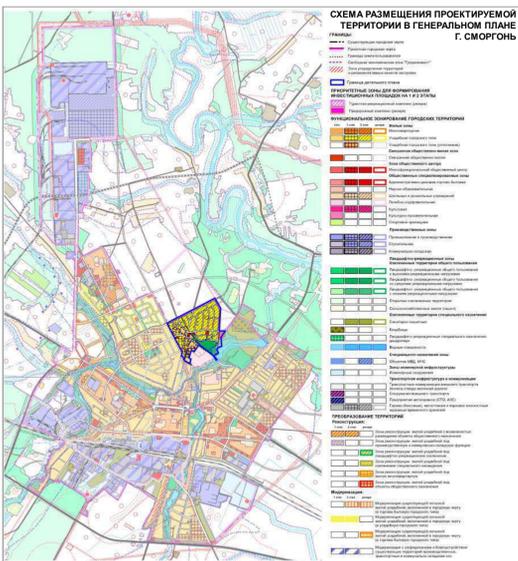




ЗАСТРОЙКА ЧАСТИ СЕВЕРНОГО ЖИЛОГО РАЙОНА Г. СМОРГОНЬ. ВТОРАЯ ОЧЕРЕДЬ ЭСКИЗ ЗАСТРОЙКИ М 1 : 2 000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ГРАНИЦЫ**
- Граница детального плана
 - Существующая административная черта г. Сморгонь
 - Проектируемая административная черта г. Сморгонь
 - Административная черта населенного пункта
 - Граница лесхозхозяйственных землепользователей
- ПРОЧЕЕ**
- Красные линии
- ОБЪЕКТЫ ВЛАГОУСТРОЙСТВА**
- Малая архитектурная форма
 - Автомобильная остановка
 - Площадки для игр детей дошкольного и школьного возраста
 - Площадки для занятий физкультурой
 - Площадки для отдыха
 - Площадка для сбора коммунальных отходов
 - Площадка для хранения велосипедов, а также иных мобильных средств передвижения

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ ЗА ГРАНИЦЕЙ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА, СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

№ИИ	НАЗВАНИЕ
1	СМОРГОНСКАЯ РО БОКХ
2	СМОРГОНСКИЙ МЕЖОБЛАСТНОЙ ОТДЕЛ УПСД СЕКТОР СУДЕБНО-МЕДИЦИНСКИХ ЭКСПЕРТИЗ ПО СМОРГОНСКОМУ РАЙОНУ
3	ПОЛТ (СМОРГОНСКИЙ РВБ) (ПРИБЛИЖИТЕЛЬНАЯ)
4	УЗ "СМОРГОНСКАЯ ЦЕНТРАЛЬНАЯ РАЙОННАЯ БОЛЬНИЦА":
4.1	ДЕТСКОЯ ПОЛИКЛИНИКА
4.2	ЖЕНСКАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ
4.3	ПРИЕМНОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
4.4	ОТДЕЛЕНИЕ АНЕСТЕЗИОЛОГИИ И РЕАНИМАЦИИ
4.5	ТЕРАПЕВТИЧЕСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
4.6	КАРДИОЛОГИЧЕСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
4.7	ТРАВМАТОЛОГИЧЕСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
4.8	ХИРУРГИЧЕСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
4.9	ИНВЕЗИОНОЛОГИЧЕСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
4.10	ИНВЕЗИОННЫЙ КАБИНЕТ
4.11	ПЕДИАТРИЧЕСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
4.12	ОТДЕЛЕНИЕ МЕДИЦИНСКОЙ РЕАБИЛИТАЦИИ
4.13	ОТДЕЛЕНИЕ СЕСТРИНСКОГО УХОДА
4.14	ОТДЕЛЕНИЕ ГЕМОДЕЛИЗА
4.15	КЛИНИКО-ДИАГНОСТИЧЕСКАЯ ЛАБОРАТОРИЯ
4.16	ОТДЕЛЕНИЕ ДИАГНОСТИКИ
4.17	РЕНТГЕНОВСКИЙ КАБИНЕТ
4.18	ОТДЕЛЕНИЕ ТРАНСФУЗИОЛОГИИ
4.19	ОТДЕЛЕНИЕ СКОРОЙ МЕДИЦИНСКОЙ ПОМОЩИ
4.20	ЦЕНТРАЛЬНАЯ СТЕРИЛИЗАЦИОННАЯ ЛАБОРАТОРИЯ
4.21	ПРОТИВТУБЕРКУЛЕЗНЫЙ КАБИНЕТ
4.22	АКУШЕРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
4.23	НЕВРОЛОГИЧЕСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
5	МЕЖРАЙОННОЕ ПАТОЛОГОАТОМИЧЕСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ
6	ГРОДНЕНСКОЕ РУП "ФАРМАЦИЯ"

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ ПРОЕКТНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ

№ИИ	НАЗВАНИЕ
1	ТОРГОВО-ОБСЛУЖИВАЮЩИЙ ОБЪЕКТ (1 ЭТАП)
2	ТОРГОВО-ОБСЛУЖИВАЮЩИЙ ОБЪЕКТ (2 ЭТАП)
3	ОБЪЕКТ ВЫСОКОПРОФИЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (2 ЭТАП)
4	УЧРЕЖДЕНИЕ ДОШКОЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ С НАЧАЛЬНЫМИ КЛАССАМИ (2 ЭТАП)

ЗАСТРОЙКА

- УСАДЕБНАЯ ЗАСТРОЙКА**
- Существующая застройка (в том числе завершение освоения)
 - Проектная застройка (в том числе смешанная общественно-жилая (усадебная))
- ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА**
- Улицы и проезды, существующие в состоянии (реконструкции)
 - Улицы и проезды, новое строительство (1 и 2 этап)

ОБЩЕСТВЕННАЯ ЗАСТРОЙКА

- Объект функционального назначения, новое строительство (2 этап)
- Торгово-обслуживающий объект, новое строительство (1 этап)
- Места хранения автомобильного транспорта (автомобильные плоскостные стоянки), новое строительство

ТОРГОВО-ОБСЛУЖИВАЮЩИЙ ОБЪЕКТ, НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО (2 ЭТАП)

- Учреждение дошкольного образования с начальными классами, новое строительство (2 этап)

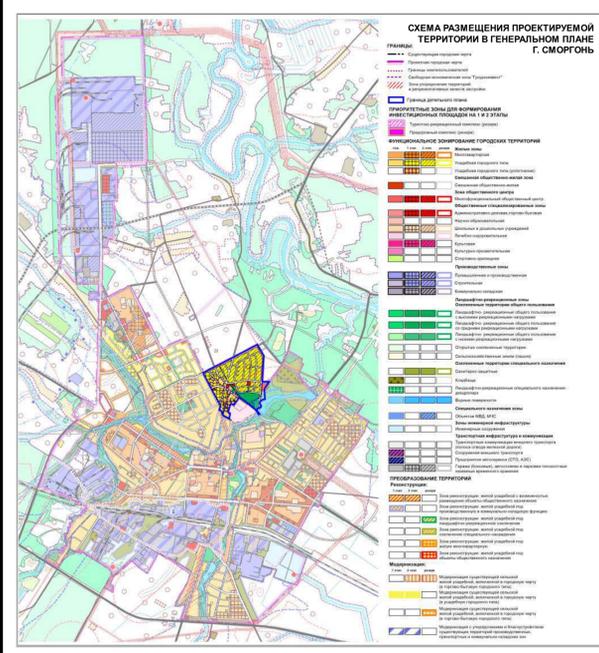
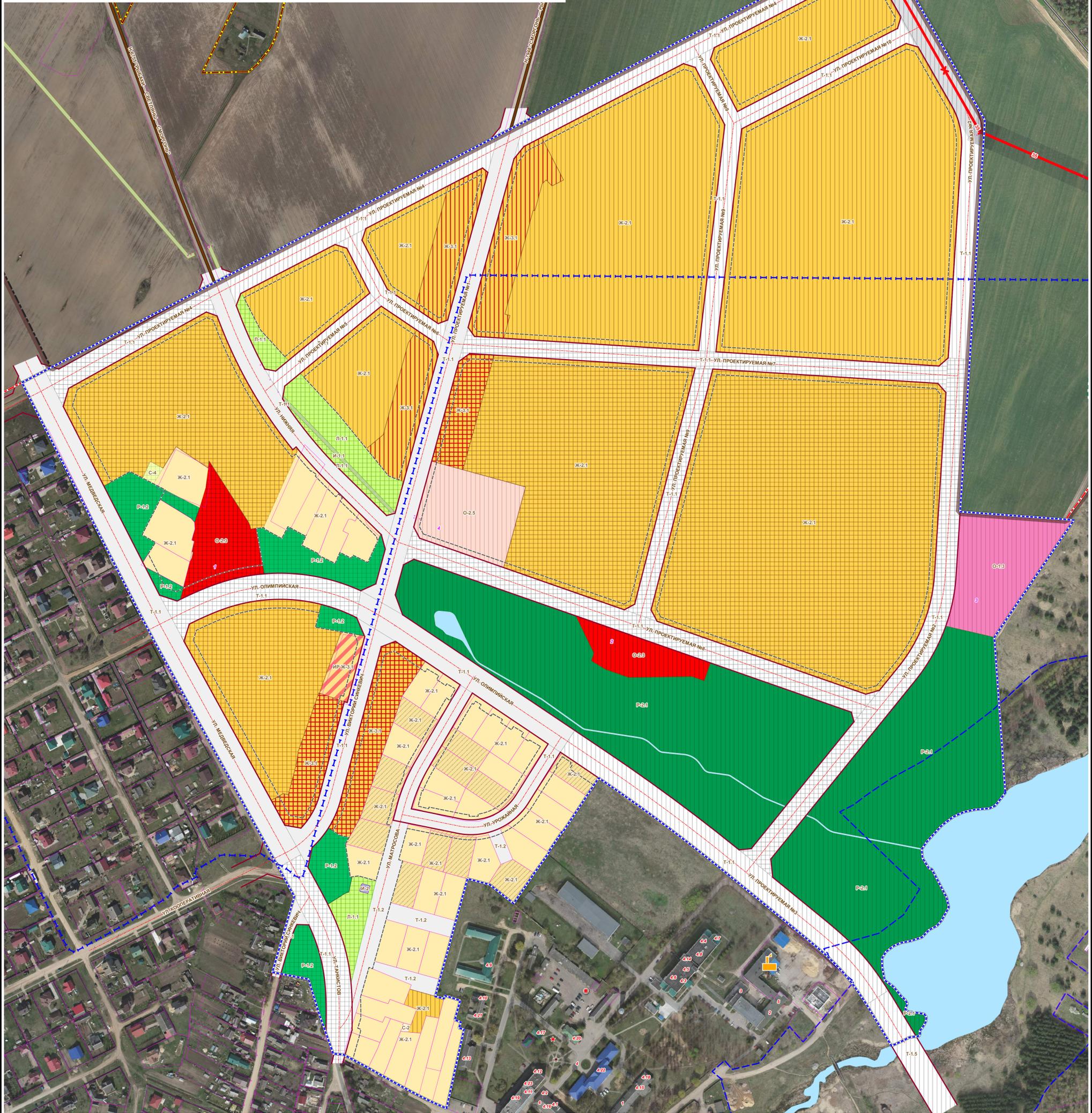
РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА

- Озеленение общего пользования, новое строительство
- Площадки для игр детей (дошкольного и школьного возраста), для занятий физкультурой, площадки отдыха, новое строительство





ЗАСТРОЙКА ЧАСТИ СЕВЕРНОГО ЖИЛОГО РАЙОНА Г. СМОРГОНЬ. ВТОРАЯ ОЧЕРЕДЬ ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН М 1 : 2 000



ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ В ГРАНИЦАХ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

ОБЪ	ТИП	ОБЪ	НАЗВАНИЕ
Ж-2.1	ЖИЛЬНЫЕ ЗОНЫ (Ж)	Ж-2.1	УСАДЕБНАЯ ЗАСТРОЙКА (Ж-2)
Ж-3.1	НИЗКОПОЛНОТА (ЗАВЕРШЕННЫЕ ОСВЕЩЕНИЯ)	Ж-3.1	НИЗКОПОЛНОТА (ЗАВЕРШЕННЫЕ ОСВЕЩЕНИЯ)
Ж-3.2	СМЕСЬНАЯ ЗАСТРОЙКА (Ж-3)	Ж-3.2	СМЕСЬНАЯ ЗАСТРОЙКА (Ж-3)
О-1.3	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ (О)	О-1.3	ОБЩЕСТВЕННАЯ МНОГООБЪЕКТНО-ЖИЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА (О-1)
О-2.3	ЦЕНТРЫ ОБСЛУЖИВАНИЯ ЖИЛЬНЫХ РАЙОНОВ И МИКРОРАЙОНОВ	О-2.3	ЦЕНТРЫ ОБСЛУЖИВАНИЯ ЖИЛЬНЫХ РАЙОНОВ И МИКРОРАЙОНОВ
О-2.5	ОБЩЕСТВЕННАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ЗАСТРОЙКА (О-2)	О-2.5	ОБЩЕСТВЕННАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ЗАСТРОЙКА (О-2)
Р-4.2	ТОРГОВО-ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ПРЕДПРИЯТИЙ, ШКОЛЬНЫХ И ДОШКОЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ	Р-4.2	ТОРГОВО-ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ПРЕДПРИЯТИЙ, ШКОЛЬНЫХ И ДОШКОЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ
Р-4.3	РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ (Р)	Р-4.3	РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ (Р)
Р-4.4	ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ С ВЫСОКИМИ И СРЕДНИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ (Р-1)	Р-4.4	ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ С ВЫСОКИМИ И СРЕДНИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ (Р-1)
Р-4.5	ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ С НИЗКИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ (Р-2)	Р-4.5	ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ С НИЗКИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ (Р-2)
Р-4.6	ПРИРОДНЫЕ ПАРКИ	Р-4.6	ПРИРОДНЫЕ ПАРКИ
Л-1.1	ЛАНДШАФТНЫЕ ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	Л-1.1	ЛАНДШАФТНЫЕ ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)
Л-1.2	ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ СЗЗ	Л-1.2	ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ СЗЗ
Т-1.1	ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Т-1.1	ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)
Т-1.2	ТРАНСПОРТНЫЕ КОММУНИКАЦИИ (Т-1)	Т-1.2	ТРАНСПОРТНЫЕ КОММУНИКАЦИИ (Т-1)
Т-1.3	УЛИЦ И ДОРОГ	Т-1.3	УЛИЦ И ДОРОГ
Т-1.4	ПРОЕЗДОВ	Т-1.4	ПРОЕЗДОВ
Т-1.5	ИСКУССТВЕННЫХ СООРУЖЕНИЙ НА УЛИЦАХ И ДОРОГАХ	Т-1.5	ИСКУССТВЕННЫХ СООРУЖЕНИЙ НА УЛИЦАХ И ДОРОГАХ
И-1.1	ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	И-1.1	ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)
И-1.2	ПОДЗЕМНЫХ КОММУНИКАЦИЙ	И-1.2	ПОДЗЕМНЫХ КОММУНИКАЦИЙ
И-1.3	ГОЛОВНЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ	И-1.3	ГОЛОВНЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ
С-2	СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ (С)	С-2	СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ (С)
С-3	ОСОБНОСТЕЙ, КОЛЛЕКТИВНОГО САДОВОДСТВА	С-3	ОСОБНОСТЕЙ, КОЛЛЕКТИВНОГО САДОВОДСТВА
С-4	ВЕДЕНИЯ ЛИЧНОГО ПОСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА	С-4	ВЕДЕНИЯ ЛИЧНОГО ПОСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА
И-1.1	ИННЫЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ:	И-1.1	ИННЫЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ:
И-1.2	ВОДНЫЕ ПОВЕРХНОСТИ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ	И-1.2	ВОДНЫЕ ПОВЕРХНОСТИ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ
И-1.3	РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ:	И-1.3	РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ:
И-1.4	ЗОНЫ ИЗМЕНЕНИЯ РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ИР):	И-1.4	ЗОНЫ ИЗМЕНЕНИЯ РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ИР):
И-1.5	ЖИЛЬЯ СМЕСЬНОЙ ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОЙ УСАДЕБНОЙ НИЗКОПОЛНОТА ЗАСТРОЙКИ (МОДЕРНИЗАЦИЯ)	И-1.5	ЖИЛЬЯ СМЕСЬНОЙ ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОЙ УСАДЕБНОЙ НИЗКОПОЛНОТА ЗАСТРОЙКИ (МОДЕРНИЗАЦИЯ)

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

- Граница детального плана
- Существующая административная черта г. Сморгонь
- Проектируемая административная черта г. Сморгонь
- Административная черта населенного пункта
- Граница зарегистрированных земельных участков и (или) отводов в соответствии с ИА и ИАС
- Граница лесхозхозяйственных землепользователей

ПРОЧЕ ГРАНИЦЫ

- Красные линии
- Линия регулирования застройки

ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ И СООРУЖЕНИЯ

- Электроснабжение
- Воздушная линия (ВЛ) 35, демонтаж
- Коридор ЛЭП, демонтаж
- Теплоснабжение
- Котельная

ТРАНСПОРТНЫЕ ОБЪЕКТЫ, СООРУЖЕНИЯ И КОММУНИКАЦИИ

- Автомобильные дороги
- Местные автодороги

ОБЪЕКТЫ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

- Памятники и братские могилы, включенные в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь
- Памятники и братские могилы

СОЦИАЛЬНО-ГАРАНТИРОВАННЫЕ И ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ

- Учреждения здравоохранения

ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

- Охраняемые зоны
- Охраняемая зона линий электропередач, демонтаж
- Природные территории, подлежащие специальной охране
- Прибрежная полоса водных объектов, согласно разработанного проекта РПД «Цинкивир», утвержденного решением Сморгонского районного исполнительного комитета от 07.04.2020 №301
- Водоохранная зона водных объектов, согласно разработанного проекта РПД «Цинкивир», утвержденного решением Сморгонского районного исполнительного комитета от 07.04.2020 №301



ЗАСТРОЙКА ЧАСТИ СЕВЕРНОГО ЖИЛОГО РАЙОНА В Г. СМОРГОНЬ. ВТОРАЯ ОЧЕРЕДЬ

50.23-00.ОП.ГР

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ



МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Заказчик: Сморгонский районный исполнительный комитет

Н/С

Объект № 50.23

Инв. № 39896

Экз. №

**ЗАСТРОЙКА ЧАСТИ СЕВЕРНОГО ЖИЛОГО РАЙОНА
В Г. СМОРГОНЬ. ВТОРАЯ ОЧЕРЕДЬ**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО
РАЗВИТИЯ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ

50.23-00. ОП.ГР

Директор предприятия

Заместитель директора

Заместитель директора

Начальник Архитектурно-планировочной
мастерской

Главный архитектор проекта



А.Н. Хижняк

Ю.Н. Винников

О.М. Мазан

И.И. Танаевская

А.В. Вербицкая

июнь, 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.....	7
1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	7
2. СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ ПО ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ	8
3. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ	9
3.1. Развитие планировочной структуры	9
3.2. Развитие функциональных зон	11
3.3. Развитие системы озелененных территорий, физической культуры, спорта.....	13
3.4. Техничко-экономическое обоснование.....	15
3.5. Сельскохозяйственное землепользователей.....	17
3.6. Транспортное обслуживание.....	18
3.7. Инженерная инфраструктура	20
3.8. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды	22
3.9. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.....	24
ЧАСТЬ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА	26
4. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ.....	26
4.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания	26
4.2. Транспортное обслуживание.....	27
4.3. Инженерная инфраструктура	28
4.4. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.....	29
ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.....	30
5. ЦЕЛИ РЕГЛАМЕНТОВ	30
6. СИСТЕМА РЕГЛАМЕНТОВ.....	31
7. ТИПОЛОГИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН	34
7.1 Регламенты функционального использования территорий в жилых зонах	37
7.2 Регламенты функционального использования территорий в общественно-деловых зонах	46
7.3 Регламенты использования территорий в рекреационных зонах.....	55
7.4 Регламенты использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения	59
7.5 Регламенты использования территорий транспортной и инженерной инфраструктуры.....	61
7.6 Регламенты использования территорий в сельскохозяйственных зонах .	63
7.7 Регламент регулируемых зон. Комплексная градостроительная реконструкция и (или) преобразование застроенных территорий.	63
7.8 Регламент специальный. По предупреждению чрезвычайных ситуаций	64
8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА	67

**ЧАСТЬ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
ЗАСТРОЙКИ ЧАСТИ СЕВЕРНОГО ЖИЛОГО РАЙОНА..... 81**

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект детального планирования «Застройка части Северного жилого района в г. Сморгонь. Вторая очередь» (объект №50.23, далее – Детальный план и (или) Проект) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» (далее – предприятие) на основании решения Сморгонского районного исполнительного комитета (далее – Сморгонский РИК и (или) Заказчик) от 12.09.2023 г. № 844, согласно договора №50.23 от 30.11.2023 г. и в соответствии с заданием на проектирование Сморгонского РИК.

Проект разработан в соответствии с проектными предложениями действующего градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г. Сморгони» (объект №16.17, утвержденный решением Сморгонского районного Совета Депутатов от 21.02.2020 г. №172).

Детальный план конкретизирует решения генерального плана и определяет стратегию дальнейшего развития.

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

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

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

Градостроительный 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.

При разработке планировочного решения Детального плана использованы действующие нормативные документы, в том числе:

СН 3.01.02-2020 «Градостроительные проекты общего, детального и специального планирования» (далее – СН 3.01.02-2020);

СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» (далее – СН 3.01.03-2020);

СН 3.03.06-2022 «Улицы населенных пунктов» (далее – СН 3.03.06-2022);

ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»;

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 г. № 847 «Специфические санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду»;

Постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 24.03.2022 г. № 38 «Методические рекомендации по определению мест размещения зарядных станций, разработке схем размещения зарядных станций»;

Приказ Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 20.04.2016 г. № 101 «Методические рекомендации по проектированию «Правила проведения озеленения населенных пунктов»;

ГОСТ 33150-2014 «Дороги автомобильные общего пользования. Проектирование пешеходных и велосипедных дорожек. Общие требования»;

Кодекс Республики Беларусь о земле;

Водный кодекс Республики Беларусь.

Проект детального планирования «Застройка части Северного жилого района в г. Сморгонь. Вторая очередь» разработан на территорию общей площадью 90 га в границах: по условной линии вдоль ул. Медведская (с западной ее стороны); по условной линии вдоль ул. Виктории Синкевич (с западной ее стороны); по условной линии вдоль ул. Танкистов (с западной ее стороны); по условной линии, проходящей вдоль границ земельных участков с кадастровыми номерами 425650100001001123, 425650100001000954, 425650100001001124, 425650100001001125, 425650100001001126, 425650100001001127 по пер. Больничному; вдоль западной границы земельного участка УЗ «Сморгонская центральная районная больница»; по условной линии вдоль границ земельных участков с кадастровыми номерами 425650100001004551, 425650100001004545, 425650100001004548, 425650100001004560, 425650100001004575, 425650100001005402 по ул. Урожайная; по условной линии, проходящей с юго-восточной стороны продление створа ул. Олимпийской; по условной линии, проходящей по урезу воды реки Оксна; по условной линии, проходящей по границам существующей и проектируемой административной черты г. Сморгонь.

Детальный план разработан на информационной базе и исходных данных на 1 января 2023 года.

Проектом (согласно письма Сморгонского РИК №01-25/440 от 13.06.2024 г.) установлены следующие этапы планирования:

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

2 этап (расчетный срок) – 2035 год (далее – 2 этап и (или) второй этап, и (или) полное освоение, и (или) расчетный срок).

Градостроительный проект детального планирования состоит из утверждаемой и обосновывающей частей проекта. В составе градостроительного проекта выполнено функциональное зонирование территории в границах Детального плана в целях регулирования инвестиционных процессов, а также установления градостроительных регламентов использования территории, подлежащих к исполнению при дальнейшем проектировании и осуществлении застройки города.

ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

В соответствии с заданием на проектирование установлены **цели и задачи работ**: разработка Детального плана в г. Сморгонь с учетом перспективной численности населения, предложений по размещению жилой застройки, объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, мероприятий по благоустройству и озеленению территории.

Целью градостроительного развития жилого района в границах Детального плана г. Сморгонь является регулирование градостроительных процессов развития проектируемой территории в части установления градостроительных требований к ее использованию в увязке с общей идеей пространственно-планировочного и функционального развития г. Сморгони.

Данная цель достигается за счет:

формирования облика современной городской территории и развитие ее привлекательности, в том числе инвестиционной;

формирования новых социальных пространств с разнообразием общественных функций, в том числе за счет развития территорий для общественных социально-гарантированных объектов;

развитие нового жилищного усадебного строительства и сопутствующей инфраструктурой с высокой степенью архитектурного и ландшафтно-рекреационного многообразия, а также развитым благоустройством и доступной средой;

комплексного развития транспортной инфраструктуры (дорожно-уличной сети) и инженерной инфраструктуры, в том числе и развития отдельных участков дорожно-уличной сети, входящей в границу детального плана.

Задачами проекта являются:

конкретизация решений генерального плана г. Сморгони по функциональному использованию, планировочной организации и застройке проектируемой территории;

разработка предложений по планировочной организации и функциональному зонированию проектируемой территории;

определение необходимого перечня и размещение объектов общественного обслуживания;

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

разработка мероприятий по созданию благоприятной окружающей среды.

2. СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ ПО ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ

Стратегия градостроительного освоения проектируемого жилого района в Северной части г. Сморгонь учитывает общее направление развития селитебных территорий города, заложенных действующим Генеральным планом г. Сморгонь, в том числе градостроительным проектом специального планирования «Схема озелененных территорий общего пользования г. Сморгони» (объект №29.21, разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», утвержденный Сморгонским районным исполнительным комитетом от 24 января 2023 г. №69).

Детальный план детализирует и уточняет решения действующего генерального плана.

Стратегия развития нового района застройки Северной части г. Сморгонь формируется преимущественно на свободных территориях и частично ранее освоенных территориях (в южной части Детального плана), предусматривает:

развитие и совершенствование магистрально-уличной сети за счет нового строительства на первом и втором этапах новых улиц (магистральных улиц категории В, основных жилых улиц категории Ж и второстепенных жилых улиц категории З, а также проездов), проведение мероприятий по дальнейшему развитию существующих створов магистральных улиц категории В – ул. Олимпийская (продлением существующего створа), ул. Медведская и ул. Танкистов; проведение мероприятий по дальнейшему развитию существующих створов основных жилых улиц категории Ж – ул. Нижняя и ул. Виктории Синкевич (продление существующего створа);

формирование новой жилой усадебной низкоплотной застройки (в том числе смешанной общественно-жилой усадебной низкоплотной застройки) с сопутствующей инфраструктурой, в том числе инженерным и транспортным оборудованием;

развитие общественно-деловых функций за счет формирования общественных подцентров первичного обслуживания (в том числе объектов социально-гарантированного обслуживания – учреждение дошкольного образования с начальными классами), многофункционального центра обслуживания жилых районов и микрорайонов, а также торгово-обслуживающие объекты;

развитие рекреационных и ландшафтных территорий для обеспечения нормативного показателя озелененности территории нового жилого района;

развитие архитектурно-пространственной композиции;

гуманизацию территорий населенного пункта за счет формирования привлекательной, доступной и комфортной среды проживания для всех категорий граждан.

Согласно Генерального плана на территории в границах Детального плана не предусматривалось развитие жилой многоквартирной застройки и производственной зоны (в том числе промышленных, строительных и коммунально-складских предприятий).

Также следует отметить, что согласно письма от 13.06.2024 г. №01-25/440 Сморгонский РИК (заказчика) при развитии Детального плана предусмотрено:

размер земельного участка для жилой усадебной низкоплотной застройки (в том числе смешанной общественно-жилой низкоплотной застройки) до 0,15 га;

средний размер усадебного дома 150 кв.м.;

формирование учреждения образования (учреждение дошкольного образования с начальными классами) за расчетный срок (2035 год) на 195 мест;

освоение мостового сооружения в створе ул. Проектируемая №3 за расчетный срок (до 2035г.).

3. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

3.1. Развитие планировочной структуры

Планировочная структура. Основа планировочной структуры Детального плана заложена Генеральным планом г. Сморгонь. В Проекте предполагается детализация планировочного каркаса, в целях организации оптимального транспортного обслуживания всех функциональных зон проектируемой территории в увязке с общей планировочной структурой города.

Общую планировочную структуру Детального плана определяют элементы планировочного каркаса города, такие как: существующие створы улиц и дорог, территории инженерных коридоров и ранее освоенные территории.

Основой урбанизированного планировочного каркаса в границе Проекта составляют основные и второстепенные планировочные оси. К основным планировочным осям относятся магистральные улицы –

ул. Медведская, ул. Танкистов, ул. Олимпийская и ул. Проектируемая №3. К второстепенным планировочным осям относятся основные жилые улицы – ул. Нижняя, ул. Виктории Синкевич, улицы Проектируемая №1, №2, №4 и №8; второстепенные жилые улицы – ул. Матросова, ул. Урожайная, улицы Проектируемая №5, №6, №7, №9, №10.

В границах Детального плана предлагается развитие и формирование новой транспортно-планировочной структуры (дорожно-уличной сети), основу которой формируют на 1 и 2 этапах:

реконструкция существующих створов улиц (магистральных и местного значения (улицы категории В, Ж и З));

проектируемая магистральная улица категории В – ул. Проектируемая №3 и створ ул. Олимпийская;

проектируемые основные жилые улицы категории Ж – ул. Проектируемая №2 и ул. Проектируемая №4;

система проектируемых второстепенных жилых улиц категории З – ул. Проектируемая №5, ул. Проектируемая №6, ул. Проектируемая №7, ул. Проектируемая №9, ул. Проектируемая №10;

реконструкция существующих проездов.

Природный каркас в границе Детального плана представлен ландшафтными территориями (прочее озеленение) и пойменными территориями р. Оксна. В Проекте предлагается развитие на 1 и 2 этапах рекреационных и ландшафтных территорий проектируемого района.

Структурная модель Детального плана развивается на основе компактного градостроительного плана по принципу регулярной системы кварталов. Согласно укрупненного функционального зонирования территории действующего Генерального плана г. Сморгонь на территории в границах Детального плана планируется развивать:

комплексную усадебную низкоплотную застройку (в том числе смешанную общественно-жилую усадебную низкоплотную застройку) с сопутствующей инфраструктурой;

общественную многофункциональную и общественную специализированную застройку с сопутствующей инфраструктурой
рекреационные территории.

Детальным планом определяются параметры освоения каждого участка проектируемой территории и регламенты развития в соответствии с их положением в структуре Детального плана и города.

3.2. Развитие функциональных зон

Функциональная организация проектируемой территории, заложенная в генеральном плане города, не претерпевает кардинальных изменений. Тем не менее детальным планом уточняется функциональное зонирование действующего Генерального плана г. Сморгонь с учетом расчетных параметров в части обеспечения объектами обслуживания (в том числе социально-гарантированными), новой комплексной застройки жилого усадебного района (в том числе жилой застройки), сложившейся ситуации, современных возможностей и тенденций развития города, а также планировочных ограничений.

Стратегия комплексного, функционального зонирования г. Сморгонь определена на основе функционально-планировочного соответствия параметров застройки территории и ее положению в структуре населенного пункта, а также на основе принципа функционально-планировочного соответствия использования территории экологическим, санитарным, эстетическим и другим действующим стандартам городской среды.

Основной принцип функционального развития и преобразования периферийной зоны города заключается в организации проектируемой территории как составной части города в целом.

Функциональное развитие и преобразования предусматриваются за счет:

формирование территорий жилой зоны для нового жилищного строительства (новой комплексной усадебной низкоплотной застройки и смешанной общественно-жилой усадебной застройки);

формирования территории общественно-деловых зон для развития общественных центров жилого района, в том числе центров первичного обслуживания и размещения объектов социально-гарантированного обслуживания;

формирование территории зон рекреационной и ландшафтной специального назначения;

формирование и развитие зон транспортной и инженерной инфраструктуры.

Также следует отметить, что согласно действующего Генерального плана г. Сморгонь на территории в границах Детального плана не предусматривалось развитие жилой многоквартирной застройки и производственной зоны (в том числе промышленных, строительных и коммунально-складских предприятий).

Жилая зона (территории).

Главным элементом функциональной структуры Детального плана является жилая зона.

В границах Детального плана приняты следующие типы и подтипы жилой застройки:

усадебная низкоплотная застройка с земельным участком от 0,10 до 0,25 га (существующая застройка);

усадебная низкоплотная застройка с земельным участком от 0,11 до 0,15 га (полное освоение на 1 этапе застройки на ранее выделенных участках (далее – завершение освоения));

жилая усадебная низкоплотная застройка с земельным участком до 0,15 га (новая застройка);

смешанная общественно-жилая усадебная низкоплотная застройка с земельным участком до 0,15 га (новая застройка).

Для развития жилой зоны Проектом предусмотрено на 1 этапе (2030 г.) завершение освоения жилой усадебной низкоплотной застройке на месте ранее выделенных отводов под строительство в районе ул. Матросова и ул. Урожайная, а также формирование комплексной жилой усадебной низкоплотной застройки и смешанной общественно-жилой усадебной застройки в границах ул. Медведская, ул. Танкистов, ул. Матросова, ул. Проектируемая №8, ул. Проектируемая №2, ул. Проектируемая №7, ул. Проектируемая №1, ул. Нижняя и ул. Проектируемая №4.

Смешанную общественно-жилую усадебную застройку формировать вдоль ул. Виктории Синкевич и ул. Проектируемая №1 с западной и восточной стороны.

Размещение нового жилищного строительства на 1 этапе предусматривается на свободных от застройки территориях в следующих параметрах:

завершение освоения на 1 первом этапе под жилую усадебную низкоплотную застройку – 1,60 га;

освоение на 1 этапе 22,68 га, в том числе 20,85 га для развития жилой усадебной низкоплотной застройки и 1,83 га для развития смешанной общественно-жилой усадебной низкоплотной застройки.

Общественно-деловая зона (территории).

Для организации оптимальных условий обслуживания всех категорий населения проектируемой территории, Проектом предлагается развитие системы обслуживания, которая формируется территориями общественной многофункциональной и специализированной застройки, а также за счет возможного размещения объектов обслуживания в составе смешанной общественно-жилой усадебной застройки.

На территории в границах Детального плана на 1 этапе предусмотрено новое строительство общественной специализированной застройки торгово-обслуживающих предприятий (торгово-обслуживающий объект) в районе ул. Олимпийская (северная сторона).

Спортивная зона в границе Детального плана формируется за счет плоскостных открытых спортивных площадок в составе жилых кварталов. Предлагается формирование на 1 этапе открытых спортивных площадок общей площадью 0,27.

Размещение нового строительства в общественно-деловой зоне на 1 этапе предусматривается на свободных от застройки территориях 0,76 га для развития общественной специализированной застройки.

Рекреационные и ландшафтные зоны (территории).

Рекреационные и ландшафтные территории Детального плана формируются озелененными территориями рекреационной зоны общего пользования со средними рекреационными нагрузками и рекреационной зоны общего пользования с низкими рекреационными нагрузками, озелененными территориями ландшафтной зоны специального назначения, которые в свою очередь формируют экологический каркас района.

Для развития рекреационных зон Детальным планом на 1 этапе предусмотрено формирование рекреационных зон общего пользования со средними рекреационными нагрузками: в районе пересечения створов улиц Виктории Синкевич и Танкистов (северо-восточная и юго-восточная сторона); севернее ул. Медведская (часть квартала в границах улиц Медведская, Проектируемая №4, Нижняя, Виктории Синкевич и Олимпийская); северная и юная сторона ул. Олимпийская (как часть квартала в границах улиц Медведская, Проектируемая №4, Нижняя, Виктории Синкевич и Олимпийская, а также как часть квартала в границах улиц Виктории Синкевич, Медведская и Олимпийская);

Проектом предусмотрено формирование локальных ландшафтных зон специального назначения озеленения специального назначения на 1 этапе севернее ул. Нижняя (в границах подземных инженерных коммуникаций) и севернее ул. Танкистов.

На 1 этапе (2030 г.) для развития рекреационной зоны потребуется освоение 1,70 га, а для развития ландшафтной зоны потребуется освоение территорий общей площадью 1,1 га.

3.3. Развитие системы озелененных территорий, физической культуры, спорта

Развитие системы озелененных территорий. Система озелененных территорий населенного пункта предназначена для организации рекреационной деятельности жителей, выполнения природоохранных функций, улучшения состояния окружающей среды. Они должны формировать единую систему открытых и озелененных

пространств, иметь удобные пешеходные и транспортные связи с жилыми и общественными территориями.

По состоянию на 01.01.2024 г. благоустроенные озелененные территории общего пользования в границах детального плана отсутствуют.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах Детального плана в г. Сморгонь составит около 40 га, в том числе общего пользования – 13,01 га.

По степени рекреационной нагрузки в детальном плане были выделены две рекреационные территориальные зоны:

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

Р-2.1 – озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (природный парк).

Озелененные территории общего пользования формируют отдельную функциональную зону – рекреационную.

В соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности», а также согласно рекомендациям «Правила проведения озеленения населенных пунктов» обеспеченность озелененными территориями общего пользования г. Сморгонь должна составлять не менее 9 м²/чел (как для среднего города).

Проектная численность населения в границах исследуемой территории детального проектирования составляет 950 человек.

Детальным планом предусмотрено создание озелененных территорий общего пользования площадью около 13,01 га (обеспеченность 65,5 м²/чел).

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций. В проекте детального плана получили распространение следующие озелененные территории специального назначения:

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

Проектом предусматривается выделение озелененных территорий специального назначения площадью 1,1 га в ландшафтную функциональную зону специального назначения.

В случае ликвидации СЗЗ в связи с выносом объектов, возможно изменение функционального назначения территорий на рекреационные общего пользования. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для рекреационных функциональных зон.

Настоящим проектом детального планирования обосновывается озелененность ландшафтной зоны специального назначения в 70%. Площадь озеленения ландшафтной зоны специального назначения при уровне озелененности 70% составит 0,77 га.

Озелененные территории ограниченного пользования в пределах детального плана представлены насаждениями на участках усадебной застройки, на территории проектируемых общественных центров.

Учитывая проектные решения по развитию застройки в границах детального плана, с учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования на конец 2 этапа составит 26,4 га.

В систему озелененных территорий входят насаждения улиц и дорог, выполняющие эстетическую, архитектурно-декоративную, шумозащитную, пылезащитную, санитарно-гигиеническую функции. Общая площадь насаждений улиц и дорог к расчетному сроку составит 5,0 га.

3.4. Технико-экономическое обоснование

Территория в границах детального плана – 90,0 га.

Расчетную численность населения в границах детального принять:

По состоянию на 1.01.2023 – 0,11 тыс. человек;

1 этап (2030 гг.) – 0,55 тыс. человек;

2 этап (расчетный срок 2035 гг.) – 0,96 тыс. человек.

Жилищный фонд (всего):

Существующий – 4,48 тыс. кв. м / 41 дом;

1 этап – 26,98 тыс. кв. метров / 191 дом;

2 этап – 47,53 тыс. кв. метров / 328 домов.

Новое жилищное строительство:

За расчетный период реализации детального плана объем нового жилищного строительства составит 43,05 тыс. кв. метров.

1 этап – всего 22,5 тыс. кв. метров, в том числе:

усадебного типа 22,5 тыс. кв. метров (100%);

2 этап – всего 20,55 тыс. кв. метров, в том числе:

усадебного типа 20,55 тыс. кв. метров (100%).

Обеспеченность жилищным фондом:

Существующая – 40,7 кв. метров на человека;

1 этап – 49,1 кв. метров на человека;

2 этап (расчетный срок) – 49,5 кв. метров на человека.

Потребность в новых жилых территориях:

Всего 45,38 га, в том числе:

1 этап – 24,28 га под усадебную застройку;

2 этап – 21,11 га под усадебную застройку.

Средний размер участка в усадебной застройке – до 0,15 га.

Средний размер усадебного дома – 150 кв. метров.

Система общественного обслуживания предусматривает:

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

подразделение видов учреждений обслуживания на:

социально-гарантированные микрорайонного уровня – учреждения дошкольного и общего среднего образования, торговые объекты (магазины продовольственных и промышленных товаров) и общественного питания, амбулаторно-поликлинические учреждения, аптеки, объекты бытового обслуживания и размещение их в центрах микрорайонов вблизи жилья с учетом пешеходной доступности в основном на внутренних связях микрорайона;

определяемые спросом на услуги районного уровня – клубные учреждения, учреждения дополнительного образования детей и молодежи, финансовые учреждения, спортивные залы общего пользования и другие.

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

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 СН 3.01.03-2020.

Так как в границах детального плана объект планируется к размещению на 2 этапе, то на 1 этапе необходимо обеспечить подвоз детей в учреждения образования города, в которых имеется возможность предоставить этот вид услуг – это ГУО «Ясли-сад №2», ГУО «Ясли-сад №3», ГУО «Ясли-сад №22», ГУО «Средняя школа №2» и ГУО «Средняя школа №6».

Дополнительно социально-гарантированные услуги население, проживающее в границах детального плана, может получать на существующих объектах города Сморгонь.

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».

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

3.5. Сельскохозяйственное землепользователей

По состоянию на 01.01.2024 г. по данным Земельно-информационной системы Республики Беларусь и данным, предоставленным управлением по сельскому хозяйству и продовольствию Сморогонского райисполкома в границах детального плана расположены сельскохозяйственные земли общей площадью 62 га. Земли принадлежат ПКУП «Совхоз Сморогонский».

Проектными решениями детального плана для развития новой инфраструктуры предусмотрено освоение земель сельскохозяйственного назначения общей площадью около 62 га под различное функциональное использование территории.

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

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

3.6. Транспортное обслуживание

Магистрально-уличная сеть

Основу транспортно-планировочной структуры района составляют: магистральные улицы средних и малых городов (категория В) – ул. Медведская, ул. Танкистов, ул. Олимпийская, ул. Проектируемая №3; основные жилые улицы (категория Ж) – ул. Виктории Синкевич, ул. Нижняя, ул. Проектируемая №1, ул. Проектируемая №2, ул. Проектируемая №4, ул. Проектируемая №8;

второстепенные жилые улицы (категория З) – улицы Проектируемая №№5-7, 9,10, Матросова, Урожайная.

Для обслуживания жителей усадебной застройки на первом этапе в проекте предлагается строительство:

магистральных улиц средних и малых городов (категория В): участка ул. Олимпийская (от ул. Виктории Синкевич до ул. Новаторская) – 0,27 км;

ул. Танкистов – 0,26 км;

основных жилых улиц (категория Ж):

участка ул. Проектируемая №2 (от ул. Проектируемая №3 до ул. Проектируемая №7) – 0,65 км;

участка ул. Проектируемая №4 (от ул. Передовая до ул. Нижняя) – 0,24 км;

ул. Проектируемая №8 – 0,59 км;

второстепенных жилых улиц (категория З):

ул. Проектируемая №7 – 0,59 км;

участка ул. Проектируемая №9 (от ул. Проектируемая №8 до ул. Проектируемая №7) – 0,32 км;

Реконструкция:

магистральных улиц средних и малых городов (категория В):

ул. Медведская – 0,6 км;

участка ул. Олимпийская (от ул. Виктории Синкевич до ул. Урожайная) – 0,25 км;

участка ул. Проектируемая №3 (от ул. Урожайная до ул. Проектируемая №2) – 0,27 км;

основных жилых улиц (категория Ж):

ул. Виктории Синкевич – 0,5 км;

ул. Нижняя – 0,36 км;

ул. Проектируемая №1 – 0,48 км;

второстепенных жилых улиц (категория З):

ул. Матросова – 0,18 км;

ул. Урожайная – 0,24 км.

На втором этапе предусмотрено строительство:

магистральных улицы средних и малых городов (категория В):
участка ул. Проектируемая №3 – 0,27 км;
основных жилых улиц (категория Ж):
участка ул. Проектируемая №2 (от ул. Проектируемая №7 до ул. Проектируемая №4) – 0,52 км;
участка ул. Проектируемая №4 (от ул. Нижняя до ул. Проектируемая №2) – 0,85 км;
второстепенных жилых улиц (категория З):
ул. Проектируемая №5 – 0,17 км;
ул. Проектируемая №6 – 0,19 км;
участка ул. Проектируемая №9 (от ул. Проектируемая №7 до ул. Проектируемая №4) – 0,37 км;
ул. Проектируемая №10 – 0,24 км.

Общественный пассажирский транспорт

В настоящее время внутригородские пассажирские перевозки в на рассматриваемой территории не осуществляются.

Детальным планом на 1 этапе предложено проложить маршруты общественного пассажирского транспорта по участкам ул. Виктории Синкевич, ул. Олимпийская, ул. Медведская, ул. Танкистов, ул. Проектируемая №№1,2,3, ул. Проектируемая №7 протяженностью 2,91 км.

На 2 этапе предусматривается развитие линий движения общественного пассажирского транспорта по участку ул. Проектируемая №3 протяженностью 0,27 км.

Протяженность маршрутной сети на расчетный срок в границах рассматриваемой территории составит – 3,18 км.

Велосипедная инфраструктура

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

Транспортно-обслуживающие устройства

К расчетному сроку необходима организация парковок для легковых автомобилей у объектов общественного назначения на 124 машино-места, в том числе на 1 этапе 33 машино-мест.

3.7. Инженерная инфраструктура

Основная задача – повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения территории детального плана города путем последовательной реконструкции и развития за счет проведения мероприятий, подлежащих конкретизации на последующих стадиях проектирования.

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. Сморгонь».

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

Перекладка (вынос) сетей и сооружений, попадающих под пятно строительства.

Газоснабжение

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

Строительство ГРП(ШРП), газопроводов высокого и среднего давления, реконструкция (перекладка) существующих газопроводов, при необходимости.

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

Теплоснабжение

Обеспечение теплом объектов общественной застройки от локальных источников тепла.

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

Связь

Размещение коммутационного оборудования новых технологий (xPON) в помещениях существующего телекоммуникационного шкафа.

Строительство новой кабельной телефонной канализации.

Водоснабжение

Реконструкция и развитие действующей централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения низкого давления территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г. Сморгонь».

Строительство магистральной сети водопровода и кольцевых водопроводных сетей с охватом новой и существующей застройки.

Реконструкция (перекладка) существующих водопроводных сетей при необходимости.

Водоотведение (канализация)

Реконструкция и развитие централизованной системы канализации территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г. Сморгонь».

Реконструкция (перекладка) существующих сетей канализации при необходимости.

Строительство самотечных канализационных сетей, канализационных насосных станций 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.Сморгонь»

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

Дождевая канализация

Строительство закрытых сетей и очистных сооружений дождевой канализации.

Строительство закрытого дренажа.

Вертикальная планировка

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

Проведение планировочных работ, связанных с созданием водной акватории и благоустройством прилегающей территории.

3.8. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды

Мероприятия в области охраны атмосферного воздуха.

В целях улучшения качества атмосферного воздуха и обеспечения экологически безопасной жизнедеятельности населения необходимо обеспечить минимизацию выбросов загрязняющих веществ от стационарных источников путем:

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

реконструкции и благоустройства существующей улично-дорожной сети;

снижения количества выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух от мобильных источников за счет развития велосипедной инфраструктуры и увеличения доли использования велосипедов для внутригородских поездок;

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

Мероприятия в области охраны подземных и поверхностных вод.

В целях улучшения качества водных ресурсов предусматривается: размещение объектов с соблюдением режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохраных зонах и прибрежных полосах;

При благоустройстве поверхностных водных объектов необходимо учитывать требования 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 новых территорий проведение комплекса специальных мероприятий по инженерной подготовке территории, строительство закрытых очистных сооружений на специально отведённых площадках, реконструкция магистральных водоотводящих каналов.

Мероприятия в области охраны земельных ресурсов, почв и растительности:

проведение обследования почв в границах населённого пункта и за его пределами, вдоль основных автодорог и улиц с целью мониторинга и предотвращения загрязнения почв;

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

сохранение существующих и формирование новых рекреационных территорий, выполняющих санирующие и природоохранные функции;

Мероприятия по обращению с отходами:

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

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

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

Мероприятия по безопасности населения от физических факторов окружающей среды.**Мероприятия по безопасности населения от шума:**

выполнение акустических расчетов для отдельных зданий и сооружений на дальнейших стадиях проектирования;

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

ограничение скорости движения при помощи технических средств регулирования дорожного движения;

применение дорожных покрытий, обеспечивающие при движении транспортных средств наименьший уровень шума;

Мероприятия по безопасности населения от электромагнитного излучения:

проведение натурных замеров при вводе в эксплуатацию объектов;

выявление источников ЭМИ, проведение мероприятий по соблюдению ПДУ.

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

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

- опасных метеорологических явлений;
- лесных пожаров;
- пожаров (взрывов) в зданиях и сооружениях общественного назначения;
- аварий (прекращение функционирования) систем и объектов жизнеобеспечения;
- транспортных аварий и катастроф.

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

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

По развитию и модернизации системы оповещения

С целью оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС предусмотреть:

- установку электросирены с радиусом озвучивания не менее 800 м на объекте многофункционального назначения;
- установку комплекса речевого оповещения на проектируемых объектах: многофункционального назначения, учреждении дошкольного образования, торгово-обслуживающем объекте;
- установку одного эфирного радиоприемника в общественных зданиях и общежитиях – в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации.

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

Мероприятия по противопожарной защите территории.

В целях обеспечения противопожарной защиты объектов и территории предлагается:

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

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

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

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

участков открытого залегания торфа не менее 50 м;

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;

лесного массива лиственных пород не менее 15 м.

от границ застройки города до границ:

участков открытого залегания торфа не менее 100 м;

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 50 м;

лесного массива лиственных пород не менее 20 м.

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

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

Мероприятия гражданской обороны.

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

возможность приспособления инженерных сооружений под защитные укрытия в соответствии с требованиями СН 2.02.08-2020 «Защитные сооружения гражданской обороны»;

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

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

ЧАСТЬ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

4. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

4.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания

Новое жилищное строительство в границах детального плана в период первого этапа освоения территории (2022-2030 гг.) предположительно составит 22,5 тыс. кв. метров общей (полезной) площади на 150 домов, в том числе 1,65 тыс. кв. метров общей(полезной) площади на 11 домов приходится на завершение ранее начатого строительства.

Структура первоочередного жилищного строительства:

Усадебный (1-2этажа) – 22,5 тыс. кв. метров на 150 домов (100%).

Потребность в новых территориях для жилищного строительства – 24,28 гектара.

В области развития системы общественного обслуживания приоритетным направлением является повышение качества обслуживания населения, что предусматривает строительство торгово-обслуживающего объекта, в составе которого торговый объект площадью 400 кв. метров, объект общественного питания на 15 мест, объект бытового обслуживания и аптека; предусмотрены административно-офисные помещения.

Так как в границах детального плана учреждение образования планируется к размещению на 2 этапе, то на 1 этапе необходимо обеспечить подвоз детей в учреждения образования города, в которых имеется возможность предоставить этот вид услуг – это ГУО «Ясли-сад №2», ГУО «Ясли-сад №3», ГУО «Ясли-сад №22», ГУО «Средняя школа №2» и ГУО «Средняя школа №6».

По мере необходимости население проживающее в границах детального плана сможет получать дополнительные услуги на существующих объектах города Сморгонь.

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.

4.2. Транспортное обслуживание

На первом этапе предусмотрено строительство:
магистральных улиц средних и малых городов (категория В):
участка ул. Олимпийская (от ул. Виктории Синкевич до ул. Новаторская) – 0,27 км;
ул. Танкистов – 0,26 км;
основных жилых улиц (категория Ж):
участка ул. Проектируемая №2 (от ул. Проектируемая №3 до ул. Проектируемая №7) – 0,65 км;
участка ул. Проектируемая №4 (от ул. Передовая до ул. Нижняя) – 0,24 км;
ул. Проектируемая №8 – 0,59 км;
второстепенных жилых улиц (категория З):
ул. Проектируемая №7 – 0,59 км;
участка ул. Проектируемая №9 (от ул. Проектируемая №8 до ул. Проектируемая №7) – 0,32 км;
Реконструкция:
магистральных улиц средних и малых городов (категория В):
ул. Медведская – 0,6 км;
участка ул. Олимпийская (от ул. Виктории Синкевич до ул. Урожайная) – 0,25 км;
участка ул. Проектируемая №3 (от ул. Урожайная до ул. Проектируемая №2) – 0,27 км;
основных жилых улиц (категория Ж):
ул. Виктории Синкевич – 0,5 км;
ул. Нижняя – 0,36 км;
ул. Проектируемая №1 – 0,48 км;
второстепенных жилых улиц (категория З):
ул. Матросова – 0,18 км;
ул. Урожайная – 0,24 км.
Предусмотрена организация автобусного движения протяженностью 2,91 км.

Для хранения автотранспорта на 1 этапе необходимо доведение вместимости парковок у объектов общественного назначения до 33 машино-мест.

4.3. Инженерная инфраструктура

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры подлежат конкретизации при последующем проектировании:

Электроснабжение

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

Перекладка (вынос) сетей и сооружений, попадающих под пятно строительства.

Газоснабжение

Строительство ГРП(ШРП), газопроводов высокого и среднего давления, реконструкция (перекладка) существующих газопроводов, при необходимости.

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

Теплоснабжение

Обеспечение теплом объектов общественной застройки от локальных источников тепла.

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

Связь

Размещение коммутационного оборудования новых технологий (xPON) в помещениях существующего телекоммуникационного шкафа.

Строительство новой кабельной телефонной канализации.

Водоснабжение

Строительство кольцевых водопроводных сетей с охватом новой и существующей застройки.

Реконструкция (перекладка) сетей водоснабжения при необходимости.

Водоотведение (канализация)

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

Реконструкция (перекладка) сетей и сооружений канализации при необходимости.

Санитарная очистка территории

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

Дождевая канализация

Строительство закрытых сетей и очистных сооружений дождевой канализации.

Строительство закрытого дренажа.

Вертикальная планировка

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

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

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности предусмотреть:
установку комплекса речевого оповещения на проектируемом объекте: торгово-обслуживающим объекте;

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

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

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

предусмотреть развитие противопожарного водоснабжения;

учитывать мероприятия гражданской обороны.

ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

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

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

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

Все типы функциональных зон устанавливаются с учетом их градостроительного, исторического, эстетического значения.

Тип функционального назначения определялся по приоритетному использованию (не менее 50-60%), что не исключает другое назначение, соответствующее тем же градостроительным параметрам, но более востребованное.

5. ЦЕЛИ РЕГЛАМЕНТОВ

Регламенты являются нормативной базой развития территории застройки части Северного жилого района в г. Сморгонь (территории в границах Детального плана). 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.

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.

6. СИСТЕМА 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 (санитарно-гигиенические и природоохранные, по предупреждению ЧС).

Функциональный регламент. Тип основного функционального назначения зоны

устанавливается по преимущественному территориальному использованию (более 50%), 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.

Функциональный регламент. Разрешенный вид застройки

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

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

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

Так же следует отметить, что необходимо учитывать **совместимость использования земельных участков.**

Совместимость использования земельных участков – это важный показатель, позволяющий эффективно проводить руководство в рациональном использовании земель, повысить качество условий, а также социальную активность. Планирование совместимости использования земельных участков означает возможность размещения двух или более различных по характеру назначения земель объектов на одном участке без изменения преобладающего функционального назначения, что позволяет осуществлять более гибкое планирование.

Функциональный регламент. Соотношение видов застройки и использование территории.

Строительный регламент. Параметры застройки

устанавливается в зависимости от местоположения в планировочной структуре 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. Параметры плотности жилищного фонда, плотность населения и коэффициент плотности застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования.

Специальный регламент – санитарно-гигиенические и природоохранные регламенты и регулируемые зоны

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории города являются:

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

Санитарно-защитные зоны приняты в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами. Вынесены на чертежах ГМ-12 «Схема существующего и прогнозируемого состояния окружающей среды».

К природным территориям, подлежащим специальной охране относятся:

- парки, скверы;
- водоохранные зоны и прибрежные полосы;

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.

Парки, скверы. Проектом предусматривается выделение 13,01 га озелененных территорий общего пользования в отдельную функциональную зону – рекреационную.

Хозяйственная деятельность на территориях, занятых озелененными территориями общего пользования, регулируется Законом Республики Беларусь «О растительном мире».

Проект водоохранных зон и прибрежных полос разработан РУП «ЦНИИКИВР», утвержден решением Сморгонского районного исполнительного комитета от 7 апреля 2020 г. №301.

Осуществление хозяйственной и иной деятельности в границах водоохранных зон и прибрежных полос должно осуществляться в соответствии с Водным Кодексом Республики Беларусь и иными нормативно-правовыми актами.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают:

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

Санитарно-защитные зоны и минимальные расстояния сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду установлены в соответствии с «Специфическими санитарно-эпидемиологическими требованиями к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся

объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду», утвержденные Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847, и других технических нормативных правовых актов в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

Требования к режиму санитарно-защитных зон и минимальных расстояний устанавливаются в соответствии с требованиями действующих санитарных норм и правил.

Площадей залегания полезных ископаемых в границах детального плана не имеется.

7. ТИПОЛОГИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

На территории в границах Детального плана г. Сморгони выделены следующие **виды функциональных зон**:

(Ж) жилая зона – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение общественных объектов, в том числе субъектов агротуризма и (или) отдельно стоящих объектов социально-культурного, культового назначения, бытового обслуживания населения, территории для велодвижения и велоинфраструктуры;

(О) общественно-деловая зона – территории, предназначенные для размещения объектов обслуживания (объектов сектора услуг и торговли, объектов торговли и общественного питания, бытового обслуживания населения, а также, при необходимости, культовых объектов, стоянок и (или) экопарковок автомобильного транспорта, объектов и территорий для велодвижения и велоинфраструктуры);

(Р) Рекреационная зона – общедоступные озелененные территории общего пользования, образующие основу системы озелененных территорий, предназначенные для организации мест отдыха населения, включающие скверы и зону кратковременной рекреации у воды, озелененные участки при общественных объектах, территории для велодвижения и велоинфраструктуры. На этих территориях не допускается строительство объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается застройка жилыми домами;

(Л) Ландшафтная зона специального назначения – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон и минимальных расстояний, предназначенные для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций. В санитарно-защитных зонах и минимальных расстояний объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и

окружающую среду, не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и туризма;

(Т) Зоны транспортной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций транспорта;

(И) Зоны инженерной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры;

(С) Сельскохозяйственная зона – территории с преобладанием земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства и огородничества до принятия решения об изменении вида использования таких территорий в соответствии с Кодексом Республики Беларусь «Кодекс Республики Беларусь о земле» от 23 июля 2008 г. № 425-3 (ред. 18.07.2022 № 195-3), а так же генеральным планом;

Предотвращение вредного воздействия объектов зон (Т) на окружающую среду обеспечивается соблюдением установленных расстояний от таких объектов до территории жилых, общественно-деловых и рекреационных зон. 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.

Типология территориальных (функциональных) регулирующих и регулируемых зон «Детальный план» (ГМ-3), принята в соответствии с таблицей 7.1

Таблица 7.1. – Типология территориальных зон (Типология функциональных зон) Детального плана

ТИПОЛОГИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН		
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ		
ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ
ЖИЛАЯ (Ж)	Усадебная застройка (Ж-2)	Низкоплотная (Ж-2.1)
	Смешанная (Ж-3)	Общественно-жилая усадебная низкоплотная (Ж-3.1)
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	Общественная многофункциональная застройка (О-1)	Центров обслуживания жилых районов и микрорайонов (О-1.3)
	Общественная специализированная застройка (О-2)	Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)

		Школьных и дошкольных учреждений (О-2.5)
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)	Со средними рекреационными нагрузками: парки, скверы, бульвары жилых районов (Р-1.2)
	Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (Р-2)	Природные парки (Р-2.1)
ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1)	Озелененные территории в границах СЗЗ (Л-1.1)
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)	Улиц и дорог (Т-1.1)
		Проездов (Т-1.2)
		Искусственных сооружений на улицах и дорогах (Т-1.5)
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	Инженерных коридоров (И-1)	Подземных коммуникаций (И-1.1)
	Головных инженерных сооружений (И-2)	
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (С)	Огородничества, коллективного садоводства (С-2)	
	Ведения личного подсобного хозяйства (С-4)	
РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ		
ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ
ИЗМЕНЕНИЯ РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ИР)		

Строительные регламенты

Регулируемые зоны	
ВИД ЗОНЫ	Красные линии улиц
	Линия застройки
	Неблагоприятных условий строительства

Специальные регламенты

Регулируемые зоны	
ВИД ЗОНЫ	Санитарно-защитные зоны
	Минимальные расстояния
	Формирование пространственного облика

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

Подтип зоны определяется интенсивностью использования территории.

Вид зоны определяется преимущественной специализацией функциональной зоны.

Подтип зоны выделяется с учетом планировочных ограничений.

7.1 Регламенты функционального использования территорий в жилых зонах

Функциональный регламент.

Тип и подтипы жилых зон

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

Ж-2 – зоны жилой усадебной застройки:

Ж-2.1 – зона жилой усадебной низкоплотной застройки с площадью участка до 0,15 га;

Данные зоны включают:

жилые территории комплексной усадебной застройки (доля жилой застройки – более 70% территории зоны; для сопутствующей общественной застройки – не более 30%);

зеленые насаждения ограниченного пользования;

зеленые насаждения общего пользования;

хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнера и (или) контейнеров по раздельному сбору коммунальных отходов;

улицы и проезды;

объекты инженерной инфраструктуры.

Ж-3 – зоны жилой смешанной застройки:

Ж-3.1 – зона смешанной общественно-жилой усадебной низкоплотной застройки с площадью участка до 0,15 га.

Данные зоны включают:

жилые территории комплексной усадебной застройки со встроенно-пристроенными и (или) отдельно стоящими объектами обслуживания (доля жилой застройки – более 50% территории зоны; для сопутствующей общественной застройки – не более 50%);

при необходимости и (или) инвестиционном предложении многоквартирные малоэтажные жилые дома этажностью не более 3 (трех) этажей (с возможностью устройства мансардного этажа), и (или)

жилые дома блокированного типа (например, таунхаусы и (или) ситихаусы);

при необходимости и (или) инвестиционном предложении встроено-пристроенных общественных объектов, в том числе учреждения дошкольного образования и (или) учреждения дополнительного образования частной формы собственности, объекты туристического сервиса;

объекты повседневного обслуживания, в том числе встроено-пристроенные и (или) отдельно стоящие;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

зеленые насаждения общего пользования;

площадки для отдыха взрослого населения, игр детей дошкольного и школьного возраста, открытые спортивные площадки;

хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнера и (или) контейнеров по раздельному сбору коммунальных отходов;

улицы и проезды;

объекты инженерной инфраструктуры.

Функциональный регламент. Виды объектов для размещения в зонах

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

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне		
	Усадебная застройка		Смешанная застройка
	Ж-2.1 низкоплотная (новое строительство)	Ж-2.1 низкоплотная (завершение освоения)	Ж-3.1 общественно-жилая усадебная низкоплотная (новое строительство)
ОСНОВНЫЕ			
Многokвартирные жилые дома малоэтажные – 1-3 этажа	З	З	В®
Многokвартирные жилые дома среднеэтажные – 4-5 этажа	З	З	З
Многokвартирные жилые дома многоэтажные – 6-9 этажа	З	З	З
Многokвартирные жилые дома переменной этажности 5-7 этажа	З	З	З
Многokвартирные жилые дома повышенной этажности – 10 этажей и более этажей	З	З	З
Усадебные жилые дома (коттеджного типа) с земельным участком от 0,10 до 0,15 га, включая площадь застройки	П	П	П
Усадебные жилые дома (блокированного типа) с земельным участком до 0,10 га, включая площадь застройки	В	В	В
Жилые усадебные дома (коттеджного и (или) блокированного типа) с ведомственным и (или) арендным жильём	В	В	В
Общежития (в т.ч. малосемейного типа)	З	З	З
Жилые многokвартирные дома этажностью не более 3 этажей, в том числе с ведомственным и (или) арендным жильём	З	З	В®
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ			
Учреждения дошкольного образования	В®	В®	В®
Учреждения общего среднего образования	З	З	З
Специализированные школы (музыкальные, художественные, спортивные)	З	З	В®
Учреждения высшего, среднего и профессионально-технического образования (в том числе с формой инклюзивного образования)	З	З	З

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне		
	Усадебная застройка		Смешанная застройка
	Ж-2.1 низкоплотная (новое строительство)	Ж-2.1 низкоплотная (завершение освоения)	Ж-3.1 общественно-жилая усадебная низкоплотная (новое строительство)
Учреждения внешкольного воспитания (в том числе с формой инклюзивного образования)	З	З	З
Учреждения здравоохранения и соцобеспечения (за исключением – станций переливания крови; станций скорой медицинской помощи; больниц, специализированных поликлинических учреждений, диспансеров и т.п.)	З	З	В
Пункты первичной доврачебной и (или) врачебной медико-санитарной помощи	В	В	В
Объекты социальной защиты для одиноких, престарелых, лиц с ограниченными возможностями с дневным пребыванием, социально уязвимым группам населения	З	З	В
Торгово-бытовые объекты* для постоянно проживающего населения (мини-магазины, объекты общественного питания, объекты культурно-бытового обслуживания, общественные объекты малых предприятий и частного бизнеса, ремесленников и самозанятых©; за исключением торговых центров, рынков, крупных ресторанов и кафе, объектов почтовой связи, сберкасс, аптек, комплексных приемные пункты, мини-прачечные самообслуживания, мини-химчисток, крупных ателье.)	В*	В*	В*
Объектов туристического сектора услуг (например, субъектов и объектов агроэкотуризма, хостелов, домашних гостиниц и т.п.)	В*	В*	В*
Культовые объекты (например, объекты религиозных приходов или воскресные школы)	З	З	В®
Административно-деловые объекты (учреждения местного самоуправления (например, ТСЖ, инфоцентры и т.п.), финансово-кредитные учреждения, нотариальные конторы, юридические консультации, офисы, и т.п.)	З	З	В
Научно-исследовательские институты и (или) объекты	З	З	З
Площадки для игр детей дошкольного и (или) школьного возраста, игровые площадки, площадки отдыха и (или) барбекю (в том числе площадки отдыха	В	В	В

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне		
	Усадебная застройка		Смешанная застройка
	Ж-2.1 низкоплотная (новое строительство)	Ж-2.1 низкоплотная (завершение освоения)	Ж-3.1 общественно-жилая усадебная низкоплотная (новое строительство)
для взрослого населения), спортивные и (или) игровые площадки (за исключением крупных физкультурно-спортивных сооружений и (или) объектов, и (или) комплексов с массовым пребыванием людей)			
Физкультурно-спортивные объекты (спортивные залы общего пользования и (или) тренажерные залы, и (или) игровые залы, ФОЦ) за исключением крупных физкультурно-спортивных и (или) физкультурно-оздоровительных объектов и (или) комплексов	3	3	В
Бани, сауны, велнес центра и (или) клубы и .т.п. за исключением крупных объектов и (или) комплексов	3	3	3
Объекты, сооружения и коммуникации транспортной инфраструктуры: в том числе:			
Места хранения автомобильного транспорта (автомобильные стоянки, парковки, экопарковки и (или) стоянки) за исключением: гаражей боксового типа; гаражных массивов и гаражных кооперативов, в том числе из гаражей боксового типа	3	3	В®
Гаражи боксового типа; гаражные массивы и гаражные кооперативы, в том числе из гаражей боксового типа	3	3	3
Предприятия по обслуживанию пассажиров	3	3	3
Предприятия по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО, Шиномонтаж, Автомастерские, Автомойки и т.п.)	3	3	3
Сооружения и устройства городского пассажирского транспорта (депо, диспетчерские пункты, разворотные площадки)	3	3	3
Объекты, сооружения и коммуникации внешнего транспорта (в т.ч. сортировочные станции и (или) пункты)	3	3	3
Коммунально-обслуживающие объекты: в том числе:			

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне		
	Усадебная застройка		Смешанная застройка
	Ж-2.1 низкоплотная (новое строительство)	Ж-2.1 низкоплотная (завершение освоения)	Ж-3.1 общественно-жилая усадебная низкоплотная (новое строительство)
Фабрики-прачечные, фабрики-химчистки, пунктов приема и сортировки вторсырья.	З	З	З
Мастерские индивидуальной деятельности и (или) самозанятых©	В©	В©	В©
Пожарное депо	З	З	З
Промышленные предприятия всех форм собственности	З	З	З
Коммунально-складские объекты и (или) предприятия	З	З	З
Базы (в т.ч. мелкооптовые базы), склады	З	З	З
Объекты зеленого строительства и (или) озеленение	П	П	П
Хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по отдельному сбору коммунальных отходов	В©	В©	В©
Инженерно-технические объекты (АТС, ТП, районные котельные и т.п.)	В©	В©	В©
Объекты, сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры (за исключением: головных инженерных сооружений, мест складирования и переработки КО)	В©	В©	В©

* Объекты повседневного и периодического обслуживания (в расчете на постоянно проживающее население) при инвестиционном предложении и заинтересованности в нем местных исполнительных и распорядительных органов, с согласования в установленном законодательством порядке, с соблюдением требований действующих НПА и ТНПА при объемном проектировании при разработке проектной документации стадии «А».

® при наличии инвестиционного предложения и последующем выкупе земельных участков застройщиком не государственной формы собственности при обязательном согласовании с местными исполнительными и распорядительными органами (в том числе Отделом архитектуры и строительства Сморгонского РИК, Сморгонский зональный ЦГЭ, Сморгонским районным отделом по чрезвычайным ситуациям) в установленном законодательством порядке, с обязательной условием соблюдения действующих НПА и ТНПА, и обязательным условием разработки экономического обоснования, и разработке архитектурно-пространственной концепции, проектной документации стадии «А» и (или) «С».

© при обязательном условии соблюдении требований действующих НПА и ТНПА, в том числе требований «Специфических санитарно-эпидемиологических требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» (утверждены Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847;

Режим размещения:

П – приоритетное (разрешенное в общем порядке)

В – возможное (разрешенное только при определенных условиях)

З – запрещенное.

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

Подтип зоны жилой застройки	Доля территорий, %		
	комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения
Зона жилой усадебной низкоплотной застройки (Ж-2.1)	0 %	более 70 %	до 30%
Зона смешанной общественно-жилой усадебной низкоплотной застройки (Ж-3.1)	0 %	более 50 %	до 50%

Строительный регламент.

Параметры застройки

Основные требования к жилой застройке устанавливаются согласно требований действующих ТНПА в области архитектуры и строительства действующие в Республики Беларусь, в том числе СН 3.01.03-2020, ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 и требований «Специфических санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» (далее – ССЭТ)¹

Для жилой застройки устанавливаются следующие основные требования:

основные показатели градостроительного освоения (плотность жилищного фонда согласно СН 3.01.03-2020, плотность населения, коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки согласно СН 3.01.02-2010);

физические параметры.

Вышеперечисленные основные требования к застройке в жилой зоне могут корректироваться на последующих стадиях проектирования.

¹ Утверждены постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847.

Строительные регламенты

Основные показатели градостроительного освоения:

Тип и (или) подтип функциональной зоны	Плотность жилищного фонда, м.кв. общ.пл./га	Плотность населения, чел./га	Средняя общая площадь жилого дома, кв. м	Коэффициент застройки, K_u (соотношение застроенных и свободных от застройки частей участка)	Коэффициент плотности застройки, K_d (соотношение общей площади зданий к площади участка)	
Ж-2	Жилая усадебная застройка					
Ж-2.1	Низкоплотная усадебная застройка (при новом строительстве) с размером участка до 0,15 га	от 500*	18	150**	0,06-0,12*	0,12-0,25*
	Низкоплотная усадебная застройка (при завершении освоения) с размером участка от 0,11 до 0,15 га	от 500*	18	150**	0,11-0,12*	0,22-0,24*
Ж-3	Жилая смешанная застройка					
Ж-3.1	общественно-жилая усадебная низкоплотная (при новом строительстве) с размером участка 0,15 га	от 500*	18	150**	0,09-0,12*	0,18-0,24*
Примечания: *при необходимости показатели уточняются и конкретизируются на последующей стадии проектирования, например, при разработке проектной документации стадии «А» и (или) «С». **физический размер общей площади дома может корректироваться на последующих стадиях проектирования, например, при разработке проектной документации стадии «А» и (или) «С».						

Показатели интенсивности градостроительного освоения в проектируемой усадебной низкоплотной жилой застройке:

Подтип застройки	Плотность жилищного фонда на уровне микрорайона (брутто) ед./ Кол-во квартир (домов) на 1 га (брутто)	Плотность населения на уровне микрорайона (брутто), чел./га	Коэффициент застройки, K_u	Коэффициент плотности застройки, K_d
Комплексная усадебная застройка, в том числе общественно-жилая усадебная				
Низкоплотная	6	18	0,06-0,12*	0,12-0,25*

*при необходимости показатели уточняются и конкретизируются на последующей стадии проектирования, например, при разработке проектной документации стадии «А» и (или) «С».

Физические параметры

Проектом регулируются физические параметры новой усадебной низкоплотной жилой застройки:

Подтипы жилой усадебной застройки	Площадь участка	Этажность	Пятно застройки (площадь 1-го этажа)
Ж-2.1 – жилая усадебная низкоплотная застройка, новое строительство	до 0,15* га	1-2**/© эт	150* кв. м
Ж-2.1 – жилая усадебная низкоплотная застройка, завершение освоения	до 0,15* га	1-2**/© эт	150* кв. м
Ж-3.1 – смешанная общественно-жилая усадебная низкоплотная застройка, новое строительство	до 0,15* га	1-2**/© эт	150* кв. м

*физический размер общей площади пятна застройки может корректироваться на последующих стадиях проектирования при разработке – проектной документации стадии «А» и (или) «С».

** возможно устройство мансардного этажа.

© высота этажа устанавливается согласно действующим ТНПА в области архитектуры и строительства Республики Беларусь на последующей стадии проектирования при разработке проектной документации стадии «А» учитывая класс функциональной пожарной опасности зданий и сооружений

Регулируемые зоны	
Красные линии улиц	Улицы категории В ул. Медведская ул. Танкистов ул. Олимпийская ул. Проектируемая №3
	Улицы категории Ж ул. Виктории Синкевич ул. Нижняя ул. Проектируемая №1 ул. Проектируемая №2 ул. Проектируемая №4 ул. Проектируемая №8
	Улицы категории З ул. Проектируемая №5 ул. Проектируемая №6 ул. Проектируемая №7 ул. Проектируемая №9 ул. Проектируемая №10
	Сечения улиц категории В, Ж и З согласно 50.23-00. ГМ-7 «Поперечные профили улиц»
Линия застройки	Согласно 50.23-00. ГМ-3 «Детальный план» и п.5.1.1. СН 3.03.06-2020 «Улицы населенных пунктов»

Специальные регламенты

Регулируемые зоны		
Санитарно-гигиенические	Санитарно-защитные зоны	Объекты и коммуникации, создающие планировочные ограничения
	Охранные зоны	
Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»		Согласно таблицы 7.8.1 Специального регламента «По предупреждению чрезвычайных ситуаций»
Требования к противопожарным разрывам между зданиями и сооружениями		Согласно СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»

7.2 Регламенты функционального использования территорий в общественно-деловых зонах

Функциональный регламент.

Тип и подтипы общественно-деловых зон.

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

О-1 – общественная многофункциональная застройка:

О-1.3 – центров обслуживания жилых районов и микрорайонов.

О-2 – общественная специализированная застройка:

О-2.3 – торгово-обслуживающих предприятий;

О-2.5 – школьных и дошкольных учреждений.

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

Зона общественной многофункциональной застройки формируются на территориях вдоль планировочного каркаса. Она включают общественные объекты многофункционального назначения (в том числе, торговые объекты и (или) бытового обслуживания, объекты общественного питания, досугово-развлекательные объекты, а так же, при необходимости, возможно размещение административно-деловых объектов и (или) объектов культуры), а также зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Зоны общественной специализированной застройки формируются на территории жилого района (в районе ул. Олимпийская (северная сторона), ул. Проектируемая №8 (северная и южная сторона)) и примыкают к территориям жилых и рекреационных зон. Включают комплекс профильного объекта (учреждение дошкольного образования с начальными классами) и обслуживание территории (торгово-обслуживающий предприятий) в объеме более 60% общей территории

зоны, а также зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры. Зоны общественной специализированной застройки проектируемой территории сформированы территорией для размещения учреждением дошкольного образования с начальными классами и торгово-обслуживающим предприятием.

Отнесение территории к общественной зоне определенного типа устанавливается при условии наличия или размещения более 50% соответствующих «основных» видов общественной застройки.

Функциональный регламент.**Виды объектов, разрешенных и запрещенных к размещению в общественно-деловых зонах**

Перечень объектов, рекомендуемых к размещению или ограничиваемых для размещения в зонах общественной застройки, необходимо принимать в соответствии с таблицей:

Объекты строительства	Условия размещения объектов в зонах общественной застройки		
	Зона общественной многофункциональной застройки	Зона общественной специализированной застройки	
	Центров обслуживания жилых районов и микрорайонов (О-1.3)	Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)	Школьных и дошкольных учреждений (О-2.5)
ОСНОВНЫЕ			
Объекты органов государственного управления и местного (городского) самоуправления и местного (городского) самоуправления	З	З	З
Объекты органов местного самоуправления (например, ТСЖ и т.п.)	В	В	З
Финансово-кредитные учреждения и (или) объекты, информационные центры	В	В	З
Учреждения и (или) объекты проектных организаций, контролирующих органов, общественных организаций издательств и редакций	В	В	З
Торговые центры, фирменные и специализированные магазины	П	П	З
Оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные мини-рынки	З	З	З
Объекты и (или) предприятия общественного питания (рестораны, кафе, предприятия быстрого питания, за исключением мобильных форм обслуживания (например, фудтраки, кафе на колесах))	П	П	В*
Гостиницы	В	В	З
Объекты и (или) предприятия бытового обслуживания (парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания)	П	П	З
Объекты почтовой связи и электросвязи	В	В	З
Театральные залы, кинозалы залы, музеи, выставочные залы	В	В	В

Объекты строительства	Условия размещения объектов в зонах общественной застройки		
	Зона общественной многофункциональной застройки	Зона общественной специализированной застройки	
	Центров обслуживания жилых районов и микрорайонов (О-1.3)	Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)	Школьных и дошкольных учреждений (О-2.5)
Культовые объекты	В	В	З
Библиотеки, информационные центры, центры досуга	В	В	В
Культурно-просветительские объекты и (или) учреждения (за исключением Домов культуры)	В	В	В
Объекты финансово-кредитных учреждений (банкоматы и инфокиоски), юридические консультации, офисы	В	В	З
Объекты озеленения и зеленого строительства	П	П	П
Клубные объекты и объекты досуга (историко-патриотические клубы, клубы по спортивным интересам и т.п.)	В	В	В
Физкультурно-спортивные объекты и (или) сооружения (спортивные залы, бассейны**, спортивные площадки)	В	В	В**
Учреждение общего среднего образования (в том числе с формой инклюзивного образования)	З	З	З
Учреждение дошкольного (в том числе, при необходимости, с начальными классами (классы первой ступени образования), с формой инклюзивного образования)	З	З	П
Учреждения внешкольного воспитания детей и молодежи (в том числе с формой инклюзивного образования)	В	З	В©
Учреждения высшего, среднего и профессионально-технического образования (в том числе с формой инклюзивного образования)	З	З	З
Больницы, специализированные больницы, диспансеры	З	З	З
Станции скорой помощи, станции переливания крови	З	З	З

Объекты строительства	Условия размещения объектов в зонах общественной застройки		
	Зона общественной многофункциональной застройки	Зона общественной специализированной застройки	
	Центров обслуживания жилых районов и микрорайонов (О-1.3)	Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)	Школьных и дошкольных учреждений (О-2.5)
Поликлинические учреждения, медцентры (за исключением специализированных и крупных объектов и (или) комплексов учреждений здравоохранения)	В	В	З
Пункты первичной доврачебной и (или) врачебной медико-санитарной помощи	В	В	В
Объекты ветеринарной службы	З	З	З
Аптеки, аптечные киоски	В	В	З
Объекты и (или) учреждения социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации	З	З	З
Центры социальной защиты для одиноких, престарелых, лиц с ограниченными возможностями с дневным пребыванием, социально уязвимым группам населения	В	В	З
Малые архитектурные формы, объекты универсального дизайна, объекты ландшафтного дизайна	В	В	В
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ			
Многоквартирные жилые дома различной этажности	З	З	З
Усадебная застройка	З	З	В®
Промышленные, коммунально-складские, коммунально-обслуживающие, производственно-деловые предприятия и (или) объекты	З	З	З
Склады и базы, иные складские объекты	З	З	З
Автозаправочные станции для легковых автомобилей	З	З	З
Места хранения автомобильного транспорта: стоянки, парковки, многоуровневые стоянки, паркинги, многоэтажные гаражи, подземные или встроенные гаражи и стоянки;	П£	П£	З

Объекты строительства	Условия размещения объектов в зонах общественной застройки		
	Зона общественной многофункциональной застройки	Зона общественной специализированной застройки	
	Центров обслуживания жилых районов и микрорайонов (О-1.3)	Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)	Школьных и дошкольных учреждений (О-2.5)
гаражи боксового типа (боксовые гаражи); гаражные массивы, гаражные кооперативов	З	З	З
Объекты внешнего транспорта и предприятия по обслуживанию пассажиров	З	З	З
Инженерно-технические объекты и или сооружения (АТС, ТП, районные котельные и т.п.)	В£	В£	В£
Общественные туалеты	П	П	З

* для обеспечения питания учащихся и работающих в учреждении образования

** только в составе учреждения дошкольного образования;

© только для территории, определенной детальным планом для развития на 2 этапе (2035 г.) под функциональную зону «Ж-2.5» - дошкольных учреждений;

® при наличии инвестиционного предложения и последующем выкупе земельных участков застройщиком не государственной формы собственности при обязательном согласовании с местными исполнительными и распорядительными органами (в том числе Отделом архитектуры и строительства Сморгонского РИК, Сморгонский зональный ЦГЭ, Сморгонским районным отделом по чрезвычайным ситуациям) в установленном законодательством порядке, с обязательной условием соблюдения действующих НПА и ТНПА, и обязательным условием разработки экономического обоснования, и разработке архитектурно-пространственной концепции, проектной документации стадии «А» и (или) «С»;

£ при обязательном условии соблюдении требований действующих НПА и ТНПА, в том числе требований ССЭТ.

Режим размещения

П – приоритетное (разрешенное в общем порядке)

В – возможное (разрешенное только при определенных условиях)

З – запрещенное.

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

Тип зоны общественно-деловой застройки (О)	Территории объектов размещения в зоне		
	доля территорий с общественно-деловой застройкой	доля территорий с жилой застройкой	
		Усадебной (Ж-2)	Смешанной общественно-жилой (Ж-3)
Общественной многофункциональной застройки (О-1)	более 50%	до 30%	50%
Общественной специализированной застройки (О-2)	более 60%	до 30%	50%

Для общественной специализированной застройки приоритетным является размещение любой общественной функции моно профильной ориентации (более 60 % площади зоны) с возможностью размещения до 40 % других совместимых общественных функций (согласно условиям размещения, в общественно-деловой зоне), а также обслуживающей инженерно-транспортной инфраструктуры.

При размещении должны обеспечиваться:

максимальная концентрация функций типа О-1 и О-2 на общественных территориях в примагистральной зоне осей и узлов планировочного каркаса жилого усадебного района;

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

Общественные зоны с необходимыми объектами повседневного обслуживания размещаются по критериям комфортности с учетом требований п.7.4.6 и п. 7.4.17 СН 3.01.03-2020.

Строительный регламент.

Параметры застройки

Отнесение территории к застройке в общественной зоне определенных подтипов О-1.3, О-2.3 и О-2.5 устанавливается при условии наличия или размещения более 50-60% соответствующей «приоритетной» общественной застройки.

Основные требования к застройке в общественно-деловой зоне устанавливаются согласно требований действующих ТНПА в области

архитектуры и строительства действующие в Республики Беларусь, в том числе СН 3.01.03-2020, ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 и требований ССЭТ.

Для застройки в общественно-деловой зоне устанавливаются следующие основные требования:

основные показатели градостроительного освоения в общественно-деловой зоне (коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки согласно СН 3.01.02-2010);

удельные соотношения общественных и жилых функций в общественно-деловой зоне;

физические параметры.

Вышеперечисленные основные требования к застройке в общественной зоне могут корректироваться на последующих стадиях проектирования

Строительные регламенты:

Основные показатели градостроительного освоения в общественно-деловой зоне:

Тип и (или) подтип функциональной зоны	Коэффициент застройки, K_u (соотношение застроенных и свободных от застройки частей участка)	Коэффициент плотности застройки, K_d (соотношение общей площади зданий к площади участка)
Общественной многофункциональной застройки (О-1)		
О-1.3 – центров обслуживания жилых районов и микрорайонов	0,14	0,19-0,28
Общественной специализированной застройки (О-2)		
О-2.3 – торгово-обслуживающих предприятий	0,11-0,16	0,23-0,31
О-2.5 – школьных и дошкольных учреждений	0,12	0,37

Физические параметры объектов и участков.

В Проекте устанавливается этажность общественной застройки:

Тип и (или) подтип функциональной зоны	Показатели освоения, %
	Этажность
Общественной многофункциональной застройки (О-1)	
О-1.3 – центров обслуживания жилых районов и микрорайонов	2*/** этажа
Общественной специализированной застройки (О-2)	
О-2.3 – Торгово-обслуживающих предприятий	2*/** этажа
О-2.5 – школьных и дошкольных учреждений	3** этажа

Примечание:

* возможно устройства мансардного этажа

** высота этажа устанавливается согласно действующим ТНПА в области архитектуры и строительства Республики Беларусь на последующей стадии проектирования при разработке проектной документации стадии «А» учитывая класс функциональной пожарной опасности зданий и сооружений

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

Формирование общественной застройки и общественных центров жилых районов и микрорайонов следует осуществлять с учетом следующих принципов:

высокая интегрированность и интенсивность использования общественных территорий;

организация пешеходных и велосипедных связей, обеспечивая нормируемую доступность объектов обслуживания (в том числе социально-гарантированных);

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

обеспечение нормируемой доступности объектов обслуживания (в том числе социально-гарантированных с учетом п. 7.4.6 СН 3.01.03-2020);

высокий уровень озелененности и ландшафтного благоустройства; формированием семантики места;

насыщение объектами благоустройства и малыми архитектурными формами;

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

Регулируемые зоны		
Красные линии улиц	Улицы категории В	ул. Олимпийская
	Улицы категории Ж	ул. Проектируемая №1 ул. Проектируемая №2 ул. Проектируемая №8
	Сечения улиц категории В и Ж согласно 50.23-00. ГМ-7 «Поперечные профили улиц»	
Линия застройки	Согласно 50.23-00. ГМ-3 «Детальный план» и п.5.1.1. СН 3.03.06-2020 «Улицы населенных пунктов»	

Специальные регламенты

Регулируемые зоны		
Санитарно-гигиенические	Санитарно-защитные зоны	Объекты и коммуникации, создающие планировочные ограничения
	Охранные зоны	
Иные специальные регламенты		
Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»		Согласно таблицы 7.8.1 Специального регламента «По предупреждению чрезвычайных ситуаций»
Требования к противопожарным разрывам между зданиями и сооружениями		Согласно СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»

7.3 Регламенты использования территорий в рекреационных зонах

Функциональный регламент.

Подтипы рекреационной зоны

В соответствии с Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 года № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь», рекреационные зоны – территории, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, городские леса, лесопарки, пляжи и иные объекты отдыха и туризма, территории для велодвижения и велоинфраструктуры.

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

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

Р-2.1 – озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (природный парк).

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

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

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

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

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

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

реконструкция существующих зданий, сооружений и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

новое строительство в объеме, необходимом для безопасного функционирования, благоустройства и озеленения территории.

Функциональный регламент.

Виды объектов для размещения на территориях в рекреационной зоне

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

№	Строительные объекты	Функциональные зоны	
		Р-1.2	Р 2.1
1.	Объекты озеленения		
1.1.	парки	В	В
1.2.	дендропарки	В	П
1.3.	скверы	П	В
1.4.	бульвары	П	В
1.5.	лесо-, луго-, гидропарки	В	П
1.6.	ООПТ	В	В

№	Строительные объекты	Функциональные зоны	
		Р-1.2	Р 2.1
1.7.	экологические научно-познавательные учреждения	З	В
1.8.	все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	П	П
1.9.	зоны рекреации у воды	З	В
2.	Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения		
2.1.	объекты культуры и массового отдыха	З	В
2.2.	объекты физкультуры и спорта	З	В
2.3.	площадки для занятия физкультурой и спортом	П	П
2.4.	объекты торгово-бытового назначения	З	В*
2.5.	временные торговые павильоны	З	В**
2.6.	информационные стенды	В	П
2.7.	объекты велосипедной инфраструктуры (велосипедные дорожки, велопарковки)	З	П
2.8.	объекты общественного питания	З	В**
2.9.	выставочные экспозиции	З	В*
2.10.	аттракционы, развлекательные павильоны, здания и сооружения для активного отдыха	З	З
2.11.	пункты проката	З	П
2.12.	общественные туалеты	З	П
2.13.	пункты оказания медицинской помощи	З	В*
2.14.	административные объекты	З	В**
2.15.	станции (посты) спасения на водах	З	В
2.16.	малые архитектурные формы (фонтаны, беседки, оборудование спортивных и детских площадок, скамейки, урны, памятники и другое)	П	П
3.	Дополнительные объекты		
3.1.	объекты санаторно-курортного лечения	З	З
3.2.	оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.)	З	З
3.3.	специализированные учреждения здравоохранения	З	З
3.4.	научно-образовательные	З	З
3.5.	культурно-просветительные	З	З
3.6.	все типы жилых домов	З	З
3.7.	места размещения туристов (кемпинги)	З	З
3.8.	культовые объекты	З	В*
3.9.	кладбища	З	З
3.10.	пожарные депо	З	З
3.11.	объекты производственного и коммунального назначения	З	З
3.12.	объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	З	З
3.13.	площадки для выгула и дрессуры собак	З	З
4.	Иные объекты		
		З	З

* Определяется проектом строительства (благоустройства) озелененной территории

** При разработке проектной документации на озелененные территории следует руководствоваться действующими ТНПА и НПА в области обращения с объектами растительного мира.

Строительный регламент.**Параметры использования*****Соотношение видов использования территории***

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

Зона	Уровень благоустройства	Параметры (элементы территории, % от общей площади)			Допустимые рекреационные нагрузки чел/гектар
		озелененные территории, не менее	тропиночно-прогулочная сеть с площадками кратковременного отдыха, до	капитальные строения, до	
P-1.2	Парковый МАФ, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	75*	23*	1*	40-70
P-2.1	Лугопарковый Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство экологических троп, смотровых вышек и площадок, площадок для организации мест кратковременного отдыха	95	4	1	До 15

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

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

7.4 Регламенты использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения

Функциональный регламент.

Подтипы зоны ландшафтно-экологического регулирования

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

Проектом выделяется следующая ландшафтная функциональная зона специального назначения:

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

Отнесение озелененной территории к ландшафтной зоне специального назначения устанавливается при условии наличия или размещения озелененных территорий специального назначения на не менее 80% ее площади.

Насаждения СЗЗ – представлены озелененными территориями в границах СЗЗ и формируются на основе существующих насаждений и вновь создаваемых с возможной реконструкцией существующих. Осуществление хозяйственной и иной деятельности в зоне ландшафтно-экологического регулирования регулируется Законом Республики Беларусь «О растительном мире» и регламентами Детального плана.

В ландшафтной зоне специального назначения допускается сохранение ранее освоенных территорий другого типа (общественной и усадебной жилой застройки, инженерно-транспортных коммуникаций и специального назначения).

В случае установления расчетной СЗЗ или их ликвидации в связи с выносом объектов, допускается изменение функциональной зоны Л-1 на Р-1.2. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для функциональной зоны Р-1.2.

Функциональный регламент.

Виды объектов для размещения на территориях в зоне ландшафтно-экологического регулирования

Перечень объектов, разрешенных к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) в зоне ландшафтно-экологического регулирования, необходимо принимать в соответствии условиями размещения, указанными в таблице.

№	Строительные объекты	Функциональная зона
		Л-1.1
1.	Объекты озеленения	
1.1.	парки	В*
1.2.	дендропарки	В*
1.3.	скверы	В*
1.4.	бульвары	В*
1.5.	лесо-, луго-, гидропарки	В*
1.6.	ООПТ	З
1.7.	экологические научно-познавательные учреждения	З
1.8.	кладбища	З
1.9.	все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	В
1.10.	пункты оказания первой медицинской помощи	З
1.11.	административные объекты	В**
2.	Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения	
2.1.	объекты культуры и массового отдыха	В**
2.2.	объекты физкультуры и спорта	В**
2.3.	аттракционы и развлечения открытого и закрытого типа	В**
2.4.	объекты водных видов отдыха	В**
2.5.	объекты торгово-бытового, сопутствующего отдыха	В**
2.6.	объекты общественного питания	В**
2.7.	клубы по интересам	В**
3.	Дополнительные объекты	
3.1.	объекты санаторно-курортного лечения	З
3.2.	оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.)	З
3.3.	специализированные учреждения здравоохранения	З
3.4.	научно-образовательные	З
3.5.	культурно-просветительные	З
3.6.	все типы жилых домов	З
3.7.	места размещения туристов (гостиницы, отели, мотели, кемпинги)	В**
3.8.	культовые объекты	В**
3.9.	административные и офисно-деловые объекты	В**
3.10.	пожарные депо	В**
3.11.	объекты торговли и бытового обслуживания	В**
3.12.	объекты производственного и коммунального назначения	В**
3.13.	объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	В**
3.14.	площадки для выгула и дрессуры собак	П
4.	Иные объекты	З

* Допускается размещение в случае изменения границ СЗЗ (сокращения, ликвидации). В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом объектов и изменения функциональной зоны Л-1.1 на Р-1.2, перечень объектов, разрешенных к строительству будет соответствовать таковому в функциональной зоне Р-1.2.

** Допускается размещение автомобильных стоянок/парковок, объектов общественного назначения, при условии соблюдения % озелененности ландшафтной зоны специального назначения.

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

Строительный регламент.

Параметры использования

Соотношение видов использования территории

Параметры использования территории ландшафтной зоны специального назначения (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и инженерных коридоров) определяется в проекте санитарно-защитной зоны.

Озелененность территории ландшафтной зоны специального назначения (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон) должна составлять не менее 70%.

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

7.5 Регламенты использования территорий транспортной и инженерной инфраструктуры

Функциональный регламент. Подтипы транспортной зоны

Настоящим проектом на чертеже «Детальный план» (ГМ-3) определен тип зоны транспортных коммуникаций – Т-1. В данном типе зоны выделяется три подтипа.

Т-1 – транспортных коммуникаций:

Т-1.1 – улиц и дорог;

Т-1.2 – проездов;

Т-1.5 – искусственных сооружений на улицах и дорогах.

Зоны транспортной инфраструктуры включают в себя территории транспортных коммуникаций (створы улиц категории В, Ж и З, и проезды) и сооружений, представляют собой совокупность системы коммуникаций автотранспорта, инфраструктуры, необходимой для обеспечения перемещения пассажиров и доставки грузов по территории квартала усадебной застройки, и по территории сельского населенного пункта, а также на сопредельных территориях.

Территории, определённые под транспортные коммуникации «Т-1.1», «Т-1.2» и «Т-1.5» должны составлять не менее 80 % всей

территории функциональной зоны. Озеленённость данных территорий должна составлять не менее 15%.

Для функциональных зон транспортных коммуникаций нормы уровня озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017. А процент застроенности территории (процент территории с твердым покрытием) устанавливается проектной документацией следующих стадий проектирования.

В зонах транспортных коммуникаций следует предусматривать размещение и функционирование сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, телекоммуникаций и связи, сооружений и объектов инженерного оборудования. Для предотвращения вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, сооружений и объектов инженерного оборудования на среду жизнедеятельности необходимо соблюдать необходимые расстояния (санитарные разрывы, охранные зоны, санитарно-защитные зоны) от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон и другие требования в соответствии с действующими ТНПА.

Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность сельских населенных пунктов, размещаются за их пределами с учетом территорий санитарно-защитных зон этих объектов в соответствии с законодательством.

В функциональных зонах «Т-1.1», «Т-1.2» и «Т-1.5», которая выделяется по габаритам красных линий улиц различной категории, не допускаются размещение новых объектов строительства и развитие любого вида застройки.

Функциональный регламент. Подтипы инженерной зоны

В Проекте на чертеже «Детальный план» (ГМ-3) выделена зона инженерной инфраструктуры с учетом основного вида (И). Зона инженерной инфраструктуры подразделяются на следующие подтипы:

И-1 – инженерных коридоров:

И-1.1 – подземных коммуникаций.

Территории инженерных коммуникаций включают в себя территории в границах инженерных коридоров подземных инженерных коммуникаций.

Зона «И-1.1» – это не застраиваемые территории, предназначенные исключительно для размещения подземных инженерных сетей.

В границах функциональной зоны «И-1.1» запрещено строительство всех видов объектов и коммуникаций, несвязанных с функционированием инженерной инфраструктуры.

7.6 Регламенты использования территорий в сельскохозяйственных зонах

Настоящим Проектом на чертеже «Детальный план» (ГМ-3) выделены сельскохозяйственные зоны с учетом основных видов сельскохозяйственная зона (С) подразделяется на следующие типы:

С-2 – огородничества, коллективного садоводства;

С-4 – ведения личного подсобного хозяйства.

Территории, предназначенные для размещения земель для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садово-огородных участков, должны составлять преобладающий процент всей территории функциональной зоны.

7.7 Регламент регулируемых зон. Комплексная градостроительная реконструкция и (или) преобразование застроенных территорий.

Устанавливается через сопоставление существующего использования и застройки функциональной зоны или участка, нормативных параметров и регламентам с назначением двух статусов – соответствующие и несоответствующие регламентам.

Выделяются следующие формы освоения зон и участков: «сохранение», «преобразование», «трансформация», «новое освоение».

Форма освоения «сохранение» устанавливается в случае соответствия существующей застройки и функционального использования участка разрешенному виду, типу, подтипу и параметрам. Формой дальнейшего освоения является «сохранение» с запрещением принципиального изменения видового состава застройки и границ землепользования.

В случае несоответствия существующей застройки и использования участков установленным регламентам функциональной зоны приведение их к соответствию осуществляется путем «преобразования» (изменения режима использования территории – ИР).

Форма освоения «преобразование» (изменения режима использования территории – ИР) устанавливается для территорий требующих улучшения качеств (потребительских, технических, репрезентативных и т.п.), осуществляется путем их модернизации или реконструкции, не приводит к изменению вида, типа или подтипа функциональной зоны.

Зоны изменения режима использования территории (ИР) – устанавливаются для участков реконструкции и (или) модернизации, и

вливают на порядок осуществления землепользования и условия приватизации объектов.

В Детальном плане выделены зоны изменения режима использования территорий:

зоны проведение мероприятий по модернизации и (или) реконструкции территории усадебной низкоплотной застройки в смешанную общественно-жилую усадебную низкоплотную застройку.

Также следует отметить, что параметры реконструкции устанавливаются в соответствии с требованиями СН 3.01.03-2020 и других действующих НПА и ТНПА.

7.8 Регламент специальный. 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.

Регламент определяется с учетом возникновения возможных чрезвычайных ситуаций, наличием сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций на проектируемой территории. Требования регламента распространяется на размещение объектов и функциональное зонирование и на обеспечение противопожарной защиты территории (таблица 7.8.1).

Таблица 7.8.1 Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

Требования регламента	Основание (требование) НПА,ТНПА, СН, СП	Ограничения и требования регламента
Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию.		
<p>при строительстве высоту зданий определять с учетом дислокации подразделений по чрезвычайным ситуациям и их оснащением и техническими характеристиками специальной пожарной аварийно-спасательной техникой для спасения людей с высот (пожарные автолестница, автоподъемник)</p>	<p>п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</p>	<p>в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором отсутствует специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот (пожарные автолестница и автоподъемник), — не более 10 м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического;</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>планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом дислокацией существующих подразделений по чрезвычайных ситуаций и вновь проектируемых пожарных депо в пределах зоны обслуживания, и обеспеченности их пожарной аварийно-спасательной техникой</p>	<p>п. 4.3.8. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</p>	<p>Зона обслуживания подразделений по ЧС – 2,4 км</p>
Требования по обеспечению противопожарной защиты		
<p>учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями</p>	<p>п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный</p>	<p>Требования к противопожарным разрывам между зданиями и сооружениями определены в СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»</p>

Требования регламента	Основание (требование) НПА,ТНПА, СН, СП	Ограничения и требования регламента
	постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009	
учитывать требования по соблюдению расстояний от границ усадебной жилой застройки, от границ застройки города до границ открытого залегания торфа, лесных массивов.	п. 4.3.13. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»	От границ усадебной застройки до границ: участков открытого залегания торфа не менее 50 м; лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м; лесного массива лиственных пород не менее 15 м. От границ застройки города до границ: участков открытого залегания торфа не менее 100 м; лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 50 м; лесного массива лиственных пород не менее 20 м.

8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

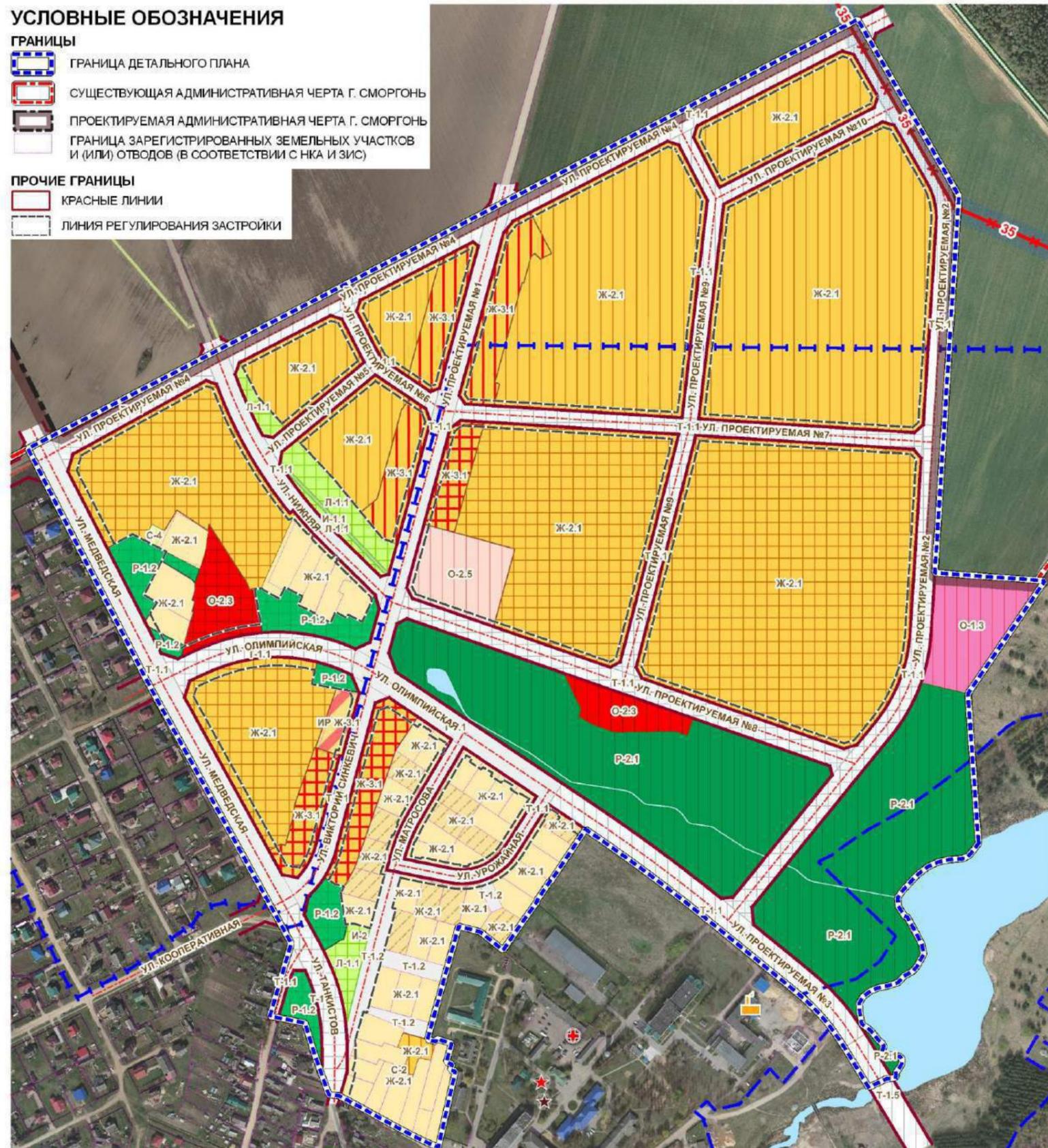
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

-  ГРАНИЦА ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА
-  СУЩЕСТВУЮЩАЯ АДМИНИСТРАТИВНАЯ ЧЕРТА Г. СМОРГОНЬ
-  ПРОЕКТИРУЕМАЯ АДМИНИСТРАТИВНАЯ ЧЕРТА Г. СМОРГОНЬ
-  ГРАНИЦА ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И (ИЛИ) ОТВОДОВ (В СООТВЕТСТВИИ С НКА И ЗИС)

ПРОЧИЕ ГРАНИЦЫ

-  КРАСНЫЕ ЛИНИИ
-  ЛИНИЯ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ



ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ В ГРАНИЦАХ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

- | СУЩ. | 1 ЭТАП | 2 ЭТАП (РАСЧ. СРОК) | РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ: |
|---|---|---|--|
| | | | ЖИЛЬЕ ЗОНЫ (Ж): |
| | | | УСАДЕБНАЯ ЗАСТРОЙКА (Ж-2) |
|  |  |  | Ж-2.1 НИЗКОПЛОТНАЯ |
|  |  |  | Ж-2.1 НИЗКОПЛОТНАЯ (ЗАВЕРШЕНИЕ ОСВОЕНИЯ) |
|  |  |  | Ж-3.1 НИЗКОПЛОТНАЯ |
| | | | ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ (О): |
|  |  |  | О-1.3 ОБЩЕСТВЕННАЯ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА (О-1) ЦЕНТРОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ ЖИЛЫХ РАЙОНОВ И МИКРОРАЙОНОВ |
|  |  |  | О-2.3 ОБЩЕСТВЕННАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ЗАСТРОЙКА (О-2) ТОРГОВО-ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ПРЕДПРИЯТИЙ |
|  |  |  | О-2.5 ШКОЛЬНЫХ И ДОШКОЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ |
| | | | РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ (Р): |
|  |  |  | Р-1.2 ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ С ВЫСОКИМИ И СРЕДНИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ (Р-1) СО СРЕДНИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ |
|  |  |  | Р-2.1 ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ С НИЗКИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ (Р-2) ПРИРОДНЫЕ ПАРКИ |
| | | | ЛАНДШАФТНЫЕ ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л): |
|  |  |  | Л-1.1 ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ СЗЗ |
| | | | ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т): |
|  |  |  | Т-1.1 ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ (Т-1) УЛИЦ И ДОРОГ |
|  |  |  | Т-1.2 ПРОЕЗДОВ |
|  |  |  | Т-1.5 ИСКУССТВЕННЫХ СООРУЖЕНИЙ НА УЛИЦАХ И ДОРОГАХ |
| | | | ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И): |
|  |  |  | И-1.1 ИНЖЕНЕРНЫХ КОРИДОРОВ (И-1) ПОДЗЕМНЫХ КОММУНИКАЦИЙ |
|  |  |  | И-2 ГОЛОВНЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ |
| | | | СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ (С): |
|  |  |  | С-2 ОГОРОДНИЧЕСТВА, КОЛЛЕКТИВНОГО САДОВОДСТВА |
|  |  |  | С-4 ВЕДЕНИЯ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА |
| | | | ИНЫЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ: |
|  |  |  | ВОДНЫЕ ПОВЕРХНОСТИ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ |
| | | | РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ: |
|  |  |  | ЗОНЫ ИЗМЕНЕНИЯ РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ (ИР): |
|  |  |  | ИР Ж-3.1 ЖИЛАЯ СМЕШАННОЙ ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОЙ УСАДЕБНОЙ НИЗКОПЛОТНОЙ ЗАСТРОЙКИ (МОДЕРНИЗАЦИЯ) |

ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ И СООРУЖЕНИЯ

- | СУЩ. | 1 ЭТАП | 2 ЭТАП | ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ |
|---|---|---|-----------------------------------|
|  |  |  | ВОЗДУШНАЯ ЛИНИЯ (ВЛ) 35, ДЕМОНТАЖ |
|  |  |  | КОРИДОР ЛЭП, ДЕМОНТАЖ |
| | | | ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ |
|  |  |  | КОТЕЛЬНАЯ |

ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

- ОХРАННЫЕ ЗОНЫ**
-  ОХРАННАЯ ЗОНА ЛИНИЙ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧ, ДЕМОНТАЖ
- ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ, ПОДЛЕЖАЩИЕ СПЕЦИАЛЬНОЙ ОХРАНЕ**
-  ПРИБРЕЖНАЯ ПОЛОСА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ, СОГЛАСНО РАЗРАБОТАННОГО ПРОЕКТА РУП "ЦНИИКИВР", УТВЕРЖДЕННОГО РЕШЕНИЕМ СМОРГОНСКОГО РАЙОННОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА ОТ 07.04.2020 №301
-  ВОДООХРАННАЯ ЗОНА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ, СОГЛАСНО РАЗРАБОТАННОГО ПРОЕКТА РУП "ЦНИИКИВР", УТВЕРЖДЕННОГО РЕШЕНИЕМ СМОРГОНСКОГО РАЙОННОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА ОТ 07.04.2020 №301

**Градостроительные регламенты
Застройки части Северного жилого района в г. Сморгонь. Вторая очередь**

1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ		
1.1	Шифр участка по проекту	Объект №50.23
1.2	Площадь территории, га:	90,00 га – в границах детального плана.
	- кварталов	70,11 га
	- улиц (в красных линиях)	19,89 га* <i>*площадь только в границах детального плана</i>
1.3	Землепользование	г. Сморгонь, ПКУП «Совхоз Сморгонский»** <i>** городские сельскохозяйственные земли, которые находятся в аренде у сельскохозяйственного землепользователя</i>
1.4	Градостроительное освоение	Свободные от застройки территории, ранее освоенные территории
1.5	Функциональное использование территории	<i>Современное функциональное зонирование (существующее использование):</i> территории жилой усадебной низкоплотной застройки: в границах ул. Виктории Синкевич–ул. Олимпийская–граница земельного участка УЗ «Сморгонская центральная районная больница»–пер. Больничный; в районе ул. Виктории Синкевич (западная сторона); в районе ул. Нижняя (южная сторона), а также в районе ул. Медведская (северная сторона); ландшафтные территории специального назначения (прочее озеленение – земли под древесно-кустарниковую растительность, болота); территории транспортной инфраструктуры (существующие створы улиц и дорог); территории инженерной инфраструктуры (инженерные коридоры (в том числе подземных коммуникаций) и инженерные сооружения); городские земли сельскохозяйственного назначения, которые находятся в аренде у ПКУП «Совхоз Сморгонский»; прочими территориями (неиспользуемые земли населенного пункта).

1.6	Планировочные ограничения	1.6.1 <u>строительные</u>	Красные линии существующих улиц: ул. Медведская; ул. Танкистов; ул. Олимпийская; ул. Виктории Синкевич; ул. Проектируемая №1 (участок автомобильной дороги низшей категории Н-7948 «Сморгонь-Рыбаки» (V категории)); ул. Нижняя; ул. Матросова; ул. Урожайная
		1.6.2 <u>специальные</u> 1.6.2.1 санитарно-гигиенические (санитарно-защитные зоны – СЗЗ, санитарные разрывы)	<i>Охранные зоны:</i> линии электропередачи (10кВ) – 10м; линии электропередачи (35кВ) – 15м; трансформаторные подстанции – 10м; газопроводов высокого давления ГЗ (Р до 0,6МПа) – 7м; газопроводов среднего давления Г2 (Р до 0,3МПа) – 4м; водопроводов – 5м; самотечная канализация – 3м; напорная канализация – 5м; сети дождевой канализации – 3м.
		1.6.2.2 природоохранные (водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов – ВЗ и ПП, зоны санитарной охраны - ЗСО источников питьевого водоснабжения)	Водоохранная зона и прибрежная полоса р. Оксны.

1.7. Другие сведения	Наименование землепользователя (сокращенное)	ПКУП «Совхоз Сморгонский»
	Номер рабочего участка	492
	Балл плодородия почв	11,8
	Общий балл кадастровой оценки	13,3
	Нормативный чистый доход, долл.США/га	32,48
	Код видов земель	123 (улучшенные луговые)
	Площадь, га	4,87
	Дата оценки (корректировки)	01.04.2021
	Наименование землепользователя (сокращенное)	ПКУП «Совхоз Сморгонский»
	Номер рабочего участка	339
	Балл плодородия почв	38,0
	Общий балл кадастровой оценки	32,0
	Нормативный чистый доход, долл.США/га	103,56
	Код видов земель	123 (улучшенные луговые)
	Площадь, га	43,62
	Площадь в границах Детального плана, га	2,97
	Дата оценки (корректировки)	01.04.2021
	Наименование землепользователя (сокращенное)	ПКУП «Совхоз Сморгонский»
	Номер рабочего участка	113
	Балл плодородия почв	38,6
	Общий балл кадастровой оценки	39,0
	Нормативный чистый доход, долл.США/га	393,20
	Код видов земель	3 (пахотные)

		Площадь, га	77,98
		Площадь в границах Детального плана, га	7,01
		Дата оценки (корректировки)	01.04.2021
		Наименование землепользователя (сокращенное)	ПКУП «Совхоз Сморгонский»
		Номер рабочего участка	114
		Балл плодородия почв	38,3
		Общий балл кадастровой оценки	38,4
		Нормативный чистый доход, долл.США/га	380,80
		Код видов земель	3 (пахотные)
		Площадь, га	75,04
		Площадь в границах Детального плана, га	47,29
		Дата оценки (корректировки)	01.04.2021
		Оформленные земельные отводы под строительство усадебной низкоплотной застройки (земельные участки с кадастровыми номерами 425650100001004511, 25650100001004530, 425650100001004550, 425650100001005397, 425650100001004503, 425650100001004470, 425650100001005390, 425650100001005402, 425650100001004551, 425650100001004567, 425650100001004568, 425650100001003790).	
2. ОСНОВНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ			
2.1	ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
	Виды, типы и подтипы функционального назначения:		
	2.1.1 основной	<i>Для жилой зоны:</i> усадебной застройки – Ж-2.1; смешанной застройки – ЖЗ.1. <i>Для общественно-деловой зоны:</i> многофункциональной – О-1.3; специализированной – О-2.3 и О-2.5.	

	<p>2.1.2 сопутствующий (возможный)</p> <p>2.1.3 запрещенный</p>	<p><i>Для рекреационной зоны:</i> общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками – Р-1.2; общего пользования с низкими рекреационными нагрузками – Р-2.1.</p> <p><i>Для ландшафтной зоны специального назначения:</i> озелененные специального назначения – Л-1.1.</p> <p><i>Для зоны транспортной инфраструктуры:</i> транспортных коммуникаций – Т-1.1, Т-1.2 и Т-1.5.</p> <p><i>Для зоны инженерной инфраструктуры:</i> инженерных коридоров – И-1.1; головных инженерных сооружений (И-2*).</p> <p><i>* за исключением инженерных сооружений с СЗЗ более 20 м.</i></p> <p><i>Для сельскохозяйственной зоны:</i> огородничества, коллективного садоводства (С-2); ведения личного подсобного хозяйства (С-4).</p> <p><u>Общественной многофункциональной застройки</u> – О-2.1, О-2.2, О-2.3, О-2.6, О-2.7, О-2.8.</p> <p><u>Транспортной инфраструктуры</u> – Т-1.3, Т-1.4, Т-2.3**.</p> <p><i>** в составе О-1.3, О-2.3 и (или) Ж-3.1.</i></p> <p><u>Инженерной инфраструктуры</u> – И-2*.</p> <p><i>* за исключением инженерных сооружений с СЗЗ более 20 м.</i></p> <p><u>Производственная</u> – П-1, П-2.1, П-2.2, П-2.3, П-3.</p> <p><u>Транспортной инфраструктуры</u> – Т-1.6, Т-2.1, Т-2.2, Т-2.4.</p> <p><u>Инженерной инфраструктуры</u> – И-3.</p> <p><u>Сельскохозяйственной зоны</u> – С-1 (в том числе С-1.1), С-3.</p> <p><u>Специального назначения</u> – СН-1 (в том числе СН-1.1), СН-2, СН-3</p>
2.2	Форма освоения:	<p><u>На 1 этапе в границах Детального плана:</u></p> <p><i>Для жилой зоны:</i> завершение освоения жилой усадебной низкоплотной застройки в границах ранее выделенных земельных отводов (с кадастровыми номерами 425650100001004511, 25650100001004530, 425650100001004550, 425650100001005397, 425650100001004503, 425650100001004470, 425650100001005390, 425650100001005402, 425650100001004551, 425650100001004567, 425650100001004568, 425650100001003790); строительство комплексной усадебной низкоплотной застройки;</p>

	<p>строительство смешанной общественно-жилой усадебной застройки.</p> <p><i>Для общественно-деловой зоны:</i> новое строительство общественной специализированной застройки торгово-обслуживающих предприятий (торгово-обслуживающий объект) в районе ул. Олимпийская (северная сторона).</p> <p><i>Для рекреационной зоны:</i> формирование рекреационных зон общего пользования со средними рекреационными нагрузками: в районе пересечения створов улиц Виктории Синкевич и Танкистов (северо-восточная и юго-восточная сторона); севернее ул. Медведская (часть квартала в границах улиц Медведская, Проектируемая №4, Нижняя, Виктории Синкевич и Олимпийская); северная и юная сторона ул. Олимпийская (как часть квартала в границах улиц Медведская, Проектируемая №4, Нижняя, Виктории Синкевич и Олимпийская, а также как часть квартала в границах улиц Виктории Синкевич, Медведская и Олимпийская).</p> <p><i>Для ландшафтной зоны:</i> формирование локальных ландшафтных зон специального назначения озеленения специального назначения севернее ул. Нижняя (в границах подземных инженерных коммуникаций) и севернее ул. Танкистов.</p> <p><i>Для транспортной инфраструктуры:</i> проведение мероприятий по реконструкции существующих створов улиц и проездов: ул. Медведская, ул. Танкистов, ул. Виктории Синкевич, ул. Олимпийская, ул. Нижняя, ул. Матросова, ул. Урожайная; новое строительство улиц категории В: участка ул. Олимпийского, Проектируемая №3; новое строительство улиц категории Ж: участка ул. Проектируемая №1, часть створа ул. Проектируемая №2, часть створа ул. Проектируемая №4 и ул. Проектируемая №8; новое строительство улиц категории З: участка Проектируемая №9 и ул. Проектируемая №7.</p> <p><u>На 2 этапе в границах Детального плана:</u></p> <p><i>Для жилой зоны:</i> строительство комплексной усадебной низкоплотной застройки; строительство смешанной общественно-жилой усадебной застройки.</p> <p><i>Для общественно-деловой зоны:</i></p>
--	--

		<p>новое строительство общественной многофункциональной застройки (объект многофункционального назначения) в районе ул. Проектируемая №2 (восточная сторона);</p> <p>новое строительство общественной специализированной застройки торгово-обслуживающих предприятий (торгово-обслуживающий объект) в районе ул. Проектируемая №8 (южная сторона);</p> <p>новое строительство общественной специализированной застройки школьных и дошкольных учреждений (учреждение дошкольного образования с начальными классами) в районе ул. Проектируемая №8 (северная сторона).</p> <p><i>Для рекреационной зоны:</i></p> <p>формирование рекреационной зоны общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (природный парк, ландшафтный парк) в границах ул. Проектируемая №2, ул. Проектируемая №8, ул. Виктории Синкевич, ул. Олимпийская- ул. Проектируемая №3, река Оксна, граница Детального плана.</p> <p><i>Для транспортной инфраструктуры:</i></p> <p>новое строительство улиц категории Ж: часть створа ул. Проектируемая №2 и часть створа ул. Проектируемая №4;</p> <p>новое строительство улиц категории 3: участка Проектируемая №9, ул. Проектируемая №5, ул. Проектируемая №6 и ул. Проектируемая №10.</p> <p><i>Также, в целом, при необходимости и (или) инвестиционном предложении:</i></p> <p><i>строительство арендного и (или) ведомственного жилья, формирование встроенных и (или) встроено-пристроенных, и (или) отдельно стоящих объектов обслуживания в составе жилой усадебной низкоплотной застройки, и в составе смешанной общественно-жилой усадебной низкоплотной застройки;</i></p> <p><i>размещение и (или) формирование объектов индивидуальных предпринимателей, самозанятых, ремесленников в составе жилой усадебной низкоплотной застройки, и в составе смешанной общественно-жилой усадебной низкоплотной застройки при обязательном условии соблюдения при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в том числе требований ССЭТ;</i></p> <p><i>устройство мест для установки моек самообслуживания и (или) автомобильных электрочистильщиков в составе плоскостных стоянок и (или) эконопарковок при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в том числе ССЭТ.</i></p>
2.3	Очередность освоения	1 этап – 2030 год;

		2 этап – 2035 год. (согласно письма Сморгонского РИК №01-25/440 от 13.06.2024 г.)
2.4	Тип застройки	Жилая усадебная застройка: низкоплотная. Жилая смешанная застройка: смешанная общественно-жилая усадебная низкоплотная. Общественная застройка: многофункциональная специализированная.
2.5	Формирование пространственного облика	Формирование кварталов усадебной низкоплотной и смешанной общественно-жилой усадебной низкоплотной застройки (в том числе со встроенно-пристроенными и (или) отдельно стоящими объектами обслуживания) с развитой сопутствующей инфраструктурой, а также выразительным силуэтом и высоким архитектурно-эстетическими качествами застройки. Формирование общественной многофункциональной застройки (общественного объекта многофункционального назначения) с высоким архитектурно-художественными качествами в районе ул. Проектируемая №2 (восточная сторона). Формирование общественной специализированной застройки (торгово-бытового объекта и учреждения дошкольного образования с начальными классами) с высоким архитектурно-художественными качествами в районе пересечения ул. Олимпийская (северная сторона) и ул. Проектируемая №8 (северная и южная сторона). Формирование комфортной и доступной среды, в том числе в кварталах жилой и общественной застройки, с учетом потребностей населения различных возрастных категорий, в том числе физически ослабленных лиц. Формирование рекреационных и пешеходных зон с достаточным уровнем благоустройства и применением объектов ландшафтного и городского дизайна, малых архитектурных форм.
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Соблюдение охранных и санитарно-защитных зон, санитарных разрывов существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры: демонтаж существующих воздушной линии электропередач 10кВт и 35кВт; соблюдения режима охранной зоны от трансформаторной подстанции – 10м; соблюдения режима охранной зоны от ШРП – 10м; соблюдения режима охранной зоны от КНС – 20м;

		<p>соблюдения режима охранной зоны от газопроводов высокого давления Г3 (Р до 0,6МПа) – 7м;</p> <p>соблюдения режима охранной зоны от газопроводов среднего давления Г2 (Р до 0,3МПа) – 4м;</p> <p>соблюдения режима охранной зоны от водопроводов – 5м;</p> <p>соблюдения режима охранной зоны от самотечная канализация – 3м;</p> <p>соблюдения режима охранной зоны от напорная канализация – 5м;</p> <p>соблюдения режима охранной зоны от сети дождевой канализации – 3м.</p> <p>соблюдения расстояния от контейнерных площадок для сбора коммунальных отходов – 20м.</p>
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Озеленение жилых, общественных и транспортных объектов и функциональных зон в соответствии с действующими градостроительными и санитарными нормами и правилами.
2.8	Другие требования	<p>Проектирование жилой застройки, общественных объектов (в т.ч. учреждения дошкольного образования с начальными классами) и благоустройство рекреационных зон по типовым и (или) индивидуальным проектам.</p> <p>Благоустройство и инженерное обустройство проектируемой территории.</p>
3. СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
Технико-экономические показатели по проектируемой территории		
3.1	Территория (га)	90,00*га <i>*в границах детального плана.</i>
3.1.1	Площадь территории/квартала (га)	90,00/70,11
3.1.2	Коэффициент застройки (Ки)	<p>0,06-0,12* – для усадебной низкоплотной застройки (новое строительство);</p> <p>0,11-0,12* – для усадебной низкоплотной застройки (завершение освоения);</p> <p>0,09-0,12* – для смешанной общественно-жилой усадебной низкоплотной застройки (новое строительство);</p> <p>0,14 – для общественной многофункциональной застройки (новое строительство);</p> <p>0,11-0,16 – для общественной специализированной застройки (новое строительство);</p> <p><i>*при необходимости показатели уточняются и конкретизируются на последующей стадии проектирования, например, при разработке проектной документации стадии «А» и (или) «С».</i></p>
3.1.3	Коэффициент плотности застройки (Kd)	<p>0,12-0,25* – для усадебной низкоплотной застройки (новое строительство);</p> <p>0,22-0,24* – для усадебной низкоплотной застройки (завершение освоения);</p>

		0,18-0,24* – для смешанной общественно-жилой усадебной низкоплотной застройки (новое строительство); 0,19-0,28 – для общественной многофункциональной застройки (новое строительство); 0,23-0,37 – для общественной специализированной застройки (новое строительство); <i>*при необходимости показатели уточняются и конкретизируются на последующей стадии проектирования, например, при разработке проектной документации стадии «А» и (или) «С».</i>		
3.1.4	Высота (этажность) застройки	1-2*/** – для жилой усадебной низкоплотной застройки и смешанной общественно-жилой низкоплотной застройки; до 2*/** – для общественной многофункциональной застройки; до 2*/** – для общественной специализированной застройки (торгово-обслуживающих предприятий); до 3*/** - для общественной специализированной застройки (школьных и дошкольных учреждений). <i>Примечание: * возможно устройство мансардного этажа; ** высота этажа устанавливается согласно действующим ТНПА в области архитектуры и строительства Республики Беларусь на последующей стадии проектирования при разработке проектной документации стадии «А» и (или) «С» учитывая класс функциональной пожарной опасности зданий и сооружений.</i>		
3.2. Население. Жилищный фонд				
3.2	Расселение	Существующее положение	1 этап реализации	2 этап (расчетный срок)
3.2.1	Население, тыс. чел.	0,11	0,55	0,96
3.2.2	Средняя обеспеченность населения жилищным фондом, тыс. кв. м. / чел	40,7	49,1	49,5
3.2.3	Общее количество жилищного фонда, тыс. кв.м	4,48	26,98	47,53
3.2.4	Количество квартир (домов), единиц	41	191	328
3.3	Физические параметры застройки			
3.3.1	Площадь (размер) дома в усадебной застройке, м ² общ. пл	150* кв.м <i>*физические параметры дома могут конкретизироваться и уточняться на последующих стадиях проектирования – на архитектурной и (или) строительной стадии проектирования</i>		
3.3.2	Размер участка в усадебной застройке, в том числе:			
3.3.2.1	в жилой усадебной низкоплотной застройке (новое строительство), га	до 0,15 га		

3.3.2.2	в жилой усадебной низкоплотной застройке (завершение освоения), га	от 0,11 га до 0,15 га
3.4	Красные линии улиц	<p><i>Улицы категории В:</i> ул. Медведская; ул. Танкистов; ул. Олимпийская; ул. Проектируемая №3.</p> <p><i>Улицы категории Ж:</i> ул. Виктории Синкевич; ул. Нижняя; ул. Проектируемая №1; ул. Проектируемая №2; ул. Проектируемая №4; ул. Проектируемая №8.</p> <p><i>Улицы категории З:</i> ул. Матросова; ул. Урожайная; ул. Проектируемая №5; ул. Проектируемая №6; ул. Проектируемая №7; ул. Проектируемая №9; ул. Проектируемая №10.</p> <p>Сечения улиц категории В, Ж и З согласно 50.23-00.ГМ-7 «Поперечные профили улиц»</p>
3.5	Линия регулирования застройки	устанавливаются согласно 50.23-00.ГМ-3 «Детальный план» и действующими ТНПА

ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

4.1	Инженерное обустройство	Укрупненные показатели ресурсопотребления		
		Существующее положение	1 этап реализации	2 этап (расчетный срок)
4.1.1	Суммарная электрическая нагрузка, МВт	0,32	0,73	2,09
4.1.2	Суммарное теплотребление, МВт	-	0,2	1,2
4.1.3	Общее газопотребление, млн.куб.м/год	-	0,63	1,44

4.1.4	Количество номеров (портов) телефонной связи, тыс. номеров (портов)	0,05	0,25	0,43
4.1.5	Общее водопотребление, тыс.куб.м/сут	0,02	0,11	0,25
4.1.6	Объем сточных вод, тыс.куб.м/сут.	0,01	0,09	0,22
4.1.7	Территория, требующая инженерной подготовки, га	-	-	-
4.1.8	Количество твердых коммунальных отходов, тыс.т/год	0,03	0,18	0,32
4.2	<u>Транспортное обустройство</u>	Существующее положение	1 этап реализации	2 этап (расчетный срок)
4.2.1	Протяженность уличной сети, всего км в том числе:	2,88	5,80	8,41
4.2.1.1	магистральных улиц, км	1,12	1,65	1,92
4.2.1.2	основная жилая улица, км	1,34	2,82	4,19
4.2.1.3	второстепенная жилая улица, км	0,42	1,33	2,30
4.2.2	Потребность в автомобильных стоянках/парковках, <i>машино-мест</i>	-	-	-
4.2.3	Потребность в автомобильных парковках у объектов общественного назначения, <i>машино-мест</i>	-	33	124

5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

5.1	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	<p><i>Соблюдение охранных и санитарно-защитных зон, санитарных разрывов существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры:</i></p> <p>демонтаж существующих воздушной линии электропередач 10кВт и 35кВт;</p> <p>соблюдения режима охранной зоны от трансформаторной подстанции – 10м;</p> <p>соблюдения режима охранной зоны от ШРП – 10м;</p> <p>соблюдения режима охранной зоны от КНС – 20м;</p> <p>соблюдения режима охранной зоны от газопроводов высокого давления Г3 (Р до 0,6МПа) – 7м;</p> <p>соблюдения режима охранной зоны от газопроводов среднего давления Г2 (Р до 0,3МПа) – 4м;</p> <p>соблюдения режима охранной зоны от водопроводов – 5м;</p> <p>соблюдения режима охранной зоны от самотечная канализация – 3м;</p> <p>соблюдения режима охранной зоны от напорная канализация – 5м;</p> <p>соблюдения режима охранной зоны от сети дождевой канализации – 3м.</p> <p>соблюдения расстояния от контейнерных площадок для сбора коммунальных отходов – 20м.</p>
5.2	Природоохранные требования освоения участка	<p>Соблюдение режима водоохранной зоны и прибрежной полосы.</p> <p>Озеленение санитарно-защитных зон, санитарных разрывов в соответствии с действующими градостроительными и санитарными нормами и правилами.</p> <p>Обустройство мест отдыха населения в соответствии с требованиями санитарных норм, правил и гигиенических нормативов.</p>

5.3	По предупреждению чрезвычайных ситуаций	Устанавливается согласно специального регламента «По предупреждению чрезвычайных ситуаций» таблице 7.8.1
6. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности		
<p>Освоение территории по архитектурно-строительным проектам, в том числе, типовым и (или) индивидуальным.</p> <p>Организация транспортной системы обслуживания с учетом соблюдения нормативных размеров красных линий улиц.</p> <p>Привязка конкретных зданий объектов жилищного строительства и объектов и (или) сооружений инженерного оборудования территории.</p> <p>Изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, для целей, не связанных с назначением этих земель, а также о переводе таких земель в иные категории принимаются в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь, в том числе в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь о земле от 23.07.2008 г. № 425-З (в редакции Закона Республики Беларусь от 18.07.2022г. № 195-З «Об изменении кодексов»), Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь 13.01.2023 № 32.</p> <p>Расчеты ориентировочных размеров потерь сельскохозяйственного производства выполняются на последующих стадиях проектирования инвестиционных объектов в соответствии с установленным законодательством порядком возмещения потерь сельскохозяйственного производства.</p>		

ЧАСТЬ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗАСТРОЙКИ ЧАСТИ СЕВЕРНОГО ЖИЛОГО РАЙОНА

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По детальному плану	
			1 этап (2030 год)	2 этап (2035 год, расч.срок)
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс. чел.	0,11	0,55	0,96
Плотность населения	чел/ га	1	6	11
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории, в том числе:	га/%	90,00 / 100,0	90,00 / 100,0	90,00 / 100,0
Жилая, в том числе:	га/%	5,83 / 6,5	30,20* / 33,6	51,31* / 57,0
многоквартирная застройка	га/%	-	-	-
усадебная застройка	га/%	5,83 / 6,5	28,13* / 31,3	47,03* / 52,3
смешанная застройка, в том числе:	га/%	-	2,07* / 2,3	4,28* / 4,7
<i>общественно-жилая усадебная застройка</i>	<i>га/%</i>	-	2,07* / 2,3	4,28* / 4,7
Общественно-деловая	га/%	-	0,76 / 0,8	3,61 / 4,0
Производственная	га/%	-	-	-
Рекреационная	га/%	-	1,70 / 1,9	13,01 / 14,5
Ландшафтная специального назначения	га/%	3,94 / 4,4	4,99* / 5,5	1,10* / 1,2
Транспортной инфраструктуры	га/%	6,55 / 7,3	14,54 / 16,2	20,66 / 22,9
Инженерной инфраструктуры	га/%	0,25 / 0,3	0,11* / 0,1	0,08* / 0,1
Сельскохозяйственная	га/%	62,90 / 69,9	32,88 / 36,5	0,04 / 0,1
Водные поверхности	га/%	-	0,19 / 0,2	0,19 / 0,2
Прочие, в том числе:	га/%	10,53 / 11,6	4,63 / 5,2	-
зарегистрированные отводы под строительство	га/%	1,57 / 1,7	-	-
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	ед. (кв-р, домов), тыс. кв. м общ.площ.	41/4,48	191/26,98	328/47,53
усадебного типа	ед. (домов), тыс. кв. м общ.площ	41/4,48	191/26,98	328/47,53
многоквартирного типа ¹	ед. (кв-р), тыс. кв. м общ.площ	-	-	-
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	кв. м. / чел	40,7	49,1	49,5

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По детальному плану	
			1 этап (2030 год)	2 этап (2035 год, расч.срок)
Прирост жилищного фонда	ед. (кв-р, домов), тыс. кв. м общ.площ		150/22,5	137/20,55
Средняя плотность жилищного фонда, в том числе:				
усадебного типа	ед./га	7	6	6
многоквартирного типа	ед. /га	-	-	-
Жилищный фонд, подлежащий замене (сносу)	ед. (кв-р, домов).	-	-	-
	тыс. кв. м общ. площ.	-	-	-
4. ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗАСТРОЙКА²				
Общая площадь производственной застройки	тыс. кв. м	-	-	-
Численность работающих	чел	-	-	-
5. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	мест	-	-	135
	мест / тыс. жит.	-	-	141
Учреждения общего среднего образования	мест	-	-	60
	мест / тыс. жит.	-	-	63
Спортивные сооружения				
- крытые спортивные сооружения	кв. м	-	-	150,0
	кв. м / тыс. жит.	-	-	156,3
- открытые спортивные сооружения	га	-	0,27	0,54
	га / тыс. жит	-	0,49	0,56
Учреждения культуры ³	мест	-	11	19
	мест/ тыс.жит.	-	20	20
Поликлиники ³	пос. / см.	-	43,6	23,0
	пос. см./ тыс. жит.	-	24	24
Торговые объекты	кв.м. торг.пл.	-	400	1500
	кв.м. / тыс.жит.	-	727,3	1562,5
Объекты общественного питания	тыс.мест	-	15	55
	мест/ тыс. жит.	-	27	57
6. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность магистрально-уличной сети (всего)	км	2,88	5,80	8,41

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По детальному плану	
			1 этап (2030 год)	2 этап (2035 год, расч.срок)
в т. ч. магистральных улиц	км	1,12	1,65	1,92
в т. ч. основных жилых улиц	км	1,34	2,82	4,19
в т. ч. второстепенных жилых улиц	км	0,42	1,33	2,30
Автомобильные стоянки, парковки	машино-мест	-	-	-
Автомобильные парковки для объектов общественного назначения	машино-мест	-	33	124
7. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	0,32	0,73	2,09
Суммарное теплopotребление	МВт	-	0,2	1,2
Общее газопотребление	млн. куб.м/год	-	0,63	1,44
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	0,05	0,25	0,43
Общее водопотребление	тыс. куб. м/сут	0,02	0,11	0,25
Объем сточных вод	тыс. куб. м/сут	0,01	0,09	0,22
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т /год	0,03	0,18	0,32
8. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь санитарно-защитных зон	га	6,4	11,3	16,6
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования в границах проектирования	м ² /чел	-	30,9	65,5
Озелененность территории	%	-	25,8	44,6
9. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС И ГО				
Средства оповещения	ед.	-	1	3

* с учетом красных линий

¹ Жилая многоквартирная застройка не предусмотрена к размещению на территории в границах детального плана согласно решений действующего генерального плана г. Сморгонь

² Производственная застройка не предусмотрена к размещению на территории в границах детального плана согласно решений действующего генерального плана г. Сморгонь.

³ Строительство объекта в границах детального плана не предусматривается. Обслуживание населения детального плана осуществляется объектами социально-гарантированного обслуживания, находящимися в пределах пешеходной и транспортной доступности в существующей городской черте г. Сморгони. В таблице представлена расчетная потребность для населения детального плана в соответствии с нормативами СН 3.01.03-2020.