 758), Ветеринарно-санитарных правил содержания пчел (утвержденных Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16.08.2021 г. № 55) и соблюдения пунктов 6.3.9-6.3.20. СН 3.01.03-2022.

Также следует отметить, что, при необходимости, на базе участков функциональных зон «Ж-2.1» – жилой усадебной низкоплотной застройки (коттеджного типа) возможно размещение функциональной зоны «Ж-2.2» – жилой усадебной среднеплотной застройки (1-2 этажа блокированного типа и (или) коттеджного типа). А также возможно строительство гостевых домиков и (или) развитие объектов агроэкотуризма.

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

Ж-3 – зоны жилой смешанной застройки:

Ж-3.1 – зоны смешанной общественно-жилой усадебной низкоплотной застройки (1-2 этажа) с площадью участка от 0,15 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%);

при необходимости и (или) инвестиционном предложении многоквартирные малоэтажные жилые дома этажностью не более 3 (трех) этажей, и (или) жилые дома блокированного типа 1-2 этажа;

при необходимости и (или) инвестиционном предложении встроенно-пристроенных общественных объектов, в том числе учреждения дошкольного образования и (или) учреждения дополнительного образования частной формы собственности, объекты туристического сервиса;

объекты повседневного обслуживания, в том числе встроенно-пристроенные и (или) отдельно стоящие;

зеленые насаждения общего пользования;

зеленные насаждения ограниченного пользования;

площадки для отдыха взрослого населения, игр детей дошкольного и школьного возраста, открытые спортивные площадки;

хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору **коммунальных отходов мусора**;

улицы, проезды, пешеходные зоны в жилой застройке;

объекты инженерной инфраструктуры.

Функциональный регламент. Виды объектов для размещения в зонах

Перечень объектов, разрешенных в типах и (или) подтипах зон 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			
	многоквартирной малоэтажной застройки Ж-1.1	усадебной низкоплотной застройки Ж-2.1,	усадебной среднеплотной застройки Ж-2.2	смешанная общественно-жилая усадебная застройка Ж-3.1
ОСНОВНЫЕ				
Многоквартирные высокэтажные и повышенной этажности – 6-9 этажей и свыше 10 этажей жилые дома	З	З	З	З
Переменной этажности – 2-5 этажей жилые дома	В©	З	З	З
Многоквартирные среднеэтажные – 4-5 этажей жилые дома	В©	З	З	
Многоквартирные малоэтажные – 1-3 этажа жилые дома	П	В©	В©	В©
Усадебные жилые дома блокированные с земельным участком 0,04-0,10 га, включая площадь застройки	В*	П	П	П
Усадебные жилые дома (коттеджи) с земельным участком до 0,10-0,25 га, включая площадь застройки	В*	П	П	П
Общежития	В©	В©	В©	В©
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ				
Учреждения дошкольного образования	В	В	В	В
Учреждения общего среднего образования	В	В	В	В
Специализированные школы (музыкальные, художественные, спортивные)	В	В	В	В
Учреждения внешкольного воспитания (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств, эстетического воспитания,	В	В	В	В

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне			
	многоквартирной малоэтажной застройки Ж-1.1	усадебной низкоплотной застройки Ж-2.1,	усадебной среднеплотной застройки Ж-2.2	смешанная общественно-жилая усадебная застройка Ж-3.1
воскресные школы)				
Учреждения здравоохранения и соцобеспечения	В**	В**	В**	В**
Торгово-бытовые объекты для постоянно проживающего населения (магазины, торговые центры, рынки, рестораны, кафе, объекты почтовой связи, сберкассy, аптеки, комплексные приемные пункты, мини-прачечные самообслуживания, мини-химчистки, ателье, парикмахерские, фотосалоны; общественные объекты малых предприятий и частного бизнеса, ремесленники, самозанятые®)	П	П	П	П
Объектов туристического сектора услуг	В	П	П	П
Культовые объекты	В	В	В	В
Административно-деловые объекты (учреждения местного самоуправления, финансово-кредитные учреждения, нотариальные конторы, юридические консультации, офисы, и т.п.)	З	З	З	З
Физкультурно-спортивные сооружения	В	В	В	В
Коммунально-обслуживающие объекты: в том числе:				
инженерно-технические объекты (АТС, ТП, районные котельные и т.п.)	В®	В®	В®	В®
мастерские индивидуальной деятельности (кроме: автосервиса; производств, имеющих СЗЗ более 50 м)	В®	В®	В®	В®
АЗС	З	З	З	З
СТО и авторемонтные мастерские***	З	В®	В®	В®

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне			
	многоквартирной малоэтажной застройки Ж-1.1	усадебной низкоплотной застройки Ж-2.1,	усадебной среднеплотной застройки Ж-2.2	смешанная общественно-жилая усадебная застройка Ж-3.1
пожарное депо	З	З	З	З
фабрика-химчистка***	В	В	В	В
Места хранения автотранспорта, но за исключением гаража-стоянки боксового типа и (или) гаражей-стоянок боксового типа)	В	В	В	В
Гараж-стоянка боксового типа и (или) гаражи-стоянки боксового типа (в том числе в составе гаражных кооперативов и кооперативов)	З	З	З	З
Промышленные предприятия	З	З	З	З
Коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы)	З	З	З	З
Объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции)	З	З	З	З
Объекты зеленого строительства (сады, скверы, бульвары)	П	П	П	П

* в составе жилой малоэтажной застройки.

** за исключением станции скорой помощи.

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

® при обязательном соблюдении Санитарно-эпидемиологических требований (далее – ССЭТ).

© при наличии инвестиционного предложения и обязательным условием разработки предпроектной (предынвестиционной) документации, архитектурно-пространственной концепции, проекта застройки, проектной документации стадии «А» и «С», согласование с местными исполнительными и распорядительными органами управления.

Режим размещения:

П – приоритетное (разрешенное в общем порядке)

В – возможное (разрешенное только при определенных условиях)

З – запрещенное.

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 многоквартирной застройки (Ж-1.1)	более 60%	-	до 40%
2. Зона жилой усадебной застройки (Ж-2.1 и Ж-2.2)	-	более 70%	до 30%
3. Зона смешанной застройки (Ж-3.1)	-	более 70%	до 30%

* баланс территории должен составлять 100 %

Показатели интенсивности градостроительного освоения в жилой застройке:

Тип застройки	Плотность жилищного фонда на уровне микрорайона (брутто), кв.м/га/ Количество квартир (домов) на 1 га (брутто), кв./га	Плотность населения на уровне микрорайона (брутто), чел./га
Комплексная многоквартирная застройка		
Многоквартирная	3513,2/62	16
Комплексная усадебная застройка, в том числе общественно-жилая усадебная		
Усадебная	701,7/5	18

Строительный регламент.

Параметры застройки

Основные требования к жилой застройке устанавливаются согласно требований действующих ТНПА в области архитектуры и строительства действующие в Республики Беларусь, в том числе СН 3.01.03-2020, ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 и требований «Специфических санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» (далее – ССЭТ)²

Для жилой застройки устанавливаются следующие основные требования:

основные показатели градостроительного освоения (коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки согласно СН 3.01.02-2010);

² Утверждены постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847.

физические параметры.

Вышеперечисленные основные требования к застройке в жилой зоне могут корректироваться на последующих стадиях проектирования.

Строительные регламенты

Основные показатели градостроительного освоения в жилой зоне:

Подтип функциональной зоны	Плотность жилищного фонда, кв м.общ.пл./га	Плотность населения, чел./га	Коэффициент застройки, K_u (соотношение застроенных и свободных от застройки частей участка)	Коэффициент плотности застройки, K_d (соотношение общей площади зданий к площади участка)	
Ж-1	Жилая многоквартирная застройка				
Ж-1.1	малоэтажная существующая (1-3 этажа)	от 2500	от 70	0,15-0,22	0,3-0,5
Ж-2	Жилая усадебная застройка				
Ж-2.1	низкоплотная существующая (размеры участка до 0,25 га)	от 750	от 10	0,08-0,10	0,15-0,20
Ж-2.2	среднеплотная существующая (размеры участка от 0,07 до 0,14 га)	от 1000	от 10	0,09-0,14	0,16-0,3
Ж-3	Жилая смешанная застройка				
Ж-3.1	общественно-жилая усадебная низкоплотная (для существующей застройки с размером участка от 0,12 до 0,25 га)	от 1000	от 10	0,08-0,10	0,14-0,19

Примечания:

1. 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.

2. В условиях реконструкции территории сложившейся жилой застройки допускается отступление от расчетных параметров, но не более чем 15% в меньшую или большую сторону.

3. 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.

Физические параметры

Проектом регулируются физические параметры новой жилой усадебной застройки:

Подтипы жилой усадебной застройки	Площадь участка	Этажность	Общая площадь жилого дома/квартиры®
Ж-2.1 – жилая усадебная низкоплотная застройка	0,12-0,25га	1-2**/© эт	130* кв. м
Ж-2.2 – жилая усадебная среднеплотная застройка	0,07-0,14 га	1-2**/© эт	130* кв.м
Ж-3.1 – смешанная общественно-жилая усадебная застройка	0,12-0,25 га	1-2**/© эт	130* кв. м

*физический размер общей площади жилого дома/квартиры может корректироваться на последующих стадиях проектирования при разработке – проектной документации стадии «А» и (или) «С».

** возможно устройство мансардного этажа.

© высота этажа устанавливается согласно действующим ТНПА в области архитектуры и строительства Республики Беларусь на последующей стадии проектирования при разработке проектной документации стадии «А» учитывая класс функциональной пожарной опасности зданий и сооружений

® средний размер существующего усадебного дома

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;

высокая озелененность и ландшафтное благоустройство;

формирование семантики места посредством интеграции в жилую среду объектов городского дизайна (например, колористического решения фасадов и кровли, ограждений, а также, при необходимости, суперграфики и (или) муралов на торцевых стенных без окон, и т.п.);

насыщением объектами благоустройства;

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

Специальные регламенты

Регулируемые зоны	
Красные линии улиц	Улицы категории Г – ул. Центральная; – участок ул. Советской; Улицы категории Ж: – ул. Вишнёвая;

Регулируемые зоны	
	<ul style="list-style-type: none"> – ул. Светлая; – участок ул. Красноармейской (от ул. Вишневой до ул. Светлой); – участок ул. Школьной (от ул. Центральной до ул. Светлой); – участок ул. Советской (от ул. Школьной до ул. Центральной) . <p>Улицы категории З:</p> <ul style="list-style-type: none"> – участок ул. Мирная ; – участок ул. Зелёная; – участок ул. Дружбы; – участок ул. Проектируемая №3; – участки ул. Красноармейской (от ул. Мирной до ул. Вишнёвой, от ул. Светлой до ул. Дружбы); – участки ул. Школьной(от ул. Мирной до ул. Вишнёвой, от ул. Светлой до ул. Дружбы). <p>Сечения улиц категории Г, Ж и З согласно 34.23-00. ГМ-21 «Поперечные профили улиц»</p>
Линия застройки	Согласно 33.22-00. ГМ-17 «Детальный план» и п. 5.1.1. СН 3.03.06-2020 «Улицы населенных пунктов»

Специальные регламенты

Регулируемые зоны		
Санитарно-гигиенические	Санитарно-защитные зоны	Объекты и коммуникации, создающие планировочные ограничения
	Охранные зоны	
	Санитарные разрывы	
Иные специальные регламенты		
Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»	Согласно таблицы 7.2 Специального регламента «По предупреждению чрезвычайных ситуаций»	

7.2 Регламенты использования территорий в общественно-деловых зонах

Функциональный регламент.

Тип и подтипы жилых зон

Настоящим Проектом на чертеже «Детальный план» (ГМ-17) выделены зоны общественной застройки с учетом основного вида общественно-деловая (О). На чертеже зоны общественной застройки подразделяются на следующие типы и подтипы:

О-2 – общественная специализированная застройка:

О-2.1 – административно-деловая;

О-2.2 – культурно-просветительских объектов;

О-2.3 – торгово-обслуживающих предприятий;

О-2.5 – школьных и дошкольных учреждений;

О-2.6 – лечебно-оздоровительных учреждений;

О-2.5 – школьных и дошкольных учреждений;

О-2.7 – физкультурно-спортивных зданий и сооружений.

Важным аспектом создания общественно-деловых зон является гибкость, многофункциональность общественных пространств в среде района аг. Федоры, связанная с их местоположением в структуре сельского населенного пункта.

Зоны общественной специализированной застройки формируются в районе улиц Центральной, Советской и Школьной и примыкают к территориям жилых, рекреационных и ландшафтных зон. Включают комплекс общественных специализированных объектов (в том числе учреждений общего среднего и дошкольного образования) в объеме более 60% общей территории зоны, а также зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Отнесение территории к общественно-деловой зоне определенного типа устанавливается при условии наличия или размещения более 60% соответствующих «основных» видов общественной застройки.

Функциональный регламент.**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 общественно-деловой зоне					
	Зона общественной специализированной застройки					
	Административно-деловая О-2.1	Культурно-просветительских объектов О-2.2	Торгово-обслуживающих предприятий О-2.3	Школьных и дошкольных учреждений О-2.5	Лечебно-оздоровительных учреждений О-2.6	Физкультурно-спортивных зданий и сооружений О-2.7
ОСНОВНЫЕ						
Объекты органов государственного управления и местного городского самоуправления	П	З	З	З	З	З
Объекты органов местного самоуправления (например, ТСЖ и т.п.)	П	В	З	З	З	З
Финансово-кредитные учреждения и (или) объекты, информационные центры	П	В	В	З	З	З
Учреждения и (или) объекты проектных организаций, контролирующих органов, общественных организаций издательств и редакций	П	В	З	З	З	З
Торговые центры, фирменные и специализированные магазины	З	З	П	З	З	З
Оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные рынки, в том числе мини-рынки	З	З	З	З	З	З
Объекты и (или) предприятия общественного питания (рестораны, кафе, предприятия быстрого питания, столовые)	З	В	П	В*	З	В*

Объекты строительства	Условия размещения объектов в общественно-деловой зоне					
	Зона общественной специализированной застройки					
	Административно-деловая О-2.1	Культурно-просветительских объектов О-2.2	Торгово-обслуживающих предприятий О-2.3	Школьных и дошкольных учреждений О-2.5	Лечебно-оздоровительных учреждений О-2.6	Физкультурно-спортивных зданий и сооружений О-2.7
Гостиницы	З	З	З	З	З	З
Объекты и (или) предприятия бытового обслуживания (парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания и т.п.)	З	З	В	З	З	З
Объекты почтовой связи и электросвязи	П	З	В	З	З	З
Театральные залы, кинозалы залы, музеи, выставочные залы	В	П	В	В	З	З
Культовые объекты	В	В	В	З	З	З
Библиотеки, информационные центры, центры досуга	В	П	В	В	З	З
Культурно-просветительские объекты и (или) учреждения (за исключением Домов культуры)	В	П	В	В	З	З
Объекты финансово-кредитных учреждений (банкоматы и инфокиоски), юридические консультации, офисы	В	В	П	З	З	З
Объекты озеленения и зеленого строительства	П	П	П	П	П	П
Клубные объекты и объекты досуга (историко-патриотические клубы, клубы по спортивным интересам и т.п.)	В	П	В	В	З	В
Физкультурно-спортивные объекты и (или) сооружения (спортивные залы, бассейны**, спортивные площадки)	В	В	В	В**	З	П

Объекты строительства	Условия размещения объектов в общественно-деловой зоне					
	Зона общественной специализированной застройки					
	Административно-деловая О-2.1	Культурно-просветительских объектов О-2.2	Торгово-обслуживающих предприятий О-2.3	Школьных и дошкольных учреждений О-2.5	Лечебно-оздоровительных учреждений О-2.6	Физкультурно-спортивных зданий и сооружений О-2.7
Учреждения общего среднего образования, учреждения дошкольного образования (в том числе с формой инклюзивного образования)	З	З	З	П	З	З
Учреждения дошкольного образования (в том числе, при необходимости, с классами первой ступени образования (1-ые классы), с формой инклюзивного образования)	З	З	З	П	З	З
Учреждения внешкольного воспитания детей и молодежи (в том числе с формой инклюзивного образования)	З	В	З	В€	З	В€
Учреждения высшего, среднего и профессионально-технического образования (в том числе с формой инклюзивного образования)	З	З	З	З	З	З
Больницы, специализированные больницы, диспансеры	З	З	З	З	З	З
Станции скорой помощи, станции переливания крови	З	З	З	З	З	З
Поликлинические учреждения, медцентры (за исключением специализированных и крупных объектов и (или) комплексов учреждений здравоохранения)	З	З	З	З	П	З
Пункты первичной доврачебной и (или)	В	В	З	П	П	П

Объекты строительства	Условия размещения объектов в общественно-деловой зоне					
	Зона общественной специализированной застройки					
	Административно-деловая О-2.1	Культурно-просветительских объектов О-2.2	Торгово-обслуживающих предприятий О-2.3	Школьных и дошкольных учреждений О-2.5	Лечебно-оздоровительных учреждений О-2.6	Физкультурно-спортивных зданий и сооружений О-2.7
врачебной медико-санитарной помощи						
Объекты ветеринарной службы	З	З	З	З	З	З
Аптеки, аптечные киоски	З	В	В	З	П	З
Объекты и (или) учреждения социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации	З	З	З	З	В	З
Центры социальной защиты для одиноких, престарелых, лиц с ограниченными возможностями с дневным пребыванием, социально уязвимым группам населения	В	З	З	З	В	З
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ						
Многоквартирные жилые дома различной этажности	З	З	З	З	З	З
Усадебная застройка	З	З	З	З	З	З
Усадебные дома коттеджного типа, блокированного типа	З	З	З	З	З	З
Промышленные, коммунально-складские, коммунально-обслуживающие, производственно-деловые предприятия и (или) объекты	З	З	З	З	З	З
Склады и базы, иные складские объекты	З	З	З	З	З	З
Автозаправочные станции для легковых автомобилей	З	З	З	З	З	З

Объекты строительства	Условия размещения объектов в общественно-деловой зоне					
	Зона общественной специализированной застройки					
	Административно-деловая О-2.1	Культурно-просветительских объектов О-2.2	Торгово-обслуживающих предприятий О-2.3	Школьных и дошкольных учреждений О-2.5	Лечебно-оздоровительных учреждений О-2.6	Физкультурно-спортивных зданий и сооружений О-2.7
Места хранения автомобильного транспорта: - гаражи-стоянки, стоянки, парковки; - гаражи-стоянки боксового типа (в том числе в составе гаражных кооперативов и кооперативов, а также гаражных массивов)	П®	П®	П	В***	В***	З
	З	З	З	З	З	З
Инженерно-технические объекты и или сооружения (АТС, ТП, районные котельные и т.п.)	В®	В®	В®	В®	В®	В®
Общественные туалеты	П	П	П	З	В****	З

Примечание:

*для обеспечения питания учащихся и работающих в учреждении образования;

**только в составе учреждения дошкольного образования;

***только для персонала и специализированного транспорта, обслуживающего учреждение и (или) объект;

****обслуживающие только посетителей и персонал учреждения

® при обязательном условии соблюдения требований действующих НПА и ТНПА, в том числе требований ССЭТ;

€ только для территории, определенной детальным планом для развития на 1 этапе (2030 г.) под функциональную зону «Ж-2.5» - дошкольных учреждений.

Режим размещения:

П – приоритетное (разрешенное в общем порядке)

В – возможное (разрешенное только при определенных условиях)

З – запрещенное.

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 общественно-деловой застройкой	доля территорий с жилой застройкой	
		Усадебной (Ж-2)	Смешанной общественно-жилой (Ж-3)
Общественной специализированной застройки (О-2)	более 60%	0%	0%

* баланс территории должен составлять 100 %

При сохранении и дальнейшем развитии территорий общественно-деловой зоны необходимо учитывать требования по формированию целостной системы общественных центров аг. Федоры и их окружения в виде полноценных в эстетическом отношении архитектурных ансамблей, составу и размещению учреждений и предприятий социально-гарантированного обслуживания.

Формирование общественной застройки и общественных центров жилых районов и микрорайонов следует осуществлять с учетом следующих принципов:

высокая интегрированность и интенсивность использования общественных территорий;

организация пешеходных и велосипедных связей, обеспечивая нормируемую доступность объектов обслуживания (в том числе социально-гарантированных);

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

обеспечение нормируемой доступности объектов обслуживания (в том числе социально-гарантированных с учетом п. 7.4.6 СН 3.01.03-2020);

~~высокий уровень озелененности и ландшафтного благоустройства;~~

высокая озелененность и ландшафтное благоустройство;

формированием семантики места;

насыщение объектами благоустройства и малыми архитектурными формами;

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

Строительный регламент.

Параметры застройки

Отнесение территории к застройке в общественной зоне определенных подтипов О-2.1, О-2.2, О-2.3, О-2.5, О-2.6 и О-2.7 устанавливается при условии наличия или размещения более 60-70% соответствующей «приоритетной» общественной застройки.

Основные требования к застройке в общественно-деловой зоне устанавливаются согласно требований действующих ТНПА в области архитектуры и строительства действующие в Республики Беларусь, в том числе СН 3.01.03-2020, ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 и требований ССЭТ.

Для застройки в общественно-деловой зоне устанавливаются следующие основные требования:

основные показатели градостроительного освоения в общественно-деловой зоне (коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки согласно СН 3.01.02-2010);

физические параметры.

Вышеперечисленные основные требования к застройке в общественной зоне могут корректироваться на последующих стадиях проектирования.

Строительные регламенты:

Основные показатели градостроительного освоения в общественно-деловой зоне:

Подтип функциональной зоны	Коэффициент застройки, K_u (соотношение застроенных и свободных от застройки частей участка)	Коэффициент плотности застройки, K_d (соотношение общей площади зданий к площади участка)
Общественной специализированной застройки (О-2)		
О-2.1 – административно-деловая	0,5	0,9
О-2.2 – культурно-просветительские	0,5	0,10
О-2.3 – торгово-обслуживающих предприятий	0,2-0,5	0,2-1,1
О-2.5 – школьных и дошкольных учреждений	0,08-0,11	0,16-0,20
О-2.6 – лечебно-оздоровительных учреждений	0,25	0,5
О-2.7 – физкультурно-спортивных зданий и сооружений	0,5	1,0

Физические параметры объектов и участков.

В Проекте фиксируется существующая этажность общественной застройки:

Подтип функциональной зоны	Этажность
Общественной специализированной застройки (О-2)	
О-2.1 – административно-деловая	2 этаж
О-2.2 – культурно-просветительских объектов	2 этажа
О-2.3 – торгово-обслуживающих предприятий	1-2* этажа
О-2.5 – школьных и дошкольных учреждений	1-2 этажа
О-2.6 – лечебно-оздоровительных учреждений	2 этажа
О-2.7 – физкультурно-спортивных зданий и	2 этажа

Подтип функциональной зоны сооружений	Этажность

Примечание:

* возможно устройство мансардного этажа

Специальные регламенты

Регулируемые зоны	
Красные линии улиц	<p>Улицы категории Г</p> <ul style="list-style-type: none"> – ул. Центральная; – участок ул. Советской; <p>Улицы категории Ж:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ул. Вишнёвая; – ул. Светлая; – участок ул. Красноармейской (от ул. Вишневой до ул. Светлой); – участок ул. Школьной (от ул. Центральной до ул. Светлой); – участок ул. Советской (от ул. Школьной до ул. Центральной) . <p>Улицы категории З:</p> <ul style="list-style-type: none"> – участок ул. Мирная ; – участок ул. Зелёная; – участок ул. Дружбы; – участки ул. Школьной(от ул. Мирной до ул. Вишнёвой, от ул. Светлой до ул. Дружбы). <p>Сечения улиц категории Г, Ж и З согласно 34.23-00. ГМ-21 «Поперечные профили улиц»</p>
Линия застройки	Согласно 33.22-00. ГМ-17 «Детальный план» и п. 5.1.1. СН 3.03.06-2020 «Улицы населенных пунктов»

Специальные регламенты

Регулируемые зоны		
Санитарно-гигиенические	Санитарно-защитные зоны	Объекты и коммуникации, создающие планировочные ограничения
	Охранные зоны	
	Санитарные разрывы	
	Минимальные расстояния от мест погребения * *от братской могилы	
Иные специальные регламенты		
Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»	Согласно Специального регламента «По предупреждению ситуаций»	таблицы 7.2 регламента чрезвычайных ситуаций»

7.3 Регламенты использования территорий в производственных зонах

Функциональный регламент.

Тип и подтипы производственных зон

В границах Проекта на чертеже «Детальный план» (ГМ-17) выделены зоны производственной застройки с учетом основного вида производственной зоны (П). На чертеже производственной застройки с учетом производственной зоны (П) подразделяется на следующий тип:

П-3 – смешанная застройка (производственно-деловая);

П-4 – смешанная застройка (хозяйственно-жилая).

Смешанная производственно-деловая зона (П-3) включают территории комплексной застройки, на которых расположены:

Производственно-деловой объект;

зеленые насаждения ограниченного пользования и озеленения специального назначения на участках предприятий и (или) объектов;

объекты и (или) сооружения, и (или) коммуникации инженерной инфраструктуры;

хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору **коммунальных отходов мусора**, хозяйственные постройки;

места временного и постоянного хранения автомобилей (автомобильные стоянки и парковки, устройство боксовых гаражей запрещено);

проезды.

В границах функциональной зоны **П-3** запрещается размещение предприятий машиностроения и металлообработки, предприятий химической и нефтехимической отраслей (за исключением предприятий по производству средств бытовой химии и предметов личной гигиены), кладбища, жилых многоквартирных домов и жилых усадебных домов с приусадебными участками, общежитий, учреждений образования (в том числе общего среднего и дошкольного образования), учреждений культуры и развлечений, физкультурно-спортивных сооружений (спортивные, тренажерные залы, спортплощадки), санаторно-курортных и оздоровительных учреждений (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы), культовых объектов, а также учреждений здравоохранения (за исключением медицинских пунктов для обслуживания работающих).

Смешанная хозяйственно-жилая зона (П-4) включают территории комплексной застройки, на которых расположены:

зеленые насаждения ограниченного пользования и озеленения специального назначения на участках предприятий и (или) объектов;

объекты и (или) сооружения, и (или) коммуникации инженерной инфраструктуры;

хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору **коммунальных отходов мусора**, хозяйственные постройки, в том числе для в том числе, для содержания животных и (или) птиц и (или) для установки улей;

места временного и постоянного хранения автомобилей (автомобильные стоянки и парковки, устройство боксовых гаражей запрещено);

проезды.

В границах функциональной зоны «П-4» – смешанной (хозяйственно-жилой) разрешается размещение только хозяйственных площадок и (или) хозяйственных построек (в том числе, для содержания животных и (или) птиц и (или) для установки улей) с обязательным условием соблюдения требований действующих НПА и ТНПА, в том числе требований СЭТ и Ветеринарно-санитарных правил содержания продуктивных животных в личных подсобных хозяйствах граждан (утвержденных Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29.08.2013 г. № 758), Ветеринарно-санитарных правил содержания пчел (утвержденных Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16.08.2021 г. № 55) и соблюдений пунктов 6.3.9-6.3.20. СН 3.01.03-2022.

В функциональной зоне «П-4» запрещено размещение: всех видов производственных, коммунальных, складских, коммунально-складских, коммунально-обслуживающих, производственно-деловых, транспортно-обслуживающих объектов и (или) предприятий различных форм собственности и отраслевой направленности производственной деятельности; предприятий по обслуживанию транспортных средств; всех видов, типов, подтипов общественной многофункциональной и (или) общественной специализированной застройки.

Также, при необходимости и (или) инвестиционном предложении территория в границах функциональной зоны «П-4» может быть трансформирована и (или) реконструирована под жилую застройку при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в том числе ССЭТ, а также при обязательном согласовании в установленном порядке, в том числе с местными исполнительными и распорядительными органами и ГУ «Столинский зональный центр гигиены и эпидемиологии».

Функциональный регламент.

Виды объектов для размещения на территориях в производственной зоне

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

Объекты строительства	Условия размещения объектов в производственной зоне	
	Смешанная производственно-деловая П-3	Смешанная хозяйственно-жилая П-4
ОСНОВНЫЕ		
Предприятия легкой и пищевой промышленности. Предприятия электронной и приборостроительной отрасли	З	З
Предприятия промышленности стройматериалов	З	З
Предприятия лесной и деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной отраслей	В***	З
Предприятия химической и нефтехимической отраслей, включая фармацевтическую	В***	З
Предприятия по хранению и обслуживанию средств городского общественного и грузового транспорта (автобазы, депо, парки)	В***	З
Предприятия бытового обслуживания (фабрики прачечные, фабрики химчистки)	В***	З
Объекты малого бизнеса	П	З
Высокотехнологичные наукоемкие предприятия	В***	З
Предприятия по использованию вторичного сырья и перезагрузочные пункты ТБО	З	З
Мусороперерабатывающие заводы, станции аэрации	З	З
Предприятия по сервисному обслуживанию автомобилей (АЗС, СТО, многоярусные гаражи)	З	З
Склады, базы	В***	З
Объекты инженерного обеспечения (электростанции, ГРП, котельные, КНС, и т.п.)	В	В
Пожарные депо	В	З
Кладбища	З	З
ТЭЦ	З	З
Железнодорожные станции пассажирские	З	З
Железнодорожные грузовые станции и склады	З	З
Железнодорожные технические станции, резервные парки	З	З
Автовокзалы междугородные	З	З
Станции техобслуживания транзитного автотранспорта	В***	З
Таможенные терминалы	З	
Хозяйственные площадки и (или) хозяйственные	В	П©

Объекты строительства	Условия размещения объектов в производственной зоне	
	Смешанная производственно-деловая П-3	Смешанная хозяйственно-жилая П-4
постройки (в том числе, для содержания животных и (или) птиц и (или) для установки улей)		
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ		
Многоквартирные жилые дома	З	В®
Усадебная застройка	З	В®
Общежития	З	В®
Учреждения здравоохранения (поликлиники, амбулатории)	В**	З
Предприятия торговли	В**	З
Предприятия общественного питания и бытового обслуживания	В**	З
Учреждения общего среднего и дошкольного образования	З	З
Учреждения среднего специального образования	В***	З
Учреждения культуры и развлечений	В	З
Физкультурно-спортивные сооружения (спортивные, тренажерные залы)	В*	З
Административные здания, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения, объекты почтовой связи, офисы, издательства	П	З
Санаторно-курортные и оздоровительные учреждения (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы)	З	З
Культовые объекты	З	З
Объекты зеленого строительства ограниченного пользования	П	П
Места хранения автотранспорта	В	З

*Согласно п.15.5 ССЭТ за исключением открытых и полукрытых физкультурно-спортивных сооружений.

**Только для учреждений здравоохранения обслуживающих работающих на предприятиях.

***Для учреждений, связанных с производством при соблюдении санитарно-гигиенических норм.

© при обязательном условии соблюдения требований действующих НПА и ТНПА, в том числе требований СЭТ и Ветеринарно-санитарных правил содержания продуктивных животных в личных подсобных хозяйствах граждан (утвержденных Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29.08.2013 г. № 758), Ветеринарно-санитарных правил содержания пчел (утвержденных Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16.08.2021 г. № 55) и соблюдения пунктов 6.3.9-6.3.20. СН 3.01.03-2022.

® при необходимости и (или) инвестиционном предложении территория в границах функциональной зоны «П-4» может быть трансформирована и (или) реконструирована под жилую застройку при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в том числе ССЭТ, а также при обязательном согласовании в установленном порядке, в том числе с местными исполнительными и распорядительными органами и ГУ «Столинский зональный центр гигиены и эпидемиологии».

Удельные соотношения общественных и иных функций в производственной зоне:

Индексы	Типы и подтипы зоны	Территории объектов размещения в зоне***				
		доля территорий застройки производственной зоны (за исключением территории мест погребения)	доля территорий мест погребения	доля территорий инженерной и транспортной инфраструктуры	доля территорий с общественной застройкой (за исключением общественной застройки, запрещенной к размещению согласно ССЭТ)	доля территорий с жилой застройкой
П-3	Смешанная производственно-деловая	не менее 50%	0%	не менее 5%*	до 45%	0%**
П-4	Смешанная хозяйственно-жилая	не менее 50%	0%	не менее 5%*	0%	не менее 50%®

® при необходимости и (или) инвестиционном предложении территория в границах функциональной зоны «П-4» может быть трансформирована и (или) реконструирована под жилую застройку при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в том числе ССЭТ, а также при обязательном согласовании в установленном порядке, в том числе с местными исполнительными и распорядительными органами и ГУ «Столинский зональный центр гигиены и эпидемиологии».

*Может уточняться на последующих стадиях проектирования с учетом требуемой технологической схемы производства и (или) технологии производства – при разработке проект застройки и (или) генерального плана производственной зоны, при объемном проектировании на стадии «А» и (или) «С».

**За исключением жилья временного пребывания (общежитий, ведомственных гостиниц) обслуживающих работающих на предприятиях (согласно ст.10 гл.3, «Жилищный кодекс Республики Беларусь» от 28.08.2012 №428-З «3. Государственный жилищный фонд включает в себя жилые помещения, находящиеся в хозяйственном ведении или оперативном управлении местных исполнительных и распорядительных органов, иных государственных органов, других государственных организаций, в том числе арендное жилье, жилые помещения социального пользования, жилые помещения в общежитиях и специальные жилые помещения, и другие жилые помещения в случаях, установленных Президентом Республики Беларусь.»)

*** баланс территории должен составлять 100 %

Строительный регламент.

Параметры застройки

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

Основные требования к жилой застройке устанавливаются согласно требований действующих ТНПА в области архитектуры и строительства действующие в Республики Беларусь, в том числе СН 3.01.03-2020, ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 и требований «Специфических санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» (далее – ССЭТ)³

Для производственной застройки устанавливаются следующие основные требования:

основные показатели градостроительного освоения в общественно-деловой зоне (коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки согласно СН 3.01.02-2010);

физические параметры.

Вышеперечисленные основные требования к застройке в жилой зоне могут корректироваться на последующих стадиях проектирования.

Параметры производственных территорий должны соответствовать градостроительным условия размещения их структурных и функционально-планировочных частей по экологической безопасности, величине интенсивности использования территории, а также обеспеченности инженерными и транспортными ресурсами.

Во всех подтипах производственной зоны должно находиться или размещаться не менее 50% соответствующей производственной застройки.

Основные показатели градостроительного освоения в производственной зоне:

Тип территориальной (функциональной) зоны	Коэффициент застройки, K_u (соотношение застроенных и свободных от застройки частей участка)	Коэффициент плотности застройки, K_d (соотношение общей площади зданий к площади участка)
П-3 – смешанная (производственно-деловая)	0,45	0,9
П-3 – смешанная (хозяйственно-жилая)	0,33-0,6	0,33-0,1,3

Физические параметры.

В физических параметрах застройки производственной зоны устанавливается только фиксируется существующая этажность застройки.

Этажность для существующей застройки:

административно-бытовых корпусов – 1** этаж;

³ Утверждены постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847.

производственных корпусов – 1** этаж.

**возможно устройство мансардного и (или) 1-го этажа

Специальные регламенты

Регулируемые зоны	
Красные линии улиц	Улицы категории Ж: – ул. Светлой; Улицы категории З: – ул. Зелёной; Сечения улиц категории Ж, З согласно 34.23-00. ГМ-20 «Поперечные профили улиц»
Линия застройки	Согласно 34.23-00. ГМ-17 «Детальный план» и п. 5.1.1. СН 3.03.06-2020 «Улицы населенных пунктов»

Специальные регламенты

Регулируемые зоны		
Санитарно-гигиенические	Санитарно-защитные зоны	Объекты и коммуникации, создающие планировочные ограничения
	Охранные зоны	
	Санитарные разрывы	
Иные специальные регламенты		
Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»	Согласно таблицы 7.2 Специального регламента «По предупреждению чрезвычайных ситуаций»	

7.4 Регламенты использования территорий в рекреационных зонах

Регламент функциональный

Рекреационная зона (Р) с учетом основного вида использования территории подразделяется на следующие типы:

Р-1.2 – озелененные территории общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками.

Р-1.3 – мемориальный сквер.

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

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

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

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения, территорий для велодвижения и велоинфраструктуры. На территориях зон с учетом условий их размещения могут находиться все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения, а также спортивные

площадки, места отдыха, малые архитектурные формы, информационные стенды.

На рекреационных 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 строительство жилых домов.

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

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

Функциональный регламент.

Виды объектов для размещения на территориях в рекреационной зоне

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 условиями размещения, указанными в таблице.

№	Строительные объекты	Функциональные зоны	
		Р-1.2	Р-1.3
1.	Объекты озеленения		
1.1.	парки	В	В
1.2.	дендропарки	В	З
1.3.	скверы	П	П
1.4.	бульвары	П	В
1.5.	лесо-, луго-, гидропарки	В	З
1.6.	ООПТ	В	В
1.7.	экологические научно-познавательные учреждения	З	З
1.8.	все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	П	П
1.9.	зоны рекреации у воды	З	З
2.	Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения		
2.1.	объекты культуры и массового отдыха	З	З

№	Строительные объекты	Функциональные зоны	
		Р-1.2	Р-1.3
2.2.	объекты физкультуры и спорта	З	З
2.3.	площадки для занятия физкультурой и спортом	П	З
2.4.	объекты торгово-бытового назначения	З	З
2.5.	временные торговые павильоны	З	З
2.6.	информационные стенды	В	П
2.7.	объекты велосипедной инфраструктуры (велосипедные дорожки, велопарковки)	З	З
2.8.	объекты общественного питания	З	З
2.9.	выставочные экспозиции	З	З
2.10.	аттракционы, развлекательные павильоны, здания и сооружения для активного отдыха	З	З
2.11.	пункты проката	З	З
2.12.	общественные туалеты	З	З
2.13.	пункты оказания медицинской помощи	З	З
2.14.	административные объекты	З	З
2.15.	станции (посты) спасения на водах	З	З
2.16.	малые архитектурные формы (фонтаны, беседки, оборудование спортивных и детских площадок, скамейки, урны, памятники и другое)	П	П
3.	Дополнительные объекты		
3.1.	объекты санаторно-курортного лечения	З	З
3.2.	оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.)	З	З
3.3.	специализированные учреждения здравоохранения	З	З
3.4.	научно-образовательные	З	З
3.5.	культурно-просветительные	З	З
3.6.	все типы жилых домов	З	З
3.7.	места размещения туристов (кемпинги)	З	З
3.8.	культовые объекты	З	В
3.9.	кладбища	З	З
3.10.	пожарные депо	З	З
3.11.	объекты производственного и коммунального назначения	З	З
3.12.	объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	З	В
3.13.	площадки для выгула и дрессуры собак	З	З
4.	Иные объекты	З	З

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 строительный.*Соотношение видов использования территории*

Соотношение видов использования территории в рекреационной зоне представлено в следующей таблице:

Тип рекреационной зоны	Уровень благоустройства	Показатели освоения, %			Допустимые рекреационные нагрузки, чел./га
		застроенность, не более	тропиночно-прогулочная сеть с площадками отдыха, не более	озелененность, не менее	
Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками Р-1	Парковый Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	1*	34*	65*	до 100
Мемориальный сквер Р-1.3	По специальному проекту			до 100	

* Параметры уточняются в зависимости от вида и разновидности озелененной территории в соответствии с требованиями ТНПА. ~~Баланс территории должен составлять 100 %.~~

Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов 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».

Показатели освоения мемориальных скверов устанавливается в соответствии со специальными проектами.

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.

7.5 Регламенты использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения

Регламент функциональный

В составе функциональной зоны с учетом основного вида (Л) использования территории выделены типы:

- Л-1.1 – озелененные территории в границах СЗЗ, санитарных разрывов;
- Л-3 – прочее озеленение.

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

К озелененным территориям специального назначения относятся насаждения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, минимальных расстояний. Озеленение в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов формируется на основе существующих и вновь создаваемых насаждений с возможной реконструкцией существующих насаждений.

В состав прочих озелененных территорий включены придорожные полосы древесной растительности, не входящие в границы красных линий.

Отнесение озелененной территории к ландшафтной зоне специального назначения устанавливается при условии наличия или размещения озелененных территорий специального назначения на участках, составляющих не менее 95 процентов площади зоны.

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

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

В случае установления расчетной санитарно-защитной зоны или ее ликвидации в связи с выносом промышленных, коммунальных и складских объектов допускается изменение вида зоны на рекреационную с установлением регламентов, соответствующих озелененным территориям общего пользования со средними рекреационными нагрузками.

Регламент строительный

Соотношение видов использования территории

Озелененность территории функциональной зоны озелененных территорий специального назначения (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов) должна составлять не менее 95 процентов.

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

7.6 Регламенты использования территорий транспортной и инженерной инфраструктуры

Настоящим Проектом на чертеже «Детальный план» (ГМ-17) выделены зоны транспортной инфраструктуры с учетом основных видов транспортной инфраструктуры (Т) подразделяются на следующие типы и подтипы:

Т-1 – транспортных коммуникаций:

T-1.1 – улиц и дорог;

T-1.2 – проездов;

T-1.4 – пешеходных зон.

T-2 – транспортных сооружений:

T-2.3 – мест хранения автотранспорта;

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 улиц и проездов, транспортных узлов и развязок, а также иных коммуникационных коридоров транспортного профиля. Территории транспортных объектов включают в себя территории, предназначенные для строительства мест хранения автомобильного транспорта (в том числе: гараж-стоянка (паркинг), автоматизированный гараж-стоянка, встроенный (встроенно-пристроенный, надстроенный) гараж-стоянка, гараж-стоянка закрытого типа, механизированный гараж-стоянка, многоэтажный гараж-стоянка, надземный гараж-стоянка, гараж-стоянка открытого типа, подземный гараж-стоянка, пристроенный гараж-стоянка, комбинированный гараж-стоянка, гараж-стоянка с грузовыми лифтами (далее – места хранения автотранспорта и (или) гараж-стоянка); стоянка; автомобильная парковка (парковка) (далее – автопарковка и (или) парковка; за исключением гаража-стоянки боксового типа и (или) гаражей-стоянок боксового типа) и прочих объектов транспортно-обслуживающего профиля.

Территории, определённые под транспортные коммуникации (T-1), должны составлять, как правило, не менее 80 % всей территории функциональной зоны, а транспортных сооружений (T-2) – не менее 60 %. Озеленённость данных территорий должна составлять не менее 15%. Для улиц данный показатель должен быть не менее 25 %.

7.7 Регламент регулируемых зон. Комплексная градостроительная реконструкция и (или) преобразование застроенных территорий.

Устанавливаются через сопоставление существующего использования и застройки функциональной зоны или участка, нормативных параметров и регламентам с назначением двух статусов – соответствующие и несоответствующие регламентам.

Выделяются следующие формы освоения зон и участков: «сохранение», «преобразование», «трансформация», «новое освоение».

Форма освоения «сохранение» устанавливается в случае соответствия существующей застройки и функционального использования участка разрешенному виду, типу, подтипу и параметрам. Формой дальнейшего

освоения является «сохранение» с запрещением принципиального изменения видового состава застройки и границ землепользования.

В случае несоответствия существующей застройки и использования участков установленным регламентам функциональной зоны приведение их к соответствию осуществляется путем «преобразования» (изменения режима использования территории – ИР).

Форма освоения «преобразование» (изменения режима использования территории – ИР) устанавливается для территорий требующих улучшения качеств (потребительских, технических, репрезентативных и т.п.), осуществляется путем их модернизации или реконструкции, не приводит к изменению вида, типа или подтипа функциональной зоны.

Форма освоения «новое строительство» устанавливается для территорий, освоение которых в соответствии с социально-экономическим прогнозом Генерального плана требуется на расчетный срок и осуществляется поэтапно.

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

Следует отметить, что в Детальном плане не предусматривается установление регулирующей (планировочной) зоны изменения типа функционального использования территории (ИТ).

7.8 Специальный регламент: «По предупреждению чрезвычайных ситуаций».

Регламент «По предупреждению чрезвычайных ситуаций» (далее – регламент) направлен на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, сохранение здоровья людей, снижение размеров вреда, причиненного окружающей среде, и материального ущерба в случае возникновения чрезвычайных ситуаций.

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

Регламент определяется с учетом возникновения возможных чрезвычайных ситуаций, наличием сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций на проектируемой территории. Требования регламента распространяется на размещение объектов и функциональное зонирование и на обеспечение противопожарной защиты территории (таблица 7.2).

Таблица 7.2 – Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

Требования регламента	Основание (требование) НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения и требования регламента
Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию.		
при строительстве высоту зданий определять с учетом дислокации подразделений по чрезвычайным ситуациям и их оснащением и техническими характеристиками специальной пожарной аварийно-спасательной техникой для спасения людей с высот (пожарные автолестница, автоподъемник)	п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»	в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором отсутствует специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот (пожарные автолестница и автоподъемник), — не более 10 м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического; в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором имеется специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот, — не более высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или автоподъемника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического.
планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом дислокацией существующих подразделений по чрезвычайных ситуаций и вновь проектируемых пожарных депо в пределах зоны обслуживания, и обеспеченности их пожарной аварийно-спасательной техникой	п. 4.3.8. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»	Зона обслуживания подразделений по ЧС – 8 км
Требования по обеспечению противопожарной защиты		
учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями	п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР	Требования к противопожарным разрывам между зданиями и сооружениями определены в СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»

Требования регламента	Основание (требование) НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения и требования регламента
	2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009	
учитывать требования по нормированию расстояний от границ населённого пункта, до границ лесного массива и участков разработки или открытого залегания торфа	п. 4.3.11. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»	Расстояние от границ населённого пункта, до границ лесного массива лиственных пород не менее 15 м; лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м; участков разработки или открытого залегания торфа не менее – 50 м.

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

Показатели	Единица измерения	Совр. состояние	По генплану	
			1 этап (2035 г.)	2 этап (расчетный срок, 2040 г.)
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс. чел.	0,3	0,27	0,27
Плотность населения	чел/га	12,4	11,2	11,2
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории в границах детального плана, в том числе:	га/%	24,10/100,0	24,10/100,0	24,10/100,0
Жилая, в том числе:	га/%	10,95^с/45,4	11,25^р/46,7	11,25^р/46,7
многоквартирная застройка	га/%	0,76 ^с /3,1	0,89 ^р /3,7	0,89 ^р /3,7
усадебная застройка	га/%	10,19 ^с /42,3	9,34 ^р /38,8	9,34 ^р /38,8
смешанная застройка	га/%	-	1,02 ^р /4,2	1,02 ^р /4,2
Общественно-деловая, в том числе:	га/%	3,34^с/13,9	3,32^р/13,8	3,32^р/13,8
Производственная, в том числе:	га/%	0,08^с/0,3	0,71^р/2,9	0,71^р/2,9
смешанная(хозяйственно-жилая)	га/%		0,63 ^р /2,6	0,63 ^р /2,6
Рекреационная	га/%	0,53^с/2,2	0,56^р/2,3	0,56^р/2,3
Ландшафтная специального назначения	га/%	1,11^с/4,6	0,98^р/4,1	0,98^р/4,1
Транспортной инфраструктуры	га/%	3,62^с/15,0	7,10^р/29,5	7,10^р/29,5
Инженерной инфраструктуры	га/%	0,06^с/0,3	0,08^р/0,3	0,08^р/0,3
Сельскохозяйственная, в том числе:	га/%	0,14^с/0,6	0,10^р/0,4	0,10^р/0,4
Прочие	га/%	4,27^с/17,7	-	-
Общая территория в расчете на одного жителя	кв. м /чел.	803,3	892,6	892,6
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. кв.м/ тыс.квартир (домов)	9,82/112	9,82/112	9,82/112
усадебного типа	тыс. кв.м/ тыс.домов	7,15/55	7,15/55	7,15/55
многоквартирного типа	тыс. кв.м/ тыс.домов	2,67/47	2,67/47	2,67/47
Прирост жилищного фонда	тыс. кв.м/ тыс.квартир (домов)	-	-	-
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	кв.м общ.пл./ чел.	32,7	36,4	36,4
Средняя плотность жилищного фонда, в том числе:	ед/га, кв.м/га	5/407,5	5/407,5	5/407,5
усадебного типа	ед/га, кв.м/га	5/701,7	5/690,2	5/690,2
многоквартирного типа	ед/га, кв.м/га	62/3513,2	53/3000,0	53/3000,0

Показатели	Единица измерения	Совр. состояние	По генплану	
			1 этап (2035 г.)	2 этап (расчетный срок, 2040 г.)
4.СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	мест	140	140	140
	мест/ тыс. жит.	467	519	519
Учреждения общего среднего образования	мест	392	392	392
	мест/ тыс. жит	1307	1452	1452
Амбулатория	пос./см	100	100	100
	пос.см/ тыс. жит	333,3	370,4	370,4
Аптеки(аптечный киоск)	объект	1	1	1
	объект/ тыс. жит	1 на 0,3 тыс. жит.	1 на 0,27 тыс. жит	1 на 0,27 тыс. жит
Клубные учреждения	мест	234	234	234
	мест/ тыс. жит.	780	867	867
Библиотеки	тыс. ед. хр.	11,42	11,42	11,42
	тыс. ед. хр./ тыс.жит.	38,1	42,3	42,3
Торговые объекты	тыс. кв. м. торг. пл.	643,5	643,5	643,5
	кв. м/ тыс. жит.	2145,0	2383,3	2383,3
Объекты общественного питания	пос. мест	48	48	48
	пос. мест/ тыс. жит.	160	178	178
Объект бытового обслуживания	объект	1	1	1
	объект/ тыс. жит.	1 на 0,3 тыс. жит	1 на 0,27 тыс. жит.	1 на 0,27 тыс. жит.
Объект почтовой связи	объект	1	1	1
	объект/ тыс. жит.	1/на 0,3 тыс. жит	1 на 0,27 тыс. жит.	1 на 0,27 тыс. жит.
Крытые спортивные сооружения	кв. м	305,9	305,9	305,9
	кв. м/ тыс. жит.	1019,7	1133,0	1133,0
Открытые спортивные сооружения	га	0,35	0,35	0,35
	га/ тыс. жит	1,17	1,3	1,3
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети, в том числе:	км	3,90	4,03	4,03
основных жилых улиц категории Г	км	1,01	1,01	1,01
основных жилых категории Ж	км	1,47	1,47	1,47
второстепенных жилых	км	1,42	1,55	1,55

Показатели	Единица измерения	Совр. состояние	По генплану	
			1 этап (2035 г.)	2 этап (расчетный срок, 2040 г.)
категории З				
Автомобильные стоянки и парковки	машино-мест	-	-	-
Автомобильные парковки у объектов культурно-бытового и общественного назначения	машино-мест	70	70	70
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	0,19	0,24	0,24
Суммарное теплотребление	МВт	0,9	0,9	0,9
Суммарное газопотребление	млн.куб.м/год	-	0,18	0,19
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	0,14	0,14	0,14
Общее водопотребление	тыс.куб.м/сут	0,11	0,13	0,13
Объем сточных вод	тыс.куб.м/сут.	0,08	0,10	0,10
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-
Количество коммунальных отходов	тыс.т/год	0,10	0,10	0,10
7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Озелененность территории	%	34,06	37,86	38,03
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования в границах проектирования	кв. м /чел.	17,60	20,74	22,22
Площадь санитарно-защитных зон	га	12,14	12,18	12,21
Площадь ООПТ	га	-	-	-

Примечание: © Площадь жилой и общественной застройки, рекреационных территорий без учета проектируемых красных линий.
 ® Площадь жилой и общественной застройки, рекреационных территорий с учетом проектируемых красных линий.

ПРИЛОЖЕНИЯ