

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

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

Заказчик: Мядельский районный исполнительный комитет

н/с

Объект № 23.19

Инв. №

Экз. №

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН АГ. НАРОЧЬ И К.П. НАРОЧЬ
МЯДЕЛЬСКОГО РАЙОНА С ПРОЕКТОМ ДЕТАЛЬНОГО
ПЛАНИРОВАНИЯ**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН

23.19-00. ОП-2

Директор предприятия

А.Н.Хижняк

Заместитель директора

Ю.Н.Винников

Начальник АПМ

Д.К.Мороз

Главный архитектор проекта

А.Н.Ислямов

октябрь, 2021 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

Обозначение	Наименование	Масштаб		Инв.№
23.19-00.ОП-1	Основные положения территориального развития. Градостроительные регламенты. Генеральный план.		н/с	38861
23.19-00.ОП-2	Основные положения территориального развития. Градостроительные регламенты. Детальный план.		н/с	38862
23.19-00.ПЗ-1	Пояснительная записка. Генеральный план		дсп	26330
23.19-00.ПЗ-2	Пояснительная записка. Детальный план		дсп	26331
23.19-00.ПЗ-3	Пояснительная записка. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны (ИТМГОиЧС)		дсп	26332
23.19-00.ПЗ-4	Пояснительная записка. Специализированные расчеты к разделу «Охрана окружающей среды»		н/с	38863
23.19-00.КГМ-1	Комплект графических материалов № 1 (Генеральный план)		дсп	26344
23.19-00.ГМ-1	Стратегический план	М 1:25000	дсп	26361
23.19-00.ГМ-2	Опорный план. Схема существующего состояния окружающей среды	М 1:5000	дсп	26333
23.19-00.ГМ-3	Генеральный план. Схема функционального зонирования	М 1:5000	дсп	26334
23.19-00.ГМ-4	Опорный историко-архитектурный план	М 1:5000	дсп	26360
23.19-00.ГМ-5	Схема развития транспортной инфраструктуры	М 1:5000	дсп	26335
23.19-00.ГМ-6	Типовые поперечные профили основных улиц	М 1:200	н/с	38864
23.19-00.ГМ-7	Схема электроснабжения и связи	М 1:5000	дсп	26336
23.19-00.ГМ-8	Схема теплоснабжения	М 1:5000	дсп	26337
23.19-00.ГМ-9	Схема газоснабжения	М 1:5000	дсп	26338
23.19-00.ГМ-10	Схема водоснабжения и канализации	М 1:5000	дсп	26339
23.19-00.ГМ-11	Схема инженерной подготовки территории и дождевой канализации	М 1:5000	дсп	26340
23.19-00.ГМ-12	Схема инженерно-геологического районирования для строительства	М 1:5000	дсп	26341
23.19-00.ГМ-13	Схема прогнозируемого состояния окружающей среды	М 1:5000	дсп	26342
23.19-00.ГМ-14	Схема оценки возможной обстановки при угрозе и возникновению ЧС природного и техногенного характера (в составе ПЗ-3)	М 1:5000	дсп	26343
23.19-00.КГМ-2	Комплект графических материалов № 2 (Детальный план)		дсп	26354
23.19-00.ГМ-15	Схема размещения проектируемой территории в плане населенного пункта	М 1:10 000	н/с	38865
23.19-00.ГМ-16	Опорный план. Схема существующего состояния окружающей среды	М 1:2000	дсп	26345

23.19-00.ГМ-17	Детальный план	М 1:2000	дсп	26346
23.19-00.ГМ-18	Эскиз застройки	М 1:2000	дсп	26347
23.19-00.ГМ-19	Схема уличной сети и транспортного обслуживания	М 1:2000	дсп	26348
23.19-00.ГМ-20	Разбивочный план красных линий	М 1:2000	н/с	38866
23.19-00.ГМ-21	Поперечные профили улиц	М 1:200	н/с	38867
23.19-00.ГМ-22	Схема электроснабжения и связи	М 1:2000	дсп	26349
23.19-00.ГМ-23	Схема теплогазоснабжения	М 1:2000	дсп	26350
23.19-00.ГМ-24	Схема водоснабжения и канализации	М 1:2000	дсп	26351
23.19-00.ГМ-25	Схема инженерной подготовки территории и дождевой канализации.	М 1:2000	дсп	26352
23.19-00.ГМ-26	Схема прогнозируемого состояния окружающей среды	М 1:2000	дсп	26353
Экспозиционные материалы				
23.19-00.ГМ-1Э	Стратегический план	М 1:5000	дсп	26362
23.19-00.ГМ-2Э	Опорный план	М 1:5000	дсп	26356
23.19-00.ГМ-3Э	Генеральный план	М 1:5000	дсп	26357
23.19-00.ГМ-17Э	Детальный план	М 1:2000	дсп	26358
23.19-00.ГМ-18Э	Эскиз застройки	М 1:2000	дсп	26359
Электронная версия проекта				
23.19-00.ЭВП	Электронная версия проекта	1CD	дсп	26355

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.....	7
1.1. Цели и задачи градостроительного развития	7
1.2. Положение проектируемого района в плане населенного пункта	7
1.3. Техничко-экономическое обоснование	7
1.4. Планировочная организация, функциональное зонирование.....	8
1.5. Развитие системы озелененных территорий, физической культуры и спорта	9
1.6. Развитие транспортного обслуживания.....	10
1.7. Развитие инженерной инфраструктуры.....	11
1.8. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды	14
1.9. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций	16
РАЗДЕЛ 2. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ	17
2.1. Жилищное строительство и развитие системы общественного обслуживания	17
2.2. Развитие транспортной инфраструктуры	18
2.3. Развитие инженерной инфраструктуры.....	18
2.4. Охрана окружающей среды	20
соблюдение режимов санитарно-защитных и охранных зон объектов инженерной инфраструктуры.	21
2.5. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций	21
РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	22
3.1. Цели регламентов.....	22
3.2. Система регламентов	22
3.3. Типология функциональных зон	26
РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА	38
ПРИЛОЖЕНИЕ	40

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект «Генеральный план аг. Нарочь и к.п. Нарочь Мядельского района с проектом детального планирования» разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» на основании решения Мядельского районного исполнительного комитета от 02.05.2019 № 570, согласно договора № 23.19 от 04.05.2019 №23.19 и в соответствии с заданием на проектирование Мядельского районного исполнительного комитета.

Детальный план разработанный на территории к.п.Нарочь выполнен в соответствии с Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 года № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» и является градостроительным проектом детального планирования определяющим стратегию градостроительного развития территории в границах детального плана.

В основу градостроительного проекта положены действующие программные и прогнозные документы, определяющие направления и приоритеты социально-экономического и градостроительного развития.

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

Целью и задачами градостроительного проекта является разработка проекта детального планирования на территории к.п. Нарочь с учетом перспективной численности населения, жилых домов, объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, мероприятий по благоустройству и озеленению территории.

Проект детального плана на территории к.п. Нарочь разработан на электронно-растровом топографическом плане масштаба 1:2 000 изготовленном на основе данных из земельно-информационной системы Мядельского района, созданной РУП «Белкартгеоцентр». Данный материал был приобретен в РУП «Белгеодезия» (Госкартгеоцентр).

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

Проект детального плана разработан в соответствии с проектными предложениями параллельно разработанного генерального плана. Детальный план конкретизирует решения генерального плана и определяет стратегию дальнейшего развития.

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

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

Для одной и той же территории может быть действителен только один градостроительный проект детального планирования. Положения детального плана могут уточняться на последующих стадиях строительного проектирования без корректировки документа в целом.

Детальный план на территории к.п. Нарочь Мядельского района разработан на информационной базе и исходных данных на 1 января 2021 г.

Проектом установлены следующие этапы планирования:

первый этап – 2030 год;

второй этап (расчетный срок) – 2035 год.

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1.1. Цели и задачи градостроительного развития

Главными целями градостроительного освоения являются:

реализация программы жилищной политики;

комплексное развитие данной территории в увязке с планировочной и функциональной организацией курортного поселка и агрогородка как единого градостроительного образования;

формирование комфортной и безопасной для проживания, сомасштабной человеку жилой среды.

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

Утвержденный Детальный план является основанием для регулирования инвестиционных процессов и установления градостроительных требований (градостроительных регламентов) к её использованию и застройке.

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

1.2. Положение проектируемого района в плане населенного пункта

Район проектирования детального плана размещается в северной части курортного поселка в границах улиц Садовая, Октябрьская, Аэродромная.

В соответствии с предложениями генерального плана в границах разрабатываемого детального плана предусматривается размещение квартала жилой многоквартирной застройки на первом и втором этапах, формирование общественного подцентра на первом этапе.

Предусматривается совершенствование существующей уличной сети.

1.3. Технико-экономическое обоснование

Территория в границах детального плана застройки в аг. Нарочь – к.п. Нарочь составляет 26,2 га.

Расчетная численность населения в границах ДП:

- Современное население – 0,4 тыс. чел.;

- I этап – 1,0 тыс. чел.;

- II этап – 1,6 тыс. чел.

Жилищный фонд (всего):

- существующий – 7,1 тыс. кв.м на 157 квартир (домов);

- I этап – 27,4 тыс. кв.м на 447 квартир (домов);

- II этап – 47,7 тыс. кв.м на 737 квартир (домов).

Новое строительство:

- I этап – 20,3 тыс. кв.м – многоквартирный жилищный фонд – 290 квартир (100%);

- II этап – 20,3 тыс. кв.м – многоквартирный жилищный фонд – 290 квартир (100%).

Обеспеченность:

- существующая – 17,8 кв.м/чел.;

- I этап – 27,3 кв.м/чел.;

- II этап – 29,8 кв.м/чел.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства в границах ДП определена в параметрах 9,9 га для многоквартирного строительства, в том числе в период 1 очереди – 4,7 га, в период 2 очереди – 5,3 га.

Определено строительство в период 1 очереди реализации настоящего детального планов учреждения дошкольного образования (детский сад), нового корпуса средней школы, модернизации территории рынка, строительства многофункционального комплекса, который будет включать в себя торговые объекты, объекты общественного питания и бытового обслуживания. Весь перечень социально-гарантированных услуг населения нового жилого района будет получать на объектах в застроенной части курортного поселка.

1.4. Планировочная организация, функциональное зонирование

Район нового многоквартирного строительства формируется вдоль существующей улицы Садовая в северной части курортного поселка. Транспортное сообщение проектируемого жилого района осуществляется за счет проездов, имеющих выходы на ул. Садовая, с целью рационального использования территорий под жилую застройку и максимально бережного преобразования сложившейся территории.

Функциональное зонирование территории определяется с целью регулирования инвестиционных процессов в части установления градостроительных регламентов использования и застройки проектируемого квартала.

Детальным планом определены территории для размещения следующих основных функциональных зон:

Общественно-деловая зона (О)

Общественная зона рассматриваемого района представлена территорией существующего рынка, которую проектом предлагается развивать с возможностью размещения объектов торгового и бытового обслуживания населения: магазин, кафе, парикмахерская, отделение банка и прочее.

Жилая зона (Ж)

К жилой зоне относятся территории жилой многоквартирной застройки. Проектом предусмотрено доосвоение квартала существующей жилой многоквартирной застройки на первом и втором этапах. Проектируемая жилая застройка запланирована на первом и втором этапе вдоль ул. Садовая.

Транспортной инфраструктуры (Т)

Данная функциональная зона представлена территорией в границах красных линий, местами хранения автомобильного транспорта и территорией под размещение станции техобслуживания автомобилей.

1.5. Развитие системы озелененных территорий, физической культуры и спорта

Озелененные территории общего пользования в границах детального плана представлены сквером у школы, лесом ГПУ «НП «Нарочанский», озелененными территориями специального назначения. Обеспечение населения нормативом обеспеченности озелененными территориями общего пользования будет осуществляться озелененными территориями за границами детального плана в границах к.п.Нарочь.

В границах детального плана озелененные территории в зависимости от типа их преимущественного использования и функционального назначения представлены следующими группами:

Р-1.2 – озелененные территории общего пользования со средними рекреационными нагрузками;

Р-3 – озелененные территории в границах ООПТ и местах произрастания дикорастущих растений, относящихся к видам включенным в Красную Книгу Республики Беларусь;

Л-1.1 озелененные территории ограниченного пользования; насаждения улиц и дорог (в составе озелененных территорий ограниченного пользования).

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах проекта детального плана составит около 10,0 га.

Озелененные территория специального назначения в границах детального плана составят около 0,7 га.

В соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001 (таблица Б.6), показатель обеспеченности озелененными территориями общего пользования на расчетный срок принят **не менее 10 м²** на одного человека.

При проектируемом количестве жителей в границах детального плана (1600 чел.) необходимая площадь озелененных территорий общего пользования должна составлять не менее 1,6 га.

Настоящим проектом предусматривается увеличение площади благоустроенных озелененных территорий общего пользования до 2,26 га, а также увеличение уровня благоустройства существующих объектов системы озелененных территорий курортного поселка Нарочь. **Показатель**

обеспеченности озелененными территориями общего пользования составит 5,9 м²/человека. Недостаток озелененных территорий общего пользования будет компенсироваться за счет озелененных территорий общего пользования курортного поселка и агрогородка в радиусе доступности.

1.6. Развитие транспортного обслуживания

Транспортная и пассажирская связь проектируемого района с центром и другими жилыми районами городского поселка осуществляется по главной улице и по основным жилым улицам: ул. Аэродромная, ул. Садовая и ул. Октябрьская.

Основу транспортно-планировочной структуры района составляют: главные улицы (категория Г) – ул. Аэродромная, ул. Садовая; основная жилая улица (категория Ж) – ул. Октябрьская.

В проекте на первом этапе предлагается реконструкция улиц Аэродромная и Садовая. Также предлагается организация вело-пешеходной улицы на продолжении ул. Октябрьской (Ж).

Общая протяженность магистрально-уличной сети на территории проектируемого района составит 1,18 км, плотность – 4,54 км/кв.км, в том числе главных улиц – 4,0 км/кв.км.

В соответствии с положениями «Концепции развития велосипедного движения Республики Беларусь» для достижения доли поездок на велосипедах 15%-20% в проекте предлагается устройство велодорожек и велополос по улицам, где это позволяют сделать габариты улиц в «красных линиях», а также в зеленой зоне.

В настоящее время обслуживание курортного поселка пассажирским транспортом осуществляется пригородными и междугородними маршрутами автобуса и частными маршрутками. Отправление пассажиров осуществляется с автовокзала по ул. Октябрьская 37.

В проекте предлагается размещение остановочных пунктов пассажирского транспорта с устройством заездных карманов по ул. Садовая.

Транспортно-обслуживающие устройства

Для организации хранения автомобилей, принадлежащих гражданам, необходимо строительство на территории проектируемого района автостоянок и парковок.

Потребность гаражей на существующий и расчетные сроки составляет 737 машино-мест. Размещение предполагается на внутриквартальных территориях многоквартирной жилой застройки.

Предусматривается строительство:

парковок у объектов культурно-бытового назначения с общим количеством машино-мест – 113;

парковок для обслуживания жителей многоквартирной застройки с общим количеством машино-мест – 699.

1.7. Развитие инженерной инфраструктуры

Основная задача - повышение надежности и эффективности системы инженерного обеспечения рассматриваемой территории детального плана путем последовательного развития. Для выполнения этой задачи предусматриваются следующие мероприятия по отдельным видам инженерного обеспечения, которые могут быть откорректированы согласно требований Закона Республики Беларусь от 05.07.2004 N 300-3 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» в составе градостроительных проектов специального планирования или на последующих стадиях проектирования в зависимости от принятых архитектурно-планировочных решений.

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры носят рекомендательный характер.

По электроснабжению

Развитие системы электроснабжения территории детального плана от подстанции (далее – ПС) 35/10 кВ «Купа» с реконструкцией, предусматривающей перевод на напряжение 110 кВ и повышение трансформаторной мощности, через существующие и проектируемые трансформаторные подстанции (далее – ТП) 10/0,4 кВ. Реконструкция существующих сетей и сооружений электроснабжения 10 кВ с повышением трансформаторной мощности в случае организации отопления, горячего водоснабжения и пищевого приготовления с использованием электрической энергии, при необходимости, для возможности оперативного управления энергосистемой.

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

Перекладка участков распределительных сетей, попадающих под пятно застройки, изношенных сетей и сооружений, при необходимости.

По газоснабжению

Развитие системы газоснабжения территории детального плана от газораспределительной станции ГРС «Занарочь».

Строительство ШРП, газопроводов высокого ($P=1,2$ МПа) и низкого давления ($P=0,005$ МПа).

Демонтаж участка газопровода высокого давления попадающего под пятно застройки.

Реконструкция (перекладка), при необходимости, участков газопроводов: при выявлении несоответствия диаметров труб поступающим расходам природного газа с учетом новых подключений; имеющих сверхнормативный срок эксплуатации; попадающих под пятно строительства в увязке со строительством новых и благоустройством существующих улиц и территорий.

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

По теплоснабжению

Развитие существующей централизованной системы теплоснабжения к.п.Нарочь с использованием в качестве основного теплоисточника котельную «Воронцы», с учетом реконструкции газовой части котельной.

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

Поэтапная реконструкция существующих тепловых сетей и строительство новых тепломагистралей для подключения потребителей перспективных районов с применением энергоэффективных конструкций и технологий.

По связи

Размещение коммутационного оборудования новых технологий (xPON) на период полного освоения будет произведено в помещениях существующих автоматических станций (далее – АТС).

Строительство новой кабельной телефонной канализации по уличной сети к проектируемой застройке.

Внедрение нового стандарта сотовой подвижной электросвязи, предназначенного для предоставления услуг ультраширокополосного доступа, гарантированной передачи данных с минимальными задержками, обеспечения взаимодействия огромного количества устройств технологии Интернета вещей, межмашинного обмена данными, развития концепций «умный дом» и «умный город».

Реконструкция (перекладка) существующих линейных сооружений связи, при необходимости.

Водоснабжение

Развитие централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения низкого давления с подключением к существующим сетям и обеспечением водопроводом всей новой и существующей застройки.

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

Строительство кольцевых водопроводных сетей с обеспечением водой всех потребителей детального плана.

Водоотведение (канализация)

Развитие системы водоотведения (канализации) с подачей хозяйственно-бытовых сточных вод в существующую систему водоотведения

(канализации), подлежащую реконструкции в соответствии с решениями «Генерального плана аг. Нарочь и к.п. Нарочь».

Строительство КНС мини с напорными трубопроводами, самотечных канализационных сетей.

Проведение инвентаризации канализационных сетей с целью выявления несоответствия диаметров труб поступающим сточным водам с учетом новых подключений. Реконструкция (перекладка) канализационных сетей с увеличением диаметра, при необходимости. Перекладка канализационных сетей, попадающих под пятно застройки при необходимости.

Санитарная очистка территории

Развитие и усовершенствование планово-регулярной системы санитарной очистки территории в границах детального плана в соответствии с утвержденными решениями генерального плана города и «Концепция создания объектов по сортировке и использованию коммунальных отходов (далее КО) и полигонов для их захоронения». Максимальное вовлечение отходов в оборот в качестве вторичного сырья.

Дальнейшее развитие системы раздельного сбора коммунальных отходов с отгрузкой вторичных материальных ресурсов (далее ВМР) на переработку.

Установка контейнеров на специальных огражденных площадках, для сбора коммунальных отходов.

Организация системы сбора, использования и обезвреживания сложнбытовой техники от населения.

Организация заготовительных пунктов приема ВМР.

Захоронение КО от объектов здравоохранения в соответствии с Постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 07.02.2018г. №14 «Об утверждении санитарных норм и правил «Санитарно-эпидемиологические требования к обращению с медицинскими отходами».

По вертикальной планировке:

Вертикальная планировка уличной сети в виде высотных отметок и проектных уклонов в характерных местах рельефа, в соответствии с ТКП 45-3.03-227-2010 – «Улицы населённых пунктов», с учетом их функционального назначения (классификации), гидрологических условий.

По дождевой канализации

Строительство закрытых сетей дождевой канализации.

Строительством локальных очистных сооружений закрытого типа на выпусках в водные объекты.

Организация выпуска очищенных поверхностных сточных вод в водные объекты с соблюдением действующих требований Водного кодекса Республики Беларусь.

1.8. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды

Система мер по оптимизации окружающей среды предлагается с учетом оценки природных особенностей, характера и степени техногенных нагрузок, определяющих экологические условия и предпосылки градостроительного использования и развития территории детального планирования квартала жилой многоквартирной застройки к.п.Нарочь.

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

соблюдение режимов охраны и использования зон санитарной охраны ведомственных водозаборов и локальных артезианских скважин на территории населенного пункта;

соблюдение режимов санитарно-защитных и охранных зон объектов инженерной инфраструктуры;

предусмотреть при освоении новых территорий под застройку: максимально возможный уровень озелененности в соответствии с регламентами настоящего Детального плана;

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

формирование насаждений улиц и дорог, направленное на снижение поступления загрязняющих веществ в природные среды от низких источников загрязнения (автомобильный транспорт)

выполнение нормативов озелененности территорий детального плана в соответствии с требованиями таблицы Б8 экологических норм и правил ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности».

дальнейшее развитие системы раздельного сбора коммунальных отходов от населения с учетом извлечения ВМР, с отгрузкой вторсырья на переработку;

установка контейнеров с оборудованием специальных контейнерных площадок в районах усадебной застройки, новой многоквартирной застройки на внутриквартальных и других территориях городского поселка.

Необходимо предусмотреть при освоении территорий, на время строительства установку большегрузных емкостей (контейнеры, прицепы) для временного хранения строительных отходов. Отходы, образующиеся при строительстве, до завершения строительства и ввода объектов в эксплуатацию подлежат вывозу строительными организациями на специально выделенные участки. По завершению строительных работ необходимо провести санитарную очистку, благоустройство и озеленение нарушенных территорий.

Предусмотреть при прокладке улиц применение дорожных покрытий, обеспечивающих наименьший уровень шума и запыленности. Выбор материалов для дорожных покрытий должен выполняться с учетом влияния на окружающую среду.

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.

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

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

По развитию и модернизации системы оповещения

Для оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС произвести: развитие системы оповещения на стадиях разработки проектно-сметной строительной документации;

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

Мероприятия по противопожарной защите территории.

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов: учитывать требования по нормированию расстояний от границ усадебной жилой застройки до границ:

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;

лесного массива лиственных пород не менее 15 м;

учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями;

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

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

предусмотреть строительство пожарных водоемов и резервуаров согласно СН-2.02.02-2019;

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

Мероприятия по повышению устойчивости функционирования проектируемой территории при возникновении ЧС.

Для повышения устойчивости функционирования проектируемой территории при возникновении ЧС предлагается:

застройку проектируемой территории осуществлять с учетом дислокации аварийно-спасательных подразделений и их оснащением специальной пожарной аварийно-спасательной техникой;

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

РАЗДЕЛ 2. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

2.1. Жилищное строительство и развитие системы общественного обслуживания

В соответствии с первым этапом реализации проекта до 2035 года предусмотрена программа первоочередных мероприятий.

Жилищное строительство:

новое строительство всего – 20,3 тыс. кв. м на 290 квартир (домов) – многоквартирное жилищное строительство;

структура новой застройки: 100% – многоквартирная;

потребность в новых территориях для многоквартирного жилищного строительства всего – 4,7 га.

Система общественного обслуживания:

повышать качество обслуживания – приоритетное направление развития сферы обслуживания;

строительство учреждения дошкольного образования (детского сада) вместимостью 120 мест;

строительство нового корпуса средней школы вместимостью 250 мест;

расширение сети торговли на 300 кв. м торговой площади;

модернизация территории рынка мощностью 100 торговых мест;

строительство многофункционального комплекса, в том числе с объектами торговли (300,0 кв. м торговой площади), объектом общественного питания (20 посадочных мест) и объектами бытового обслуживания (3 объекта) (таблица 2.1).

Таблица 2.1. Размещение и вместимость проектируемых объектов социально-гарантированного обслуживания в границах детального плана в аг. Нарочь – к.п. Нарочь

Наименование объектов	Единица измерения вместимости (мощности)	Вместимость существующая	Новое строительство - всего	в том числе		Вместимость (мощность) на конец расчетного срока
				1 этап	2 этап	
Учреждение дошкольного образования	мест		120	120		120
Учреждения общего среднего образования	мест	510	250	250		760
Рынок	торг. мест	100				100
Объекты торговли	кв.м торг. площади	70	600	300	300	670
Многофункциональный комплекс, в	объект		1	1		1

Наименование объектов	Единица измерения вместимости (мощности)	Вместимость существующая	Новое строительство - всего	в том числе		Вместимость (мощность) на конец расчетного срока
				1 этап	2 этап	
том числе с объектами:						
• торговли	кв.м торг. площади		300	300		300
• бытового обслуживания	объект		3	3		3
• общественного питания	посадочных мест		20	20		20

2.2. Развитие транспортной инфраструктуры

На первом этапе освоения предлагается:

организация вело-пешеходной улицы с устройством пешеходной и велосипедной дорожек на продолжении ул. Октябрьской (Ж) культурно-бытового назначения;

строительство автостоянок и автопарковок (с учетом существующих) – 405 машино-мест;

реконструкция улиц Аэродромная и Садовая – 1,04 км.

2.3. Развитие инженерной инфраструктуры

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры носят рекомендательный характер.

По электроснабжению

Строительство ТП 10/0,4 кВ и распределительных КЛ 10 кВ для связи новых и существующих ТП-10/0,4 кВ между собой.

По газоснабжению

Строительство ШРП, газопроводов высокого ($P=1,2$ МПа) и низкого давления ($P=0,005$ МПа).

Демонтаж участка газопровода высокого давления попадающего под пятно застройки

Реконструкция (перекладка), при необходимости, участков газопроводов: при выявлении несоответствия диаметров труб поступающим расходам природного газа с учетом новых подключений; имеющих сверхнормативный срок эксплуатации; попадающих под пятно строительства в увязке со строительством новых и благоустройством существующих улиц и территорий.

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

По теплоснабжению

Развитие существующей централизованной системы теплоснабжения к.п.Нарочь с использованием в качестве основного теплоисточника котельную «Воронцы», с учетом реконструкции газовой части котельной.

Организация централизованного теплоснабжения первоочередной многоквартирной застройки от котельной «Воронцы» или, как вариант, организация децентрализованного теплоснабжения (локальные котельные, поквартирное отопление с использованием электрической энергии, природного газа).

Поэтапная реконструкция существующих тепловых сетей и строительство новых тепломагистралей для подключения потребителей перспективных районов с применением энергоэффективных конструкций и технологий.

По связи

Размещение коммутационного оборудования новых технологий (xPON) на период полного освоения будет произведено в помещениях существующей автоматической телефонной станции (далее – АТС).

Строительство новой кабельной телефонной канализации по уличной сети к проектируемой застройке.

Внедрение нового стандарта сотовой подвижной электросвязи, предназначенного для предоставления услуг ультраширокополосного доступа, гарантированной передачи данных с минимальными задержками, обеспечения взаимодействия огромного количества устройств технологии Интернета вещей, межмашинного обмена данными.

Реконструкция (перекладка) существующих линейных сооружений связи, при необходимости.

Водоснабжение

Проведение инвентаризации водопроводных сетей с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений. Реконструкция (перекладка) водопроводных сетей с увеличением диаметра, при необходимости. Реконструкция (перекладка) изношенных водопроводных сетей согласно программы реконструкции и строительства дорожно-уличной сети. Перекладка водопроводных сетей, попадающих под пятно застройки при необходимости.

Строительство кольцевых водопроводных сетей с охватом всей застройки с обеспечением водопроводом всех зданий.

Водоотведение (канализация)

Строительство КНС мини с напорными трубопроводами и самотечных канализационных сетей.

Проведение инвентаризации канализационных сетей с целью выявления несоответствия диаметров труб поступающим сточным водам с учетом новых

подключений. Реконструкция (перекладка) канализационных сетей с увеличением диаметра, при необходимости. Перекладка канализационных сетей, попадающих под пятно застройки при необходимости.

Санитарная очистка территории

Дальнейшее развитие системы раздельного сбора коммунальных отходов с отгрузкой вторичных материальных ресурсов (далее ВМР) на переработку.

Установка контейнеров на специальных огражденных площадках, для сбора коммунальных отходов.

Организация системы сбора, использования и обезвреживания сложнobyтовой техники от населения.

Организация заготовительных пунктов приема ВМР.

По вертикальной планировке:

Вертикальная планировка уличной сети в виде высотных отметок и проектных уклонов в характерных местах рельефа, в соответствии с ТКП 45-3.03-227-2010 – «Улицы населённых пунктов», с учетом их функционального назначения (классификации), гидрологических условий.

По дождевой канализации

Строительство закрытых сетей дождевой канализации.

Строительством локальных очистных сооружений закрытого типа на выпусках в водные объекты.

Организация выпуска очищенных поверхностных сточных вод в водные объекты с соблюдением действующих требований Водного кодекса Республики Беларусь.

2.4. Охрана окружающей среды

Организация и озеленение санитарно-защитной зоны от проектируемого объекта (станция технического обслуживания) в размере не более 50 м с соблюдением постановления Совета Министров от 11.12.2019 г. №847 «Об утверждении специфических санитарно-эпидемиологических требований»;

организация и озеленение санитарно-защитной зоны от рынка «ЮНИСИНВЕСТ» в размере не более 50 м с соблюдением постановления Совета Министров от 11.12.2019 г. №847 «Об утверждении специфических санитарно-эпидемиологических требований»;

установление и соблюдение режимов размеров санитарных разрывов от проектируемых мест хранения автотранспорта в соответствии с приложением 2 постановления Совета Министров от 11.12.2019 г. №847 «Об утверждении специфических санитарно-эпидемиологических требований»;

соблюдение режимов охраны и использования зон санитарной охраны ведомственных водозаборов и локальных артезианских скважин на территории населенного пункта;

**соблюдение режимов санитарно-защитных и охранных зон
объектов инженерной инфраструктуры.**

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

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновении ЧС:

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

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

установку одного эфирного радиоприемника во вновь возводимых многоквартирных, в каждой квартире блокированных и многоквартирных жилых домов;

учитывать требования по нормированию расстояний от границ усадебной жилой застройки до границ:

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;

лесного массива лиственных пород не менее 15 м;

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

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

предусмотреть строительство пожарных водоемов и резервуаров согласно СН-2.02.02-2019;

учитывать мероприятия по гражданской обороне.

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

3.1. Цели регламентов

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

В соответствии с генеральным планом курортного поселка преимущественной функцией на рассматриваемой территории является жилая многоквартирная и общественная застройка.

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

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

Тип функционального назначения определяется по приоритетному использованию (не менее 50%), что не исключает другое назначение, соответствующее тем же градостроительным параметрам, но более востребованное.

Режимы и регламенты устанавливают перечень типов и видов функциональных и регулируемых зон в пределах рассматриваемого района.

3.2. Система регламентов

Виды градостроительных регламентов					
А	Б	В	Г	Д	Е
Типы функциональных зон	Виды строительных объектов	Параметры застройки	Формы освоения	Планировочные ограничения	Порядок осуществления АГД
1. Жилые зоны - Ж 2. Общественные зоны - О 3. Рекреационные зоны - Р 4. Ландшафтные	Перечни основных и дополнительных объектов с режимами «приоритетного», «возможного», «запрещенного» размещения в зонах:	1. Интенсивность градостроительного освоения, соотношение видов застройки и использования территории, % 2. Застроенность, озелененность, %	1. Режим «новое освоение» для территорий находящихся в пределах перспективной городской черты	Регулирующие зоны: 1. Зоны структурно-планировочных элементов населенного пункта 2. Зоны транспортных сооружений и коммуникаций	1. «Общий» упрощенный порядок осуществления АГД при соответствии заявки регламентам детального плана в части вида и параметров застройки

специального назначения - Л 5.Зоны транспортной инфраструктуры - Т	жилых общественных транспортных рекреационных ландшафтных специального назначения	3. Физические параметры объектов и участков (м, м ² , м ³ , га, км ²)		3. Зоны природоохранные 5.Зоны санитарно-защитные	2. «Специальный» порядок осуществления АГД при заявке на размещение объекта, отнесенного детальным планом к режиму возможного - «В» размещения; при отклонении от нормативных параметров застройки в режиме вынужденного несоответствия; 3. Невозможность осуществления АГД для объектов, запрещенных к размещению в соответствующей зоне (режим «3»)
---	---	---	--	--	--

Регулирование развития градостроительных зон населенного пункта основано на системе регламентов, включающей следующие виды.

Регламент А. Тип основного функционального назначения зоны

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

Регламент Б. Разрешенный вид застройки

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

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

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

Регламент В. Параметры застройки

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

- соотношение видов застройки и использование территории;
- показатели застроенности и озелененности;
- физические параметры объектов застройки;
- плотность жилищного фонда;
- плотность населения;
- коэффициент застройки.

На стадии детального градостроительного 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.

Регламент Г. Формы освоения зон и участков

устанавливаются с учетом нормативных параметров и регламентов. Не допускается повышение или понижение плотности застройки и принципиальное изменение видового состава застройки, при котором может поменяться тип функциональной зоны. Запрещается изменение границ землепользования, если это ведет к указанным изменениям. Изъятие сельскохозяйственных, специальных или резервных земель осуществляется в порядке, установленном законодательством, осуществление на них

строительства в соответствии с регламентами. Данная форма освоения определена как «освоение новых территорий» или «новое освоение».

Регламент Д. Обосновывающий – Система планировочных ограничений

устанавливается с помощью типов «регулирующих зон», которые отличаются от «функциональных зон», тем, что не являются физическим базисом и целью развития города, не могут приватизироваться и быть объектом недвижимости, но выполняют задачу управления функциональными зонами и являются дополнительным обосновывающим фактором для основных регламентов застройки.

Вместе с тем отдельные функциональные «незастраиваемые» зоны находятся внутри «застраиваемых» и тем самым становятся определенным планировочным ограничением для застройки. Поэтому зоны транспортных объектов и коммуникаций одновременно в обе классификации и функциональных, и регулирующих зон.

Регламент Е. Регулирование архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования

Осуществляется с применением регламентов детального плана по двум принципиальным схемам – «общего» упрощенного порядка и «специального» разрешения. «Общий порядок» получения разрешения на проектирование и строительство устанавливается при соответствии заявленного проекта регламентам детального плана, а «специальный» порядок получения разрешения действует, если несоответствие регламентам преодолимо или отклонение незначительно.

«Общий порядок» должен осуществляться следующим образом:

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

подача заявки в местный исполнительный орган о разрешении на проектно-изыскательские работы в соответствии с регламентами детального плана выданными как архитектурно-планировочное задание;

предоставление в установленном порядке земельного участка;

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

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

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

Все изменения в характере использования, размере и застройке участков должны осуществляться в направлении достижения градостроительных регламентов, установленных в детальном плане.

3.3. Типология функциональных зон

В границах детального плана выделяются следующие функциональные зоны:

Жилые зоны		
Ж-1	Зона жилой многоквартирной застройки	
	Ж-1.2	Жилая многоквартирная застройка

Общественно-деловая зона		
О-1	Зона общественной многофункциональной застройки	
	О-1.3	Центр обслуживания жилых районов и микрорайонов
О-2	Зона общественной специализированной застройки	
	О-2.3	Торгово-обслуживающих предприятий
	О-2.5	Школьных и дошкольных учреждений

Рекреационные зоны		
Р-1	Зона озелененной территории общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками	
	Р-1.2	С средними рекреационными нагрузками
Р-3	Зона озелененной территории в границах ООПТ	

Ландшафтные зоны специального назначения		
Л-1	Зона озелененной территории специального назначения	
	Л-1.1	Озелененные территории в границах СЗЗ и СР

Зоны транспортной инфраструктуры		
Т	Транспортной инфраструктуры	
	Т-1	Транспортных коммуникаций
Т-1.1		Улиц и дорог
Т-1.2		Проездов
Т-1.4		Пешеходных зон, улиц
Т-2	Транспортных сооружений	
	Т-2.2	Предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО)
	Т-2.3	Мест хранения автомобильного транспорта

Жилые зоны

Регламент А. Тип и подтипы жилых зон

В границах детального плана **жилые зоны (Ж)** формируются многоквартирной застройкой.

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

- многоквартирная застройка;
- объекты повседневного обслуживания;
- зеленые насаждения общего пользования, благоустройство;
- улицы, проезды.

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

Перечень объектов, разрешенных и запрещенных к размещению на территориях в жилых зонах:

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне	Примечание
	Многоквартирной застройки Ж-1	
ОСНОВНЫЕ		
Многоквартирные среднеэтажные – 5 этажей жилые дома	О	
Усадебные жилые дома блокированные и коттеджи с земельным участком до 0,15 га, включая площадь застройки	З	
Общежития	В	
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ		
Учреждения дошкольного образования	В	
Учреждения общего среднего образования	В	
Специализированные школы (музыкальные, художественные, спортивные)	В	
Учреждения дополнительного образования детей и	В	

молодежи (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств, эстетического воспитания, спортивные, воскресные школы)		
Учреждения здравоохранения и соцобеспечения	В	
Торговые объекты, объекты общественного питания, бытового обслуживания для постоянно проживающего населения (магазины, торговые центры, рынки, рестораны, кафе, объекты почтовой связи, сберкассы, аптеки, комплексные приемные пункты, мини-прачечные самообслуживания, мини-химчистки, ателье, парикмахерские, фотосалоны)	В	
Культовые объекты	В*	*При соблюдении санитарных норм
Административно-деловые учреждения (учреждения местного самоуправления, кредитно-финансовые учреждения, нотариальные конторы, юридические консультации, суды, офисы, проектные институты, редакции, издательства)	В*	*При соблюдении санитарных норм
Физкультурно-спортивные сооружения	В	
то же для постоянно проживающего населения	П	
Коммунально-обслуживающие объекты: в том числе: гаражи, стоянки** инженерно-технические объекты (АТС, ТП, районные котельные и т.п.) мастерские индивидуальной деятельности (кроме автосервиса) АЗС	В* В В* З	**При соблюдении санитарных норм

СТО и авторемонтные мастерские	З	
пожарное депо	З	
фабрика-химчистка**	З	
Промышленные предприятия	З	
Коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы, станции аэрации)	З	
Объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции)	З	
Объекты зеленого строительства (сады, скверы, бульвары)	О	

Режимы размещения:

О - основное (разрешенное в общем порядке);

В - возможное (разрешенное в общем порядке);

З - запрещенное.

Регламент В. Параметры застройки

Интенсивность градостроительного освоения жилых зон

Предлагаются следующие нормативные показатели по типам жилой застройки:

Показатели интенсивности градостроительного освоения в жилой усадебной застройке:

Тип застройки		Количество квартир (домов) на 1 га (брутто), кв./га	Плотность населения, чел./га	Коэффициент интенсивности застройки участка, Кин	Коэффициент застройки
Ж-1.2	Многоквартирная среднеплотная	6	16-18	0,3-0,4	0,1

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

№ п/п	Подтип зоны жилой застройки	Доля территорий, %		
		комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения
	Зона жилой многоквартирной застройки	более 70%	-	до 30%

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

№ п/п	Подтип зоны жилой застройки	Показатели освоения		
		процент застроенности	процент поверхности с твердым покрытием	процент озелененности
	Зона жилой многоквартирной застройки	15–35	10-25	30–40

Примечание:

*На жилых территориях возможно снижение установленных регламентами параметров озелененности при условии, что будет обеспечена установленная потребность озелененными участками в жилой застройке в расчете на одного жителя.

Физические параметры

№ п/п	Физические параметры	Жилой многоквартирной застройки
		среднеплотная
1	Высота застройки, эт.	5 этажей
2	Средний размер квартиры	70 кв.м.

Общественно-деловые зоны

В границах детального плана общественные зоны (О) формируются существующими и проектируемыми объектами торгово-обслуживающих предприятий.

Регламент А. Тип и подтипы общественных зон

Общественно-деловая зона		
О-1	Зона общественной многофункциональной застройки	
	О-1.3	Центр обслуживания жилых районов и микрорайонов
О-2	Зона общественной специализированной застройки	
	О-2.3	Торгово-обслуживающих предприятий
	О-2.5	Школьных и дошкольных учреждений

Регламент Б. Виды объектов, разрешенных и запрещенных к размещению в общественных зонах

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

Объекты строительства	Условия размещения объектов в зонах общественной застройки центров обслуживания жилых районов и микрорайонов
-----------------------	--

Объекты органов государственного управления и местного (городского) самоуправления и местного (городского) самоуправления	В
Финансово-кредитные учреждения, здания проектных организаций, контролирующих органов, общественных организаций издательств и редакций	В
Торговые центры, фирменные и специализированные магазины	О
Оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные рынки	О
Рестораны, кафе, предприятия быстрого питания	О
Гостиницы	О
Парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания	О
Объекты почтовой связи и электросвязи	О
Театры, концертные залы, музеи, выставочные залы	В
Культовые учреждения	З
Дома культуры, библиотеки, информационные центры, видео салоны, центры досуга	В
Автозаправочные станции для легковых автомобилей, СТО	З
Инженерно-технические объекты (АТС, ГП и т.п.)	В
Склады и базы	З
Железнодорожные вокзалы, аэровокзалы, автовокзалы междугородних сообщений	З
Объекты озеленения	О
Клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, стадионы ручных игр, спортивные площадки	В
Учреждения общего среднего, дошкольного образования, профессионально технического образования	З
Специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры	З
Территориальные поликлиники, станции скорой помощи	З
Центры социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации	З
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ	
Автостоянки временного хранения, подземные и встроенные гаражи для легковых автомобилей, общественные туалеты	О

Режимы размещения:

О - основное (разрешенное в общем порядке);

В - возможное (разрешенное в общем порядке);

З – запрещено.

Регламент В. Параметры застройки

Интенсивность градостроительного освоения территорий общественных

ЗОН

Вид общественной зоны	Коэффициент интенсивности застройки территории, Кин	Коэффициент застройки
О-1	1,0	0,3-0,6
О-2	1,0	0,3-0,6

Застроенность и озелененность

Показатели застроенности и озелененности территорий устанавливаются в соответствии с таблицей:

Индексы	Подтип и вид зоны общественной застройки (О)	Показатели освоения, %		
		застроенность	поверхность с твердым покрытием	Озелененность, не менее
О-1.3	центр обслуживания жилых районов и микрорайонов	до 50	до 40	25
О-2.3	торгово-обслуживающих предприятий	до 50	до 40	25

Физические параметры объектов и участков

Этажность общественной застройки регламентируется не выше 3 этажей.

Формирование общественных центров 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).

Регламенты функционального использования территорий в зонах транспортной и инженерной инфраструктуры

Зоны транспортной инфраструктуры			
Т	Транспортной инфраструктуры		
	Т-1	Транспортных коммуникаций	
Т-1.1		Улиц и дорог	
Т-1.2		Проездов	
Т-1.4		Пешеходных зон, улиц	
Т-2	Транспортных сооружений		
	Т-2.2	Предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО)	
	Т-2.3	Мест хранения автомобильного транспорта	

Территории транспортных коммуникаций включают в себя территории улиц и проездов.

Территории, определённые под транспортные коммуникации (Т-1), должны составлять, как правило, не менее 80% всей территории

функциональной зоны, а транспортных сооружений (Т-2) – не менее 60%. Озеленённость данных территорий должна составлять не менее 15%. Для улиц данный показатель должен быть не менее 24,6%.

Экологические регламенты использования территории

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории детального плана являются:

- природные территории, подлежащие специальной охране;
- санитарно-защитные зоны сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

В Детальном плане учтены планировочные ограничения в соответствии с действующими нормативными правовыми актами и техническими нормативными правовыми актами. Планировочные ограничения представлены на чертежах «Опорный план. Схема существующего состояния окружающей среды» и «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

Зоны санитарной охраны (ЗСО) источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения на территории аг. Нарочь и к.п. Нарочь представлены ЗСО артезианских скважин:

скважина № 54874/12; $R_3 = 558$ м; $R_2 = 79$ м

скважина № 4/92; $R_3 = 519$ м; $R_2 = 73$ м

скважина № 18791/70; $R_3 = 926$ м; $R_2 = 93$ м

Утверждены решением Мядельского районного исполнительного комитета от 17.11.2016г №1277.

Территория детального плана почти полностью расположена в 3 поясе ЗСО. Частично во втором поясе ЗСО артезианской скважины № 4/92.

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», Водным кодексом Республики Беларусь, санитарными и строительными нормами и правилами.

Регламенты функционального использования территорий в рекреационной зоне

Регламент А. Подтипы рекреационной зоны

В соответствии с Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. N 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь», рекреационные зоны – территории,

предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, городские леса, лесопарки, пляжи и иные объекты отдыха и туризма, территории для велодвижения и велоинфраструктуры.

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

Р-1.2 – озелененные территории общего пользования с высокими рекреационными нагрузками (парки, скверы, бульвары общегородского значения);

Р-3 – озелененные территории в границах ООПТ и местах произрастания дикорастущих растений, относящихся к видам включенным в Красную Книгу Республики Беларусь;

Л-1.1 – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов.

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

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

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

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

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

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

Регламент Б. Виды объектов для размещения на территориях в рекреационной зоне

Для функциональной зоны Р-3 регламенты использования устанавливаются в соответствии с Положением о Национальном парке «Нарочанский» утвержденным Указом Президента Республики Беларусь №59 от 9 февраля 2012 г., охранными обязательствами, охранными свидетельствами ООПТ и Законом Республики Беларусь «Об ООПТ».

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

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

№	Строительные объекты	Функциональные зоны	
		Р-1.2	Л-1.1
1.	Объекты озеленения		
1.1.	парки	В	З
1.2.	дендропарки	В	З
1.3.	скверы	В	З
1.4.	бульвары	В	З
1.5.	лесо-, луго-, гидропарки	П	З
1.6.	ООПТ	В	З
1.7.	экологические научно-познавательные учреждения	П	З
1.8.	все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	П	З
1.9.	зоны рекреации у воды	В	З
2.	Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения		
2.1.	объекты культуры и массового отдыха	В	З
2.2.	объекты физкультуры и спорта	В	З
2.3.	площадки для занятия физкультурой и спортом	П	З
2.4.	объекты торгово-бытового назначения	З	З
2.5.	временные торговые павильоны	В**	З
2.6.	информационные стенды	П	З
2.7.	объекты велосипедной инфраструктуры (велосипедные дорожки, велопарковки)	П	З
2.8.	объекты общественного питания	В*	З
2.9.	выставочные экспозиции	В*	З

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

№	Строительные объекты	Функциональные зоны	
		Р-1.2	Л-1.1
2.10.	аттракционы, развлекательные павильоны, здания и сооружения для активного отдыха	В*	З
2.11.	пункты проката	В	З
2.12.	общественные туалеты	В	В*
2.13.	пункты оказания медицинской помощи	З	З
2.14.	административные объекты	З	З
2.15.	станции (посты) спасения на водах	В*	З
2.16	малые архитектурные формы (фонтаны, беседки, оборудование спортивных и детских площадок, скамейки, урны, памятники и другое)	П	В
3.	Дополнительные объекты		З
3.1.	объекты санаторно-курортного лечения	З	З
3.2.	оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.)	З	З
3.3.	специализированные учреждения здравоохранения	З	З
3.4.	научно-образовательные	З	З
3.5.	культурно-просветительные	З	З
3.6.	все типы жилых домов	З	З
3.7.	места размещения туристов (кемпинги)	В*	З
3.8.	культовые объекты	З	З
3.9.	кладбища	З	З
3.10.	пожарные депо	З	З
3.11.	объекты производственного и коммунального назначения	З	В*
3.12.	объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	В*	В
3.13	площадки для выгула и дрессуры собак	В	В
4.	Иные объекты	З	В*

* Определяется проектом строительства (благоустройства) озелененной территории

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

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

Регламент В. Параметры использования

Соотношение видов использования территории

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

Зона	Уровень благоустройства	Параметры (элементы территории, % от общей площади)			Допустимые рекреационные нагрузки чел/гектар
		озелененные территории, не менее	тропиночно-прогулочная сеть с площадками кратковременного отдыха, до	капитальные строения, до	
Р-1.2	Парковый МАФ, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	75*	23*	1*	40-70
Л-1.1	Насаждения СЗЗ	Определяются требованиями санитарных норм и правил, экологических норм и правил			

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

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

РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица измерения	Совр. состояние	По детальному плану	
			I этап	II этап
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс. чел.	0,4	1,0	1,6
Плотность населения	чел/га	15,2	38,3	61,2
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории в границах детального планирования	га/%	26,2/100	26,2/100	26,2/100
Жилые, в том числе:	га/%	2,38/9,1	5,88/22,4	12,03/45,9
• <i>жилой многоквартирной застройки</i>	га/%	2,38/9,1	5,88/22,4	12,03/45,9
Школьные и дошкольные	га/%	2,92/11,2	3,82/14,6	3,82/14,6
Общественные	га/%	1,00/3,8	2,00/7,6	2,20/8,4
Озелененные общего пользования	га/%	-	1,30/5,0	1,30/5,0
Ландшафтная специального назначения	га/%	-	0,41/1,6	0,69/2,6
В границах ООПТ	га/%	1,47/5,6	1,47/5,6	1,47/5,6
Инженерные коммуникации и сооружения	га/%	-	-	-
Транспортной инфраструктуры, в том числе:	га/%	2,77/10,6	3,00/11,5	4,69/17,9
<i>дороги</i>	га/%	2,41/9,2	2,41/9,2	2,41/9,2
<i>проезды</i>	га/%	0,30/1,1	0,30/1,1	0,73/2,8
<i>парковки</i>	га/%	0,06/0,2	0,29/1,1	0,69/2,6
<i>сто</i>	га/%	-	-	0,40/1,5
<i>велодорожка</i>	га/%	-	-	0,46/1,8
Прочие	га/%	1,75/6,7	1,75/6,7	-
Сельскохозяйственные	га/%	13,91/53,1	6,57/25,1	-
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. кв.м/ квартир (домов)	7,1/157	27,4/447	47,7/737
• <i>многоквартирного типа</i>	тыс. кв.м/ квартир	7,1/157	27,4/447	47,7/737
Объемы нового жилищного строительства	тыс. кв.м/ квартир (домов)		20,3/290	20,3/290
Средняя плотность жилищного фонда	кв.м/Га			
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс. кв.м/домов	-	-	-
Средняя жилищная обеспеченность населения	кв.м общ.пл./ чел.	17,8	27,3	29,8
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	<u>мест.</u> мест/тыс. жит.		120/120	120/75
Учреждения общего среднего образования	<u>мест.</u> мест/тыс. жит.	510/1278	760/757	760/474
Объекты торговли	<u>кв. м торг. пл.</u> кв.м торг. пл. / тыс. жит.	70/175	370/369	670/418
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети (всего)	км	1,18	1,18	1,18
в том числе:				
магистральных улиц Г	км	1,04	1,04	1,04
местного значения категории Ж	км	0,14	0,14	0,14
Автомобильные стоянки	маш.мест	70	377	699
в.т.ч. за пределами детального плана	маш.мест	-	-	-

Показатели	Единица измерения	Совр. состояние	По детальному плану	
			I этап	II этап
Автомобильные парковки у объектов культурно-бытового и общественного назначения	маш.мест	67	98	113
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Общее водопотребление (питьевые нужды)	тыс.куб.м/сут	0,08	0,26	0,40
Объем сточных вод	тыс.куб.м/сут.	0,08	0,24	0,37
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	0,25	0,60	0,86
Суммарное газопотребление	млн.куб.м/год	-	0,32	1,01
Суммарное теплотребление	МВт	0,9	2,9	4,9
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	0,188	0,536	0,884
Количество твердых коммунальных отходов	тыс.т/год	-	0,53	0,81
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-
7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Озелененность территории	%	29	36	34
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования	м ² /чел	0	9,4	5,9
Площадь санитарно-защитных зон	га	5,8	8,1	8,8
Площадь зон охраны природных комплексов и ресурсов	га	20,6	20,6	20,6

ПРИЛОЖЕНИЕ