МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Заказчик: Дзержинский районный исполнительный комитет

Н/С
Объект № 44.23
Инв. № 39799
Экз. №

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН РАЙОНА УЛ.ЗЕЛЕНАЯ В Г.ФАНИПОЛЬ (2 ОЧЕРЕДЬ). ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН
(УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)

44.23-00. ОП.ГР

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

март, 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ **4**
РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ **6**
1. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ 6
2. СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ ПО ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ 6
3. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ 8
3.1. Развитие планировочной структуры 8
3.2. Развитие функциональных зон 9
3.3. Развитие системы озелененных территорий 13
3.4. Технико-экономическое обоснование 15
3.5. Развитие транспортной инфраструктуры 17
3.6. Инженерная инфраструктура 18
3.7. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды 20
3.7.1. Природоохранные мероприятия 20
3.7.2. Мероприятия по оптимизации санитарно-гигиенических условий 24
3.8. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций 26
3.9. Сельскохозяйственное землепользование 28
РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА **29**
4. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ 29
4.1. Жилищное строительство и развитие объектов общественного обслуживания 29
4.2. Развитие системы озелененных территорий 30
4.3. Транспортная инфраструктура 30
4.4. Инженерная инфраструктура 30
4.5. Охрана окружающей среды 32
4.6. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций 33
РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ **35**
5. ЦЕЛЬ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 35
6. СИСТЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ 36
6.1. Функциональные регламенты 36
6.2. Строительные регламенты 36
6.3. Инфраструктурные регламенты 37
6.4. Типология регулируемых зон. Специальные регламенты использования территории 37
6.4.1. Регламенты по охране окружающей среды 37
7. ТИПОЛОГИЯ РЕГУЛИРУЮЩИХ ЗОН 43
7.1. Регламенты использования территорий в жилых зонах 46
7.2. Регламенты использования территорий в общественно-деловых зонах 52
7.3. Регламенты использования территорий в производственных зонах 59
7.4. Регламенты использования территорий в рекреационных зонах 59

7.5. Регламенты использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения 64
7.6. Регламенты использования территорий транспортной и инженерной инфраструктуры, смешанного использования 66
8.2. Специальный регламент «По предупреждению чрезвычайных ситуаций» 68
9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РПО № 1, РПО № 2 70
9.1. Схема расчетно-планировочных образований № 1, № 2 70
9.1. Градостроительные регламенты расчетно-планировочного образования № 1 71
9.1.1. Схема расчетно-планировочного образования № 1 71
9.1.2. Градостроительные регламенты РПО № 1 72
9.2. Градостроительные регламенты расчетно-планировочного образования № 2 78
9.2.1. Схема расчетно-планировочного образования № 2 78
9.2.2. Градостроительные регламенты РПО № 2 79
РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА 87
ПРИЛОЖЕНИЕ 90

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект детального планирования «Детальный план района ул. Зеленая в г. Фаниполь (2 очередь). Внесение изменений» (далее – Детальный план) разработан по заказу Дзержинского районного исполнительного комитета (далее – Заказчик). Основанием для разработки является решения Минского областного исполнительного комитета от 27.07.2023 № 682.

Целью работ является внесение изменений в градостроительный проект детального планирования «Детальный план жилого района многоквартирной застройки по ул. Зеленая в г. Фаниполе (УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2019 г.).

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

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

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

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

Детальный план разрабатывается на территорию общей площадью – 61,90 га в границах улиц: Шульги, Зеленой, Проектируемой № 4 и автодорогой Р-1 (Минск-Дзержинск).

В проекте приняты следующие этапы планирования:

современное состояние – 1 января 2023 год;

1 этап реализации – 2030 год;

2 этап (расчетный срок) – 2035 год.

Детальный план включает утверждаемую и обосновывающую части проекта.

Утверждаемая часть включает:

текстовые материалы – «Основные положения территориального развития. Градостроительные регламенты»;

графические материалы – чертежи: «Детальный план», «Разбивочный план красных линий».

Обосновывающая часть включает текстовые и графические материалы, в которых рассмотрены условия, предпосылки и основания для принятых проектных решений Детального плана по всем разделам.

Материалы Детального плана используют для подготовки заданий на разработку проектной документации отдельных зданий и сооружений, градостроительных комплексов, улиц, площадей, инженерных и транспортных сетей и сооружений, проектов благоустройства и озеленения территорий, в том числе территорий общего пользования.

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Цель – внесение изменений в детальный план жилого района многоквартирной застройки по ул. Зеленая в г. Фаниполе, связанных с:

размещением объектов общественного обслуживания;

корректировкой границ проектных работ с учетом решений генерального плана города-спутника г. Минска-Фаниполя по освоению прилегающей территории;

регулирование градостроительного развития проектируемой территории в увязке с общей идеей пространственно-планировочного и функционального развития, установленного генеральным планом города-спутника г. Минска-Фаниполя.

Задачи:

регулирование градостроительного развития проектируемой территории в увязке с общей идеей пространственно-планировочного и функционального развития, установленного генеральным планом города-спутника г. Минска-Фаниполя;

конкретизация решений генерального плана г. Фаниполя по функциональному использованию, планировочной организации и застройке проектируемой территории с учетом реализации проектных решений по застройке его центральной части;

разработка предложений по планировочной организации и функциональному зонированию проектируемой территории;

уточнение перечня и размещения объектов общественного обслуживания;

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

разработка функционального зонирования территории с установлением регламентов осуществления градостроительной деятельности;

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

определения перечня первоочередных мероприятий по реализации решений детального плана.

2. СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ ПО ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ

Город-спутник г. Минска-Фаниполь – большой город национального значения, административный, промышленный и культурно-хозяйственный центр Дзержинского района Минской области, по функциональному

назначению является многофункциональным городом с развитой промышленной функцией.

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

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

формировании привлекательной городской среды;

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

развитии сферы обслуживания;

создании мест приложения труда;

развитии всех видов городских инфраструктур;

обеспечении доступности среды;

комплексного, планомерного, экономически целесообразного формирования полноценной инфраструктуры проектируемого района в увязке с общей идеей пространственно-планировочного и территориального развития города Фаниполя.

Стратегия развития нового жилого района предусматривает:

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

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

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

развитие архитектурно-пространственной композиции;

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

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

3. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

3.1. Развитие планировочной структуры

Основу планировочной организации нового жилищного строительства составляют кварталы, сформированные по принципу создания законченных градостроительных комплексов с соответствующими учреждениями и предприятиями социально-гарантированного обслуживания и спорта. А в целях комплексных планировочных мероприятий проектируемая территория рассматривается как два планировочных образования (далее – РПО № 1, РПО № 2). Нумерация расчетно-планировочных образований принята в соответствии с современным этапом освоения территории.

На пересечении улиц Проектируемой № 4 и Юбилейной предлагается размещение общественного многофункционального центра с объектами районного и общегородского значения. Систему общественного обслуживания района дополнят комплексы специализированных объектов – спортивного, медицинского, досугово-развлекательного. Центры жилых образований общегородского, районного и местного значений с соответствующим видовым составом объектов общественного назначения будут обеспечивать повышенную комфортность жилой среды.

Планировочную структуру проектируемого района формируют существующие улицы Зеленая, Ленинская, Богдашевского и Шульги. Генеральным планом предлагается формирование новой жилой улицы – Проектируемая № 4 (частично реализована), которая завершит формирование внутреннего каркаса проектируемого района и будет являться планировочной и композиционной осью кварталов новой многоквартирной застройки.

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

Для развития урбанизированного планировочного каркаса проектом предусмотрено:

улучшение внутрирайонных связей;

реконструкция улицы Зеленой – магистрали общегородского значения;

формирование нового каркаса жилых улиц;

организация бестранспортных зон в проектируемых жилых кварталах, расширение бестранспортных зон в проектируемом районе города путем дальнейшего развития пешеходных путей и вело-инфраструктуры;

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

Природный каркас формируется в центральной части проектируемого района, на основе трех озелененных зон предлагается сформировать единую систему рекреационных территорий общего пользования с высокими

рекреационными нагрузками и территории ландшафтных зон специального назначения.

Для развития природного каркаса проектом предусмотрено:

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

включение озелененных территорий проектируемого района в общую композицию города.

На территории проектируемого района отсутствуют историко-культурные ценности.

3.2. Развитие функциональных зон

Функциональная организация проектируемой территории основана на решениях, заложенных в Генеральном плане города-спутника г. Минска-Фаниполя. В проектируемом районе на отдельных участках уточняется их функциональное зонирование с учетом сложившейся ситуации, современных возможностей и тенденций развития города, а также планировочных ограничений.

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

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

Основными функциональными зонами являются:

жилая (многоквартирная и смешанная общественно-жилая застройка);

общественно-деловая (общественная многофункциональная и специализированная застройка);

рекреационная зона общего пользования и ландшафтная зона специального назначения;

производственная (коммунально-обслуживающая).

Дополнительными функциональными зонами являются:

транспортной инфраструктуры (транспортных коммуникаций и сооружений);

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

Архитектурно-планировочная концепция застройки градостроительного проекта детального планирования «Детальный план района ул. Зеленая в г. Фаниполь (2 очередь). Внесение изменений» откорректирована с учетом письма Дзержинского районного исполнительного комитета в части

размещения общественных объектов, инженерных и транспортных сооружений, с учетом существующей застройки, а также проектов, находящихся в стадии разработки.

Объемно-планировочным решением проектируемого района является организация квартальных жилых групп с использованием домов разных типов и различной этажности, таких как: многоквартирная застройка среднеэтажная, многоэтажная и переменной этажности (5-9 этажей), существующая многоквартирная застройка переменной этажности (3-5 и 5-9 этажей).

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

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

Основная задача проекта – создание комфортной городской среды.

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

Модель проектируемого района сформирована на основе компактного градостроительного плана с делением на два расчетно-планировочных образования, отражающих этапы освоения.

Расчетно-планировочное образование № 1 (существующая застройка) – жилой район, представленный существующей многоквартирной многоэтажной (7-9 этажей) и переменной этажности жилой застройкой (3-5 этажей). На территории района предлагается реконструкция и модернизация существующих многоквартирных жилых домов и прилегающих территорий, доведение до параметров, предъявляемых к современной комплексной жилой застройке.

Потенциальный ресурс района – завершение формирования существующего жилого образования.

Расчетно-планировочное образование № 2 (1 и 2 этапы) – новый жилой район, находящийся в стадии строительства, разработки проектной документации многоквартирной жилой застройки переменной этажности (5-9 этажей) с сопутствующими, общественными, инженерными и транспортными зонами. В планировочном районе предлагается к размещению многофункциональные центры и объекты повседневного обслуживания. Ведется строительство учреждения общего среднего образования со спортивными площадками, бассейном на 1050 мест, а также находится в стадии разработки проектная документация на строительство лечебно-оздоровительного учреждения. Существующее учреждение дошкольного образования на 230 мест размещено в центральной части РПО.

Потенциальный ресурс района – формирование комплексной жилой многоквартирной застройки.

Жилые территории

В Детальном плане приняты следующие виды существующей и проектируемой жилой застройки:

многоквартирная переменной этажности (3-5 этажей);

многоквартирная среднеэтажная (4-5 этажей);

многоквартирная переменной этажности (6-9 этажей);

смешанная общественно-жилая многоквартирная переменной этажности (5-9 этажей).

На 1 этапе в РПО № 2 планируется освоение:

жилой многоквартирной среднеэтажной застройки (4-5 этажей) в районе пересечения улиц Проектируемой № 4, Космонавтов и Зеленой – 2,33 га;

жилой многоквартирной застройки переменной этажности (6-9 этажей) – 2,87 га.

На 2 этапе в РПО № 2 планируется освоение:

жилой многоквартирной застройки переменной этажности (5-9 этажей) в квартале в границах улиц Проектируемой № 4, Зеленой, Ленинской – 6,99 га.

Общественно-деловые территории

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

Общественные объекты размещаются во всех планировочных образованиях (РПО № 1 и РПО №2).

В расчетно-планировочном образовании № 1 введены такие объекты культурно-бытового и социального назначения как: торговый объект (магазин), торговые павильоны.

В расчетно-планировочном образовании № 2 предусматривается строительство на 1 этапе многофункционального комплекса и блока обслуживания на пересечении улиц Проектируемой № 4 и Юбилейной, а также размещение блока обслуживания внутри квартала застройки в границах улиц Проектируемой № 4, Космонавтов и Зеленой.

На пересечении улиц Проектируемой № 4, Ленинской и Зеленой предусматривается сформировать на 1 этапе амбулаторно-поликлиническое учреждение, а также завершить строительство учреждения среднего образования.

В расчетно-планировочном образовании № 2 предусматривается строительство на 2 этапе многофункционального комплекса на пересечении улиц Проектируемой № 4 и Зеленой. Возможно размещение блоков на пересечении улиц Проектируемой № 4 и Космонавтов с учетом решения о сносе существующих жилых усадебных домов.

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

Рекреационные территории

Рекреационная зона и зона ландшафтная специального назначения обеспечивает нормативный уровень озеленения проектируемого района для

создания оптимальных экологических условий проживания населения, досуга и рекреации. Также предусматривается озеленение внутриквартальных жилых территорий с устройством спортивных, детских и зон отдыха всех возрастных групп.

Основные территории рекреационной зоны представлены в РПО № 2 в виде двух общегородских парков и сквера.

Предлагается размещение на этой территории объектов обслуживания и спорта.

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

Территории смешанные производственные, транспортной и инженерной инфраструктуры

На территории Детального плана отсутствуют производственные предприятия и размещение их на данной территории не планируется.

Проектом предусматривается формирование новых территорий для хранения автотранспорта и размещение инженерных сооружений во всех РПО вдоль улицы Проектируемой № 4.

В составе основных зон предусмотрено размещение инженерных объектов инженерной инфраструктуры и сетей.

Развитие объемно-пространственной композиции

Проектируемая территория располагается на ответственном градостроительном участке: въезд в город с севера с автомобильной автодороги республиканского значения Р-1 (Минск-Дзержинск) и местной автомобильной дороги Н-8364 со стороны города Минска. Проектом предлагается формировать проектируемый жилой район многоквартирной многоэтажной, смешанной переменной этажности застройкой, с понижением этажности при переходе к жилой усадебной застройке в южной части. Такое объемно-пространственное решение позволит раскрыть видовые перспективы в сторону рекреационного ядра, создать проницаемую среду с акцентом на благоустроенные ландшафтные и жилые территории. К данному жилому району необходимо предъявлять повышенные композиционные и эстетические требования, что позволит сформировать современный въезд в город.

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

Застройка РПО № 2 ведется с применением типовых серий (панельные жилые дома) этажностью от 7 этажей до 9 этажей, а также кирпичными жилыми домами по индивидуальным проектам этажностью от 5 этажей до 9 этажей.

Новые кварталы комплексной жилой застройки переменной этажности с включением высотных акцентов и объектов общественного назначения,

позволят обогатить пластику проектируемой панорамы застройки со стороны жилых улиц.

Строительство общегородских скверов, парков и общественно-деловой застройки в РПО № 2 планируется на 1 и 2 этапах. Территория имеет пологий рельеф. Поэтому применение застройки разной по высоте и назначению имеет большое значение. Этажность домов комплексной жилой многоквартирной застройки меняется от одноэтажной общественной до девятиэтажной жилой. Заметными акцентами станут элементы культурно-бытового обслуживания, размещаемые со стороны основных пешеходно-транспортных направлений.

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

Размещение автостоянок для хранения автотранспорта вдоль автодороги Р-1 на свободных от застройки территориях позволит сформировать бестранспортную жилую квартальную застройку, и позволит упорядочить использование существующих территорий.

Мероприятия по формированию облика проектируемого района:

формирование новых визуальных акцентов на перекрестках улиц Ленинская и Проектируемая № 4– блоки обслуживания, въездной знак; улиц Проектируемой № 4 и Зеленой– многофункциональный комплекс и комплексная многоэтажная застройка переменной этажности; улиц Зеленой и Ленинской – амбулаторно-поликлиническое учреждение и учреждение среднего образования;

новое строительство с учетом существующего масштаба и характера застройки;

строительство комплексной жилой застройки формирующей городской ансамбль, рассчитанный на панорамное восприятие со стороны улиц Зеленая, автодороги Р-1 (Минск-Дзержинск) и местной автомобильной дороги Н-8364.

В составе проекта разработан «Эскиз застройки» (лист ГМ-4) в границах Детального плана на территорию площадью 61,9 га.

3.3. Развитие системы озелененных территорий

При создании проекта детальной планировки района ул. Зеленой в городе-спутнике Минска – городе Фаниполь учитывались существующие особенности развития озелененных территорий, а также планировочные решения, предложенные генеральным планом города-спутника Минска – Фаниполя.

Озелененные территории в границах детального проектирования горорда-спутника Минска – Фаниполь в зависимости от функционального назначения подразделены на: рекреационные озелененные территории общего пользования, озелененные территории ограниченного пользования, озелененные территории специального назначения, озелененные территории вдоль улиц населенного пункта в границах красных линий.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах территории проектирования составит около 20,7 гектаров, в том числе общего пользования – 2,8 гектар. Площадь озелененных территорий общего пользования сформирована с учетом потребности жителей г. Фаниполя.

В соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» площадь озелененных территорий общего пользования, для обеспечения потребности населения, рассчитанного для проживания в границах территории детального плана, на конец 2 этапа должна составлять не менее 4,2 га (перспективно для 4730 человек, не менее 9 м2/чел. (как для среднего города 2-ой категории по решениям Генерального плана города-спутника Минска – Фаниполя с проектной численностью 29 000 чел.).

Проектом предусматривается создание рекреационных озелененных территорий общего пользования площадью 2,8 гектаров (обеспеченность 5,9 метров квадратных на человека). Недостаток площади проектной системы озелененных территорий общего пользования для удовлетворения потребности населения составляет 1,5 гектаров. Обеспечение населения озелененными территориями общего пользования будет частично осуществляться за счет прилегающих к территории детального проектирования проектируемых (в соответствии с решениями Генерального плана) рекреационных озелененных территорий (парк по ул. Восточной, природный парк по ул. Восточной, сквер по ул. Молодежной, сквер по ул. Чапского, сквер по ул. Комсомольской, сквер по переулку Железнодорожному).

Генеральным планом города-спутника Минска – Фаниполя намечалось увеличение обеспеченности озелененными территориями общего пользования до 13,8 метров квадратных на человека. В соответствии с генеральным планом площадь озелененных территорий общего пользования для г. Фаниполя увеличится с 1,7 гектар до 51,2 гектара, что соответствует требованиям действующих нормативно-правовых актов в области озеленения.

Озелененные территории общего пользования. По состоянию на 01.01.2023 благоустроенные озелененные территории общего пользования в границах территории детального проектирования отсутствуют (существующая обеспеченнность рекреационными озелененными территориями общего пользования – 0 метров квадратных на человека).

В зависимости от степени рекреационных нагрузок озелененные территории общего пользования в границах детального проектирования выделяются в рекреационную функциональную зону с высокими рекреационными нагрузками – Р-1.1 (скверы).

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических функций.

В проекте детального плана озелененные территории специального назначения представлены одной функциональной зоной:

Л-1.1 – озелененные территории специального назначения в границах санитарных разрывов.

Настоящим детальным планом обосновывается уровень озеленения ландшафтной зоны специального назначения в 65%.

Озелененные территории ограниченного пользования в пределах детального плана представлены насаждениями на участках общественной, жилой застройки.

В систему озелененных территорий входят **озелененные территории вдоль улиц населенного пункта в границах красных линий**, выполняющие эстетическую, архитектурно-декоративную, шумозащитную, пылезащитную, санитарно-гигиеническую функции. С целью защиты общественных и жилых территорий, расположенных вдоль линии автомобильной дороги и с целью шумовой защиты, необходимо провести специальные шумопоглощающие посадки в границах красных линий автодороги Р-1.

3.4. Технико-экономическое обоснование

Территория в границах «Детального плана застройки ул. Зеленой (2-я очередь) внесение изменений» составляет– 61,9 га.

Население:

Существующее положение (1.01.2023) – 2,26 тыс. чел.;

1 этап (2023-2030 г. г.) – 3,14 тыс. чел.;

2 этап (2031-2035 г. г.) – 4,73тыс. чел.

Жилищный фонд:

Существующее положение (1.01.2023)

Жилищный фонд, всего – 51,08 тыс. кв. м/792 квартиры, в том числе:

многоквартирный малоэтажный (1-3 этажа) – 6,65 тыс. кв. м/ 86 квартир – 13,0 %;

многоквартирный среднеэтажный (4-5 этажей) – 31,44тыс. кв. м/ 493 квартиры – 61,6 %;

многоквартирный многоэтажный (6 -9 этажей) – 12,99 тыс. кв. м/213 квартир – 25,4 %;

Обеспеченность жилищным фондом – 22,6 кв. м/человека.

1 этап (2023-2030 г. г.)

Жилищный фонд, всего – 81,63 тыс. кв. м/1262 квартиры, в том числе:

многоквартирный малоэтажный (1-3 этажа) – 6,55 тыс. кв. м/ 86 квартир – 8,1 %;

многоквартирный среднеэтажный (4-5 этажей) – 44,05 тыс. кв. м/ 687 квартир – 54,0 %;

многоквартирный многоэтажный (6 -9 этажей) – 30,93 тыс. кв. м/489 квартир – 37,9 %;

Обеспеченность жилищным фондом – 26,0 кв. м/человека.

Новый жилищный фонд, всего – 30,55 тыс. кв. м/470квартир, в том числе:

многоквартирный среднеэтажный (4-5 этажей) – 12,61 тыс. кв. м/

194 квартиры – 41,3 %;

многоквартирный многоэтажный (6 -9 этажей) – 17,94 тыс. кв. м/489 квартир – 58,7 %;

2 этап (2031 -2035 г. г.)

Жилищный фонд, всего – 122,97 тыс. кв. м/1898 квартир, в том числе:

многоквартирный малоэтажный (1-3 этажа) – 6,65 тыс. кв. м/ 86 квартир – 5,4 %;

многоквартирный среднеэтажный (4-5 этажей) – 57,31 тыс. кв. м/ 891 квартира – 46,6 %;

многоквартирный многоэтажный (6 -9 этажей) – 59,01 тыс. кв. м/921 квартира – 48,0 %;

Обеспеченность жилищным фондом – 26,0 кв. м/человека.

Новый жилищный фонд – 41,34 тыс. кв. м/ 636 квартир/домов, в том числе:

многоквартирный среднеэтажный (4-5 этажей) – 13,26 тыс. кв. м/ 204 квартиры – 32,1 %;

многоквартирный многоэтажный (6-9 этажей) – 28,08 тыс. кв. м/ 298432 квартир – 67,9 %.

Система общественного обслуживания и социальных пространств предусматривает:

Размещение объектов культурно-бытового и социального обслуживания по принципу обеспечения нормативной доступности в увязке со всеми структурно-планировочными элементами.

Выделение видов учреждений обслуживания на:

социально-гарантируемые микрорайонного и районного уровня – учреждение дошкольного образования; учреждение общего среднего образования с бассейном; аптеки; торговые объекты, объекты общественного питания, объекты бытового обслуживания, культурный центр с библиотекой и видеосалоном, учреждением дополнительного образования детей и молодежи со спортивно-игровым залом и объектом общественного питания; формирующие центр жилого района и основные композиционные узлы;

городского уровня – поликлиника с аптекой; многофункциональный комплекс с объектами обслуживания, развлекательным центром с универсальным зрительным залом, аптекой и учреждением банка; многофункциональный комплекс с торговым центром, объектами обслуживания, спортивными объектами, мини-гостиницей, административно-офисными помещениями, аптекой и учреждением банка.

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

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

строительство бассейна в составе средней школы с учетом использования его населением, проживающим на территории не только проектируемого района, но и всего города;

территория комплексных спортивных площадок должна быть доведена до 3,20 га с учетом учреждений ограниченного пользования и спортивных объектов в составе жилых территорий;

размещение объектов для организации работы физкультурно-оздоровительных групп, спортивных секций и клубов по спортивным интересам в составе жилой и общественной застройки.

В составе новых многофункциональных комплексов жилого района по мере необходимости могут быть размещены площади для коммерческих объектов, в том числе административно-офисных.

В районах нового жилищного строительства допускается размещение объектов медицинского обслуживания населения, общественного питания и других объектов социальной инфраструктуры как отдельно стоящих, так и встроенных в первые этажи жилых зданий.

Расчет потребности в учреждениях и предприятиях социально-гарантированного обслуживания произведен в соответствии с СН 3.01.03 – 2020 и государственными социальными стандартами и предполагает комплексную организацию обслуживания населения, как проектируемого района, так и прилегающих районов города объектами повседневного, периодического и эпизодического назначения.

Приведенный состав объектов общественного назначения, а также их вместимости, приняты ориентировочно (при общей вместимости социально-гарантированных объектов не менее нормативных параметров) и могут уточняться, а также дополняться при конкретном проектировании (по заданию на проектирование), исходя из социального заказа, спроса и инвестиционных предложений.

Реализация строительства объектов социально–гарантированного обслуживания относится к компетенции местных органов управления.

Механизм реализации может быть также основан на партнерских началах объединения органов исполнительной власти и частного бизнеса в соответствии с Законом Республики Беларусь от 30.12.2015 № 345-З «О государственно-частном партнерстве».

3.5. Развитие транспортной инфраструктуры

Магистрально-уличная сеть

сформировать каркас магистральных улиц (категория В) улицами: Шульги, Зеленая, Ленинская и пер. Богдашевского;

обеспечить поэтапную реконструкцию магистральных улиц в границах детального плана с сохранением протяженности до 2,82 км;

обеспечить поэтапное строительство основной жилой улицы Проектируемая №4 общей протяженностью 2,39 км;

предусмотреть строительство второстепенной жилой улицы Юбилейная протяженностью 0,14 км на 1 этапе.

Общественный пассажирский транспорт

обеспечить увеличение протяженности линий общественного пассажирского транспорта в границах детального плана до 2,81 км;

предусмотреть устройство конструктивно выделенных остановочных пунктов общественного пассажирского транспорта в заездных карманах открытого и закрытого типа.

Велосипедная инфраструктура

сформировать структуру сети велосипедного движения на территории района, являющуюся элементом единой сети, с выходами в другие районы города;

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» на всех новых и подлежащих реконструкции существующих улицах.

Транспортно-обслуживающие устройства

обеспечить строительство 1049 машино-мест на автопарковках и автостоянках для легковых автомобилей;

предусмотреть 213 машино-мест для объектов общественного назначения в пределах отведенного под застройку участка.

Организация движения

предусмотреть устройство светофорных объектов на пересечениях формирующихся и реконструируемых улиц;

обеспечить внедрение на последующих стадиях проектирования системы АСУДД с реализацией автоматизированной системы координированного управления дорожным движением с подключением к ней действующих и возводимых светофорных объектов для решения задач оптимизации транспортных потоков, показателей безопасности движения, пропускной способности и улучшения экологических характеристик.

3.6. Инженерная инфраструктура

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

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры носят рекомендательный характер.

Электроснабжение

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

Строительство распределительных пунктов (далее – РП) 10 кВ, трансформаторных подстанций (далее – ТП) 10/0,4 кВ, распределительных

кабельных линий 10 кВ для связи новых РП и ТП между собой и с существующей системой электроснабжения.

Реконструкция существующих сетей и сооружений электроснабжения 10 кВ, вынос сетей и сооружений, попадающих под пятно застройки, при необходимости.

Газоснабжение

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

Строительство газопроводов высокого, среднего и низкого давления, газорегуляторных пунктов, при необходимости.

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

Теплоснабжение

Сохранение действующей централизованной системы теплоснабжения существующей застройки территории детального плана от мини-ТЭЦ «Центральная».

Организация децентрализованного теплоснабжения новой застройки (локальные котельные, поквартирное отопление) с использованием электрической энергии, природного газа.

Реконструкция существующих тепловых сетей с применением ПИ-труб.

Связь

Строительство новой кабельной телефонной канализации.

Водоснабжение

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

Строительство сетей водоснабжения и обеспечение гарантированной подачи воды в соответствии с требованиями законодательства.

Проведение инвентаризации сетей водопровода с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений, реконструкция (перекладка) сетей водопровода с увеличением диаметра. Реконструкция изношенных водопроводных сетей при необходимости. Реконструкция (перекладка) сетей водопровода, попадающих под пятно застройки.

Канализация

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

Строительство канализационных сетей и сооружений

Проведение инвентаризации канализационных сетей с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений; реконструкция (перекладка) канализационных сетей с увеличением диаметра, при

необходимости. Реконструкция изношенных сетей, при необходимости. Реконструкция (перекладка) сетей канализации, попадающих под пятно застройки, при необходимости.

Санитарная очистка территории

Развитие санитарной очистки территории в границах детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план города-спутника г. Минска Фаниполя».

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

Дождевая канализация

Развитие системы дождевой канализации территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г. Фаниполь».

Строительство сетей дождевой канализации.

Проведение инвентаризации сетей дождевой канализации с целью выявления несоответствия диаметров труб поступающим поверхностным сточным водам с учетом новых подключений.

Вертикальная планировка

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

3.7. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды

3.7.1. Природоохранные мероприятия

Формирование природного каркаса и охрана растительности.

С целью обеспечения комфортности среды и улучшения экологических условий жизнеобитания людей проектом предусматривается:

проведение природоохранной деятельности, основой которой должно стать сохранение природных растительных экосистем и их планировочное обустройство, создание новых озелененных благоустроенных объектов и повышение качества озеленения существующих, обеспечивающей экологическую санирующую функцию;

планировочное формирование на территории района системы озелененных территорий, как части природного каркаса г. Фаниполь, на основе естественных природных экосистем, запроектированных благоустроенных озелененных территорий общего пользования, озеленения жилой застройки и общественных объектов (озелененные территории ограниченного пользования), озелененных территорий специального назначения (в границах санитарных разрывов транспортных и инженерных объектов), уличных посадок специального защитного озеленения.

Увеличение площади озелененных территорий общего пользования в жилом районе, благоустройство озелененных территорий с учетом

существующих насаждений и новых посадок (скверы по ул. Петруся Бровки, ул. Ленинская, ул. Юбилейная), с включением ландшафтно-декоративных систем с учетом рельефа.

Обеспечение, в соответствии с требованиями СН 3.01.03-2020 и ЭкоНиП 17.01.06-001-2017, уровня озелененности жилого района не менее 30%, что будет способствовать формированию озелененных территорий и поддержанию баланса между антропогенно-преобразованными и озелененными территориями.

Развитие озелененных территорий ограниченного пользования в составе жилой застройки, на территории детских учреждений и объектов общественного назначения с ограниченным числом посетителей.

Формирование насаждений специального назначения и благоустройство санитарно-защитных зон и санитарных разрывов производственных, коммунальных и транспортных объектов, с выполнением природоохранных мероприятий и максимальным сохранением существующей растительности. Реализация озелененности СЗЗ в размере нормативных значений в соответствии с требованиями ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.

Специальные шумозащитные посадки вдоль автомагистрали Р-1 Минск-Дзержинск, автодороги Н-8364, улиц города (ул. Комсомольской, Шульги, Зеленой, Ленинской, Богдашевского, Проектируемой №4 и др.) и в местах хранения автотранспорта.

Приведение существующих озелененных участков в состояние, отвечающее нормативным требованиям по уровню благоустройства. Повышение качества озеленения и благоустройства застройки общественных объектов и детских учреждений, реконструкция озеленения прилегающей усадебной застройки.

Формирование ландшафтно-рекреационных зон активного и пассивного отдыха для жителей района, обустройство их площадками отдыха и спорта, организация велосипедных дорожек, пешеходных алей и бульваров внутри кварталов.

Максимальное использование ландшафтных особенностей проектируемой местности, существующей растительности и рельефа при формировании и благоустройстве жилых, общественных и ландшафтных территорий, что придаст индивидуальный облик застройке и озелененным пространствам и обеспечит высокое эстетическое и санитарно-гигиеническое качество среды обитания людей.

Проектом детального плана регламентируется:

максимальное сохранение существующих зеленых насаждений и их санация;

обеспечение пространственной связи озелененных территорий ограниченного пользования жилой застройки и дворовых пространств, детских учреждений, общественных объектов с озелененными территориями общего пользования жилого района и города, что позволит повысить санирующую эффективность озеленения.

На территориях зеленых насаждений общего пользования не допускается размещение без специальных экологических обоснований зданий и сооружений, не связанных с отдыхом населения.

Защита поверхностных и подземных вод от загрязнения

Проектом предлагается осуществление планировочных и инженерных мероприятий, направленных на предотвращение загрязнения поверхностных и подземных вод:

Развитие централизованной системы канализации территории жилого района в соответствии с решениями генплана. Строительство канализационных сетей и сооружений. Реконструкция (перекладка) изношенных канализационных сетей, при необходимости, а также попадающих под пятно застройки, с учетом развития территории жилого района, в увязке с благоустройством улиц и проектируемой застройки.

Поэтапное развитие и реконструкция системы централизованного питьевого и противопожарного водоснабжения территории жилого района от существующего водозабора «Фаниполь», в соответствии с решениями генерального плана. Строительство дополнительных, новых сетей водопровода, в соответствии с этапами строительства новой жилой застройки и уличной сети. Реконструкция изношенных сетей, перекладка сетей, попадающих под пятно застройки.

Обеспечение отвода поверхностных сточных вод с проектируемой территории в соответствии с решениями генерального плана и архитектурно-планировочными предложениями детального плана, с учетом рельефа местности и выполнения вертикальной планировки и подсыпки территории. Строительство сетей дождевой канализации закрытого типа, с учетом этапов освоения территории многоквартирной застройки.

Обеспечение очистки дождевых сточных вод путем строительства очистных сооружений закрытого типа, в увязке с этапами строительства жилой застройки и реконструкции улиц. Устройство локальных очистных сооружений закрытого типа для отвода поверхностных сточных вод при размещении автостоянок, согласно требований СН 3.02.03-2019. Выпуск очищенных поверхностных сточных вод с соблюдением требований Водного кодекса Республики Беларусь. в замкнутые водоемы сброс стоков не предполагается.

Почвозащитные мероприятия

Проектом предусматриваются почвозащитные мероприятия, предотвращающие загрязнение почвенного слоя, подтопление, заболачивание, эрозионные процессы:

проведение предпроектного анализа компонентов природной среды на участках нового строительства с целью получения достоверных данных о их состоянии на основе требований ТКП 45-1.02-253-2012*(02250) «Инженерно-геологические изыскания для строительства. Правила проведения» и предотвращения, минимизации и ликвидации нежелательных последствий воздействия на человека и экосистемы;

выполнение в границах проектируемой территории вертикальной планировки территории с преобразованием или сохранением существующего рельефа, связанным со строительством новых улиц, с размещением жилой застройки и общественных объектов, для создания условий движения автотранспорта и отвода поверхностных сточных вод, защиты отдельных участков от подтопления, заболачивания и др;

преобразование рельефа при формировании жилых территорий и строительстве общественных объектов, благоустройство озелененных участков и мест отдыха с учетом создания в застройке техногенных благоустроенных покрытий поверхности земли и озелененных растительных - для незастроенных территорий;

оценка загрязнения почвы и детальное геологическое обследование на участках территории, изменяющих свое функциональное использование с сельскохозяйственного на жилую и общественную функцию, в соответствии с планировочным решением, с целью дальнейшего использования территорий без нарушения санитарно-гигиенических требований. Проведение санации почвы и рекультивации территории объектов по мере необходимости;

срезка незагрязненного почвенно-растительного слоя перед началом планировочных работ с последующим его использованием при вертикальной планировке, озеленении и благоустройстве территории нового строительства; рекультивация отвалов грунта из-под фундаментов зданий с обеспечением мест их складирования с последующим удалением в соответствии с требованиями ЭкоНиП 17.01.06-001-2017;

развитие на проектируемой территории действующей в городе планово-вывозной системы санитарной очистки территории в соответствии с решениями генерального плана, с захоронением производственных и коммунальных отходов, не подлежащих дальнейшему использованию, на существующем полигоне ТКО с его расширением.

дальнейшее развитие системы раздельного сбора коммунальных отходов от населения и производственных объектов с учетом извлечения вторичных материальных ресурсов и отгрузки вторсырья на переработку. Установка контейнеров для раздельного сбора коммунальных и крупногабаритных отходов на специально оборудованных огражденных площадках с водонепроницаемым покрытием;

установка большегрузных емкостей (контейнеры, прицепы) для временного хранения строительных отходов на время нового строительства, которые подлежат вывозу по завершению строительных работ. Проведение санитарной очистки, благоустройство и озеленение нарушенных территорий;

ликвидация мест несанкционированного размещения коммунальных отходов в районах транспортных объектов (автостоянок, гаражей), отдельных предприятий, на обочинах автомобильных дорог, на неосвоенных и неблагоустроенных землях.

3.7.2. Мероприятия по оптимизации санитарно-гигиенических условий

С целью улучшения экологической обстановки и соблюдения регламентов использования территории в процессе реализации предложений детального плана на участках существующего и нового жилищного строительства, транспортного и ландшафтно-рекреационного освоения требуется проведение следующих мероприятий:

Соблюдение санитарно-гигиенических требований

Основными предпосылками формирования благоприятных санитарно-гигиенических условий на территории проектируемого района является:

реализация выполненного на основе анализа состояния окружающей среды и планировочных ограничений экологически обоснованного функционального зонирования проектируемого жилого района, установленных регламентов градостроительного использования территории отдельных расчетно-планировочных образований;

ограничение размещения на проектируемой территории новых источников выбросов загрязняющих веществ с базовыми санитарно-защитными зонами более 50м. Размещение новых объектов таким образом, чтобы СЗЗ не выходили за границы объектов и не затрагивали прилегающие к ним нормируемые территории и объекты, с учетом требований ССЭТ (от 11.12.2019 №847) и разработанных детальным планом регламентов;

обеспечение нормативных размеров и регламентов использования территории санитарно-защитных зон и санитарных разрывов от проектируемых коммунальных и инженерных сооружений (локальные очистные сооружения дождевой канализации, ТП, РП, КНС, ГРП и др.), транспортных объектов (автомобильные стоянки и парковки и др.), предлагаемых к размещению на территории жилого района;

уточнение по расчету санитарного разрыва от существующих и проектируемых автостоянок, СТО, в зависимости от вместимости (машино-мест) и вида автотранспорта, количества постов. Ликвидация нарушений режима территорий санитарного разрыва. Для гаражей закрытого типа санитарный разрыв не устанавливается (письмо Минздрава РБ №7-12/24377 от 31.12.2021г.);

вынос производственной базы и СТО (экспликационный №1), расположенных на прилегающей к границе ДП территории на ул. Я.Купалы, в соответствии с решением генерального плана г. Фаниполь, с ликвидацией базовой СЗЗ=50м;

выполнение специального озеленения и благоустройства санитарно-защитных зон и санитарных разрывов от существующих и проектируемых коммунальных и транспортных объектов с выполнением природоохранных мероприятий и максимальным сохранением существующей растительности. Реализация озелененности СЗЗ в размере нормативных значений в соответствии с требованиями ЭкоНиП 17.01.06-001-2017;

сохранение централизованной системы теплоснабжения существующей застройки от мини-ТЭЦ «Центральная». Организация децентрализованного теплоснабжения и горячего водоснабжения проектируемой многоквартирной жилой застройки, объектов общественного назначения от локальных котельных, поквартирных котлов с использованием электроэнергии и природного газа;

развитие действующей системы централизованного газоснабжения природным газом от газопровода высокого давления, в соответствии с решениями генплана. Развитие газопроводов среднего и низкого давления, строительство, реконструкция и модернизация ГРП и ШРП. Обеспечение приборами учета газа всех категорий потребителей в соответствии с законодательством;

развитие действующей системы электроснабжения с проведением реконструкции и повышением трансформаторной мощности подстанции «Фаниполь» при организации отопления и горячего водоснабжения с использованием электроэнергии, в соответствии с решениями генплана. Строительство новых трансформаторных подстанций (ТП), распределительных пунктов (РП), кабельных линий, с учетом проектируемой застройки. Вынос сетей, попадающих под пятно застройки, при необходимости.

Шумозащитные мероприятия

Учет негативного воздействия автомобильного транспорта на акустическое и химическое загрязнение примагистральных территорий, учитывая размещение проектируемой территории вдоль участка автомагистрали Р-1 Минск-Дзержинск, а также наличие на северо-востоке автодороги Н-8364, по которым осуществляется транзитное движение.

Проведение акустических расчетов по определению санитарного разрыва от республиканской автомагистрали Р-1 Дзержинск-Минск и зон шумового воздействия на проектируемую жилую территорию с конкретизацией обоснованных расчетами шумозащитных мероприятий в нормируемой застройке, попадающей в зоны акустического дискомфорта.

Размещение новой жилой застройки вдоль автомагистрали Р-1 с обеспечением нормативных значений уровней шума на жилых территориях, с учетом проведения обоснованных шумозащитных мероприятий на участках новой жилой застройки и нормируемых объектов, на основе соответствующих акустических расчетов эффективности шумозащиты и замеров уровней шума.

Использование на примагистральных территориях шумозащитных жилых зданий в первой линии новой застройки, нежилых зданий с менее жесткими нормативными требованиями к уровню шума, чем жилье (общественные и торговые центры, объекты бытового обслуживания, магазины, парковки автотранспорта и др.).

Проведение шумозащиты уличных фасадов существующих и проектируемых жилых зданий, детских учреждений, размещенных вдоль магистральных улиц (ул.Комсомольская –Шульги - Зеленая) за счет

повышенной звукоизоляции окон, соответствующего материала стен и кровли, перепрофилирования помещений первых этажей жилых зданий под нежилые функции и др.

Формирование специальных шумозащитных зеленых насаждений, обеспечивающих снижение уровня звука на 4 - 5дБА, в зонах размещения транспортных объектов (открытых автостоянок, СТО). Применение при необходимости повышенных приемов шумозащиты на самих транспортных объектах.

Выполнение расчетов распространения шума по территории при разработке проектной документации для отдельных объектов. Оценка воздействий шума транспорта на прилегающую застройку должна предшествовать разработке проектной документации на строительство (реконструкцию) конкретных объектов с определением состава мероприятий по снижению уровня шума до допустимых значений, при необходимости.

Проведение ремонта и модернизации улиц и дорог с улучшением качества дорожного полотна. При прокладке новых улиц применение дорожных покрытий, обеспечивающих наименьший уровень шума и запыленности. Выбор материалов для дорожных покрытий должен выполняться с учетом влияния на окружающую среду.

Трансформаторные подстанции (ТП и РП), размещаемые в застройке, незначительны по мощности и акустический режим обеспечивается нормативным разрывом от них до нормируемых объектов - 10м. Проведение шумозащитных мероприятий по ним в проектном решении не предусматривалось.

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

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

опасных метеорологических явлений;

пожаров (взрывов) в зданиях и сооружениях общественного назначения;

аварий (прекращение функционирования) систем и объектов жизнеобеспечения;

транспортных аварий и катастроф.

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

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

По развитию и модернизации системы оповещения

С целью оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС предусмотреть:

установку электросирены на здании и (или) территории школы (согласно Генеральному плану);

установку комплекса речевого оповещения на проектируемых объектах: учреждение общего среднего образования, многофункциональных комплексах, объектах обслуживания;

установку одного эфирного радиоприемника в помещениях дежурного персонала и руководителя существующих и проектируемых объектов.

Спецификацию средств оповещения и подключение проектируемых средств оповещения в автоматизированную систему централизованного оповещения района определяется органами государственного надзора за деятельностью по защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и гражданской обороны.

Мероприятия по противопожарной защите территории

Для обеспечения противопожарной защиты объектов и территории предлагается:

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

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

учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями на следующих стадиях проектирования согласно требованиям строительных норм;

предусмотреть развитие системы противопожарного водоснабжения согласно СН-2.02.02-2019;

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

Мероприятия гражданской обороны

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

предусматривать укрытие населения в сооружениях двойного назначения и быстровозводимых укрытиях;

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

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

3.9. Сельскохозяйственное землепользование

По состоянию на 01.01.2024 по данным Земельно-информационной системы Республики Беларусь и данным, предоставленным управлением по сельскому хозяйству и продовольствию Дзержинского райисполкома в границах детального плана 18,7 га земель сельскохозяйственного назначения, принадлежащие ОАО «Агрокомбинат «Дзержинский»

Проектными решениями детального плана для развития новой инфраструктуры предусмотрено освоение земель сельскохозяйственного назначения общей площадью около 18,7 га под различное функциональное использование территории.

Изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, для целей, не связанных с назначением этих земель, а также о переводе таких земель в иные категории принимаются в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь, в том числе в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь о земле от 23.07.2008 г. № 425-З (в редакции Закона Республики Беларусь от 18.07.2022 г. № 195-З «Об изменении кодексов»), Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь 13.01.2023 № 32.

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

РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

4. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

4.1. Жилищное строительство и развитие объектов общественного обслуживания

Детальным планом определены сроки и объемы реализации проектных решений на 1 этапе освоения (2023-2030 гг.), которые будут зависеть в первую очередь от социально-экономических условий развития города.

Жилищное строительство и развитие системы общественного обслуживания. Новое жилищное строительство в границах детального плана в течение первого этапа строительства предположительно составит 30,55 тыс. кв. м общей (полезной) площади и представлено многоквартирной 5-9-ти этажной застройкой.

Размещение многоквартирной застройки на первом этапе предлагается на свободных территориях. Всего на первом этапе предполагается ввести 470 квартир.

Размещение многоквартирной застройки в период 2023-2030 гг. предусмотрено в расчетно-планировочном образовании № 2.

По мере ввода жилых домов предлагается строительство объектов социально-гарантированного обслуживания.

К основным объектам соцкультбыта, строительство которых предусмотрено на первом этапе относятся учреждение общего среднего образования на 1050 мест с бассейном, учреждение дополнительного образования детей и молодежи на 100 детей, поликлиника на 700 посещений в смену, объекты торговли – 1,3 тыс. кв. м торг. площади, объекты общественного питания на 90 пос. мест, 2 аптеки и др.

В области образования необходимо предусматривать выполнение норматива обеспеченности детей раннего и дошкольного возраста местами в учреждениях дошкольного образования, а также в учреждениях общего среднего образования в соответствии с требованиями СН.3.01.03- 2020. К учреждениям дошкольного и общего среднего образования, находящихся на сопредельных с детальным планом территориях, необходимо осуществлять перевозку детей.

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

Весь перечень социально-гарантированных услуг население, проживающее в границах детального плана, может получать на существующих и проектируемых объектах г. Фаниполь.

4.2. Развитие системы озелененных территорий

Создание сквера на пересечении ул. Зеленая и ул. Ленинская, сквера на пересечении ул. Зеленая и ул. Юбилейная на 1 этапе.

Создание шумозащитного озеленененения в границах красных линий вдоль республиканской автодороги Р-1 Минск-Дзержинск.

4.3. Транспортная инфраструктура

Магистрально-уличная сеть:

реконструкция магистральных улиц протяженностью 1,25 км:

пер. Богдашевского – 0,31 км;

ул. Зеленая – 0,94 км;

строительство основных жилых улиц протяженностью 0,79 км:

ул. Проектируемая № 4 – 0,79 км;

строительство второстепенных жилых улиц протяженностью 0,14 км:

ул. Юбилейная – 0,14 км.

Велосипедная инфраструктура:

обеспечить устройство элементов велосипедной инфраструктуры в качестве велодорожек в пределах «красных линий» на всех новых и подлежащих реконструкции существующих улицах.

Транспортно-обслуживающие устройства:

строительство мест на автопарковках и автостоянках для легковых автомобилей на 1170 машино-мест;

устройство автопарковок для объектов общественного назначения – 124 машино-мест.

Организация движения:

установка светофорных объектов на пересечениях формирующихся и реконструируемых улиц;

внедрение системы АСУДД с реализацией автоматизированной системы координированного управления дорожным движением с подключением к ней действующих и возводимых светофорных объектов для решения задач оптимизации транспортных потоков, показателей безопасности движения, пропускной способности и улучшения экологических характеристик.

4.4. Инженерная инфраструктура

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры подлежат конкретизации при последующем проектировании:

Электроснабжение

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

Реконструкция существующих сетей и сооружений электроснабжения 10 кВ, вынос сетей и сооружений, попадающих под пятно застройки, при необходимости.

Газоснабжение

Строительство газопроводов высокого, среднего и низкого давления, газорегуляторного пункта, при необходимости.

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

Теплоснабжение

Организация децентрализованного теплоснабжения новой застройки (локальные котельные, поквартирное отопление) с использованием электрической энергии, природного газа.

Реконструкция существующих тепловых сетей с применением ПИ-труб.

Связь

Строительство новой кабельной телефонной канализации.

Водоснабжение

Строительство водопроводных сетей и обеспечение гарантированной подачи воды потребителям.

Проведение инвентаризации сетей водопровода с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений, реконструкция (перекладка) сетей водопровода с увеличением диаметра. Реконструкция изношенных водопроводных сетей при необходимости. Реконструкция (перекладка) сетей водопровода, попадающих под пятно застройки.

Канализация

Строительство канализационных сетей и сооружений.

Проведение инвентаризации канализационных сетей с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений; реконструкция (перекладка) канализационных сетей с увеличением диаметра, при необходимости. Реконструкция изношенных сетей, при необходимости. Реконструкция (перекладка) сетей канализации, попадающих под пятно застройки, при необходимости.

Санитарная очистка территории

Максимальное вовлечение коммунальных отходов в оборот в качестве вторичного сырья.

Дождевая канализация

Развитие системы дождевой канализации территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г. Фаниполь».

Строительство сетей дождевой канализации.

Проведение инвентаризации сетей дождевой канализации с целью выявления несоответствия диаметров труб поступающим поверхностным сточным водам с учетом новых подключений.

Вертикальная планировка

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

4.5. Охрана окружающей среды

Ограничение размещения на проектируемой территории новых источников выбросов загрязняющих веществ с базовыми санитарно-защитными зонами более 50м. Размещение новых объектов таким образом, чтобы СЗЗ не выходили за границы объектов и не затрагивали прилегающие к ним нормируемые территории и объекты, с учетом требований ССЭТ (от 11.12.2019 №847).

Уточнение по расчету санитарного разрыва от существующих и проектируемых автостоянок, парковок, СТО, в зависимости от вместимости (машино-мест) и вида автотранспорта, количества постов. Ликвидация нарушений режима территорий санитарного разрыва. Для гаражей закрытого типа санитарный разрыв не устанавливается (письмо Минздрава РБ №7-12/24377 от 31.12.2021г.)

Вынос производственной базы и СТО (экспликационный № 1), расположенных на прилегающей к границе ДП территории на ул. Я. Купалы, в соответствии с решением генерального плана г. Фаниполь, с ликвидацией базовой СЗЗ=50м.

Выполнение специального озеленения и благоустройства санитарно-защитных зон и санитарных разрывов от существующих и проектируемых коммунальных, транспортных и производственных объектов с выполнением природоохранных мероприятий и максимальным сохранением существующей растительности. Реализация озелененности СЗЗ в размере нормативных значений в соответствии с требованиями ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.

Реализация первоочередных предложений экологической направленности по развитию и реконструкции инженерной инфраструктуры с размещением соответствующих сооружений и сетей (водоснабжения и канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения); по инженерной подготовке и благоустройству территорий (развитие сети дождевой канализации с очистными сооружениями); развитию системы санитарной очистки и раздельного сбора отходов.

Обеспечение нормативных размеров и режимов использования территории санитарно-защитных зон и санитарных разрывов от проектируемых коммунальных и инженерных сооружений (локальные очистные сооружения дождевой канализации, ТП, РП, КНС, ГРП и др.).

Проведение предпроектного анализа компонентов природной среды на участках нового строительства с целью получения достоверных данных о их состоянии на основе требований ТКП 45-1.02-253-2012*(02250) «Инженерно-геологические изыскания для строительства. Правила проведения» и предотвращения, минимизации и ликвидации нежелательных последствий воздействия на человека и экосистемы.

Оценка загрязнения почвы и детальное геологическое обследование на участках территории, изменяющих свое функциональное назначение (с сельскохозяйственной на жилую и общественную функцию) в соответствии с планировочным решением детального плана, с целью дальнейшего использования территорий без нарушения санитарно-гигиенических требований. Проведение санации почвы, по мере необходимости.

Увеличение площади озелененных территорий общего пользования, благоустройство озелененных территорий с учетом существующих насаждений, создание новых озелененных объектов в местах размещения первоочередного жилищного и общественного строительства (ул. Ленинская, Юбилейная), с включением ландшафтно-декоративных систем с учетом рельефа.

Проведение акустических расчетов по определению санитарного разрыва от республиканской автомагистрали Р-1 Дзержинск-Минск и зон шумового воздействия на проектируемую жилую территорию с конкретизацией обоснованных расчетами шумозащитных мероприятий в нормируемой застройке, попадающей в зоны акустического дискомфорта.

Размещение новой жилой застройки вдоль автомагистрали Р-1 с обеспечением нормативных значений уровней шума на жилых территориях, с учетом проведения обоснованных шумозащитных мероприятий на участках новой жилой застройки и нормируемых объектов, на основе соответствующих акустических расчетов эффективности шумозащиты и замеров уровней шума.

Проведение шумозащиты уличных фасадов существующих и проектируемых жилых зданий, детских учреждений, размещенных вдоль магистральных улиц (ул. Комсомольская – Шульги – Зеленая) за счет повышенной звукоизоляции окон, соответствующего материала стен и кровли, перепрофилирования помещений первых этажей жилых зданий под нежилые функции и др.

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

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности предусмотреть:

установку электросирены на здании и (или) территории школы (согласно Генеральному плану);

установку комплекса речевого оповещения на проектируемых объектах: учреждение общего среднего образования, многофункциональных комплексах, объектах обслуживания;

установку одного эфирного радиоприемника в помещениях дежурного персонала и руководителя существующих и проектируемых объектов.

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

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

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

предусмотреть развитие противопожарного водоснабжения;

учитывать мероприятия гражданской обороны.

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

5. ЦЕЛЬ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Регламенты являются нормативной базой развития территории Детального плана города-спутника г. Минска-Фаниполя. Установленные в Детальном плане основные положения, функциональное зонирование и система регламентов определяют направления градостроительного развития на всех территориях в границах проекта, создают долгосрочную основу организации среды обитания и способствуют планированию инвестиционных процессов.

Установленные Детальным планом требования к использованию, планировке и застройке территорий базируются на технических нормативных правовых актах в сфере архитектурной градостроительной и строительной деятельности Республики Беларусь по состоянию на 01.03.2024.

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

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

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

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

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

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

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

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

Градостроительные регламенты Детального плана (с индексным обозначением) отражены на графическом материале 44.23 - 00. ГМ-3 «Детальный план».

6. СИСТЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

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

Границы функциональных зон установлены:

по красным линиям;

по границам земельных участков;

по естественным границам природных объектов.

В Детальном плане установлены градостроительные регламенты следующих видов:

функциональные;

строительные;

инфраструктурные;

специальные.

Регулирование развития градостроительных зон в границах Детального плана основано на градостроительных регламентах генерального плана города-спутника г. Минска-Фаниполя и на системе регламентов, включающей следующие виды.

6.1. Функциональные регламенты

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

6.2. Строительные регламенты

Разрешенный вид застройки устанавливается через отнесение всех видов зданий и сооружений к «основным» или «дополнительным» при размещении для рассматриваемой функциональной зоны и определении для каждого типа зданий и сооружений одного из трех режимов: приоритетное – «П», возможное при определенных условиях – «В» и запрещенное – «З». Существующие в зонах объекты с регламентами «запрещенного» размещения рассматриваются только как временные объекты с определенными

ограничениями по развитию и требованиями по преобразованию их в здания и сооружения с регламентами «основного» или «возможного» размещения.

«Основные» функции зданий и сооружений определяют функционально-типологическую идентичность зоны и составляют более 50 процентов площади застраиваемых зон.

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

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

соотношение видов застройки и использования территории;

показатели застроенности и озелененности;

физические параметры объектов застройки;

плотность жилищного фонда;

плотность населения;

коэффициент плотности застройки;

коэффициент застройки.

На стадии градостроительного проекта детального планирования перечень основных видов параметров застройки дополняется установлением «линий регулирования застройки», которые фиксируют расположение объектов на участке, и архитектурно-строительных параметров – высоты зданий и сооружений, характера благоустройства и озеленения.

6.3. Инфраструктурные регламенты

Развития инженерной инфраструктуры

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

Развития транспортной инфраструктуры

Определяют параметры развития улично-дорожной сети, потребность в местах хранения автотранспорта в границах РПО (РПО № 1 и РПО № 2 в данном проекте) по этапам освоения территории.

6.4. Типология регулируемых зон. Специальные регламенты использования территории

6.4.1. Регламенты по охране окружающей среды

Регламенты по охране окружающей среды заключаются в выполнении требований законодательства по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов, санитарно-эпидемиологическому

благополучию населения, с целью охраны природных комплексов (экосистем) и человека, оптимизации окружающей среды при развитии территории города.

Для оценки территориальных возможностей развития проектируемого района в детальном плане установлены санитарно-гигиенические и природоохранные регламенты по охране окружающей среды в разрезе расчетных планировочных образований, которые накладывают планировочные ограничения по градостроительному использованию территории, охране природных комплексов, оптимизации окружающей среды в соответствии с законами Республики Беларусь, строительными нормами проектирования, санитарными правилами и нормами Минздрава РБ, нормативными документами Минприроды РБ, с учетом решений генерального плана г. Фаниполь.

В проектной документации детального плана эти планировочные ограничения включают следующие регулируемые зоны:

1. Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) и санитарные разрывы – зоны защиты от объектов, являющихся источниками техногенных воздействий:

производственных объектов;

коммунальных объектов;

объектов транспортной инфраструктуры;

объектов инженерной инфраструктуры (водоснабжение, канализация, санитарная очистка, газоснабжение, электрика, теплоснабжение).

2. Зоны охраны природных объектов от техногенных воздействий:

водоохранные зоны и прибрежные полосы (ВЗ и ПП) водоемов и водотоков;

зоны санитарной охраны (ЗСО) подземных источников и сооружений питьевого водоснабжения;

зоны залегания месторождений полезных ископаемых;

неблагоприятные для освоения под строительство территории.

Планировочные ограничения представлены на чертежах ГМ-2 «Опорный план. Схема существующего состояния окружающей среды» и ГМ-13 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения и размеры санитарно-защитных зон (базовые СЗЗ) от существующих производственных, транспортных и инженерных объектов, расположенных в границах детального плана и на прилегающих территориях, установлены в соответствии с требованиями «Специфических санитарно-эпидемиологических требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» (утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847), других технических нормативных правовых актов в области градостроительного проектирования с учетом материалов, предоставленных ГУ «Дзержинский РЦГиЭ» (письма от 13.01.2020 № 1-22/50; от 10.02.2020 № 8-7/216 и от 09.10.2020 № 8-10/164 в адрес

УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»), и материалами утвержденного генплана г.Фаниполь:

от производственных объектов (промышленных, коммунальных), в зависимости от характера и санитарной опасности производства по ССЭТ (от 11.12.2019 №847), СЗЗ – 50м;

санитарный разрыв от объектов хранения автотранспорта (открытые автостоянки) в зависимости от вместимости, машино-мест – 6-35м; от СТО в зависимости от количества постов, видов выполняемых работ и автомобилей – 50м, с учетом требований ССЭТ от 11.12.2019 № 847;

СЗЗ для объектов системы тепло- и газоснабжения с учетом строительных норм СН 4.02.01-2019, СН 4.03.01-2019;

СЗЗ для объектов водоснабжения и канализации - с учетом СН 4.01.01-2019, СН 4.01.02-2019;

СЗЗ от локальных очистных сооружений закрытого типа дождевой канализации, в зависимости от типа объекта, СЗЗ – 15м (ССЭТ от 11.12.2019 №847);

СЗЗ для котельных должны определяться по расчету рассеивания в атмосфере загрязняющих веществ в зависимости от мощности и вида потребляемого топлива (требования ССЭТ от 11.12.2019 №847);

санитарный разрыв для защиты от воздействия электрического поля от ВЛ – по СН 4.04.01-2019 и ПУЭ; от трансформаторных подстанций (ТП), распределительных пунктов (РП) – 10м; электроподстанций – по расчету по условиям шумового загрязнения в соответствии с СН 2.04.01-2020;

для радиотехнических объектов и источников ЭМП должны определяться в результате соответствующих расчетов по СанПиН 2.2.4/2.1.8.9-36-2002, Инструкции 4.3.11-10-20-2003, ТКП 427-2012 (02230) «Правила техники безопасности при эксплуатации электроустановок»;

охранная зона газопровода высокого давления (1,2 мПа) – 10м от оси газопровода с каждой стороны, в соответствии с постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 06.11.2007 №1474. Аналогичная охранная зона 10м установлена вокруг зданий газорегуляторных пунктов (ГРП, ШРП);

минимальное расстояние по горизонтали от газопровода высокого давления до фундаментов зданий и сооружений в населенных пунктах принято в соответствии со строительными нормами СН 3.03.06-2022 и СН 4.03.01-2019 и составляет 10м;

расстояние от оси дорог до линии жилой застройки - для дорог категории 1-б (автомагистраль Р1) - 200м, для дорог Ш категории (автодорога Н-8364) – 120м, согласно СН 3.03.04-2019 «Автомобильные дороги» и 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов». В соответствии с генеральным планом города-спутника г. Минска г. Фаниполь, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 18.01.2016 № 13, в границах г. Фаниполь расстояние от оси автодороги Р-1 до линии жилой застройки составляет 100м, при условии проведения мероприятий по защите жилой застройки.

Санитарный разрыв от республиканской автомобильной дороги Р-1 Минск-Дзержинск должен определяться в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания выбросов загрязняющих веществ в воздухе и уровней воздействия физических факторов (требования ССЭТ от 11.12.2019 № 847).

При реализации проектных решений детального плана жилого района возникают дополнительные санитарно-гигиенические планировочные ограничения по использованию территории, связанные с размещением новых объектов и инфраструктуры для обслуживания населения, в связи с освоением свободных территорий:

транспортной инфраструктуры - автомобильные стоянки открытого типа, в зависимости от вида автотранспорта и вместимости – санитарный разрыв 6-35м, СТО – 50м. Санитарные разрывы приняты в соответствии с ССЭТ (от 11.12.2019 №847);

коммунальных объектов - контейнерные площадки для раздельного сбора отходов и временного хранения отходов ТКО – до окон жилых домов 20м; площадки для выгула собак – до окон жилых домов 40м (в соответствии с требованиями СН 3.01.03-2020);

инженерной инфраструктуры – ТП и РП – 10м; КНС – 15м; очистные сооружения дождевой канализации закрытого типа – 15м; СЗЗ для объектов системы тепло- и газоснабжения с учетом строительных норм СН 4.02.01-2019, СН 4.03.01-2019; для объектов водоснабжения и канализации - с учетом СН 4.01.01-2019, СН 4.01.02-2019; для защиты от воздействия электрического поля – по СН 4.04.01-2019 и ПУЭ, по условиям шумового загрязнения - в соответствии с СН 2.04.01-2020.

Использование территории санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, охранных зон по возможности размещения отдельных объектов, видов застройки и функциональных зон, по степени озеленения СЗЗ устанавливается в соответствии с требованиями «Специфических санитарно-эпидемиологических требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» (утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847), постановления Совета Министров Республики Беларусь от 06.11.2007 №1474, а также ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности».

Границы санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и охранных зон вынесены на чертежи ГМ-2 «Опорный план. Схема существующего состояния окружающей среды» и ГМ-7 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

Водоохранные зоны и прибрежные полосы водоемов и водотоков

С целью защиты поверхностных водных объектов режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов устанавливается в соответствии с

требованиями Водного кодекса Республики Беларусь и нормативных документов – Санитарных нормы, правил и гигиенических нормативов «Гигиенические требования к содержанию территорий населенных пунктов» (от 30.12.2009 N 143), Санитарных норм и правил «Требования к содержанию поверхностных водных объектов при их рекреационном использовании» (от 05.12.2016г. № 122), Санитарных норм и правил «Требования к системам водоотведения населенных пунктов» (от 15.05.2012 № 48), ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности».

На прилегающих к проектируемой территории землях в качестве природоохранных планировочных ограничений выступают водоохранные зоны и прибрежные полосы (ВЗ и ПП) рек Вязенская, Жесть, Репуса, а также малых водотоков и прудов, принятые в соответствии с «Проектом водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Дзержинского района Минской области с учетом требований Водного кодекса Республики Беларусь» (РУП «ЦНИИКИВР», 2019 г.), который утвержден решением Дзержинского районного исполнительного комитета № 1401 от 22.06.2020г.

Границы водоохранной зоны рек по данному проекту не попадают на проектируемую территорию. Для существующих на проектируемой территории малых водоемов разработка ВЗ и ПП не предусматривается данным проектом, что зафиксировано в записи решения Дзержинского РИК: «п.59. В г.Фаниполе водные объекты, для которых требуется разработка ВЗ и ПП, отсутствуют». Отдельное решение Дзержинского РИК по ВЗ и ПП водных объектов в границах города Фаниполь не принималось.

Границы водоохранных зон водных объектов, в связи с их отсутствием на проектируемой территории, не наносились на чертеж ГМ-2 «Опорный план. Схема существующего состояния окружающей среды» в масштабе 1:2000.

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

Для защиты природных ресурсов подземных вод, используемых для централизованного питьевого водоснабжения населения, от неблагоприятных экологических воздействий устанавливаются зоны санитарной охраны подземных источников – водозаборов (далее – ЗСО) в составе трех поясов.

Санитарно-гигиенические требования к охране подземных вод являющихся источником централизованного водоснабжения, организация зон санитарной охраны, их проектирование и эксплуатация, установление границ и определение комплекса санитарно-гигиенических и экологических мероприятий, в том числе ограничений и запретов на различные виды деятельности в пределах каждого пояса, регламентируются Законом Республики Беларусь «О питьевом водоснабжении», СанПиН «Требования к организации зон санитарной охраны источников централизованных систем питьевого водоснабжения» (постановление Минздрава РБ 30.12.2016 № 142) и другими санитарными и строительными нормами и правилами.

Городской подземный водозабор «Фаниполь», который имеет разработанный в 1996г. проект зон санитарной охраны (ЗСО) с радиусами от

каждой артскважины для 1-ого пояса – 30м, 2-ого пояса – 100м, 3-его пояса – 1100м расположен южнее города на юго-восток от проектируемого района. Зона санитарной охраны (3 пояс) водозабора не попадает на проектируемую территорию. На территории детального плана отсутствуют ведомственные артезианские скважины с установленными зонами санитарной охраны.

Граница ЗСО (3-ий пояс) водозабора «Фаниполь» не наносилась на чертеж ГМ-2 «Опорный план. Схема существующего состояния окружающей среды» в масштабе 1:2000.

Особо охраняемые природные территории

В соответствии со статьей 12 Закона Республики Беларусь «Об особо охраняемых природных территориях» режим охраны и использования особо охраняемых природных территорий (ООПТ) и природных территорий, подлежащих специальной охране, должен учитываться при разработке и градостроительных проектов.

На проектируемой территории отсутствуют участки особо охраняемых природных территорий (ООПТ), не выявлены места обитания диких животных и места произрастания дикорастущих растений, отнесенных к видам, включенным в Красную книгу Республики Беларусь.

В соответствии со «Схемой рационального размещения особо охраняемых природных территорий республиканского значения до 1 января 2025 года» (утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 02.07.2014 № 649) и «Региональной схемой рационального размещения особо охраняемых природных территорий местного значения Минской области на 2014–2023 годы» (утв. решением Минского областного Совета депутатов от 30.12.2013 № 266) объявление новых ООПТ на территории Дзержинского района не планируется, запланировано преобразование существующих.

В дальнейшем при разработке проектной документации жилого района и отдельных объектов, в целях выполнения Стратегии по сохранению и устойчивому использованию биологического разнообразия (утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 ноября 2010г. № 1707) в работах по сохранению и использованию ресурсов животного мира и при проведении оценки воздействия на окружающую среду планируемой хозяйственной и иной деятельности должна использоваться информация «Схемы основных миграционных коридоров модельных видов диких животных», разработанной ГНПО «НПЦ НАН Беларуси по биоресурсам» и одобренной решением коллегии Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 5 октября 2016 г. № 66-Р. По территории Дзержинского района проходят миграционные коридоры диких копытных животных М2-М4-М5, М5-М6 и находятся ядра концентрации диких копытных животных М5 и М6, а также входит в перечень районов, на территории которых необходимо предусматривать мероприятия по сохранению непрерывности среды обитания земноводных.

Инженерно-геологическое районирование

Планировочными ограничениями для освоения под застройку являются участки территории ограниченно-благоприятные и неблагоприятные по инженерно-геологическому районированию для строительства.

На проектируемой территории в соответствии с требованием СН 3.01.02-2020 и, исходя из анализа природных и инженерно-геологических условий, выполненных в генеральном плане г. Фаниполь, выделяются участки ограниченно-благоприятные для строительства, а также суффозионные и термокарстовые западины. Неблагоприятный район в пределах проектируемого района отсутствует.

Основные факторы, осложняющие строительство в ограниченно-благоприятном районе, - это близкое залегание грунтовых вод и подтопление территорий в период обильных дождей и снеготаяния. В каждом конкретном случае при строительстве требуются мероприятия по организации поверхностного стока, инженерной подготовке территории и водопонижению.

Инженерно-геологическое районирование для строительства приведено в пояснительной записке 44.23-00. ПЗ-1, раздел 6.1 на схеме.

Территории залегания месторождений полезных ископаемых

Планировочными ограничениями по использованию для целей градостроительства являются территории залегания месторождений строительных материалов и торфа.

На проектируемой территории г. Фаниполь месторождения полезных ископаемых строительных материалов и торфа, по материалам генерального плана (согласно письму РУП «Белорусский государственный геологический центр» от 31.01.2020 № 03-15/10-дсп и базы данных «Торфяники Беларуси», в соответствии с информацией Государственного НПО «НПЦ НАН Беларуси по биоресурсам», по состоянию на 13.08.2019 г.), не выявлены. На прилегающий к детальному плану территории, по материалам генерального плана, расположен небольшой участок месторождения глины «Фаниполь».

На территориях занятых месторождениями полезных ископаемых осуществление хозяйственной деятельности регулируется Кодексом Республики Беларусь «О недрах». При освоении территории месторождений следует руководствоваться требованиями, изложенными в статье 66 настоящего Кодекса, которые допускают застройку площадей залегания полезных ископаемых при условии обеспечения наиболее полного извлечения запасов полезных ископаемых, а также определяют необходимость предусмотреть в проектах и при строительстве объектов строительные, горнотехнические и иные мероприятия, обеспечивающие рациональное использование и охрану недр.

Местоположение участка месторождения глины нанесено на чертеж ГМ-2 «Опорный план. Схема существующего состояния окружающей среды».

7. ТИПОЛОГИЯ РЕГУЛИРУЮЩИХ ЗОН

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

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

(О) общественнно-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, модернизацию, реконструкцию и перепрофилирование объектов в производственных зонах возможно осуществлять только с обязательным соблюдением требований действующих ТНПА, соблюдения санитарных норм и правил, требований пожарной безопасности. В санитарно-защитных зонах промышленных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и сельскохозяйственного назначения;

(Р) рекреационные зоны – озелененные территории общего пользования, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие парки, скверы, бульвары, места кратковременной рекреации у воды (пляжи) и иные объекты отдыха и туризма территории для велодвижения и велоинфраструктуры. На этих территориях не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских

объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается застройка жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных градостроительной документацией;

(Л) зоны ландшафтные специального назначения – 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;

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

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

Подтип зоны определяется интенсивностью использования территории.

Вид зоны определяются преимущественной специализацией функциональной зоны.

Типология функциональных регулирующих зон, выделенных в Детальном плане принята в соответствии с таблицей 7.1.

Таблица 7.1 – Типология регулирующих зон Детального плана

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ
Жилая (Ж)	Многоквартирная застройка (Ж-1)	Среднеэтажная (4-5 этажей), (Ж-1.2)
		Переменной этажности (3-5 этажей), (Ж-1.5)
		Переменной этажности (6-9 этажей), (Ж-1.6)
	Жилая смешанная застройка (Ж-3)	Общественно-жилая многоквартирная застройка переменной этажности (5-9 этажей) (Ж-3.3)
Общественно-деловая (О)	Общественная многофункциональная застройка (О-1)	Центров общегородского значения (О-1.2)
		Центров обслуживания жилых районов и микрорайонов (О-1.3)
		Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)

	Общественная специализированная застройка (О-2)	Школьных и дошкольных учреждений (О-2.5)
		Лечебно-оздоровительных учреждений (О-2.6)
	Смешанная пространственно застройка (О-3)	общественно-деловая и инженерно-транспортной инфраструктуры (О-3)
Рекреационная (Р)	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)	С высокими рекреационными нагрузками (парк) (Р-1.1)
Ландшафтная специального назначения (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1)	Озелененные территории в границах СЗЗ, санитарных разрывов (Л-1.1)
Транспортной инфраструктуры (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)	Улиц и дорог (Т-1.1)
		Проездов (Т-1.2)
	Транспортных сооружений (Т-2)	Мест хранения автотранспорта (Т-2.3)
Инженерной инфраструктуры (И)	Инженерных коридоров (И-1)	инженерных сооружений и коммуникаций (сетей), (И-1.3)
	Головных инженерных сооружений (И-2)	Головных инженерных сооружений (И-2)

7.1. Регламенты использования территорий в жилых зонах

Регламент функциональный

Типы и подтипы жилых зон

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

зоны жилой многоквартирной застройки (Ж-1):

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

(Ж-1.5) – переменной этажности (3-5 этажей);

(Ж-1.6) – переменной этажности (6-9 этажей);

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

(Ж-3.3) – смешанная общественно-жилая многоквартирная застройка переменной этажности (5-9 этажей).

При формировании территорий комплексной (смешанной общественно-жилой) многоэтажной застройки в условиях нового строительства в ее пределах допускается размещать жилые и общественные здания, одноуровневые и многоуровневые автостоянки (паркинги) вместимостью менее 300 машино-мест, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры для обслуживания данной застройки. Минимальное расстояние от стен и до границ участков размещения отдельных объектов следует принимать с учетом санитарных разрывов, установленных в ТНПА.

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

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

объекты повседневного обслуживания;

зеленые насаждения общего пользования;

места временного и постоянного хранения автомобилей (стоянки, парковки, многоуровневые стоянки, паркинги, многоэтажные гаражи, подземные гаражи и стоянки; устройство боксовых гаражей запрещается);

улицы, проезды, пешеходные зоны в жилой застройке;

объекты инженерной инфраструктуры.

Зоны жилой смешанной общественно-жилой застройки, на которых расположены:

при необходимости встроено-пристроенные и (или) отдельно стоящие учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты повседневного обслуживания;

зеленые насаждения общего пользования;

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.

При формировании территорий смешанной (общественно-жилой) многоэтажной застройки в условиях нового строительства в ее пределах допускается размещать жилые и общественные здания, одноуровневые и многоуровневые автостоянки (паркинги) вместимостью менее 300 машино-мест, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры. Минимальное расстояние от стен и до границ участков размещения отдельных объектов следует принимать с учетом санитарных разрывов, установленных в ТНПА. В зонах смешанной многоквартирной застройки устанавливается приоритет размещения общественных объектов в первых этажах зданий, а также встроенно-пристроенного типа.

Жилые территории комплексной многоквартирной застройки со встроено-пристроенными и (или) отдельно стоящими объектами обслуживания (доля жилой застройки – более 50 процентов территории зоны;

доля сопутствующей общественной, транспортной, инженерной застройки – не более 50 процентов).

Регламент строительный

Виды объектов для размещения в жилых зонах

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

Таблица 7.1.1 – Виды объектов для размещения в жилых зонах

Объекты строительства	Подтип зоны	
	Ж-1.2, Ж-1.5, Ж-1.6	Ж-3.3
ОСНОВНЫЕ		
Многоквартирные жилые дома высокоэтажные и повышенной этажности – 10-16 этажей и высотные – 17 этажей и более	З	З
Многоквартирные жилые дома переменной этажности – 2-9 этажей	П	П
Многоквартирные среднеэтажные 4-5 этажей жилые дома	П	П
Многоквартирные малоэтажные – 1-3 этажа жилые дома	В	В
Усадебные жилые дома (блокированные, по типу таунхауз) с земельным участком 0,02-0,10 га, включая площадь застройки	З	З
Усадебные жилые дома (коттеджи) с земельным участком до 0,10-0,25 га, включая площадь застройки	З	З
Общежития	В	В
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ		
Учреждения дошкольного образования	П	П
Учреждения общего среднего образования	П	П
Учреждения дополнительного образования (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств, эстетического воспитания, воскресные школы)	В	В
Учреждения здравоохранения и соцобеспечения (поликлиники, пункты первично-санитарной помощи)	В	В
Учреждения здравоохранения (станции скорой помощи)	З	З
Торгово-бытовые объекты для постоянно проживающего населения (магазины,	П	П

Объекты строительства	Подтип зоны	
	Ж-1.2, Ж-1.5, Ж-1.6	Ж-3.3
торговые центры, рынки, рестораны, кафе, объекты почтовой связи, сберкассы, аптеки, комплексные приемные пункты, мини-прачечные самообслуживания, мини-химчистки**, ателье, парикмахерские, фотосалоны)		
Культовые объекты	В	В
Административно-деловые объекты (учреждения местного самоуправления, финансово-кредитные учреждения, нотариальные конторы, юридичес-кие консультации, офисы, и т.п.)	П	П
Объекты аргоэкотуризма	З	З
Физкультурно-спортивные сооружения	В	В
Коммунально-обслуживающие объекты: в том числе:		
гаражи, стоянки*	В	В*
инженерно-технические объекты (АТС, ТП, районные котельные и т.п.)	В	В
мастерские индивидуальной деятельности (объекты с СЗЗ по границе участка или для которых не установлена СЗЗ)	В	В
АЗС	З	З
пожарное депо	З	З
Коммунально-складские объекты для которых не установлена СЗЗ	В	В
Промышленные предприятия	З	З
Объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции)	З	З
Объекты инженерной инфраструктуры	В***	В***
Объекты зеленого строительства (сады, скверы, бульвары)	П	П

* при общественных объектах в составе усадебной застройки.
** объекты повседневного и периодического обслуживания, отнесенные к общественным территориям (в расчете на проживающее население).
*** Размещение объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с требованиями действующих технических нормативных правовых актов.

Параметры застройки

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

Таблица 7.1.2 – Основные показатели градостроительного освоения в жилой зоне

Подтип функциональной зоны жилая (Ж)	Плотность жилищного фонда, кв м.общ.пл./ га	Плотность населения, чел./га	Коэффициент застройки, K_u	Коэффициент плотности застройки участка, K_d
Жилая многоквартирная среднеэтажная застройка (4-5 этажей), (Ж-1.2)	4000 - 5000	181	0,3-0,7	0,7-2,0
Жилая многоквартирная переменной этажности (3-5 этажей), (Ж-1.5)				
Жилая многоквартирная переменной этажности (6-9 этажей), (Ж-1.6)				
Смешанная общественно-жилая многоквартирная застройка переменной этажности (5-9 этажей), (Ж-3.3)				
Примечания: 1. Параметры застройки уточняются на последующих стадиях проектирования. 2. При дальнейшем проектировании структурно-планировочных элементов площадью более 50 га возможно уменьшение плотности жилищного фонда на 15-20%, при размещении объектов общественного назначения районного или городского значения.				

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

Таблица 7.1.3 – Соотношение различных видов застройки в жилых зонах

Подтип функциональной зоны жилая (Ж)	Доля территорий, процент		
	комплексная многоквар-тирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения (в том числе объекты аргроэкотуризма) и производственно - коммунальные объекты
Жилая многоквартирная среднеэтажная застройка (4-5 этажей), (Ж-1.2)	не более 70	-	до 30
Жилая многоквартирная переменной этажности (3-5 этажей), (Ж-1.5)	не более 70	-	до 30
Жилая многоквартирная переменной этажности (6-9 этажей), (Ж-1.6)	не более 60	-	до 40

Подтип функциональной зоны жилая (Ж)	Доля территорий, процент		
	комплексная многоквар-тирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения (в том числе объекты аргроэкотуризма) и производственно - коммунальные объекты
Смешанная общественно-жилая многоквартирная застройка переменной этажности (5-9 этажей), (Ж-3.3)	не более 60	-	до 40
Примечание: Параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования и могут корректироваться и уточняться на последующей стадии проектирования – при разработке проекта застройки.			

Озелененность

Регулирование озелененности жилых территорий устанавливается в соответствии с таблицей 7.1.4.

Таблица 7.1.4 – Показатели озелененности жилых территорий

Подтип функциональной зоны жилая (Ж)	Показатели освоения, процент озелененности
Жилая многоквартирная среднеэтажная застройка (4-5 этажей), (Ж-1.2)	не менее 34*
Жилая многоквартирная переменной этажности (3-5 этажей), (Ж-1.5)	не менее 34*
Жилая многоквартирная переменной этажности (6-9 этажей), (Ж-1.6)	не менее 34*
Смешанная общественно-жилая многоквартирная застройка переменной этажности (5-9 этажей), (Ж-3.3)	не менее 34-40*
*уровень озелененности жилой многоквартирной застройки необходимый для соблюдения норматива обеспеченности озелененными территориями в жилой застройке, установленным ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» Примечание: на жилых территориях возможно снижение установленных регламентами параметров озелененности при условии, что будет обеспечена установленная потребность озелененными участками в жилой застройке в расчете на одного жителя.	

Параметры застройки

Проектом также регулируются физические параметры новой многоквартирной жилой застройки:

переменной этажности – 5-9 этажей.

Формирование жилой застройки следует осуществлять с учетом следующих принципов:

высокая интегрированность и интенсивность использования жилых территорий;

организация пешеходных и велосипедных связей,

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

высокий уровень озелененности и ландшафтного благоустройства;

сохранением и формированием семантики места;

насыщением объектами благоустройства и малыми архитектурными формами;

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

Средний размер квартиры принимается 65,0 м.кв.

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

7.2. Регламенты использования территорий в общественно-деловых зонах

Регламент функциональный

Типы и подтипы общественно-деловых зон

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

О-1 – общественная многофункциональная застройка:

О-1.2 – центров общегородского значения;

О-1.3 – центров обслуживания жилых районов и микрорайонов.

О-2 – общественная специализированная застройка:

О-2.3 – торгово-обслуживающих предприятий;

О-2.5 – школьных и дошкольных учреждений;

О-2.6 – лечебно-оздоровительных учреждений.

О-3 – смешанная пространственно застройка общественно-деловая и инженерно-транспортной инфраструктуры.

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

Зоны общественной многофункциональной застройки формируются на территориях жилого района в окружении узлов планировочного каркаса, а также центров жилых районов и на примагистральных территориях планировочного каркаса. Они включают учреждения управления, учебные организации, объекты культуры, объектов торговли, бытового обслуживания

и общественного питания, здравоохранения и спорта городского уровня, другие объекты общественного обслуживания, а также зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

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

Регламент строительный

Виды объектов, разрешенных и запрещенных к размещению в общественно-деловых зонах

Перечень объектов, рекомендуемых к размещению или ограничиваемых для размещения в зонах общественно-деловой застройки, необходимо принимать в соответствии с таблицей 7.2.1.

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

Объекты строительства	Подтип зоны					
	Зона общественной многофункциональной застройки (О-1)		Зона общественной специализированной застройки (О-2)			Зона общественная смешанная (О-3)
	О-1.2	О-1.3	О-2.3	О-2.5	О-2.6	О-3
ОСНОВНЫЕ						
Объекты органов государственного управления и местного (городского) самоуправления	П	В	В	З	З	З
Финансово-кредитные учреждения, здания проектных организаций, контролирующих органов, общественных организаций издательств и редакций	П	П	В	З	З	З
Торговые центры	П	П	П	З	З	З

Объекты строительства	Подтип зоны					
	Зона общественной многофункциональной застройки (О-1)		Зона общественной специализированной застройки (О-2)			Зона общественная смешанная (О-3)
	О-1.2	О-1.3	О-2.3	О-2.5	О-2.6	О-3
Фирменные и специализированные магазины	П	П	П	З	В	В
Площадки для размещения передвижных средств разовой и разносной торговли, нестационарных объектов общественного питания и бытового обслуживания	В	В	П	З	З	З
Оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные рынки	В	В	П	З	З	З
Рестораны, кафе, предприятия быстрого питания	П	П	П	З	В	В
Гостиницы	П	П	В	З	В	В
Парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания	П	П	П	З	З	З
Объекты почтовой связи и электросвязи	П	П	В	З	З	З
Театральные залы, кинозалы залы, музеи, выставочные залы	П	П	В	В	З	В
Культовые объекты	В	В	В	З	В	З
Библиотеки, информационные центры, центры досуга	П	П	В	З	В	В
Дома культуры	П	П	В	З	З	З
Объекты финансово-кредитных учреждений (банкоматы и инфокиоски), юридические консультации, офисы	П	П	В	З	В	В
Автозаправочные станции для легковых автомобилей	З	З	З	З	З	З
Инженерно-технические объекты и или сооружения	В	В	В	В	В	В
Склады и базы	З	З	З	З	З	З
Объекты озеленения	П	П	П	П	П	П
Клубы по спортивным интересам, тренажерные и	В	В	В	В	В	П

Объекты строительства	Подтип зоны					
	Зона общественной многофункциональной застройки (О-1)		Зона общественной специализированной застройки (О-2)			Зона общественная смешанная (О-3)
	О-1.2	О-1.3	О-2.3	О-2.5	О-2.6	О-3
спортивные залы, стадионы ручных игр, спортивные площадки						
Учреждения дополнительного образования (в том числе с формой инклюзивного образования)	З	З	В	П	В	В
Учреждения внешкольного воспитания (в том числе с формой инклюзивного образования)	В	В	В	П	В	В
Учреждения высшего, среднего и профессионально-технического образования (в том числе с формой инклюзивного образования)	З	З	З	В	З	З
Специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры	З	З	З	З	П	З
Территориальные поликлиники, станции скорой помощи, станции переливания крови	З	З	З	З	П	З
Пункты первичной доврачебной и (или) врачебной медико-санитарной помощи	В	В	В	В	П	В
Аптеки, аптечные киоски	П	П	П	З	П	В
Центры социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации	В	В	В	З	П	З
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ						
Многоквартирные жилые дома	З	З	З	З	З	З
Усадебная застройка	З	З	З	З	З	З
Промышленные, коммунально-складские, коммунально-обслуживающие предприятия и (или) объекты	З	З	З	З	З	З

Объекты строительства	Подтип зоны					
	Зона общественной многофункциональной застройки (О-1)		Зона общественной специализированной застройки (О-2)			Зона общественная смешанная (О-3)
	О-1.2	О-1.3	О-2.3	О-2.5	О-2.6	О-3
Места временного и постоянного хранения автомобилей: стоянки, парковки, многоуровневые стоянки, паркинги, многоэтажные гаражи, подземные или встроенные гаражи и стоянки;	П	П	П	З	В	В
боксовые гаражи	З	З	З	З	З	З
Общественные туалеты	П	П	В	З	В	В

Режим размещения:

П – приоритетное (разрешенное в общем порядке);

В – возможное;

З – запрещенное.

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

При размещении должны обеспечиваться:

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

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

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

Зона смешанного использования (О-3): инженерно-транспортной инфраструктуры и общественно-деловая включают в себя территории инженерных сооружений (И), транспортных коммуникаций (Т-1), транспортных сооружений (Т-2) и общественно-деловой зоны (О).

Для функциональной зоны смешанного использования соотношение объектов транспортного или общественного профиля может быть принято в пределах до 40 процентов транспортного профиля и пределах до 60 процентов общественно-деловой зоны.

Параметры застройки

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

Удельные соотношения общественных территорий и территорий с объектами инженерной, коммунальной и транспортной инфраструктуры, в зонах представлены в следующей таблице 7.2.2.

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

Подтип функциональной зоны общественно-деловая (О)	Территории объектов размещения в зоне, процент	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой и коммунальной застройкой, объектов инженерной инфраструктуры
Центров общегородского значения (О-1.2)	не менее 80	до 20
Центров обслуживания жилых районов и микрорайонов (О-1.3)		
Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)	не менее 70	до 30
Школьных и дошкольных учреждений (О-2.5)	100	-
Лечебно-оздоровительных сооружений (О-2.6)	не менее 60	до 40
Смешанная пространственно застройка общественно-деловая и инженерно-транспортной инфраструктуры (О-3)	не менее 60	до 40

Озелененность

Показатели озелененности общественных территорий устанавливаются в соответствии с таблицей 7.2.3.

Таблица 7.2.3 – Показатели озелененности общественных территорий

Подтип зоны общественно-деловая (О)	процент озелененности

Центров общегородского значения (О-1.2)	не менее 25*
Центров обслуживания жилых районов и микрорайонов (О-1.3)	
Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)	не менее 25*
Школьных и дошкольных учреждений (О-2.5)	не менее 25*
Лечебно-оздоровительных сооружений (О-2.6)	не менее 25*
Смешанная пространственно застройка общественно-деловая и инженерно-транспортной инфраструктуры (О-3)	не менее 25*
* нормы уровня озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017	

Таблица 7.2.4 – Основные показатели градостроительного освоения общественно-деловых территорий

Подтип зоны общественно-деловая (О)	Коэффициент застройки, K_u	Коэффициент плотности застройки участка, K_d
Центров общегородского значения (О-1.2)	0,5-1,0	0,5-3,0
Центров обслуживания жилых районов и микрорайонов (О-1.3)		
Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)	0,5-0,8	0,5-2,4
Школьных и дошкольных учреждений (О-2.5)	0,3-0,6	0,6-0,8
Лечебно-оздоровительных сооружений (О-2.6)	0,3-0,6	0,6-1,5
Смешанная пространственно застройка общественно-деловая и инженерно-транспортной инфраструктуры (О-3)	0,5-1,0	0,5-3,0
Примечание: параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования и могут корректироваться и уточняться на последующей стадии проектирования – при разработке проекта застройки.		

Физические параметры объектов и участков

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

Этажность для новой общественной застройки не выше 9 этажей с мансардой; за исключением культовых объектов – их параметр высоты здания устанавливается на последующих стадиях проектирования.

Формирование общественных центров следует осуществлять с учетом следующих принципов:

высокая интегрированность и интенсивность использования общественных территорий;

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

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

обеспечение нормируемой доступности объектов обслуживания;

высокий уровень озелененности и ландшафтного благоустройства;

сохранением и формированием семантики места;

насыщением объектами благоустройства и малыми архитектурными формами;

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

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

7.3. Регламенты использования территорий в производственных зонах

Регламент функциональный.

Тип и подтипы производственных зон.

В границах Проекта на чертеже «Детальный план» (ГМ-3) не выделены зоны производственной застройки с учетом основного вида производственной зоны (П).

7.4. Регламенты использования территорий в рекреационных зонах

Регламент функциональный.

Подтипы рекреационной зоны

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

Р-1.1 – общего пользования с высокими рекреационными нагрузками (скверы).

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

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

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

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

Регламент строительный

Виды объектов для размещения на территориях в рекреационной зоне

Возведение объектов строительства в границах озелененных территорий регулируется настоящими регламентами при условии соответствия требованиям Закона Республики Беларусь от 14 июня 2003 № 205-З «О растительном мире» и ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»1.

Перечень объектов, разрешенных к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства (В) и запрещенных для строительства (З) в рекреационных зонах, необходимо принимать в соответствии с условиями размещения, указанными в таблице 7.4.1.

Таблица 7.4.1 – Виды объектов для размещения на территориях в рекреационной зоне

Объекты строительства	Подтип зоны
	Р-1.1
Объекты озеленения	
Парки	В

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

Объекты строительства	Подтип зоны
	Р-1.1
Дендропарки	В
Скверы	П
Бульвары	В
Лесо-, луго-, гидропарки	В
ООПТ	В
Экологические научно-познавательные учреждения	В
Все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	П
Зоны рекреации у воды	В
Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения	
Объекты культуры и массового отдыха	В
Объекты физкультуры и спорта	В
Площадки для занятия физкультурой и спортом	П
Объекты торгово-бытового назначения	В*
Временные торговые павильоны	В**
Информационные стенды	П
Объекты велосипедной инфраструктуры (велосипедные дорожки, велопарковки)	П
Объекты общественного питания	В*
Выставочные экспозиции	В
Аттракционы, развлекательные павильоны, здания и сооружения для активного отдыха	В*
Пункты проката	П
Общественные туалеты	П
Пункты оказания медицинской помощи	З
Административные объекты	З
Станции (посты) спасения на водах	В*
Малые архитектурные формы (фонтаны, беседки, оборудование спортивных и детских площадок, скамейки, урны, памятники и другое)	П
Дополнительные объекты	
Объекты санаторно-курортного лечения	З
Оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.)	З
Специализированные учреждения здравоохранения	З
Научно-образовательные	З
Культурно-просветительные	З
Все типы жилых домов	З
Места размещения туристов (кемпинги)	З

Объекты строительства	Подтип зоны
	Р-1.1
Культовые объекты	З
Кладбища	З
Пожарные депо	З
Объекты производственного и коммунального назначения	З
Инженерные сети	В
Площадки для выгула и дрессуры собак	З
Иные объекты	З
* Определяется проектом строительства (благоустройства) озелененной территории **Только временные павильоны, киоски, палатки на площадках на площадках в составе объектов озеленения городского значения площадью более 3 га	

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

Параметры использования
Соотношение видов использования территории

Таблица 7.4.2. Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «О растительном мире», а также ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности».

Таблица 7.4.2 – Параметры использования

Подтип зоны	Уровень благоустройства	Параметры (элементы территории, процент от общей площади)			Допустимые рекреационные нагрузки чел/гектар
		озелененные территории	тропиночно-прогулочная сеть с площадками кратковременного отдыха	капитальные строения	
Р-1.1	Парковый Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство площадок для мест кратковременного отдыха, смотровых площадок, площадок для спортивных игр	не менее 65*	до 35*	до 1*	60-100

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

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

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

7.5. Регламенты использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения

Регламент функциональный

В соответствии с настоящим проектом в состав ландшафтной зоны специального назначения (Л) вошли озелененные территории, предназначенные для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических функций.

Проектом детального плана выделяется следующий подтип ландшафтной зоны специального назначения:

Л-1.1 – озелененные территории в границах санитарных разрывов.

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических функций. К озелененным территориям специального назначения относятся насаждения в санитарных разрывах.

Отнесение озелененной территории к ландшафтной зоне специального назначения устанавливается при условии наличия или размещения озелененных территорий специального назначения на участках, составляющих не менее 65 процентов площади зоны.

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

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

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

В случае установления расчетной санитарно-защитной зоны, санитарного разрыва или их ликвидации в связи с выносом производственных, коммунально-складских, транспортных объектов допускается изменение вида зоны на рекреационную с установлением регламентов, соответствующих озелененным территориям общего пользования с высокими и средними или низкими рекреационными нагрузками.

Параметры использования

Строительные регламенты

Виды объектов для размещения на территориях в ландшафтной зоне специального назначения

Перечень объектов, разрешенных к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства (В) и запрещенных для строительства (З) в ландшафтной зоне специального назначения, необходимо принимать в соответствии условиями размещения, указанными в таблице 7.5.1.

Таблица 7.5.1 – Виды объектов для размещения на территориях в ландшафтной зоне специального назначения

Объекты строительства	Подтип зоны
	Л-1.1
Объекты озеленения	
Парки	В*
Дендропарки	В*
Скверы	В*
Бульвары	В*
Лесо-, луго-, гидропарки	В*
ООПТ	В
Экологические научно-познавательные учреждения	З
Все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	П
пункты оказания первой медицинской помощи	З
Административные объекты	В**
Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения	
Объекты культуры и массового отдыха	В**
Объекты физкультуры и спорта	В**
Аттракционы и развлечения закрытого типа	В**
Объекты водных видов отдыха	В**
Объекты торгово-бытового, сопутствующего отдыха	В**
Объекты общественного питания	В**
Клубы по интересам	В**
Дополнительные объекты	
Объекты санаторно-курортного лечения	З
Оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.)	З
Специализированные учреждения здравоохранения	З
Научно-образовательные	З
Культурно-просветительные	З
Все типы жилых домов	З
Места размещения туристов (гостиницы, отели, мотели, кемпинги)	З

Объекты строительства	Подтип зоны
	Л-1.1
Культовые объекты	В**
Кладбища	В**
Административные и офисно-деловые объекты	В**
Пожарные депо	В**
Объекты торговли и бытового обслуживания	В**
Пункты оказания первой медицинской помощи	З
Объекты производственного и коммунального назначения	В**
Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	В**
Площадки для выгула и дрессуры собак	П
Иные объекты	З
* Допускается размещение в случае изменения границ СЗЗ, санитарных разрывов (сокращения, ликвидации). В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ, санитарного разрыва в связи с выносом производственных, транспортных объектов возможно изменение функциональной зоны Л-1.1 на Р-1.1. Перечень объектов, разрешенных к строительству будет соответствовать таковому в рекреационной функциональной зоне. ** Допускается размещение автомобильных стоянок/парковок, объектов общественного назначения, при условии соблюдения процентов озелененности ландшафтной зоны специального назначения.	

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.

Параметры использования.

Соотношение видов использования территории

Озелененность территории функциональной зоны озелененных территорий специального назначения (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и инженерных коридоров) должна составлять не менее 65 процентов.

В границах ландшафтных зон допускается реконструкция существующих проездов без расширения.

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

Регламент функциональный

Типы и подтипы зон

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

Т-1 – транспортных коммуникаций:

Т-1.1 – улиц и дорог;

Т-1.2 – проездов.

Т-2 – транспортных сооружений:

Т-2.3 – мест хранения автотранспорта.

И-1 – инженерных коридоров:

И-1.3 – инженерных сооружений и коммуникаций (сетей).

И-2– головных инженерных сооружений.

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

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

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

Для функциональной зоны транспортно-общественных объектов соотношение объектов транспортного или общественного профиля может быть принято в пределах до 70 процентов (т.е. 70 процентов транспортная 30 процентов общественная или 70 процентов общественная 30 процентов транспортная – может быть принято различным, но не более 70 процентов одного функционального профиля).

Зоны инженерной инфраструктуры включают в себя территории инженерных сооружений и коммуникаций (И-1), головных инженерных сооружений (И-2), и должны составлять преобладающий процент всей территории функциональной зоны. Озелененность данных территорий должна составлять не менее 15 процентов.

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

8.2. Специальный регламент «По предупреждению чрезвычайных ситуаций»

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, и строительных норм.

Регламент определяется с учетом возникновения возможных чрезвычайных ситуаций, наличием сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций на проектируемой территории. Требования регламента распространяется на размещение объектов и функциональное зонирование и на обеспечение противопожарной защиты территории (таблица 8.2.1).

Таблица 8.2.1 – Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

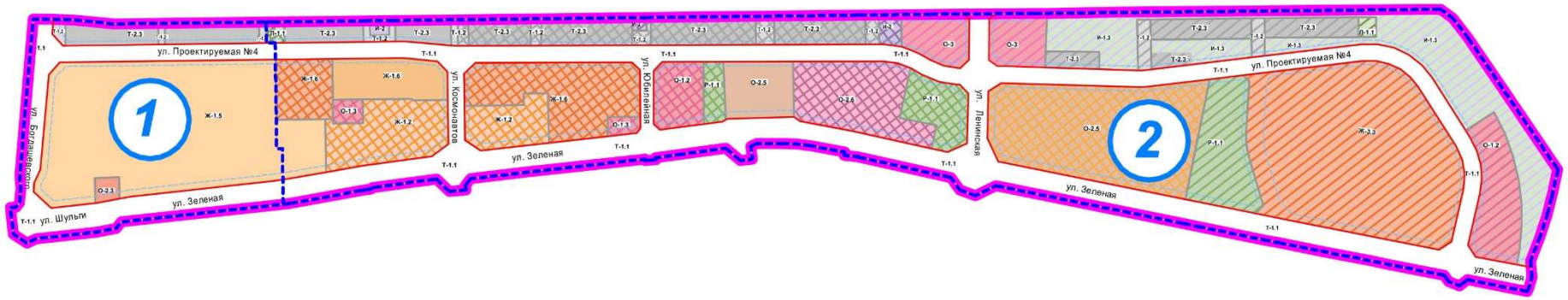
Требования регламента	Основание (требование) НПА,ТНПА, СН, СП	Ограничения и требования регламента
При строительстве высоту зданий определять с учетом дислокации подразделений по чрезвычайным ситуациям и их оснащением и техническими характеристиками специальной пожарной аварийно-спасательной техникой 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 – 2,4 км.
Учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями.	П. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/BY), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009.	Требования к противопожарным разрывам меду зданиями и сооружениями определены в СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РПО № 1, РПО № 2

Проектируемая территория Детального плана рассматривается как два планировочных образования РПО № 1, РПО № 2.

9.1. Схема расчетно-планировочных образований № 1, № 2



9.1. Градостроительные регламенты расчетно-планировочного образования № 1

9.1.1. Схема расчетно-планировочного образования № 1

Границы РПО№ 1: с севера и северо-запада – автодорога республиканского значения Р-1 (Минск-Дзержинск), с юга – существующая многоэтажная многоквартирная, усадебная и общественно-деловая специализированная застройка по ул. Зеленой, с юго-запада – многоэтажная многоквартирная и общественно-деловая специализированная (церковь) застройка по ул. Богдашевского; с северо-востока – территория, отведенная под строительство многоквартирной многоэтажной застройки по ул. Зеленой.

9.1.2. Градостроительные регламенты РПО № 1

1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ			
1.1	Шифр участка по проекту		Детальный план района ул. Зеленая в г. Фаниполь (2 очередь). Внесение изменений. Расчетно-планировочное образование № 1 по Детальному плану.
1.2	Площадь территории Детального плана (*га*):		61,9
1.2.1	Площадь территории РПО №1 (*га*):		11,2
1.3	Землепользование		Земельные участки жилых многоквартирных домов, торговых объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры в составе жилого многоквартирного квартала зарегистрированные на землях г. Фаниполя.
1.4	Градостроительное освоение		В границах жилого квартала размещены территории существующей малоэтажной и среднеэтажной многоквартирной жилой застройки.
1.5	Функциональное использование территории		Земельные участки существующих жилых многоквартирных домов, торговых объектов, мест хранения автотранспорта (плоскостные стоянки, парковки).
1.6	Планировочные ограничения	1.6.1 строительные	Красные линии улиц. Линии регулирования застройки приняты в соответствии с п. п. 5.1.1, п. 5.1, раздела 5, СН 3.03.06-2022 и могут уточняться на последующих стадиях проектирования при соответствующем технико-экономическом обосновании.

		1.6.2 санитарно-гигиенические (санитарно-защитные зоны – СЗЗ, санитарные разрывы)	Производственные и транспортные объекты: Республиканская автомагистраль Р-1 Минск-Дзержинск (за границей ДП) – расстояние от оси дороги до линии застройки 100м в границе населенного пункта; Автостоянки – 6-35м, от вместимости маш/мест. Газопровод высокого давления (1,2 мПа) – охранная зона 10м, минимальное расстояние до зданий – 10м. Зоны акустического дискомфорта: Вдоль республиканской автомагистрали Р-1 Минск-Дзержинск - примагистральные территории; Вдоль улиц жилого района, от автотранспорта - по ул. Шульги, Зеленая, в районе автостоянок по ул. Проектируемая № 4.
		1.6.3 природоохранные (водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов – ВЗ и ПП, зоны санитарной охраны - ЗСО источников питьевого водоснабжения)	ЗСО источников питьевого водоснабжения - отсутствует на территории РПО №1; ВЗ и ПП водных объектов – отсутствуют на территории РПО №1;
1.7.	Другие сведения		Ведется доосвоение квартала многоквартирной застройки на прилегающей территории.
ОСНОВНЫЕ ГРОДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ			
2. ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ			
2.1	Виды, типы и подтипы назначения территориальных регулирующих (функциональных) зон:		
	2.1.1 основной		Ж-1.2, Ж-1.5, Ж-1.6, Ж-3.3, О-1.2, О-1.3, О-2.3, Т-1.1, Т-1.2, Т-2.3, Л-1.1, Р-1.1, Р-1.2, И-1.3, И-2
	2.1.2 сопутствующий (возможный)		О-2.1, И-1, П-2.
	2.1.3 запрещенный		П-1, П-3, СН, С.

2.2	Форма освоения:	Жилая многоквартирная застройка со встроенными или отдельно стоящими объектами многофункциональной и специализированной общественно-деловой застройки и местами хранения автомобильного транспорта (плоскостные парковки, стоянки).
2.3	Очередность освоения	существующая застройка
2.4	Тип застройки	Зона смешанной жилой застройки (Ж): *Ж-1 – зоны жилой многоквартирной застройки:* *(Ж-1.5)* – жилая многоквартирная застройка переменной этажности (3-5 этажей); *О-2 – общественная специализированная застройка:* (О-2.3) – торгово-обсуживающих предприятий. Зона ландшафтная специализированного назначения (Л): *(Л-1.1)* – озелененные территории в границах санитарных разрывов; Зона транспортной инфраструктуры (Т): *Т-1 – зона транспортных коммуникаций:* *(Т-1.1)* – улиц и дорог; *Т-2 – зона транспортных сооружений:* *(Т-2.3)* – мест хранения автотранспорта.
2.5	Формирование пространственного облика	Доосвоение существующей комплексной многоквартирной застройки. Формирование квартальной планировочной структуры жилой многоквартирной застройки путем создания выразительных архитектурных комплексов с благоустроенными дворовыми территориями. Проведение ландшафтного благоустройства квартала с применением малых архитектурных форм и организацией локальных пешеходных пространств.
2.6	Другие требования	Реконструкция существующего благоустройства дворовых территорий.
3. СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
3.1	Площадь территории Детального плана (*га*):	61,9

3.1.1	Площадь территории РПО №1 (*га*):	11,2		
	площадь территории/квартала (ов) (РПО №1) (*га*)	7,9		
	улиц (в красных линиях)	3,3 га		
3.1.2	Коэффициент застройки (*Ки*)	зоны жилой многоквартирной застройки – 0,2-0,5; зоны общественной специализированной застройки – 0,5-1,0.		
3.1.3	Коэффициент плотности застройки (*Kd*)	зоны жилой многоквартирной застройки – 0,4-1,0; зоны общественной специализированной застройки – 0,5-1,0.		
3.1.4	Высота (этажность) застройки	многоквартирная застройка – 3-5 этажей. Общественно-деловая застройка – 1 этаж. Застройка инженерной и транспортной инфраструктуры – 1 этаж.		
3.1.5	Красные линии улиц	Приняты в проекте в соответствии с СН 3.03.06-2022. Устанавливаются согласно объекта № 44.23-00, ГМ-5 «Разбивочный план красных линий» и объекта № 44.23-00, ГМ-6 «Поперечные профили улиц».		
3.1.6	Линии регулирования застройки	Приняты в проекте в соответствии с СН 3.03.06-2022		
3.2. Население. Жилищный фонд				
	Показатели	Современное состояние 01.01.2023	1 этап (2030)	2 этап (2035) расчетный срок
3.2.1	Население, *тыс. чел.*	1,51	1,36	1,35
3.2.2	Средняя жилищная обеспеченность населения, *$м^2$ общ. пл/чел.*	23,4	26,0	26,0
3.2.3	Жилищный фонд, *тыс. $м^2$*	35,3	35,3	35,3
3.2.4	Количество *квартир /домов, единиц*	534	534	534
4. ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ				
4.1. Инженерная инфраструктура				
	Показатели	Современное состояние 01.01.2023	1 этап (2030)	2 этап (2035) расчетный срок
4.1.1	Общее водопотребление, тыс.куб.м/сут	0,31	0,31	0,31

4.1.2	Объем сточных вод, тыс.куб.м/сут	0,29	0,29	0,29
4.1.3	Суммарная электрическая нагрузка, МВт	2,34	2,34	2,34
4.1.4	Суммарное газопотребление, млн.куб.м/год	1,56	1,56	1,56
4.1.5	Суммарное теплопотребление, МВт	3,8	3,8	3,8
4.1.6	Количество номеров (портов) телефонной связи, тыс. номеров (портов)	0,69	0,69	0,69
4.1.7	Количество коммунальных отходов, тыс. т/год	0,65	0,58	0,58
4.1.8	Территория, требующая инженерной подготовки, га	-	-	-
4.2. Транспортная инфраструктура				
	Показатели	Современное состояние 01.01.2023	1 этап (2030)	2 этап (2035) расчетный срок
4.2.1	Протяженность уличной сети, всего, км в том числе:	1,04	-	-
4.2.1.1	магистральных улиц категории В, км	0,69	-	-
4.2.1.2	основных жилых улиц кат. Ж, км	0,35	-	-
4.2.1.3	второстепенных жилых улиц кат. З, км	-		
4.2.2	Автомобильные стоянки, парковки, машино-мест	-	-	-
5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ				
5.1	Санитарно-гигиенические требования	Благоустройство и инженерное обустройство территории РПО №1. Соблюдение режима территории санитарных разрывов всех существующих транспортных объектов, размещенных в РПО №1 и на прилегающих территориях. Определение по расчету уровней шума от республиканской автомагистрали Р-1 Минск-Дзержинск и выполнение, по мере необходимости, соответствующих шумозащитных мероприятий для существующей жилой застройки.		

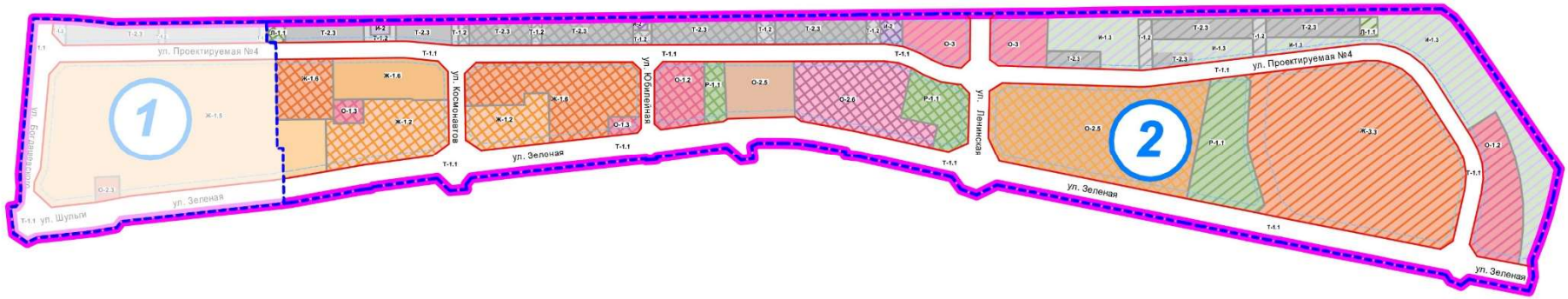
		Проведение по расчету, при необходимости, шумозащитных мероприятий от автотранспорта - в жилой застройке по улицам Шульги, Зеленая; в местах размещения объектов хранения автотранспорта по ул. Проектируемая №4 Соблюдение допустимых уровней шума в зданиях и на жилой территории, в соответствии с требованиями СН 2.04.01-2020 «Защита от шума».
5.2	Природоохранные требования	Озеленение санитарных разрывов транспортных объектов и функциональных зон РПО №1, в соответствии с действующими градостроительными, санитарными нормами и ЭкоНиП 17.0.06-001-2017. Дальнейшее развитие системы дождевой канализации с организацией очистки поверхностных сточных вод. Дальнейшее развитие централизованных систем водоснабжения и водоотведения (канализации).
5.3	По предупреждению чрезвычайных ситуаций	Устанавливается согласно раздела 8.2 «Специальный регламент «По предупреждению чрезвычайных ситуаций»», таблица 8.2.1, регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС».

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
Для новой жилой, общественно-деловой и специализированной застройки показатели уточняются на последующей стадии проектирования. Освоение территории по архитектурно-строительным проектам. Организация транспортной системы обслуживания с учетом соблюдения нормативных размеров красных линий и организацией автостоянок. Выполнить следующие проекты: проект застройки кварталов многоквартирного строительства; Привязка конкретных зданий.

9.2. Градостроительные регламенты расчетно-планировочного образования № 2

9.2.1. Схема расчетно-планировочного образования № 2

Границы РПО№ 1: с севера и северо-запада – автодорога республиканского значения Р-1 (Минск-Дзержинск), с юга – существующая многоэтажная многоквартирная, усадебная и общественно-деловая специализированная застройка по ул. Зеленой, с юго-запада – существующая многоквартирная переменной этажности застройка по ул. Богдашевского; с северо-востока – территории местной автомобильной дороги Н-8364 со стороны города Минска; с севера с автомобильной автодороги республиканского значения Р-1 (Минск-Дзержинск) и местной автомобильной дороги Н-8364 со стороны г. Минска.



9.2.2. Градостроительные регламенты РПО № 2

1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ			
1.1	Шифр участка по проекту		Детальный план района ул. Зеленая в г. Фаниполь (2 очередь). Внесение изменений. Расчетно-планировочное образование № 2 по Детальному плану.
1.2	Площадь территории Детального плана (*га*):		61,9
1.2.1	Площадь территории РПО №2 (*га*):		50,7
1.3	Землепользование		Существующие земельные участки многоквартирной жилой застройки, а также земельные участки, отведенные под строительство многоквартирной и общественной специализированной застройки (учреждения среднего образования, лечебно-оздоровительного учреждения, многофункционального центра), земли учреждения дошкольного образования, земли г. Фаниполя свободные от застройки, пахотные земли, принадлежащие УП «Агрокомбинат «Ждановичи».
1.4	Градостроительное освоение		Земельный участок для строительство комплексной многоквартирной застройки и инженерно-транспортной инфраструктуры для обслуживания микрорайона.
1.5	Функциональное использование территории		Существующая многоквартирная жилая застройка (3-5, 7-9 этажей), строительство комплексной жилой многоквартирной застройки (5-9 этажей), сельскохозяйственное использование (пахотные земли).
1.6	Планировочные ограничения	1.6.1 строительные	Красные линии улиц. Линии регулирования застройки приняты в соответствии с п. п. 5.1.1, п. 5.1, раздела 5, СН 3.03.06-2022 и могут уточняться на последующих стадиях проектирования при соответствующем технико-экономическом обосновании.

		1.6.2 санитарно-гигиенические (санитарно-защитные зоны – СЗЗ, санитарные разрывы)	**Производственные и транспортные объекты:** Республиканская автомагистраль Р-1 Минск-Дзержинск (за границей ДП) – расстояние от оси дороги до линии застройки 100м в границе населенного пункта. Местная автомобильная дорога Н-8364 со съездом на Р-1 (за границей ДП) - расстояние от оси дороги до линии застройки 120м. Автостоянки – 6-35м, от вместимости маш/мест. Газопровод высокого давления (1,2 мПа) – охранная зона 10м, минимальное расстояние до зданий – 10м. **Зоны акустического дискомфорта:** Вдоль республиканской автомагистрали Р-1 Минск-Дзержинск и местной автомобильной дороги Н-8364 - примагистральные территории; Вдоль улиц жилого района, от автотранспорта - по ул.Зеленая, в зоне детских учреждений (детского сада, строящейся школы), по ул.Проектируемая №4 в районе автостоянок.
		1.6.3 природоохранные (водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов – ВЗ и ПП, зоны санитарной охраны - ЗСО источников питьевого водоснабжения)	ЗСО источников питьевого водоснабжения - отсутствует на территории РПО №2; ВЗ и ПП водных объектов – отсутствуют на территории РПО №2.
1.7.	Другие сведения		Ведется строительство (доосвоение) квартала многоквартирной застройки по ул. Космонавтов.
ОСНОВНЫЕ ГРОДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ			
2. ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ			
2.1	Виды, типы и подтипы назначения территориальных регулирующих (функциональных) зон:		
	2.1.1 основной		Ж-1.2, Ж-1.5, Ж-1.6, Ж-3.3, О-1.2, О-1.3, О-2.3, О-2.5, О-2.6, Т-1.1, Т-1.2, Т-2.3, Р-1.1, Р-1.2, Л-1.1.
	2.1.2 сопутствующий (возможный)		О-2.1, О-2.2, О-2.7,О-2.8, П-2.

	2.1.3 запрещенный	П-1, П-3, СН, С.
2.2	Форма освоения:	Новое строительство комплексной жилой многоквартирной переменной этажности (5-9 этажей) застройки со встроенными, пристроенными или отдельно стоящими объектами многофункциональной и специализированной общественно-деловой застройки, местами хранения автомобильного транспорта (многоуровневые и плоскостные парковки) и инженерной инфраструктуры.
2.3	Очередность освоения	Существующая застройка, 1 и 2 этапы освоения
2.4	Тип застройки	Зона смешанной жилой застройки (Ж): *Ж-1 – зоны жилой многоквартирной застройки:* *(Ж-1.2)* – жилая многоквартирная среднеэтажная застройка (4-5 этажей); *(Ж-1.6)* – жилая многоквартирная застройка переменной этажности (6-9 этажей); *Ж-3 – зоны жилой смешанной застройки:* *(Ж-3.3)* – смешанная общественно-жилая многоквартирная застройка переменной этажности (5-9 этажей); Зона общественно-деловой застройки (О): *О-1 – общественная многофункциональная застройка:* *О-1.2* – центров общегородского значения; *О-1.3* – центров обслуживания жилых районов и микрорайонов; *О-2 – общественная специализированная застройка:* (О-2.3) – торгово-обсуживающих предприятий; (О-2.5) – школьных и дошкольных учреждений; (О-2.6) – лечебно-оздоровительных сооружений. Зона ландшафтная специализированного назначения (Л): *(Л-1.1)* – озелененные территории в границах санитарных разрывов; Зона транспортной инфраструктуры (Т): *Т-1 – зона транспортных коммуникаций:* *(Т-1.1)* – улиц и дорог;

		(Т-1.2) – проезд. *Т-2 – зона транспортных сооружений:* *(Т-2.3)* – мест хранения автотранспорта. Инженерной инфраструктуры (И): *И-1 – инженерных коридоров:* И-1.3 – инженерных сооружений и коммуникаций (сетей); *И-2* – головных инженерных сооружений.
2.5	Формирование пространственного облика	Формирование комплексной многоквартирной застройки на основе квартальной планировочной структуры жилой многоквартирной застройки путем создания выразительных архитектурных комплексов с благоустроенными дворовыми территориями, а также с учетом размещения застройки на въезде в город со стороны г. Минска. Формирование общественно-деловой специализированной застройки на пересечении улиц Ленинской и Зеленой – строительство учреждения среднего образования. Строительство многофункциональных центров на пересечении улиц Юбилейной, Проектируемой № 4 и Зеленой. Благоустройство территории вокруг существующего учреждения дошкольного образования и строящегося учреждения общего среднего образования в центральной части РПО № 2. Создание с помощью средств современной архитектуры, транспортного благоустройства эстетического облика жилых улиц района. Проведение ландшафтного благоустройства района с применением малых архитектурных форм и организацией локальных пешеходных пространств.
2.6	Другие требования	Использование типовых и индивидуальных проектов жилых домов разных типов и переменной этажности (5-9 этажей). Использование типовых и индивидуальных проектов общественных объектов (1-5 этажей).
3. СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ Технико-экономические показатели по проектируемой территории		

3.1	Площадь территории Детального плана (*га*):	61,9		
3.1.1	Площадь территории РПО №2 (*га*):	50,7		
	площадь территории/квартала (ов) (РПО №2) (*га*)	36,0		
	улиц (в красных линиях)	14,7		
3.1.2	Коэффициент застройки (*Ки*)	зоны жилой многоквартирной застройки – 0,2-0,5; зоны общественной многофункциональной и специализированной застройки – 0,5-1,0.		
3.1.3	Коэффициент плотности застройки (*Kd*)	зоны жилой многоквартирной застройки – 0,4-1,2; зоны общественной многофункциональной и специализированной застройки – 0,5-3,0.		
3.1.4	Высота (этажность) застройки	многоквартирная застройка – 5-9 этажей. Общественно-деловая застройка – 1-9 этажей. Застройка инженерной и транспортной инфраструктуры – 1-2 этажа.		
3.1.5	Красные линии улиц	Приняты в проекте в соответствии с СН 3.03.06-2022. Устанавливаются согласно объекта № 44.23-00, ГМ-5 «Разбивочный план красных линий» и объекта № 44.23-00, ГМ-6 «Поперечные профили улиц».		
3.1.6	Линии регулирования застройки	Приняты в проекте в соответствии с СН 3.03.06-2022		
3.2. Население. Жилищный фонд				
	Показатели	Современное состояние 01.01.2023	1 этап (2030)	2 этап (2035) расчетный срок
3.2.1	Население, *тыс. чел.*	0,75	1,78	3,37
3.2.2	Средняя жилищная обеспеченность населения, *$м^2$ общ. пл/чел.*	21,0	26,0	26,0
3.2.3	Жилищный фонд, *тыс. $м^2$*	15,78	46,33	87,67
3.2.4	Количество *квартир /домов, единиц*	258	728	1634
4. ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ				
4.1. Инженерная инфраструктура				

	Укрупненные показатели ресурсопотребления	Современное состояние 01.01.2023	1 этап (2030)	2 этап (2035) расчетный срок
4.1.1	Общее водопотребление, тыс.куб.м/сут	0,45	0,78	1,23
4.1.2	Объем сточных вод, тыс.куб.м/сут	0,45	0,71	1,13
4.1.3	Суммарная электрическая нагрузка, МВт	1,38	13,18	16,46
4.1.4	Суммарное газопотребление, млн.куб.м/год	0,43	4,98	6,82
4.1.5	Суммарное теплопотребление, МВт	2,1	13,2	16,6
4.1.6	Количество номеров (портов) телефонной связи, тыс. номеров (портов)	0,34	0,95	2,13
4.1.7	Количество коммунальных отходов, тыс. т/год	0,32	0,77	1,45
4.1.8	Территория, требующая инженерной подготовки, га	-	-	2,60
4.2. Транспортная инфраструктура				
	Показатели	Современное состояние 01.01.2023	1 этап (2030)	2 этап (2035) расчетный срок
4.2.1	Протяженность уличной сети, всего, км в том числе:	2,57	0,93	0,81
4.2.1.1	магистральных улиц категории В, км	2,13	-	-
4.2.1.2	основных жилых улиц кат. Ж, км	0,44	0,79	0,81
4.2.1.3	второстепенных жилых улиц кат. З, км	-	0,14	-
4.2.2	Автомобильные стоянки, парковки, машино-мест	-	445	604
5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ				
5.1	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Благоустройство и инженерное обустройство территории РПО №2, по мере освоения.		

		Соблюдение режима территории санитарных разрывов всех существующих и проектируемых транспортных объектов, СЗЗ производственных объектов, размещенных в РПО №2 и на прилегающих территориях. Определение по расчету уровней шума от республиканской автомагистрали Р-1 Минск-Дзержинск и выполнение, по мере необходимости, соответствующих шумозащитных мероприятий для существующих и осваиваемых жилых территорий. Проведение по расчету шумозащитных мероприятий от автотранспорта - в жилой застройке по ул. Зеленая в зоне детских учреждений (детского сада, строящейся школы), по ул. Проектируемая №4 в местах размещения объектов хранения автотранспорта. Соблюдение допустимых уровней шума в зданиях и на жилой территории, в соответствии с требованиями СН 2.04.01-2020 «Защита от шума»
5.2	Природоохранные требования освоения участка	Озеленение санитарно-защитных зон, санитарных разрывов транспортных объектов и функциональных зон РПО №2, в соответствии с действующими градостроительными, санитарными нормами и ЭкоНиП 17.0.06-001-2017. Увеличение площади озелененных территорий общего пользования – формирование скверов по ул. Петруся Бровки, Ленинская, Юбилейная. Благоустройство озелененных территорий с учетом освоения под рекреационные функции. Развитие системы дождевой канализации с организацией очистки поверхностных сточных вод на закрытых очистных сооружениях. Проведение вертикальной планировки территории под новую жилую застройку. Развитие централизованных систем водоснабжения и водоотведения (канализации) в новой жилой застройке.
5.3	По предупреждению чрезвычайных ситуаций	Устанавливается согласно раздела 8.2 «Специальный регламент «По предупреждению чрезвычайных ситуаций»», таблица 8.2.1, регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС».
6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		

Для новой жилой, общественно-деловой и специализированной застройки показатели уточняются на последующей стадии проектирования. Освоение территории по архитектурно-строительным проектам; Организация транспортной системы обслуживания с учетом соблюдения нормативных размеров красных линий и организацией автостоянок; Выполнить следующие проекты: проект застройки кварталов многоквартирного и усадебного строительства; Привязка конкретных зданий.

РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	1 этап реализации	2 этап (расчетный срок)
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс.чел.	2,26	3,14	4,73
Плотность населения	чел./га	37	51	76
2. ТЕРРИТОРИЯ				
Площадь территории в границах детального планирования	га/%	**61,90/100,0**	**61,90/100,0**	**61,90/100,0**
Жилая, в том числе:	га/%	**9,22/14,9**	**18,83/30,4**	**25,98/42,0**
многоквартирная застройка	*га/%*	*8,36/13,5*	*13,60/21,9*	*20,75/33,5*
школьных и дошкольных учреждений	*га/%*	*0,86/1,4*	*5,23/8,5*	*5,23/8,5*
Общественно-деловая в том числе:	га/%	**0,13/0,2**	**2,99/4,8**	**5,61/9,0**
центров общегородского значения и центров обслуживания районов и микрорайонов	*га/%*	-	*1,00/1,6*	*2,28/3,6*
торгово-обсуживающих предприятий	*га/%*	*0,13/0,2*	*0,13/0,2*	*0,13/0,2*
лечебно-оздоровительных сооружений	*га/%*	-	*1,86/3,0*	*1,86/3,0*
смешанная	*га/%*	-	-	*1,34/2,1*
Инженерной инфраструктуры	га/%	**0,06/0,1**	**0,25/0,4**	**4,93/7,9**
Рекреационная	*га/%*	**-**	**1,07/1,7**	**2,77/4,5**
Ландшафтная специального назначения	га/%	**-**	**0,09/0,1**	**0,16/0,3**
Транспортной инфраструктуры, в том числе:	га/%	**7,50/12,1**	**18,61/30,1**	**22,45/36,3**
улиц и дорог в красных линиях	*га/%*	*5,70/9,2*	*14,24/23,0*	*16,64/26,9*
транспортных сооружений	*га/%*	*1,55/2,5*	*3,71/6,0*	*4,90/7,9*
проезд	*га/%*	*0,25/0,4*	*0,66/1,1*	*0,91/1,5*
Водные поверхности	га/%	-	-	-
Прочие	га/%	**44,99/72,7**	**20,06/32,5**	-
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД*				
Общее количество, в том числе:	ед. квартир/ тыс. кв. м общ. пл	792/ 51,08	1262/ 81,63	1898/ 122,97
многоквартирная малоэтажная застройка (1-3 этажа)	ед. квартир/ тыс. кв. м общ. пл	86/ 6,65	86/ 6,65	86/ 6,65
многоквартирная среднеэтажная застройка	ед. квартир/	493/ 31,44	687/ 44,05	891/ 57,31

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	1 этап реализации	2 этап (расчетный срок)
(4-5 этажей)	тыс. кв. м общ. пл			
многоквартирнаямногоэтажная застройка (6-9 этажей)	ед. квартир/ тыс. кв. м общ. пл	213/ 12,99	489/ 30,93	921/ 59,01
Прирост жилищного фонда	ед. квартир/ тыс. кв. м общ. пл	-	470/ 30,55	636/ 41,34
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	кв. м/чел.	22,6	26,0	26,0
Плотность жилищного фонда	кв. м/га	5463	4305	4710
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	мест мест/тыс.жит	230/ 102	230/ 73	230/ 49
Учреждения общего среднего образования	мест мест/тыс.жит.	-	1050/ 334	1050/ 222
Поликлиника	посещ/смену пос./смену/ тыс. жит.	-	700/ 223	700/ 148
Аптеки	объект	-	2	1
Клубные учреждения	мест/ мест/тыс.жит.	-	100/ 32	100/ 21
Библиотеки	тыс. томов/ тыс. томов/ тыс.жит	-	18,9/6,0	18,9/4,0
Торговые объекты	кв. м торг.пл/ кв.м торг.пл./ тыс. жит	271,4/ 118,5	1571,4/ 505,5	2891,4/ 611,3
Объекты общественного питания	пос. мест/ пос. мест/ тыс. жит.	-	90/27	190/40
Объекты бытового обслуживания	объект/ объект/ тыс. жит.	-	5/2	9/2
Отделение банка	объект	-	1	2
Крытые спортивные сооружения	кв. м/ кв. м/тыс.жит	-	100/32	285/60
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети всего, в том числе:	км	3,61	4,54	5,35
магистральных улиц	км	2,82	2,82	2,82

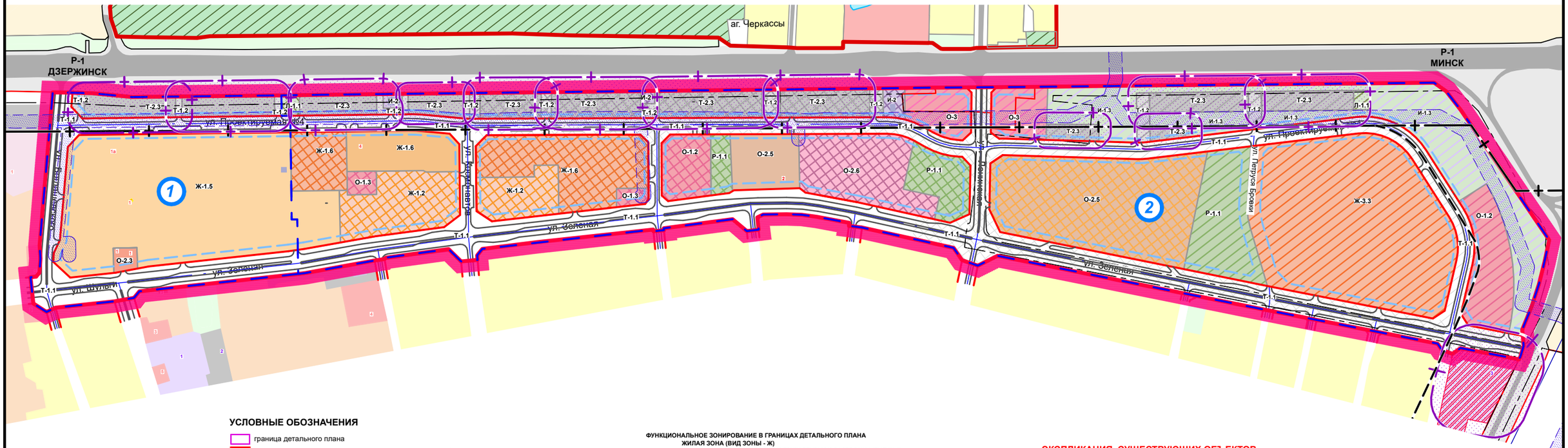
Показатели	Единица измерения	Современное состояние	1 этап реализации	2 этап (расчетный срок)
категории В				
основных жилых категории Ж	км	0,79	1,58	2,39
второстепенных жилых категории З	км	-	0,14	0,14
Автомобильные стоянки, парковки	машино-мест	-	445	1049
Автомобильные парковки для объектов общественного назначения	машино-мест	5	129	213
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Общее водопотребление	тыс.куб.м/сут	0,30	1,09	1,54
Объем сточных вод	тыс.куб.м/сут.	0,29	1,00	1,42
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	3,72	15,52	18,80
Суммарное газопотребление (при максимальном использовании природного газа)	млн.куб.м/год	1,99	6,54	8,38
Суммарное теплопотребление	МВт	5,9	17,0	20,4
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	1,03	1,64	2,82
Количество коммунальных отходов	тыс.т/год	0,65	1,35	2,03
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	3,5
7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь санитарно-защитных зон	га	8,04	9,40	11,40
Обеспеченность озелененными территориям общего пользования в границах проектирования	кв. м/чел	-	3,4	5,9
Озелененность территории	%	29,1	32,3	32,1
8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС				
Средства оповещения	ед.	-	1	1

* На втором этапе развития предусматривается включение в городскую черту г. Фаниполя в границах проектируемого района, территории на которой расположено 3 усадебных дома по ул. Ленинская (д. Черкассы) общей площадью 205,5 кв. м, которые подлежат сносу.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН
РАЙОНА УЛ.ЗЕЛЕНАЯ В Г.ФАНИПОЛЬ
(2 ОЧЕРЕДЬ). ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ

СХЕМА ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница детального плана
- проектируемая граница населенного пункта г. Фаниполя (по генеральному плану)
- существующая граница населенного пункта (г. Фаниполя)
- границы расчетно-планировочных образований (РПО)
- линии регулирования застройки
- красные линии
- границы функционального использования территорий
- оси улиц
- 1 этап реализации - 2030 год
- 2 этап (расчетный срок) - 2035 год
- водные поверхности
- 3 — номер существующего предприятия за границей детального плана
- 2 — номер существующего объекта обслуживания за границей детального плана
- 1 — номер существующего объекта обслуживания в границах детального плана
- снос (вынос) существующего здания (сооружения)
- (1) — номер расчетно-планировочного образования

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ЗА ГРАНИЦЕЙ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

СУЩ	1 ЭТАП	2 ЭТАП	
			жилая многоквартирная и смешанная общественно-жилая застройка
			усадебная застройка
			общественная многофункциональная и специализированная застройка
			промышленная, коммунальная, инженерная
			транспортных сооружений
			ландшафтные специального назначения
			смешанная общественно-производственная
			пахотные земли

ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

- базовые санитарно-защитные зоны - производственных и транспортных объектов в соответствии с ПСМ от 11 декабря 2019 г. №847
- минимальное расстояние и охранная зона от газопровода высокого давления до жилых домов в населенных пунктах, в соответствии с СН 4.03.01-2019, СН 3.03.06-2019 и ПСМ РБ от 06.11.2007 №1474
- расстояние от оси дороги Н-8364 до границы жилой застройки в соответствии с СН 3.03.04-2019
- санитарный разрыв автомобильной дороги Р-1

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ В ГРАНИЦАХ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

ЖИЛАЯ ЗОНА (ВИД ЗОНЫ - Ж)

ЗОНА ЖИЛОЙ МНОГОКВАРТИРНОЙ ЗАСТРОЙКИ (ТИП Ж-1)

СУЩ	1 ЭТАП	2 ЭТАП	ПОДТИП ЗОНЫ	
			Ж-1.2	жилая многоквартирная среднеэтажная застройка (4-5 этажей)
			Ж-1.5	жилая многоквартирная застройка переменной этажности (3-5 этажей)
			Ж-1.6	жилая многоквартирная застройка переменной этажности (6-9 этажей)

ЗОНА ЖИЛОЙ СМЕШАННОЙ ЗАСТРОЙКИ (ТИП Ж-3)

			Ж-3.3	смешанная общественно-жилая многоквартирная застройка переменной этажности (5-9 этажей)

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА (ВИД ЗОНЫ - О)

ЗОНА ОБЩЕСТВЕННОЙ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ (ТИП О-1)

			О-1.2	центров общегородского значения
			О-1.3	центров обслуживания жилых районов и микрорайонов

ЗОНА ОБЩЕСТВЕННОЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ (ТИП О-2)

			О-2.3	торгово-обсуживающих предприятий
			О-2.5	школьных и дошкольных учреждений
			О-2.6	лечебно-оздоровительных сооружений

СМЕШАННАЯ ПРОСТРАНСТВЕННО ЗАСТРОЙКА (ТИП О-3)

			О-3	смешанная пространственно застройка общественно-деловая и инженерно-транспортной инфраструктуры

ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ВИД ЗОНЫ - И)

ИНЖЕНЕРНЫХ КОРИДОРОВ (ТИП И-1)

			И-1.3	инженерных сооружений и коммуникаций (сетей)

ГОЛОВНЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ (ТИП И-2)

			И-2	головных инженерных сооружений

РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА (ВИД ЗОНЫ - Р)

РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА ОБЩЕГОПОЛЬЗОВАНИЯ С ВЫСОКИМИ И СРЕДНЕМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗНАМИ (ТИП Р-1)

			Р-1.1	с высокими рекреационными нагрузками

ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ВИД ЗОНЫ - Л)

ОЗЕЛЕНЕНИЕ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ТИП Л-1)

			Л-1.1	озелененные территории в границах санитарных разрывов

ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ВИД ЗОНЫ - Т)

ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ (ТИП Т-1)

			Т-1.1	улиц и дорог
			Т-1.2	проезд

ТРАНСПОРТНЫХ СООРУЖЕНИЙ (ТИП Т-2)

			Т-2.3	мест хранения автомобильного транспорта

ЭКСПЛИКАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ В ГРАНИЦАХ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

РПО № 1

1. ТОРГОВЫЙ ОБЪЕКТ
1а. ТОРГОВЫЙ ОБЪЕКТ (ВСТРОЕННЫЙ)

РПО № 2

2. ГУО "ДЕТСКИЙ САД № 6 г. ФАНИПОЛЯ"
3. УЧРЕЖДЕНИЕ ОБЩЕГО СРЕДНЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
4. ОБЪЕКТ ОБСЛУЖИВАНИЯ (ВСТРОЕННЫЙ)

ЭКСПЛИКАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ ЗА ГРАНИЦЕЙ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

1. КОСТЕЛ
2. ОДО "ПРИЗМА" ДЗЕРЖИНСКИЙ РАЙОН, ПОЧТА
3. ТОРГОВЫЙ ОБЪЕКТ (ПАВИЛЬОННОГО ТИПА)
4. ТОРГОВЫЙ ОБЪЕКТ
5. АДМИНИСТРАТИВНОЕ ЗДАНИЕ
6. СТАДИОН
7. КАФЕ

ЭКСПЛИКАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ КОММУНАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ ЗА ГРАНИЦЕЙ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

1. ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ БАЗА, СТО (ВЫНОС ПО ГП)
2. ГАРАЖИ
3. СТО

Объект № 44.23

БЕЛНИИП градостроительства