

5.23-00. ОП.ГР



**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН С ДЕТАЛЬНЫМ ПЛАНом
ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ Д.ТЕЛЪМЫ-1
И СХЕМОЙ ПЛАНИРОВКИ
ТЕЛЪМИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
БРЕСТСКОГО РАЙОНА**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
ЧАСТЬ I. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН.....	7
РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	7
1.1 Цель и задачи градостроительного развития	7
1.2. Роль населенного пункта в системе расселения	7
1.3. Социально-экономические приоритеты и параметры развития	7
1.3.1. Параметры развития	7
3.3.2. Производственный потенциал.....	8
3.3.3. Общественное обслуживание	9
1.4. Стратегия градостроительного развития.....	10
1.4.1. Планировочная организация и функциональное зонирование	10
1.4.2. Изменение в землепользовании.....	11
1.4.3. Система озелененных территорий	11
1.4.4. Транспортная инфраструктура	11
1.4.5. Инженерная инфраструктура.....	12
1.4.6. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне....	14
РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА ...	17
2.1. Планируемые мероприятия.....	17
2.1.1. Жилищное строительство и развитие системы общественного обслуживания	17
2.1.2. Развитие транспортной инфраструктуры	17
2.1.3. Развитие инженерной инфраструктуры.....	17
2.1.4. Развитие системы озелененных территорий, туризм.....	19
2.1.5. Охрана окружающей среды	20
2.1.6. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне....	21
2.2. Градостроительные программы и проекты по реализации генерального плана	22
РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА	23
3.1. Регламенты градостроительного развития и использования территории	23
3.1.1. Цель градостроительных регламентов	23
3.1.2. Система градостроительных регламентов	24
3.1.3. Регламенты использования территорий регулирующих зон .	24
3.1.4. Регламенты использования территорий регулируемых зон...	33
РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА	39
ЧАСТЬ II. ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН	43

РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	43
5.1 Цель и задачи градостроительного развития	43
5.2. Положение проектируемой территории в плане населенного пункта	43
5.3. Техничко-экономическое обоснование.....	43
5.4. Планировочная организация и функциональное зонирование	44
5.5. Развитие системы озелененных территорий	44
5.6. Развитие транспортной инфраструктуры	46
5.7. Развитие инженерной инфраструктуры.....	46
5.8. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды	48
РАЗДЕЛ 6. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА....	53
6.1. Жилищное строительство и развитие системы общественного обслуживания.....	53
6.2. Развитие транспортной инфраструктуры	53
6.3. Развитие инженерной инфраструктуры.....	54
6.4. Развитие системы озелененных территорий	55
6.5. Охрана окружающей среды.....	55
РАЗДЕЛ 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА.....	57
7.1. Цель регламентов	57
7.2. Система регламентов	57
7.3. Градостроительные регламенты Детального плана	60
7.3.1. Типология территориальных зон.....	60
7.3.2. Регламенты функционального использования территорий регулирующих зон	63
Регламент функциональный.	73
7.3.3. Режимы и регламенты Детального плана.....	75
РАЗДЕЛ 8. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА.....	78

ВВЕДЕНИЕ

Комплексный градостроительный проект «Генеральный план с детальным планом центральной части д.Тельмы-1 и схемой планировки Тельминского сельсовета Брестского района» (далее – Проект) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» на основании решения Брестского районного исполнительного комитета от 09.02.2023 №184 и в соответствии с заданием на разработку градостроительной документации (Приложение 1 к договору № 5.23).

Необходимость разработки Проекта обусловлена дальнейшим социально-экономическим развитием региона, преобразованием территорий Тельминского сельского совета во взаимосвязи с перспективным развитием областного центра – г.Бреста.

Проект разрабатывается в соответствии с Кодексом Республики Беларусь от 17.07.2023 № 289-З (ред. от 28.06.2024) «Кодекс Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности», является комплексным документом, определяющим градостроительное развитие д.Тельмы-1 и прилегающих территорий в границах Тельминского сельского совета.

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

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

Проект разработан на информационной базе и исходных данных на 01.01.2023, установлены следующие этапы планирования:

- 1 этап реализации – 2030 год (далее – 1 этап);
- 2 этап (расчетный срок) – 2040 год (далее – 2 этап).

Утвержденный Генеральный план является основой для разработки детальныx планов на отдельные территории города, проектов специального планирования (схем развития транспортной и инженерной инфраструктуры, комплексных схем и мероприятий по охране окружающей среды, схем и планов землеустройства), проектной документации на строительство.

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.

Схема планировки сельского совета разрабатывается в целях системного подхода к комплексному развитию территорий Тельминского сельского совета. Определяет стратегические направления территориального планирования, а также конкретизирует перспективы развития населенных пунктов и иных территорий сельского совета. Является основанием для разработки градостроительных проектов общего и детального планирования, а также проектов застройки на отдельные территории населенных пунктов.

Решения Проекта могут быть уточнены при последующем проектировании.

ЧАСТЬ I. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1.1 Цель и задачи градостроительного развития

Целью градостроительного развития д.Тельмы-1 является улучшение качества жизни населения за счет повышения градостроительной ценности территории, а также создания привлекательной, безопасной, комфортной, доступной и благоприятной среды для его жизнедеятельности, удовлетворяющей духовные и материальные потребности населения.

Задачами градостроительного развития д.Тельмы-1 являются:

формирование дальнейшей стратегии территориального и социально-экономического развития населенного пункта;

развитие системы транспортной и инженерной инфраструктуры;

определение основных направлений развития жилых, общественно-деловых, производственных и рекреационных территорий;

формирование и дальнейшее совершенствование комплекса социального обслуживания населения и рабочих мест, а также системы оздоровления, отдыха и туризма;

формирование сбалансированного социально-экономического развития населенного пункта и системы рационального расселения населения.

1.2. Роль населенного пункта в системе расселения

Тельминский сельсовет входит в состав Брестского района Брестской области Республики Беларусь и является одним из 11 административно-территориальных единиц (сельсоветов), сельсовет расположен в центральной части Брестского района.

Административный центр сельсовета – деревня Тельмы-1 является крупным сельским населенным пунктом агропромышленного типа с развитыми функциями по обслуживанию населения.

1.3. Социально-экономические приоритеты и параметры развития

1.3.1. Параметры развития

Предложения Генерального плана направлены на дальнейшее развитие д.Тельмы-1 за счет достижения устойчивого функционирования экономики, создания условий для обеспечения жилищных и социальных потребностей населения самого населенного пункта и Тельминского сельсовета, формирования благоприятных условий проживания, совершенствования инфраструктуры по обслуживанию населения.

Параметры развития д.Тельмы-1 установлены на основании анализа динамики численности населения и демографических процессов. Динамика

численности населения по этапам реализации Генерального плана определена с учетом внутренних ресурсов населенного пункта и ограничений, обусловленных тем, что он находится в зоне влияния взлетно-посадочной полосы аэропорта «Брест».

Расчетная численность населения д.Тельмы-1:

по состоянию на 01.01.2023 г. – 2,32 тыс. человек;

первый этап – 2,41 тыс. человек;

второй этап (расчетный срок) – 2,35 человек.

Жилищный фонд (всего):

существующий – 84,71 тысяч квадратных метров на 0,87 тысяч квартир (домов);

первый этап – 91,08 тысяч квадратных метров на 0,94 тысячи квартир;

второй этап (расчетный срок) – 91,08 тысяч квадратных метров на 0,94 тысячи квартир.

Новое жилищное строительство:

за расчетный период реализации генерального плана объем нового жилищного строительства составит 6,38 тысяч квадратных метров, в том числе усадебный многоквартирный – 3,87 тысяч квадратных метров (59 процентов), усадебный блокированный – 2,60 тысяч квадратных метров (41 процента).

Весь объем нового жилищного строительства планируется реализовать на первом этапе.

Обеспеченность жилищным фондом составит:

существующая – 36,5 квадратных метров на человека;

первый этап – 37,8 квадратных метров на человека;

второй этап (расчетный срок) – 38,8 квадратных метров на человека.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства определена исходя из прогнозируемой потребности в квартирах (домах), принятых удельных показателях площади на одну квартиру и величины земельного участка усадебного дома:

площадь земельного участка – усадебного многоквартирного дома 0,10- 0,15 гектара;

удельный показатель площади территории на 1 квартиру – 0,07 гектара.

Потребность в новых жилых территориях:

всего 4,8 гектаров, в том числе 4,5 га под усадебную многоквартирную застройку и 0,3 га – под многоквартирную.

3.3.2. Производственный потенциал

В д.Тельмы-1 размещены администрации сельскохозяйственных организаций ОАО «Брестский аграрий» и ОАО ТК «Берестье», но основные их производственные мощности размещены в других населенных пунктах, а также вне их. На территории населенного пункта размещен только

мехдвор, являющийся структурным подразделением ОАО «Брестский аграрий». В д.Тельмы-1 работают также оптовая и транспортная организации.

Новые рабочие места будут создаваться на малых и микропредприятиях, которые могут возникнуть в результате повышения эффективности использования имеющихся производственных территорий. При этом, основная часть населения будет занята по-прежнему на предприятиях и организациях г.Бреста, СЭЗ «Брест», в аэропорту, расположенные в непосредственной близости от д.Тельмы-1.

3.3.3. Общественное обслуживание

Основная задача сферы общественного обслуживания – формирование в населенном пункте комфортной среды жизнедеятельности, повышение уровня межселенного обслуживания населения в зоне влияния.

В основу развития социальной инфраструктуры положен принцип одновременного ввода жилья и объектов социальной инфраструктуры с возможным размещением встроенных учреждений на первых этажах жилых зданий в районах нового жилищного строительства.

Развитие системы социально-гарантированного обслуживания предусматривает:

В сфере образования:

поддержание существующих учреждений образования в удовлетворительном техническом состоянии;

строительство новой школы-сада;

организация подвоза детей к учреждениям образования из населенных пунктов сельсовета.

В организации занятий физкультурой и спортом:

поддержание комплекса спортивных сооружений при средней школе в удовлетворительном состоянии;

создание нового комплекса спортивных сооружений при новой школе;

создание площадок для воркаута в многоквартирной застройке и на ландшафтно-рекреационных территориях населенного пункта.

В сфере здравоохранения:

поддержание Тельминской амбулатории в удовлетворительном техническом состоянии.

В сфере культуры:

поддержание существующего дома культуры в удовлетворительном техническом состоянии;

увеличение мощности библиотеки;

создание клубов по интересам.

В сфере торговли:

строительство новых торговых объектов, включая многофункциональные объекты;

создание магазинов шаговой доступности в районах существующей и перспективной жилой застройки.

В сфере общественного питания:

создание в составе многофункционального торгового объекта кафетерия или бара.

В сфере бытового обслуживания:

создание объектов бытового обслуживания в новой застройке;

организация объектов бытового обслуживания за счет вовлечения субъектов малого и среднего бизнеса

При размещении объектов социальной инфраструктуры необходимо организовывать удобные и безопасные подходы к ним, предусматривать приспособления для передвижения маломобильных групп населения (людей с инвалидностью, пожилых граждан, граждан с детскими колясками).

1.4. Стратегия градостроительного развития**1.4.1. Планировочная организация и функциональное зонирование**

Деревня Тельмы-1 является центром Тельминского сельского совета и центром общественного обслуживания его населения. С учетом планировочных ограничений, действующих в связи с функционированием аэропорта «Брест», Проектом предусматривается следующее развитие населенного пункта без изменения его существующей границы.

В части развития жилой зоны:

завершение формирования территорий жилой усадебной застройки на пересечении улиц Березовая и Сосновая, а также территорий вдоль улиц Солнечная и Сосновая на первом этапе освоения;

завершение формирования территорий жилой многоквартирной застройки по улице Солнечная на первом этапе освоения.

В части развития общественно-деловой зоны:

формирование территорий общественно-деловой зоны по улицам Солнечная и Школьная на первом этапе освоения;

Развитие территорий **производственной зоны** проектом не предусмотрено.

В части развития озелененных территорий общего пользования:

завершение формирования рекреационных территорий общего пользования по улицам Депутатская и Березовая.

1.4.2. Изменение в землепользовании

В границах Генерального плана не предусматривается изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, для целей, не связанных с назначением этих земель, а также перевод таких земель в иные категории.

1.4.3. Система озелененных территорий

Генеральным планом предусмотрено:

формирование скверов общей площадью 2,55 га (на пересечении ул.Березовая и Сосновая, по ул.Солнечная);

создание озелененных территорий ограниченного пользования в районах нового строительства.

1.4.4. Транспортная инфраструктура

Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

Внешний транспорт

Железнодорожный транспорт

с целью улучшения работы железнодорожного транспорта необходимо предусмотреть резервирование территории для формирования линии высокоскоростной железной дороги вдоль существующих линий железной дороги в соответствии с действующими ТНПА.

Автомобильный транспорт

предусматривается резервирование территорий для формирования новой автодорожной связи Жабинка – Брест как дублера автодороги М-1/Е 30. При реализации указанной связи необходимо предусмотреть реконструкцию существующей транспортной развязки на пересечении с автомобильной дорогой М-1/Е 30;

предусматривается резервирование территории для устройства развязки в разных уровнях на автодороге М-1/Е 30 в районе д. Тельмы-1.

Магистрально-уличная сеть

сформировать структуру магистральных улиц (категория Г) улицей Зеленая;

сохранить протяженность сети магистральных улиц до 1,1 км, плотностью – 0,72 км/кв.км.

Велосипедная инфраструктура

обеспечить поэтапное формирование развитой инфраструктуры для организации велосипедного движения с целью повышения доли использования велосипеда свыше 40 %;

формировать структуру сети велосипедного движения на территории деревни, являющуюся элементом единой сети, с выходами в город Брест и прилегающие территории;

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».

Общественный пассажирский транспорт

обеспечить сохранение сети общественного пассажирского транспорта протяженностью до 1,1 км, плотностью до 0,72 км/кв.км.

Транспортно-обслуживающие устройства

предусмотреть устройство мест на автостоянках и парковках для легковых автомобилей 35 машино-мест (для проживающих в многоэтажной застройке) на внутриквартальных территориях.

1.4.5. Инженерная инфраструктура

Генеральным планом предусматривается повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения путем ее последовательной реконструкции и развития за счет проведения мероприятий, подлежащих конкретизации на последующем проектировании.

Электроснабжение

Сохранение действующей схемы электроснабжения в составе Брестской энергосистемы через существующие и проектируемые подстанции (далее – ПС). Реконструкция ПС с увеличением трансформаторной мощности, при необходимости.

Строительство трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ, распределительных кабельных (или кабельно-воздушных) линий 10 кВ.

Повышение надежности и экономичности функционирования электросетевых объектов населенного пункта за счет их последовательной реконструкции и технического перевооружения с дальнейшим развитием распределительной сети 10 кВ.

Газоснабжение

Сохранение действующей схемы подачи природного газа от газораспределительных станций «Брест-1» и «Брест-2».

Развитие системы газоснабжения с реконструкцией действующих и строительством новых газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов).

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых газопроводов высокого, среднего и низкого давления.

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

Теплоснабжение

Реконструкция и развитие централизованной системы теплоснабжения д.Тельмы-1 с оптимальным использованием мощности существующей котельной с учетом ее реконструкции (модернизации).

Организация теплоснабжения новой многоквартирной застройки от котельных. Как вариант, организация децентрализованного теплоснабжения (локальные котельные, поквартирное отопление) с использованием электрической энергии, природного газа.

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

Обеспечение теплом объектов общественной застройки от локальных источников тепла.

Связь

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

Водоснабжение

Реконструкция и развитие действующей централизованной системы водоснабжения.

Реконструкция сетей водоснабжения со сверхнормативными сроками эксплуатации.

Ликвидация недействующих водозаборных скважин.

Строительство новых сетей и сооружений водоснабжения, обеспечивающих гарантированную подачу качественной питьевой воды потребителям.

Канализация

Реконструкция и развитие действующей централизованной системы водоотведения (канализации).

Реконструкция сетей и сооружений канализации со сверхнормативным сроком эксплуатации.

Перекладка канализационных сетей, попадающих под пятно застройки, при необходимости.

Строительство самотечных канализационных сетей, ряда канализационных насосных станций с напорными трубопроводами.

Санитарная очистка территории

Развитие и усовершенствование существующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории населенного пункта с захоронением коммунальных отходов в соответствии с утвержденной Концепцией.

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

Дождевая канализация

Создание системы дождевой канализации со строительством закрытых коллекторов и локальных очистных сооружений закрытого типа.

Строительство систем закрытого дренажа.

Защита территории от затопления и подтопления

Реконструкция водотоков и водоемов, используемых для приема, аккумуляции и отвода поверхностных и дренажных вод.

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

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

- опасных метеорологических явлений;
- лесных пожаров;
- пожаров и взрывов в зданиях и сооружениях.

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

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

По повышению устойчивости функционирования территории Генерального плана при угрозе и возникновении ЧС:

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

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

Для 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 электросирены и комплекса речевого оповещения на объекте с массовым пребыванием людей: ГУО «Средняя школа д. Тельмы- 1» (ул. Школьная, 1);

установку на объектах с массовым пребыванием людей комплекса речевого оповещения для передачи сигналов оповещения и речевой информации на стадии разработки проектной документации;

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

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.

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов:

обеспечить нормирования расстояний от границ застройки сельского населенного пункта до границ:

участков разработки или открытого залегания торфа не менее 50 м;

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;

лесного массива лиственных пород не менее 15 м;

ограничить высоту зданий в населенном пункте 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;

предусмотреть ежегодное техническое обслуживание существующих пожарных гидрантов;

предусмотреть приспособление существующих водонапорных башен для забора воды пожарной техникой;

предусмотреть строительство пожарных водоемов, приспособление естественных источников в сельских населенных пунктах согласно СН-2.02.02-2019, а также ТКП 45-2.02-139 2010 «Система внутреннего и наружного противопожарного водоснабжения. Правила проектирование и устройства».

Мероприятия гражданской обороны.

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

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»;

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

учитывать мероприятия по приспособлению объектов коммунально-бытового назначения для санитарной обработки людей, специальной обработки одежды и подвижного состава автотранспорта.

РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

2.1. Планируемые мероприятия

2.1.1. Жилищное строительство и развитие системы общественного обслуживания

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

увеличение объема жилищного фонда д.Тельмы-1 на 6,38 тысяч квадратных метров или 67 квартир и усадебных многоквартирных домов суммарно, в том числе в усадебной застройке 16 домов многоквартирных общей площадью 3,78 тыс. кв. м, в многоквартирном доме 40 квартир общей площадью 2,6 тыс. кв. м.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства составляет – 4,8 гектара, в том числе под усадебное строительство 4,5 га, под многоквартирный дом 0,3 га.

В области развития системы общественного обслуживания приоритетным направлением является повышение качества обслуживания населения, что предусматривает:

обеспечение жителей населенного пункта всеми видами общественного повседневного и периодического обслуживания на уровне установленных государственных социальных стандартов и нормативов с учетом необходимости выполнения услуг межселенного значения (сельсовета).

При строительстве новых объектов или перепрофилирования помещений в существующих зданиях, необходимо обеспечить создание безбарьерной среды для удобства пользования ими населением всех категорий, в том числе пожилыми гражданами, людьми с инвалидностью, гражданами с детскими колясками.

2.1.2. Развитие транспортной инфраструктуры

Первоочередных мероприятий транспортной инфраструктуры д. Тельмы-1 не предусмотрено.

2.1.3. Развитие инженерной инфраструктуры

Основные мероприятия по развитию инженерного обеспечения, подлежащие конкретизации на последующих стадиях проектирования:

Электроснабжение

Реконструкция ПС с увеличением трансформаторной мощности, при необходимости.

Строительство трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ, распределительных кабельных (или кабельно-воздушных) линий 10 кВ.

Повышение надежности и экономичности функционирования электросетевых объектов населенного пункта за счет их последовательной

реконструкции и технического перевооружения с дальнейшим развитием распределительной сети 10 кВ.

Газоснабжение

Развитие системы газоснабжения с реконструкцией действующих и строительством новых газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов).

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых газопроводов высокого, среднего и низкого давления.

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

Теплоснабжение

Реконструкция и развитие централизованной системы теплоснабжения д.Тельмы-1 с оптимальным использованием мощности существующей котельной с учетом ее реконструкции (модернизации).

Организация централизованного теплоснабжения новой многоквартирной застройки от котельных или, как вариант, организация децентрализованного теплоснабжения (локальные котельные, поквартирное отопление) с использованием электрической энергии, природного газа.

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

Обеспечение теплом объектов общественной застройки от локальных источников тепла.

Связь

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

Водоснабжение

Реконструкция сетей водоснабжения со сверхнормативными сроками эксплуатации.

Ликвидация недействующих водозаборных скважин.

Строительство новых сетей и сооружений водоснабжения, обеспечивающих гарантированную подачу качественной питьевой воды потребителям.

Канализация

Реконструкция сетей и сооружений канализации со сверхнормативным сроком эксплуатации.

Перекладка канализационных сетей, попадающих под пятно застройки, при необходимости.

Строительство самотечных канализационных сетей, ряда канализационных насосных станций с напорными трубопроводами.

Санитарная очистка территории

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

Дождевая канализация

Создание системы дождевой канализации со строительством закрытых коллекторов и локальных очистных сооружений закрытого типа.

Строительство систем закрытого дренажа.

Защита территории от затопления и подтопления

Реконструкция водотоков и водоемов, используемых для приема, аккумуляции и отвода поверхностных и дренажных вод.

2.1.4. Развитие системы озелененных территорий, туризм

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

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах проекта составит около 43,13 гектаров, в том числе общего пользования – 3,14 гектаров. Площадь озелененных территорий общего пользования сформирована с учетом потребности жителей д.Тельмы.

Развитие озелененных территорий общего пользования в границах населенного пункта предусматривается в результате:

создание скверов площадью 2,55 га;

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

Генеральным планом предусматриваются к созданию озелененные территории общего пользования (озелененные территории с высокими и средними рекреационными нагрузками (сквер) на различных участках д.Тельмы площадью 2,55 гектаров.

С учетом предложений Генерального плана общая площадь озелененных территорий общего пользования составит – 2,55 гектара, обеспеченность озелененными территориями общего пользования составит 13,36 квадратных метров на человека.

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

Озелененные территории специального назначения представлены насаждениями санитарно-защитных зон (СЗЗ) и санитарных разрывов (СР), формирующихся на основе как существующих с возможной

реконструкцией, так и вновь создаваемых насаждений, в том числе насаждений кладбищ.

В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов, допускается изменение функциональной зоны Л-1, на Р-1 с установленными для них регламентами.

Общая площадь озелененных территорий специального назначения, в том числе в границах СЗЗ, санитарных разрывов и инженерных коридоров к расчетному сроку реализации генерального плана составит 4,26 гектара.

Озелененные территории специального назначения выделены Генеральным планом в отдельную функциональную зону – ландшафтную специального назначения.

Озелененные территории ограниченного пользования дополняют систему озелененных территорий и включают озелененные участки для повседневного отдыха населения в жилой застройке, в местах отдыха в составе центров обслуживания, производственных территорий, административных, учебных, медицинских организаций, предназначенных для ограниченного контингента посетителей. Озелененные территории ограниченного пользования не выделяются в отдельную функциональную зону.

С учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 3,35 гектара.

В систему озелененных территорий города входят насаждения улиц и дорог, выполняющие, в основном, санитарно-гигиеническую функцию. Общая площадь насаждений улиц и дорог составит 5,38 гектара.

Уровень озелененности территории города принят 33 процентов, без учета площади прочих территорий, не предусмотренных к освоению генеральным планом.

2.1.5. Охрана окружающей среды

Мероприятия первого этапа по охране окружающей среды включают: проведение технологической модернизации, реконструкции объектов, разработка проекта СЗЗ и согласование расчетной СЗЗ в установленном порядке, учет расчетной границы СЗЗ при реализации проектных решений: ООО «Шикавтомой», ОАО «ТК «БЕРЕСТЬЕ», РТУП «Белорусское речное пароходство», ОАО «Брестский аграрий» (пилорама), ОАО «Брестский аграрий» (механизированный двор), , АЗС 000 «ПКФ Орокс», д.Тельмы-1; размещение на территории свободной экономической зоны «Брест», району «Аэропарт» новых производственных объектов с базовыми санитарно-защитными зонами не более 500м таким образом, чтобы санитарно-защитные зоны объектов не выходили за границы территории СЗЗ и минимально затрагивали прилегающие к СЗЗ сельскохозяйственные

земли. Определение по расчету размеров СЗЗ для таких объектов и согласование расчетной СЗЗ в установленном порядке;

разработка и утверждение проектов зон санитарной охраны для проектируемых источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения;

закрытие скотомогильника около д.Смолин;

проведение предпроектного анализа компонентов природной среды на участке нового строительства общественной застройки, жилой усадебной застройки 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.

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

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновения ЧС:

предусмотреть установку электросирены и комплекса речевого оповещения на объекте с массовым пребыванием людей: ГУО «Средняя школа д. Тельмы-1» (ул. Школьная, 1);

предусмотреть установку на объектах с массовым пребыванием людей комплекса речевого оповещения для передачи сигналов оповещения и речевой информации на стадии разработки проектной документации;

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;

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».

2.2. Градостроительные программы и проекты по реализации генерального плана

Разработка проектов:

Схема энергоснабжения сельсовета, в составе схем электроснабжения и газоснабжения;

Технико-экономическое обоснование развития системы теплоснабжения;

Схема канализации (водоотведения) сельсовета. Как вариант, технико-экономическое обоснование.

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

3.1. Регламенты градостроительного развития и использования территории

3.1.1. Цель градостроительных регламентов

Настоящие градостроительные регламенты являются нормативной базой развития территории д. Тельмы-1. В Генеральном плане установлены функциональное зонирование и система регламентов, определяющие направления градостроительного развития населенных пунктов в границах их перспективной черты.

Градостроительные регламенты определяют основные требования к застройке соответствующих территорий, предусмотрены для основных функциональных зон и устанавливают сочетания основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

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

Градостроительные регламенты Генерального плана подлежат конкретизации на последующих стадиях проектирования, где могут быть уточнены границы и типология функциональных зон, требования к застройке.

Генеральным 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, установленные для четырех основных регулирующих (функциональных) зон города – жилой, общественно-деловой, рекреационной и специального назначения, относятся к утверждаемой части Генерального плана. Градостроительные регламенты дополнительных регулирующих (функциональных) зон и регулируемых (планировочных) зон города относятся к обосновывающей части Генерального плана.

Градостроительные регламенты Генерального плана (с индексным обозначением) отражены на графическом материале 5.23-00.ГМ-10 «Генеральный план».

3.1.2. Система градостроительных регламентов

В Генеральном плане установлены следующие градостроительные регламенты:

Регламент функциональный – виды и типы функциональных зон;

Регламент специальный – природоохранные и санитарно-гигиенические, по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Регулирование развития функциональных зон на территории д. Тельмы-1 основано на учете функциональных, строительных и специальных регламентов, которые отражены в текстовой части и графических материалах проекта.

Регламент функциональный. Виды и типы функциональных зон устанавливается по преобладающему (более 50 процентов) виду использования территории, который дополняется другими совместимыми и целесообразными видами, поддерживающими основную функцию. В пределах функциональной зоны выделяются типы зоны, определяемые характером застройки и интенсивностью использования территории;

устанавливается для функциональной зоны или участка с учетом местоположения в планировочной структуре населенного пункта, включает следующие показатели:

соотношение видов застройки и использования территории;

показатели застроенности и озелененности (для рекреационной зоны и ландшафтной зоны специального назначения);

физические параметры элементов застройки.

Для функциональной жилой зоны устанавливаются показатели плотности жилищного фонда.

Функциональные зоны могут быть застраиваемые и не застраиваемые. К застраиваемым видам зон относятся жилые, общественно-деловые, производственные, специального назначения, к не застраиваемым или частично застраиваемым – рекреационные, ландшафтные специального назначения, инженерной и транспортной инфраструктуры.

Основные требования к застройке (плотность жилищного фонда, застроенность, озелененность) установлены согласно действующим ТНПА в области архитектуры и строительства. Требования к застройке подлежат конкретизации на последующих стадиях проектирования.

3.1.3. Регламенты использования территорий регулирующих зон

В Генеральном плане выделены следующие виды регулирующих (функциональных) зон:

(Ж) жилая – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение отдельно стоящих объектов социально-культурного, культурного назначения, бытового обслуживания населения, территории для велодвижения и велоинфраструктуры, стоянок

автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду;

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

(Р) рекреационная – общедоступные озелененные территории общего пользования, образующие основу системы озелененных территорий, предназначенные для организации мест отдыха населения, включающие парки, скверы, бульвары, городские леса, зоны отдыха, зоны кратковременной рекреации у воды, озелененные участки общественных центров общегородского и районного значения, 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;

(Л) ландшафтная 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) транспортной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования зданий и (или) сооружений транспортного назначения, транспортных коммуникаций;

(И) инженерной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования зданий и (или) сооружений инженерного назначения, в том числе инженерного оборудования, и инженерных коридоров.

Типология регулирующих (функциональных) зон Генерального плана принята в соответствии с таблицей:

Типология регулирующих (функциональных) зон

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
ЖИЛАЯ (Ж)	Многоквартирная застройка (Ж-1)
	Усадебная застройка (Ж-2)
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	Общественная специализированная застройка (О-2)
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)
	Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (Р-2)
ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1)
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)
	Транспортных сооружений (Т-2)
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	Инженерных коридоров (И-1)

3.1.3.1. Регламенты использования территорий в жилой зоне

Регламент функциональный

Вид зоны – жилая.

Типы зоны:

Ж-1 – многоквартирная застройка;

Ж-2 – усадебная застройка.

Жилая многоквартирная застройка (Ж-1) включает в себя жилые территории комплексной многоквартирной застройки, на которых расположены:

многоквартирная жилая застройка;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты повседневного обслуживания населения;
 зеленые насаждения ограниченного пользования;
 автомобильные стоянки и парковки;
 улицы-проезды;
 объекты инженерной инфраструктуры и др.

Жилая усадебная застройка (Ж-2) включает в себя жилые территории комплексной усадебной застройки, на которых расположены:

усадебная застройка;
 блокированная застройка;
 учреждения дошкольного и общего среднего образования;
 объекты повседневного обслуживания населения;
 зеленые насаждения ограниченного пользования;
 автомобильные стоянки и парковки;
 улицы и проезды;
 объекты инженерной инфраструктуры и др.

Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

Для территорий жилой зоны установлены основной (О) и допустимые дополнительные (Д) виды использования территории в соответствии с Таблица 1.

Таблица 1. Основной и допустимые дополнительные виды использования территории жилой зоны.

вид зоны	основной вид использования территории жилой зоны	допустимый дополнительный вид использования территории жилой зоны
Жилая (Ж)	О	–
Общественно-деловая (О)	–	Д
Производственная (П)	–	Д
Рекреационная (Р)	–	Д
Ландшафтная специального назначения (Л)	–	Д
Транспортной инфраструктуры (Т)	–	Д
Инженерной инфраструктуры (И)	–	Д
Специального назначения (СН)	–	–

вид зоны	основной вид использования территории жилой зоны	допустимый дополнительный вид использования территории жилой зоны
Сельскохозяйственная (С)	–	–

Соотношение различных видов застройки в жилой зоне регулируется в соответствии с таблицей:

Подтип зоны жилой застройки	Доля территорий, %		
	комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения и производственно - коммунальные объекты
Зона жилой многоквартирной застройки	более 70%	–	до 30%
Зона жилой усадебной застройки	–	более 70%	до 30%

Генеральным планом регулируются физические параметры участков жилой застройки:

Физические параметры	Типы участков усадебной застройки
	Низкоплотная
1. Величина земельного участка, включая площадь застройки, га	0,10- 0,15
2. Высота застройки, эт.	до 3
3. Общая площадь дома, кв.м	до 200*

* В расчет принимался жилой дом площадью 140 кв.м., данный показатель может быть уточнен

3.1.3.2. Регламенты использования территорий в общественно-деловой зоне

Регламент функциональный

Вид зоны – общественно-деловая.

Тип зоны:

О-2 – общественная специализированная застройка.

Общественно-деловая специализированная застройка (О-2) формируется на территориях жилых районов, и примыкает к территориям жилой и рекреационной зоны, включает в себя территории комплексной застройки, на которых расположены:

- специализированные объекты общественного назначения;
- учреждения управления;

учреждения среднего специального образования;
 объекты отдыха и культуры;
 объекты бытового обслуживания населения и общественного питания, торговые объекты;
 учреждения здравоохранения;
 объекты спорта и туризма;
 усадебная застройка*;
 блокированная застройка*;
 учреждения дошкольного и общего среднего образования;
 зеленые насаждения ограниченного пользования;
 автомобильные стоянки и парковки;
 улицы и проезды;
 объекты инженерной инфраструктуры и др.

* до 30% общественно-деловой зоны специализированной застройки (О-2), принимается от суммарной площади зоны в границе проектирования населенного пункта.

Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

Для территорий общественно-деловой зоны установлены основной (О) и допустимые дополнительные (Д) виды использования территории в соответствии с Таблица 2.

Таблица 2. Основной и допустимые дополнительные виды использования территории в общественно-деловой зоне.

вид зоны	основной вид использования территории общественно-деловой зоны	допустимый дополнительный вид использования территории общественно-деловой зоны
Жилая (Ж)	–	Д
Общественно-деловая (О)	О	–
Производственная (П)	–	Д
Рекреационная (Р)	–	Д
Ландшафтная специального назначения (Л)	–	Д
Транспортной инфраструктуры (Т)	–	Д
Инженерной инфраструктуры (И)	–	Д
Специального назначения (СН)	–	–

вид зоны	основной вид использования территории общественно- деловой зоны	допустимый дополнительный вид использования территории общественно- деловой зоны
Сельскохозяйственная (С)	–	–

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

Подтип зоны общественной застройки	Территории объектов размещения в зоне	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
Общественной специализированной застройки	от 70%	до 30%

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.

Подробно физические параметры застройки общественных территорий (границы участков, суммарная емкость объектов, и др.) устанавливаются при разработке градостроительных проектов стадии «Детальный план».

3.1.3.3. Регламенты функционального использования территорий в рекреационных зонах

Функциональный регламент.

Вид зоны – рекреационная.

Тип зоны:

Р-1 – озелененные территории общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (скверы).

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.

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 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.

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

Параметры застройки и использования территории.

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»¹. Таблица 3 приведена справочно.

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»

Таблица 3. Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки.

Тип рекреационной зоны	Уровень благоустройства	Показатели освоения, %			Допустимые рекреационные нагрузки, чел./га
		застроенность, не более	тропиночно-прогулочная сеть с площадками отдыха, не более	озелененность, не менее	
Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками Р-1	Парковый. Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	5*	30*	65*	100-150

* Параметры уточняются в зависимости от вида и разновидности озелененной территории в соответствии с требованиями ТНПА

В границах рекреационной зоны допускается реконструкция существующих проездов без расширения и дополнительной трассировки.

3.1.3.4. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения

Вид зоны – ландшафтная специального назначения.

Типы зоны:

Л-1 – озеленение специального назначения;

Л-3 – прочее озеленение.

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций. К озелененным территориям специального назначения относятся насаждения СЗЗ.

Отнесение озелененной территории к ландшафтной зоне специального назначения устанавливается при условии наличия или размещения озелененных территорий специального назначения на участках, составляющих не менее 70 процентов площади зоны.

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

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 инфраструктур, объектов общественного назначения, при условии выполнения требований к установлению санитарно-защитных зон.

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

К прочему озеленению отнесены земли общего пользования вдоль линий электропередач.

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.

Параметры застройки и 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 70%.

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.

3.1.4. Регламенты использования территорий регулируемых зон

В Генеральном плане выделены следующие виды **регулируемых (планировочных) зон**:

Охраны и защиты транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций – территория, в границах которой устанавливается специальный (особый) режим хозяйственной и иной деятельности;

Охраны окружающей среды – территория, в границах которой устанавливается специальный (особый) режим хозяйственной и иной деятельности на основании санитарно-гигиенических и природоохранных требований законодательства по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов, санитарно-эпидемиологическому благополучию населения с целью охраны природных комплексов (экосистем) и человека;

Неблагоприятных условий строительства – территория, в границах которой устанавливаются дополнительные требования по реализации строительной деятельности.

Типология регулируемых (планировочных) зон

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
ОХРАНЫ И ЗАЩИТЫ ТРАНСПОРТНЫХ И ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ И КОММУНИКАЦИЙ	–
ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	–
НЕБЛАГОПРИЯТНЫХ УСЛОВИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА	–

3.1.4.1. Экологические регламенты

Регламент специальный. Природоохранный, санитарно-гигиенический

В качестве планировочных ограничений выступают регулируемые функциональные зоны.

Основными планировочными ограничениями освоения территории населенного пункта являются:

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

Природные территории, подлежащие специальной охране, такие как скверы, попадают одновременно в обе классификации и функциональных, и регулируемых зон.

Природоохранные и санитарно-защитные зоны приняты в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами. В границах природных территорий, подлежащих специальной охране, установлены ограничения и запреты на осуществление отдельных видов хозяйственной и иной деятельности.

К природным территориям, подлежащим специальной охране относятся:

скверы,
зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения,
рекреационно-оздоровительные леса.

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

Скверы. Озелененные территории общего пользования (скверы) выделены в отдельную функциональную зону – рекреационную.

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения. С целью охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения устанавливаются зоны санитарной охраны в составе трех поясов.

В д. Тельмы-1 выделены зоны санитарной охраны (ЗСО) водозаборов на основании разработанных проектов и утвержденных границ ЗСО.

Организация зон санитарной охраны, их проектирование и эксплуатация, установление границ входящих в них территорий (поясов и зон) и режимов охраны вод, определение комплекса санитарно-охранных и экологических мероприятий, в том числе ограничений и запретов на различные виды деятельности в пределах каждого пояса, регламентируются Законом Республики Беларусь «О питьевом водоснабжении», санитарными и строительными нормами и правилами, утверждаемыми в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают:

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

СЗЗ и охранные зоны (далее – ОЗ) объектов инженерной инфраструктуры;

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

расстояние от оси дорог до линии жилой застройки;

минимальные расстояния от мест погребения до границ жилой застройки.

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

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения установлены в соответствии с требованиями «Специфических санитарно-эпидемиологическими требованиями к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду», утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847 (далее – СЭТ), и других технических нормативных правовых актов в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

Требования к установлению размеров СЗЗ и СР устанавливаются в соответствии с требованиями действующих санитарных норм и правил.

Охранные зоны и санитарные разрывы воздушных линий электропередачи (ВЛ).

Охранные зоны воздушных линий электропередачи устанавливаются в соответствии с требованиями постановления Совета Министров Республики Беларусь от 21.11.2022 г. №794. Работы в охранных зонах

электрических сетей необходимо согласовывать с организациями – владельцами линий.

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

Незастроенные территории в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, а также в границах минимальных расстояний между местами погребения и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране функциональным зонированием преимущественно выделяются в ландшафтно-рекреационные зоны специального назначения.

Минимальное расстояние магистрального газопровода регламентируется в соответствии с «Техническим регламентом Евразийского экономического союза «О требованиях к магистральным трубопроводам для транспортировки жидких и газообразных углеродов» (ТР ЕАЭС 049/2020).

Охранная зона устанавливается в соответствии с постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21 ноября 2022 г. № 800.

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

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

Требования регламента	Требования НПА,ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию.		
планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом дислокацией существующих подразделений по чрезвычайных ситуаций и вновь проектируемых пожарных депо в пределах зоны обслуживания, и обеспеченности их пожарной аварийно-спасательной техникой	п. 4.3.8. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»	Зона обслуживания подразделений по ЧС – 8,0 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)	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.
Требования по обеспечению противопожарной защиты		

Требования регламента	Требования НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
<p>учитывать требования по нормированию расстояний от границ сельского населённого пункта, до границ лесного массива и участков разработки или открытого залегания торфа</p>	<p>п. 4.3.11. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</p>	<p>Расстояние от границ сельского населённого пункта, до границ участков разработки или открытого залегания торфа не менее 50м; лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м; лесного массива лиственных пород не менее 15 м</p>
<p>учитывать требования по наличию противопожарного водоснабжения проектируемой территории с нормируемым расходом воды, устройством подъездов к его источникам</p>	<p>(п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009).</p>	<p>Согласно требованиям СН 2.02.02- 2019 «Противопожарное водоснабжения»</p>

РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица изм.	Совр. сост. на 01.01.2023г	По Генеральному плану	
			1 этап 2030 г.	2 этап 2040 г.
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс.чел.	2,32	2,41	2,35
Плотность населения	чел/га	14,14	14,69	14,32
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории, в том числе по функциональным зонам:	га/%	164,07/100	164,07/100	164,07/100
Жилая, в том числе:	га/%	66,62/ 40,6	71,42/ 43,53	71,42/ 43,53
жилой многоквартирной застройки	га/%	6,12/3,73	6,42/3,91	6,42/3,91
жилой усадебной застройки	га/%	60,5/36,87	65,0/39,62	65,0/39,62
Общественно-деловая	га/%	7,95/4,85	8,91/5,43	8,91/5,43
Производственная	га/%	1,69/1,03	0,39/0,24	0,39/0,24
Рекреационная	га/%	0,59/0,36	3,14/1,91	3,14/1,91
Ландшафтная специального назначения	га/%	13,06/7,96	4,26/2,6	4,26/2,6
Транспортной инфраструктуры	га/%	19,4/ 11,82	21,88/ 14,59	21,88/ 14,59
Инженерной инфраструктуры	га/%	2,29/1,4	2,29/1,4	2,29/1,4
Сельскохозяйственная		51,03/ 31,10	49,72/ 30,30	49,72/ 30,30
Специального назначения	га/%	–	–	–
Прочие территории, в том числе:	га/%	1,44/0,88	–	–
водные поверхности	га/%	–	–	–
Общая территория в расчете на одного жителя	м ² /чел.	707,19	680,78	698,17
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс.м ²	84,71	91,09	91,09
	тыс.кв-р (домов)	0,87	0,93	0,93
усадебного типа	тыс.м ²	51,57	55,35	55,35
	тыс.домов	0,44	0,46	0,46
многоквартирного типа	тыс.м ²	33,14	35,74	35,74
	тыс.кв-р	0,43	0,47	0,47
Объемы нового жилищного строительства	тыс.м ²	–	6,38	–
	тыс.кв-р (домов)	–	0,07	–

Показатели	Единица изм.	Совр. сост. на 01.01.2023г	По Генеральному плану	
			1 этап 2030 г.	2 этап 2040 г.
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс.м ² /тыс. квартир(до мов) %	–	–	–
Средняя жилищная обеспеченность населения	м ² общ.пл./ чел	36,5	37,8	38,8
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	тыс.мест	0,15	0,30	0,30
	мест/тыс. жит.	64,7	124	128
Учреждения общего среднего образования	тыс.мест	0,32	0,64	0,64
	мест/тыс. жит.	138	266	274
Больницы	тыс.коек	–	–	–
	коек/тыс. жит.	–	–	–
Амбулаторно-поликлинические учреждения	тыс.посещ. /см	0,04	0,04	0,04
	п/см/тыс. жит.	17	17	17
Торговые объекты	тыс.м ²	0,55	1,05	1,05
	м ² /тыс.жит	237	436	436
Объекты общественного питания	тыс.мест	0,09	0,12	0,12
	мест/тыс. жит.	40	51	52
Комплексные спортивные площадки для физкультурно-оздоровительных занятий	га	0,84	1,34	1,34
	га/ тыс. жит.	0,4	0,6	0,6
Спортивные залы общего пользования	тыс.м ² площ.пола	144,5	289	289
	тыс.м ² площ.пола/ тыс.жит.	62,8	120	123
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети	км	1,1	1,1	1,1
Протяженность магистральных улиц	км	1,1	1,1	1,1
Плотность магистральных улиц	км/кв.км	0,72	0,72	0,72
Протяженность линий общественного транспорта	км	1,1	1,1	1,1
Плотность линий общественного транспорта	км/кв.км	0,72	0,72	0,72

Показатели	Единица изм.	Совр. сост. на 01.01.2023г	По Генеральному плану	
			1 этап 2030 г.	2 этап 2040 г.
Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	ед.	–	–	–
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн. кВт ч.	3,60	3,93	4,19
на коммунально-бытовые цели	млн. кВт ч.	2,01	2,17	2,23
Потребление электроэнергии с учетом нужд теплоснабжения и пищевого приготовления	млн. кВт ч.	3,60	7,89	8,65
Потребление природного газа, в том числе:	млн. м. куб./ год	0,50	2,47	2,48
на коммунально-бытовые нужды населения	млн. м. куб./год	0,03	1,63	1,59
Потребление природного газа при максимальном использовании электроэнергии для нужд теплоснабжения и пищевого приготовления	млн. м. куб./ год	0,50	1,95	1,97
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	1,00	1,08	1,08
Потребление тепла, в том числе:	МВт	3,7	4,8	4,9
на коммунально-бытовые цели	МВт	3,7	4,8	4,9
Водопотребление, в том числе:	тыс. м. куб. /сут.	0,25	0,49	0,49
на питьевые цели	тыс. м. куб. /сут	0,24	0,36	0,36
Объем бытовых сточных вод, в том числе:	тыс. м. куб. /сут.	0,20	0,46	0,46
от населения	тыс. м. куб. /сут.	0,19	0,36	0,36
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т /год	1,11	1,16	1,13
Территория, требующая инженерной подготовки	га	–	–	–
7.ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь СЗЗ*	га	56,74	52,32	48,2
Площадь ООПТ и их зон охраны	га	–	–	–
8.МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС				
Потенциально опасные объекты, в том числе:	ед.	2	2	2

Показатели	Единица изм.	Совр. сост. на 01.01.2023г	По Генеральному плану	
			1 этап 2030 г.	2 этап 2040 г.
взрыво-пожароопасные объекты	ед.	2	2	2
химически опасные объекты	ед.	–	–	–
радиационно-опасные объекты	ед.	–	–	–
Пожарные депо	ед.	1	1	1
Средства оповещения	ед.	1	2	2
* приведена общая площадь территории в границах СЗЗ и санитарных разрывов без учета площади объектов, для которых они установлены				

ЧАСТЬ II. ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН

РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

5.1 Цель и задачи градостроительного развития

Целью градостроительного развития центральной части д.Тельмы-1 является улучшение качества жизни населения за счет повышения градостроительной ценности территории, а также создания привлекательной, безопасной, комфортной, доступной и благоприятной среды для его жизнедеятельности.

Основными задачами градостроительного развития являются:

развитие потенциала центра с целью повышения инвестиционной привлекательности территорий и предпринимательской деятельности;

создание благоприятной, безопасной и безбарьерной, современной и разнообразной среды;

комплексное развитие территории, в том числе транспортной и инженерной инфраструктур, в увязке с планировочной и функциональной организацией города в целом.

5.2. Положение проектируемой территории в плане населенного пункта

Территория проектирования Детального плана занимает центральную часть населенного пункта и ограничена улицами Березовая, Сосновая, Солнечна, Зеленая и автомобильной дорогой «подъезд к г.Бресту от автомобильной дороги М-1 Е30 Брест (Козловичи) - Минск - граница Российской Федерации (Редьки)», а также границей д.Тельмы-1 и г.Брест.

5.3. Технико-экономическое обоснование

Расчетная численность населения в границах Детального плана:

Современное население – 1,13 тыс. чел.;

1 этап – 1,22 тыс. чел.;

2 этап – 1,19 тыс. чел.

Жилищный фонд (всего):

существующий – 40,0 тыс. кв.м / 484 квартиры (дома);

1 этап – 44,83 тыс. кв.м / 540 квартир (домов);

2 этап – 44,83 тыс. кв.м / 540 квартир (домов).

Новое строительство:

1 этап – 4,83 тыс. кв.м / 56 квартир (домов), в том числе многоквартирный – 2,60 тыс. кв. м / 40 квартир (53,9%), усадебный – 2,23 тыс. кв. м / 16 домов (46,1%).

Весь объем нового строительства должен реализоваться на 1 этапе.

Обеспеченность:

существующая – 35,4 кв. м/чел.;

1 этап – 36,6 кв. м / чел.;

2 этап – 37,6 кв. м /чел.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства в границах Детального плана определена в параметрах 2,95 га, которые будут застроены на протяжении 1 этапа. На долю многоквартирной застройки в границах детального плана выделено 0,3 га территории, на долю усадебной одноквартирной – 2,65 га.

Система общественного обслуживания и социальных пространств предусматривает:

обеспечение жителей проектируемого района всеми видами социально-гарантированного обслуживания – учреждения дошкольного и общего среднего образования, здравоохранения, культуры, торговые объекты (магазины продовольственных и промышленных товаров);

выполнение всеми объектами социального-гарантированного обслуживания межселенных функций по обслуживанию населения всего сельсовета.

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

Проектом предусмотрено размещение на территории Детального плана школы-сада с комплексом спортивных сооружений, а также нескольких торговых объектов, прежде всего в районе новой усадебной застройки.

5.4. Планировочная организация и функциональное зонирование В части развития жилой зоны:

завершение формирования территорий жилой усадебной застройки на пересечении улиц Березовая и Сосновая, а также территорий вдоль улиц Солнечная и Сосновая на первом этапе освоения;

завершение формирования территорий жилой многоквартирной застройки по улице Солнечная на первом этапе освоения.

В части развития общественно-деловой зоны:

формирование территорий общественно-деловой зоны по улицам Солнечная и Школьная на первом этапе освоения;

Развитие территорий **производственной зоны** проектом не предусмотрено.

В части развития озелененных территорий общего пользования:

завершение формирования рекреационных территорий общего пользования по улицам Депутатская и Березовая.

5.5. Развитие системы озелененных территорий

Озелененные территории в границах Детального плана в зависимости от типа их преимущественного использования и функционального назначения представлены озелененными территориями общего

пользования, озелененными территориями специального назначения, озелененными территориями ограниченного пользования, насаждениями улиц и дорог.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах проекта составит около 19,56 гектаров, в том числе общего пользования – 3,36 гектаров. Площадь озелененных территорий общего пользования сформирована с учетом потребности жителей д.Тельмы-1.

Развитие озелененных территорий общего пользования в границах населенного пункта предусматривается в результате:

создание скверов различного значения площадью 3,36 га;

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

Детальным планом предусматриваются к созданию озелененные территории общего пользования (озелененные территории с высокими и средними рекреационными нагрузками (сквер) на различных участках д.Тельмы-1 площадью 3,36 гектаров.

С учетом предложений Детального плана общая площадь озелененных территорий общего пользования составит – 3,36 гектара, обеспеченность озелененными территориями общего пользования составит не менее 12 квадратных метров на человека.

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

Озелененные территории специального назначения представлены насаждениями санитарно-защитных зон (СЗЗ) и санитарных разрывов (СР), формирующихся на основе как существующих с возможной реконструкцией, так и вновь создаваемых насаждений, в том числе насаждений кладбищ.

В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов, допускается изменение функциональной зоны Л-1, на Р-1 с установленными для них регламентами.

Общая площадь озелененных территорий специального назначения, в том числе в границах СЗЗ, санитарных разрывов и инженерных коридоров к расчетному сроку реализации генерального плана составит 2,20 гектара.

Озелененные территорий специального назначения выделены Генеральным планом в отдельную функциональную зону – ландшафтную специального назначения.

Озелененные территории ограниченного пользования дополняют систему озелененных территорий и включают озелененные участки для повседневного отдыха населения в жилой застройке, в местах отдыха в составе центров обслуживания, производственных территорий,

административных, учебных, медицинских организаций, предназначенных для ограниченного контингента посетителей. Озелененные территории ограниченного пользования не выделяются в отдельную функциональную зону.

С учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 16,2 гектара.

В систему озелененных территорий города входят насаждения улиц и дорог, выполняющие, в основном, санитарно-гигиеническую функцию. Общая площадь насаждений улиц и дорог составит 1,5 гектара.

Уровень озелененности территории города принят 30 процентов, без учета площади прочих территорий, не предусмотренных к освоению генеральным планом.

5.6. Развитие транспортной инфраструктуры

Магистрально-уличная сеть

сформировать каркас магистральных улиц (категория Г) улицей Зеленой;

обеспечить реконструкцию второстепенных жилых улиц Сосновая, Мирная и Березовая протяженностью 0,83 км;

предусмотреть строительство второстепенных жилых улиц Депутатская, Мирная, Проектируемая №1 протяженностью 0,67 км.

Общественный пассажирский транспорт

обеспечить сохранение протяженности линий общественного пассажирского транспорта в границах детального плана 0,26 км.

Велосипедная инфраструктура

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

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

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

Транспортно-обслуживающие устройства

предусмотреть устройство мест на автостоянках и парковках для легковых автомобилей 35 машино-мест (для проживающих в многоэтажной застройке) на внутриквартальных территориях;

предусмотреть 35 машино-мест для объектов общественного назначения в пределах отведенного под застройку участка.

5.7. Развитие инженерной инфраструктуры

Детальным планом предусматривается повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения путем ее последовательной реконструкции и развития за счет проведения

мероприятий, подлежащих конкретизации на последующем проектировании.

Электроснабжение

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

Реконструкция существующих сетей и сооружений электроснабжения 10 кВ.

Газоснабжение

Сохранение действующей схемы подачи природного газа от газораспределительных станций «Брест-1» и «Брест-2».

Развитие системы газоснабжения с реконструкцией действующих и строительством новых газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов).

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых газопроводов высокого, среднего и низкого давления.

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

Теплоснабжение

Реконструкция и развитие централизованной системы теплоснабжения д.Тельмы-1 с оптимальным использованием мощности существующей котельной с учетом ее реконструкции (модернизации).

Организация теплоснабжения новой многоквартирной застройки от котельных. Как вариант, организация децентрализованного теплоснабжения (локальные котельные, поквартирное отопление) с использованием электрической энергии, природного газа.

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

Обеспечение теплом объектов общественной застройки от локальных источников тепла.

Связь

Строительство новой кабельной телефонной канализации.

Водоснабжение

Строительство водопроводных сетей.

Канализация

Строительство самотечных канализационных сетей.

Перекладка канализационных сетей, попадающих под пятно застройки, при необходимости.

Санитарная очистка территории

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

Дождевая канализация

Создание системы закрытой дождевой канализации.

Строительство систем закрытого дренажа.

5.8. 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 Тельминского сельсовета.

Мероприятия по усилению санирующей функции природного комплекса и охране объектов растительного мира:

формирование природно-экологического каркаса населенного пункта на основе естественных природных экосистем, новых озелененных территорий с обеспечением озелененности в границах населенного пункта не менее 40 процентов;

целенаправленное формирование озелененных территорий общего пользования в виде скверов;

обеспечение максимально возможного уровня озелененности при освоении новых территорий под застройку в соответствии с регламентами Генерального и Детального планов;

содержание существующих поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии с учетом требований санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, а также в соответствии с требованиями ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству»;

Мероприятия по снижению загрязнения атмосферного воздуха и выполнению санитарно-гигиенических требований:

проведение технологической модернизации, реконструкции объектов, разработка проекта СЗЗ и согласование расчетной СЗЗ в установленном порядке, учет расчетной границы СЗЗ при реализации проектных решений: ООО «Шикавтомой», ОАО «ТК «БЕРЕСТЬЕ», РТУП «Белорусское речное пароходство», ОАО «Брестский аграрий» (пилорама), ОАО «Брестский аграрий» (механизированный двор), , АЗС 000 «ПКФ Орокс», д.Тельмы-1;

размещение на территории свободной экономической зоны «Брест», району «Аэропарт» новых производственных объектов с базовыми санитарно-защитными зонами не более 500м таким образом, чтобы

санитарно-защитные зоны объектов не выходили за границы территории СЭЗ и минимально затрагивали прилегающие к СЭЗ сельскохозяйственные земли. Определение по расчету размеров СЗЗ для таких объектов и согласование расчетной СЗЗ в установленном порядке;

разработка проектов СЗЗ проектируемых котельных, утверждение их в порядке, установленном законодательством;

внедрения энерго-, ресурсосберегающих технологий в промышленности на основе рациональной организации производства и использования котельного топлива с низким содержанием серы;

оснащения источников выбросов эффективными системами очистки, прежде всего топливосжигающего оборудования, работающего на твердом топливе;

экологически целесообразное использование нетрадиционных и возобновляемых видов энергии в системах энергоснабжения отдельных производственных, коммунальных и общественных объектов, а также индивидуальных источников тепла в жилой застройке;

обеспечение организации движения автотранспорта с минимизацией выбросов, перевод автомобилей на газовое или альтернативное топливо, обновление парка автобусов экологического класса ЕВРО-4, ЕВРО-5, внедрение парка электромобилей, строительство станций для электромобилей;

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

Мероприятия по защите поверхностных и подземных вод от загрязнения, охране источников питьевого водоснабжения:

развитие системы централизованного водоснабжения;

реконструкция существующих очистных сооружений искусственной биологической очистки;

организация очистки поверхностных сточных вод путем развития системы дождевой канализации;

предварительная очистка поверхностных сточных вод, отводимых с территорий промышленных площадок, перед их сбросом в сеть дождевой канализации, при необходимости;

осуществление деятельности, связанной с содержанием и эксплуатацией животноводческих ферм и комплексов, с учетом требований экологических норм и правил ЭкоНиП 17.06.06-006-2024 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности при осуществлении хозяйственной и иной деятельности, связанной с содержанием и эксплуатацией животноводческих ферм и комплексов», утвержденных постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 5 февраля 2024 г. № 6-Т;

разработка и утверждение проектов зон санитарной охраны для проектируемых источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения.

В части рационального использования водных ресурсов предполагается достичь снижения удельного водопотребления на хозяйственно-питьевые нужды, сокращения потерь воды при добыче и транспортировке, а также:

увеличить объемы расхода воды в системах оборотного и повторно-последовательного водоснабжения в промышленности при наличии такой возможности;

по мере заполнения, предусмотреть закрытие мест погребения;

при возможности использовать очищенные дождевые и талые воды для производственных нужд;

соблюдение режимов хозяйственной и иной деятельности в зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения на территории населенных пунктов.

Мероприятия по охране и рациональному использованию земельных ресурсов и объектов растительного мира:

формирование новых озелененных территорий, выполняющих санирующие и природоохранные функции;

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

снижение уровня воздействия на почвы от стационарных и передвижных источников путем внедрения новых технологий очистки выбросов, технической оснащенности промышленных производств, видов используемого топлива на транспорте;

проведение предпроектного анализа компонентов природной среды на участке нового строительства общественной застройки, жилой усадебной застройки 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 мероприятий по регулированию распространения и численности инвазивных растений – золотарника канадского.

Мероприятия по обращению с коммунальными отходами и отходами производства:

дальнейшее развитие системы раздельного сбора коммунальных отходов от населения сельсовета, включая д. Тельмы-1, извлечение вторичных материальных ресурсов, отгрузка вторсырья на переработку;

дальнейшее развитие системы раздельного сбора коммунальных отходов от населения с учетом извлечения вторичных материальных ресурсов и отгрузкой их на дальнейшее использование;

организация системы сбора, использования и обезвреживания сложно-бытовой техники и крупногабаритных отходов от населения;

соблюдение требований к организации и проведению работ по санитарному содержанию территорий, создание условий для организации рационального сбора и удаления коммунальных отходов в соответствии с санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации территорий», утвержденных постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 02.02.2023 г. №22;

установка контейнеров с оборудованием специальных площадок в районах усадебной застройки, новой застройки на внутриквартальных и других территориях населенного пункта;

организация системы сбора, использования и обезвреживания сложно-бытовой техники и крупногабаритных отходов от населения в соответствии с ТКП 17.11-08-2020 «Охрана окружающей среды и природопользование. Отходы. Правила обращения с коммунальными отходами».

Мероприятия по обеспечению безопасности населения от воздействия шума:

формирование системы специальных насаждений вдоль автомагистрали для защиты существующей застройки от транспортного шума;

использование шумозащитных экранов в виде естественных или искусственных элементов рельефа местности; откосов выемок, насыпей, стенок, галерей, а также их сочетание;

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

дифференциация улично-дорожной сети по составу транспортного потока с выделением основного объема грузового движения на специализированные магистрали.

Мероприятия по безопасности населения от электромагнитного излучения:

проведение натурных замеров при вводе в эксплуатацию объектов; выявление источников ЭМИ, проведение мероприятий по соблюдению ПДУ;

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

Мероприятия по обеспечению радиационной безопасности населения от источников ионизирующего излучения:

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

Мероприятия по охране и рациональному использованию недр:

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: застройка площадей залегания полезных ископаемых допускается при условии обеспечения наиболее полного извлечения запасов полезных ископаемых, а также в проектной документации на возведение, реконструкцию и благоустройство объекта строительства должны быть предусмотрены, а при возведении, реконструкции и благоустройстве объекта строительства осуществлены строительные, горнотехнические и иные мероприятия, обеспечивающие рациональное использование и охрану недр.

установление границ торфяников, гидрологических буферных зон естественных болот в соответствии со статьей 27 Закона Республики Беларусь «Об использовании и сохранении торфяников»;

защита месторождений торфа от пожаров.

РАЗДЕЛ 6. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

6.1. Жилищное строительство и развитие системы общественного обслуживания

Новое жилищное строительство в границах Детального плана центральной части д.Тельмы-1 предусматривает осуществление усадебной застройки в районе ул.Солнечная и ул.Сосновая до ул. Береговая и 40-квартирного дома по ул.Солнечной в районе поселкового парка культуры и отдыха.

Общий объем нового жилищного строительства составит 4,83 тыс. кв.м /56 квартир (домов), в том числе многоквартирный– 2,60 тыс. кв. м/40 квартир (53,9%), усадебный – 2,23 тыс. кв. м/16 домов (46,1%).

Развитие системы общественного обслуживания предусматривает обеспечение жителей проектируемого района, всего населенного пункта и сельсовета всеми видами общественного повседневного и периодического обслуживания на уровне установленных социальных стандартов и нормативов. В связи с этим проектом предусмотрено строительство:

школы-сада на 471 место с комплексов спортивных сооружений, в составе которой 150 мест будет отведено под создание групп дошкольного образования и 321 мест – для классов учреждения общего среднего образования;

увеличение мощности библиотеки;

ряда торговых объектов общей мощностью 300 кв. м торговой площади, прежде всего в районе нового усадебного строительства. Отдельные торговые объекты могут разместиться в первых этажах многоквартирных домов.

6.2. Развитие транспортной инфраструктуры

Магистрально-уличная сеть:

реконструкция второстепенных жилых улиц протяженностью 0,83 км:

ул. Сосновая – 0,36 км;

ул. Мирная – 0,12 км;

ул. Березовая – 0,35 км;

строительство второстепенных жилых улиц протяженностью 0,67 км:

ул. Депутатская – 0,13 км;

ул. Мирная – 0,18 км;

ул. Проектируемая № 1 – 0,36 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 35 машино-мест;

устройство автопарковок для объектов общественного назначения – 35 машино-мест.

6.3. Развитие инженерной инфраструктуры

Основные мероприятия по развитию инженерного обеспечения, подлежащие конкретизации на последующих стадиях проектирования:

Электроснабжение

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

Реконструкция существующих сетей и сооружений электроснабжения 10 кВ.

Газоснабжение

Развитие системы газоснабжения с реконструкцией действующих и строительством новых газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов).

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых газопроводов высокого, среднего и низкого давления.

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

Теплоснабжение

Реконструкция и развитие централизованной системы теплоснабжения д.Тельмы-1 с оптимальным использованием мощности существующей котельной с учетом ее реконструкции (модернизации).

Организация централизованного теплоснабжения новой многоквартирной застройки от котельных или, как вариант, организация децентрализованного теплоснабжения (локальные котельные, поквартирное отопление) с использованием электрической энергии, природного газа.

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

Обеспечение теплом объектов общественной застройки от локальных источников тепла.

Связь

Строительство новой кабельной телефонной канализации.

Водоснабжение

Строительство водопроводных сетей.

Канализация

Строительство самотечных канализационных сетей.

Перекладка канализационных сетей, попадающих под пятно застройки, при необходимости.

Санитарная очистка территории

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

Дождевая канализация

Создание системы закрытой дождевой канализации.

Строительство систем закрытого дренажа.

6.4. Развитие системы озелененных территорий

формирование озелененных территорий общего пользования в границах генерального плана и достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 12 м² на человека с учетом других озелененных территорий общего пользования;

формирование шумозащитного озеленения, проведение шумозащиты уличных фасадов существующих жилых зданий вдоль участка железной дороги;

создание скверов площадью 3,36 га в центральной части населенного пункта (на пересечении улиц Березовая и Сосновая, по ул.Солнечная, по ул.Депутатская, по ул.Новая, по ул.Школьная).

6.5. Охрана окружающей среды

Мероприятия первого этапа по охране окружающей среды включают: проведение технологической модернизации, реконструкции объектов, разработка проекта СЗЗ и согласование расчетной СЗЗ в установленном порядке, учет расчетной границы СЗЗ при реализации проектных решений: ООО «Шикавтомой», ОАО «ТК «БЕРЕСТЬЕ», РТУП «Белорусское речное пароходство», ОАО «Брестский аграрий» (пилорама), ОАО «Брестский аграрий» (механизированный двор), , АЗС 000 «ПКФ Орокс», д.Тельмы-1;

размещение на территории свободной экономической зоны «Брест», району «Аэропарт» новых производственных объектов с базовыми санитарно-защитными зонами не более 500м таким образом, чтобы санитарно-защитные зоны объектов не выходили за границы территории СЭЗ и минимально затрагивали прилегающие к СЭЗ сельскохозяйственные земли. Определение по расчету размеров СЗЗ для таких объектов и согласование расчетной СЗЗ в установленном порядке;

разработка и утверждение проектов зон санитарной охраны для проектируемых источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения;

закрытие скотомогильника около д.Смолин;

проведение предпроектного анализа компонентов природной среды на участке нового строительства общественной застройки, жилой усадебной застройки 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.

РАЗДЕЛ 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

Градостроительные регламенты являются нормативной сферой управления процессом развития территорий, застройкой и использованием территорий. Графический материал «Детальный план» (5.23-00. ГМ-20) отражает установленные градостроительные регламенты. В свою очередь, регламенты, установленные на стадии детального планирования, конкретизируются при последующем проектировании. Действие градостроительных регламентов распространяется на все участки, расположенные в границах функциональных зон, которые выделены Детальным планом по преимущественному функциональному использованию (более 50 процентов преобладающего вида использования).

Параметры планировки и застройки участков установлены в соответствии с действующим законодательством и ориентированы на повышение инвестиционной привлекательности проектируемой территории. Все виды, типы и подтипы функциональных зон устанавливаются с учетом их градостроительного, экономического и эстетического значения.

7.1. Цель регламентов

Регламенты являются нормативной базой развития территории проектирования и представляют собой обязательные требования к застройке и использованию территорий. Установленные в Детальном плане основные положения, функциональное зонирование и система градостроительных 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.

7.2. Система регламентов

В Детальном плане установлены следующие градостроительные регламенты:

Регламент функциональный – вид и типы, подтипы функциональных зон;

Регламент строительный – параметры застройки;

Регламент специальный – природоохранные и санитарно-гигиенические, по предупреждению чрезвычайных ситуаций, по комплексной градостроительной реконструкции и (или) преобразованию застроенных территорий.

Регулирование развития функциональных зон на территории д.Тельмы-1 основано на учете функциональных, строительных и специальных регламентов, которые отражены в текстовой части и графических материалах проекта.

Регламент функциональный.

устанавливается по преобладающему (более 50 процентов) виду использования территории, который дополняется другими совместимыми и целесообразными видами, поддерживающими основную функцию. В пределах функциональной зоны выделяются типы и подтипы зоны, определяемые характером застройки и интенсивностью использования территории;

устанавливается для функциональной зоны или участка с учетом местоположения в планировочной структуре населенного пункта, включает следующие показатели:

соотношение видов застройки и использования территории;

показатели застроенности и озелененности;

физические параметры элементов застройки.

Для жилой зоны устанавливаются показатели плотности жилищного фонда.

Функциональные зоны могут быть застраиваемые и не застраиваемые. К застраиваемым видам зон относятся жилые, общественно-деловые, производственные, специального назначения, к частично застраиваемым или не застраиваемым – рекреационные, ландшафтные специального назначения, инженерной и транспортной инфраструктуры.

Основные требования к застройке (плотность жилищного фонда, застроенность, озелененность) установлены согласно действующим ТНПА в области архитектуры и строительства. Требования к застройке подлежат конкретизации при последующем проектировании.

Регламент строительный.

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

соотношение видов застройки и использование территории;

показатели застроенности и озелененности;

физические параметры объектов застройки;

плотность жилищного фонда;

плотность населения;

коэффициент плотности застройки;

коэффициент застройки.

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

Экологический регламент.

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории населенного пункта являются:

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

Регулируемые зоны, отличаются от функциональных зон тем, что физически не являются базисом и целью развития территории населенных пунктов, не могут приватизироваться и быть объектом недвижимости, но выполняют задачу управления функциональными зонами и являются дополнительным обосновывающим фактором для основных регламентов застройки.

Зоны природных территорий, подлежащих специальной охране, такие как скверы, попадают одновременно в обе классификации – в регулирующие функциональные зоны и в регулируемые зон.

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

К природным территориям, подлежащим специальной охране относятся скверы.

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

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

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

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают санитарно-защитные зоны и охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры.

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

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения установлены в соответствии с требованиями «Специфические санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду»², и других ТНПА в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

7.3. Градостроительные регламенты Детального плана

7.3.1. Типология территориальных зон

В Детальном плане выделены следующие виды регулирующих (функциональных) зон:

(Ж) жилая – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение отдельно стоящих объектов социально-культурного, культового назначения, бытового обслуживания населения, территории для велодвижения и велоинфраструктуры, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду;

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

(Р) рекреационная – общедоступные озелененные территории общего пользования, образующие основу системы озелененных территорий, предназначенные для организации мест отдыха населения, включающие парки, скверы, бульвары, городские леса, зоны отдыха, зоны кратковременной рекреации у воды, озелененные участки общественных центров общегородского и районного значения, 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;

(Л) ландшафтная специального назначения – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и инженерных коридоров, предназначенные для выполнения преимущественно санитарно-

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

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) транспортной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования зданий и (или) сооружений транспортного назначения, транспортных коммуникаций;

(И) инженерной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования зданий и (или) сооружений инженерного назначения, в том числе инженерного оборудования, и инженерных коридоров.

Типология регулирующих (функциональных) зон Генерального плана принята в соответствии с таблицей:

Типология регулирующих (функциональных) зон

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ	
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ			
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ			
ЖИЛАЯ (Ж)	Многоквартирная застройка (Ж-1)	Ж-1.1	Малоэтажная (1–3 этажа)
		Ж-1.2	Среднеэтажная (4 – 5 этажа)
	Усадебная застройка (Ж-2)	Ж-2.1	Низкоплотная
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	Общественная многофункциональная застройка (О-1)	О-1.2	Центров общегородского значения
		О-1.3	Центров обслуживания районов и микрорайонов
	Общественная специализированная застройка (О-2)	О-2.2	Культурно-просветительских объектов
		О-2.3	Торгово - обслуживающих предприятий
		О-2.5	Школьных и дошкольных учреждений

		О-2.6	Лечебно-оздоровительных учреждений
		О-2.8	Культовых объектов
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)	Р-1.1	С высокими рекреационными нагрузками (парки, скверы, бульвары)
		Р-1.2	Со средними рекреационными нагрузками (парки, скверы, бульвары жилых районов, прогулочные парки)
ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1)	Л-1.1	Озелененные территории в границах СЗЗ, санитарных разрывов
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)	Т-1.1	Улиц и дорог
		Т-1.2	Проездов
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	Головных инженерных сооружений (И-2)		–

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

Вид основного функционального назначения зоны устанавливается по территориально-преобладающему (более 50%) типу деятельности и характеру застройки.

Тип зоны определяется интенсивностью использования территории.

Подтип зоны определяется преимущественной специализацией функциональной зоны.

7.3.2. Регламенты функционального использования территорий регулирующих зон

7.3.2.1. Регламенты функционального использования территорий в жилой зоне

Регламент функциональный.

В границах Детального плана жилая зона (Ж) формируется существующей и проектируемой многоквартирной застройкой (Ж-1), усадебной застройкой (Ж-2) и подразделяется на следующие типы и подтипы (Таблица 4).

Таблица 4. Типы и подтипы жилой зоны

Жилая зона		
Ж-1	Зона жилой многоквартирной застройки	
	Ж-1.1	Малоэтажная (1–3 этажа)
	Ж-1.2	Среднеэтажная (4 – 5 этажа)
Ж-2	Зона жилой усадебной застройки	
	Ж-2.2	Низкоплотная

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

- многоквартирная малоэтажная и среднеэтажная застройка;
- многоквартирная застройка переменной этажности;
- объекты повседневного и периодического обслуживания населения (встроенно-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
- зеленые насаждения ограниченного пользования;
- автомобильные стоянки и парковки;
- улицы-проезды;
- хозяйственные площадки и (или) постройки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору мусора;
- объекты инженерной инфраструктуры и др.

Зона усадебной застройки (Ж-2) включает территории комплексной усадебной застройки, на которых расположены:

- жилая усадебная застройка;
- жилая блокированная застройка;
- многоквартирная малоэтажная жилая застройка;
- учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты повседневного и периодического обслуживания населения (встроенно-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;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

автомобильные стоянки и парковки;

улицы-проезды;

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

объекты инженерной инфраструктуры и др.

Регламент строительный.

Таблица 5. Перечень объектов, разрешенных и запрещенных к размещению на территориях в жилой зоне

Строительные объекты	Ж-1.1	Ж-1.2	Ж-2.1
Жилая застройка:			
многоквартирная малоэтажная (1 – 3 этажа)	О	В	В
многоквартирная среднеэтажная (4 – 5 этажей)	В	О	З
многоквартирная многоэтажная (6 – 9 этажей)	З	В	З
повышенной этажности (10 и более этажей)	З	З	З
усадебная	В	З	О
блокированная (в том числе по типу «таунхаус»)	В	З	О
общежития	В	В	В
дачные дома	З	З	З
Общественно-деловая застройка:			
административно-деловые объекты	О	О	О
культурно-просветительские объекты	В	В	В
торгово-обслуживающие предприятия	О	О	О
научно-образовательные учреждения	В	В	В
школьные и дошкольные учреждения	О	О	О
лечебно-оздоровительные учреждения	В	В	В
физкультурно-спортивные здания и сооружения	В	В	В
культовые объекты	В	В	В
Производственная застройка:			
Промышленные предприятия	В*	В*	В*
Коммунально-обслуживающие объекты	В*	В*	В*
Коммунально-складские объекты	З	З	З
Места погребения	З	З	З
Озелененные территории общего пользования			
объекты озеленения	О	О	О
Транспортные объекты:			
транспортные коммуникации	О	О	О

Строительные объекты	Ж-1.1	Ж-1.2	Ж-2.1
транспортные сооружения	О	О	О
Инженерные объекты:			
Инженерная инфраструктура (за исключением головных инженерных сооружений)	О	О	О

Режимы размещения:

О – основное (разрешенное в общем порядке);

В – возможное (разрешенное в общем порядке);

З – запрещенное.

Примечание:

* производственные и коммунальные объекты, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредных воздействий на окружающую среду.

Интенсивность градостроительного освоения жилых зон.

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

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

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

Установлены следующие нормативные интенсивности градостроительного освоения жилой застройки в соответствии с Таблица 6.

Таблица 6. Нормативная интенсивность 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	малоэтажная (1 – 3 этажа)	2000	0,6 – 1,1	0,2-0,3
Ж-1.2	среднеэтажная (4 – 5 этажа)			
Ж-2 Усадебная				
Ж-2.2	низкоплотная	750	не устанавливается	

* 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%.

Таблица 7. Соотношение различных видов застройки в жилых зонах.

Тип зоны жилой застройки	Доля территорий, %		
	комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения и производственно-коммунальные объекты
многоквартирная	более 60%	не более 20%	до 40%
усадебная	не более 30 %	более 70%	до 30%

Физические параметры объектов и участков

При застройке жилых территорий в границах проектирования необходимо учитывать требования по формированию целостной среды, при условии оптимального использования территорий, размещению учреждений и предприятий социально-гарантированного обслуживания.

Формирование жилой застройки следует осуществлять с учетом следующих принципов:

высокая интенсивность использования территорий;

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.

7.3.2.2. Регламенты функционального использования территорий в общественно-деловой зон

Регламент функциональный.

В границах Детального плана общественно-деловая зона (О) формируется существующей и проектируемой общественной специализированной застройкой (О-2).

Таблица 8. Типы и подтипы общественно-деловой зоны

Общественно-деловая зона	
О-2	общественная специализированная застройка
	О-2.1 Административно-деловая
	О-2.2 Культурно-просветительских объектов
	О-2.3 Торгово-обслуживающих предприятий
	О-2.5 Школьных и дошкольных учреждений
	О-2.6 Лечебно-оздоровительных учреждений
	О-2.8 Культовых объектов

Допускается замена в пределах одного типа – зоны общественно-деловой специализированной застройки О-2, для следующих подтипов функциональной зоны: О-2.1, О-2.2, О-2.3, О-2.6, О-2.8.

Зона **общественной специализированной застройки (О-2)** формируются в непосредственной близости к территориям жилых и ландшафтно-рекреационных зон. Включают комплексы профильных объектов (административных, культурно-просветительных, торгово-обслуживающих, научно-образовательных, школьных и дошкольных, лечебно-оздоровительных, физкультурно-спортивных, культовых, рекреационных), а также объекты жилищно-гражданского строительства, зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Регламент строительный.

Таблица 9. Перечень объектов, разрешенных и запрещенных к размещению на территориях общественных зон.

Объекты строительства	О-2.1	О-2.2	О-2.3	О-2.5	О-2.6	О-2.8
Объекты органов государственного управления и местного (городского) самоуправления	О	В	В	В	В	В
Финансово-кредитные учреждения, здания проектных организаций, контролирующих органов, общественных организаций издательств и редакций	О	В	В	В	В	В
Торговые центры, фирменные и специализированные магазины	О	В	О	В	В	В
Оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные рынки	В	В	О	В	В	В
Рестораны, кафе, предприятия быстрого питания	О	О	О	О	О	О
Гостиницы	В	В	О	В	В	В

Объекты строительства	О-2.1	О-2.2	О-2.3	О-2.5	О-2.6	О-2.8
Парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, минипрачечные самообслуживания	В	В	О	В	В	В
Объекты почтовой связи и электросвязи	О	В	О	В	В	В
Театры, концертные залы, музеи, выставочные залы	В	О	В	В	В	В
Культовые учреждения	В	В	В	В	В	В
Дома культуры, библиотеки, информационные центры, видео салоны, центры досуга	В	О	В	В	В	В
Автозаправочные станции для легковых автомобилей	З	З	З	З	З	З
Инженерные объекты	В	В	В	В	В	В
Производственные объекты	В*	В*	В*	В*	В*	В*
Коммунальные объекты	З	З	З	З	З	З
Автостоянки временного хранения, подземные и встроенные гаражи для легковых автомобилей, общественные туалеты	О	О	О	О	О	О
Железнодорожные вокзалы, аэровокзалы, автовокзалы междугородних сообщений	З	З	З	З	З	З
Объекты озеленения	О	О	О	О	О	О
Клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, стадионы ручных игр, спортивные площадки	В	В	В	В	В	В
Учреждения общего среднего, дошкольного образования, профессионально технического образования	В	О	В	О	В	В
Специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры	В	В	В	В	О	В
Территориальные поликлиники, станции скорой помощи	В	В	В	В	О	В
Центры социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации	В	В	В	В	В	В
Многоквартирные жилые дома	В	В	В	В	В	В
Усадебные жилые дома	З	З	З	З	З	З

Режимы размещения:

- О – основное (разрешенное в общем порядке);
В – возможное (разрешенное в общем порядке);
З – запрещенное.

Примечание:

* производственные и коммунальные объекты, с санитарно-защитной зоной не более 50 м включительно, размещение которых не противоречит действующим санитарно-эпидемиологическим требованиям.

Параметры застройки и использования территории

Таблица 10. Интенсивность градостроительного освоения территорий общественно-деловой зоны.

Тип общественной зоны	Коэффициент интенсивности застройки территории*, K_d	Коэффициент застройки*, K_u
общественная специализированная застройка	0,3 – 1,2	0,2 и более

* Данные показатели могут быть уточнены на последующей стадии проектирования, но не более чем на 20%.

Таблица 11. Удельные соотношения общественных и жилых функций в общественно-деловой зоне.

Подтип зоны общественной застройки	Доля территорий, %	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
Специализированная застройка	от 60%	до 40%

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

Физические параметры объектов и участков

При застройке общественных территорий в границах проектирования необходимо учитывать требования по формированию целостной системы архитектурно-пространственной организации центральной части города, в эстетическом отношении архитектурных ансамблей, составу и размещению учреждений и предприятий социально-гарантированного обслуживания.

Формирование общественной застройки следует осуществлять с учетом следующих принципов:

высокая интегрированность и интенсивность использования общественных территорий;

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

высокий уровень озелененности и ландшафтного благоустройства;

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

соблюдение требований организации безопасной среды жизнедеятельности;

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

7.3.2.3. Регламенты функционального использования территорий в рекреационной зоне

Функциональный регламент.

Вид и типы зоны.

Вид зоны – рекреационная.

Типы зоны:

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

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

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.

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 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.

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

Параметры застройки и использования территории.

Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки устанавливаются в соответствии с требованиями действующей редакции Закона Республики Беларусь «О растительном мире» и ЭкоНП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»³. Таблица 10 приведена справочно.

Таблица 10. Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки.

Тип рекреационной зоны	Уровень благоустройства	Показатели освоения, %			Допустимые рекреационные нагрузки, чел./га
		застроенность, не более	тропиночно-прогулочная сеть с площадками отдыха, не более	озелененность, не менее	
P-1.1	Парковый. Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	5*	30*	65*	100-150
P-1.2	Парковый МАФ, дорожки, элементы озеленения	65*	34*	1*	40-70

* Параметры уточняются в зависимости от вида и разновидности озелененной территории в соответствии с требованиями ТНПА

В границах рекреационной зоны допускается реконструкция существующих проездов без расширения и дополнительной трассировки.

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»

7.3.2.4. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения

Вид зоны – ландшафтная специального назначения.

Типы зоны:

Л-1.1 – озеленение специального назначения;

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций. К озелененным территориям специального назначения относятся насаждения СЗЗ.

Отнесение озелененной территории к ландшафтной зоне специального назначения устанавливается при условии наличия или размещения озелененных территорий специального назначения на участках, составляющих не менее 70 процентов площади зоны.

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

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 инфраструктур, объектов общественного назначения, при условии выполнения требований к установлению санитарно-защитных зон.

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

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.

Параметры застройки и 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 70%.

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

7.3.2.5. Регламенты функционального использования территорий в зоне транспортной инфраструктуры

Регламент функциональный.

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

В Детальном плане зона транспортной инфраструктуры (Т) подразделяется в соответствии с таблицей Таблица 12.

Таблица 12. Типы и подтипы зоны транспортной инфраструктуры

Зона транспортной инфраструктуры		
Т-1	Транспортных коммуникаций	
	Т-1.1	Улиц и дорог
	Т-1.2	Проездов

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%.

Параметры застройки и использования территории.

Улицы населенного пункта представляют собой территории в границах красных линий комплексом инженерных сооружений, предназначенная для движения транспортных средств и пешеходов, обслуживания участников дорожного движения, а также размещения элементов благоустройства и прокладки инженерных сетей. Дальнейшее проектирование и реализация проектных решений уличной сети должна осуществляться в соответствии с графическим материалом ГМ-23 «Разбивочный план красных линий». Вдоль красных линий Детальным планом установлены линии регулирования застройки.

Проезды являются вспомогательными элементами уличной сети населенного пункта, обеспечивают транспортное обслуживание застройки на прилегающих к улицам территориях, не ограничиваются красными линиями и является элементом застройки. Конфигурация проездов и их

расположение в планировочной структуре объекта проектирования уточняются при последующем проектировании.

Таблица 13. Удельные соотношения транспортных и общественных функций в зоне транспортной инфраструктуры.

Тип зоны транспортной инфраструктуры	Доля территорий, %	
	доля территорий с профильной функцией	доля территорий с общественной застройкой
Транспортных коммуникаций	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.

Зоны транспортной инфраструктуры следует реализовывать с учетом принципа формирования единой и взаимоувязанной системы путей сообщения и сооружений, обеспечивающих потребность в удобных и безопасных коммуникациях пассажирских и грузовых потоков.

Регламент строительный для зоны транспортной инфраструктуры не устанавливается.

7.3.2.6. Регламенты функционального использования территорий в зоне инженерной инфраструктуры

Инженерная инфраструктура представляет собой совокупность инженерных сетей, капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и иных объектов обеспечивающих подачу ресурсов (вода, энергия, информация и другие коммуникации) на объекты потребления и в случае необходимости – отведение использованных ресурсов.

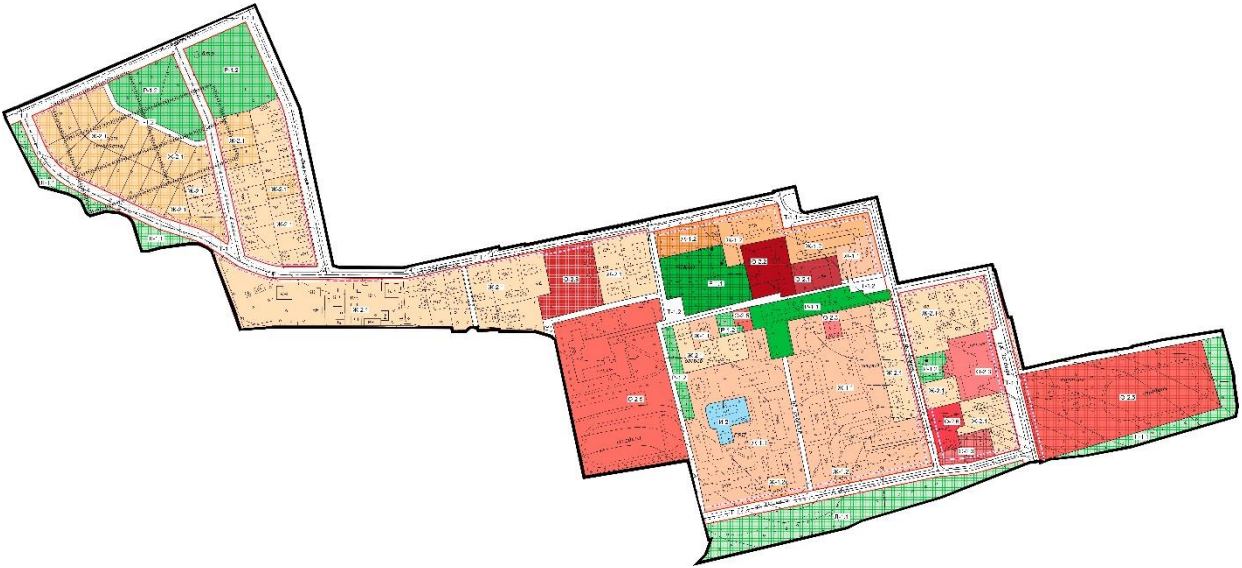
В соответствии с проектными решениями зона инженерной инфраструктуры (И) включает в себя зону головных инженерных сооружений (И-2), Таблица 14.

Таблица 14. Типы и подтипы зоны инженерной инфраструктуры

Зона инженерной инфраструктуры	
И-2	Головных инженерных сооружений

Регламент строительный для зоны инженерной инфраструктуры не устанавливается.

7.3.3. Режимы и регламенты Детального плана

			
Функциональный регламент			
типы зон:	Ж-1, Ж-2, О-2, Р-1, Т-1, И-2		
подтипы зон:	Ж-1.1, Ж-1.2, Ж-2.1, О-2.1, О-2.2, О-2.3, О-2.4, О-2.5, О-2.6, О-2.8, Р-1.1, Р-1.2		
этапы освоения	сущ., 1 этап, 2 этап см. чертеж 5.23-00.ГМ-10 «Детальный план»		
Регулируемые зоны:	—		
Строительный регламент			
границы застройки	см. чертеж 5.23-00.ГМ-10 «Детальный план»		
линии регулирования застройки*	3 м от «красных линий»;		
этажность застройки	до 5 этажей;		
коэффициент застройки	для жилой зоны: в соответствии с Таблица 6 для общественно-деловой зоны: в соответствии с Таблица 10		
коэффициент плотности застройки	для жилой зоны: в соответствии с Таблица 6 для общественно-деловой зоны: в соответствии с Таблица 10		
Регламент развития инфраструктуры			
Транспортная инфраструктура	сущ.	1 этап	2 этап
Протяженность уличной сети, в том числе по категориям улиц:			
Протяженность уличной сети, всего км, в том числе:	2,76	3,43	3,43

магистральных улиц общегородского значения, км	0,26	0,26	0,26
второстепенных жилых улиц, км	2,50	3,17	3,17
Автомобильные стоянки, парковки, машино-мест	–	35	35
Автомобильные парковки для объектов общественного назначения, машино- мест	71	106	106
Инженерная инфраструктура			
Общее водопотребление, тыс.куб.м/сут	0,20	0,30	0,30
Объем сточных вод, тыс.куб.м/сут	0,18	0,27	0,27
Суммарная электрическая нагрузка, МВт	1,05	1,36	1,36
Суммарное газопотребление, млн.куб.м/год	–	1,21	1,21
Суммарное теплопотребление, МВт	3,7	4,8	4,8
Количество номеров (портов) телефонной связи, тыс. номеров (портов)	0,63	0,70	0,70
Количество твердых коммунальных отходов, тыс.т/год	0,54	0,59	0,59
Территория, требующая инженерной подготовки, га	–	–	–
Специальный регламент			
Регламент по развитию транспортной инфраструктуры			
Транспортные коммуникации	Обеспечить транспортное обслуживание проектируемой застройки на прилегающих к улицам территориях при последующем проектировании.		
Существующие регламенты по охране окружающей среды			
Санитарно-гигиенические регламенты (санитарные разрывы)	Транспортные объекты, для которых установлены базовые санитарные разрывы: подъезд от автомобильной дороги М-1/Е-30 к г.Брест		

Природоохранные регламенты (ЗСО источников питьевого водоснабжения)	ЗСО источника питьевого водоснабжения – 3-й пояс ЗСО
Основные требования по охране окружающей среды при освоении территории	
Санитарно-гигиенические требования	Соблюдение допустимых уровней шума в зданиях и на жилой территории, в соответствии с требованиями СН 2.04.01-2020 «Защита от шума»
Природоохранные требования	Озеленение санитарных разрывов в соответствии с действующими градостроительными, санитарными нормами и правилами и ЭкоНиП 17.0.06-001-2017. Соблюдение режима 3-его пояса ЗСО водозабора, в соответствии с требованиями закона РБ «О питьевом водоснабжении».

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 жилой и общественной застройки, застройки территорий производственной зоны.

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

РАЗДЕЛ 8. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица измерения	Совр. сост. на 01.01.2023г	По Детальному плану	
			1 этап 2030 г.	2 этап 2040 г.
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения, в том числе:	тыс. чел.	1,13	1,22	1,19
Плотность населения	чел./га	31,2	33,68	32,85
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории в границах детального планирования	га/%	36,22/100	36,22/100	36,22/100
Площадь территорий отдельных функциональных зон:				
Жилая, в том числе:	га/%	13,80/38,10	16,75/46,25	16,75/46,25
многоквартирной застройки	га/%	6,3/17,41	6,6/18,22	6,6/18,22
малоэтажная (1 – 3 этажа)	га/%	5,34/14,74	5,34/14,74	5,34/14,74
среднеэтажная (4 – 5 этажей)	га/%	0,96/2,65	1,26/3,48	1,26/3,48
усадебной застройки	га/%	7,5/20,71	10,15/28,02	10,15/28,02
смешанной застройки	га/%	–	–	–
Общественно-деловая	га/%	6,85/18,91	7,60/20,98	7,60/20,98
Производственная	га/%	–	–	–
Рекреационная	га/%	0,59/1,63	3,36/9,28	3,36/9,28
Ландшафтная специального назначения	га/%	11,97/33,05	2,20/6,07	2,20/6,07
Транспортной инфраструктуры	га/%	2,79/7,7	6,09/16,81	6,09/16,81
Инженерной инфраструктуры	га/%	0,22/0,61	0,22/0,61	0,22/0,61
Специального назначения	га/%	–	–	–
Прочие	га/%	–	–	–
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОН				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. квартир (домов)/ тыс. кв. м	484/40,0	540/44,83	540/44,83
многоквартирного типа, в том числе:	тыс. квартир / тыс. кв. м	432/33,14	472/35,74	472/35,74
малоэтажного (1-3 этажа)	тыс. квартир / тыс. кв. м	303/22,85	303/22,85	303/22,85
среднеэтажного (4-5 этажей)	тыс. квартир / тыс. кв. м	129/10,29	169/12,89	169/12,89
усадебного типа, в том числе	тыс. домов/ тыс. кв. м	52/6,86	68/9,09	68/9,09

Показатели	Единица измерения	Совр. сост. на 01.01.2023г	По Детальному плану	
			1 этап 2030 г.	2 этап 2040 г.
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	кв. м./чел.	35,4	36,6	37,6
Прирост жилищного фонда	тыс. квартир/ тыс. кв. м	–	56/4,83	–
Средняя плотность жилищного фонда, в том числе:	ед./га кв. м/га	–	1636	–
усадебного	ед./га кв. м/га	–	840	–
многоквартирного	ед./га кв. м/га	–	8667	–
Жилищный фонд, подлежащий замене (сносу)	ед. квартир (домов) / тыс. кв. м. общ. пл.	–	–	–
4. ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗАСТРОЙКА				
Общая площадь производственной застройки	тыс.кв.м.	–	–	–
Численность работающих	чел.	–	–	–
5. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	мест	–	150	150
	мест/ тыс. жит.	–	123	126
Учреждения общего среднего образования	мест	320	641	641
	мест/ тыс. жит.	283	524	538
Открытые спортивные сооружения	га	0,58	1,08	1,08
	га/ тыс. жителей	0,5	0,9	0,9
Крытые спортивные сооружения	кв.м.	144,5	289	289
	кв.м./ тыс. жителей	128	128	128
Учреждения культуры	мест	240	240	240
	мест/ тыс. жит.	212	196	202
Библиотеки	тыс.ед. хранен.	6,3	14,3	14,3
	тыс.ед. хран./ тыс.жит.	5,6	11,7	12,0

Показатели	Единица измерения	Совр. сост. на 01.01.2023г	По Детальному плану	
			1 этап 2030 г.	2 этап 2040 г.
Кинотеатры	мест	–	–	–
	мест/ тыс.жит.	–	–	–
Поликлиники	пос./см.	40	40	40
	пос. см./ тыс.жит.	35	33	34
Торговые объекты	кв. м. торг. пл.	313	613	613
	м. кв./ тыс. жит.	277	501	515
Объекты общественного питания	мест	88	88	88
	мест/ тыс. жит.	78	72	74
Объекты почтовой связи	об-т	1	1	1
	об-т/ тыс.жит	0,9	0,8	0,8
6. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети, в том числе	км	2,76	3,43	3,43
магистральных улиц общегородского значения	км	0,26	0,26	0,26
второстепенных жилых улиц	км	2,50	3,17	3,17
Автомобильные стоянки, парковки	машино-мест	–	35	35
Автомобильные парковки для объектов общественного назначения	машино-мест	71	106	106
7. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	1,05	1,36	1,36
Суммарное теплотребление	МВт	3,7	4,8	4,8
Суммарное газопотребление	млн. м. куб./год	–	1,21	1,21
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	0,63	0,70	0,70
Общее водопотребление, в том числе:	тыс. м. куб./сутки	0,20	0,30	0,30
на питьевые нужды населения	тыс.куб.м/сут	0,19	0,20	0,20
Объем сточных вод (с учетом условно-чистых), в том числе:	тыс.куб.м/сут.	0,18	0,27	0,27
от населения	тыс.куб.м/сут	0,17	0,20	0,20
Территория, требующая инженерной подготовки	га	–	–	–
Количество твердых коммунальных отходов	тыс.т./год	0,54	0,59	0,59

Показатели	Единица измерения	Совр. сост. на 01.01.2023г	По Детальному плану	
			1 этап 2030 г.	2 этап 2040 г.
8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ГО И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС				
Средства оповещения	ед.	1	2	2
Пожарные депо	ед.	1	1	1
9. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Озелененность территории	%	54,0	42,5	42,5
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования в границах проектирования	м ² /чел.	5,2	28,2	28,2
Площадь санитарно-защитных зон*	га	–	–	–
Площадь ООПТ и их зон охраны	га	–	–	–
10. ОХРАНА СРЕДЫ МАТЕРИАЛЬНЫХ НЕДВИЖИМЫХ МАТЕРИАЛЬНЫХ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫХ ЦЕННОСТЕЙ				
Площадь охранных зон	га	–	–	–
Площадь зоны регулируемой застройки	га	–	–	–
Площадь зоны охраны ландшафта историко-культурной ценности	га	–	–	–
Площадь зоны охраны культурного пласта (слоя) историко-культурной ценности	га	–	–	–
* Приведена общая площадь территории в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов без учета площади объектов, для которых они установлены.				