

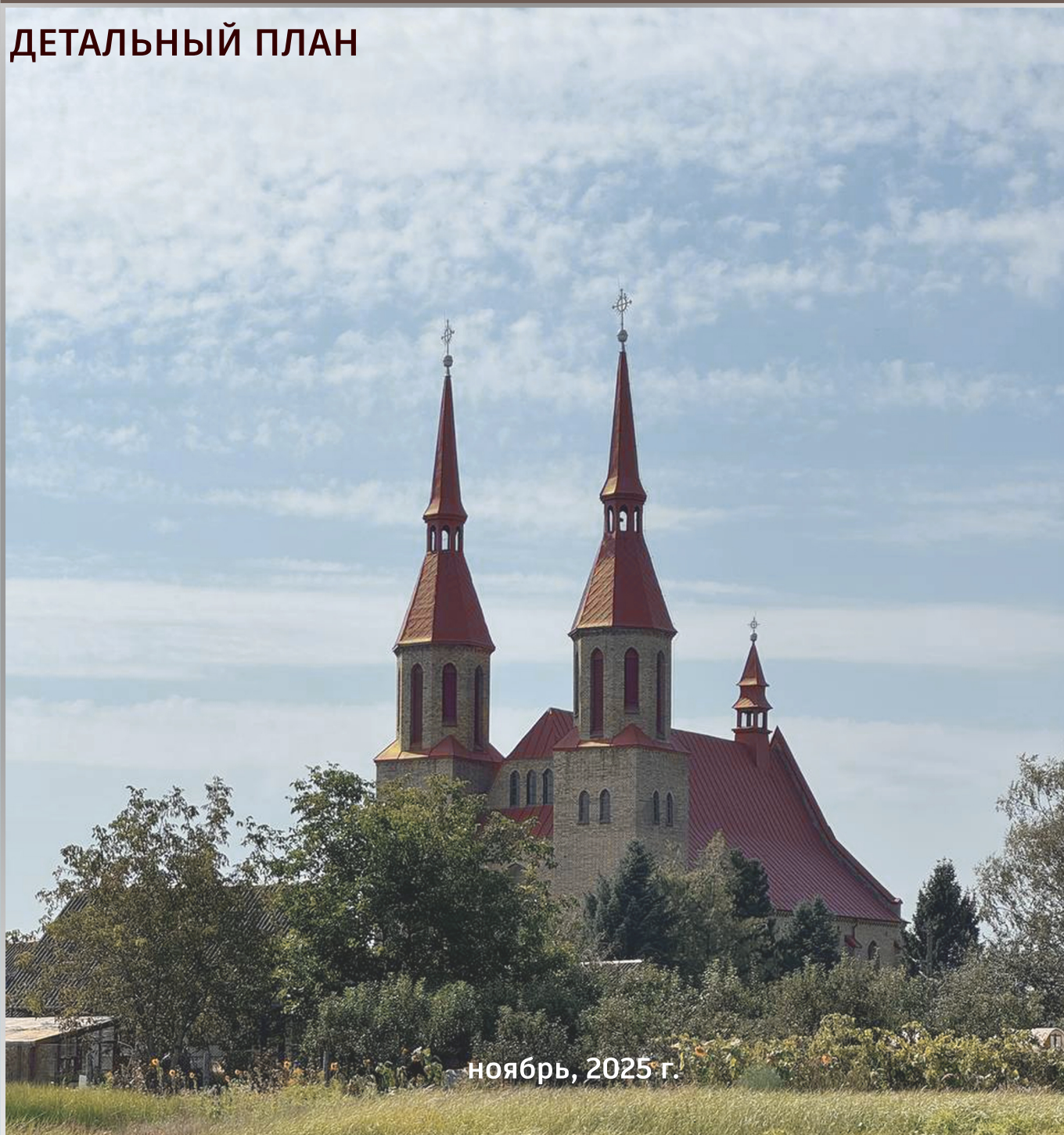
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН г.п. ЗЕЛЬВА С ДЕТАЛЬНЫМ ПЛАНом ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

53.24-00. ОП.ГР-2

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН



ноябрь, 2025 г.

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

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

Заказчик: Зельвенский районный исполнительный комитет

Н/С

Объект № 53.24

Инв. № 40337

Экз. №

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Г.П. ЗЕЛЬВА С ДЕТАЛЬНЫМ
ПЛАНом ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН

53.24-00.ОП.ГР-2

Директор

А.Н. Хижняк

Заместитель директора

Ю.Н. Винников

Заместитель директора

О.М. Мазан

Начальник

архитектурно-планировочной мастерской

Д.К. Мороз

Главный архитектор проекта

О.Л. Савкова

ноябрь, 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ПРОЕКТИРУЕМОГО РАЙОНА.....	6
1. Цель и задачи градостроительного развития населенного пункта	6
2. Стратегия развития района.....	6
2.1. Положение проектируемого района в плане населенного пункта. Стратегия развития по генеральному плану.....	6
2.2. Архитектурно-планировочное решение и функциональное зонирование территории	7
2.3. Техничко-экономическое обоснование	13
2.4. Развитие транспортного обслуживания.....	15
2.5. Инженерная инфраструктура	15
2.6. Развитие системы озелененных территорий	17
2.7. Охрана окружающей среды.....	19
2.8. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно- технические мероприятия по гражданской обороне	20
РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА	22
3. Планируемые мероприятия.....	22
3.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания	22
3.2. Развитие системы озелененных территорий	22
3.3. Развитие транспортного обслуживания.....	23
3.4. Инженерная инфраструктура	23
3.5. Охрана окружающей среды.....	24
3.6. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно- технические мероприятия по гражданской обороне	25
РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	26
4. Цель градостроительных регламентов. Основные положения.....	26
5. Система градостроительных регламентов	27
5.1. Функциональные регламенты	27
5.2. Строительные регламенты	28
5.3. Инфраструктурные регламенты.....	28
5.4. Специальные регламенты.....	28
6. Типология регулирующих зон.....	31
6.1. Регламенты использования территорий в жилых зонах	33
6.2. Регламенты функционального использования территорий в общественно- деловых зонах	39
6.3. Регламенты функционального использования территорий в рекреационных зонах	47
6.4. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения.....	48
6.5. Регламенты использования территорий транспортной и инженерной инфраструктуры, в производственных зонах.....	49
7. Типология регулируемых зон.....	51
7.1. Специальные регламенты использования территории	51
7.2. Специальный регламент «По предупреждению чрезвычайных ситуаций»	53

РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	
ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА	55
ПРИЛОЖЕНИЕ	59
СХЕМА ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА.....	60

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план г.п. Зельва с детальным планом центральной части» (далее – Генеральный план) разработан на основании решения Зельвенского районного исполнительного комитета от 29.06.2024 №300, договора от 28.10.2024 № 53.24 и технического задания на проектирование.

Необходимость разработки Генерального плана обусловлена дальнейшим социально-экономическим развитием региона и преобразованием территорий г.п. Зельва Зельвенского района с созданием комфортного, привлекательного, современного населенного пункта.

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.

В составе Генерального плана разработан план детальной планировки центральной части г.п. Зельва (далее – Детальный план). Границами Детального плана являются: с севера – застройка по улице 17 Сентября; с юга – граница населенного пункта г.п. Зельва и застройка по улице Шоссейной; с запада – застройка по улицам Победы и Академика Жебрака; с востока – граница населенного пункта г.п. Зельва по реке Зельвянке.

Площадь территории в границах Детального плана составляет 69,4 га.

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

В проекте приняты следующие этапы планирования:

современное состояние – информационная база и исходные данные на 01.01.2024 г.;

первый этап реализации (1 этап) – 2030 год;

расчетный срок реализации (2 этап) – 2040 год.

Генеральный план состоит из утверждаемой и обосновывающей частей. В составе Генерального плана выполнено функциональное зонирование территории в целях регулирования инвестиционных процессов, а также установления градостроительных регламентов использования территории, подлежащих исполнению при дальнейшем проектировании и осуществлении застройки населенного пункта.

Утвержденный Генеральный план является основой для разработки детальных планов на отдельные территории населенного пункта, проектов специального планирования (схем развития транспортной и инженерной инфраструктуры, комплексных схем и мероприятий по охране окружающей среды, схем и планов землеустройства) и других проектов.

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

Детальный план включает утверждаемую и обосновывающую части проекта.

Утверждаемая часть включает:

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ПРОЕКТИРУЕМОГО РАЙОНА

1. Цель и задачи градостроительного развития населенного пункта

Цель – формирование стратегии комплексного градостроительного развития г.п. Зельва и прилегающего аг. Бородичи с учетом их роли в составе системы расселения Гродненской области и Зельвенского района.

Задачи:

определение основных параметров социально-экономического и территориального развития;

определение оптимальной планировочной структуры, с учетом сохранения историко-культурных ценностей, эффективного использования территорий;

разработка функционального зонирования территории с установлением регламентов осуществления градостроительной деятельности;

разработка предложений по развитию социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры в границах генерального и детального планов;

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

определения перечня мероприятий по реализации решений генерального плана;

разработка детального плана центральной части г.п. Зельва с уточнением и детализацией градостроительных регламентов генерального плана;

разработка эскиза застройки территории в границах детального плана.

2. Стратегия развития района

2.1. Положение проектируемого района в плане населенного пункта.

Стратегия развития по генеральному плану

Городской поселок Зельва – административный, промышленный и культурно-хозяйственный центр Зельвенского района Гродненской области, центр сельсовета и в системе расселения республики выступает центром местного значения, по функциональному назначению является аграрнопромышленным населенным пунктом с развитыми функциями по обслуживанию населения. В системе расселения республики он является центром местного значения.

Территория в границах Детального плана включает в себя свободные от застройки территории в восточной части населенного пункта и застроенные территории в центральной части г.п. Зельва.

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

Стратегия развития по Генеральному плану в границах Детального плана предусматривает:

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

реконструкция существующей жилой усадебной застройки;

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

формирование смешанной общественно-жилой зоны с размещением объектов обслуживания на базе существующей усадебной застройки;

развитие и совершенствование магистрально-уличной сети за счет нового строительства улиц местного значения и проведение мероприятий по реконструкции существующих транспортных связей;

создание новых и реконструкция существующих пешеходных связей и вело-инфраструктуры;

реконструкция существующих и развитие новых рекреационных зон;

развитие архитектурно-пространственной композиции;

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

2.2. Архитектурно-планировочное решение и функциональное зонирование территории

Развитие планировочной структуры

Основу планировочной организации Детального плана составляют кварталы, сформированные по принципу создания законченных градостроительных комплексов с соответствующими учреждениями и предприятиями социально-гарантированного обслуживания и спорта. А в целях комплексных планировочных мероприятий проектируемая территория рассматривается как одно планировочное образование. В Детальном плане выделены этапы реализации.

Планировочную структуру проектируемого района формируют существующие улицы 17 Сентября, Шоссейная, Победы и Академика Жебрака. Детальным планом предлагается формирование новой жилой улицы – Проектируемая № 2, которая завершит формирование внешнего каркаса проектируемого района и будет являться планировочной и композиционной осью кварталов новой застройки. Внутренний каркас Детального плана формируют улицы Советская, Парковая.

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

Для развития урбанизированного планировочного каркаса проектом предусмотрено:

- улучшение внутрирайонных связей;
- реконструкция улиц Магистральная, Советская, Социалистическая и – магистрали общегородского значения;
- реконструкция улиц 17 Сентября, Шоссейная, Победы, Парковая и Академика Жебрака – основные и второстепенные жилые улицы, и проезды;
- формирование нового каркаса жилых улиц;
- организация бестранспортных зон в проектируемых жилых кварталах;
- расширение бестранспортных зон в проектируемом районе города путем дальнейшего развития пешеходных путей и вело-инфраструктуры;
- формирование качественных планировочных связей существующей жилой застройки с новыми районами, центрами общественного обслуживания, местами приложения труда.

Природный каркас формируется в западной части Детального плана. На основе озелененных территорий вдоль реки Зельвянки предлагается сформировать единую систему рекреационных территорий общего пользования с высокими рекреационными нагрузками.

Для развития природного каркаса проектом предусмотрено:

- формирование локальных территорий реакционных зон общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками, и развитым благоустройством;

- включение озелененных территорий проектируемого района в общую композицию городского поселка.

На пересечениях улиц Проектируемой № 2, 17 Сентября и Шоссейной предлагается размещение общественного многофункционального и специализированного центров с объектами городского, районного и общегородского значения. Систему общественного обслуживания района дополняют комплексы специализированных объектов – спортивного, медицинского, торгового и досугово-развлекательного. Центры жилых образований общегородского, районного и местного значений с соответствующим видовым составом объектов общественного назначения будут обеспечивать повышенную комфортность жилой среды.

Развитие функциональных зон

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

Стратегия комплексного, функционального зонирования города определена на основе функционально-планировочного соответствия параметров застройки территории ее положению в поясном зонировании по

критериям центральности и структурной упорядоченности, а также на основе принципа функционально-планировочного соответствия использования территории экологическим, санитарным, эстетическим и другим действующим стандартам городской среды.

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

Основными функциональными зонами являются:

жилая (усадебная, многоквартирная и смешанная общественно-жилая застройка);

общественно-деловая (общественная многофункциональная и специализированная застройка);

рекреационная зона общего пользования и ландшафтная зона специального назначения;

производственная (коммунально-обслуживающая, смешанная).

Дополнительными функциональными зонами являются:

транспортной инфраструктуры (транспортных коммуникаций и сооружений);

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

Архитектурно-планировочная концепция застройки Детального плана в части размещения общественных объектов, инженерных и транспортных сооружений разработана с учетом существующей застройки.

Объемно-планировочным решением проектируемого района является организация квартальных жилых групп с использованием домов разных типов и различной этажности, таких как: многоквартирная застройка переменной этажности (3-7 этажей), существующая и проектируемая усадебная застройка (1-2 этажа).

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

Целью архитектурно-планировочной концепции является органичное вписывание кварталов застройки центральной части населенного пункта в существующую городскую среду.

Основная задача проекта – создание комфортной городской среды.

Жилые территории

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

усадебная низкоплотная;

смешанная усадебная низкоплотная (в рамках реконструкции и модернизации существующей застройки);

многоквартирная среднеэтажная (4-5 этажей);

многоквартирная переменной этажности (3-7 этажей).

Модель проектируемого района сформирована на основе компактного градостроительного плана, отражающего этапы освоения.

На 1 этапе предусматривается:

модернизация существующей усадебной застройки;
 реконструкция существующей усадебной застройки с возможностью размещения общественной специализированной застройки и доведение до параметров, предъявляемых к современной комплексной жилой застройке;
 строительство жилой многоквартирной застройки переменной этажности (3-7 этажей) в квартале в районе пересечения улиц 17 Сентября, Проектируемой № 2.

На 2 этапе предусматривается:

модернизация существующей усадебной застройки;
 реконструкция существующей усадебной застройки с возможностью размещения общественной специализированной застройки и доведение до параметров, предъявляемых к современной комплексной жилой застройке;
 строительство жилой среднеэтажной многоквартирной застройки в квартале в районе пересечения улиц 17 Сентября и Академика Жебрака;
 Потенциальный ресурс района – формирование комплексной жилой застройки в центральной части городского поселка.

Общественно-деловые территории

В Детальном плане приняты следующие типы и подтипы существующей и проектируемой общественно-деловой застройки:

общественная многофункциональная застройка:

центров общегородского значения;
центров обслуживания жилых районов и микрорайонов;

общественная специализированная застройка:

административно-деловая;
торгово-обслуживающих предприятий;
лечебно-оздоровительных учреждений;
физкультурно-спортивных зданий и сооружений;
культовых объектов;
туристско-рекреационных объектов.

На 1 этапе предусматривается:

Модернизация существующей общественной многофункциональной и специализированной застройки вдоль улиц Академика Жебрака, Советской, Победы;

реконструкция и модернизация существующей застройки зоны общественной многофункциональной застройка по улицам Советской, Парковой, 17 Сентября и Победы;

строительство многофункциональной общественной застройки на пересечении улиц Проектируемой № 2 и Шоссейной;

строительство общественной специализированной застройки в составе жилой многоквартирной застройки переменной этажности (3-7 этажей) в квартале в районе пересечения улиц 17 Сентября, Проектируемой № 2;

строительство общественной специализированной застройки в составе реконструкции существующей усадебной застройки.

На 2 этапе предусматривается:

Новое строительство, реконструкция и модернизация существующей застройки в зоне физкультурно-спортивных зданий и сооружений;

строительство многофункциональной общественной застройки с реконструкцией существующего здания мельницы;

строительство общественной специализированной застройки в составе реконструкции существующей усадебной застройки.

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

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

Рекреационные территории

Рекреационная зона общего пользования обеспечивает нормативный уровень озеленения проектируемого района для создания оптимальных экологических условий проживания населения, досуга и рекреации. Также предусматривается озеленение внутриквартальных жилых территорий с устройством спортивных, детских и зон отдыха всех возрастных групп.

Основные территории проектируемой рекреационной зоны представлены в виде развития и реконструкции существующего общегородского парка вдоль реки Зельвянки, а также реконструкции центрального сквера на пересечении улиц Парковая и Советская.

Предлагается размещение на этой территории объектов обслуживания, отдыха и спорта.

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

Территории смешанные производственные, транспортной и инженерной инфраструктуры

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

Проектом предусматривается формирование новых территорий для хранения автотранспорта вдоль улиц Проектируемой № 2 и Шоссейной.

В составе основных функциональных зон предусмотрено размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Развитие объемно-пространственной композиции

Проектируемая территория располагается на ответственном градостроительном участке: въезд в город с восточной стороны с автомобильной автодороги республиканского значения Р-99 (ул. Шоссейная) со стороны города Минска. Проектом предлагается формировать проектируемый район общественной многофункциональной и

специализированной застройкой, а также территориями рекреационной зоны общего пользования.

К данному району необходимо предъявлять повышенные композиционные и эстетические требования, что позволит сформировать современный въезд в городской поселок Зельва.

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

Застройка может осуществляться с применением как типовых проектов так и индивидуальных с этажностью жилой застройки от 3 до 7 этажей.

Новые кварталы комплексной жилой застройки переменной этажности с включением высотных акцентов и объектов общественного назначения, позволят обогатить пластику проектируемой панорамы застройки со стороны жилых улиц.

Строительство общегородского парка и общественно-деловой застройки планируется на 1 и 2 этапах. Территория имеет пологий и холмистый рельеф. Поэтому применение застройки разной по высоте и назначению имеет большое значение. Этажность домов комплексной жилой многоквартирной застройки меняется от одноэтажной общественной до пятиэтажной жилой застройки с возможными акцентами до семиэтажной. Заметными акцентами станут элементы культурно-бытового обслуживания, размещаемые со стороны основных пешеходно-транспортных направлений.

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

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

Мероприятия по формированию облика проектируемого района:

формирование новых визуальных акцентов на перекрестке улиц Победы, Шоссейная и Проектируемая № 2 – въездной знак, многофункциональный спортивный комплекс, многофункциональный общественный центр;

новое строительство с учетом существующего масштаба и характера застройки;

строительство комплексной жилой застройки формирующей городской ансамбль, рассчитанный на панорамное восприятие со стороны улицы Проектируемая № 2 и городского парка.

В составе проекта разработан «Эскиз застройки» (лист ГМ-18) в границах Детального плана на территорию площадью 69,4 га.

2.3. Технико-экономическое обоснование

Территория в границах Детального плана центральной части г.п. Зельва составляет 69,4 га.

Население:

Существующее положение (01.01.2024) – 0,38 тыс.чел.;

1 этап (2024-2030 гг.) – 0,65 тыс.чел.;

2 этап (2031-2040 гг.) – 0,72 тыс.чел.

Жилищный фонд:

Существующее положение (01.01.2024)

Жилищный фонд, всего – 9,5 тыс.кв.м/0,17 тыс.кв-р/домов, в том числе:
усадебный (1-2 этажа) – 2,2 тыс.кв.м/0,03 тыс.домов – 23,2%;
многоквартирный малоэтажный (2-3 эт.) – 0,6 тыс.кв.м/0,02 тыс.кв-р – 6,3%;
многоквартирный среднеэтажный (4-5 эт.) – 6,7 тыс.кв.м/0,12 тыс.кв-р – 70,5%.

1 этап (2024-2030 гг.)

Жилищный фонд, всего – 18,6 тыс.кв.м/0,31 тыс.кв-р/домов, в том числе:
усадебный (1-2 этажа) – 2,2 тыс.кв.м/0,03 тыс.кв-р/домов – 11,8%;
многоквартирный малоэтажный (2-3 эт.) – 0,6 тыс.кв.м/0,02 тыс.кв-р – 3,2%;
многоквартирный среднеэтажный (4-5 эт.) – 6,7 тыс.кв.м/0,12 тыс.кв-р – 36,0%.
многоквартирный переменной этажности (3-7 эт.) - 9,1 тыс.кв.м/0,14 тыс.кв-р - 49,0%.

Новый жилищный фонд, всего – 9,1 тыс.кв.м/0,14 тыс.кв-р, в том числе:
многоквартирный переменной этажности (3-7 эт.) – 9,1 тыс.кв.м/0,14 тыс.кв-р (100,0%);

Обеспеченность жилищным фондом – 28,6 кв.м/чел.

2 этап (2031-2040 гг.)

Жилищный фонд, всего – 21,2 тыс.кв.м/0,35 тыс.кв-р/домов, в том числе:
усадебный (1-2 этажа) – 2,2 тыс.кв.м/0,03 тыс.кв-р/домов – 10,4%;
многоквартирный малоэтажный (2-3 эт.) – 0,6 тыс.кв.м/0,02 тыс.кв-р – 2,8%;
многоквартирный среднеэтажный (4-5 эт.) – 9,3 тыс.кв.м/0,16 тыс.кв-р – 43,9%.

многоквартирный переменной этажности (3-7 эт.) - 9,1 тыс.кв.м/0,14 тыс.кв-р - 42,9%.

Новый жилищный фонд, всего – 2,6 тыс.кв.м/0,04 тыс.кв-р, в том числе:
многоквартирный среднеэтажный (4-5 эт.) – 2,6 тыс.кв.м/0,04 тыс.кв-р (100,0%);

Обеспеченность жилищным фондом – 29,4 кв.м/чел.

Система общественного обслуживания и социальных пространств предусматривает:

обеспечение жителей проектируемого района всеми видами общественного повседневного и периодического обслуживания на уровне установленных социальных стандартов и нормативов по принципу обеспечения нормативной доступности в увязке со всеми структурно-планировочными элементами;

объекты общественного обслуживания, размещенные на территории детального плана подразделены на:

социально-гарантированные микрорайонного уровня – объекты связи, отделения банков, торговые объекты (магазины продовольственных и промышленных товаров), объекты торгово-бытового обслуживания, (торговые объекты, объекты бытового обслуживания), комплексные спортивные площадки, которые размещаются в центрах микрорайонов вблизи жилья с учетом пешеходной доступности в основном на внутренних связях микрорайона;

определяемые спросом на услуги районного уровня – центральная районная больница, амбулаторно-поликлиническое учреждение, аптеки, спортивный комплекс с бассейном, открытые спортивные сооружения общего пользования, объекты многофункционального назначения в составе, которых: торговые объекты, объекты общественного питания, объекты бытового обслуживания, отделение банка, аптеки, киноvideозал;

городского уровня – Центр культуры и творчества, библиотеки, гостиницы, амфитеатр, музей.

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

Допускается в районах нового жилищного строительства размещение учреждений дошкольного и общего среднего образования, общественного питания и других объектов социальной инфраструктуры как отдельно стоящих, так и встроенных в первых этажах жилых зданий.

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

В области образования необходимо предусматривать выполнение нормативов обеспеченности детей раннего и дошкольного возрастов местами в учреждениях дошкольного образования (85%), охвата детей пятилетнего возраста подготовкой к обучению в учреждениях общего среднего образования (100%) в соответствии с требованиями СНЗ.01.03-2020.

Реализация планов строительства объектов социально-гарантированного обслуживания относится к компетенции местных органов управления. Механизм реализации может быть основан на партнерских началах объединения органов исполнительной власти и частного бизнеса в соответствии с Законом Республики Беларусь от 30.12.2015 N 345-З «О государственно-частном партнерстве».

2.4. Развитие транспортного обслуживания

Магистрально-уличная сеть

Основу транспортно-планировочной структуры района составляют: главные улицы поселков и сельских населенных пунктов (категория Г) – ул. Шоссейная ул. Победы, ул. Советская, ул. Парковая, участок ул. 17 Сентября (от ул. Парковая до ул. Булака);

основные жилые улицы (категория Ж) – ул. Проектируемая №2, участок ул. 17 Сентября (от ул. Булака до ул. Проектируемая №2), ул. Заслонова;

второстепенные жилые улицы (категория З) – ул. Академика Жебрака, участок ул. 17 Сентября.

Для обслуживания новой и существующей застройки на первом этапе предлагается строительство:

основных жилых улиц (категория Ж):

ул. Проектируемая №2 – 0,82 км.

Велосипедная инфраструктура

предусмотреть строительство велодорожек (велополос) по рекреационным территориям общего пользования на основе озелененных территорий вдоль реки Зельвянки с устройством 5 пешеходных мостов и возможностью проезда по ним велосипедистов.

Транспортно-обслуживающие устройства

организовать устройство автопарковок для легковых автомобилей у новых объектов общественного назначения на 171 машино-места, в том числе на 1 этапе 89 машино-мест.

увеличить количество мест на автостоянках и автопарковках для легковых автомобилей до 189 машино-мест, в том числе на 1 этапе – 144 машино-мест (для проживающих в новой многоэтажной застройке).

2.5. Инженерная инфраструктура

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

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры носят рекомендательный характер.

Электроснабжение

Развитие системы электроснабжения территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.п. Зельва с детальным планом центральной части».

Строительство новых трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ.

Строительство кабельных линий 10 кВ.

Повышение надежности и экономичности функционирования электросетевых объектов за счет их последовательной реконструкции и

технического перевооружения с дальнейшим развитием распределительной сети 10 кВ.

Газоснабжение

Развитие системы газоснабжения территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.п. Зельва с детальным планом центральной части».

Строительство новых газопроводов, реконструкция (перекладка) существующих газопроводов, при необходимости.

Обеспечение приборами учета газа потребителей всех категорий.

Теплоснабжение

Развитие системы теплоснабжения территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.п. Зельва с детальным планом центральной части».

Повышение энергоэффективности системы теплоснабжения городского поселка за счет увеличения использования в качестве топлива электроэнергии и местных видов топлива с целью сокращения потребления природного газа.

Организация теплоснабжения новой многоквартирной застройки от Центральной котельной или, как вариант, поквартирное отопление с использованием природного газа, электрической энергии.

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 действующих систем питьевого и противопожарного водоснабжения в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.п. Зельва с детальным планом центральной части».

Строительство сетей водоснабжения и обеспечение гарантированной подачи воды потребителям в соответствии с действующими нормативными требованиями.

Проведение инвентаризации сетей водоснабжения с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений. Реконструкция (перекладка) сетей водоснабжения с увеличением диаметра. Реконструкция сетей водоснабжения со сверхнормативными сроками эксплуатации. Перекладка сетей водоснабжения, попадающих под пятно застройки, при необходимости.

Водоотведение (канализация)

Развитие централизованной системы водоотведения (канализации) на территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.п. Зельва с детальным планом центральной части».

Строительство самотечных сетей водоотведения (канализации), канализационной насосной станции с напорными трубопроводами.

Санитарная очистка территории

Развитие и усовершенствование действующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.п.Зельва с детальным планом центральной части».

Совершенствование раздельного сбора коммунальных отходов.

Вертикальная планировка

Проведение работ по планировочной подсыпке территории, создание благоприятных условий для строительства, с обеспечением отведения поверхностных и грунтовых вод.

Дождевая канализация

Организация системы отведения дождевых и талых вод с территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.п. Зельва с детальным планом центральной части».

Строительство закрытых сетей и очистных сооружений дождевой канализации.

Благоустройство поверхностных водных объектов

Содержание поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии.

Реконструкция водотоков, используемых для приема, аккумуляции и отвода дренажных вод, разгрузки грунтового потока.

Реконструкция гидротехнических сооружений, проведение берегоукрепительных работ на Зельвенском водохранилище, при необходимости.

2.6. Развитие системы озелененных территорий

В Детальном плане центральной части г.п. Зельва учитывались существующие особенности развития озелененных территорий, а также планировочные решения, предложенные Генеральным планом г.п. Зельва.

Озелененные территории в границах Детального плана в зависимости от их преимущественного использования и функционального назначения представлены следующими группами: озелененные территории общего пользования; озелененные территории ограниченного пользования; озелененные территории специального назначения; насаждения улиц и дорог.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах проекта составит около 38,74 гектара, в том числе общего пользования – 24,42 гектара. Площадь озелененных территорий общего пользования сформирована с учетом потребности жителей г.п. Зельва в границах Детального плана.

Озелененные территории общего пользования, организованные методами ландшафтной архитектуры и образующие основу системы

озелененных территорий, предназначены для организации различных видов отдыха населения.

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

По состоянию на 01.01.2025 озелененные территории общего пользования в границах Детального плана расположена три озелененная территория общего пользования площадью 7,34 га: парк по ул. Победы, мемориальный сквер «Монумент Победы», сквер по ул. Победы. При существующей численности населения в границах территории Детального плана фактическая обеспеченность озелененными территориями общего пользования составляет квадратных метра на человека при нормативе не менее 9 квадратных метров на человека.

Площадь озелененных территорий общего пользования к расчетному сроку реализации Детального плана составит 24,42 гектара, обеспеченность озелененными территориями общего пользования – 340,42 квадратных метра на человека.

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

Проектом предусматривается выделение всех озелененных территорий специального назначения в отдельную функциональную зону – ландшафтную специального назначения. В ландшафтную зону специального назначения отнесены озелененные территории в границах санитарных разрывов, инженерных коммуникаций, минимальных расстояний от мест погребения.

В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов, допускается изменение функциональной зоны Л-1.1 на Р-1.1. и Р-1.2. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для функциональной зоны Р-1.1. и Р-1.2.

Общая площадь озелененных территорий специального назначения к концу должна составлять 0,85 гаектара

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

Площадь озелененных территорий ограниченного пользования к расчетному сроку реализации Детального плана составит 11,38 гектара.

В систему озелененных территорий города также входят насаждения улиц и дорог, выполняющие, в основном, санитарно-гигиеническую функцию.

Общая площадь насаждений улиц и дорог города к расчетному сроку реализации Детального плана составит 2,26 гектара.

2.7. Охрана окружающей среды

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

для предприятий, не обеспечивающих соблюдение базовых размеров СЗЗ, необходимо проведение мероприятий направленных на соблюдение требований к установлению СЗЗ, в том числе разработка проектов СЗЗ их утверждение в установленном законодательством порядке на 1 этапе: Зельвенское РУП ЖКХ, швейный цех (улица Академика Жебрака, б);

освоение территорий в границах СЗЗ под жилую застройку возможно после проведения мероприятий, обеспечивающих выполнение предусмотренных настоящим Детальным планом, в результате которых данные территории будут находиться вне границ СЗЗ.

установления расчетного размера СЗЗ для котельных, на основании расчетов рассеивания выбросов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе (с учетом фона), уровней физического воздействия;

при прекращении деятельности предприятий, освоение территории только в соответствии с регламентами настоящего Детального плана;

проведение расчета рассеивания загрязняющих веществ при строительстве перспективных мест хранения автотранспорта;

на дальнейших стадиях проектирования, выполнить расчет выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух по улично-дорожной сети, местам хранения автотранспорта;

размещение и эксплуатация объектов в прибрежной полосе должно осуществляться с соблюдением режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в прибрежных полосах в соответствии с Водным кодексом Республики Беларусь;

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

при освоении территорий под жилую и общественную застройку на месте предлагаемых к выносу или ликвидации предприятий, а также в границах их СЗЗ (рынок Зельвенского РУП ЖКХ»), провести анализ почв на соответствие содержания загрязняющих веществ в почвах и, при

необходимости, провести мероприятия, направленные на достижения нормативных значений содержания веществ в почвах;

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

действующей системы санитарной очистки территории;

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

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

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

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

2.8. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновения ЧС предлагается:

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

установку комплекса речевого оповещения на проектируемых объектах: многофункциональном молодежном центре, многофункциональном комплексе, на объектах обслуживания жилого комплекса;

ограничить высоту зданий и сооружений с учетом дислокации подразделений по ЧС и их оснащения специальной пожарной аварийно-спасательной техникой (пожарными автолестницами, коленчатыми автоподъемниками);

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

обустроить проезды и подъезды для пожарной аварийно-спасательной техники к зданиям и сооружениям согласно строительных норм;

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);

ограничить строительство новых жилых домов, объектов с массовым пребыванием людей, а также объектов, имеющих важное экономическое в зоне катастрофического затопления;

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

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

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

определять возможность приспособления инженерных сооружений зданий под сооружения двойного назначения в соответствии с требованиями СН 2.02.08-2020 «Защитные сооружения гражданской обороны».

РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

3. Планируемые мероприятия

3.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания

Новое жилищное строительство в границах Детального плана центральной части г.п. Зельва в период первого этапа освоения территории (2024-2030 гг.) составит 9,1 тыс.кв.м общей площади жилых помещений/0,14 тыс.квартир.

Структура первоочередного жилищного строительства:

многоквартирный жилищный фонд переменной этажности (3-7 эт.) – 9,1 тыс.кв.м /0,14 тыс.кв-р – 100,0%.

Развитие системы общественного обслуживания предусматривает обеспечение жителей проектируемого района всеми видами общественного повседневного и периодического обслуживания на уровне установленных социальных стандартов и нормативов. Не допускается ввод жилья без одновременного ввода объектов социально–гарантированного обслуживания.

В период первого этапа предусмотрено строительство многофункционального молодежного центра, в составе которого: досуговая зона, кинотеатр, объект общественного питания и бытового обслуживания; многофункционального комплекса, в составе которого: торговые объекты, объект общественного питания и бытового обслуживания, аптека; музей (реконструкция старой мельницы), амфитеатр; торговые объекты, объекты общественного питания и бытового обслуживания в первых этажах жилого комплекса.

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

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

3.2. Развитие системы озелененных территорий

Настоящим Детальным планом предусматриваются следующие мероприятия:

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

формирование новых озелененных территорий общего пользования в районах многоквартирной и усадебной застройки, а также в районах нового строительства;

доосвоение (2,20 га) и проведение благоустройства соответствующего уровня части парка по ул. Победы;

формировать озелененные территории специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, охранных зон от объектов воздействия на окружающую среду, санитарных разрывов, минимальных расстояний от мест погребения для выполнения санитарно-гигиенических функций.

3.3. Развитие транспортного обслуживания

На первом этапе предусмотрено строительство:

основных жилых улиц (категория Ж):

ул. Проектируемая №2 – 0,82 км.

Предлагается сформировать сеть внеуличных велодорожек по рекреационным территориям общего пользования в западной части детального плана, на основе озелененных территорий вдоль реки Зельвянки с устройством 5 пешеходных мостов и возможностью проезда по ним велосипедистов.

Строительство 144 машино-мест для жителей новой многоквартирной застройки и 89 машино-мест для новых объектов общественного назначения.

3.4. Инженерная инфраструктура

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры подлежат конкретизации при последующем проектировании:

Электроснабжение

Строительство новых трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ.

Строительство кабельных линий 10 кВ.

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

Газоснабжение

Строительство новых газопроводов, реконструкция (перекладка) существующих газопроводов, при необходимости.

Обеспечение приборами учета газа потребителей всех категорий.

Теплоснабжение

Повышение энергоэффективности системы теплоснабжения городского поселка за счет увеличения использования в качестве топлива электроэнергии и местных видов топлива с целью сокращения потребления природного газа.

Организация теплоснабжения новой многоквартирной застройки от Центральной котельной или, как вариант, поквартирное отопление с использованием природного газа, электрической энергии.

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

Строительство кольцевых сетей водоснабжения с охватом новой и существующей застройки.

Водоотведение (канализация)

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

Санитарная очистка территории

Совершенствование раздельного сбора коммунальных отходов.

Вертикальная планировка

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

Дождевая канализация

Строительство закрытых сетей и очистных сооружений дождевой канализации.

Благоустройство поверхностных водных объектов

Содержание поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии.

Реконструкция водотоков, используемых для приема, аккумуляции и отвода дренажных вод, разгрузки грунтового потока.

3.5. Охрана окружающей среды

Для предприятий, не обеспечивающих соблюдение базовых размеров СЗЗ, необходимо проведение мероприятий направленных на соблюдение требований к установлению СЗЗ, в том числе разработка проектов СЗЗ их утверждение в установленном законодательством порядке на 1 этапе: Зельвенское РУП ЖКХ, швейный цех (ул. Академика Жебрака, 6).

При освоении территорий под жилую и общественную застройку на месте предлагаемых к выносу или ликвидации предприятий, а также в границах их СЗЗ (рынок Зельвенского РУП ЖКХ»), провести анализ почв на соответствие содержания загрязняющих веществ в почвах и, при необходимости, провести мероприятия, направленные на достижения нормативных значений содержания веществ в почвах;

Освоение территорий в границах СЗЗ под жилую застройку возможно после проведения мероприятий, обеспечивающих выполнение предусмотренных настоящим Детальным планом, в результате которых данные территории будут находиться вне границ СЗЗ.

Проведение расчета рассеивания загрязняющих веществ при строительстве перспективных мест хранения автотранспорта.

Размещение и эксплуатация объектов в прибрежной полосе должно осуществляться с соблюдением режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в прибрежных полосах в соответствии с Водным кодексом Республики Беларусь.

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

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновении ЧС предлагается:

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

установку комплекса речевого оповещения на проектируемых объектах: многофункциональном молодежном центре, многофункциональном комплексе, на объектах обслуживания жилого комплекса;

ограничить высоту зданий и сооружений с учетом дислокации подразделений по ЧС и их оснащения специальной пожарной аварийно-спасательной техникой (пожарными автолестницами, коленчатыми автоподъемниками);

ограничить строительство новых жилых домов, объектов с массовым пребыванием людей, а также объектов, имеющих важное экономическое в зоне катастрофического затопления;

учитывать мероприятия гражданской обороны по укрытию населения.

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

4. Цель градостроительных регламентов. Основные положения

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

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

Градостроительные регламенты определяют перечень видов, типов и подтипов функциональных регулирующих и регулируемых зон на проектируемой территории г.п. Зельва.

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

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

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

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

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

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

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

Градостроительные регламенты Детального плана (с индексным обозначением) отражены на графическом материале 53.24 - 00. ГМ-17 «Детальный план».

5. Система градостроительных регламентов

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

Границы функциональных зон установлены:

по красным линиям;

по границам земельных участков;

по естественным границам природных объектов.

В Детальном плане установлены градостроительные регламенты следующих видов:

функциональные;

строительные;

инфраструктурные;

специальные.

Регулирование развития градостроительных зон в границах Детального плана основано на градостроительных регламентах генерального плана г.п. Зельва и на системе регламентов, включающей следующие виды.

5.1. Функциональные регламенты

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

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

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

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

Параметры застройки устанавливаются в зависимости от вида, типа и подтипа функциональной зоны и включает следующие виды параметров:
соотношение видов застройки и использования территории;
показатели застроенности и озелененности.

5.2. Строительные регламенты

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

5.3. Инфраструктурные регламенты

Развития инженерной инфраструктуры

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

Развития транспортной инфраструктуры

Определяют параметры развития улично-дорожной сети, потребность в местах хранения автотранспорта в границах работ на расчетный период реализации. Для проектируемой территории принят одно расчетно-планировочное образование.

5.4. Специальные регламенты

Специальные регламенты устанавливаются с помощью регулируемых зон, которые отличаются от функциональных зон тем, что не являются физическим базисом и целью развития города, не могут приватизироваться и быть объектом недвижимости, но выполняют задачу управления

территориальными зонами и являются дополнительным обосновывающим фактором для основных регламентов застройки.

Виды регулируемых зон

Зоны смены режима и типа функционального использования территорий устанавливаются для зон и участков реконструкции и влияют на порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности, землепользования и условия приватизации объектов. Представлены на чертеже ГМ-16 «Детальный план».

Специальные санитарно-гигиенические и природоохранные регламенты и регулируемые зоны:

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

Санитарно-защитные зоны приняты в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами.

Экологические регламенты

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 зоны.

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.

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.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают охранные зоны (далее – ОЗ) объектов инженерной инфраструктуры.

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

Специальные (экологические) регламенты использования территории заключаются в выполнении требований регулируемых зон, установленных 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, оптимизации окружающей городской среды.

В детальных планах для оценки территориальных возможностей развития проектируемого района, а также преобразования существующей застройки установлены экологические регламенты, которые накладывают планировочные ограничения по градостроительному использованию территории, охране природных комплексов, оптимизации окружающей среды в соответствии с законами Республики Беларусь, строительными нормами проектирования, санитарными правилами и нормами Минздрава РБ, нормативными документами Минприроды РБ, с учетом решений генерального плана ад. Зеньковичи.

6. Типология регулирующих зон

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

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

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

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

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

(Т и И) зоны транспортной и инженерной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования. Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов, размещаются за их пределами с учетом территорий санитарно-защитных зон этих объектов в соответствии с законодательством.

Функциональные зоны определяют преимущественный вид использования территории. Типология функциональных зон, выделенных на графическом материале «Детальный план» (53.24-00. ГМ-17), принята в

соответствии с таблицей регулирующих зон (Таблица 6.1). Типология функциональных зон, выделенных в Детальном плане принята в соответствии с таблицей 6.1.

Таблица 6.1 – Типология регулирующих зон Детального плана

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ
Жилая (Ж)	Многоквартирная застройка (Ж-1)	Среднеэтажная (4-5 этажей), (Ж-1.2)
		Переменной этажности (3-7 этажей), (Ж-1.5)
	Усадебная застройка (Ж-2)	Низкоплотная, (Ж-2.1)
	Жилая смешанная застройка (Ж-3)	Низкоплотная (общественно-жилая усадебная застройка в рамках реконструкции и модернизации существующей застройки), (Ж-3.1)
Общественно-деловая (О)	Общественная многофункциональная застройка (О-1)	Центров общегородского значения (О-1.2)
		Центров обслуживания жилых районов и микрорайонов (О-1.3)
	Общественная специализированная застройка (О-2)	Административно-деловая (О-2.1)
		Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)
		Лечебно-оздоровительных учреждений (О-2.6)
		Физкультурно-спортивных зданий и сооружений (О-2.7)
		Культовых объектов (О-2.8)
		Туристско-рекреационных объектов (О-2.9)

Производственная (П)	Коммунальная (П-2)	Мест погребения (П-2.3)
Рекреационная (Р)	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)	С высокими рекреационными нагрузками (сквер и парк общегородского значения) (Р-1.1)
		Со средними рекреационными нагрузками (прогулочный парк) (Р-1.2)
		Мемориальные парки и скверы (Р-1.3)
Ландшафтная специального назначения (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1)	Озелененные территории в границах СЗЗ, санитарных разрывов, минимальных расстояний от мест погребения (Л-1.1)
Транспортной инфраструктуры (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)	Улиц и дорог (Т-1.1)
		Проездов (Т-1.2)
		Площадей (Т-1.3)
	Транспортных сооружений (Т-2)	Мест хранения автотранспорта (Т-2.3)
Инженерной инфраструктуры (И)	Инженерных коридоров (И-1)	Подземных коммуникаций (И-1.1)
	Головных инженерных сооружений (И-2)	Головных инженерных сооружений (И-2)

6.1. Регламенты использования территорий в жилых зонах

Регламент функциональный

Типы и подтипы жилых зон

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

зоны жилой многоквартирной застройки (Ж-1):

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

Ж -1.5 – переменной этажности (3-7 этажей).

зоны жилой усадебной застройки (Ж-2):

Ж-2.1 – жилая усадебная низкоплотная застройка с земельным участком от 0,1 до 0,25 га.

зона жилой смешанной (Ж-3):

Ж-3.1 – низкоплотная (общественно-жилая усадебная застройка в рамках реконструкции и модернизации существующей усадебной застройки).

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

жилая усадебная высокоплотная, среднеплотная, низкоплотная, блокированная застройка;

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

объекты социально-гарантированного обслуживания;

зеленые насаждения общего пользования;

озеленение специального назначения;

улицы, проезды, пешеходные зоны в жилой застройке, места временного хранения автомобилей (парковки);

объекты инженерной инфраструктуры;

садово-огородных участков.

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

жилая малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная (до 7 этажей) застройка;

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

объекты социально-гарантированного обслуживания;

зеленые насаждения общего пользования;

озеленение специального назначения;

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

улицы, проезды, пешеходные зоны в жилой застройке;

объекты инженерной инфраструктуры.

Зоны жилой смешанной застройки, на которых расположены:

жилая усадебная высокоплотная, среднеплотная, низкоплотная, блокированная застройка, малоэтажная застройка;

при необходимости учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты социально-гарантированного обслуживания;

зеленые насаждения общего пользования;

озеленение специального назначения;

места временного и постоянного хранения автомобилей (парковки);

улицы, проезды, пешеходные зоны в жилой застройке;

объекты инженерной инфраструктуры.

Виды объектов для размещения в жилых зонах

Перечень объектов, разрешенных в зонах жилой застройки к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства (В) и запрещенных для строительства (З) необходимо принимать в соответствии с таблицей 6.1.1.

Таблица 6.1.1 – Виды объектов для размещения в жилых зонах

Объекты строительства	Подтип зоны	
	Ж-1.2, Ж-1.5	Ж-2.1, Ж-3.1
ОСНОВНЫЕ		
Многokвартирные жилые дома многоэтажные, высокоэтажные и повышенной этажности – 8-9, 10-16 этажей и высотные – 17 этажей и более	З	З
Многokвартирные жилые дома переменной этажности – 3-7 этажей	П	З
Многokвартирные среднеэтажные 4-5 этажей жилые дома	П	З
Многokвартирные малоэтажные – 1-3 этажа жилые дома	П	В
Усадебные жилые дома (блокированные) с земельным участком 0,04-0,25 га, включая площадь застройки	З	П
Общежития	П	В
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ		
Учреждения дошкольного образования	П	П
Учреждения общего среднего образования	П	П
Учреждения дополнительного образования (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств, эстетического воспитания, воскресные школы)	В	В
Учреждения здравоохранения и соцобеспечения (поликлиники, пункты первично-санитарной помощи)	В	В
Учреждения здравоохранения (станции скорой помощи)	З	З
Торгово-бытовые объекты для постоянно проживающего населения (магазины, торговые центры, рынки, рестораны, кафе, объекты почтовой связи, сберкассы, аптеки, комплексные приемные пункты, мини-прачечные самообслуживания, мини-химчистки**, ателье, парикмахерские, фотосалоны)	П	П
Культовые объекты	В	В
Административно-деловые объекты	П	П

Объекты строительства	Подтип зоны	
	Ж-1.2, Ж-1.5	Ж-2.1, Ж-3.1
(учреждения местного самоуправления, финансово-кредитные учреждения, нотариальные конторы, юридические консультации, офисы, и т.п.)		
Объекты аргоэкотуризма	З	З
Физкультурно-спортивные сооружения	В	В
Коммунально-обслуживающие объекты: в том числе: гаражи, стоянки*	В	В*
инженерно-технические объекты (АТС, ТП, районные котельные и т.п.)	В	В
мастерские индивидуальной деятельности (объекты с СЗЗ по границе участка или для которых не установлена СЗЗ)	В	В
АЗС	З	З
пожарное депо	З	З
Коммунально-складские объекты для которых не установлена СЗЗ	В	В
Промышленные предприятия	З	З
Объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции)	З	З
Объекты инженерной инфраструктуры	В***	В***
Объекты зеленого строительства (сады, скверы, бульвары)	П	П
* при общественных объектах в составе усадебной застройки. ** объекты повседневного и периодического обслуживания, отнесенные к общественным территориям (в расчете на проживающее население). *** Размещение объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с требованиями действующих технических нормативных правовых актов.		

Озелененность

Регулирование озелененности жилых территорий устанавливается в соответствии с таблицей 6.1.2.

Таблица 6.1.2 – Показатели озелененности жилых территорий

Подтип функциональной зоны жилая (Ж)	Показатели освоения, процент озелененности
Жилая многоквартирная среднеэтажная застройка (4-5 этажей), (Ж-1.2)	не менее 25
Жилая многоквартирная переменной этажности (3-7 этажей), (Ж-1.5)	не менее 25
Жилая усадебная низкоплотная, (Ж-2.1)	не менее 40

Жилая смешанная низкоплотная, (Ж-3.1)	не менее 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.	

Параметры застройки

Основные показатели градостроительного освоения жилых зон в соответствии с таблицей 6.1.3.

Таблица 6.1.3 – Основные показатели градостроительного освоения в жилой зоне

Подтип функциональной зоны жилая (Ж)	Плотность жилищного фонда, кв м.общ.пл./га	Плотность населения, чел./га	Коэффициент застройки, K_u	Коэффициент плотности застройки участка, K_d
Жилая многоквартирная среднеэтажная застройка (4-5 этажей), (Ж-1.2)	4043	140	0,3-0,7	0,7-2,0
Жилая многоквартирная переменной этажности (3-7 этажей), (Ж-1.5)				
Жилая усадебная низкоплотная, (Ж-2.1)	468	13	0,1-0,5	0,1-0,4
Жилая смешанная низкоплотная, (Ж-3.1)				
Примечания: 1. Параметры застройки уточняются на последующих стадиях проектирования. 2. При дальнейшем проектировании структурно-планировочных элементов площадью более 50 га возможно уменьшение плотности жилищного фонда на 15-20%, при размещении объектов общественного назначения районного или городского значения.				

Соотношение различных видов застройки в жилых зонах регулируется в соответствии с таблицей 6.1.4.

Таблица 6.1.4 – Соотношение различных видов застройки в жилых зонах

Подтип функциональной зоны жилая (Ж)	Доля территорий, процент		
	комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения (в том числе объекты агротуризма) и производственно - коммунальные объекты
Жилая многоквартирная среднеэтажная застройка (4-5 этажей), (Ж-1.2)	не более 70	-	до 30

Подтип функциональной зоны жилая (Ж)	Доля территорий, процент		
	комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения (в том числе объекты агротуризма) и производственно - коммунальные объекты
Жилая многоквартирная переменной этажности (3-7 этажей), (Ж-1.5)	не более 60	-	до 40
Жилая усадебная низкоплотная, (Ж-2.1)	-	не более 80	до 20
Жилая смешанная низкоплотная, (Ж-3.1)	-	не более 70	до 30

Примечание: Параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования и могут корректироваться и уточняться на последующей стадии проектирования – при разработке проекта застройки.

Проектом регулируются физические параметры участков усадебной жилой застройки в соответствии с таблицей 6.1.5.

Таблица 6.1.5 – Физические параметры усадебной участков жилой застройки

Подтип зоны	Площадь участка	высота	Пятно застройки (площадь 1-го этажа)
Низкоплотная застройка с земельным участком от 0,1 до до 0,25 га (Ж-2.1)	0,10-0,25 га	1-3**эт.	120* кв. м
Смешанная общественно-жилая усадебная с земельным участком от 0,1 до 0,25 га (Ж-3.1)	0,10-0,25 га	1-3**эт.	150* кв. м

*физический размер общей площади дома может корректироваться на последующих стадиях проектирования
 ** при необходимости возможно устройства мансардного этажа.

Проектом также регулируются физические параметры новой многоквартирной жилой застройки:

Малоэтажной – 1-3 этажей;

среднеэтажной – 4-5 этажей;

переменной этажности – 3-7 этажей.

Формирование жилой застройки следует осуществлять с учетом следующих принципов:

высокая интегрированность и интенсивность использования жилых территорий;

организация пешеходных и велосипедных связей,

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

высокий уровень озелененности и ландшафтного благоустройства;

сохранением и формированием семантики места;

насыщением объектами благоустройства и малыми архитектурными формами;

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

Средний размер квартиры принимается 65,0 м.кв.

Подробно параметры планировки и жилой застройки при ее размещении в функционально-планировочных элементах населенного пункта устанавливаются при разработке проектов на последующих стадиях строительства.

6.2. Регламенты функционального использования территорий в общественно-деловых зонах

Регламент функциональный

Типы и подтипы общественно-деловых зон

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

зоны общественной многофункциональной застройки (О-1):

О-1.2 – центров общегородского значения;

О-1.3 – центров обслуживания жилых районов и микрорайонов.

зоны общественной специализированной застройки (О-2):

О-2.1 – административно-деловая;

О-2.3 – торгово-обслуживающих предприятий;

О-2.6 – лечебно-оздоровительных учреждений;

О-2.7 – физкультурно-спортивных зданий и сооружений;

О-2.8 – культовых объектов;

О-2.9 – туристско-рекреационных объектов.

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

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

другие объекты общественного обслуживания, а также зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

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

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

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

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

Объекты строительства	Подтип зоны							
	(О-1)		(О-2)					
	О-1.2	О-1.3	О-2.1	О-2.3	О-2.6	О-2.7	О-2.8	О-2.9
ОСНОВНЫЕ								
Объекты органов государственного управления и местного (городского) самоуправления	П	В	П	В	З	З	З	З
Финансово-кредитные учреждения, здания проектных организаций, контролирующих органов, общественных	П	П	П	В	З	З	З	З

Объекты строительства	Подтип зоны							
	(О-1)		(О-2)					
	О-1.2	О-1.3	О-2.1	О-2.3	О-2.6	О-2.7	О-2.8	О-2.9
организаций издательств и редакций								
Торговые центры	П	П	В	П	З	З	З	З
Фирменные и специализированные магазины	П	П	В	П	В	В	В	В
Площадки для размещения передвижных средств разовой и разносной торговли, нестационарных объектов общественного питания и бытового обслуживания	В	В	В	П	З	З	З	З
Оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные рынки	В	В	В	П	З	З	З	З
Рестораны, кафе, предприятия быстрого питания	П	П	П	П	З	З	З	З
Гостиницы	П	П	В	В	З	З	З	З
Парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини- прачечные самообслуживания	П	П	В	П	З	В	З	З
Объекты почтовой связи и электросвязи	П	П	П	П	З	З	З	З
Театральные залы, кинозалы, музеи, выставочные залы	П	П	В	В	З	З	З	В
Культовые объекты	В	В	В	В	З	З	П	В
Библиотеки, информационные центры, центры досуга	П	П	В	В	З	В	З	В
Дома культуры	П	П	В	В	З	З	З	З
Объекты финансово- кредитных	П	П	П	В	З	З	З	З

Объекты строительства	Подтип зоны							
	(О-1)		(О-2)					
	О-1.2	О-1.3	О-2.1	О-2.3	О-2.6	О-2.7	О-2.8	О-2.9
учреждений (банкоматы и инфокиоски), юридические консультации, офисы								
Автозаправочные станции для легковых автомобилей	З	З	З	З	З	З	З	З
Инженерно- технические объекты и или сооружения	В	В	В	В	В	В	В	В
Склады и базы	З	З	З	З	З	З	З	З
Объекты озеленения	П	П	П	П	П	П	П	П
Клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, стадионы ручных игр, спортивные площадки	П	П	В	В	З	П	З	З
Учреждения дополнительного образования	П	П	В	В	В	В	В	В
Учреждения внешкольного воспитания	П	П	В	В	В	В	В	В
Учреждения высшего, среднего и профессионально- технического образования	П	П	В	В	З	З	З	З
Специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры	З	З	З	З	П	З	З	З
Территориальные поликлиники, станции скорой помощи, станции переливания крови	З	З	З	З	П	З	З	З

Объекты строительства	Подтип зоны							
	(О-1)		(О-2)					
	О-1.2	О-1.3	О-2.1	О-2.3	О-2.6	О-2.7	О-2.8	О-2.9
Пункты первичной доврачебной и (или) врачебной медико- санитарной помощи	В	В	В	В	П	З	З	З
Аптеки, аптечные киоски	П	П	П	П	П	З	З	З
Центры социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации	В	В	В	В	В	В	В	З
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ								
Многokвартирные жилые дома	З	З	З	З	З	З	З	З
Усадебная застройка	З	З	З	З	З	З	З	З
Промышленные, коммунально- складские, коммунально- обслуживающие предприятия и (или) объекты	З	З	З	З	З	З	З	З
Места временного и постоянного хранения автомобилей: стоянки, парковки, многоуровневые стоянки, паркинги, многоэтажные гаражи, подземные или встроенные гаражи и стоянки; боксовые гаражи	П	П	П	П	В	В	В	В
	З	З	З	З	З	З	З	З
Общественные туалеты	П	П	В	В	З	З	З	З

Режим размещения:

П – приоритетное (разрешенное в общем порядке);

В – возможное;

З – запрещенное.

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

При размещении должны обеспечиваться:

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

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

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

Параметры застройки

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

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

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

Подтип функциональной зоны общественно-деловая (О)	Территории объектов размещения в зоне, процент	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой и коммунальной застройкой, объектов инженерной инфраструктуры
Центров общегородского значения (О-1.2)	не менее 80	до 20
Центров обслуживания жилых районов и микрорайонов (О-1.3)		
Административно-деловая (О-2.1)	не менее 70	до 30

Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)	не менее 80	до 20
Лечебно-оздоровительных учреждений (О-2.6)	100	-
Физкультурно-оздоровительных зданий и сооружений (О-2.7)	100	
Культовых объектов (О-2.8)	100	-
Туристско-рекреационных объектов (О-2.9)	90	-

Озелененность

Показатели озелененности общественных территорий устанавливаются в соответствии с таблицей 7.2.3.

Таблица 7.2.3 – Показатели озелененности общественных территорий

Подтип зоны общественно-деловая (О)	процент озелененности
Центров общегородского значения (О-1.2)	не менее 25*
Центров обслуживания жилых районов и микрорайонов (О-1.3)	
Административно-деловая (О-2.1)	не менее 25*
Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)	не менее 25*
Лечебно-оздоровительных учреждений (О-2.6)	не менее 25*
Физкультурно-оздоровительных зданий и сооружений (О-2.7)	не менее 25*
Культовых объектов (О-2.8)	не менее 25*
Туристско-рекреационных объектов (О-2.9)	не менее 25*
* нормы уровня озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017	

Таблица 7.2.4 – Основные показатели градостроительного освоения общественно-деловых территорий

Подтип зоны общественно-деловая (О)	Коэффициент застройки, K_u	Коэффициент плотности застройки участка, K_d
-------------------------------------	------------------------------	--

Центров общегородского значения (О-1.2)	0,5-1,0	0,5-2,2
Центров обслуживания жилых районов и микрорайонов (О-1.3)		
Административно-деловая (О-2.1)	0,5-1,0	0,5-2,0
Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)	0,5-0,8	0,6-2,2
Лечебно-оздоровительных учреждений (О-2.6)	0,3-0,7	0,5-1,0
Физкультурно-оздоровительных зданий и сооружений (О-2.7)	0,5-0,9	0,5-1,0
Культовых объектов (О-2.8)	0,3-0,8	0,3-1,1
Туристско-рекреационных объектов (О-2.9)	0,2-0,3	0,3-0,4
Примечание: параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования и могут корректироваться и уточняться на последующей стадии проектирования – при разработке проекта застройки.		

Физические параметры объектов и участков

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

Этажность для новой общественной застройки не выше 5 этажей с мансардой; за исключением культовых объектов – их параметр высоты здания устанавливается на последующих стадиях проектирования.

Формирование общественных центров следует осуществлять с учетом следующих принципов:

высокая интегрированность и интенсивность использования общественных территорий;

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

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

обеспечение нормируемой доступности объектов обслуживания;

высокий уровень озелененности и ландшафтного благоустройства;

сохранением и формированием семантики места;

насыщением объектами благоустройства и малыми архитектурными формами;

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

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

6.3. Регламенты функционального использования территорий в рекреационных зонах

Регламент функциональный

Типы и подтипы зон

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

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

Р-1.1 – общего пользования с высокими рекреационными нагрузками (сквер и парк общегородского значения);

Р-1.2 – общего пользования со средними рекреационными нагрузками (прогулочный парк)

Р-1.3 – мемориальный сквер.

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 реконструкция 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 использования

Соотношение видов использования территории в рекреационных зонах представлено в следующей таблице 6.3.1.

Таблица 6.3.1 – Соотношение видов использования территории в рекреационных зонах

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-1.1 и Р-2.2	Парковый. Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	5*	30*	65*	100-150
Мемориальный сквер Р-1.3	По специальному проекту				

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

6.4. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения

Регламент функциональный

Типы и подтипы зон

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

Л-1.1 – озелененные территории в границах санитарных разрывов, минимальных расстояний от мест погребения;

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

озелененных территорий специального назначения на участках, составляющих не менее 85 процентов площади зоны.

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций. К озелененным территориям специального назначения относятся озелененные территории в границах санитарных разрывов (СР), минимальных расстояний от мест погребения (МР).

Озеленение в границах СЗЗ, СР, МР 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 СЗЗ 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 85 процентов.

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

6.5. Регламенты использования территорий транспортной и инженерной инфраструктуры, в производственных зонах

Функциональные регламенты

Типы и подтипы зон

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

зоны транспортных коммуникаций (Т-1):

Т-1.1 – улиц и дорог;

Т-1.2 – проездов;

Т-1.3 – площадей.

зоны транспортных сооружений (Т-2):

Т-2.3 – мест хранения автотранспорта.

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

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

Территории, определенные под транспортные коммуникации (Т-1), должны составлять, как правило, не менее 80 процентов всей территории функциональной зоны. Озелененность данных территорий должна составлять не менее 15 процентов. Для улиц данный показатель должен быть не менее 24,6 процентов.

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

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 инженерной инфраструктуры включают в себя территории инженерных коридоров подземных коммуникаций (И-1.1) и головных инженерных сооружений (И-2) и должны составлять преобладающий процент всей территории функциональной зоны, а также могут входить в состав основных зон. Озелененность данных территорий должна составлять не менее 15 процентов.

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

Регламент функциональный

Тип и подтипы производственных зон

Настоящим Проектом на чертеже «Детальный план» (ГМ-17) выделены зоны производственной застройки с учетом основного вида производственная зона (П). На чертеже зона производственной застройки представлена типом и подтипом:

зон коммунальная (П-2):

П-2.3 – мест погребения.

Коммунальная зона мест погребения должна составлять преобладающий процент всей территории функциональной зоны (не менее 80%). Озелененность данных территорий должна составлять не менее 20 процентов.

7. Типология регулируемых зон

7.1. Специальные регламенты использования территории

С целью обеспечения перспективного развития функциональных зон в границах Детального плана выделены регулируемые зоны – **зоны сохранения режима использования территорий с целью перспективного освоения функциональных зон (ПО)** нанесены на чертеж «Детальный план», ГМ-17.

Данный регламент предполагает сохранение режима использования территорий с целью перспективного освоения функциональных зон, проведение по необходимости мероприятий по расчистке территории (предотвращение замусоривания, залесения, закустаривания) до начала освоения территории под общественную застройку согласно стратегии развития населенного пункта на долговременный период за расчетный срок, установленный градостроительной документацией.

Изменения режима использования территории (ИР) – территория, в границах которой предусматривается улучшение существующего типа использования территории по средствам проведения реконструкции или модернизации и насыщения ее объектами обслуживания.

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

Специальные (экологические) регламенты использования территории заключаются в выполнении требований регулируемых зон, установленных 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, оптимизации окружающей городской среды.

В Детальном плане для оценки территориальных возможностей развития проектируемого района, а также преобразования существующей застройки установлены экологические регламенты, которые накладывают планировочные ограничения по градостроительному использованию территории, охране природных комплексов, оптимизации окружающей среды в соответствии с законами Республики Беларусь, строительными нормами проектирования, санитарными правилами и нормами Минздрава РБ, нормативными документами Минприроды РБ, с учетом решений Генерального плана г. Смолевичи.

В Детальном 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;

Архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования застройки – часть территории населенного пункта, к которой предъявляются требования архитектурно-пространственного регулирования, с целью формирования градостроительной композиции и выразительной городской среды.

Типология регулируемых (планировочных) зон Детального плана принята в соответствии с таблицей 7.1.1

Таблица 7.1.1 – Типология регулируемых зон Детального плана

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
Архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования застройки	Формирование пространственного облика
	Красные линии улиц
	Линии регулирования застройки
	Неблагоприятных условий строительства
Зоны сохранения режима использования территории (ИР)	Реконструкция с возможностью размещения общественной специализированной застройки (ИР-Ж-3.1)

Зоны сохранения режима использования территории с целью перспективного освоения функциональных зон (ПО)*	Общественно-деловая, общественная специализированная застройка (ПО-О-2)
	Транспортной инфраструктуры, транспортных сооружений (ПО-Т-2)
Охраны окружающей среды. Охраны и защиты транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций	Зоны санитарной охраны водозаборов
	Санитарно-защитные зоны
	Санитарные разрывы, охранные зоны
	Водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов

* перспективные территории для возможного последующего градостроительного развития в границах детального плана

7.2. Специальный регламент «По предупреждению чрезвычайных ситуаций»

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

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

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

Таблица 7.2.1 – Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

Требования регламента	Требования НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
<i>Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию</i>		
при строительстве высоту зданий определять с учетом дислокации подразделений по чрезвычайным ситуациям и их оснащением и	<i>п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором отсутствует специальная пожарная аварийно-спасательная техника для

<p>техническими характеристиками специальной пожарной аварийно-спасательной техникой для спасения людей с высот (пожарные автолестница, автоподъемник)</p>		<p>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;</p> <p>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.</p>
<p>В зоне возможного катастрофического затопления осуществлять строительство в исключительных случаях при соответствующем обосновании, устанавливаемом мероприятия по обеспечению защиты населения и территорий</p>	<p><i>п.7.9 СН. 2.02.04-2020 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»</i></p>	<p>Размещение объектов осуществлять с учетом времени добегания волны прорыва и возможностью проведения временной эвакуации из зоны катастрофического затопления;</p>
<p>При строительстве объектов с массовым пребыванием людей в зоне возможного катастрофического затопления осуществлять с учетом технических требований</p>	<p><i>п. 13 Перечня объектов, технические требования на которые выдаются органами государственного надзора в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и гражданской обороны, утвержденном постановлением МЧС от 05.03.2019 № 28</i></p>	<p>Технические требования выдаются органами государственного надзора в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и гражданской обороны (согласно постановлению Совмина от 20.02.2007 № 223)</p>

РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По Детальному плану	
			1 этап	2 этап
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс. чел.	0,38	0,65	0,72
Плотность населения	чел./га	5	9	10
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории в границах детального планирования	га/%	69,4/100,0	69,4/100,0	69,4/100,0
Площадь территорий отдельных функциональных зон:				
Жилая, в том числе:	га/%	6,4/9,2	8,2/11,8	8,8/12,7
<i>многоквартирная застройка</i>	га/%	1,7/2,4	3,5/5,0	4,1/5,9
<i>усадебная застройка</i>	га/%	4,7/6,8	4,7/6,8	4,7/6,8
Общественно-деловая в том числе:	га/%	12,4/17,9	16,1/23,2	18,3/26,4
<i>центров общегородского значения и центров обслуживания районов и микрорайонов</i>	га/%	3,4/4,9	5,8/8,4	8,0/11,5
<i>административно-деловых учреждений</i>	га/%	1,2/1,7	1,2/1,7	1,2/1,7
<i>торгово-обсуживающих предприятий</i>	га/%	1,6/2,3	1,6/2,3	1,6/2,3
<i>лечебно-оздоровительных учреждений</i>	га/%	3,1/4,5	3,1/4,5	3,1/4,5
<i>Физкультурно-спортивных зданий и сооружений</i>		2,7/3,9	2,7/3,9	2,7/3,9
<i>культовых объектов</i>	га/%	0,4/0,6	0,4/0,6	0,4/0,6
<i>туристско-рекреационных объектов</i>	га/%	-	1,3/1,9	1,3/1,9
Производственная, в том числе:	га/%	2,6/3,7	2,6/3,7	2,6/3,7
<i>мест погребения</i>	га/%	2,6/3,7	2,6/3,7	2,6/3,7
Рекреационная	га/%	7,3/10,5	9,5/13,7	25,5/36,7
Ландшафтная специального назначения	га/%	-	0,8/1,2	0,8/1,2
Транспортной инфраструктуры	га/%	6,0/8,6	9,2/13,3	9,2/13,3
Инженерной инфраструктуры	га/%	-	0,7/1,0	1,5/2,1
Водные поверхности	га/%	2,9/4,2	2,8/4,0	2,7/3,9
Прочие	га/%	31,8/45,9	19,5/28,1	-
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОН				
	тыс.ед.	0,17	0,31	0,35

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По Детальному плану	
			1 этап	2 этап
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	(кв-р/ домов)			
	тыс. кв. м общ.площ.	9,5	18,6	21,2
усадебного	тыс.ед. (домов)	0,03	0,03	0,03
	тыс. кв. м общ.площ.	2,2	2,2	2,2
многоквартирного малоэтажного (2-3 этажа)	тыс.ед. (кв-р)	0,6	0,6	0,6
	тыс. кв. м общ.площ	0,02	0,02	0,02
многоквартирного среднеэтажного (4-5 этажей)	тыс. ед. (кв-р)	6,7	6,7	9,3
	тыс. кв. м общ.площ	0,12	0,12	0,16
Многоквартирного переменной этажности (3-7 этажей)	тыс. ед. (кв-р)	-	9,1	9,1
	тыс. кв. м общ.площ	-	0,14	0,14
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом Прирост жилищного фонда	кв. м. / чел	25,0	28,6	29,4
	ед. (кв-р, домов)	-	0,14	0,04
Средняя плотность жилищного фонда, в том числе:	тыс. кв. м общ.площ	-	9,1	2,6
	ед./га кв.м./Га	25 1397	35 2114	37 2255
усадебного типа многоквартирного типа	ед./га кв.м/Га	6 468	6 468	6 468
	кв.м./Га	67 3476	68 4000	68 4043
Жилищный фонд, подлежащий замене (сносу)	ед. (кв-р, домов).	-	-	-
	тыс. кв. м общ. площ.	-	-	-
4. ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗАСТРОЙКА				
Общая площадь производственной застройки	тыс. кв. м.	-	-	-
Численность работающих	чел.	-	-	-
5. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования*	мест	17	29	33
	мест / тыс. жит.	45	45	45
Учреждения общего среднего образования*	мест	42	72	79
	мест /	110	110	110

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По Детальному плану	
			1 этап	2 этап
	тыс. жит.			
Открытые спортивные сооружения	га	3,2	3,2	4,6
	га/ тыс.жит.	8,4	4,9	6,4
Крытые спортивные сооружения	кв.м	27*	46*	2500
	кв.м/ тыс.жит.	70	70	3472
Торговые объекты	тыс.кв.м. торг.пл.	1,05	2,65	2,65
	кв.м. / тыс.жит.	2763	4077	3681
Объекты общественного питания	тыс.мест	0,26	0,32	0,32
	мест/ тыс. жит.	687	492	444
Объекты связи	об-т	1	1	1
	об-т/ тыс.жит.	1/0,38	1/0,65	1/0,72
6. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность магистрально-уличной сети (всего)	км	2,93	3,75	3,75
в т. ч. в т. ч. главных улиц поселков и сельских населенных пунктов	км	2,14	2,14	2,14
в т. ч. основных жилых улиц	км	0,47	1,29	1,29
в т. ч. второстепенных жилых улиц	км	0,32	0,32	0,32
Автомобильные стоянки, парковки	машино-мест	-	144	144
Автомобильные парковки для объектов общественного назначения	машино-мест	295	89	171
7. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Общее водопотребление	тыс.куб.м/сут.	0,11	0,22	0,29
Объем хозяйственно-бытовых сточных вод	тыс.куб.м/сут.	0,08	0,19	0,26
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	1,38	1,95	2,34
Суммарное газопотребление	млн.куб.м/год	1,38	1,92	2,30
Суммарное теплотребление	МВт	1,18	2,48	3,06
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	0,22	0,40	0,45
Количество коммунальных отходов	тыс.т/год	0,11	0,20	0,21
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	1,2	1,0

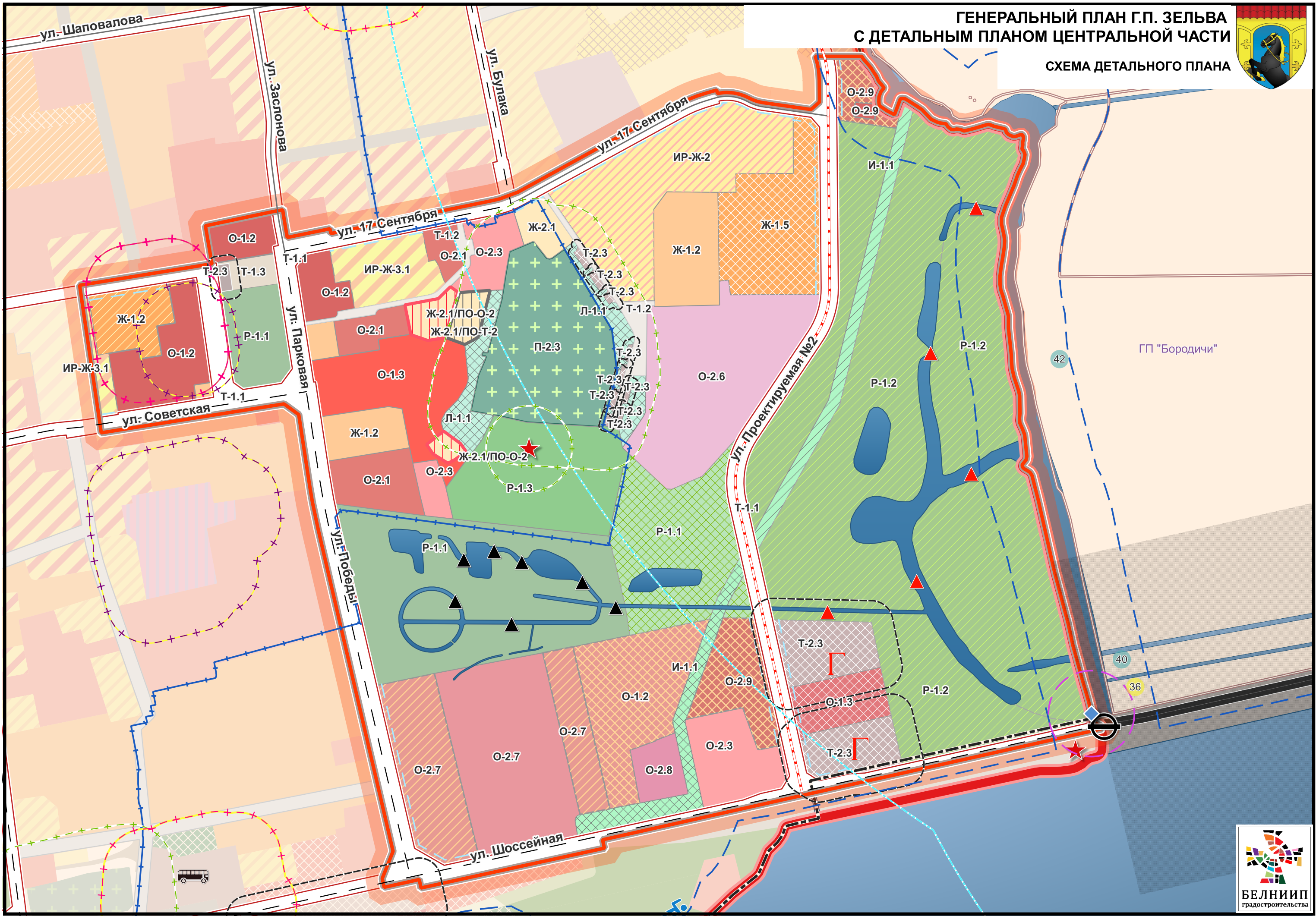
Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По Детальному плану	
			1 этап	2 этап
8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ГО И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС				
Средства оповещения	ед.	3	3	3
9. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Озелененность территории	%	47,2	48,1	59,8
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования в границах проектирования	м.кв/чел	163,7	130,9	340,4
Площадь санитарно-защитных зон*	га	13,3	9,5	9,5
Площадь ООПТ и их зон охраны	га	-	-	-

*Обслуживание населения осуществляется объектами, находящимися на сопредельных с детальным планом территориях.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Г.П. ЗЕЛЬВА С ДЕТАЛЬНЫМ ПЛАНом ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ

СХЕМА ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (СХЕМА ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА)

ГРАНИЦЫ

	СУЩЕСТВУЮЩАЯ ГРАНИЦА Г.П. ЗЕЛЬВА
	ПРОЕКТИРУЕМАЯ ГРАНИЦА Г.П. ЗЕЛЬВА
	ГРАНИЦА ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА
	ГРАНИЦЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

УСЛОВНЫЕ ЛИНИИ

	КРАСНЫЕ ЛИНИИ
	ЛИНИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ
	ГРАНИЦА ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ЗОНЫ

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ (ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ) ЗОНЫ ПО ПРЕИМУЩЕСТВЕННОМУ ФУНКЦИОНАЛЬНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ТЕРРИТОРИЙ С ВЫДЕЛЕНИЕМ ЭТАПОВ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ - НА 01.01.2024 ГОД;
ПЕРВЫЙ ЭТАП РЕАЛИЗАЦИИ (1 ЭТАП) - 2030 ГОД;
РАСЧЕТНЫЙ СРОК РЕАЛИЗАЦИИ (2 ЭТАП) - 2040 ГОД.

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ В ГРАНИЦАХ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА ЖИЛАЯ (ВИД ЗОНЫ - Ж)

МНОГОКВАРТИРНАЯ ЗАСТРОЙКА (ТИП Ж-1)

СУЩ.	1 ЭТАП	2 ЭТАП	ПОДТИП ЗОНЫ	НАЗНАЧЕНИЕ
			Ж-1.2	СРЕДНЕЭТАЖНАЯ (4-5 ЭТАЖЕЙ)
			Ж-1.5	ПЕРЕМЕННОЙ ЭТАЖНОСТИ (3-7 ЭТАЖЕЙ)

УСАДЕБНАЯ ЗАСТРОЙКА (ТИП Ж-2)

СУЩ.	1 ЭТАП	2 ЭТАП	ПОДТИП ЗОНЫ	НАЗНАЧЕНИЕ
			Ж-2.1	НИЗКОПЛОТНАЯ

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (ВИД ЗОНЫ - О)

ОБЩЕСТВЕННАЯ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА (ТИП О-1)

СУЩ.	1 ЭТАП	2 ЭТАП	ПОДТИП ЗОНЫ	НАЗНАЧЕНИЕ
			О-1.2	ЦЕНТРОВ ОБЩЕГОРОДСКОГО ЗНАЧЕНИЯ
			О-1.3	ЦЕНТРОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ ЖИЛЫХ РАЙОНОВ И МИКРОРАЙОНОВ

ОБЩЕСТВЕННАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ЗАСТРОЙКА (ТИП О-2)

СУЩ.	1 ЭТАП	2 ЭТАП	ПОДТИП ЗОНЫ	НАЗНАЧЕНИЕ
			О-2.1	АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВАЯ
			О-2.3	ТОРГОВО-ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ПРЕДПРИЯТИЙ
			О-2.6	ЛЕЧЕБНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ
			О-2.7	ФИЗКУЛЬТУРНО-СПОРТИВНЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
			О-2.8	КУЛЬТОВЫХ ОБЪЕКТОВ
			О-2.9	ТУРИСТСКО-РЕКРЕАЦИОННЫХ ОБЪЕКТОВ

ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (ВИД ЗОНЫ - П)

КОММУНАЛЬНАЯ (ТИП П-2)

СУЩ.	1 ЭТАП	2 ЭТАП	ПОДТИП ЗОНЫ	НАЗНАЧЕНИЕ
			П-2.3	МЕСТ ПОГРЕБЕНИЯ

РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА (ВИД ЗОНЫ - Р)

ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ С ВЫСОКИМИ И СРЕДНИМИ

РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ (ТИП - Р-1)

СУЩ.	1 ЭТАП	2 ЭТАП	ПОДТИП ЗОНЫ	НАЗНАЧЕНИЕ
			Р-1.1	С ВЫСОКИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ: ПАРКИ, СКВЕРЫ, БУЛЬВАРЫ ОБЩЕГОРОДСКОГО ЗНАЧЕНИЯ
			Р-1.2	СО СРЕДНИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ: ПАРКИ, СКВЕРЫ, БУЛЬВАРЫ ЖИЛЫХ РАЙОНОВ, ПРОГУЛОЧНЫЕ ПАРКИ
			Р-1.3	МЕМОРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ И СКВЕРЫ

ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ВИД ЗОНЫ - Л)

ОЗЕЛЕНЕНИЕ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ТИП - Л-1)

СУЩ.	1 ЭТАП	2 ЭТАП	ПОДТИП ЗОНЫ	НАЗНАЧЕНИЕ
			Л-1.1	ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ СЗЗ, САНИТАРНЫХ РАЗРЫВОВ, МИНИМАЛЬНЫХ РАССТОЯНИЙ ОТ МЕСТ ПОГРЕБЕНИЯ

ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ВИД ЗОНЫ - Т)

ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ (ТИП ЗОНЫ - Т-1)

СУЩ.	1 ЭТАП	2 ЭТАП	ПОДТИП ЗОНЫ	НАЗНАЧЕНИЕ
			Т-1.1	УЛИЦ И ДОРОГ
			Т-1.2	ПРОЕЗДОВ
			Т-1.3	ПЛОЩАДЕЙ

ТРАНСПОРТНЫХ СООРУЖЕНИЙ (ТИП ЗОНЫ - Т-2)

СУЩ.	1 ЭТАП	2 ЭТАП	ПОДТИП ЗОНЫ	НАЗНАЧЕНИЕ
			Т-2.3	МЕСТ ХРАНЕНИЯ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА

ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ВИД ЗОНЫ - И)

ИНЖЕНЕРНЫХ КОРИДОРОВ (ТИП - И-1)

СУЩ.	1 ЭТАП	2 ЭТАП	ПОДТИП ЗОНЫ	НАЗНАЧЕНИЕ
			И-1.1	ПОДЗЕМНЫХ КОММУНИКАЦИЙ

ЗОНА ИЗМЕНЕНИЯ РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

СУЩ.	1 ЭТАП	2 ЭТАП	ПОДТИП ЗОНЫ	НАЗНАЧЕНИЕ
			ИР-Ж-2	МОДЕРНИЗАЦИЯ УСАДЕБНОЙ ЗАСТРОЙКИ
			ИР-Ж-3.1	РЕКОНСТРУКЦИЯ С ВОЗМОЖНОСТЬЮ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННОЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ

НАПРАВЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА НА ДОЛГОВРЕМЕННЫЙ ПЕРИОД

СУЩ.	1 ЭТАП	2 ЭТАП	ПОДТИП ЗОНЫ	НАЗНАЧЕНИЕ
			ПО-О-2	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ
			ПО-Т-2	ТРАНСПОРТНЫХ СООРУЖЕНИЙ

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ПРИЛЕГАЮЩИХ ТЕРРИТОРИЙ

СМ. ЛИСТ ГМ-3 (ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН) И/ИЛИ ГМ-14 (СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В ПЛАНЕ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА)

ПРОЧИЕ

	ПАХОТНЫЕ
	ВОДНЫЕ ПОВЕРХНОСТИ

БАЛЛЬНОСТЬ ЗЕМЕЛЬ

	40	БЛАГОПРИЯТНЫЕ
	36	СРЕДНЕ БЛАГОПРИЯТНЫЕ

ЗОНЫ ОХРАНЫ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫХ ЦЕННОСТЕЙ

	ПАМЯТНИКИ, БРАТСКИЕ МОГИЛЫ
--	----------------------------

ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

СУЩ.	1 ЭТАП	ПОДТИП ЗОНЫ	НАЗНАЧЕНИЕ
		АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ	РЕСПУБЛИКАНСКИЕ
		УЛИЦЫ	ГЛАВНЫЕ УЛИЦЫ СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
		ОСНОВНЫЕ ЖИЛЫЕ	ТРАНСПОРТНЫЕ ОБЪЕКТЫ
		АВТОВОКЗАЛ, АВТОСТАНЦИЯ	ГАРАЖИ, АВТОСТОЯНКИ
		ТРАНСПОРТНЫЕ СООРУЖЕНИЯ	МОСТ
		МОСТ	МОСТ ПЕШЕХОДНЫЙ

ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ (СЗЗ)

	ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ, ДЛЯ КОТОРЫХ НЕОБХОДИМА РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА СЗЗ
	ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ, ДЛЯ КОТОРЫХ НЕОБХОДИМА РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА СЗЗ
	ЛИКВИДИРУЕМЫХ И (ИЛИ) ВЫНОСИМЫХ НА НОВУЮ ПЛОЩАДКУ ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ

САНИТАРНЫЕ РАЗРЫВЫ, МИНИМАЛЬНЫЕ РАССТОЯНИЯ, ОХРАННЫЕ ЗОНЫ

	ОТ АВТОМОБИЛЬНЫХ СТОЯНОК И ПАРКОВОК
	ОТ ОСИ АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ ДО ЛИНИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ СОГЛАСНО СН 3.03.04-2019
	МИНИМАЛЬНОЕ РАССТОЯНИЯ МЕЖДУ МЕСТОМ ПОГРЕБЕНИЯ И ГРАНИЦЕЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, САДОВОДЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА, ДАЧНОГО КООПЕРАТИВА, ЗОНЫ ОТДЫХА, ОТНОСЯЩЕЙСЯ К ПРИРОДНЫМ ТЕРРИТОРИЯМ ПОДЛЕЖАЩИМ СПЕЦИАЛЬНОЙ ОХРАНЕ

ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ, ПОДЛЕЖАЩИЕ СПЕЦИАЛЬНОЙ ОХРАНЕ

	ЗОНА САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ, 3 ПОЯС
	ПРИБРЕЖНАЯ ПОЛОСА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ, СОГЛАСНО РЕШЕНИЮ ЗЕЛЬВЕНСКОГО РИК ОТ 25.09.2020 №494
	ВОДООХРАННАЯ ЗОНА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ, СОГЛАСНО РЕШЕНИЮ ЗЕЛЬВЕНСКОГО РИК ОТ 25.09.2020 №494
	ВОДООХРАННАЯ ЗОНА РОДНИКОВ, СОВМЕЩЕННАЯ С ПРИБРЕЖНОЙ ПОЛОСКОЙ

ИНЫЕ ВОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ

	РОДНИК
	ОБЪЕКТЫ ТУРИЗМА И ОТДЫХА
	ЗОНА КРАТКОВРЕМЕННОЙ РЕКРЕАЦИИ У ВОДЫ