



Основные положения градостроительного развития. Градостроительные регламенты

45.25-00. ОП.ГР.

ПДП района многоквартирной жилой застройки
в районе улиц Каштановая, Сташкевича
в г.Осиповичи

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	5
1.1. Цели и задачи Детального плана	5
1.2. Стратегия градостроительного развития объекта проектирования в соответствии с Генеральным планом	6
1.3. Техничко-экономическое обоснование	7
1.4. Архитектурно-планировочная организация и функционирование зонирование территорий	7
1.5. Озелененные территории	11
1.6. Развитие транспортной инфраструктуры	12
1.7. Инженерная инфраструктура	13
1.8. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды	15
1.9. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны	16
РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА	19
2.1. Жилищное строительство и развитие объектов общественного обслуживания	19
2.2. Озелененные территории	19
2.3. Транспортная инфраструктура	19
2.4. Инженерная инфраструктура	20
2.5. Охрана окружающей среды	20
2.6. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны	21
РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	22
3.1. Цели регламентов	22
3.2. Виды регламентов	23
3.3. Типология территориальных зон	26
3.3.1. Регламенты функционального использования территорий в жилой зоне	28
3.3.2. Регламенты функционального использования территорий в рекреационной зоне	33
3.3.3. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения	36
3.3.4. Регламенты функционального использования территорий в зоне транспортной и инженерной инфраструктуры	39
3.3.5. Регламенты санитарно-гигиенические и природоохранные	40
3.3.6. Регламенты по предупреждению чрезвычайных ситуаций	41
РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА	44

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект детального планирования «ПДП района многоквартирной жилой застройки в районе улиц Каштановая, Сташкевича в г.Осиповичи» (далее – Детальный план, Проект) разработан УП«БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» разработан на основании решений Осиповичского областного исполнительного комитета от 18.12.2023 №54-21, от 21.01.2025 №2-1, и по заданию на проектирование.

Целью работы является регулирование инвестиционных процессов на проектируемой территории в части установления градостроительных требований к ее использованию, застройке, реконструкции и развитию, в увязке с общей идеей пространственно-планировочного и функционального развития города.

Детальный план конкретизирует и уточняет решения действующего генерального плана города, а так же учитывает генеральный план находящийся в разработке, и определяет стратегию дальнейшего развития территории в границах проектирования.

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.

Детальный план с эскизом застройки жилого района разрабатывается на территорию общей площадью 24,5 га в границах улиц Каштановая и Сташкевича в г.Осиповичи.

Детальный план состоит из утверждаемой и обосновывающей частей проекта. В составе градостроительного проекта выполнено функциональное зонирование территории в целях регулирования инвестиционных процессов, а также установления градостроительных регламентов использования территории, подлежащих исполнению при последующем проектировании.

Детальный план разработан на информационной базе и исходных данных на 1 января 2025 года.

Проектом установлены следующие этапы планирования:

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

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

При выполнении работ предусмотрено использование следующих материалов:

- «Генеральный план г.Осиповичи» (УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2010);

- градостроительные проекты, разработанные на территории населенного пункта;

- земельно-информационные системы по территории населенного пункта;

- статистические и иные данные (в том числе акты земельных отводов для размещения объектов строительства), предоставляемые отделами и службами районного исполнительного комитета.

Утвержденный Детальный план является основанием для принятия решений при предоставлении земельных участков, разработке градостроительных паспортов земельных участков, а также о назначении земельных сервитутов в соответствии с законодательством.

Для одной и той же территории может быть действителен только один градостроительный проект детального планирования. Положения Детального плана могут быть уточнены при последующем проектировании без корректировки документа в целом.

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1.1. Цели и задачи Детального плана

Целью разработки Детального плана является регулирование градостроительного освоения проектируемой территории с установлением требований к ее застройке на основе решений генерального плана г.Осиповичи.

Основными задачами разработки Детального плана являются:

- конкретизация решений генерального плана г.Осиповичи по функциональному использованию, планировочной организации и застройке проектируемой территории;
- определение оптимального функционального зонирования территории с разработкой эскиза застройки;
- установление красных линий уличной сети и границ функциональных зон;
- установление регламентов градостроительного использования территорий;
- определение очередности освоения территорий с выделением первого этапа реализации детального плана.
- разработка предложений по транспортному обслуживанию, инженерному обустройству, благоустройству и озеленению территорий;
- разработка предложений по охране окружающей среды, обеспечивающих формирование безопасной и экологически благоприятной среды жизнедеятельности населения, устойчивое функционирование элементов природного комплекса.

Цели градостроительного развития центра г. Осиповичи

Целью градостроительного развития территории Детального плана в г. Осиповичи является: актуализация проектных решений генерального плана, повышение градостроительной ценности, повышение качества городской среды, создание привлекательной и благоприятной для жизнедеятельности среды. Одновременно это создаст предпосылки к увеличению престижа и привлекательности района и города в целом для инвестиционной деятельности.

Данная цель достигается за счет:

- качественного улучшения облика сложившегося городского центра и его пространственного развития;
- сохранения историко-культурного потенциала и уникального природного ландшафта;
- формирования новых социальных пространств с максимальным разнообразием общегородских функций;
- модернизации существующей застройки и нового строительства с самой высокой степенью архитектурного и ландшафтно-рекреационного многообразия;

повышения уровня благоустройства.

Формирование современных градостроительных комплексов, жилых образований, рекреационных и пешеходных зон с высоким уровнем благоустройства одновременно с усилением своеобразия г.Осиповичи позволит создать образ современного города с комфортной и уникальной средой.

Детальный план уточняет и конкретизирует решения генерального плана по функционально-планировочной и объемно-пространственной организации территории.

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

1.2. Стратегия градостроительного развития района проектирования по генеральному плану

Стратегия градостроительного развития территории проектирования основывается на основных постулатах градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г. Осиповичи» (разработан в 2026 году УП«БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА») и заинтересованности в реализации инвестиционных проектов на соответствующей территории и ее дальнейшем развитии.

Основа стратегии освоения территории проектирования – создание жилой среды нового качества, отвечающим современным транспортным, экологическим, технологическим и поведенческим реалиям, что представляет собой огромную инфраструктурную и творческую задачу, как на стадии градостроительных решений, так и на следующих этапах реализации при возведении объектов, инфраструктуры.

В соответствии с решениями Генерального плана в границах проектирования предусмотрено размещение жилой усадебной и многоквартирной застройки, ландшафтной, а также рекреационной зоны.

Стратегия формирования территориального развития г. Осиповичи (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.

1.3. Технико-экономическое обоснование

Расчетная численность населения в границах ДП:

по состоянию на 01 января 2025 г. – 0,09 тыс. человек;

1 этап (2030 год) – 0,61 тыс. человек;

2 этап (расчетный срок, 2035 год) – 1,35 тыс. человек.

Жилищный фонд (всего):

существующий – 0,8 тыс. кв. метров;

1 этап – 16,2 тыс. кв. метров / 0,24 тыс. домов (квартир);

2 этап (расчетный срок) – 38,6 тыс. кв. метров / 0,59 тыс. домов (квартир).

Новое строительство:

1 этап – всего 15,4 тыс. кв. метров, в т. ч. 2,4 тыс. кв. метров усадебного типа (16%), 13,0 тыс. кв. метров многоквартирного типа (84%);

2 этап – всего 22,4 тыс. кв. метров, в т. ч. 2,5 тыс. кв. метров усадебного типа (11%), 19,9 тыс. кв. метров многоквартирного типа (89%).

Обеспеченность:

существующая – 9 кв. метров на человека;

1 этап – 27 кв. метров на человека;

2 этап (расчетный срок) – 29 кв. метров на человека.

Объекты социально-гарантированного обслуживания на территории детального плана отсутствуют. Основные и базовые объекты социально-гарантированного обслуживания расположены за границами детального плана и доступны для населения проектируемого района.

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

Весь перечень социально-гарантированных услуг население, проживающее в границах детального плана, будет получать на существующих и проектируемых объектах г.Осиповичи, а также г. Могилева.

1.4. Архитектурно-планировочная организация и функционирование зонирование территорий

Совершенствование функционально-планировочной организации территории в границах Детального плана основано на решениях, заложенных Генеральным планом города, с учетом существующего состояния территории, отводов, рельефа местности и окружающей застройки.

Основу планировочной организации нового жилищного строительства составляют кварталы, сформированные по принципу создания законченных градостроительных комплексов с объектами торговли товарами повседневного спроса.

Детальным планом в части развития планировочной организации и функционального зонирования территорий предусматривается:

развитие сложившегося планировочного каркаса в целях организации оптимального транспортного обслуживания всех функциональных зон в границах проектирования;

увязка транспортно-планировочного каркаса района с общей планировочной структурой города;

формирование урбанизированного планировочного каркаса с учетом существующих улиц Сташкевича и Каштановая, а также развития новых улиц Проектируемая 1-3;

формирование транспортно-планировочного каркаса с учетом особенностей рельефа местности;

выделение основных видов функциональных зон по преимущественному функциональному использованию (жилая, рекреационная, ландшафтная и транспортной) с уточнением подтипов;

формирование кварталов жилой усадебной застройки;

формирование участков жилой многоквартирной застройки переменной этажности с возможностью размещения объектов обслуживания встроенно-пристроенных и отдельностоящих повседневного спроса;

создание и благоустройство ландшафтных и рекреационных зон;

создание многофункциональных пространств на пересечении основных пешеходных осей.

В границах проектирования выделены территории двух этапов освоения.

На 1 этапе (2030 г.) предусмотрено:

размещение жилой усадебной застройки в границах улиц Каштановая и Проектируемая № 3;

размещение жилой многоквартирной застройки по улице Сташкевича;

формирование рекреационной зоны по ул. Сташкевича.

На 2 этапе (2035 г.) предусмотрено размещение:

размещение жилой усадебной застройки в границах улиц Проектируемая №1 и Проектируемая №2;

размещение жилой многоквартирной застройки по улице Проектируемая №1.

Стратегия комплексного функционального зонирования территории проектирования определена на основе функционально-планировочного соответствия параметров застройки территории, ее положению в городе, и функционального зонирования, определенном в Генеральном плане, с учетом существующего состояния, рельефа местности и ограничений.

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

Концепция перспективного развития и преобразования территории Детального плана основана на принципе комплексного и сбалансированного развития территорий по преобладающему подтипу их функционального

использования с учетом окружающего существующего функционального зонирования и сложившейся планировочной структуры, оценки потенциала и критериев градостроительной ценности территории проектирования, а также целей функциональной трансформации и архитектурно-планировочной организации.

Детальным планом принято территориальное деление на базе кварталов с выделением участков нового освоения.

Выделены следующие основные функциональные зоны: жилая (**Ж**), рекреационная (**Р**) и ландшафтная (**Л**), которые дополняются транспортной зоной (**Т**).

Жилая зона

Главным элементом функциональной структуры города является жилая зона. Стратегия развития территорий жилой зоны направлена на создание разнообразной и комфортной жилой среды, отвечающей современным стандартам, а также критериям градостроительной ценности территорий.

Жилищный фонд в границах Детального плана на конец второго этапа составит 38,6 тыс.кв.м общей площади (без учета существующей застройки 22,4 тыс.кв.м общей площади).

В Детальном плане приняты следующие типы и подтипы существующей и проектируемой жилой застройки:

Ж-1.1 - многоквартирная низкоэтажная (1-3 этажа);

Ж-1.5 - многоквартирная переменной этажности (3-9 этажей);

Ж-2.2 - усадебная среднеплотная (участок 0,04 - 0,1 га с размером дома 120м²).

Предусмотрено сохранение существующей малоэтажной многоквартирной застройки по ул. Сташкевича (общежитие) и строительство многоквартирной жилой застройки переменной этажности (3-7 этажей, с возможностью увеличения до 9 этажей) по ул. Сташкевича на первый этап реализации и по ул. Проектируемая №1 на второй этап реализации

Усадебная застройка в границах проектирования предусмотрена вдоль ул. Каштановая на первый этап реализации и по ул. Проектируемая №1 на второй этап реализации. Снос жилых домов не предусмотрен.

Обслуживание населения проектируемой территории прочими объектами обслуживания (общего среднего образования, воспитания, образования, социального и медицинского обслуживания, общественного питания, бытового и коммунального обслуживания, связи, а также спортивными сооружениями, кредитно-финансовыми учреждениями и др. объектами) планируется за счёт существующих и проектных объектов в г.Осиповичи, расположенных за границами проектируемой территории.

На территории проектирования предлагается размещение встроенных и отдельностоящих объектов обслуживания.

Производственные территории не планируются к размещению.

Рекреационные территории

Рекреационная зона общего пользования 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 зон и зон отдыха всех возрастных групп.

Проектом предусматривается выделение всех озелененных территорий общего пользования в отдельную функциональную зону – рекреационную (Р-1.2 – озелененные территории общего пользования жилых районов со средними рекреационными нагрузками (сквер жилого района). Основные территории проектируемой рекреационной зоны представлены сквером по ул. Сташкевича.

Предлагается размещение на этой территории площадок для отдыха и спорта.

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

Развитие объемно-пространственной композиции

Архитектурно-пространственная композиция застройки Детального плана в части размещения жилой застройки и транспортных сооружений разработана с учетом уже существующей застройки на сопредельной территории.

Объемно-планировочным решением проектируемого района является строительство жилых групп с использованием домов разных типов и различной этажности: многоквартирная застройка переменной этажности (3-7 этажей, с возможностью увеличения до 9 этажей), с понижением этажности в сторону усадебной застройки; проектируемая усадебная застройка (-1-2 этажа).

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.

Размещение автостоянок для хранения автотранспорта вдоль проектируемых улиц на свободных от застройки территориях позволит сформировать бестранспортную жилую застройку.

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

Новые кварталы комплексной жилой застройки переменной этажности с включением высотных акцентов и объектов обслуживания, позволят обогатить пластику проектируемой панорамы застройки со стороны как жилых улиц, так и со стороны перспективной объездной автодороги.

Новую застройку необходимо осуществлять таким образом, чтобы со временем складывались восприятие целостности, не противоречащих друг другу по композиционным и градостроительным требованиям ко всему проектируемому району в целом.

Состав и основные параметры проектируемых объектов, предлагаемых к размещению, представляют собой модель, относительно которой определены перспективные показатели и выполнены расчёты. При необходимости состав объектов может уточняться, при этом функция размещаемых объектов должна соответствовать градостроительным регламентам детального плана, которые разработаны на основе проектных решений генерального плана г.Осиповичи.

В составе проекта разработан «Эскиз застройки» (лист ГМ-4) в границах Детального плана на территорию площадью 24,5 га.

1.5. Озелененные территории

Согласно требованиям СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»¹ озелененные территории по функциональному назначению подразделяются 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 проектирования составит 8,9 гектаров, в том числе общего пользования – 1,6 гектара (с учетом округления до десятых).

Озелененные территории общего пользования – общедоступные благоустроенные озелененные территории – скверы, образующие основу системы озелененных территорий. В границах территории детального проектирования выделяется территориальная зона Р-1.2 – общего пользования жилых районов со средними рекреационными нагрузками (сквер жилого района). В 2021 году УП «МИНСКГРАДО» разработал проект специального планирования «Схема озелененных территорий общего пользования города Осиповичи» (далее – СОТ г.Осиповичи). Проектом Детального плана предусматривается формирование озелененных территорий по ул.Сташкевича с учетом решений СОТ г.Осиповичи.

Озелененные территории специального назначения представлены насаждениями санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ).

В проекте детального плана озелененные территории специального назначения представлены следующими территориальными зонами:

¹ Утверждены и введены в действие постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27 ноября 2020 г. № 94

Л-1.1 – озелененные территории специального назначения (в границах СЗЗ);

Л-3 – прочее озеленение.

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

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

Озелененные территории ограниченного пользования в границах территории детального проектирования включают насаждения в жилой многоквартирной, усадебной застройке.

В систему озелененных территорий входят озелененные территории вдоль улиц населенного пункта в границах красных линий, выполняющие эстетическую, архитектурно-декоративную, шумозащитную, пылезащитную, санитарно-гигиеническую функции.

Для развития системы озелененных территорий Детальным планом предусматривается:

обеспечение населения озелененными участками в жилой застройке не менее 15 метров квадратных на человека;

создание и благоустройство сквера по ул. Сташкевича;

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

проведение озеленения территории застройки в границах территории детального проектирования в соответствии требованиями нормативам в области озеленения;

формирование насаждений улиц Сташкевича, Каштановая, Проектируемая №1, Проектируемая №2, Проектируемая №3.

1.6. Транспортная инфраструктура

Магистрально-уличная сеть

Настоящим проектом предусматривается формирование структуры магистрально-уличной сети, которая обеспечит качественные связи внутри проектируемого района, а также с другими территориями города.

Основу транспортно-планировочной структуры района составляют:

магистральные улицы (категория В) – ул. Сташкевича;

второстепенные жилые улицы (категория З) – ул. Каштановая, ул. Проектируемая №2,3,4.

Для обслуживания новой застройки на первом этапе предусмотрено строительство ул. Проектируемой №3 (0,43 км).

На втором этапе предлагается строительство:

ул. Проектируемой №1 – 0,86 км;

ул. Проектируемой №2 – 0,44 км.

Также предусматривается проведение благоустройства существующих улиц с организацией пешеходного и велосипедного движения, где это необходимо.

Общественный пассажирский транспорт

Общественный пассажирский транспорт представлен городскими маршрутами автобуса. В границах детального плана линии движения пассажирского транспорта проходят по участку ул. Сташкевича.

Развитие линий общественного пассажирского транспорта проектом не предусматривается.

Велосипедная инфраструктура

В связи с растущей популярностью велосипедного движения в проекте разработаны предложения по развитию сети велодорожек. Велодорожки в рамках проекта предлагается проложить по магистральным и второстепенным жилым улицам, где позволяют габариты поперечного профиля.

Транспортно-обслуживающие устройства

Общая потребность в парковках у объектов общественного назначения по расчету составляет 30 машино-мест, в том числе на 1 этапе 8 машино-мест.

Для намеченной в детальном плане застройки на расчетный срок при 100% обеспеченности жителей новой многоэтажной застройки автостоянками требуется 457 машино-мест, в том числе на 1 этапе – 183 машино-места.

1.7. 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.

Электроснабжение

Развитие системы электроснабжения территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.Осиповичи».

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

Реконструкция сооружений и высоковольтных линий электропередачи (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения), строительство новой инфраструктуры системы электроснабжения с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Газоснабжение

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

Реконструкция (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения) существующих сетей и сооружений, строительство новой инфраструктуры системы газоснабжения с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Обеспечение приборами учета газа потребителей всех категорий.

Теплоснабжение

Развитие системы теплоснабжения на территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.Осиповичи».

Организация централизованного теплоснабжения или, как вариант использование децентрализованного теплоснабжения (локальные котельные, поквартирное отопление) новой многоквартирной и общественной застройки.

Строительство тепловых сетей с применением энергоэффективных конструкций и технологий.

Реконструкция (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения) существующих сетей и сооружений, строительство новой инфраструктуры теплоснабжения с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Связь

Строительство новой кабельной телефонной канализации.

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

Параллельное развитие технологии сотовой подвижной электросвязи со строительством жилой и общественной застройки, обладающей достаточными и необходимыми техническими характеристиками (мощностями) для последующей установки в(на) них объектов сотовой подвижной электросвязи.

Водоснабжение

Развитие системы питьевого и противопожарного водоснабжения территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.Осиповичи».

Строительство сетей водоснабжения, обеспечивающих бесперебойную подачу воды потребителям.

Реконструкция (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения) существующих сетей и сооружений, строительство новой инфраструктуры водоснабжения с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Водоотведение (Канализация)

Развитие системы водоотведения (канализации) в границах детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.Осиповичи».

Строительство самотечных сетей водоотведения (канализации), канализационных насосных станций с напорными трубопроводами.

Реконструкция (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения) существующих сетей и сооружений, строительство новой инфраструктуры водоотведения (канализации) с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Санитарная очистка территории

Развитие и усовершенствование действующей системы плано-регулярной санитарной очистки территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г. Осиповичи».

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. Осиповичи».

Строительство закрытых сетей дождевой канализации и очистных сооружений закрытого типа.

Реконструкция (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения) существующих сетей и сооружений, строительство новой инфраструктуры дождевой канализации с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Вертикальная планировка

Создание благоприятных условий для строительства, с обеспечением отведения поверхностных и грунтовых вод.

1.8. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды

Система мер по оптимизации окружающей среды предлагается с учетом оценки природных особенностей, характера и степени техногенных нагрузок, определяющих экологические условия и предпосылки градостроительного использования и развития территории.

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

выполнение норматива озелененности территорий в границах детального проектирования в соответствии с требованиями ЭкоНиП 17.01.06-

001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»;

обеспечение максимально возможной озелененности при освоении новых территорий под застройку в соответствии с регламентами Детального плана;

формирование системы защитного озеленения вдоль основных улиц;

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

проведение обследования почв в зонах повышенного риска (на территориях жилой застройки, зон рекреации, спортивных площадок, зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения);

при размещении объектов строительства на дальнейших стадиях проектирования необходимо дополнительное проведение предпроектного анализа компонентов природной среды на участках нового строительства с целью получения достоверных данных о их состоянии на основе требований ТКП 45-1.02-253-2012*(02250) «Инженерно-геологические изыскания для строительства. Правила проведения» и предотвращения, минимизации и ликвидации нежелательных последствий воздействия на человека и экосистемы. Проведение обследования почв в зонах повышенного риска (на территориях спортивных площадок, зон рекреации и др.);

установка контейнеров с оборудованием специальных контейнерных площадок;

соблюдение режима установления размеров санитарно-защитных зон от проектируемых объектов в соответствии с требованиями действующих ТНПА;

для объектов автомобильного транспорта (улицы и дороги населенных пунктов, сооружения и (или) инженерные системы гаражей, стоянок, парковок) необходимо обеспечение покрытия, исключающее загрязнение почв;

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

обеспечить соблюдение расстояния от трансформаторных подстанций (ТП) до жилых зданий с учетом требований допустимых уровней шума, при которых обеспечивается защита населения от вредного воздействия электрических и магнитных полей;

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

соблюдение режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохраных зонах и прибрежных полосах водных объектов, согласно требований Водного кодекса Республики Беларусь;

соблюдение режимов охраны и использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения.

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

На территории детального характерны зоны повышенной опасности в результате возникновения пожаров и взрывов в зданиях и сооружениях. При возникновении военных конфликтов предполагается образование зон различных степеней разрушений зданий, сооружений, инженерных коммуникаций, пожаров.

С целью защиты населения и территории района от ЧС предлагается мероприятия.

По развитию и модернизации системы оповещения

Для оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС произвести: установку на объектах с массовым пребыванием людей (более 300 человек) комплекса речевого оповещения для передачи сигналов оповещения и речевой информации;

установку одного эфирного радиоприемника в помещениях дежурного персонала и руководителя организации в общественных, административных зданиях.

подключение существующих и проектируемых средств оповещения населения с автоматизированной системой централизованного оповещения района проводить по согласованию с органами государственного надзора за деятельностью по защите населения и территории от ЧС природного и техногенного характера и гражданской обороны.

Мероприятия по противопожарной защите территории.

С целью обеспечения противопожарной защиты территории и объектов:

ограничить высоту зданий и сооружений с учетом дислокации подразделений по ЧС 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;

предусмотреть охват кольцевыми сетями водопровода проектируемой территории в соответствии с 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);

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

учитывать расстояния от границ застройки города до границ:
лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 50 м;
лесного массива лиственных пород не менее 20 м;
от границ усадебной жилой застройки до границ:
лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;
лесного массива лиственных пород не менее 15 м.

Мероприятия гражданской обороны.

Для защиты населения, материальных и историко-культурных ценностей на территории города от опасностей, возникающих (возникших) при ведении военных действий или вследствие этих действий предусмотреть на следующих стадиях проектирования:

предусматривать укрытие населения в быстровозводимых укрытиях и приспособляемых под сооружения двойного назначения инженерные сооружения;

размещение быстровозводимых укрытий провести на территории 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».

при разработке строительной документации определять возможность приспособления инженерных сооружений зданий под сооружения двойного назначения в соответствии с требованиями СН 2.02.08-2020 «Защитные сооружения гражданской обороны»;

учитывать мероприятия по светомаскировке объектов организаций, подлежащих переводу на работу в условиях военного времени и находящихся в зонах возможных разрушений.

РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

2.1 Жилищное строительство и развитие системы общественного обслуживания

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

увеличение объема жилищного фонда на 15,4 тыс. кв. метров/0,24 тыс. квартир (домов), в том числе:

многоквартирное жилищное строительство – 13,0 тыс. кв. метров/0,22 тыс. квартир;

усадебное жилищное строительство – 2,4 тыс. кв. метров/0,04 тыс. домов;

структура новой застройки: многоквартирная – 84%, усадебная – 16%.

Потребность в новых жилых территориях, всего – 5,7 га, в том числе под многоквартирную застройку – 3,7 га, усадебную застройку – 2,0 га.

Система общественного обслуживания

Обслуживание населения в границах детального плана будет осуществляться объектами г. Осиповичи, г. Могилева, а также за счет строительства торгового объекта, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

Для населения, проживающего за пределами нормативной пешеходной доступности учреждения общего среднего образования, необходимо организовывать подвоз детей специализированным транспортом, либо, при его отсутствии – транспортом общего пользования с организацией бесплатного подвоза.

2.2. Озелененные территории

Мероприятия по развитию системы озелененных территорий включают: создание и благоустройство сквера по ул. Сташкевича.

2.3. Транспортная инфраструктура

Для обслуживания новой застройки на первом этапе предусмотрено строительство ул. Проектируемой №3 (0,43 км).

На втором этапе предлагается строительство:

ул. Проектируемой №1 – 0,86 км;

ул. Проектируемой №2 – 0,44 км.

Также, проектом на 1 этапе предусмотрено строительство 8 машино-мест для объектов общественного назначения и 183 машино-места для жителей многоквартирной застройки.

2.4. Инженерная инфраструктура

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры подлежат конкретизации при последующем проектировании:

Электроснабжение

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

Газоснабжение

Строительство новой инфраструктуры системы газоснабжения с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Обеспечение приборами учета газа потребителей всех категорий.

Теплоснабжение

Строительство тепловых сетей с применением энергоэффективных конструкций и технологий.

Связь

Строительство новой кабельной телефонной канализации.

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

Водоснабжение

Строительство распределительных сетей водоснабжения, обеспечивающих бесперебойную подачу воды потребителям.

Водоотведение (канализация)

Строительство сетей и сооружений водоотведения (канализации).

Санитарная очистка территории

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

Дождевая канализация

Строительство закрытых сетей дождевой канализации и очистных сооружений закрытого типа.

Вертикальная планировка

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

2.5. Охрана окружающей среды

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

при размещении объектов строительства на дальнейших стадиях проектирования необходимо дополнительное проведение предпроектного анализа компонентов природной среды на участках нового строительства с целью получения достоверных данных о их состоянии на основе требований ТКП 45-1.02-253-2012*(02250) «Инженерно-геологические изыскания для строительства. Правила проведения» и предотвращения, минимизации и ликвидации нежелательных последствий воздействия на человека и экосистемы. Проведение обследования почв в зонах повышенного риска (на территориях спортивных площадок, зон рекреации и др.);

обеспечить соблюдение расстояния от трансформаторных подстанций (ТП) до жилых зданий с учетом требований допустимых уровней шума, при которых обеспечивается защита населения от вредного воздействия электрических и магнитных полей;

соблюдение режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохраных зонах и прибрежных полосах водных объектов, согласно требований Водного кодекса Республики Беларусь.

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

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновения ЧС:

установку на объектах с массовым пребыванием людей комплекса речевого оповещения для передачи сигналов оповещения и речевой информации на проектируемых: многофункциональном торгово-развлекательным комплексе;

предусмотреть установку одного эфирного радиоприемника в общественных, административных, производственных зданиях и общежитиях - в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации;

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

учитывать требования по нормированию расстояний и противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями согласно строительных норм и лесными массивами;

предусмотреть мероприятия по развитию противопожарного водоснабжения;

определять возможность приспособления существующих инженерных сооружений под сооружения двойного назначения;

определять места размещения быстровозводимых укрытий с учетом СН 2.02.08-2020 «Защитные сооружения гражданской обороны».

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

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

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

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

Вид, тип и подтип регулирующих территориальных (далее – функциональных) зон устанавливаются с учетом их градостроительного, исторического, эстетического значения.

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

3.1. Цели регламентов

Регламенты являются нормативной базой развития территорий в границах проектирования и представляют собой обязательные требования к застройке и использованию территорий. Установленные в Детальном плане основные положения, функциональное зонирование и система регламентов определяют направления приоритетного градостроительного развития для всех территорий, расположенных в границах проектирования, создают долгосрочную основу организации среды обитания и способствуют планированию и регулированию инвестиционных процессов, а также созданию безопасной и доступной среды жизнедеятельности населения.

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

3.2. Виды регламентов

Регулирование градостроительного развития в границах Детального плана основано на градостроительных регламентах Генерального плана и на системе 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.

Функциональный регламент

• **Типология функциональных зон.** Функциональный регламент устанавливает вид разрешенного использования участков с выделением типов и подтипов (таблица 3.3.1), принимается по территориально-преобладающему (более 50%) типу деятельности и характеру застройки. При этом оптимальным является такое сочетание, когда доминирующий вид использования территории дополняется другими видами использования, которые с ним совместимы, целесообразны для поддержания основной функции, способствует улучшению жизненных условий населения, сокращению его пространственных перемещений, улучшению архитектурного облика территории или обеспечивает другие преимущества процессов жизнедеятельности населения. Типология территориальных зон устанавливается на основании типологии, определенной генеральным планом города Крупки.

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

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

Данный регламент влияет на формы освоения зон и участков, а также на возможность и порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности по конкретному объекту строительства. Режим «основное» 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% территории функциональной зоны.

Строительный регламент

Устанавливает требования (ограничения) к геометрическим параметрам застройки и показатели интенсивности строительного использования территорий. Определяется в зависимости от местоположения в планировочной структуре, вида, типа и подтипа функциональной зоны и включает следующие виды параметров:

- ***Геометрические параметры застройки:***

границы застройки – пространственные пределы, в которых осуществляется размещение капитальных строений застройки участка;

линии регулирования застройки – фиксируют линии, на которых должны быть размещены главные фасады зданий в соответствии с планировочным решением застройки;

высота застройки – устанавливается с целью регулирования композиционных качеств застройки и охраны историко-культурного наследия).

- ***Показатели интенсивности строительного использования участка:***

коэффициент застройки – устанавливает соотношение частей участка, застроенных и свободных от застройки;

коэффициент плотности застройки – устанавливает интенсивность строительного (полезного) использования участка и определяется как отношение общей площади зданий к площади участка;

плотность жилищного фонда.

Строительные регламенты не устанавливают, если на чертеже детального плана размещают здания и сооружения с конкретными, фиксированными геометрическими параметрами, соблюдение которых является обязательным на последующих стадиях проектирования и строительства.

- ***Соотношение видов застройки и использования территории.***

- ***Показатели застроенности и озелененности.***

Представлены в пункте 3.3.

Инфраструктурные регламенты

Устанавливают требования к развитию инфраструктуры, с учетом перспективного функционального зонирования территорий.

- ***Развития инженерной инфраструктуры***

Включают укрупненные показатели ресурсопотребления по этапам освоения территории, представленные на территорию расчетно-планировочных районов (суммарное теплотребление, электрическую нагрузку, газо- и водопотребление, объемы отвода сточных вод, требования по инженерной подготовке (при необходимости) и др.);

- ***Развития транспортной инфраструктуры***

Определяют параметры развития улично-дорожной сети, потребность в местах хранения автотранспорта в границах расчетно-планировочных районов по этапам освоения территории.

Представлены в пунктах 3.3.4.

Специальные регламенты

К специальным регламентам относятся:

санитарно-гигиенические и природоохранные регламенты;
регламенты по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Специальные регламенты устанавливаются с помощью регулируемых зон, которые отличаются от функциональных зон тем, что не являются физическим базисом и целью развития города, не могут приватизироваться и быть объектом недвижимости, но выполняют задачу управления функциональными зонами и являются дополнительным обосновывающим фактором для основных регламентов застройки. Регулируемые зоны определяют ареалы действия различных факторов и ограничений, влияющих на возможный вид и градостроительные регламенты использования территории.

- ***Санитарно-гигиенические и природоохранные регламенты*** устанавливают требования:

по соблюдению или изменению границ СЗЗ и санитарных разрывов от действующих и проектируемых источников воздействия;

по соблюдению нормативно допустимых уровней акустического загрязнения и проведению шумозащитных мероприятий;

по соблюдению нормативной обеспеченности озелененными территориями ограниченного пользования для основных функциональных зон;

по соблюдению режимов осуществления хозяйственной и иной деятельности на ООПТ и в границах природных территорий, подлежащих специальной охране.

Представлены в пункте 3.3.5.

- ***Регламенты по предупреждению чрезвычайных ситуаций*** устанавливает требования:

по ограничению и функциональному зонированию с учетом возможной чрезвычайной ситуации;

по обеспечению противопожарной защиты территории и объектов (разрывам и расстояниям, этажности застройки).

Представлены в пункте 3.3.6.

3.3. Типология территориальных зон

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

Функциональные зоны определяют преимущественный вид использования территории.

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

В границах Детального плана выделяются следующие функциональные зоны:

(Ж) жилая зона – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение отдельно стоящих объектов социально-культурного, культового назначения, бытового обслуживания населения, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, территории для велодвижения и велоинфраструктуры, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иное вредное воздействие).

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

(Р) рекреационная зона – территории, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, городские леса, лесопарки, пляжи и иные объекты отдыха и туризма, территории для велодвижения и велоинфраструктуры. На этих территориях не допускаются строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается застройка жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных градостроительной документацией.

(Л) ландшафтная зона специального назначения – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и инженерных коридоров, предназначенные для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций. 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.

(Т) зона транспортной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования.

(И) зона инженерной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения инженерных коридоров, головных инженерных сооружений, мест захоронения, складирования и переработки отходов, а также берегоукрепительных сооружений.

Типология функциональных зон отображена в таблице 3.3.1, на чертеже ГМ-4 «Детальный план».

Таблица 3.3.1. Типология функциональных зон

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ	
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ			
ЖИЛАЯ (Ж)	Многоквартирная застройка (Ж-1)	Ж-1.1	Малоэтажная (1–3 этажа)
		Ж-1.5	Переменной этажности (3–7, возможно увеличение до 9 этажей)
	Усадебная застройка (Ж-2)	Ж-2.2	Среднеплотная
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)	Р-1.2	Со средними рекреационными нагрузками
ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1)	Л-1.1	Озелененные территории в границах СЗЗ
	Прочее озеленение (Л-3)	Л-3	-
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)	Т-1.1	Улиц и дорог
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	Инженерных сооружений (И-2)	-	-

Границы функциональных зон установлены по красным линиям, границам земельных участков, естественным границам природных объектов.

Границы территориальных (функциональных) зон установлены по красным линиям, границам земельных участков, естественным границам природных объектов.

Вид зоны определяется преимущественной специализацией функциональной зоны.

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

Подтип зоны определяется интенсивностью использования территории, с учетом планировочных ограничений.

3.3.1. Регламенты функционального использования территорий в жилой зоне

Функциональный регламент

Вид, типы и подтипы жилых зон

В границах Детального плана жилая зона (Ж) формируется многоквартирной застройкой (Ж-1) и усадебной застройкой (Ж-2), подразделяется на следующие подтипы:

Жилая зона		
Ж-1	Зона жилой многоквартирной застройки	
	Ж-1.1	Малоэтажная (1–3 этажа)
	Ж-1.5	Переменной этажности (3 – 7, возможно увеличение до 9 этажей)
Ж-2	Зона жилой усадебной застройки	
	Ж-2.2	среднеплотная

Зона жилой многоквартирной застройки (Ж-1) включает жилые территории комплексной многоквартирной застройки, на которых могут быть расположены:

многоквартирная малоэтажная, среднеэтажная и многоэтажная;

многоквартирная застройка переменной этажности;

объекты повседневного и периодического обслуживания населения (встроено-пристроенные и (или) отдельно стоящие);

объекты малых предприятий и частного бизнеса, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредных воздействий на окружающую среду;

учреждения дошкольного и общесреднего образования;

автомобильные стоянки и парковки;

улицы-проезды;

хозяйственные площадки и (или) постройки, в том числе для установки контейнеров по отдельному сбору мусора;

объекты инженерной инфраструктуры;

зеленые насаждения ограниченного пользования и др.

Зоны жилой усадебной застройки (Ж-2) включают жилые территории комплексной усадебной застройки, на которых может располагаться:

жилая усадебная среднеплотная (0,04-0,1 га) застройка, допускается низкоплотная (0,1-0,15 га) и блокированная застройка;

учреждения дошкольного и общего среднего образования, объекты повседневного обслуживания;

объекты обслуживания населения встроенно-пристроенного типа либо отдельно стоящие, в том числе малого частного бизнеса, субъекты агроэкотуризма (при условии соблюдения ТНПА);

зеленые насаждения;

улицы и проезды, парковки;

объекты инженерной инфраструктуры.

Виды объектов, разрешенных и запрещенных к размещению в жилых зонах.

Перечень объектов, разрешенных и запрещенных к размещению на территориях в жилой зоне

Строительные объекты	Ж-1.1	Ж-1.5	Ж-2.2
Жилая застройка:			
многоквартирная малоэтажная (1 – 3 этажа)	О	О	В
многоквартирная среднеэтажная (4 – 5 этажа)	В	О	З
многоквартирная многоэтажная (6 – 9 этажа)	З	О	З
многоквартирная повышенной этажности (10 – 12)	З	З	З
многоквартирная переменной этажности – (3-7 эт.)	З	О	З
усадебная	З	З	О
блокированная (в том числе по типу «таунхаус»)	З	З	О
общежития	В	В	З
дачные дома	З	З	З
Общественно-деловая застройка:			
административно-деловые объекты	В	О	В
культурно-просветительские объекты	В	В	З
торгово-обслуживающие предприятия	О	О	О
научно-образовательные учреждения	В	В	В
школьные и дошкольные учреждения	О	О	В
лечебно-оздоровительные учреждения	В	В	В
физкультурно-спортивные здания и сооружения	В	В	В
культовые объекты	В	В	В
Производственная застройка:			
Промышленные предприятия	З	З	З
Коммунально-обслуживающие объекты	В*	В*	В*

Коммунально-складские объекты	З	З	З
Места погребения	З	З	З
Рекреационные объекты:			
объекты озеленения	О	О	В
Транспортные объекты:			
транспортные коммуникации	В	В	В
транспортные сооружения	В	В	В
Инженерные объекты:			
Инженерная инфраструктура	В*	В*	В*
Режимы размещения: О – основное; В – возможное; В* – возможное при условии исключения негативного влияния на окружающую застройку, соблюдения требований по обеспечению пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических, гигиенических требований; З – запрещенное.			

Строительные регламенты

Параметры застройки.

Интенсивность градостроительного освоения жилых зон.

Застройка жилых зон многоквартирного и смешанного типов характеризуется показателями плотности жилого фонда и населения, коэффициентом плотности застройки участка (K_d).

Для застройка жилых зон усадебной застройки вводится показатель количества квартир на 1 га территории и плотности населения. Основным показателем для усадебной застройки является величина земельного участка, использование которого регулируется коэффициентом плотности застройки участка (K_d).

Коэффициент плотности застройки (K_d) устанавливает интенсивность строительного (полезного) использования участка и определяется как отношение общей площади зданий к площади участка.

Коэффициент застройки (K_u) устанавливает соотношение частей участка, застроенных и свободных от застройки (для озеленения, хозяйственной деятельности, открытой парковки транспорта).

Предлагаются следующие нормативные интенсивности градостроительного освоения жилой застройки:

Тип застройки		Плотность жилищного фонда, не менее	Коэфф. плотности застройки участка*, K_d	Коэфф. застройки*, K_u
Ж-1 Многоквартирная **				
Ж-1.1	малозэтажная (1 – 3 этажа)	2000-4000	0,01 – 0,05	0,04 – 0,1
Ж-1.5	Переменной этажности (3 – 7, возможно увеличение до 9 этажей)	2000 – 6000	0,4 – 0,7	0,1– 0,3

Тип застройки		Плотность жилищного фонда, не менее	Коэфф. плотности застройки участка*, K_d	Коэфф. застройки*, K_u
Ж-2 Усадебная				
Ж-2.2	среднеплотная (площадь участка св.400 - 1000 м ² включая площадь застройки)	750–1500	0,1 – 0,3	0,06 – 0,2
* Данные показатели могут быть уточнены при последующем проектировании, но не более чем на 20%.				
** В условиях реконструкции территорий сложившейся жилой застройки допускается увеличивать или уменьшать расчетные параметры населения и жилищного фонда, но не более 20%.				

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

Тип зоны жилой застройки	Доля территорий, %		
	комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения и производственно-коммунальные объекты
Многokвартирная (Ж-1.1 и Ж-1.5)	более 60%	-	до 40%
усадебная (Ж-2.2)	-	более 70%	до 30%
Примечание: параметры застройки уточняются на последующих стадиях проектирования.			

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

№ п/п	Подтип зоны жилой застройки	Показатели освоения		
		процент застроенности	процент поверхности с твердым покрытием	процент озелененности, не менее
1	Жилая усадебная	15–50	10–25	не менее 40*
2	Жилая переменной этажности	25–45	35–50	30–50*
* нормы уровня озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017				
Примечание: на жилых территориях возможно снижение установленных регламентами параметров озелененности при условии, что будет обеспечена установленная потребность озелененными участками в жилой застройке в расчете на одного жителя.				

Проектом регулируются *физические параметры участков* жилой усадебной застройки:

Параметры	Среднеплотная усадебная застройка
Величина земельного участка, включая площадь застройки (новое строительство), га	от 0,04 до 0,1
Высота застройки, этаж	1- 3
Общая площадь дома, кв. м	до 120*
*расчетный показатель; физический размер общей площади дома может корректироваться на последующих стадиях проектирования.	

Проектом также регулируются физические параметры новой многоквартирной жилой застройки:

Переменной этажности 3-7 этажей, с возможностью увеличения до 9 этажей, с понижением этажности в сторону новой усадебной застройки по ул.Проектируемая №1.

Дополнительно возможно размещение среднеэтажной 4-5 этажей, малоэтажной 1-3 (включая мансардный этаж) этажа с возможностью точечного размещения застройки до 7-9 этажей для формирования архитектурно-пространственного облика в районе пересечений ул. Сташкевича и ул. 60 лет Октября.

При освоении жилых зон необходимо учитывать требования по формированию целостной среды при условии оптимального использования территорий, размещения учреждений и предприятий социально-гарантированного обслуживания.

Формирование жилой застройки следует осуществлять с учетом следующих принципов:

высокая интенсивность использования территорий;

проведение своевременной модернизации и реновации существующей застройки в целях улучшения ее качественных характеристик, приведение эксплуатационных показателей к соответствующим требованиям технических нормативных правовых актов и реконструкции застройки, в том числе с возможностью нового функционального использования объектов, размещение которых не противоречит требованиям законодательства;

соблюдение требований организации безопасной среды жизнедеятельности;

организации комфортной доступной среды для всех людей, независимо от физических особенностей, возраста и других постоянных или временных состояний;

размещение застройки с учетом требований инсоляции и освещенности, аэрации;

организация на жилых территориях площадок для игр, отдыха, занятия физкультурой и спортом, выгула собак, хранения велосипедов и иных средств мобильного передвижения;

оборудование на прилегающей территории к жилым домам контейнерной площадки для сбора коммунальных отходов;

на территориях высокоплотной жилой застройки применять приемы благоустройства, при которых нормативные показатели обеспечиваются за счет использования крыш подземных и полуподземных сооружений под размещение площадок для игр и отдыха, занятий физкультурой, а также под озеленение (газоны, кустарники с мелкой корневой системой);

организация пешеходных и велосипедных связей, обеспечение нормируемой доступности объектов обслуживания;

высокий уровень озелененности и ландшафтного благоустройства;

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

применение принципов универсального дизайна.

3.3.2 Регламенты функционального использования территорий в рекреационной зоне

Функциональный регламент.

Вид зоны – рекреационная.

Тип зоны – общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками.

Подтип зоны:

Р-1.2 – озелененные территории общего пользования жилых районов со средними рекреационными нагрузками (сквер жилого района);

Отнесение озелененной территории к рекреационной зоне устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных функций соответствующего типа на участке, составляющем не менее 65 процентов площади зоны.

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

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения, территорий для велодвижения и велоинфраструктуры. На территориях зон с учетом условий их размещения могут находиться все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения, объекты общественного назначения в составе объектов озеленения (административные, культуры и массового отдыха, физкультуры и спорта, спортивные площадки, объекты торгово-бытового назначения и временные павильоны, объекты общественного питания, информационные стенды, выставочные экспозиции, пункты оказания медицинской помощи, пункты проката, общественные туалеты), культовые объекты.

На рекреационных территориях 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 в границах участков допускается: реконструкция существующих зданий, сооружений и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; новое строительство в объеме, необходимом для безопасного функционирования; благоустройство и озеленение территории.

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

Виды объектов, разрешенных и запрещенных к размещению 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»².

Режимы размещения:

О – основное;

В – возможное;

З – запрещенное.

Перечень объектов, предполагаемых к размещению в рекреационных зонах, необходимо принимать в соответствии с таблицей 3.3.2.1.

Таблица 3.3.2.1 Виды объектов для размещения на территориях в рекреационной зоне.

Объекты строительства	Подтип зоны
	Р-1.2
Объекты озеленения	
Парки	В
Дендропарки	В
Скверы	О
Бульвары	В
Лесо-, луго-, гидропарки	В
ООПТ	В
Экологические научно-познавательные учреждения	В*

² 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
	P-1.2
Все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	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	В
Объекты торгово-бытового назначения	В*
Временные торговые павильоны	В**
Информационные стенды	О
Объекты велосипедной инфраструктуры (велосипедные дорожки, велопарковки)	О
Объекты общественного питания	В*
Выставочные экспозиции	В
Аттракционы, развлекательные павильоны, здания и сооружения для активного отдыха	В*
Пункты проката	О
Общественные туалеты	О
Пункты оказания медицинской помощи	З
Административные объекты	З
Малые архитектурные формы (фонтаны, беседки, оборудование спортивных и детских площадок, скамейки, урны, памятники и другое)	О
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
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	

Строительный регламент. Параметры использования.

Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки устанавливается в соответствии с требованиями действующей редакции Закона Республики Беларусь «О растительном мире» и ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»³. Таблица 3.3.2.2 приведена справочно.

Таблица 3.3.2.2 Показатель освоения озелененных территорий, а также допустимые рекреационные нагрузки

Тип рекреационной зоны	Уровень благоустройства	Доля площади, %			Допустимые рекреационные нагрузки, чел./га
		под зданиями и сооруж. (кроме площадок)	под дорожно-троп. сетью с твердым покрытием, площадками, водными объектами, не более %	под объектами раст. мира, не менее %	
Озелененные территории общего пользования со средними рекреационными нагрузками Р-1.2	Скверы для отдыха и прогулок Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	1*	34*	65*	до 50

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

3.3.3 Регламенты функционального использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения

Функциональный регламент.

Вид зоны – ландшафтная специального назначения.

Типы зоны:

Л-1.1 – озелененные территории специального назначения;

Л-3 – прочее озеленение.

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

³ утверждены постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т «Об утверждении экологических норм и правил»

озелененных территорий специального назначения на участках, составляющих не менее 65 процентов площади зоны.

Осуществление хозяйственной и иной деятельности в ландшафтной зоне специального назначения регулируется Законом Республики Беларусь «О растительном мире» и регламентами Детального плана.

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций. В границах территории детального проектирования к озелененным территориям специального назначения относятся озелененные территории в границах санитарно-защитных зон (СЗЗ).

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

В случае установления расчетной санитарно-защитной зоны или ее ликвидации в связи с выносом объекта допускается изменение вида зоны на рекреационную с установлением регламентов, соответствующих рекреационной функциональной зоне.

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

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

Виды объектов для размещения в ландшафтной зоне специального назначения.

Режимы размещения:

О – основное;

В – возможное;

З – запрещенное.

Перечень объектов, предполагаемых к размещению в ландшафтных зонах, необходимо принимать в соответствии с таблицей 3.3.3.1.

Таблица 3.3.3.1. Виды объектов для размещения на территориях в ландшафтной зоне специального назначения

Объекты строительства	Подтип зоны	
	Л-1.1	Л-3
Объекты озеленения		
Парки	В*	В

Объекты строительства	Подтип зоны	
	Л-1.1	Л-3
Дендропарки	В*	В
Скверы	В*	В
Бульвары	В*	В
Лесо-, луго-, гидропарки	В*	В
ООПТ	З	З
Экологические научно-познавательные учреждения	З	З
Все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	О	О
Пункты оказания первой медицинской помощи	З	З
Административные объекты	В**	В**
Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения		
Объекты культуры и массового отдыха	В**	В**
Объекты физкультуры и спорта	В**	В**
Аттракционы и развлечения закрытого типа	В**	В**
Объекты торгово-бытового, сопутствующего отдыха	В**	В**
Объекты общественного питания	В**	В**
Клубы по интересам	В**	В**
Дополнительные объекты		
Объекты санаторно-курортного лечения	З	З
Оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.)	З	З
Специализированные учреждения здравоохранения	З	З
Научно-образовательные	З	З
Культурно-просветительные	З	З
Все типы жилых домов	З	З
Места размещения туристов (гостиницы, отели, мотели, кемпинги)	З	З
Культовые объекты	В**	В**
Кладбища	В**	В**
Административные и офисно-деловые объекты	В**	В**
Пожарные депо	В**	В**
Объекты торговли и бытового обслуживания	В**	В**
Пункты оказания первой медицинской помощи	З	З

Объекты строительства	Подтип зоны	
	Л-1.1	Л-3
Объекты производственного и коммунального назначения	В**	В**
Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	В**	В**
Площадки для выгула и дрессуры собак	О	О
Иные объекты	З	З
<p>* Допускается размещение в случае изменения границ СЗЗ (сокращения, ликвидации). В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов и изменения функциональной зоны Л-1.1 на рекреационную. Перечень объектов, разрешенных к строительству будет соответствовать таковому в рекреационной функциональной зоне.</p> <p>** Допускается размещение автомобильных стоянок/парковок, объектов общественного назначения, при условии соблюдения процента озелененности ландшафтной зоны специального назначения.</p>		

Строительный регламент. Параметры использования.

Озелененность территории функциональной зоны озелененных территорий специального назначения должна составлять не менее 65 %.

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

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

3.3.4. Регламенты функционального использования территорий в зоне транспортной и инженерной инфраструктуры

Функциональный регламент

Зона транспортной инфраструктуры включает в себя территории транспортных коммуникаций и сооружений, специализированных транспортных (профильных) объектов, а также узлы их взаимодействия.

В Детальном плане зона транспортной инфраструктуры (Т) представлена подтипом зоны улиц и дорог транспортных коммуникаций (Т-1.1).

Территории, определённые под транспортные коммуникации, должны составлять, как правило, не менее 70% всей территории функциональной зоны. Озеленённость данных территорий должна составлять не менее 24,6%.

Регламент строительный для зоны транспортной и инженерной инфраструктуры не устанавливается.

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.

Инфраструктурные регламенты Основные показатели развития инженерной и транспортной инфраструктуры в границах Детального плана по этапам реализации представлены в разделе 4 «Основные технико-экономические показатели детального плана».

3.3.5. Регламенты санитарно-гигиенические и природоохранные

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории Детального плана являются:

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

В соответствии с законодательством Республики Беларусь в границах природных территорий, подлежащих специальной охране, установлены ограничения и запреты на осуществление отдельных видов хозяйственной и иной деятельности. Указанные ограничения и запреты учтены при разработке Детального плана.

Зоны природоохранные и зоны санитарно-защитные приняты в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами и отображены на чертежах ГМ-2 «Опорный план. Схема планировочных ограничений и существующего состояния окружающей среды» и ГМ-12 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

К природным территориям, подлежащим специальной охране, в границах территории Детального плана отнесены:

- водоохранные зоны и прибрежные полосы;
- зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения.

Водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов на территории г.Осиповичи установлены в соответствии с решением Осиповичского РИК от 10.11.2016 №27-1 «Об установлении границ водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Осиповичского района». Согласно решению водоохранные зоны и прибрежные полосы устанавливаются по Водному кодексу Республики Беларусь. Для малой р.Трубинка размер водоохранной зоны составил 500 м, прибрежной полосы – 50 м. Осуществление хозяйственной и иной деятельности в границах водоохранных зон и прибрежных полос должно осуществляться в соответствии с Водным кодексом Республики Беларусь и иными нормативно-правовыми актами.

Территория детального проектирования частично попадает в границы 3 пояса зоны санитарной охраны источника питьевого водоснабжения водозабора «Северный».

Режимы хозяйственной и иной деятельности в зонах санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения регулируются требованиями Закона Республики Беларусь от 24.06.1999 N 271-3 «О питьевом водоснабжении».

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают:

Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы от объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения устанавливаются в соответствии со «Специфическими санитарно-эпидемиологическими требованиями к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» (утверждены Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847), а также другими техническими нормативными правовыми актами в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

Режим использования территории санитарно-защитных зон и санитарных разрывов по возможности размещения отдельных объектов, видов застройки и функциональных зон, по степени озеленения СЗЗ устанавливается в соответствии со ССЭТ, ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности».

Для защиты населения от шумового воздействия в зонах акустического загрязнения необходимо выполнять мероприятия по защите от шума в источнике и на объектах, устанавливать территориальные разрывы от источников шума, согласно требованиям СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» и других действующих ТНПА.

3.3.6. Регламенты по предупреждению чрезвычайных ситуаций

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

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

Регламент определяется с учетом возникновения возможных чрезвычайных ситуаций, наличием сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций на проектируемой территории. Требования регламента распространяется на размещение объектов и функциональное зонирование и на обеспечение противопожарной защиты территории (таблица 3.3.6.1).

Таблица 3.3.6.1. Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

Требования регламента	Требования НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
<i>Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию.</i>		
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	<i>п. 4.3.11. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	Зона обслуживания подразделений по ЧС – 2,4 км
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)	<i>п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	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.
<i>Требования по обеспечению противопожарной защиты</i>		

<p>учитывать требования по нормированию расстояния от границ застройки, усадебной жилой застройки до лесных массивов</p>	<p><i>п. 4.3.13. СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i></p>	<p>расстояние от границ застройки города, до границ: лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 50 м; лесного массива лиственных пород не менее 20 м. от границ усадебной жилой застройки до границ: лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м; лесного массива лиственных пород не менее 15 м.</p>
--	--	--

Предложения по реализации Детального плана

Для реализации предлагаемых Детальным планом проектных решений с учетом установленных градостроительных регламентов необходима разработка проектной документации (архитектурный проект, строительный проект) в целях обеспечения благоприятных условий для строительства предусмотренной жилой застройки.

Вид проектной документации (проект застройки; проект транспортной и инженерной инфраструктуры; др.) определяется органами территориального управления.

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

Показатели	Единица измерения	Совр. состояния на 01.01.2025	По детальному плану	
			1 этап 2030 г.	2 этап 2035 г.
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс. чел.	0,09	0,61	1,35
Плотность населения	чел./га	4	25	55
2. ТЕРРИТОРИЯ				
Площадь территории в границах детального планирования, в т.ч.:	га/%	24,5	24,5	24,5
Граница ДП	га/%	24,5/100	24,5/100	24,5/100
Жилые территории в том числе	га/%	0,77/3,1	6,47/26,4	14,27/58,2
усадебная	га/%	-	2/8,2	4,1/16,7
многоквартирная	га/%	0,77/3,1	4,47/18,2	10,17/41,5
Инженерные терр-ии	га/%	0,01/0,1		
Транспортные коммуникации	га/%	2,93/12,0	3,62/14,8	6,18/25,2
Рекреационные	га/%	-	1,58/6,5	1,58/6,5
Ландшафтные	га/%	13,63/55,6	9,25/37,7	2,47/10,1
Прочие неиспользуемые	га/%	7,08/28,9	3,58/14,6	
Водные поверхности	га/%	0,08/0,3		-
Общая территория в расчете на одного жителя	м ² /чел.	2722	402	181
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. м ² /тыс. кв-р (домов)	0,8/-	16,2/0,24	38,6/0,59
усадебного типа	тыс. м ² /домов	-	2,4/0,02	4,9/0,04
многоквартирного переменной этажности	тыс. м ² /домов	0,8/-	13,8/0,22	33,7/0,55
Средняя жилищная обеспеченность населения	кв.м общ.пл./ чел.	9	27	29
Прирост жилищного фонда	тыс. м ² /тыс. кв-р (домов)	-	15,4/0,24	22,4/0,35
Средняя плотность усадебного жилищного фонда	домов/га		10	10
Средняя плотность многоквартирного жилищного фонда	тыс. м ² /га		3514	3491
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс. м ² /домов	-	-	-
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования*	мест	5	31	68
	мест/ тыс. жит.	50	50	50
Учреждения общего среднего образования*	мест	11	73	162
	мест/ тыс. жит.	120	120	120

Показатели	Единица измерения	Совр. состояния на 01.01.2025	По детальному плану	
			1 этап 2030 г.	2 этап 2035 г.
Открытые физкультурно-спортивные сооружения	га	-	0,1	0,2
	га/ тыс. жит.	-	0,2	0,1
Крытые физкультурно-спортивные сооружения*	тыс. м ²	7	46	101
	тыс. м ² / тыс. жит.	75	75	75
Клубные учреждения*	мест	2	12	27
	мест/ тыс. жит.	20	20	20
Амбулаторно-поликлинические учреждения*	посещений в смену	2	12	27
	посещ.в см./ тыс. жит.	20	20	20
Торговые объекты	кв. м. торг. пл.	-	150	500
	м.кв./ тыс. жит.	-	246	370
Объекты общественного питания	мест	-	-	15
	мест/ тыс. жит.	-	-	11
Объекты связи*	об-т	1	1	1
	об-т/ тыс. жит.	1/0,09	1/0,61	1/1,35
6. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность магистрально-уличной сети (всего)	км	1,11	1,54	2,84
в т. ч. магистральных улиц	км	0,74	0,74	0,74
в т. ч. второстепенных жилых улиц	км	0,37	0,8	2,1
Автомобильные стоянки, парковки	машино-мест	-	183	457
Автомобильные парковки для объектов общественного назначения	машино-мест	-	8	30
7. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Общее водопотребление	тыс.куб.м/сут	-	0,1	0,3
Объем хозяйственно-бытовых и производственных сточных вод	тыс.куб.м/сут	-	0,1	0,3
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	0,1	0,5	0,8
Суммарное газопотребление	млн.куб.м/год	-	0,5	1,3
Суммарное теплотребление	МВт	0,3	1,6	3,7
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	0,1	0,3	0,7

Показатели	Единица измерения	Совр. состояния на 01.01.2025	По детальному плану	
			1 этап 2030 г.	2 этап 2035 г.
Количество коммунальных отходов	тыс.т/год	-	0,2	0,4
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	1,7	1,8
8. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь СЗЗ	га	0,18	0,29	0,35
*Строительство объекта в границах детального плана не предусматривается. Обслуживание населения детального плана осуществляется объектами социально-гарантированного обслуживания, находящимися в пределах пешеходной и транспортной доступности в существующей границе г. Осиповичи. В таблице представлена расчетная потребность для населения детального плана в соответствии с нормативами СН 3.01.03-2020.				