

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Заказчик: Пинский городской исполнительный комитет

н/с

Объект № 15.18

Инв. № 38167

Экз. №

**ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ЮГО-ЗАПАДНОГО ЖИЛОГО РАЙОНА
Г. ПИНСКА**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.**

(Утверждаемая часть)

15.18-00. ОП

Директор предприятия

Зам. директора

Главный архитектор предприятия

Начальник АПМ

Главный архитектор проекта



[Signature] А.Н. Хижняк

[Signature] Ю.Н. Винников

[Signature] О.М. Мазан

[Signature] В.В. Левкович

[Signature] М.Ю. Кудрявцева

октябрь, 2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

	ВВЕДЕНИЕ	5
РАЗДЕЛ 1	ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	7
	1.1 Цели и задачи градостроительного развития	7
	1.2 Стратегия развития по Генеральному плану г. Пинска	8
	1.3 Охрана и использование историко- культурных ценностей	9
	1.4 Архитектурно-планировочная организация и функциональное зонирование территории	11
	1.4.1 Развитие планировочной структуры	11
	1.4.2 Развитие функциональных зон	12
	1.5 Развитие системы озелененных территорий, физкультурно-спортивных сооружений	22
	1.6 Техничко-экономическое обоснование	25
	1.7 Транспортное обслуживание	27
	1.8 Инженерная инфраструктура	29
	1.9 Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды	33
	1.10 Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций	43
РАЗДЕЛ 2	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	44
РАЗДЕЛ 3	ПРОГРАММА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ	108
РАЗДЕЛ 4	ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА	120
РАЗДЕЛ 5	ПРАЕКТ ЗОН ОХРАНЫ НЕДВИЖИМОЙ МАТЕРИАЛЬНОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЦЕННОСТИ	124
ПРИЛОЖЕНИЯ		133

ВВЕДЕНИЕ

Детальный план Юго-Западного жилого района города Пинска (далее – детальный план) разработан на основании решения Пинского городского исполнительного комитета от 21 февраля 2018 г. № 168 и в соответствии с заданием на проектирование Пинского городского исполнительного комитета (договор № 15.18 от 28 марта 2018 г.).

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

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

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

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

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 использовалась следующая нормативная документация:

ТКП 45-3.01-116-2008 «Градостроительство. Населенные пункты. Нормы планировки и застройки»;

ТКП 45-3.01-284-2014 «Градостроительство. Градостроительный проект детального планирования. Основные положения»;

ТКП 45-3.01-117-2008 «Градостроительство. Районы усадебного жилищного строительства. Нормы планировки и застройки»;

ТКП 45-3.03.227-2010 «Улицы населенных пунктов. Строительные нормы проектирования»;

ТКП 112-2011 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;

Санитарные нормы и правила «Требования к санитарно-защитным зонам организаций, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду» и признании утратившим силу постановления Министерства здравоохранения Республики Беларусь

от 15 мая 2014 г. № 35», утвержденные постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 11 октября 2017 г. № 91.

В проекте учтены все представленные заказчиком проектно-планировочные материалы по строительству на проектируемой территории объектов жилищно-гражданского строительства, по которым приняты соответствующие решения Пинского горисполкома.

В ходе разработки проекта проанализированы и по возможности учтены выполненные ранее проекты:

детальный план Юго-Западного жилого района города Пинска (объект № 24.08, разработчик – УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»);

другие проекты, разработанные на данную территорию.

Граница проектных работ детального плана – 483,54 га.

В проекте приняты следующие временные этапы планирования:
современное состояние – 1 января 2018 г.;

1 этап – 2025 г.;

2 этап – полное освоение.

Детальный план включает утверждаемую и обосновывающую части проекта.

Утверждаемая часть включает:

текстовые материалы – «Основные положения. Градостроительные регламенты»;

графические материалы – чертежи, «Детальный план», «Разбивочный план красных линий», «Поперечные профили улиц».

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

Основные положения градостроительного развития детального плана и система регламентов должны быть общедоступными документами для создания условий эффективного управления государственными и частными инвестициями.

Детальный план разработан на электронном растровом топографическом плане масштаба 1:2000, изготовленном Республиканским унитарным предприятием «Белкартгеоцентр».

Растровые изображения исходных картографических материалов трансформированы и привязаны к местной системе координат (МСК) г.Пинска.

Для подготовки плановой основы для детального плана из сети Internet скачан и привязан к МСК спутниковый снимок на территорию города Пинска. Дата снимка – 31 мая 2019 года.

В процессе разработки проекта в подоснову вносились изменения и дополнения по мере строительства объектов. Данная работа проводилась с участием представителей местных органов власти и архитектуры города Пинска.

РАЗДЕЛ 1

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1.1 Цели и задачи градостроительного развития

Целью градостроительного развития юго-западного жилого района города Пинска является повышение градостроительной ценности территории, а также создание для жителей жилого района и города более привлекательной, безопасной, безбарьерной и благоприятной для жизнедеятельности городской среды.

Данная цель достигается за счет:

качественного улучшения облика сложившейся городской территории и усиление ее привлекательности;

формирования новых социальных пространств с максимальным разнообразием общегородских функций;

модернизации существующей застройки и нового строительства с высокой степенью архитектурного и ландшафтно-рекреационного многообразия;

комплексного градостроительного завершения отдельных участков, входящих в границы проектирования;

повышения уровня благоустройства.

Задачами проекта являются:

разработка предложений по дальнейшему преобразованию существующей территории юго-западного жилого района города Пинска, а также по объемно-пространственному решению застройки с определением ее параметров (назначение, этажность и др.);

развитие социальной инфраструктуры: определение потребности в предприятиях и учреждениях обслуживания, их размещение по планировочным образованиям, уточнение вместимости отдельных учреждений;

решение вопросов организации транспортной, инженерной инфраструктуры и инженерной подготовки территории;

совершенствование системы ландшафтно-рекреационных территорий, в том числе и для отдыха населения;

формирование развитой системы пешеходных связей и благоустроенных ландшафтных зон, взаимосвязанной системы велосипедного движения;

разработка предложений по охране и улучшению окружающей среды;

установление градостроительных требований к застройке и использованию проектируемой территории.

Развитие юго-западного района города Пинска должно вестись в увязке с общей планировочной структурой города. Формирование новых комплексов многоквартирного и усадебного жилья, ландшафтных и

рекреационных зон с высоким уровнем благоустройства позволит усилить своеобразие и придать району и городу более современный облик.

1.2 Стратегия развития по Генеральному плану г. Пинска

Стратегия градостроительного освоения проектируемого юго-западного жилого района учитывает общее направление развития, заложенное в генеральном плане г. Пинска, а также возможности и тенденции развития на современном этапе.

Детальное изучение территории, оценка возможностей и предпосылок ее развития, а также поиск новых идей, выполняемых в составе детального плана, является закономерным этапом реализации генерального плана. В ходе этого процесса могут и должны быть проверены идеи, расширяющие рамки действующего генплана.

Таким образом, детальный план детализирует и уточняет решения, принятые в Генеральном плане с учетом сложившейся ситуации, новых инвестиционных предложений, реального запроса сегодняшнего времени.

Дальнейшее развитие юго-западного района г. Пинска будет происходить за счет развития и совершенствования планировочного каркаса внутригородской структуры.

Развитие и совершенствование магистрально-уличной сети предполагает реализацию следующих мероприятий:

усиление и обозначение второго транспортно-планировочного «кольца», объединяющего центры западных районов, по улицам 60 лет Октября – Солнечная – Жолтовского – Достоевского – Брестская;

формирование дублера улиц Брестской в створе улиц Проектируемая № 3 – Козляковичская – Проектируемая № 2 в юго-западной части города;

строительство нового путепровода через железную дорогу в створе магистрали общегородского значения ул. Достоевского и продление створа данной улицы с выходом на Р-6 (что будет работать как «западный обход» города и свяжет между собой магистральную автомобильную дорогу республиканского значения М-10 с автомобильной дорогой республиканского значения Р-6 и позволит убрать транзит из исторического центра);

улучшение качественных характеристик сложившейся магистрально-уличной сети.

Основу планировочного каркаса района составляют также природно-ландшафтный каркас г. Пинска, формирование которого будет строиться как единая открытая система с увязкой природной оси реки Пина и ее пойменных территорий.

Развитие и совершенствование функционально-планировочной организации юго-западной части города Пинска предполагает:

развитие общественных функций за счет расширения сети учреждений общественного назначения;

реконструкцию и модернизацию существующей застройки, вынос, перепрофилирование и возможное приспособление под другие функции

производственных, коммунальных и иных объектов, назначение которых по функциональному использованию, техническим и эстетическим характеристикам не соответствуют их размещению и оказывает негативное влияние на окружающую среду;

намыв пойменных территорий под новое строительство многоквартирной и усадебной застройки в районе проектируемого моста через р. Пину (продление створа ул. 60 лет Октября);

сохранение и благоустройство пойменных территорий водно-зеленой системы Пины;

по гуманизации города – формирования привлекательной, безбарьерной и комфортной городской среды для всех категорий граждан – формирование социальных и пешеходных зон (площадей, улиц), размещение общественных функций.

Развитие архитектурно-пространственной композиции юго-западной части города Пинска предусматривает:

закрепление урбанизированных композиционных осей города ул. Брестской, ул. 60 лет Октября;

сохранение в качестве композиционного акцента водно-зеленого пространства р. Пина;

формирование новой многоквартирной застройки вдоль основных урбанизированных осей планировочного каркаса (ул. Брестской, ул. 60 лет Октября) с соблюдением правил ансамбля;

обогащение панорамного силуэта города в зонах сложившейся застройки по средствам модернизации существующей усадебной застройки с приданием ей репрезентативных архитектурных качеств и формирования новой капитальной застройки с повышенными архитектурными качествами;

развитие художественно-эстетических характеристик, сложившихся и формируемых жилых территорий, посредством создания безбарьерной и соразмерной человеку среды, гармоничного включения в городскую среду новых элементов (городской скульптуры, малых архитектурных форм и др.), развитого и современного благоустройства.

1.3 Охрана и использование историко-культурных ценностей

На территории Юго-Западного района в г. Пинске расположен объект, включенный в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь – Придорожная часовня, XVII - XVIII век, г. Пинск, ул. Пучкова. Категория 2. Шифр 112Г000543.

На рассматриваемой территории дополнительно определено сооружение, представляющее интерес в историческом, архитектурном и культурном плане. Это памятный знак в ознаменование строительства шоссейной дороги Пинск – Брест (1938 год, ул. Брестская). Указанный объект после проведения дополнительных исследований может быть рекомендован к включению в Государственный список историко-культурных ценностей РБ.

Территория исторической части района определена на основании:

- анализа литературных и историко-картографических источников;
- историко-архитектурного опорного плана с классификацией элементов планировки и застройки по времени строительства и историко-градостроительной ценности;

- анализа современных условий восприятия среды с учетом рельефа местности, обозрение памятника архитектуры с ближних видовых точек.

В юго-западной части г. Пинска на левом берегу р. Пины находится бывшая д. Козляковичи, которая в настоящее время входит в границы города (район Козляковичи). Исторические сведения об имении Козляковичи, которое располагалось в окрестностях Пинска на левом берегу р. Пины, относятся к XVII веку. Севернее имения проходила старая дорога из Пинска на Брест, которая шла через Дубое, Иваново (Янов), Дрогичин, Кобрин. В XVII веке эти земли были известны как фольварк «Подпинск» и наряду с другими фольварками и местечками, находившимися рядом с городом, принадлежали монастырю иезуитов, которые построили здесь каменную придорожную часовню.

На картах конца XIX - первой пол. XX века обозначены направления дорог в окрестностях Пинска и планировочная структура д. Козляковичи. Эта планировочная структура прослеживается в настоящее время в планировке района усадебной застройки. К наиболее старым улицам можно отнести направления современных улиц Космонавтов, Грушевской, Береговой, Лодочной, Загорской, пер. Козляковичского, а также ул. Пучкова (частично, от ул. Южной до ул. 60 лет Октября). На ул. Пучкова, которая ранее шла от ул. Брестской к д. Козляковичи, находится придорожная часовня конца XVII века. Севернее деревни расположено христианское кладбище (район ул. Крайней).

В 1935-1938 годах велось строительство шоссейной дороги Пинск-Брест (современная ул. Брестская), которая прошла по направлению старой Брестской дороги (сохранился памятный знак). Дальнейшее развитие этой территории продолжилось во второй половине XX века и было связано с увеличением границ города.

В настоящее время на месте бывшей деревни расположена усадебная застройка, которая получила развитие в северо-западном и восточном направлениях. В северной части района возникла новая планировочная структура, ведется многоэтажное жилищное строительство. На пересечении ул. Грушевской и Космонавтов находится еще одна небольшая часовня предположительно конца XIX – нач. XX века. На ул. Южной установлен памятный знак жертвам массовых расстрелов, проводившихся в период немецкой оккупации в районе д. Козляковичи.

Таким образом, на территории района Козляковичи наибольший интерес представляет трассировка ул. Брестской, которая сохранила направление старой Брестской дороги (реконструирована в 1938 году). Частично сохранилось историческое направление ул. Пучкова и планировочная структура в районе бывшей д. Козляковичи. Примером

исторической застройки является придорожная часовня конца XVII века в районе ул. Пучкова, интерес представляет также памятный знак в ознаменование строительства шоссейной дороги Пинск – Брест (1938 год, ул. Брестская).

В соответствии с действующим законодательством и методической литературой, для территорий, имеющих историко-культурные ценности, необходимо устанавливать зоны охраны и определять режимы содержания и использования этих зон.

В составе проекта детального плана Юго-Западного жилого района в г. Пинске выполнен проект зон охраны недвижимой материальной историко-культурной ценности – «Придорожная часовня по ул. Пучкова в г. Пинске», в котором определены границы и разработаны режимы содержания для каждой из зон охраны.

Дополнительно на территории района рекомендуется сохранение элементов исторической планировочной структуры и архитектурного облика сооружения, имеющего историко-архитектурную ценность – памятного знака в ознаменование строительства шоссейной дороги Пинск – Брест.

В качестве первоочередных мероприятий необходимо утвердить проект зон охраны историко-культурной ценности.

1.4. Архитектурно-планировочная организация и функциональное зонирование

1.4.1 Развитие планировочной структуры

Планировочная структура. Основа планировочной структуры проектируемого района заложена генеральным планом г. Пинска. В детальном плане предполагается детализация сложившегося планировочного каркаса в целях организации оптимального транспортного обслуживания всех функциональных зон проектируемого района в увязке с общей планировочной структурой города.

Общую планировочную структуру проектируемого района определяют урбанизированный планировочный и природный каркасы.

Основой *урбанизированного планировочного каркаса* остаются магистральные улицы:

улица Брестская – обеспечивает связи западного района города с центром;

улица 60 лет Октября – обеспечивает связи северного и южного районов города.

Сформированная система магистральных и жилых улиц обеспечит:

рациональные связи всех зон проектируемого района с другими районами города;

транспортное и пешеходное обслуживание;

доступность к объектам обслуживания и остановкам общественного транспорта, парковкам и местам постоянного и временного хранения автомобилей;

зонирование территории района и его деление на планировочные единицы – расчетно-планировочные образования и кварталы.

Улучшение внутрирайонных связей обеспечивается путем сохранения и развития структуры жилых и пешеходных улиц.

Для этого предусматривается формирование новых пешеходных улиц – продление улиц Проектируемая № 18 и Индустриальная;

Природный каркас формируется существующими пойменными территориями вдоль реки Пина, на основе которых создается единая непрерывная система ландшафтно-рекреационных территорий.

Структурная модель проектируемого района формируется на основе компактного градостроительного плана и представлена пятью самостоятельными расчетно-планировочными образованиями. Границы выделенных планировочных районов обозначены по «красным линиям» существующих и проектируемых магистральных улиц и улиц местного значения, а также по границе работ детального плана и береговой линии р. Пина.

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

1.4.2 Развитие функциональных зон

Функциональная организация проектируемой территории, заложенная в генеральном плане города, не претерпевает кардинальных изменений. Тем не менее, учитывая новые подходы, запросы и возможности настоящего времени, в некоторых районах на отдельных участках уточняется их функциональное зонирование с учетом сложившейся ситуации, современных возможностей и тенденций развития города, а также планировочных ограничений.

Стратегия комплексного, функционального зонирования города определена на основе функционально-планировочного соответствия параметров застройки территории ее положению в поясном зонировании по критериям центральности и структурной упорядоченности, а также на основе принципа функционально-планировочного соответствия использования территории экологическим, санитарным, эстетическим и другим действующим стандартам городской среды.

В соответствии с поясной структурно-планировочной системой г. Пинска территорию юго-западной части города можно отнести к **периферийному поясу (зоне)** города, для которой характерна наименьшая плотность застройки и более узкий набор функций.

Основными функциональными зонами являются:

жилая (многоквартирная и усадебная);
общественная;
производственная (производственных, коммунально-складских, коммунально-обслуживающих объектов и (или) предприятий);
рекреационная общего пользования и ландшафтная зоны.

Дополнительными функциональными зонами являются:

транспортной инфраструктуры;
инженерной инфраструктуры;
специального назначения.

Основной принцип функционального преобразования юго-западной части города заключается в организации проектируемой территории как составной части города в целом.

Функциональные преобразования предусматриваются по нескольким направлениям:

завершенное композиционное решение кварталов жилой многоквартирной и усадебной жилой застройки с размещением в них необходимого состава объектов социальной инфраструктуры;

формирование современных комплексов жилой многоквартирной застройки, усиливающие качества городской среды;

упорядочение сложившихся жилых территорий;

модернизация существующей застройки и придание ей нового качественного уровня;

дополнение юго-западной части объектами социального и культурно-просветительского и торгово-бытового обслуживания центров жилых районов, объектами микрорайонного уровня внутри жилых кварталов либо встроенно-пристроенными в первых этажах жилых зданий, либо как самостоятельных объектов;

реконструкция и модернизация производственной и коммунальной застройки, с перепрофилирование ряда площадок с целью более эффективного и рационального использования территорий;
сохранение, развитие и благоустройство рекреационных и ландшафтных зон.

Жилые территории

Развитие жилых территорий направлено на создание разнообразной, безбарьерной и комфортной жилой среды, отвечающей современным стандартам.

В детальном плане приняты следующие виды жилой застройки:

многоквартирная среднеэтажная (4-5 этажей);

многоквартирная многоэтажная (6-9 этажей);

многоквартирная переменной этажности (до 9 этажей);

многоквартирная повышенной этажности (10 этажей);

усадебная высокоплотная застройка городского (застройка по типу таунхаус) типа с размером участка до 0,04 – 0,06 га – застройка по типу таунхаус;

усадебная среднеплотная застройка городского типа (коттеджная застройка) с размером участка до 0,1 га – застройка коттеджного типа.

На первую очередь освоения планируется: В РПО №2 доосвоение многоквартирной застройки (жилые дома по ул.Брестской и ул.Крайней) и новое строительство комплексной многоквартирной застройки на свободных территориях (район «Жемчужный»); в РПО №4 и №5 доосвоение кварталов усадебной застройки (район «Соломинка») и фрагментарное новое строительство.

Так же предусмотрена модернизация и капитальный ремонт существующей жилой застройки во всех образованиях с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройства и озеленения дворовых пространств, новое строительство магистрально-уличной сети, реконструкции и благоустройства элементов профиля существующих жилых улиц.

Новое жилищное строительство в границах детального плана придаст законченный вид кварталам усадебной застройки, законченное композиционное решение кварталам многоквартирной застройки с размещением в ней необходимого состава объектов социальной инфраструктуры, сделает район более привлекательным и комфортным для проживания.

Размещение первоочередного жилищного строительства предполагается вести на свободных и реконструируемых территориях в следующих параметрах:

под многоквартирную застройку (без учета учреждений общего среднего и дошкольного образования) – 8,09 га, в том числе:

РПО №2 – 8,09 га (2,07 га доосвоение и 6,02 га новое строительство).

под усадебную застройку – 18,94 га, в том числе:

РПО №4 – 3,88 га (3,33 га доосвоение и 0,55 га новое строительство);

РПО №5 – 15,06 га (14,55 га доосвоение и 0,51 га новое строительство).

Общественные центры

Для организации оптимальных условий обслуживания всех категорий населения проектируемого района, проектом предлагается формирование системы обслуживания, складывающейся из:

специализированных комплексов (центров) - размещение объектов (культурно-просветительных, научно-образовательных, торгово-бытовых, лечебно-оздоровительных и спортивно-зрелищных объектов) на межкаркасных территориях;

общественного центра планировочного района, где размещаются объекты преимущественно периодического и эпизодического обслуживания населения городского и районного уровней;

центров повседневного обслуживания, обеспечивающие повседневное обслуживание, локального уровня (школы, детские сады) с учетом нормативных радиусов доступности.

Проектом предусматривается формирование системы обслуживания всего населения.

Формирование системы общественного обслуживания с объектами социального и культурно-просветительского и торгово-бытового запланировано преимущественно вдоль улиц Брестской, 60 лет Октября, Портовой и Проектируемой № 3. Объекты обслуживания и торговли микрорайонного уровня размещаются внутри жилых кварталов либо встроенно-пристроенными в первых этажах жилых зданий, либо как самостоятельные объекты, активно участвуя в формировании пространственного облика основных улиц района.

Размещение первоочередных объектов обслуживания, в том числе объектов социально-гарантированного обслуживания проектом предусмотрено:

- размещение в РПО №2 учебно-педагогического комплекса (321 мест общего среднего образования и 150 мест дошкольного образования) в районе «Жемчужный»;
- размещение в РПО №5 детского дошкольного учреждения на 60 мест;
- размещение в РПО №4 административно-делового объекта по ул. Портовой (отделение банка с отделением связи);
- размещение торгово-обслуживающих объектов районного уровня с расширенным спектром услуг в РПО № 4 на пересечении ул. Портовой с Улицы 7 и в РПО №5 по ул. Брестской, ул. Днепро-Бугской, Улице 8 и 2-му Боберному проезду;

Производственные и коммунально-складские территории

В целях обеспечения возможности градостроительного освоения территорий под основную функцию (жилищное строительство) предлагается локализация развития и упорядочение территории, перепрофилирование и реконструкция, вынос существующих площадок коммунально-производственных объектов предусмотрено:

- вынос площадки учебного автодрома УО «Пинский государственный профессионально-технический колледж машиностроения» (ул. Загорская, 27) с последующей реконструкцией территории для размещения учреждения общего среднего образования;
- вынос площадки шламонакопителей ОАО «Пинское промышленно-торговое объединение «Полесье» (по ул.60 лет Октября) с последующей реконструкцией территории для размещения комплексной многоквартирной застройки со встроенно-пристроенными объектами обслуживания в первых этажах;
- вынос не действующей площадки Оранжевого комплекса КУПП «Жилищно-коммунальное хозяйство» г. Пинска с последующим перепрофилированием и реконструкцией для развития коммунально-обслуживающей и коммунально-складской функций и размещения коммунально-обслуживающих объектов и мест хранения автотранспорта, а так же при необходимости размещении общественных объектов.

– упорядочение, перепрофилирование и модернизация части площадки ОАО «Пинск-стройматериалы» (участков по ул.Пучкова,14а, 14д) для развития коммунально-обслуживающей функций и размещения коммунально-обслуживающих объектов, а так же при необходимости размещении общественных объектов.

Территории специального назначения

В целях обеспечения возможности градостроительного освоения сопредельных с объектами специального назначения территорий под развитие основной функции жилищного строительства предлагается упорядочение площадки Питомника служебного собаководства Отдел вневедомственной охраны при ОВД Пинского горисполкома (ул. Козляковичская, 28) с сокращением территории и выделением административной зоны.

Градостроительное развитие территории РПО №1 предусматривает:

Строительство на намывных территориях микрорайона многоквартирной застройки переменной этажности (до 9 этажей) со встроенно-пристроенными объектами обслуживания в первых этажах повышенного уровня комфортности и благоустройства с южной стороны ул. Проектируемая № 2 (расчетный срок);

строительство на намывных территориях реки Пина среднеплотной усадебной застройки с размером участка до 0,09 га (застройка коттеджного типа) и усадебной высокоплотной застройки с размером участка 0,04 – 0, 06 га (застройка по типу таунхаус) в районе Улицы 16 (расчетный срок);

строительство квартала многоквартирной среднеэтажной (4 – 5 этажей) и многоквартирной многоэтажной застройки (9 этажей) со встроенно-пристроенными объектами обслуживания в первых этажах на пересечении продления створа ул. 60 лет Октября и ул. Проектируемая № 2 (расчетный срок);

строительство «строчки» новой усадебной высокоплотной застройки с размером участка до 0,04 (застройка по типу танхаус) в районе пересечения ул. Рабочей и продления створа ул. 60 лет Октября (расчетный срок);

строительство квартала многоквартирной среднеэтажной (4 – 5 этажей) и многоквартирной многоэтажной застройки (9 этажей) со встроенно-пристроенными объектами обслуживания в первых этажах на реконструируемых территориях (территория недействующего шламонакопителя) в восточной части района на пересечении продления ул. 60 лет Октября и ул. Проектируемая №2 (расчетный срок);

уплотнение существующей усадебной застройки в границах улиц Слободской и Рабочей (расчетный срок);

строительство новой усадебной среднеплотной застройки с размером участка до 0,1 га в районе пересечения ул. Слободской и Улицы 15 (расчетный срок);

строительство учебно-педагогического комплекса на намывных территориях (415 мест общего среднего образования и 150 мест дошкольного образования) в районе продления ул. 60 лет Октября (расчетный срок);

строительство встроенно-пристроенного амбулаторно-поликлинического учреждения на 150 посещений в смену на пересечении ул. Проектируемая №2 и продления ул. 60 лет Октября (с южной стороны) (расчетный срок);

строительство торгово-обслуживающего объекта на пересечении ул. Проектируемая № 2 и Улицы 15 (расчетный срок);

строительство торгово-обслуживающих объектов микрорайонного уровня на намывных территориях с северо-восточной стороны Улицы 16 и многофункционального объекта центра обслуживания жилых районов и микрорайонов (физкультурно-оздоровительный комплекс) с юго-западной стороны Улицы 16 с развитым благоустройством (расчетный срок);

строительство культового объекта (каплицы) в северной части на пересечения Улицы 18 и продления ул. 60 лет Октября (расчетный срок);

строительство многоуровневых стоянок и гаражей, (предприятий) коммунально-обслуживающих объектов (например, СТО, АЗС) и коммунально-складских объектов (предприятий) на территории площадки недействующего оранжерейного комплекса в северо-восточной части на пересечении ул. Проектируемая № 2 и Улицы 18;

формирование рекреационных пространств с променадом, велодорожками, площадками для отдыха вдоль проектируемой системы обводнения с активным благоустройством с устройством малых архитектурных форм на территории жилого района на намывных территориях;

формирование рекреационных территорий с системой пешеходных и велосипедных дорожек, местами для отдыха и барбекю в пойменной зоне р. Пины (расчетный срок);

развитие рекреационной зоны с установлением малых архитектурных форм (например, знак «Пинска» и др.) с реконструкцией и благоустройством существующей системы каналов с выходом на ротонды и организацией причала с прокатом лодок и катамаранов на пресечение ул. 60 лет Октября и ул. Проектируемой № 2 (расчетный срок);

создание природного парка на базе естественного ландшафта заболоченных территорий поймы реки Пина;

размещение инженерных сооружений (очистных сооружений закрытого типа с насосной станцией и КНС и др.) южнее не действующей площадки оранжерейного комплекса.

Градостроительное развитие территории РПО №2 предусматривает:

строительство района многоквартирной застройки «Жемчужный» со встроенно-пристроенными объектами обслуживания в первых этажах с обязательным соблюдением СЗЗ от коммунально-производственных

объектов, расположенных на смежных территориях с границами детального плана (1 этап);

завершение строительства жилого многоквартирного дома (10 этажей) по ул. Крайней;

модернизация и капитальный ремонт существующей многоквартирной застройки в районе ул. Крайней и южнее ул. Брестской (расчетный срок);

модернизация существующей усадебной застройки с возможностью размещения встроенно-пристроенных или отдельно стоящих общественных объектов (при условии градостроительного обоснования) вдоль ул. Брестской (расчетный срок);

строительство учебно-педагогического комплекса (321 мест общего среднего образования и 150 мест дошкольного образования) в границах улиц Пучкова – 60 лет Октября – Рабочей (район «Жемчужный») (1 этап);

строительство торгово-обслуживающих объектов микрорайонного уровня с развитым благоустройством: на пересечении ул. Проектируемая № 4 и продления ул. Козляковичской; в районе пересечения ул. Брестской и 60 лет Октября; в районе ул. Пучкова; вдоль ул. 60 лет Октября (1 этап; расчетный срок);

строительство административно-делового объекта в районе пересечения ул. Брестской и продления ул. Индустриальной (1 этап);

сохранение, реставрация и благоустройство территории существующей каплицы (объект ИКЦ) на пересечении ул. Пучкова и ул. Пеньковой (расчетный срок);

перенос существующего памятного знака, расположенного по ул. Брестской в расположенную рядом декоративно-благоустроенную зеленую зону перед главным входом предприятия ОАО «Пинский автобусный парк» (расчетный срок);

модернизация территории стадиона напротив лица (расчетный срок);

формирование сквера напротив лица (расчетный срок);

сохранение и благоустройство мемориального ландшафта недействующего кладбища по ул. Пучкова с трансформацией его в мемориальный сквер (расчетный срок);

модернизация пустующих корпусов недействующего льнозавода в коммунально-обслуживающие объекты (предприятия) с возможностью развития общественной функции (1 этап, расчетный срок);

размещение коммунально-обслуживающих объектов вдоль ул. Козляковичской и Пучкова (расчетный срок);

организация открытых плоскостных стоянок вдоль улиц 60 лет Октября, Пучкова, а также западнее нового жилого района «Жемчужный» (1 этап).

Градостроительное развитие территории РПО № 3 предусматривает:

строительство на свободных территориях новой усадебной среднеплотной застройки с размером участка до 0,10 га по ул. Проектируемая № 3 и на продлении ул. Береговой (расчетный срок);

уплотнение существующей жилой усадебной застройки района Козляковичи (расчетный срок);

модернизация существующей жилой усадебной застройки района Козляковичи;

размещение детского дошкольного учреждения на 150 мест по Улице 2 (район Козляковичи) (расчетный срок);

строительство торгово-обслуживающих объектов: с южной стороны ул. Проектируемая № 3; на пересечении ул.Береговой и ул.Космонавтов; Улицы 4 и Улицы 10 (расчетный срок);

размещение культурно-просветительского объекта микрорайонного уровня с развитым благоустройством по ул. Береговой (расчетный срок);

модернизация существующих торгово-бытовых объектов по ул. Космонавтов и на пересечении улиц Грушевская и Космонавтов;

строительство культового объекта (каплицы) в северной части на пересечении ул. Проектируемая № 3 и ул. Загорской (расчетный срок);

сохранение, модернизация и благоустройство территории существующей каплицы в створе «красных линий» ул. Грушевской;

модернизация недействующего санатория «Жемчужный» в лечебно-оздоровительный объект с возможностью развития санаторно-курортного объекта и развитием дополнительных общественных функций (например, детский оздоровительный лагерь, гостиничный комплекс, велнес-центр и др.) по ул. Слободская;

организация пейзажного парка в пойме реки Пина с необходимым комплексом благоустройства территории (пляжной и игровых зон) (расчетный срок);

создание благоустроенной зеленой зоны с устройством игровых площадок, площадок для отдыха и барбекю по ул. Береговая (возле культурно-просветительского объекта);

создание благоустроенной зеленой зоны с организацией игровых площадок, площадок для отдыха с реконструкцией в технический водоем (для аккумуляции дренажных стоков) и организацией противопожарного пирса в районе Улицы 2 возле детского дошкольного учреждения;

создание благоустроенной зеленой зоны с организацией площадки для отдыха на пересечении Улицы 4 и Улицы 10 возле торгово-обслуживающего объекта.

Градостроительное развитие территории РПО № 4 предусматривает:

завершение строительства района многоквартирной застройки вдоль ул. Брестской (1 этап);

строительство многоквартирной застройки переменной этажности (5 - 9 этажей) со встроенно-пристроенными объектами обслуживания в первых этажах в границах улиц Проектируемая № 18, Портовая, Брестская. Разработать проект района многоквартирной застройки как единый градостроительный ансамбль переменной этажности с понижением

этажности к существующей усадебной застройке и к основным пешеходным связям (расчетный срок);

завершение (доосвоение) формирования кварталов усадебной среднеплотной застройки в районе ул. Буслиной, 1-го и 2-го проезда Буслиного, Плесового проезда с учетом ЗСО от водозабора и артскважин (1 этап);

строительство высокоплотной усадебной застройки (по типу таунхаус) с размером участка 0,04 – 0,06 га на пересечении ул. Портовая с проездом Буслиный и на пересечении ул. Портовой с Улицей 7 (расчетный срок);

уплотнение существующей усадебной застройки и новое строительство усадебной среднеплотной застройки (застройка коттеджного типа) в районе пересечения улиц Козляковичской и Буслиного проезда, в районе пересечения улицы Проектируемая № 6 и ул. Портовой, в районе пересечения ул. Козляковичской и Улицы 12 (расчетный срок);

новое строительство усадебной среднеплотной застройки (застройка коттеджного типа) в районе пересечения улиц ул. Портовой и Буслиной с учетом ЗСО от артскважины (1 этап);

размещение учебно-педагогического комплекса (120 мест общего среднего образования и 160 мест дошкольного образования) в районе пересечения ул. Проектируемой № 18 и Улицы 7 с учетом ЗСО от водозабора (расчетный срок);

размещение учреждения общего среднего образования на 700 мест с бассейном на реконструируемой территории выносимого учебного автодрома в районе пересечения ул. Проектируемой № 13 и ул. Проектируемой № 4 с учетом СЗЗ от дождевых очистных сооружений открытого типа, питомника служебного собаководства и санитарных разрывов от существующего массива боксовых гаражей (расчетный срок);

размещение встроенно-пристроенного амбулаторно-поликлинического учреждения на 150 посещений в смену на пересечении ул. Портовой и пешеходного участка ул. Проектируемой № 18 (расчетный срок);

размещение торгово-обслуживающих объектов районного уровня с расширенным спектром услуг на пересечении ул. Портовой с ул. Брестской и на пересечении ул. Портовой с Улицы 7 (1 этап, расчетный срок);

размещение торгово-обслуживающих объектов микрорайонного уровня на пересечении ул. Брестской с ул. Проектируемой № 6, на пересечении ул. Брестской с ул. Боберной, на пересечении ул. Портовой и 1-го Плесового проезда (расчетный срок);

размещение административно-деловых объектов южнее ул. Брестской в районе новой многоквартирной застройки (ЖЭС с дополнительными учреждениями досуга), по ул. Портовой (отделение банка с отделением связи) и административно-деловой объект по ул. Проектируемая № 3 (1 этап, расчетный срок);

размещение многофункционального объекта центра обслуживания жилых районов и микрорайонов (например, объект, включающий

спортивную, культурную, развлекательную и торговую функции) с развитым благоустройством в районе ул. Проектируемая № 6 (расчетный срок);

строительство плоскостных стоянок вдоль ул. Брестской (расчетный срок);

строительство многоуровневых стоянок и гаражей в районе ул. Портовой, Буслиного проезда, Проектируемой № 3 и в районе открытых очистных сооружений дождевой канализации с учетом санитарного разрыва до территории проектируемой площадки учреждения общего среднего образования (расчетный срок);

резервирование территории для размещения объектов и сооружений инженерной инфраструктуры (например, насосная станция и др.) по ул. Проектируемая № 3 (расчетный срок);

упорядочение площадки Питомника служебного собаководства Отдел вневедомственной охраны при ОВД Пинского горисполкома (ул. Козляковичская, 28) с сокращением территории и выделением административной зоны, с сокращением СЗЗ (1 этап);

вынос площадки учебного автодрома УО «Пинский государственный профессионально-технический колледж машиностроения» по ул. Загорская, 27 (1 этап);

создание на территории жилого района комфортной среды обитания, путем формирования зеленых зон (система скверов) с реконструкцией существующих водных объектов в технические водоемы (для аккумуляции дренажных стоков) и организацией игровых площадок, площадок для отдыха и барбекю в районе ул. Проектируемой № 18, ул. Проектируемой № 6 (расчетный срок);

озеленение территории ландшафтной зоны специального назначения с организацией мелиоративного канала и технические водоемы для аккумуляции дренажных стоков в районе открытых очистных сооружений дождевой канализации (расчетный срок).

Градостроительное развитие территории РПО № 5 предусматривает:

доосвоение усадебного жилого района Соломинка со строительством торгово-обслуживающих объектов по ул. Брестской, ул. Днепро-Бугской, Улице 8 и 2-му Боберному проезду (1 этап);

уплотнение кварталов существующей усадебной застройки в районе улиц Хуторской и Лозовой, 1-го Боберного проезда (расчетный срок);

строительство новой усадебной среднеплотной застройки на пересечении ул. Проектируемая № 18 и 1-го Боберного проезда (1 этап, расчетный срок);

размещение в районе ул. Домашитской (западная часть района Соломенка) детского дошкольного учреждения на 60 мест (1 этап);

размещение торгово-обслуживающего объекта с расширенным спектром услуг в районе нового путепровода через железную дорогу в створе магистрали общегородского значения ул. Достоевского (расчетный срок);

создание на территории жилого района комфортной среды обитания, путем формирования зеленых зон (система скверов) с реконструкцией существующих водных объектов в технические водоемы (для аккумуляции дренажных стоков) с организацией игровых площадок, площадок для отдыха и барбекю по ул. Хуторской и на пересечении ул.Боберной с ул. Проектируемая № 18 (расчетный срок).

1.5. Развитие системы озелененных территорий, физкультурно-спортивных сооружений

При создании проекта детальной планировки юго-западного жилого района в г.Пинске учитывались существующие особенности развития системы озелененных территорий, а также планировочные решения, предложенные Генеральным планом г. Пинска. Озелененные территории города предназначены для организации рекреационной деятельности жителей, развития туристической отрасли, а также выполнения природоохранных функций и улучшения состояния окружающей среды.

Озелененные территории в зависимости от типа их преимущественного использования и функционального назначения представлены следующими группами:

- озелененные территории общего пользования;
- озелененные территории ограниченного пользования;
- озелененные территории специального назначения;
- насаждения улиц и дорог.

Предусматривается благоустройство и строительство озелененных территорий общего пользования (парки, скверы) общей площадью в 37,09 га.

Запланировано достижение нормативной обеспеченности населения озелененными территориями общего пользования в границах проектных работ – не менее 19 м²/чел. Обеспеченность населения озелененными территориями общего пользования, формируемых непосредственно в границах детального планирования составит 19,78 м²/чел.

Предусматривается необходимость организации озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов от объектов воздействия, а также коридоров инженерных коммуникаций. Площадь озелененных территорий данного вида составит 25,75 га. Озеленение санитарно-защитных зон должно составлять не менее 30 % в соответствии с требованиями Санитарных норм и правил «Требования к санитарно-защитным зонам организаций, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду»¹.

В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов, допускается

¹ Утверждено Постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь 11.10.2017 №91

изменение функциональной зоны Л-11 на Р-11 или Р-12. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для функциональных зон Р-11 или Р-12.

Учитывая проектные решения по развитию застройки в границах юго-западного жилого района в г.Пинске площадь озелененных территорий ограниченного пользования на конец 2 этапа должна составить не менее 94,62 га.

В систему озелененных территорий входят насаждения улиц (защитные и декоративные посадки – около 35%), выполняющие эстетическую, архитектурно-декоративную, шумозащитную, пылезащитную, санитарно-гигиеническую функции. Площадь насаждений улиц и дорог к расчетному сроку составит 36,93 га.

На конец 2 этапа озелененность территории в границах детального плана должна составлять не менее 41,5%. Достижение запланированного уровня озеленения возможно при соблюдении намеченных уровней озелененности объектов строительства (Таблица 1.5.1).

Таблица 1.5.1.

Показатель озелененности основных функциональных зон

Функциональное назначение территории	Уровень озелененности, не менее, %	Минимальная площадь озелененных территорий (II этап), га
Жилая многоквартирная	30	10,86
Жилая усадебная	50	62,22
Производственные и коммунально-складские территории (в том числе мест хранения автомобилей)	15	3,65
Территории инженерной инфраструктуры	15	3,86
Общественные территории, в том числе:		
общественные многопрофильные центры	25	4,01
физкультурно-спортивных объектов и сооружений	30	0,66
лечебно-оздоровительных учреждений	60	0,90
дошкольного и общего среднего образования	45	4,07
Территории специального назначения	15	0,159
Улиц и дорог	25	36,93
Территории мест хранения автомобилей	15	4,23
Всего		129,74

Для развития системы озелененных территорий настоящим детальным планом предлагаются следующие мероприятия:

– формирование озелененных территорий общего пользования в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня

обеспеченности населения не менее 19 м² озелененных территорий на человека;

– ведение учета объектов озеленения и озелененных территорий в соответствии с утвержденными инструкциями: «Инструкция о порядке учета объектов растительного мира, расположенных на землях отдельных категорий, и обращения с ними» Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь, «Инструкция о порядке учета объектов растительного мира, расположенных на землях населенных пунктов, и обращения с ними» Министерства жилищно-коммунального Хозяйства Республики Беларусь;

– разработка проектов СЗЗ, их благоустройства и озеленения для формирования насаждений СЗЗ перспективных производственных и коммунальных объектов с соблюдением степени озеленения в зависимости от их размеров;

– создание и проведение благоустройства соответствующего уровня скверов по ул. Хуторской, ул. Проектируемой №18, ул. Крайней, ул. Брестской, ул. Домашицкой, ул. Береговой, ул. Южной, ул. Проектируемой №2, части многофункционального парка по ул. Береговой, сквера по ул. Ивановской на 1 этапе, зоны кратковременной рекреации у воды (пляжа) по проезду Лодочному на 1 этапе;

– создание и проведение благоустройства соответствующего уровня части многофункционального парка по ул. Береговой, скверов по ул. Проектируемой №18, №2, №3, №6, на пересечении ул. Проектируемой №18 и №6, по улице №2, по ул. Космонавтов, ул. Береговой, ул. 60 лет Октября, по улице 16 на 2 этапе;

– создание и проведение благоустройства соответствующего уровня исторического ландшафта (сквера) на базе нефункционирующего кладбища на 2 этапе;

– создание и проведение благоустройства соответствующего уровня природного парка по ул. 60 лет Октября.

Развитие системы физкультурно-спортивных сооружений. На территории юго-запада части города Пинска в границах настоящего детального плана расположена гребная база Полесского университета (ул. 60 лет Октября). Кроме того, объекты ограниченного пользования функционируют на базе учреждений образования. Согласно действующим нормативам ТКП 45-3.01-116 и с учетом существующего количества населения площадь комплексных спортивных площадок в границах детального плана должна составлять 11,69 га при норме в не менее 0,7 га на 1000 человек. Площадь поверхности водного зеркала крытых бассейнов для удовлетворения потребностей населения должна составлять не менее 334 кв. м, или не менее 20 кв. м на 1000 человек. Общая площадь спортивных залов общего пользования составляет 1002 кв. м, или 70 кв. м на 1000 человек.

Для развития комплекса физкультурно-оздоровительных объектов и сооружений настоящим Детальным планом предусматривается:

- строительство физкультурно-оздоровительного комплекса по улице №16 с площадью полов спортивных залов в 1002 м²;
- предусмотреть размещение бассейна общего пользования с нормативно обоснованной площадью зеркала воды (334 м²) в составе предлагаемой проектом школе по ул. Проектируемая №3;
- строительство и размещение помещений для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне в составе многофункциональных общественных комплексов по ул. Проектируемой №6 и ул. Береговой;
- территория физкультурно-спортивных сооружений должна быть расширена до 11,69 га с учетом учреждений ограниченного пользования и спортивных объектов в составе озелененных территорий;
- размещение спортивных объектов и сооружений, оборудование троп здоровья, велодорожек в проектируемом парке;
- размещение объектов для организации работы физкультурно-оздоровительных групп, спортивных секций и клубов по спортивным интересам в составе жилой и общественной застройки;
- оборудование в пределах жилых территорий комплексных спортивных площадок с радиусом доступности от 500 до 800 м.

1.6 Технико-экономическое обоснование

Территория в границах «Детального плана Юго-Западного жилого района г.Пинска» - 483,54 га.

Население:

Существующее положение (1.01.2018г.) – 6,34 тыс.чел.;

I этап (2018-2025 г.г.) – 10,0 тыс.чел.;

II этап (2026-2030 г.г.) – 16,7 тыс.чел.

Жилищный фонд:

Существующее положение (1.01.2018г.)

Жилищный фонд, всего – 158,1 тыс.кв.м/1,85 тыс.квартир, в том числе:

Усадебный (1-2этажа) – 54,3 тыс.кв.м/0,534 тыс.домов – 34,3%;

Многоквартирный среднеэтажный (5 этажей) – 40,6 тыс.кв.м/
0,328 тыс.кв-р – 25,7%;

Многоквартирный многоэтажный (6-9 этажей) – 63,2 тыс.кв.м /
0,988 тыс.кв-р – 40,0%;

Обеспеченность жилищным фондом – 24,9 кв.м/человека.

I этап (2018-2025 г.г.) – 285,9 тыс.кв.м/3,376 тыс.квартир, в том числе:

Усадебный (1-2этажа) – 82,1 тыс.кв.м /0,718 тыс. домов – 28,7%;

Многоквартирный среднеэтажный (5 этажей) – 40,6 тыс.кв.м/
0,328 тыс.кв-р – 14,2%;

Многоквартирный многоэтажный (6-9 этажей) – 93,7 тыс.кв.м /
1,42 тыс.кв-р – 32,8%;

Многоквартирный повышенной этажности (10 этажей) – 69,5 тыс.кв.м /0,91 тыс.кв-р – 24,3%.

Убыль жилищного фонда – 0,2 тыс.кв.м/0,002 тыс.домов.

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

Новый жилищный фонд, всего – 128,0 тыс.кв.м/1,528 тыс.квартир/домов,

в том числе:

Усадебный (1-2этажа) – 28,0 тыс.кв.м /0,186 тыс. домов – 21,9%;

Многоквартирный многоэтажный (6-9 этажей) – 30,5 тыс.кв.м / 0,432 тыс.кв-р – 23,8%;

Многоквартирный повышенной этажности (10 этажей) – 69,5 тыс.кв.м /0,91 тыс.кв-р – 54,3%.

II этап (2026 -2030 г.г.)

Жилищный фонд, всего – 509,9 тыс.кв.м/6,0 тыс.квартир, в том числе:

Усадебный (1-2этажа) – 131,1 тыс.кв.м/1,041 тыс. домов – 25,7%;

Усадебный (2 этажа) по типу таунхаус – 20,0 тыс.кв.м/0,098 тыс. домов – 3,9%;

Многоквартирный среднеэтажный (5 этажей) – 63,9 тыс.кв.м/ 0,676 тыс.кв-р – 12,5%;

Многоквартирный многоэтажный (6-9 этажей) – 225,4 тыс.кв.м / 3,275 тыс.кв-р – 44,2%;

Многоквартирный повышенной этажности (10 этажей и выше) – 69,5 тыс.кв.м /0,91тыс.кв-р – 13,7%.

Обеспеченность жилищным фондом – 30,5 кв.м/человека.

Новый жилищный фонд – 224,0 тыс.кв.м/2,624 тыс.квартир/домов,

в том числе:

Усадебный (1-2этажа) – 49,0 тыс.кв.м/0,323 тыс. домов – 21,9%;

Усадебный (2 этажа) по типу таунхаус – 20,0 тыс.кв.м/0,098 тыс.домов - 8,9%;

многоквартирный среднеэтажный (5 этажей) – 23,3 тыс.кв.м/ 0,348 тыс.квартир – 10,4%;

Многоквартирный многоэтажный (6-9 этажей) – 131,7 тыс.кв.м / 1,855 тыс.кв-р – 58,8%;

Обеспеченность жилищным фондом – 30,5 кв.м/человека.

Система общественного обслуживания и социальных пространств предусматривает:

Размещение объектов культурно-бытового и социального обслуживания 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, объекты торговли (магазины продовольственных и промышленных товаров), 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 – многофункциональные общественные объекты в составе которых размещаются: учреждения досуга, библиотеки, кинозалы, спортзалы, объекты общественного питания, общественные туалеты; торгово-обслуживающие объекты с расширенным спектром услуг, в составе которых размещаются: торговые объекты, объекты общественного питания и бытового обслуживания, общественные туалеты; физкультурно-оздоровительный комплекс в составе которого спортзалы, тренажерные залы, баня, объект общественного питания и общественные туалеты; культурно-просветительские объекты – детская школа искусств с библиотекой, кинозалы, учреждения досуга (клубные), административно-деловые объекты в составе которых жилищно-эксплуатационные службы, отделения связи и банков, офисные помещения.

- городского уровня - санаторно-оздоровительный комплекс (перепрофилирование санатория «Жемчужный») в составе которого предусматриваются: объекты санаторно-оздоровительного назначения, гостиница, учреждения досуга, объекты общественного питания, баня, аптека.

1.7 Транспортное обслуживание

Формирование структуры уличной сети района на основе опорного транспортно-планировочного каркаса, включающего систему магистральных улиц и линий пассажирского транспорта, направлено на реализацию потребности района во внутригородских и внешних связях и обслуживания внутрирайонных селитебных территорий.

Проектное решение направлено на:

формирование структуры магистральных улиц, увеличение протяженности сети магистральной сети с 5,2 км до 9,5 км;

формирование сети основных местных улиц категории (Ж), обеспечивающей внутритерриториальные локальные связи районов жилой застройки и выход в районы прилегающей застройки;

формирование сети улиц категории (З) обеспечивающей обслуживание кварталов жилой застройки.

По развитию сети магистральных улиц предусматривается:

- строительство:

улиц категории 60 лет Октября категории А 6 и Достоевского категории А 4, являющихся элементами городских транспортно-планировочных диаметров направления север-юг с мостами через реку Пина, организующих выход на сеть внешних автодорог;

улиц категории Б4 - Портовой и Проектируемой №4, обеспечивающих транспортные и пассажирские связи жилых кварталов с северо - западной промышленно-коммунальной зоной, организующих выход на ул.Брестскую;

улиц категории Б4 - Проектируемая №2, Проектируемая №3, Козляковичская – формирующих транспортный коридор, дублирующий основной транспортно – планировочный диаметр южной части города – ул.Брестскую;

улиц основной местной сети категория Ж2 - Пучкова, Рабочая, Боберный проезд, Южная, Проектируемая №№ 6,18, Береговая, Улица №5;

второстепенных улиц местной сети категория З 2;

- резервирование территории для устройства транспортного перехода с развязкой по типу «сплющенный клеверный лист» на пересечении ул. Достоевского с железнодорожной линией Брест – Гомель и с улицей общегородского значения Брестской;

- реконструкция:

улицы Брестской, являющейся элементом главного широтного транспортно – планировочного диаметра в южной части города;

улиц местной сети: категория Е 4 – Брестская; категория Ж2 – Пучкова (южный участок), Боберная, Проектируемая №7; существующих улиц категории (З 2).

По формированию структуры пешеходных связей и сети велодвижения требуется:

- устройство пешеходных улиц Индустриальная и Проектируемая №18 (на участке от ул. Проектируемая №6 до ул. Портовой);

- создание сети пешеходных аллей по направлению основных пешеходных связей на селитебной территории планировочного района;

- устройство сети велодорожек в комплексе с основными пешеходными путями на жилых и рекреационных территориях в границах планировочного района;

- создание сети уличного велодвижения, путем включения в поперечные профили улиц всех категорий велополос или велодорожек, при проведении мероприятий по реконструкции существующих и строительстве новых улиц.

По обслуживанию объектов социальной инфраструктуры требуется:

обеспечить наличие автостоянок для индивидуального легкового автотранспорта, принадлежащего населению проживающему в зоне многоквартирной застройки вместимостью 4.861 тыс. машино-мест.

обеспечить наличие внутриквартальных парковок вместимостью 1,235 тыс. машино-мест в зоне многоквартирной жилой застройки;

обеспечить наличие парковочных мест у объектов и производственных предприятий вместимостью – 1,69 тыс. машино-мест;

обеспечить расположение требуемого для обслуживания объекта количества парковочных мест, установленного расчетом, в пределах участка, отведенного под застройку данного объекта.

обеспечить устройство мест хранения (стояночных и парковочных мест) индивидуальных легковых автомобилей на автостоянках открытого типа одно – двухъярусных.

По развитию сети городских маршрутных автобусов, обеспечивающей нормативный уровень обслуживания района:

обеспечить развитие сети с 9,8 км до 15.0 км;

обеспечить увеличение плотности маршрутной сети с 1,5 км/км² до 2,4 км/км²;

обеспечить размещение трех конечных остановочных пунктов маршрутного автобуса.

По организации движения требуется:

обеспечить создание оптимальной среды организации дорожного движения транспортных и пешеходных потоков;

усовершенствование планировочных решений отдельных узлов транспортной сети;

обеспечить развитие и совершенствование системы АСУДД с реализацией автоматизированной системы координированного управления дорожным движением с подключением к ним действующих и возводимых светофорных объектов для решения задач оптимизации транспортных потоков, показателей безопасности движения, пропускной способности и улучшения экологических характеристик.

1.8 Инженерная инфраструктура

По электроснабжению:

Развитие системы электроснабжения территории детального плана от подстанций (ПС) 110/10 кВ «Пинская ТЭЦ-13», 110/35/10 кВ «Пинск Западная» и 110/10 кВ «Промузел», через существующие и проектируемые РП-10 кВ и ТП-10/0,4 кВ. Реконструкция подстанций, участвующих в электроснабжении потребителей детального плана, и существующих сооружений электроснабжения 10 кВ с повышением трансформаторной мощности в случае организации отопления, горячего водоснабжения и пищевого приготовления с использованием электрической энергии, при необходимости, для возможности оперативного управления энергосистемой.

Строительство распределительного пункта РП-10 кВ, запитанного от ПС «Пинская ТЭЦ-10».

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

Реконструкция ТП с повышением трансформаторной мощности.

Демонтаж ТП, попадающей в границы красных линий проектируемой улицы и вынос кабельных линий 10 кВ из-под пятна проектируемой застройки.

Перекладка участков распределительных КЛ 10кВ в увязке со строительством путепровода.

По газоснабжению:

Развитие действующей системы газоснабжения проектируемой территории города от газораспределительной станции ГРС «Пинск».

Строительство ШРП и ГРП с подключением к существующим газопроводам высокого и среднего давления.

Строительство газопроводов низкого ($P=0,005$ МПа) давления для подачи природного газа населению новой многоквартирной застройки.

Строительство газопроводов среднего давления для подачи природного газа населению новой усадебной и блокированной застроек (танхаусы).

Строительство участков газопровода среднего давления ($P = 0,3$ МПа) на новые локальные теплоисточники.

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

Перекладка участков газопровода высокого давления ГЗ ($0,6$ МПа) в увязке со строительством теплотрассы.

По теплоснабжению:

Реконструкция и развитие существующей централизованной системы теплоснабжения Юго-Западной жилого района г.Пинска с оптимальным использованием в качестве основного источника тепла – Пинскую ТЭЦ (ТЭЦ-13).

Строительство тепломагистрали по ул.60 лет Октября для подключения новой многоквартирной застройки.

Реконструкция существующих и строительство новых тепловых сетей по ул.Брестской для теплоснабжения новой многоквартирной застройки в районе ул.Портовая. Как вариант, установка поквартирных теплогенераторов на природном газе или электроэнергии.

Применения высокоэффективных индивидуальных тепловых пунктов (ИТП), оснащенных современными средствами учета, контроля и регулирования теплоэнергии.

Организация отопления и горячего водоснабжения усадебной застройки, таунхаусов от индивидуальных теплогенераторов на природном газе или электроэнергии.

По связи:

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

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

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

По водоснабжению:

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

Реконструкции водоводов первого и второго подъема водозабора «Пина-2».

Реконструкция водовода Ø400мм по ул. Брестской до ул. 60 лет Октября.

Реконструкция сооружений второго подъема со станцией обезжелезивания водозабора «Пина-2» и перебуривание скважин №1 и №2 этого водозабора.

Строительство транзитного водовода от существующего водовода Ø500мм до жилого проектируемого района РПО №1.

Реконструкция (перекладка) изношенных и попадающих под пятно строительства водоводов и водопроводных сетей, при необходимости.

Строительство кольцевых водопроводных сетей достаточного диаметра с ликвидацией тупиковых участков.

Тампонаж ведомственных артскважин при неблагоприятном техническом и санитарном состоянии.

По канализации:

Развитие централизованной системы канализации с обеспечением подачи бытовых сточных вод системой коллекторов на канализационную насосную станцию №10 (КНС-10) и далее на КНС-9 (за границами района).

Реконструкция (перекладка) изношенных или попадающих под пятно строительства сетей канализации, при необходимости.

Реконструкция коллектора Ø400-Ø500мм от РУПП «Завод Камертон» до канализационного коллектора Ø600мм и коллектора Ø250мм по ул. Крайней.

Реконструкция одного из напорных трубопроводов и самотечного коллектора Ø500мм по ул. Брестской.

Перекладка самотечного коллектора с увеличением диаметра по ул. 60 лет Октября.

Реконструкция КНС на площадке сооружений 2 подъема водозабора Пина-2.

Строительство самотечных коллекторов, КНС с напорными трубопроводами.

По санитарной очистке территории:

Развитие и усовершенствование плано-регулярной системы санитарной очистки территории в границах детального плана в соответствии с решениями проекта «Генеральный план г. Пинска». Максимальное вовлечение отходов в оборот в качестве вторичного сырья.

Дальнейшее развитие системы раздельного сбора твердых коммунальных отходов с отгрузкой вторичных материальных ресурсов на переработку.

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

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

Организация заготовительных пунктов приема ВМР.

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

По дождевой канализации:

Строительство коллекторов закрытой дождевой канализации, подача дождевых сточных вод на проектируемые общегородские очистные сооружения закрытого типа, в соответствии с генеральным планом города.

Создание локальных систем дождевой канализации с очисткой дождевых сточных вод на очистных сооружениях закрытого типа.

Организация выпусков очищенных дождевых сточных вод в водные объекты с соблюдением требований Водного кодекса Республики Беларусь.

Строительство системы закрытого дренажа и реконструкция открытых водотоков.

Строительство насосных станций с аккумулярующим резервуаром и напорных трубопроводов.

По вертикальной планировке:

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

Организация рельефа внутриквартальных групп застройки с планировочной подсыпкой территории, с обеспечением благоприятных условий для строительства и водного благоустройства в увязке с этапами строительства.

Планировочные работы, связанные с созданием и реконструкцией водных объектов, с использованием высвободившегося грунта для подсыпки прилегающей территории.

По водному благоустройству:

В целях рекреационной привлекательности создание водной акватории в районе многоквартирной застройки (район проектируемого моста через Пину, ул. 60 лет Октября).

Водное благоустройство левого берега р. Пины с берегоукреплением, расчисткой и декоративно-ландшафтным креплением русла реки. Последовательное улучшение качества воды в р. Пине путем ликвидации выпусков неочищенных дождевых сточных вод.

Организация и обустройство городских пляжей.

Расчистка и дноуглубление водотоков, используемых для отведения поверхностных и дренажных вод.

По защите территории от затопления и подтопления:

Создание польдерной системы инженерной защиты и водоотвода для усадебной застройки в районах улицы Береговой и существующих очистных

сооружений открытого типа с использованием в качестве водозащитной дамбы ул. Береговую, Козляковичскую и проектируемую улицу.

Подсыпка (намыв) территории многоквартирной застройки в районе проектируемого моста через р. Пину (ул. 60 лет Октября) до уровня, соответствующего защите от затопления, усадебной застройки на обвалованной территории и многоквартирной застройки южнее ул. Брестской.

Реконструкция и обеспечение проточности всем водоемам, аккумулирующим дренажный сток в юго-западном районе города с разгрузкой в открытые водотоки и систему дождевой и дренажной канализации.

1.9 Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды

1.9.1 Природоохранные мероприятия

Формирование природного каркаса и охрана растительности.

С целью обеспечения комфортности окружающей среды на территории проектируемого района и улучшения экологических условий проживания проектом предусматривается:

Проведение природоохранной деятельности, основой которой должно стать сохранение природных водных и растительных экосистем и их планировочное обустройство, создание новых озелененных благоустроенных объектов и повышение качества озеленения существующих, обеспечивающей экологическую saniрующую функцию в сочетании с рекреационной.

Планировочное формирование на территории проектируемого района природного каркаса, как части водно-зеленой системы города, на основе естественных природных экосистем пойменных территорий р. Пина, существующих и новых парков и скверов, с включением пешеходных аллей, бульваров, озелененных участков рекреационных и общественных объектов, жилых дворов, уличных посадок и специального защитного озеленения.

Достижение общей озелененности проектируемого района на 2 этапе 41,5 %, в соответствии с требованиями ТКП 45-3.01-116-2008 (не менее 40% в пределах застроенных территорий и не менее 25% в границах жилой застройки), что будет способствовать формированию озелененных территорий и поддержанию баланса между антропогенно-преобразованными и озелененными территориями. Достижение нормативной обеспеченности жителей района озелененными территориями общего пользования на 2 этапе – 19,78 м²/чел.

Увеличение площади зеленых насаждений общего пользования, формирование зеленых благоустроенных территорий в пойме р. Пина, ландшафтно-прогулочной парковой зоны вдоль реки и ул. Береговая, поэтапное развитие природной парковой зоны и сквера в районе продолжения ул. 60 лет Октября и ул. Проектируемая №2, создание водного объекта на намывных территориях, реконструкция с улучшением

благоустройства существующих скверов и бульваров, создание новых озелененных объектов в местах размещения жилищного и общественного строительства (подробно в р.1.5).

Обустройство мест отдыха для жителей города на берегах р.Пина (прогулочных аллей, велодорожек, пляжа, комплексов рекреационных объектов, предназначенных для посещения жителями – спортивные площадки, кафе, пункты проката, разнообразные киоски и павильоны и др.), учитывая специфику водного объекта.

Формирование насаждений специального назначения водоохраных зон и прибрежных полос р.Пина, санитарно-защитных зон производственных объектов, специальных шумозащитных полос вдоль улиц (ул.60 лет Октября, Брестская и др.) и мест хранения автотранспорта.

Приведение существующих бульваров и скверов в состояние, отвечающее нормативным требованиям по уровню их благоустройства. Повышение качества озеленения и благоустройства жилой застройки, общественных и рекреационных объектов. Обустройство и реконструкция озелененных бульваров, скверов, жилых дворов с площадками отдыха, пешеходных аллей внутри жилых кварталов.

Максимальное использование ландшафтных особенностей проектируемой местности, существующей растительности и рельефа при формировании и благоустройстве рекреационных территорий, жилых и прочих объектов, что придаст индивидуальный облик застройке и озелененным пространствам и обеспечит высокое эстетическое и санитарно-гигиеническое качество среды проживания людей.

Проектом регламентируется:

максимальное сохранение существующих зеленых насаждений и их санация;

обеспечение пространственной связи озелененных территорий ограниченного пользования жилой застройки и дворовых пространств, детских дошкольных учреждений и школ, общественных объектов с озелененными территориями общего пользования, что позволит повысить saniрующую эффективность озеленения;

формирование озелененных территорий общего пользования в виде парков, скверов, бульваров, пешеходных зеленых зон и площадей, набережных;

на территориях зеленых насаждений общего пользования не допускается размещение без специальных экологических обоснований зданий и сооружений, не связанных с отдыхом населения.

Защита поверхностных и подземных вод от загрязнения.

Проектом жилого района предлагается осуществление комплекса планировочных и инженерных мероприятий, направленных на предотвращение загрязнения поверхностных и подземных вод:

Разработка корректировки проекта водоохраных зон и прибрежных полос р.Пина («Проект водоохраных зон и прибрежных полос водных

объектов г.Пинска и г.п.Логишин Пинского района Брестской области с учетом требований Водного кодекса Республики Беларусь», РУП «ЦНИИКИВР», 2016г.) в этой части города с учетом планировочных решений детального плана и генплана в соответствии с требованиями Водного Кодекса Республики Беларусь (от 30.04.2014г. №149-3).

Соблюдение природоохранных режимов градостроительного освоения водоохранных зон и прибрежных полос р.Пина, проведение благоустройства территории в соответствии с откорректированным проектом водоохранных зон и прибрежных полос с учетом требований Водного Кодекса Республики Беларусь. Освобождение береговой полосы от всевозможных преград при формировании набережных разных типов, пешеходных дорожек и аллей, велодорожек, обеспечивая беспрепятственный проход вдоль реки.

Максимальное озеленение прибрежных территорий р.Пина при формировании ландшафтно-прогулочной и парковой зоны вдоль реки, проведение комплексного благоустройства. Размещение объектов общественного и рекреационного назначения с учетом соблюдения режима использования территории прибрежных полос водоема и обеспечения очистки поверхностных стоков при размещении объектов.

Реконструкция существующих малых водоемов (прудов) и водотоков (каналов), преобразование их в пожарные и технологические водные объекты для приема, аккумуляции и отвода дренажных стоков, понижения уровня грунтовых вод, которые не требуют установления водоохранных зон и прибрежных полос.

Обеспечение отвода поверхностного стока с проектируемой территории и прилегающего водосборного бассейна в соответствии с решениями детального плана и генплана, а также требованиями Водного Кодекса. Развитие системы дождевой канализации смешанного типа (закрытые коллекторы, закрытый дренаж и открытые каналы) с учетом рельефа местности, необходимости защиты территории от затопления и подтопления, принятых архитектурно-планировочных решений, в увязке с этапами строительства жилой застройки, проектируемых улиц и реконструкции существующих (подробно в р.1.8).

Формирование локальных систем закрытой дождевой канализации на участках новой многоквартирной застройки со строительством очистных сооружений закрытого типа и использованием существующих очистных сооружений открытого типа. Строительство систем закрытого дренажа для существующей и проектируемой усадебной застройки.

Создание системы инженерной защиты от паводка 1% обеспеченности для усадебной застройки в районе ул.Береговая с использованием водозащитной дамбы в виде самой улицы с её реконструкцией.

Подсыпка (намыв) территории для защиты от затопления проектируемой многоквартирной застройки на левом берегу р.Пина, проведение берегоукрепительных работ выше предлагаемого автомобильного моста через реку, создание водной акватории на территории жилого района. Благоустройство и укрепление берега реки ниже

автомобильного моста в зоне проектируемого природного парка, в районе гребной базы (подробно в р.1.8).

Обеспечение очистки сточных вод канализации путем поэтапной реконструкции и развития системы канализации района в составе общегородской централизованной системы канализации с подачей стоков на городские очистные сооружения искусственной биологической очистки. Строительство и реконструкция участков уличных сетей канализации в увязке с благоустройством улиц и проектируемой застройки, реконструкция канализационной насосной станции на площадке сооружений второго подъема водозабора «Пина-2» (подробно в р.1.8).

Обеспечение населения чистой питьевой водой путем сохранения и поэтапной реконструкции системы централизованного хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения жилой и общественной застройки с заменой изношенных сетей и строительством новых, с ликвидацией тупиковых участков в соответствии с этапами строительства и реконструкции уличной сети и новой жилой застройки (подробно в р.1.8).

Соблюдение, в соответствии с законом «О питьевом водоснабжении» и СанПиН 10-113 РБ 99, природоохранных режимов градостроительного освоения территории 2-ого и 3-его пояса зоны санитарной охраны водозабора «Пина-2», в которой располагается жилая и общественная застройка, отдельные производственные объекты, магистральные улицы, путем выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта и согласования с территориальными санитарными и природоохранными органами.

Почвозащитные мероприятия.

Проектом предусматриваются почвозащитные мероприятия, предотвращающие эрозионные процессы, а также загрязнение почвенного слоя:

Проведение предпроектного анализа компонентов природной среды на участках нового строительства с целью получения достоверных данных о их состоянии на основе требований ТКП 45-1.02-253-2012*(02250) «Инженерно-геологические изыскания для строительства. Правила проведения и предотвращения, минимизации и ликвидации нежелательных последствий воздействия на человека и экосистемы.

Выполнение в полном объеме работ по вертикальной планировке территории с преобразованием или сохранением рельефа, связанных с реконструкцией существующих и строительством новых улиц, транспортных развязок, с размещением жилой застройки и общественных объектов, для создания нормативных условий движения автотранспорта и отвода поверхностного стока.

Оценка загрязнения почвы на участках производственных и коммунальных объектов, освобождающихся после их ликвидации (выноса), изменяющих свое функциональное использование в соответствии с планировочным решением детального плана, с целью дальнейшего

использования территорий без нарушения санитарно-гигиенических требований. Проведение санации почвы и рекультивации территории объектов по мере необходимости.

Срезка почвенного растительного слоя перед началом планировочных работ с последующим его использованием для озеленения районов нового строительства. Рекультивация отвалов грунта из-под фундаментов домов с обеспечением мест их складирования с последующим удалением.

Формирование благоустройства рекреационных зон и прибрежных полос р. Пина, с учетом создания техногенных благоустроенных и озелененных растительных покрытий поверхности земли для незастроенных территорий. Использование приемов укрепления склонов и откосов путем их озеленения, сооружение подпорных стенок и строительство набережных разных типов для проведения берегоукрепления р. Пина.

Развитие в проектируемом районе действующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории и переработки твердых коммунальных отходов с хранением и обезвреживанием твердых коммунальных отходов на городском полигоне ТКО с организацией сбора коммунальных отходов на контейнерных площадках (подробно в р.1.8).

Дальнейшее развитие системы раздельного сбора ТКО с обработкой отходов на мусоросортировочной станции. Для сбора твердых коммунальных и крупногабаритных отходов в застройке проектом предусмотрена установка контейнеров для раздельного сбора мусора и крупногабаритных отходов на специально оборудованных огражденных площадках с водонепроницаемым покрытием и заглубленных.

На время нового строительства установка большегрузных емкостей (контейнеры, прицепы) для временного хранения строительных отходов, которые до завершения строительства подлежат вывозу строительными организациями на специально выделенные участки. По завершению строительных работ требуется проведение санитарной очистки, благоустройство и озеленение нарушенных территорий.

Ликвидация мест несанкционированного размещения твердых коммунальных отходов в прибрежной зоне водоемов, в районе гаражей, на неблагоустроенных территориях и обочинах автомобильных дорог.

1.9.2 Мероприятия по оптимизации санитарно-гигиенических условий

С целью улучшения экологической обстановки проектируемого района и соблюдения регламентов использования территории в процессе реализации предложений детального плана на участках существующего и нового жилищно-гражданского строительства, транспортного и ландшафтно-рекреационного освоения предлагаются следующие мероприятия по промышленным, коммунально-складским, транспортным и прочим объектам:

ликвидация (вынос) ряда существующих объектов и ликвидация СЗЗ в связи с принятым планировочным решением;

изменение (уменьшение) размера базовой СЗЗ объектов за счет технологической реконструкции, модернизации, внедрения эффективных очистных систем и разработка для этих объектов проектов СЗЗ с определением границ расчетной СЗЗ и согласованием в установленном порядке;

изменение функционального использования некоторых производственных участков под жилье, объекты общественного назначения, зеленые насаждения с ликвидацией (уменьшением) СЗЗ;

проведение упорядочения сохраняемых производственных территорий и объектов (сокращение размера площадки, уплотнение застройки, реконструкция зданий и т.д.);

соблюдение нормативных требований режима СЗЗ, уровня благоустройства и озеленения территории санитарно-защитных зон предприятий и других объектов, которые сохраняются на проектируемой территории;

проведение шумозащитных мероприятий при реконструкции и строительстве транспортных объектов (многоуровневые гаражи, автостоянки и парковки) в жилой и общественной застройке с целью уменьшения негативного влияния источников шума.

Реализация проектных архитектурно-планировочных решений детального плана возможна только после осуществления этих мероприятий.

Соблюдение санитарно-гигиенических требований.

Основными предпосылками формирования благоприятных санитарно-гигиенических условий на территории проектируемого района является:

- Реализация выполненного на основе анализа состояния окружающей среды и планировочных ограничений экологически обоснованного функционального зонирования территории района, установленных регламентов градостроительного использования территории отдельных расчетно-планировочных образований (подробно в разделе 2 «Градостроительные регламенты»).

- Ликвидация санитарно-защитных зон и санитарных разрывов в связи с ликвидацией (выносом) объектов в соответствии с планировочным решением детального плана и предложений генплана города:

Оранжевый комплекс КУПП «ЖКХ г.Пинска»,

Шламосборник ОАО "Пинское ПТО "Полесье»,

Учебный автодром УО «Пинское ГПТУ №159 автомобильного транспорта».

- Сокращение по расчету размера базовой СЗЗ с проведением технологической модернизации, реконструкции, уменьшения площадки объектов и разработка проекта СЗЗ, в соответствии с требованиями СанПиН (от 11 октября 2017 г. №91). Согласование расчетной СЗЗ в установленном порядке и учет расчетной границы СЗЗ при реализации проектных решений:

СООО «Белполтерм» и ИП Лис Н.А.,

ОДО «ТрансСервис»,

ООО «Астория»,
СП «КАМСИЛ» ЗАО,
ПАСЧ №1 «Брестское областное управление МЧС РБ»,
ООО «Стройдеталь»,
РПУП «Бресторгтехника».

- Проведение упорядочения территории (сокращение площадки) автодрома УП ЧУП «Пинская автошкола» РГОО ДОСААФ с проведением шумозащитных мероприятий с целью защиты существующей и вновь размещаемой жилой застройки (ул.Крайняя, Широкая) по условиям акустического дискомфорта. Сокращение размера СЗЗ путем проведения соответствующих расчетов, и согласование расчетной СЗЗ в установленном порядке.

- Проведение корректировки расчетной СЗЗ для РУПП «Завод Камертон» ОАО «Интеграл» и котельной, в связи с частичным расположением в СЗЗ территории учреждения образования УО «Пинский государственный лицей строителей №88». Сокращение по расчету размера СЗЗ вдоль ул.Индустриальная и согласование расчетной СЗЗ в установленном порядке.

- Соблюдение расчетной СЗЗ предприятия ЧПУП «Пинск-Пласт» при освоении территории бывшего ОАО «Пинский льнозавод» под жилую многоквартирную застройку в соответствии с разработанным архитектурным проектом для группы жилых домов по ул.60 лет Октября.

- Соблюдение базовых СЗЗ следующих производственных объектов: ОДО "Лига-Мет Пинск" (склад короткого волокна), ООО "АиС " (СТО, ул.Пучкова), ИП Нагай Л. В., ИП Судник А.А., а также расчетных СЗЗ от ООО «Стройдеталь», ПАСЧ №1 «Брестское областное управление МЧС РБ» при реализации проекта застройки группы жилых домов по ул.60 лет Октября.

- Соблюдение режима СЗЗ производственных предприятий, размещенных на прилегающих к проектируемому району территориях, с целью освоения свободных территорий бывшего ОАО «Пинский льнозавод» вдоль ул.60 лет Октября без нарушения санитарно-гигиенических требований: филиал ОАО «Савушкин продукт», Пинская ТЭЦ Брестское РУПЭ «Брестэнерго», ОАО «Белтеплоизоляция», ООО «Вест и К», ОДО «Агростройсервис».

- Соблюдение режима СЗЗ производственных объектов, размещенных на прилегающих территориях вдоль железной дороги и между ул.Брестская и Красноармейская, с целью освоения пока незастроенных территорий проектируемого района без нарушения санитарно-гигиенических требований (автосервис ИП Брезовский В.В., АЗС №79 Белорусско-Швейцарское СП ЗАО "Славнефть-Старт", боксовые гаражи, диспетчерский пункт РУДТП «Автобусный парк №3 г.Пинска», Филиал ОАО "Брестский пекарь" Пинский хлебозавод, ЧУТТП "ВИ-Кент", ПК "Металл", ЧСУП "ПинПитСтрой", АП "Полесьеводстройкомплект").

- Соблюдение расчетных санитарно-защитных зон объектов, для которых разработаны и утверждены проекты СЗЗ или скорректированы размеры СЗЗ по расчету: ОАО «Пинский автобусный парк», ЧПУП «Пинск-Пласт», Пинская ТЭЦ Брестское РУПЭ «Брестэнерго» (на прилегающих территориях), ПУ «Пинскгаз» (на прилегающих территориях), ОАО «Пинский мясокомбинат» (на прилегающих территориях), ОАО «Пинский комбинат хлебопродуктов» (на прилегающих территориях), ОАО «Савушкин продукт» (на прилегающих территориях).

- Проведение упорядочения сохраняемых производственных площадок и объектов (перепрофилирование, ограничение территориального развития, сокращение размера площадок, уплотнение застройки, реконструкция зданий и т.д.).

- Ограничение размещения на территории жилого района новых производственных объектов с базовыми санитарно-защитными зонами более 50м. Размещение новых производственных объектов с учетом предлагаемых детальным планом санитарно-гигиенических регламентов таким образом, чтобы СЗЗ объектов не выходили за границы предприятий или не затрагивали прилегающие к ним жилые, общественные, ландшафтно-рекреационные территории.

- При размещении объектов хозяйственной и иной деятельности в зонах охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей проведение на последующих стадиях проектирования оценки воздействия на окружающую среду (ОВОС), в соответствии с требованиями закона Республики Беларусь «О государственной экологической экспертизе, стратегической экологической оценке и оценке воздействия на окружающую среду» от 18.07.2016 №39-З (ред. от 15.07.2019 №218-З), статья 7, пункт 1.33.

- Обеспечение соблюдения нормативных размеров и режимов использования территории санитарно-защитных зон и санитарных разрывов при размещении проектируемых транспортных (многоуровневые гаражи, автомобильные стоянки и парковки), инженерных (очистные сооружения поверхностного стока, РП, ТП, КНС, ГРП, ШРП и др.) и общественных (торговые центры, культовые учреждения) сооружений и объектов.

- Организация специального озеленения и благоустройства санитарно-защитных зон и санитарных разрывов существующих и проектируемых коммунальных, транспортных и производственных объектов с выполнением природоохранных мероприятий и максимальным сохранением существующей растительности. Реализация озелененности СЗЗ в размере нормативных значений (не менее 30% от общей площади СЗЗ), в соответствии с требованиями СанПиН (от 1 октября 2017 г. №91).

- Развитие действующей системы теплоснабжения района с организацией централизованного теплоснабжения многоэтажной жилой застройки и общественных объектов от основного источника тепла - Пинской ТЭЦ Брестское РУПЭ «Брестэнерго». Возможно теплоснабжение новой многоквартирной застройки от поквартирных котлов, общественных

объектов от локальных котельных с использованием природного газа или электроэнергии (подробно в р.1.8).

- Внедрение экологичных систем децентрализованного теплоснабжения и горячего водоснабжения усадебной застройки, таунхаусов от индивидуальных теплогенераторов с использованием природного газа или электроэнергии, с учетом санитарно-гигиенических и противопожарных требований.

- Развитие действующей системы централизованного газоснабжения на территории района от ГРС «Пинск». Для подачи природного газа в жилую застройку запланировано развитие газовых сетей высокого, среднего и низкого давления, строительство ГРП и ШРП (подробно в р.1.8). Предусмотрено обеспечение приборами учета газа всех категорий потребителей в соответствии с законодательством.

- Развитие действующей системы электроснабжения от подстанций «Пинская ТЭЦ-13», «Пинск Западная» и «Промузел», которые подлежат реконструкции с повышением трансформаторной мощности. Строительство распределительного пункта (РП), трансформаторных подстанций (ТП), прокладка участков кабельных линий (подробно в р.1.8). Реконструкция существующих сооружений электроснабжения, упорядочение сетей электроснабжения путем прокладки их в подземном варианте, не формируя санитарных разрывов от них и обеспечивая освоение территории под градостроительные функции

- Экологически целесообразное использование нетрадиционных и возобновляемых видов энергии в системах энергоснабжения отдельных производственных, коммунальных и рекреационных объектов, а также индивидуальных источников тепла в жилой застройке, что приведет к экономии невозобновляемых природных ресурсов при повышении комфорта проживания людей.

Шумозащитные мероприятия.

Проектом предлагается:

- Снижение негативного воздействия автомобильного транспорта на акустическое и химическое загрязнение прилегающих территорий, учитывая размещение района в системе городских магистралей, по которым осуществляется транзитное движение, транспортные и пассажирские связи отдельных частей города (ул.Брестская, 60 лет Октября), а также наличие в северной части района железной дороги и коммунально-производственной зоны.

- Реализация предложений генерального плана г.Пинска по перераспределению транспортных потоков на территории проектируемого района, дифференцированию улиц по составу потоков, строительству нового автомобильного моста через р.Пина с продлением ул. 60 лет Октября, транспортной развязки по ул.Достоевского через железную дорогу и др., способствующих снижению шума и выбросов в атмосферный воздух.

- Проведение реконструкции участков существующих улиц общегородского значения (ул.Брестская, 60 лет Октября) и жилых, строительство новых улиц, транспортного перехода через железную дорогу по ул.Достоевского, автомобильного моста через р.Пина (подробно в р.1.7) с учетом мероприятий по защите от шума прилегающих к ним территорий жилой застройки, детских учреждений и мест отдыха.

- Проведение шумозащитных мероприятий при реконструкции и упорядочении территории автодрома УП ЧУП «Пинская автошкола» РГОО ДОСААФ с проведением соответствующих расчетов, с целью защиты существующей и вновь размещаемой жилой застройки (ул.Крайняя, Широкая) по условиям акустического дискомфорта.

- Проведение шумозащитных мероприятий, на основе натурных замеров, на территории существующей жилой застройки, расположенной вдоль железной дороги Пинск-Лунинец-Жабинка по ул.Брестская. При размещении новых объектов в зоне магистральной железной дороги необходимо обеспечить проведение комплекса мероприятий, обоснованных расчетами, в том числе установки шумозащитных экранов.

- Организация многоярусного шумозащитного озеленения вдоль основных автомобильных магистралей (ул. 60 лет Октября, Брестская и др.), способного обеспечить снижение уровня звука на 4-5 дБА, с учетом организации движения транспорта и планировочных возможностей.

- Формирование специальных зеленых насаждений, способных обеспечить снижение уровня звука в зонах размещения транспортных объектов (открытых автостоянок большой вместимости, гаражей). Применение при необходимости повышенных приемов шумозащиты на самих транспортных объектах, выполняемых в закрытом варианте.

- Проведение шумозащиты уличных фасадов существующих жилых зданий вдоль общегородских магистральных улиц за счет повышенной звукоизоляции окон, соответствующего материала стен и кровли. Перепланировка квартир и изменение использования жилых комнат, перепрофилирование помещений первых этажей жилых зданий под нежилые функции на акустически загрязненных автомагистралях и др.

- Использование экранов в виде нежилых зданий на участках вдоль новой жилой застройки, детских учреждений, мест отдыха. Размещение на примыкающих территориях объектов с менее жесткими нормативными требованиями к уровню шума, чем жилье (торговые центры, культурно-досуговые центры, объекты бытового обслуживания, магазины, парковки автотранспорта, гаражи и др.).

- Выполнение расчетов распространения шума по территории при разработке проектной документации для отдельных объектов – источников шума. Оценка воздействий транспорта на прилегающую застройку должна предшествовать разработке проектной документации на строительство (реконструкцию) конкретных объектов с определением состава мероприятий по снижению уровня шума до допустимых значений.

- Проведение натурных замеров, установление расчетной СЗЗ для ПС Пинская ТЭЦ (ТЭЦ-13) 110/10/6 кВ с целью разработки и осуществления конкретных мероприятий по защите от шума и электромагнитного излучения.

- Применение при новом строительстве участков улиц, транспортных объектов шумозащитных экранов и специально озелененных полос вдоль автомобильных и железнодорожных магистралей, гаражей, стоянок и парковок, соблюдение территориальных разрывов от источников шумового загрязнения до нормируемых объектов (жилых зданий, детских учреждений, мест отдыха и др.).

Проведение ремонта и модернизации улиц и дорог проектируемого района с улучшением качества дорожного полотна. При прокладке новых улиц применение дорожных покрытий, обеспечивающих наименьший уровень шума и запыленности.

1.10 Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций

С целью защиты населения и территории города при угрозе и возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также опасностей, возникающих при ведении военных действий, предлагается реализация следующих мероприятий.

По развитию и модернизации системы оповещения

Для оповещения населения об угрозе и возникновении чрезвычайных ситуаций произвести:

установку электросиренного оборудования на здании по адресу ул.Слободская, 8 (согласно генплану);

проектирования и размещение электросиренного оборудования на стадиях разработки проектной документации;

установку на объектах с массовым пребыванием людей (торговые и развлекательные центры, площади, парки, вокзалы и др.) специальной аппаратуры для передачи сигналов оповещения и речевой информации;

установку УКВ или FM приемников с возможностью принимать «Первый национальный канал Белорусского радио» в общественных зданиях и помещениях, в жилых домовладениях (квартирах);

провести подключения существующих и проектируемых средств оповещения в автоматизированную систему централизованного запуска района.

Мероприятия по укрытию населения

С целью защиты населения от современных средств поражения необходимо:

проводить работу по уточнению (разработке) документации по оценке возможности приспособления инженерных сооружений под сооружения двойного назначения;

осуществлять техническое обслуживание (капитальный ремонт) существующих защитных сооружений гражданской обороны;

определить места строительства быстровозводимых сооружений на следующих стадиях проектирования;

укрытие населения, в том числе наибольшей работающей смены организаций осуществлять с учетом требований пунктов 7.1-7.5 ТКП 112-2011 (02300) «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны».

Эвакуационные мероприятия

Для проведения эвакуационных мероприятий из зон ЧС осуществлять в безопасные районы Пинского района.

Мероприятия по противопожарной защите территории.

В целях обеспечения противопожарной защиты объектов и территории предлагается:

обеспечить возможность проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям;

обеспечить доступ с пожарных автолестниц или автоподъемников в любую квартиру или помещение;

учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов: между зданиями, сооружениями;

обеспечить создание и оборудование системы противопожарного водоснабжения с нормированным расходом воды на пожаротушения;

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

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

РАЗДЕЛ 2 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

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

План функционального использования территории проектируемого района детализирует градостроительное зонирование, установленное генеральным планом. В свою очередь, регламенты, установленные детальным планом. Могут конкретизироваться на последующих стадиях проектирования.

На территории Юго-Западного жилого района выделены 5 расчетно-планировочных образования, 3 из которых разделены на функционально планировочные участки (кварталы).

Границы планировочных районов и кварталов зафиксированы на схеме и чертеже детального плана (см. комплект графических материалов).

Тип функционального назначения определяется по приоритетному использованию (не менее 60%), что не исключает другого назначения, соответствующего тем же градостроительным параметрам, но более востребованного.

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

2.1 Цели регламентов

Регламенты являются нормативной базой развития территории Юго-Западного жилого района г. Пинска. 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.

2.2 Система градостроительных режимов и регламентов

Регулирование развития градостроительных зон детального плана основано на системе регламентов, включающей следующие виды.

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

Регламент Б. Разрешенный вид застройки устанавливается через отнесение всех видов зданий и сооружений к «основным» или «дополнительным» при размещении для рассматриваемой функциональной зоны и определении для каждого типа зданий и сооружений одного из трех режимов: приоритетное – «П», возможное при определенных условиях – «В» и запрещенное – «З». Существующие в зонах объекты с регламентами

«запрещенного» размещения рассматриваются только как временные объекты с определенными ограничениями по развитию и требованиями по преобразованию их в здания и сооружения с регламентами «основного» или «возможного» размещения.

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

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

Регламент В. Система параметров застройки и использования в зависимости от местоположения в планировочной структуре включает следующие виды параметров:

- соотношение частей участка, застроенных и свободных от застройки;
- соотношение видов застройки и использования территории;
- физические параметры объектов застройки

На стадии детального градостроительного планирования перечень основных видов параметров застройки дополняется установлением «линий регулирования застройки», которые фиксируют расположение объектов на участке, и архитектурно-строительных параметров – высоты зданий и сооружений, характера благоустройства и озеленения. Параметры коэффициента интенсивности застройки инвестиционного участка устанавливаются проектом стадии «Детальный план».

Регламент Г. Формы освоения зон и участков устанавливаются через сопоставление существующего использования и застройки зоны или участка и нормативных параметров и регламентов. В результате все территории города и его застройка приобретают два различных статуса – «соответствующие» и «не соответствующие» регламентам. Если существующая застройка соответствует разрешенному типу и параметрам, то и форма дальнейшего освоения направлена на «сохранение» своих показателей. Режим «сохранения» запрещает повышение или понижение плотности застройки и принципиальное изменение видового состава застройки, при котором может меняться тип функциональной зоны. Запрещается изменение границ землепользования, если это ведет к указанным изменениям. Если существующая застройка или использование имеют статус «не соответствующих» регламентам, то приведение их к соответствию осуществляется тремя основными путями:

1. Несоответствие регламенту «параметров» преодолевается через реконструкцию, изменение функции, границ землепользования, видового состава функциональной зоны, допускающее снос несоответствующей застройки, если изменение параметров нельзя осуществить другим способом. Основное требование формы освоения «реконструкция» состоит в том, что все изменения не должны привести к изменению типа функциональных зон.

2. Несоответствие, прежде всего, регламенту «разрешенный вид застройки» преодолевается через изменение видового состава объектов, типа застройки или использования путем трансформации, перепрофилирования или полной санации и сноса застройки. Форма освоения «трансформация» устанавливает изменения типа функциональной зоны в соответствии с решениями генерального плана.

3. Несоответствие между границами существующих застраиваемых территорий и перспективных разрешается через постепенный территориальный рост города, изменение его административных границ, изъятие в установленном порядке сельскохозяйственных, специальных или резервных земель и осуществление на них строительства в соответствии с регламентами. Данная форма освоения определена как «освоение новых территорий» или «новое освоение».

Регламент Д (обосновывающий) - Система планировочных ограничений устанавливается с помощью «регулирующих зон» разных типов, которые отличаются от «функциональных зон», тем, что не являются физическим базисом и целью развития города, не могут приватизироваться и быть объектом недвижимости, но выполняют задачу управления и ограничения по использованию функциональных зон и являются дополнительным обосновывающим фактором для основных регламентов застройки.

Отдельные функциональные зоны (производственная, транспортных и инженерных объектов и коммуникаций, специального назначения), которые находятся внутри застраиваемых территорий, сами становятся определенным планировочным ограничением для застройки. Поэтому эти зоны попали одновременно в обе классификации и функциональных, и регулирующих зон.

При размещении объектов строительства в отсутствие детальных планов в местах, где это не запрещено, с помощью регулирующих зон устанавливаются регламенты застройки.

Регулирующие зоны:

– Зоны структурно-планировочных элементов устанавливаются в границах планировочных поясов, районов, планировочного каркаса города и других и влияют на режим размещения («основной», «возможный», «запрещенный») функциональных зон и участков, а также на параметры их застройки.

– Зоны транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций устанавливаются в границах полос отвода и охранных зон и влияют на

конфигурацию границ участков застройки, функциональных зон и параметры их застройки. Схемы коридоров транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций представлены на соответствующих чертежах детального плана.

– Зоны природоохранные устанавливаются для особо охраняемых природных территорий и объектов, природных территорий, подлежащих специальной охране, месторождений полезных ископаемых. Влияют на размещение, использование участков и параметры застройки. Представлены на чертежах «Опорный план», «Схема планировочных ограничений и существующего состояния окружающей среды», «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

– Зоны санитарно-защитные устанавливаются от предприятий, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду. Влияют на размещение и параметры застройки. Представлены на чертежах «Опорный план», «Схема планировочных ограничений и существующего состояния окружающей среды», «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

– Зоны неблагоприятных инженерно-геологических условий для развития застройки устанавливаются в соответствии с инженерно-геологическим районированием территории для строительства, которое выделяет районы в различной степени благоприятные для строительства: благоприятный, ограниченно-благоприятный и неблагоприятный. Влияют на размещение и параметры застройки.

– Зоны охраны историко-культурного наследия устанавливаются в границах охранных зон и зон регулирования застройки. Представлены на чертеже 15.18-00 ГМ-5 «Проект зон охраны».

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

Система градостроительных регламентов

Виды градостроительных регламентов					
А	Б	В	Г	Д	Е
Типы функциональных зон	Виды строительных объектов	Параметры застройки	Формы освоения	Планировочные ограничения	Порядок осуществления АГД
<p>1. Жилые зоны – Ж (Ж-1 - многоквартирная Ж-2 - усадебная Ж-3 - смешанная)</p> <p>2. Общественные зоны – О</p> <p>3. Рекреационные зоны – Р</p> <p>4. Ландшафтные зоны специального назначения – Л</p> <p>5. Производственные зоны - П</p> <p>6. Зоны транспортной инфраструктуры – Т</p> <p>7. Зоны инженерной инфраструктуры – И</p> <p>8. Специального назначения – СН</p>	<p>Перечни основных и дополнительных объектов с режимами «приоритетного», «возможного», «запрещенного» размещения в зонах: жилых общественных производственных ландшафтно-рекреационных</p>	<p>1. Застроенность, участка, соотношение частей участка, застроенных и свободных от застройки</p> <p>2. Интенсивность градостроительного освоения, соотношение видов застройки и использования территории</p> <p>3. Физические параметры объектов, этажность застройки</p>	<p>1. Режим «сохранение» существующих зон и участков, соответствующих регламентам генерального плана</p> <p>2. Режим «реконструкция» существующих зон и участков, не соответствующих требуемым параметрам и разрешенным видам застройки, установленным генеральным планом</p> <p>3. Режим «трансформация» существующих зон и участков, тип использования которых не соответствует типу функциональной зоны, установленной генеральным планом</p> <p>4. Режим «новое освоение» для территорий, находящихся за пределами административной, но в пределах перспективной городской черты</p>	<p>Регулирующие зоны:</p> <p>1. Зоны структурно-планировочных элементов города (для больших и крупных городов)</p> <p>2. Зоны (полосы отвода) транспортных сооружений и коммуникаций</p> <p>3. Зоны (полосы отвода) инженерных сооружений и коммуникаций</p> <p>4. Зоны природоохранные</p> <p>5. Зоны санитарно-защитные, санитарные разрывы и т.п.</p> <p>6. Зоны смены режима и типа функционального использования</p> <p>8. Зоны охраны ИКЦ</p>	<p>1. «Общий» упрощенный порядок осуществления АГД при соответствии заявки регламентам генерального плана в части вида и параметров застройки, а также регламентам в детальной градостроительной документации</p> <p>2. «Специальный» порядок осуществления АГД при заявке на размещение объекта, отнесенного генеральным планом к режиму возможного - «В» размещения; при отклонении от нормативных параметров застройки в режиме вынужденного несоответствия; при освоении участка по регламентам генерального плана в отсутствие ДП для зон с режимом «реконструкция»</p> <p>3. Невозможность осуществления АГД для объектов, запрещенных к размещению в соответствующей зоне, а также для участков, освоение, трансформация или реконструкция которых не возможна без детальных градостроительных планов</p>

2.3 Регламенты основных типов функциональных зон

Все типы функциональных зон устанавливаются с учетом их градостроительного значения, при соответствии санитарно-гигиеническим, эстетическим и других требованиям.

Типология функционально-планировочных зон принята в соответствии с «Законом об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь».

В границах детального плана выделяются типы и виды функциональных зон с применением буквенных индексов.

Тип основного функционального назначения зоны устанавливается по территориально-преобладающему (не менее 60%) типу деятельности и характеру застройки.

Подтип зоны определяется интенсивностью использования территории.

Вид зоны определяется преимущественной специализацией функциональной зоны.

Подвид зоны выделяется с учетом планировочных ограничений (регулирующих зон).

Типология функционально-планировочных зон

В границах детального плана выделяются следующие функциональные зоны:

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

ТИП И ПОДТИП ЗОНЫ	ВИД ЗОНЫ	
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ		
ЖИЛАЯ ЗОНА (Ж)		
Жилая <u>многоквартирная</u> застройка (Ж-1)	Ж-12	Жилая многоквартирная среднеэтажная застройка (4 - 5 этажей)
	Ж-12о	Жилая многоквартирная среднеэтажная застройка со встроено-пристроенными объектами обслуживания (4 - 5 этажей)
	Ж-13	Жилая многоквартирная многоэтажная застройка (6 - 9 этажей)

	Ж-13о	Жилая многоквартирная многоэтажная застройка со встроенно-пристроенными объектами обслуживания (6 - 9 этажей)
	Ж-14	Жилая многоквартирная повышенной этажности (10 и более этажей)
	Ж-14о	Жилая многоквартирная повышенной этажности со встроенно-пристроенными объектами обслуживания (10 и более этажей)
	Ж-15	Жилая многоквартирная переменной этажности (5- 9 и более этажей)
	Ж-15о	Жилая многоквартирная переменной этажности со встроенно-пристроенными объектами обслуживания (5-9 и более этажей)
Жилая <u>усадебная</u> застройка (Ж-2)	Ж-22	Усадебная среднеплотная застройка (коттеджного типа) размер участка до 10 соток(0,1га)
	Ж-23	Усадебная высокоплотная застройка (по типу таунхаус) размер участка до 4 соток(0,4га)
Жилая смешанная застройка (Ж-3)	Ж-32	Смешанная среднеплотная застройка размер участка до 10 соток(0,1га)

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

ТИП И ПОДТИП ЗОНЫ	ВИД ЗОНЫ	
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ		
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА		
(О)		
Общественная <u>специализированная</u>	О-21	Административно-деловая
	О-22	Культурно-просветительских

застройка (О-2)		объектов
	О-23	Торгово-обслуживающих предприятий
	О-24	Научно-образовательных учреждений
	О-25	Учреждений общего среднего и дошкольного образования
	О-26	Лечебно-оздоровительных учреждений
	О-27	Физкультурно-спортивных зданий и сооружений
	О-28	Культовых объектов

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

ТИП И ПОДТИП ЗОНЫ	ВИД ЗОНЫ	
РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ (Р)		
Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)	Р-11	Общего пользования с высокими рекреационными нагрузками: парки, скверы, бульвары общегородского назначения
	Р-11пл	Общего пользования с высокими рекреационными нагрузками: кратковременной рекреации у воды (пляж)
	Р-12	Общего пользования со средними рекреационными нагрузками: парки, скверы, бульвары жилых районов, прогулочные парки
	Р-13	Мемориальный ландшафт (сквер)

(Л) ландшафтная зона специального назначения – территории, предназначенные для организации озеленения санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, минимальных расстояний от мест погребения. На этих территориях не допускаются строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов. В составе зоны могут устраиваться плоскостные стоянки и (или) парковки, сооружения и объекты

транспортной инфраструктуры с учетом сохранения не менее 30% от общей площади зоны.

ТИП И ПОДТИП ЗОНЫ	ВИД ЗОНЫ	
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ		
ЛАНДШАФТНАЯ ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)		
Озеленение специального назначения (Л-1)	Л-11	Озелененные территории в границах СЗЗ, санитарных разрывов, минимальных расстояний от мест погребения

(Т) зоны транспортной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций транспорта, мест хранения автотранспорта. Для предотвращения вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта на окружающую среду обеспечивается соблюдение установленных расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон. Сооружения и коммуникации транспорта, 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.

Тип основного функционального назначения зоны устанавливается по территориально-преобладающему (не менее 60%) типу деятельности и характеру застройки.

ТИП И ПОДТИП ЗОНЫ	ВИД ЗОНЫ	
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ		
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)		
Транспортных коммуникаций (Т-1)	Т-11	Улиц и дорог
	Т-12	Искусственных сооружений на улицах и дорогах
	Т-13	Внешнего транспорта
Транспортных сооружений (Т-2)	Т-21	Предприятий по обслуживанию пассажиров (вокзалы)
	Т-22	Предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО)
	Т-23	Мест хранения автомобильного транспорта
	Т-24	Сооружений и устройств городского пассажирского транспорта (депо,

		диспетчерские пункты, разворотные площадки)
Пешеходных коммуникаций (Т-3)	Т-31	Пешеходно-транспортных коммуникаций
	Т-32	Пешеходных коммуникаций
	Т-33	Пешеходных сооружений

(И) зоны инженерной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций транспорта, мест хранения атомтранспорта. Для предотвращения вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта на окружающую среду обеспечивается соблюдение установленных расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон. Сооружения и коммуникации транспорта, 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.

Тип основного функционального назначения зоны устанавливается по территориально-преобладающему (не менее 60%) типу деятельности и характеру застройки.

ТИП И ПОДТИП ЗОНЫ	ВИД ЗОНЫ	
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ		
Озеленение специального назначения (Л-1)	Л-11	Озелененные территории в границах СЗЗ, санитарных разрывов, минимальных расстояний от мест погребения
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)		
Инженерных коридоров (И-1)	И-11	Коридоров подземных коммуникаций
	И-12	Коридоров воздушных линий электропередач
Головных инженерных сооружений (И-2)	И-2	Инженерных сооружений

(СН) зоны специального назначения – территории, территории, предназначенные для размещения объектов МВД и МЧС.

ТИП И ПОДТИП ЗОНЫ	ВИД ЗОНЫ
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	
СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СН)	
	СН – объектов МВД
	СНо – объектов МВД административных
	СНмчс – объектов МЧС

2.3.1 Жилые зоны

Регламент А. Тип и подтипы жилых зон

В границах детального плана **жилые зоны (Ж)** формируются существующей и проектируемой **усадебной и многоквартирной застройкой**:

ТИП И ПОДТИП ЗОНЫ	ВИД ЗОНЫ	
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ		
ЖИЛАЯ ЗОНА (Ж)		
Жилая <u>многоквартирная</u> застройка (Ж-1)	Ж-12	Жилая многоквартирная среднеэтажная застройка (4 - 5 этажей)
	Ж-12о	Жилая многоквартирная среднеэтажная застройка со встроенно-пристроенными объектами обслуживания (4 - 5 этажей)
	Ж-13	Жилая многоквартирная многоэтажная застройка (6 - 9 этажей)
	Ж-13о	Жилая многоквартирная многоэтажная застройка со встроенно-пристроенными объектами обслуживания (6 - 9 этажей)
	Ж-14	Жилая многоквартирная повышенной этажности (10 и более этажей)
	Ж-14о	Жилая многоквартирная повышенной этажности со встроенно-пристроенными объектами обслуживания (10 и более этажей)
	Ж-15	Жилая многоквартирная переменной этажности (5- 9 и более этажей)

	Ж-15о	Жилая многоквартирная переменной этажности со встроенно-пристроенными объектами обслуживания (5-9 и более этажей)
Жилая <u>усадебная</u> застройка (Ж-2)	Ж-22	Усадебная среднеплотная застройка (коттеджного типа) размер участка до 10 соток(0,1га)
	Ж-23	Усадебная высокоплотная застройка (по типу таунхаус) размер участка до 4 соток(0,4га)
Жилая смешанная застройка (Ж-3)	Ж-32	Смешанная среднеплотная застройка размер участка до 10 соток(0,1га)

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

- многоквартирная среднеэтажная, многоэтажная, переменной этажности, повышенной этажности жилая застройка;
- учреждения дошкольного и общего среднего образования;
- объекты повседневного обслуживания;
- зеленые насаждения общего пользования;
- гаражи, стоянки;
- улицы, проезды.

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

- усадебная среднеплотная застройка городского типа (коттеджная с земельными участками, которые не могут быть использованы в качестве подсобного хозяйства для содержания скота и птицы);
- усадебная высокоплотная застройка городского типа (по типу таунхаус с земельными участками, которые не могут быть использованы в качестве подсобного хозяйства для содержания скота и птицы);
- учреждения дошкольного и общего среднего образования;
- объекты повседневного обслуживания;
- зеленые насаждения;
- улицы, проезды.

В зонах смешанной многоквартирной застройки устанавливается приоритет реконструкции с возможностью размещения общественных объектов в первых этажах зданий, а также встроенно-пристроенного типа. Включают:

- жилые территории комплексной многоквартирной, интегрированной застройки - более 50% территории зоны;
- территории объектов общественного назначения О-21, О-22, О-23, О-25 до 40% территории зоны.

Зона жилой многоквартирной застройки формирует территории, прилегающие к магистральным улицам. Новые участки для строительства жилой многоквартирной застройки предусматриваются на свободных и частично реконструируемых территориях.

Зона жилой усадебной застройки в границах детального плана представлена территориями существующей застройки. Предусматривается доосвоение сложившееся застройки, новое строительство и уплотнение кварталов существующей усадебной застройки.

В соответствии с разработанным детальным планом жилого района разрешен капитальный, текущий ремонт и реконструкция жилой застройки, находящейся во владении населения и представляющей архитектурную ценность при условии:

- сохранения типа функционального использования территории как жилой усадебной застройки городского типа с ограниченными придомовыми участками;

- высококачественного обновления застройки без применения материалов, диссонирующих со сложившимся стилем населенного пункта;

- возможного инженерного благоустройства жилого дома в соответствии с нормативными требованиями и соблюдением природоохранных и санитарно-гигиенических норм.

Озеленения и благоустройства прилегающего к дому участка со сносом ветхих и временных построек.

Реконструкция жилой застройки может производиться только в соответствии с проектом застройки участка, согласованного и утвержденного в установленном порядке.

Регламент Б. Виды объектов, разрешённых и запрещённых к размещению в жилых зонах

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

№№	Строительные объекты	Территории функциональных зон			
		Ж-12 Ж-120	Ж-13 Ж-130	Ж-14 Ж-140	Ж-15 Ж-150
1.	Жилая застройка:				
1.1	многоквартирные жилые дома повышенной этажности (10 этажей и более)	З	В	О	В
1.2	многоквартирные жилые дома (6-9 этажей)	З	О	В	О
1.3	многоквартирные среднеэтажные жилые дома (4-5 этажей)	О	В	В	В
1.4	многоквартирные малоэтажные жилые дома (1-3 этажей)	В*	В*	В*	В*
1.5	усадебные жилые дома	З	З	З	З
2.	общежития	В*	В*	В*	В*

3.	дачные дома	З	З	З	З
4.	агроусадьбы	З	З	З	З
5.	учреждения научно-образовательные	З	З	З	З
6.	учреждения здравоохранения и соцобеспечения				
6.1	пункты первично-санитарной помощи	В	В	В	В
6.2.	поликлиники	В	В	В	В
6.3.	станции скорой помощи	З	З	З	З
6.4.	больницы	З	З	З	З
6.5.	центры социальной защиты для одиноких, престарелых с дневным пребыванием	В**	В**	В**	В**
7.	Торгово-обслуживающие объекты	В	В	В	В
8.	Учреждения культуры и искусства	В**	В**	В**	В**
9.	Культовые объекты	З	З	З	З
10.	Административно-деловые учреждения	В**	В**	В**	В**
11.	Физкультурно-спортивные сооружения	В*	В*	В*	В*
12.	Коммунально-обслуживающие объекты	З	З	З	З
13.	Коммунально-складские объекты	З	З	З	З
14.	Промышленные предприятия	З	З	З	З
15.	Объекты внешнего транспорта	З	З	З	З
16.	Объекты озеленения	О	О	О	О

Все участки объектов, отнесенные к пп.2-11, должны примыкать или располагаться на землях общего пользования.

Режимы размещения:

О - основное (разрешенное в общем порядке);

В* - возможное (разрешенное только в случаях размещения возможной застройки в подзонах, установленных градостроительной документации детального планирования);

В** - возможное (разрешенное только в случаях размещения как встроено-пристроенного объекта обслуживания в 1-х этажах);

В - возможное (разрешенное в общем порядке);

З - запрещенное.

2.3.2 Общественные зоны

В границах детального плана общественные зоны (О) формируются существующей и проектируемой застройкой общественного центра планировочного района (О-24, О-26, О-27), центров повседневного обслуживания и общественных специализированных центров (О-21, О-22, О-23, О-25, О-28), которые дифференцированы по функциональным характеристикам центров деловой, финансовой, общественной активности, объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также административных, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта.

ТИП И ПОДТИП ЗОНЫ	ВИД ЗОНЫ	
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ		
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА		
(О)		
Общественная специализированная	О-21	Административно-деловая
	О-22	Культурно-просветительских

застройка (О-2)	объектов	
	О-23	Торгово-обслуживающих предприятий
	О-24	Научно-образовательных учреждений
	О-25	Учреждений общего среднего и дошкольного образования
	О-26	Лечебно-оздоровительных учреждений
	О-27	Физкультурно-спортивных зданий и сооружений
	О-28	Культовых объектов

Зоны объектов районного значения формируются на территориях в центрах планировочных районов, в 100-метровой зоне вдоль магистральных улиц и в окружении узлов планировочного каркаса района.

Зоны объектов повседневного обслуживания формируются на территориях центров жилых районов и на примагистральных территориях планировочного каркаса районов. Они включают объекты общественных организаций, предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, другие объекты общественного обслуживания, а также жилые зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Зоны специализированных центров формируются преимущественно локально и примыкают к территориям жилых и ландшафтно-рекреационных зон. Включают комплексы профильных объектов (научно-образовательных объектов, лечебно-оздоровительных объектов или санаторно-курортных объектов, спортивных и других) в объеме более 50% и объекты других общественных функций, доля которых составляет не менее 20% территории зоны, а также иные объекты жилищно-гражданского строительства, экологически чистые производственные объекты, зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

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

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

Объекты строительства	Условия размещения объектов в зонах общественной застройки							
	О-21	О-22	О-23	О-24	О-25	О-26	О-27	О-28
ОСНОВНЫЕ								
Объекты органов государственного управления и местного (городского) самоуправления	З	З	З	З	З	З	З	З
Финансово-кредитные учреждения, здания проектных организаций, контролирующих органов, общественных организаций издательств и редакций	О	З	З	В	О	О	З	З
Торговые центры, фирменные и специализированные магазины	В	В*	О	З	З	З	З	З
Оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные рынки	З	З	О	З	З	З	З	З
Рестораны, кафе, предприятия быстрого питания	В	В	О	В	З	В	В	В
Гостиницы	З	З	О	З	З	В	В	З
Парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания	В	З	О	З	З	З	З	З
Объекты почтовой связи и электросвязи	О	З	В	З	З	З	З	З
Театральные залы, конозалы залы, музеи, выставочные залы	В	О	В	В	З	В	В	В
Культовые учреждения	З	З	З	З	З	З	З	О
Библиотеки, информационные центры, центры досуга	В	О	В	В	З	В	В	В
Автозаправочные станции для легковых автомобилей	З	З	З	З	З	З	З	З
Инженерно-технические объекты	В	В	В	В	В	В	В	В
Склады и базы	З	З	З	З	З	З	З	З
Объекты озеленения	О	О	О	О	О	О	О	О
Клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, стадионы ручных игр, спортивные площадки	З	В	З	В	В	З	О	З
Учреждения общего среднего, дошкольного образования, профессионально технического образования	З	З	З	З	О	З	З	З

Специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры	З	З	З	З	З	В**	З	З
Территориальные поликлиники, станции скорой помощи	З	З	З	З	В	В**	З	З
Центры социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации	В	З	З	З	З	В	З	З
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ								
Многоквартирные жилые дома	З	З	З	З	З	З	З	З
Усадебная застройка	З	З	З	З	З	З	З	З
Промышленные, коммунально-складские, коммунально-обслуживающие предприятия и (или) объекты	З	З	З	З	З	З	З	З
Автостоянки временного хранения, подземные и встроенные гаражи для легковых автомобилей, общественные туалеты	О	О	О	О	О	О	О	О

Режимы размещения:

О – основное;

В – возможное;

З – запрещенное.

* – размещение парковок возможно только в пределах красных линий, а также в уширениях проезжих частей, примыкающих к подзона

2.3.3 Рекреационные зоны

Регламент А. Подтипы рекреационной зоны

В соответствии с Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. N 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь», рекреационные зоны - территории, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, городские леса, лесопарки, пляжи и иные объекты отдыха и туризма, территории для велоспорта и велоинфраструктуры.

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

- Р-11 – озелененные территории общего пользования с высокими рекреационными нагрузками (парки, скверы);
- Р-11пл – зона кратковременной рекреации у воды (пляжи);
- Р-12 – озелененные территории общего пользования со средними рекреационными нагрузками (парки, скверы);
- Р-21 – озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (природный парк);
- Р-13 – мемориальный ландшафт (сквер).

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

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

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

В рекреационных зонах допускается сохранение ранее освоенных территорий другого типа (общественной и усадебной жилой застройки, инженерно-транспортных коммуникаций и специального назначения). Параметры реконструкции таких территорий устанавливаются стадией «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; благоустройство и озеленение территории.

Регламент Б. 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-11	Р-12	Р-21	Р-13	Р-11пл
1.	Объекты озеленения					
1.1.	парки	П	П	П	З	З
1.2.	дендропарки	В	В	В	З	З
1.3.	скверы	П	П	З	П	З
1.4.	бульвары	В	В	З	З	З
1.5.	лесо-, луго-, гидропарки	З	В	П	З	З
1.6.	ООПТ	В	В	В	В	В

№ №	Строительные объекты	Функциональные зоны				
		Р-11	Р-12	Р-21	Р-13	Р-11пл
1.7.	экологические научно-познавательные учреждения	В	В	П	З	З
1.8.	кладбища	З	З	З	З	З
1.9.	все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	П	П	П	П	П
1.10.	пункты оказания первой медицинской помощи	В	В	В	В	В
1.11.	Зоны рекреации у воды	В	В	В	З	П
2.	Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения					
2.1.	объекты культуры и массового отдыха	П	В	В*	З	З
2.2.	объекты физкультуры и спорта	П	В	В*	З	П
2.3.	Площадки для занятия физкультурой и спортом	П	П	В	З	П
2.4.	Объекты торгово-бытового назначения	В*	З	В*	З	В
2.5.	Временные торговые павильоны	В	В	В	В	В
2.6.	Информационные стенды	П	П	П	П	П
2.7.	Объекты велосипедной инфраструктуры (велосипедные дорожки, велопарковки)	В	П	П	П	П
2.8.	Объекты общественного питания	В*	В*	В*	В*	В*
2.9.	Выставочные экспозиции	В*	В*	В*	В*	В*
2.10.	Аттракционы, развлекательные павильоны, здания и сооружения для активного отдыха	В*	В*	З	З	З
2.11.	Пункты проката	В	В	В	В	В
2.12.	Общественные туалеты	П	П	П	П	П
2.13.	Пункты оказания медицинской помощи	В*	В*	В*	З	В*
2.14.	Административные объекты	В*	В*	В*	З	З
2.15.	Станции (посты) спасения на водах	В*	В*	В*		П
2.16.	Малые архитектурные формы (фонтаны, беседки, оборудование спортивных и	П	П	П	П	П

№ №	Строительные объекты	Функциональные зоны				
		P-11	P-12	P-21	P-13	P-11пл
	детских площадок, скамейки, урны, памятники и другое)					
3.	Дополнительные объекты					
3.1.	объекты санаторно-курортного лечения	3	3	3	3	3
3.2.	оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.)	3	В*	3	3	3
3.3.	специализированные учреждения здравоохранения	3	3	3	3	3
3.4.	научно-образовательные	3	3	3	3	3
3.5.	культурно-просветительные	3	3	3	3	3
3.6.	все типы жилых домов	3	3	3	3	3
3.7.	места размещения туристов (гостиницы, отели, мотели, кемпинги)	3	3	3	3	3
3.8.	культовые объекты	В*	В*	В*	В*	3
3.9.	административные и офисно-деловые объекты	3	3	3	3	3
3.10.	пожарные депо	3	3	3	3	3
3.11.	объекты производственного и коммунального назначения	3	3	3	3	3
3.12.	объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	В*	В*	В*	В*	В*
3.14	площадки для выгула и дрессуры собак	3	3	3	3	3
4.	Иные объекты	3	3	3	3	3

* Определяется проектом строительства (благоустройства) озелененной территории

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

Регламент В. Параметры использования

Соотношение видов использования территории

Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «О растительном мире», а также ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»².

Зона	Уровень благоустройства	Параметры (элементы территории, % от общей площади)			Допустимые рекреационные нагрузки чел/гектар
		озелененные территории, не менее*	тропиночно-прогулочная сеть с площадками кратковременного отдыха, до*	капитальные строения, до*	
Р-11	Парковый МАФ, объекты озеленения и рекреационно инфраструктуры	65	30	5	60-100
Р-12	Парковый МАФ, объекты озеленения и рекреационно инфраструктуры	75	23	2	40-50
Р-21	Лесопарковый, лугопарковый Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство экологических троп,	95	4	1	До 40

² утверждены постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т "Об утверждении экологических норм и правил"

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*	
	смотровых вышек и площадок, площадок для мест кратковременного отдыха.				
Р-13	Устанавливается в соответствии специальным проектом				
Р-11пл	Устанавливается проектной документацией на строительство объекта				

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

Регламенты функционального использования территорий в зоне ландшафтно-экологического регулирования

Регламент А. Подтипы зоны ландшафтно-экологического регулирования

В соответствии с настоящим проектом в состав зоны ландшафтно-экологического регулирования (Л) вошли **озелененные территории специального назначения** – предназначенные для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций.

В зависимости от целевого назначения данные территории в составе проекта выделена один тип насаждений: Л-11 – территории в границах санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ), санитарных разрывов и инженерных коридоров;

Отнесение озелененной территории к зоне ландшафтно-экологического регулирования устанавливается при условии наличия или размещения озелененных территорий специального назначения на не менее 80 процентах ее площади.

Насаждения СЗЗ – представлены озелененными территориями в границах СЗЗ и санитарных разрывов, 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 генерального плана.

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

В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов, допускается изменение функциональной зоны Л-11 на Р-11 или Р-12. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для функциональных зон Р-11 или Р-12.

Регламент Б. 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-11
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	В
1.7.	экологические научно-познавательные учреждения	З
1.8.	кладбища	В**
1.9.	все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	П
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**

№	Строительные объекты	Функциональная зона
		Л-11
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 производственных и коммунально-складских объектов, допускается изменение функциональной зоны Л-11 на Р-11 или Р-12. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для функциональных зон Р-11 или Р-12.

** Допускается размещение автомобильных стоянок/парковок, объектов общественного назначения, при условии соблюдения % озелененности СЗЗ и выполнения требований действующих санитарных норм и правил.

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.

Регламент В. Параметры использования

Соотношение видов использования территории

Параметры использования территории зоны ландшафтно-экологического регулирования (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и инженерных коридоров) определяется в проекте СЗЗ с учетом требований действующих технических нормативных правовых актов и нормативных правовых актов Республики Беларусь.

В проекте СЗЗ проектируемых объектов должно быть предусмотрено озеленение территории СЗЗ не менее 30 % от всей площади СЗЗ. При коэффициенте застройки территории СЗЗ объекта более 50 % озеленение должно составлять не менее 10 % территории.

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.

2.3.4 Дополнительные зоны

Регламент А. Тип и подтипы зон транспортной, инженерной, производственной и зоны спецназначения

В проекте детального плана также выделены зоны транспортной и инженерной инфраструктуры, производственная зона и зона спецназначения:

ТИП И ПОДТИП ЗОНЫ	ВИД ЗОНЫ	
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ		
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ		
(Т)		
Транспортных коммуникаций (Т-1)	Т-11	Улиц и дорог
	Т-12	Искусственных сооружений на улицах и дорогах
	Т-13	Внешнего транспорта
Транспортных сооружений (Т-2)	Т-21	Предприятий по обслуживанию пассажиров (вокзалы)
	Т-22	Предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО)
	Т-23	Мест хранения автомобильного транспорта
	Т-24	Сооружений и устройств городского пассажирского транспорта (депо, диспетчерские пункты, разворотные площадки)
Пешеходных коммуникаций (Т-3)	Т-31	Пешеходно-транспортных коммуникаций
	Т-32	Пешеходных коммуникаций
	Т-33	Пешеходных сооружений
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ		
(И)		
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ		
Озеленение специального назначения (Л-1)	Л-11	Озелененные территории в границах СЗЗ, санитарных разрывов, минимальных расстояний от мест погребения
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ		
(И)		
Инженерных коридоров (И-1)	И-11	Коридоров подземных коммуникаций
	И-12	Коридоров воздушных линий электропередач
Головных инженерных сооружений (И-2)	И-2	Инженерных сооружений

СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СН)	
	СН – объектов МВД
	СНо – объектов МВД административных
	СНмчс – объектов МЧС

2.3.5 Экологические регламенты использования территории

Экологические регламенты использования территории заключаются в выполнении требований регулирующих зон (регламент «Д» - Система планировочных ограничений), установленных на основании санитарно-гигиенических и природоохранных требований законодательства по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов, санитарно-эпидемиологическому благополучию населения, с целью охраны природных комплексов (экосистем) и человека, оптимизации окружающей городской среды.

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

В проектной документации проектируемого района эти планировочные ограничения включают следующие регулирующие зоны:

1. Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) и санитарные разрывы - зоны защиты от объектов, являющихся источниками техногенных воздействий:

- производственных объектов;
- коммунальных объектов;
- объектов транспортной инфраструктуры;
- объектов инженерной инфраструктуры (водоснабжение, канализация, газоснабжение, электрика, теплоснабжение).

2. Зоны охраны природных объектов от техногенных воздействий:

- водоохранные зоны и прибрежные полосы (ВЗ и ПП) р.Пина, малых водоемов и водотоков;
- зона санитарной охраны городского водозабора «Пина – 2» (2-ой и 3-ий пояс);
- природные территории, подлежащие специальной охране.

Планировочные ограничения представлены на чертежах ГМ-3 «Схема существующего состояния окружающей среды и планировочных ограничений» и ГМ-11 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы и охранные зоны

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения устанавливаются в соответствии с Санитарными нормами и правилами «Требования к санитарно-защитным зонам организаций, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду» (утвержденных постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 11 октября 2017 г. №91), а также другими техническими нормативными правовыми актами в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства и материалами генплана г.Пинска.

На проектируемой территории санитарно-защитные зоны (базовые СЗЗ) и санитарные разрывы от объектов-источников загрязнения были приняты в соответствии с действующими нормами:

- от производственных объектов (промышленных, коммунальных) в зависимости от санитарной опасности производства, СЗЗ – 50-100м; а также по расчетам в проектах СЗЗ;

- от очистных сооружений ливневого стока, в зависимости от типа объекта СЗЗ – 15м или 100м;

- от объектов хранения автотранспорта в зависимости от вместимости – 10-40м; АЗС и СТО – 50м; автодромов – 100м;

- санитарный разрыв от железнодорожных магистралей – принят 100м, в соответствии с ТКП 45-3.01-116-2008; в перспективе должен определяться по расчету рассеивания в атмосфере загрязняющих веществ и уровней физического воздействия;

- для объектов водоснабжения и канализации - с учетом ТКП 45-4.01-320-2018, ТКП 45-4.01-321-2018;

- для объектов системы тепло- и газоснабжения, с учетом строительных норм и правил ТКП 45-4.03-267-2012, ТКП 45-4.02-322-2018;

- для котельных должен определяться по расчету рассеивания в атмосфере загрязняющих веществ в зависимости от мощности и вида потребляемого топлива; от Пинской ТЭЦ Брестское РУПЭ «Брестэнерго» принят по расчету в проекте СЗЗ;

- санитарный разрыв для защиты от воздействия электрического поля ВЛ электропередач – по ТКП 339-2011 и ПУЭ; для радиотехнических объектов и источников ЭМИ должна определяться в результате соответствующих расчетов по СанПиН 2.2.4/2.1.8.9-36-2002, Инструкции 4.3.11-10-20-2003, ТКП 427-2012 (02230) «Правила техники безопасности при эксплуатации электроустановок»;

- разрыв от электроподстанции (ПС «Пинская ТЭЦ-13» открытого типа) – 150м, определялся по условиям шумового загрязнения в зависимости от мощности трансформатора и характера использования прилегающей территории;

Размер минимального расстояния между местом погребения – закрытое кладбище (ул.Крайняя - Пучкова) и границей жилой застройки, установлен в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12.11.2001

№55-3 (ред. от 08.01.2015) «О погребении и похоронном деле». В пределах минимальных расстояний от мест погребения запрещается возведение жилых домов, общественных зданий и сооружений.

Режим использования территории санитарно-защитных зон и санитарных разрывов по возможности размещения отдельных объектов, видов застройки и функциональных зон, по степени озеленения СЗЗ устанавливается в соответствии с требованиями Санитарных норм и правил «Требования к санитарно-защитным зонам организаций, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду» (утвержденных постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 11 октября 2017 г. №91).

Для защиты населения от шумового воздействия в зонах акустического загрязнения необходимо выполнять мероприятия по защите от шума в источнике и на объектах, устанавливать территориальные разрывы от источников шума, согласно требованиям ТКП 45-3.01-116-2008 «Градостроительство. Населенные пункты. Нормы планировки и застройки» и ТКП 45-2.04-154-2009 «Защита от шума. Строительные нормы проектирования.

Границы санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, минимальных расстояний и охранных зон вынесены на чертежи ГМ-3 «Схема планировочных ограничений и существующего состояния окружающей среды» и ГМ-11 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

Водоохранные зоны и прибрежные полосы и водных объектов

Границы водоохранных зон и прибрежных полос р. Пина установлены в проекте водоохранных зон и прибрежных полос «Проект водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов г. Пинска и г.п. Логишин Пинского района Брестской области с учетом требований Водного кодекса Республики Беларусь, который разработан РУП «ЦНИИКИВР» в 2016г. и утвержден решением Пинского городского исполнительного комитета №619 от 19 июня 2018 г.

Границы ВЗ и ПП р.Пина в г.Пинске по утвержденному проекту не полностью соответствует нормативно-законодательным требованиям Водного Кодекса Республики Беларусь, поэтому в перспективе необходимо проведение корректировки проекта, также с учетом планировочных решений детального плана жилого района и генплана города и повышения ответственности за нарушение природоохранного режима содержания прибрежных территорий поверхностных водоемов. В соответствии с требованиями Водного кодекса Республики Беларусь проекты водоохранных зон и прибрежных полос должны быть приведены в соответствие с требованиями статьи 52 настоящего Кодекса до 31 декабря 2020 года.

В связи с этим при принятии планировочных решений по функциональному зонированию территории района также учитывались

размеры водоохраных зон и прибрежных полос для р.Пина в соответствии с требованиями Водного кодекса Республики Беларусь.

Для водоемов и водотоков в городской черте, для которых нет в настоящее время разработанных проектов ВЗ и ПП, а также решения Пинского городского исполнительного комитета, в детальном плане устанавливаются нормативные зоны в соответствии с требованиями Водного Кодекса Республики Беларусь.

При разработке детального плана границы ВЗ и ПП р.Пина по проекту и по Водному кодексу РБ, малых водоемов по Водному кодексу РБ нанесены на чертеж ГМ-3 «Схема планировочных ограничений и существующего состояния окружающей среды».

Режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах водоохраных зон и прибрежных полос водных объектов устанавливается в соответствии с требованиями Водного кодекса Республики Беларусь.

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения и водопроводных сооружений

Санитарно-гигиенические требования к охране подземных вод централизованного водоснабжения установлены в Законе Республики Беларусь «О питьевом водоснабжении» и СанПиН 10-113 РБ 99 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения».

Территория проектируемого района частично попадает в зоны санитарной охраны городского водозабора «Пина-2» (2 и 3-ий пояс), а также 3-его пояса ЗСО артезианской скважины предприятия РУПП «Завод Камертон» ОАО «Интеграл». Границы ЗСО «Пина-2» установлены по материалам генплана города в соответствии со схемами разработанного «Проекта зон санитарной охраны водозаборов в г.Пинске» (НПО «Жилкоммунтехника», 1995г.), утвержденного решением Пинского городского совета народных депутатов от 19.09.1995 №554. Границы ЗСО артезианской скважины предприятия по «Проекту зоны санитарной охраны артезианской скважины №51381/98 филиала «Камертон» в г.Пинске Брестской области».

Границы ЗСО нанесены на чертежи детального плана ГМ-3 «Схема планировочных ограничений и существующего состояния окружающей среды» в соответствии со схемами разработанных проектов.

Выполнение охранных мероприятий в границах зон санитарной охраны осуществляются в соответствии с требованиями СанПиН «Требования к организации зон санитарной охраны источников и централизованных систем питьевого водоснабжения» (постановление Минздрава РБ 30.12.2016г. №142).

Границы 2-ого пояса ЗСО определяются по условиям микробного загрязнения подземных вод. Во 2-ом поясе ЗСО запрещается размещение кладбищ, полей фильтрации и других объектов, применение удобрений и ядохимикатов, обуславливающих микробное загрязнение подземных вод, необходимо благоустройство территории города и застройки (оборудование

канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока).

Границы 3-ого пояса ЗСО определяются по условиям химического загрязнения подземных вод. На территории 3-его пояса ЗСО размещение существующей и новой жилой застройки не противоречит режимам функционального использования зоны санитарной охраны водозабора при условии осуществления комплекса мероприятий, направленных на предотвращение химического загрязнения подземных вод. Необходимо выполнение вертикальной планировки и благоустройства территории застройки, обеспечение отвода и очистки поверхностного стока с застроенных участков, предотвращение водноэрозионных процессов (укрепление откосов, формирование покрытий незастроенных территорий).

Размещение ряда других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод, допускается в пределах 3-его пояса зоны санитарной охраны подземного источника питьевого водоснабжения только при использовании защищенных подземных вод при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения по согласованию с органами государственного санитарного надзора и органами государственного управления по природным ресурсам и охране окружающей среды.

Санитарно-гигиенические требования к охране подземных вод централизованного водоснабжения, организация зон санитарной охраны, их проектирование и эксплуатация, установление границ входящих в них территорий, определение комплекса санитарно-гигиенических и экологических мероприятий, в том числе ограничений и запретов на различные виды деятельности в пределах каждого пояса, регламентируются Законом Республики Беларусь «О питьевом водоснабжении», Водным Кодексом Республики Беларусь, СанПиН «Требования к организации зон санитарной охраны источников централизованных систем питьевого водоснабжения» (постановление Минздрава РБ 30.12.2016г. №142) и другими санитарными и строительными нормами и правилами, утверждаемыми в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

Природные территории, подлежащие специальной охране

В соответствии со статьей 12 Закона Республики Беларусь от 20.10.1994 №3335-ХІІ (ред. от 28.04.2015, с изм. от 18.10.2016) «Об особо охраняемых природных территориях» режим охраны и использования особо охраняемых природных территорий (ООПТ) и природных территорий, подлежащих специальной охране, учитывается при разработке и градостроительных проектов.

На проектируемой территории г.Пинска отсутствуют участки и объекты особо охраняемых природных территорий (ООПТ), не выявлены места обитания диких животных и места произрастания дикорастущих

растений, отнесенных к видам, включенным в Красную книгу Республики Беларусь.

На природных территориях, подлежащих специальной охране (ВЗ и ПП водных объектов, ЗСО водозаборов, городские парки и др.), устанавливаются ограничения и запреты на осуществление отдельных видов хозяйственной и иной деятельности в соответствии с законодательством Республики Беларусь. Указанные ограничения и запреты учтены при разработке детального плана жилого района.

Инженерно-геологическое районирование

Планировочными ограничениями для освоения под городскую застройку являются также участки территории ограниченно-благоприятные и неблагоприятные по инженерно-геологическому районированию для строительства. На проектируемой территории в соответствии с требованием ТКП 45-3.01-284 и, исходя из анализа природных и инженерно-геологических условий, выполненных в генеральном плане г. Пинска, выделяются три инженерно-геологических района: благоприятный, ограниченно-благоприятный и неблагоприятный, которые приведены на схеме «Детальный план Юго-западного жилого района г.Пинска. Инженерно-геологическое районирование для строительства» в пояснительной записке 15.18.00 ПЗ-1 Приложения.

Благоприятный район - строительное освоение района не требует специальных мероприятий по инженерной подготовке территории.

Ограниченно-благоприятный район - при необходимости застройки территории района следует предусмотреть ряд инженерных мероприятий: организацию поверхностного стока, понижение уровня грунтовых вод, дренаж, подсыпку, выторфовку, применение искусственных оснований, что приведет к удорожанию строительства на 5-8%.

Неблагоприятный район - при использовании территории района под застройку необходимо предусмотреть следующие мероприятия: выторфовку, подсыпку слоем 1,5-2,5 м, глубокое заложение фундаментов, гидроизоляцию и антикоррозийную защиту бетонных конструкций, использование намывных грунтов. Коэффициент удорожания при строительном освоении 8-10% и более.

По природным и инженерно-геологическим условиям более 50% проектируемой территории сложны для градостроительного освоения. Основные осложняющие факторы: близкое залегание грунтовых вод, заболоченность, подтопление и затопление паводком 1% обеспеченности пойменных территорий. В каждом конкретном случае при строительстве требуются определенные мероприятия по инженерной подготовке территории.

РАСЧЕТНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ №1



**Градостроительные регламенты
расчетно-планировочного образования №1**

1. Современное состояние		
1.1	Шифр участка по проекту	Расчетно-планировочное образование №1
1.2	Площадь территории:	98,14
	- кварталов	69,01
	- улиц (в красных линиях)	14,5* га (без учета площади улиц в «красных линиях» улиц, по которым осуществляется делении на РПО)
1.3	Землепользование	Г.Пинск
1.4	Градостроительное освоение	На свободных территориях (намыв) и частично застроенных территориях
1.5	Функциональное использование территории	<ul style="list-style-type: none"> • Усадебная застройка существующая; • Общественная специализированная застройка общегородского и районного уровня: <ul style="list-style-type: none"> - Гребная база № 2 УО «Полесский государственный университет». • Производственные объекты не действующие: <ul style="list-style-type: none"> - Оранжерейный комплекс КУПП «Жилищно-коммунальное хозяйство» г. Пинска • Инженерные сооружения: линии электропередач – ВЛ-110

1.6	Планировочные ограничения	1.6.1 строительные	Красные линии улиц: - 60 лет Октября; - Рабочей; - Слободской; - Проектируемая №2; - Улица 11, 15, 18.
		1.6.2 санитарно-гигиенические	Производственные объекты: - Оранжерейный комплекс КУПП "ЖКХ г. Пинска" - не действует; - Шламосборник ОАО "Пинское ПТО "Полесье" – 100м; - ОДО "Агростройсервис" (за границей РПО) - 50м; - Фильтрационная станция ОАО "Пинское ПТО "Полесье" (за границей РПО) - 100м; - Линия электропередачи ВЛ 110 кВ – 20м; - Автомобильные стоянки (гаражи) - 10–40м, в зависимости от вместимости. Прочие объекты - отсутствуют. Зоны акустического дискомфорта: - ул.60 лет Октября – примагистральные территории.
		1.6.3 природоохранные	Водоохранная зона и прибрежная полоса (ВЗ и ПП) р.Пина, малых водоемов
1.7.	Другие сведения	Для освоения территории свободные от застройки требуются мероприятия по инженерной подготовке. Территории находятся в зоне затопления паводком 1% обеспеченности.	
2. Основные градостроительные регламенты			
2.1	Тип функционального назначения:		
	2.1.1 основной	Ж-12, Ж-13, Ж-13о, Ж-15, Ж-15о; Ж-22,Ж-23; О-23, О-25, О-27; Р-11, Р-12.	
	2.1.2 сопутствующий (возможный)	Ж-32; О-28; Л-11; Т-11, Т-12; Т-23; П-21, П-22; И, И-2, И-11, И-12.	
	2.1.3 запрещенный	П-1, П-3; СН	
2.2	Форма освоения:	<ul style="list-style-type: none"> • Новое строительство на 2 этапе: <ul style="list-style-type: none"> - жилой многоквартирной застройки; - жилой усадебной застройки; - общественной специализированной застройки; - рекреационные зоны; - ландшафтные зоны специального назначения; - мест хранения автотранспорта. • Уплотнение на 2 этапе: <ul style="list-style-type: none"> - жилой усадебной застройки. • Реконструкция и перепрофилирование: <ul style="list-style-type: none"> - вынос на 1 этапе и рекультивация площадки шламонакопителей ОАО «Пинское промышленно-торговое объединение «Полесье» (по ул.60 лет Октября) с последующей реконструкцией территории для размещения комплексной многоквартирной застройки со встроенно-пристроенными объектами обслуживания в первых этажах; <ul style="list-style-type: none"> - вынос на 1 этапе не действующей площадки Оранжерейного комплекса КУПП «Жилищно-коммунальное хозяйство» г. Пинска 	

		<p>с последующим перепрофилированием и реконструкцией для развития коммунально-обслуживающей и коммунально-складской функций и размещения коммунально-обслуживающих объектов и мест хранения автотранспорта, а так же при необходимости размещении общественных объектов.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Реконструкция и новое строительство на 2 этапе: <ul style="list-style-type: none"> - магистрально-уличной сети; - объектов и сооружений инженерной инфраструктуры. • Существующие: <ul style="list-style-type: none"> - коридоры воздушных линий электропередач; - коридоры подземных коммуникаций.
2.3	Очередность освоения	1-2 этап
2.4	Тип застройки	<ul style="list-style-type: none"> • Жилая многоквартирная среднеэтажная, многоэтажная и переменной этажности; • Жилая многоквартирная многоэтажная и переменной этажности со встроено-пристроенными объектами обслуживания; • Смешанная общественно-жилая усадебная среднеплотная ; • Жилая усадебная среднеплотная и высокоплотная; • Общественная и общественная специализированная застройка районного и микрорайонного уровня; • Рекреационные и ландшафтные территории; • Коммунально-обслуживающая и коммунально-складская реконструируемая и модернизируемая. • Территории транспортной инфраструктуры (улиц и дорог, пешеходных пространств и коммуникаций).
2.5	Формирование пространственного облика	<p>Формирование выразительного силуэта застройки и панорамы города со стороны поймы реки Пина, а также перспективного въезда («въездных ворот» - комплекса жилой многоквартирной застройки и въездного знака в рекреационной зоне) в город с южного направления с перспективного моста в створе ул. 60 лет Октября.</p> <p>Формирование силуэта многоквартирной застройки с высоким архитектурно-художественным качествами.</p> <p>Формирование рекреационных и пешеходных зон с высоким уровнем благоустройства и применением широкой палитры малых архитектурных форм и цвета.</p> <p>Модернизация существующей усадебной застройки, расположенной в контактной зоне с новой многоквартирной застройкой.</p> <p>Формирование комфортной и безбарьерной жилой среды в кварталах жилой застройки с учетом потребностей населения различных возрастных категорий.</p>
2.6	Санитарно-гигиенические требования	<p>Благоустройство и инженерное обустройство территории РПО №1.</p> <p>Ликвидация (вынос) объектов с ликвидацией СЗЗ и</p>

	освоения участка	санитарных разрывов: - Оранжерейный комплекс КУПП «ЖКХ г. Пинска» - не действует; - Шламосборник ОАО «Пинское ПТО «Полесье». Соблюдение режима СЗЗ объектов, размещенных на прилегающих территориях вдоль ул.60 лет Октября, при освоении пока незастроенных территорий ДП: - ОДО «Агростройсервис» (за границей РПО), - Фильтрационная станция ОАО «Пинское ПТО «Полесье» (за границей РПО). Соблюдение режима территории СЗЗ и санитарных разрывов остальных существующих и проектируемых объектов. Проведение шумозащитных мероприятий по расчету в новой жилой застройке по ул.60 лет Октября (продолжение), ул.Проектируемая, в районе объектов хранения автотранспорта, проектируемого автотранспортного моста.			
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Корректировка границы ПП р.Пина, в соответствии с требованиями Водного кодекса РБ и проектным решением с проведением берегоукрепления реки. Преобразование (ликвидация) водных объектов в связи с проведением подсыпки (намыва) территории под новую жилую застройку. Создание нового водного объекта в жилом районе. Соблюдение режима ВЗ и ПП р.Пина, малых водоемов в соответствии с требованиями Водного кодекса РБ и принятым планировочным решением с целью охраны поверхностных вод. Озеленение санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, общественных, коммунальных и транспортных объектов и функциональных зон РПО №1 в соответствии с действующими градостроительными и санитарными нормами и правилами.			
2.8	Другие требования	Проектирование кварталов жилой многоквартирной застройки и благоустройство рекреационных зон по индивидуальным проектам			
3. Технико-экономические показатели по проектируемой территории					
3.1	Территория	98,14			
3.2	Расселение	Сущест. положение	1 этап	2 этап	Примечание
3.2.1	Население, тыс. чел.	0,11	0,11	4,13	
3.2.2	Средняя обеспеченность жильем, м2/чел.	41,8	41,8	30,8	
3.2.3	Жилищный фонд, тыс. м ²	4,6	4,6	127,1	
3.2.4	Количество квартир, единиц	0,041	0,041	1,575	
4.	Инженерное обустройство	Укрупненные показатели ресурсопотребления			Примечание
		Сущест. положение	1 этап освое ния	2 этап освоен ия	

4.3.1	Водоснабжение хоз.-пит., куб.м/сутки	176	176	1545	
4.3.2	Канализация хоз.-бытовая, куб.м/сутки	175	175	1488	
4.3.3	Теплоснабжение, мвт/час	0,3	0,3	10,5	
4.3.4	Газоснабжение, тыс.куб. м/год	-	0,1	0,98	
4.3.5	Электроснабжение, тыс. кВт	0,08	0,08	2,37	
4.3.6	Связь (телекоммуникации), тел. тыс. №№	0,05	0,06	2,21	
4.3.7	Инженерная подготовка территории: планировка территории, тыс. га	-	-	76,0	
4.3.8	Количество твердых коммунальных отходов тыс.т/год	0,03	0,03	1,24	
					Примечание
5.	Транспортное обустройство	Сущест. положение	1 этап	2 этап	
5.1	Протяженность уличной сети, всего км	1,8	1,8	5,6	
	в том числе:				
5.1.1	магистральная улица кат.А, км	0,0	0,0	1,2	
5.1.2	магистральная улица кат. Б, км	0,0	0,0	1,4	
5.1.3	основная жилая улица кат. Ж, км	1,2	1,2	1,4	
5.1.4	второстепенная жилая улица кат. З, км	0,6	0,6	1,6	
5.2	Общественный транспорт (автобус), км	0,7	0,7	2,5	
5.3	Автомобильные стоянки и парковки, маш./мест	0	0	1388	
5.4	Автомобильными парковками у объектов культурно-бытового и общественного назначения, маш.-мест	10	10	337	
6. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности					
<ul style="list-style-type: none"> • Освоение территории по архитектурно-строительным проектам; • Организация транспортной системы обслуживания с учетом соблюдения нормативных размеров красных линий и организацией автостоянок; • Выполнить следующие проекты: <ul style="list-style-type: none"> - проект застройки кварталов многоквартирного и усадебного строительства; - проект застройки коммунально-обслуживающей зоны - строительные проекты общественной специализированной застройки, в том числе учебно-педагогического комплекса; - проект зоны паркового комплекса с организацией причалом для маломерных судов; - проект зоны природного паркового комплекса; - проект малой архитектурной формы (въездного знака). <p>Привязка конкретных зданий.</p>					

РАСЧЕТНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ №2



Градостроительные регламенты расчетно-планировочного образования №2

1. Современное состояние		
1.1	Шифр участка по проекту	Расчетно-планировочное образование №2
1.2	Площадь территории:	99,13 га
	- кварталов	74,26
	- улиц (в красных линиях)	17,44* (без учета площади улиц в «красных линиях», по которым осуществляется деление на РПО)
1.3	Землепользование	Г.Пинск
1.4	Градостроительное освоение	На преимущественно застроенных территориях и частично свободных территориях
1.5	Функциональное использование территории	<ul style="list-style-type: none"> • Многоквартирная застройка существующая; • Усадебная застройка существующая; • Общественная специализированная застройка общегородского и районного уровня существующая: <ul style="list-style-type: none"> - УО «Пинский государственный профессиональный лицей строителей №88»; - Уп ЧУП «Пинская автошкола» РГОО ДОСААФ»; - ТЦ «Парк»; - Отделение 121/83 ОАО «Сбергательный банк

		<p>«Беларусбанк»;</p> <ul style="list-style-type: none"> - тоговые объекты; - Стадион УО «Пинский государственный профессиональный лицей строителей». • Производственные объекты действующие: <ul style="list-style-type: none"> - РУПП «Завод Камертон»; - ОАО «Интеграл»; - СООО «Белполтерм» и ИП Лис Н.А.; - ОДО «ТрансСервис»; - ООО «Астория»; - ОАО «Пинский автобусный парк»; - ООО «А и С» (СТО); - ЧПУП «Пинск-Пласт»; - ЧТПУП «Левентар»; - ОДО «Лига-Мет Пинск»; - ООО «Стройдеталь»; - ОАО «Пинск-стройматериалы»; - РПУП «Брестторгтехника»; - ООО «ПрофАртДизай»; - ЗАО «Молодечномебель» (склад); - ЧПУП «Стройторгхим»; - ИП Нагай Л. В.; - ИП Нагай Л. В.; - ИП Антонович Ю. Ф.; - ИП Судник А.А.. • Инженерные сооружения: <ul style="list-style-type: none"> - коридоры воздушных линий электропередач; - коридоры подземных коммуникаций. • Объекты специального назначения: <ul style="list-style-type: none"> - Учреждение «Брестское областное управление МЧС РБ» (пожарная часть). • Места погребения: <ul style="list-style-type: none"> - историческое кладбище по ул.Пучкова.
1.6	Планировочные ограничения	<p>1.6.1 строительные</p> <p>Красные линии улиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Брестской; - 60 лет Октября; - Пучкова; - Крайней; - Козляковичской; - Рабочей; - продления ул. Индустриальной; - Проектируемой №4.

1.6.2 санитарно-гигиенические

Производственные объекты:

- РУПП «Завод Камертон» ОАО «Интеграл» – 50м;
- СООО «Белполтерм» и ИП Лис Н.А. – 50м;
- ОДО «ТрансСервис» – 100м;
- ООО «Астория» – 100м;
- ОАО «Пинский автобусный парк» – проект СЗЗ;
- РУДП «Автобусный парк №3 г.Пинска» - 50м;
- Белорусско - Американское СП "КАМСИЛ" ЗАО – 50м;
- Учреждение «Брестское областное управление МЧС РБ» (ПАСЧ №1) – 50м;
- ЧПУП «Пинск-Пласт» - проект СЗЗ;
- ЗАО «Молодечномобель» - 50м;
- ЧПУП «Стройторгхим» - 50м;
- ЧТПУП "Левентар" – 50м;
- ОДО "Лига-Мет Пинск", склад – 50м;
- Площадки и (или) объекты ИП и МЧБ – 50м;
- ООО «Стройдеталь» – 100м;
- ОАО «Пинск-стройматериалы» – 50м;
- РПУП «Брестторгтехника» – 50м;
- ООО «АиС» (СТО, ул.Пучкова) – 50м;
- ИП Данилович А.Д. (СТО, ул.Крайняя) – 50м;
- Площадка для размещения объектов по ремонту и обслуживанию автомобилей – 50м;
- Линия электропередачи ВЛ 110 кВ – 20м;
- Автомобильные стоянки (гаражи) - 10–40м, в зависимости от вместимости;
- Филиал ОАО "Савушкин продукт" (за границей РПО) – 100м и расчетная СЗЗ (по ул.Сухая);
- ТЭЦ Брестское РУПЭ "Брестэнерго" (за границей РПО) – расчетная СЗЗ;
- ОАО «Белтеплоизоляция» (за границей РПО) – 50м;
- ООО «Вест и К» (за границей РПО) – 50м;
- ОДО «Агростройсервис» (за границей РПО) - 50м;
- филиал ОАО «Брестский пекарь» Пинский хлебозавод (за границей РПО) - 50м;
- АЗС №79 Белорусско-Швейцарское СП ЗАО «Славнефть-Старт» (за границей РПО) - 50м.

Прочие объекты:

- УП ЧУП «Пинская автошкола» РГОО ДОСААФ (учебный автодром, хозяйственная часть) – 100 и 50м;
- Каплица (в районе пересечения ул.Пучкова и ул.Пеньковой) – 50м;
- Продуктовый рынок – 50м;
- «Строительный гипермаркет «Билд» (за границей РПО) - 50м.

Зоны акустического дискомфорта:

- ул.Брестская, 60 лет Октября – примагистральные территории;
- в районе учебного автодрома УП ЧУП «Пинская автошкола» РГОО ДОСААФ;
- в районе продуктового рынка, автомобильных стоянок и гаражей.

	1.6.3 природоохранные	Водоохранная зона (ВЗ) р.Пина (частично). Зона санитарной охраны водозабора «Пина-2» (3-ий пояс), артскважины РУПП "Завод Камертон" (2-ой и 3-ий пояс).
1.7.	Другие сведения	-
2. Основные градостроительные регламенты		
2.1	Тип функционального назначения: 2.1.1 основной 2.1.2 сопутствующий (возможный) 2.1.3 запрещенный	Существующие: - Ж-12, Ж-12о, Ж-13, Ж-22; - О-21, О-23, О-24; - П-1, П-21, П-22, П-3; Доосвоение: - Ж-14, Ж-15о. Новое строительство: - Ж-13, Ж-14, Ж-14о - О-25, О-21, О-23; - П-21; Т-23 Модернизация: - Ж-12, Ж-12о, Ж-13; - Ж-32; - О-27; - Р-11, Р-13; - П-21. Реконструкция: Р-11. Существующие: - И-12, И; - Т-11, Т-23; - СН-мчс. Реконструкция и новое строительство: -Т-11, Т-31. Новое строительство: П-1, П-3, СН.
2.2	Форма освоения: новое строительство	<ul style="list-style-type: none"> • Новое строительство общественных объектов районного и микрайонного уровня. • Новое строительство на 1 этапе комплексной многоквартирной застройки района «Жемчужный». • Новое строительство на 1 этапе учебно-педагогического комплекса в районе «Жемчужный». • Доосвоение многоквартирной застройки (жилые многоквартирные дома по ул.Брестской и ул.Крайней). • Модернизация существующей многоквартирной и усадебной застройки. • Модернизация площадки стадиона. • Реконструкция части территории УО «Пинский государственный профессиональный лицей строителей №88» для развития рекреационной зоны (устройство скверов) на 2 этапе. • Сохранение и благоустройство мемориального ландшафта недействующего кладбища по ул. Пучкова с трансформацией его в мемориальный сквер на 2 этапе. • Реконструкция, модернизация и новое строительство

		магистрально-уличной сети.
2.3	Очередность освоения	1-2 этап
2.4	Тип застройки	<ul style="list-style-type: none"> • Жилая многоквартирная среднеэтажная, многоэтажная, переменной и повышенной этажности; • Жилая многоквартирная многоэтажная и переменной этажности со встроено-пристроенными объектами обслуживания; • Жилая усадебная; • Смешанная общественно-жилая усадебная среднеплотная; • Общественная и общественная специализированная застройка районного и микрорайонного уровня; • Рекреационные и ландшафтные территории; • Территории транспортной инфраструктуры (улиц и дорог, пешеходных пространств и коммуникаций). • Коммунально-складская (существующая); • Производственная, производственно-деловая, предприятия малого и частного бизнеса (существующая); • Специального назначения (существующая)
2.5	Формирование пространственного облика	<p>Формирование в жилом районе «Жемчужный»: силуэта многоквартирной застройки с высоким архитектурно-художественным качествами; комфортной и безбарьерной жилой среды в кварталах жилой застройки с учетом потребностей населения различных возрастных категорий.</p> <p>Модернизация и капитальный ремонт существующей многоквартирной застройки в районе ул.Крайней и южнее ул.Брестской (расчетный срок).</p> <p>Модернизация существующей усадебной застройки, расположенной в контактной зоне с новой многоквартирной застройкой и вдоль ул.Брестской.</p>
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	<p>Благоустройство и инженерное обустройство территории РПО №2.</p> <p>Сокращение по расчету размера СЗЗ с разработкой проекта СЗЗ (корректировки расчетной СЗЗ) с проведением реконструкции (технологической модернизации) существующих объектов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - СООО «Белполтерм» и ИП Лис Н.А.; - ОДО «ТрансСервис»; - ООО «Астория»; - Белорусско - Американское СП «КАМСИЛ» ЗАО; - Учреждение «Брестское областное управление МЧС РБ» (ПАСЧ №1); - ООО «Стройдеталь»; - РПУП «Брестторгтехника»; - РУПП «Завод Камертон» ОАО «Интеграл» – корректировка расчетной СЗЗ. <p>Соблюдение режима территории расчетной СЗЗ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ОАО «Пинский автобусный парк» (проект СЗЗ). <p>Соблюдение режима территории СЗЗ объектов при</p>

		<p>реализации проекта застройки группы жилых домов по ул.60 лет Октября:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ЧПУП «Пинск-Пласт» (расчетная СЗЗ); - ОДО «Лига-Мет Пинск»; - Площадки и объекты ИП и МЧБ (ИП Нагай Л. В., ИП Судник А.А., ООО «АиС»); - Учреждение «Брестское областное управление МЧС РБ» (ПАСЧ №1) (расчетная СЗЗ); - ООО «Стройдеталь»(расчетная СЗЗ). <p>Соблюдение режима СЗЗ объектов, расположенных на прилегающих территориях, при реализации проекта застройки группы жилых домов по ул.60 лет Октября:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ОАО «Савушкин продукт»; - Пинская ТЭЦ Брестское РУПЭ «Брестэнерго»; - ОАО «Белтеплоизоляция»; - ООО «Вест и К»; - ОДО «Агростройсервис». <p>Соблюдение режима территории СЗЗ объектов, размещенных на прилегающих территориях вдоль ул.Брестская, при освоении пока незастроенных территорий ДП:</p> <ul style="list-style-type: none"> - АЗС №79 Белорусско-Швейцарское СП ЗАО «Славнефть-Старт», - филиал ОАО "Брестский пекарь" Пинский хлебозавод, - «Строительный гипермаркет «Билд». <p>Соблюдение режима территории СЗЗ и санитарных разрывов остальных существующих и проектируемых объектов.</p> <p>Проведение шумозащитных мероприятий по расчетам в жилой застройке по ул.Брестская, 60 лет Октября, ул.Проектируемая, в районе объектов хранения автотранспорта (гаражей), продуктового рынка.</p> <p>Проведение шумозащитных мероприятий в районе учебного автодрома УП ЧУП «Пинская автошкола» РГОО ДОСААФ для существующей и вновь размещаемой жилой застройки (ул.Крайняя, Широкая). Упорядочение территории с сокращением площадки и уменьшением размера СЗЗ путем проведения соответствующих расчетов.</p>
2.7	Природоохранные требования освоения участка	<p>Соблюдение режима ВЗ р.Пина в соответствии с требованиями Водного кодекса РБ и принятым планировочным решением с целью охраны поверхностных вод.</p> <p>Соблюдение режима ЗСО водозабора «Пина-2» (3-ий пояс), артскважины РУПП "Завод Камертон" (2-ой и 3-ий пояс) с целью охраны подземных вод в соответствии с требованиями закона РБ «О питьевом водоснабжении» и проектным решением.</p> <p>Озеленение санитарно-защитных зон, общественных, коммунальных и транспортных объектов</p>

		и функциональных зон РПО №2 в соответствии с действующими градостроительными и санитарными нормами и правилами			
2.8	Другие требования	Соблюдение: - Зон охраны, в том числе зоны объекта ИКЦ; - Зон регулирования застройки.			
3. Техничко-экономические показатели по проектируемой территории					
3.1	Территория	99,13 га			
3.2	Расселение	Сущест. положение	1 этап	2 этап	Приме- чание
3.2.1	Население, тыс. чел.	3,83	6,76	6,50	
3.2.2	Средняя обеспеченность жильем, м2/чел.	21,7	25,5	26,6	
3.2.3	Жилищный фонд, тыс. м ²	83,2	127,7	173,1	
3.2.4	Количество квартир, единиц	0,939	2,199	2,121	
4.	Инженерное обустройство	Укрупненные показатели ресурсопотребления			Приме- чание
		Сущест. положение	1 этап	2 этап	Показатели приведены на РПО №2
4.3.1	Водоснабжение хоз.-пит., куб.м/сутки	1205	2184	2152	
4.3.2	Канализация хоз.-бытовая, куб.м/сутки	1115	2007	1996	
4.3.3	Теплоснабжение, мвт/час	3,7	11,4	11,5	
4.3.4	Газоснабжение, тыс.куб. м/год	-	0,8	0,79	
4.3.5	Электроснабжение, тыс. кВт	1,72	3,81	3,81	
4.3.6	Связь (телекоммуникации), тел. тыс. №№	1,13	2,97	2,97	
4.3.7	Инженерная подготовка территории: планировка территории, тыс. га	-	-	-	
4.3.8	Количество твердых коммунальных отходов тыс.т/год	1,15	2,02	1,95	
					Приме- чание
5.	Транспортное обустройство	Сущест. положение	1 этап	2 этап	
5.1	Протяженность уличной сети, всего км	4,9	5,2	5,4	
	в том числе:				
5.1.1	магистральная улица кат.А, км	2,2	2,2	2,2	
5.1.2	магистральная улица кат.Б, км	0,3	0,3	0,5	
5.1.3	основная жилая улица кат. Ж, км	1,8	1,8	1,8	
5.1.4	второстепенная жилая улица кат. З, км	0,6	0,9	0,9	
5.2	Общественный транспорт (автобус), км	3,9	3,9	4,5	
5.3	Автомобильные стоянки и парковки, маш./мест	881	2063	2063	
5.4	Автомобильными парковками у объектов культурно-бытового и общественного назначения, маш.-мест	337	576	676	
6. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности					
• Освоение территории по архитектурно-строительным проектам;					

- Организация транспортной системы обслуживания с учетом соблюдения нормативных размеров красных линий и организацией автостоянок;
 - Выполнить следующие проекты:
 - проект застройки кварталов многоквартирного строительства;
 - проект реконструкции, модернизации и застройки коммунально-обслуживающих зон;
 - строительные проекты общественной специализированной застройки, в том числе учебно-педагогического комплекса;
- Привязка конкретных зданий.

РАСЧЕТНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ №3



Градостроительные регламенты расчетно-планировочного образования №3

1. Современное состояние		
1.1	Шифр участка по проекту	Расчетно-планировочное образование №3
1.2	Площадь территории:	98,99 га
	- кварталов	82,77
	- улиц (в красных линиях)	14,39* (без учета площади улиц в «красных линиях» улиц, по которым осуществляется делении на РПО)
1.3	Землепользование	Г.Пинск
1.4	Градостроительное освоение	На преимущественно застроенных территориях и частично свободных территориях
1.5	Функциональное использование	<ul style="list-style-type: none"> • Жилая усадебная застройка (бывшей деревни Козляковичи – район «Козляковичи»);

	территории	<ul style="list-style-type: none"> • Общественная специализированная застройка общегородского и районного уровня: <ul style="list-style-type: none"> - Санаторий «Жемчужный»; - торговые объекты. • Пойменные территории реки Пина; • Инженерные коммуникации: <ul style="list-style-type: none"> – линии электропередач (ВЛ-110). 	
1.6	Планировочные ограничения	1.6.1 строительные	<p>Красные линии улиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Козляковичской; - Загорской; - Космонавтов; - Грушевской; - Широкой; - Стартовой; - Береговой; - Лодочной; - проезда Лодочного; - Проектируемой №3; - Улиц 1, 2, 3, 4, 6, 10, 13.
		1.6.2 санитарно-гигиенические	<p>Производственные объекты:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на территории РПО №3 - производственные объекты отсутствуют; - Учебный автодром УО "Пинское ГПТУ №159 автомобильного транспорта" (за границей РПО) – 100м; - Питомник служебного собаководства. Отдел вневедомственной охраны при ОВД Пинского горисполкома (за границей РПО) – 100м; - ООО "Стройдеталь" (за границей РПО) – 100м; - Линия электропередачи ВЛ 110 кВ – 20м; - Автомобильные стоянки (гаражи) - 10–40м, в зависимости от вместимости. <p>Прочие объекты:</p> <ul style="list-style-type: none"> - УП ЧУП «Пинская автошкола» РГОО ДОСААФ, учебный автодром (за границей РПО) – 100м; - Каплица (в районе пересечения ул.Грушевской и ул.Космонавтов) – 50м. <p>Зоны акустического дискомфорта:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ул.Проектируемая – примагистральные территории, - в районе учебного автодрома УП ЧУП «Пинская автошкола» РГОО ДОСААФ (за границей РПО); - в районе учебного автодрома УО "Пинское ГПТУ №159 автомобильного транспорта" (за границей РПО). - в районе автомобильных стоянок и гаражей.
		1.6.3 природоохранные	<p>Водоохранная зона и прибрежная полоса (ВЗ и ПП) р.Пина, малых водоемов.</p> <p>Зона санитарной охраны водозабора «Пина-2» (3-ий пояс), артскважины РУПП "Завод Камертон" (3-ий пояс).</p>
1.7.	Другие сведения	Для освоения территории свободные от застройки в районе «Козляковичи» в контактной зоне с поймой р.Пина требуются мероприятий по строительству дамбы совмещенной с ул.Береговой.	

		Территории находятся в зоне затопления паводком 1% обеспеченности.
2. Основные градостроительные регламенты		
2.1	Тип функционального назначения: 2.1.1 основной 2.1.2 сопутствующий (возможный) 2.1.3 запрещенный	Ж-22; О-21, О- 22, О-23, О-25, О-26; Р-11, Р-11пл, Р-12 Ж-32; О-28; Л-11 Т-11, Т-31, Т-23; И, И-12 П-1, П-21, П-22, П-3; СН
2.2	Форма освоения: новое строительство	<ul style="list-style-type: none"> • Новое строительство на 2 этапе: <ul style="list-style-type: none"> - жилой усадебной застройки; - общественной специализированной застройки, в том числе учреждения дошкольного образования; - рекреационные зоны; - ландшафтные зоны специального назначения; - мест хранения автотранспорта. • Уплотнение на 2 этапе: <ul style="list-style-type: none"> - жилой усадебной застройки. • Модернизация на 2 этапе: <ul style="list-style-type: none"> - площадки Санатория "Жемчужный" (модернизация в санаторно-оздоровительный комплекс с развитием дополнительных общественных функций). • Реконструкция и новое строительство на 2 этапе: <ul style="list-style-type: none"> - магистрально-уличной сети; • Существующие: <ul style="list-style-type: none"> - коридоры воздушных линий электропередач; - коридоры подземных коммуникаций.
2.3	Очередность освоения	2 этап
2.4	Тип застройки	<ul style="list-style-type: none"> • Жилая усадебная среднеплотная; • Общественная и общественная специализированная застройка районного и микрорайонного уровня; • Рекреационные и ландшафтные территории; • Территории транспортной инфраструктуры (улиц и дорог, пешеходных пространств и коммуникаций). • Территории инженерной инфраструктуры.
2.5	Формирование пространственного облика	<p>Размещение детского дошкольного учреждения.</p> <p>Строительство торгово-обслуживающих объектов: с южной стороны ул. Проектируемая № 3; на пересечении ул.Береговой и ул.Космонавтов; Улицы 4 и Улицы 10 (расчетный срок);</p> <p>Размещение культурно-просветительского объекта микрорайонного уровня с развитым благоустройством по ул. Береговой (расчетный срок);</p> <p>Модернизация существующих торгово-бытовых объектов по ул. Космонавтов и на пересечении улиц Грушевская и Космонавтов;</p> <p>Модернизация санатория «Жемчужный» в лечебно-оздоровительный объект с возможностью развития санаторно-курортного объекта и развитием дополнительных общественных функций (например,</p>

		<p>детский оздоровительный лагерь, гостиничный комплекс, велнес-центр и др.) по ул. Слободская;</p> <p>Строительство культового объекта (каплицы) в северной части на пересечении ул. Проектируемая № 3 и ул. Загорской (расчетный срок).</p> <p>Сохранение, модернизация и благоустройство территории существующей каплицы в створе «красных линий» ул. Грушевской.</p> <p>Модернизация существующей жилой усадебной застройки района «Козляковичи» по Улице 2 (район Козляковичи) (расчетный срок);</p> <p>Модернизация существующей усадебной застройки с возможностью размещения встроенно-пристроенных или отдельно стоящих общественных объектов (при условии градостроительного обоснования) вдоль ул. Береговой (расчетный срок);</p> <p>Организация пейзажного парка в пойме реки Пина с необходимым комплексом благоустройства территории (пляжной и игровых зон) (расчетный срок);</p> <p>Создание благоустроенных зеленых зон с организацией игровых площадок, площадок для отдыха с реконструкцией малых водных объектов в технические водоемы (для аккумуляции дренажных стоков) на территории РПО.</p>
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	<p>Благоустройство частичное и инженерное обустройство территории РПО №3.</p> <p>Ликвидация (вынос) объектов с ликвидацией СЗЗ и санитарных разрывов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Учебный автодром УО "Пинское ГПТУ №159 автомобильного транспорта" (за границей РПО). <p>Сокращение по расчету размера СЗЗ с разработкой проекта СЗЗ и проведением реконструкции (технологической модернизации) объектов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ООО "Стройдеталь"(за границей РПО). <p>Соблюдение режима территории СЗЗ и санитарных разрывов остальных существующих и проектируемых объектов.</p> <p>Проведение шумозащитных мероприятий по расчету в жилой застройке по ул.Проектируемая - Козляковичская, в районе объектов хранения автотранспорта (гаражей).</p> <p>Проведение шумозащитных мероприятий в районе учебного автодрома УП ЧУП «Пинская автошкола» РГОО ДОСААФ (за границей РПО) для существующей жилой застройки (ул.Широкая). Сокращение размера СЗЗ путем проведения соответствующих расчетов.</p>
2.7	Природоохранные требования освоения участка	<p>Корректировка границ ПП р.Пина в соответствии с требованиями Водного кодекса РБ и проектным решением со строительством вдоль р.Пина водозащитной дамбы (ул.Береговая).</p> <p>Реконструкция существующих малых водоемов и водотоков, преобразование их в технологические</p>

		<p>водные объекты, которые не требуют установления водоохраных зон и прибрежных полос в соответствии с Водным кодексом РФ.</p> <p>Соблюдение режима ВЗ и ПП р.Пина в соответствии с принятым планировочным решением с целью охраны поверхностных вод.</p> <p>Соблюдение режима ЗСО водозабора «Пина-2» (3-ий пояс), артскважины РУПП "Завод Камертон" (3-ий пояс) с целью охраны подземных вод в соответствии с требованиями закона РФ «О питьевом водоснабжении» и проектным решением.</p> <p>Озеленение санитарно-защитных зон, общественных, коммунальных и транспортных объектов и функциональных зон РПО №3 в соответствии с действующими градостроительными и санитарными нормами и правилами.</p>			
2.8	Другие требования				
3. Технико-экономические показатели по проектируемой территории					
3.1	Территория	98,99 га			
3.2	Расселение	Сущест. положение	1 этап	2 этап	Приме- чание
3.2.1	Население, тыс. чел.	0,77	0,77	1,39	
3.2.2	Средняя обеспеченность жильем, м2/чел.	35,6	35,6	42,2	
3.2.3	Жилищный фонд, тыс. м ²	27,4	27,4	58,6	
3.2.4	Количество квартир, единиц	0,287	0,287	0,493	
4.	Инженерное обустройство	Укрупненные показатели ресурсопотребления			Приме- чание
		Сущест. положение	1 этап	2 этап	Показатели приведены на РПО №3
4.3.1	.Водоснабжение хоз.-пит., куб.м/сутки	114	130	707	
4.3.2	Канализация хоз.-бытовая, куб.м/сутки	107	113	675	
4.3.3	Теплоснабжение, мвт/час	1,5	1,5	2,6	
4.3.4	Газоснабжение, тыс.куб. м/год	-	0,72	1,45	
4.3.5	Электроснабжение, тыс. кВт	0,34	0,34	0,97	
4.3.6	Связь (телекоммуникации), тел. тыс. №№	0,34	0,40	0,69	
4.3.7	Инженерная подготовка территории: планировка территории, тыс. га	-	-	36,0	
4.3.8	Количество твердых коммунальных отходов тыс.т/год	0,23	0,23	0,42	
					Приме- чание
5.	Транспортное обустройство	Сущест. положение	1 этап	2 этап	
5.1	Протяженность уличной сети, всего км	4,4	7,4	8,4	
	в том числе:				
5.1.1	магистральная улица кат.А, км	0,0	0,0	0,0	
5.1.2	магистральная улица кат.Б, км	0,0	0,5	0,5	

5.1.3	основная жилая улица кат. Ж, км	2,0	2,0	2,3
5.1.4	второстепенная жилая улица кат. З, км	2,4	4,9	5,6
5.2	Общественный транспорт (автобус), км	1,3	1,9	2,5
5.3	Автомобильные стоянки и парковки, маш./мест	0	0	0
5.4	Автомобильными парковками у объектов культурно-бытового и общественного назначения, маш.-мест	0	0	189

6. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности

- Освоение территории по архитектурно-строительным проектам;
 - Организация транспортной системы обслуживания с учетом соблюдения нормативных размеров красных линий и организацией автостоянок;
 - Выполнить следующие проекты:
 - проект застройки кварталов нового усадебного строительства;
 - проект реконструкции и уплотнения кварталов существующей застройки (застройки бывшей деревни Козляковичи);
 - строительные проекты общественной специализированной застройки, в том числе учреждения дошкольного образования;
 - проект зоны паркового комплекса (пейзажный парк) с пляжной зоной;
- Привязка конкретных зданий.

		(отстойник) КУПП «Жилищно-коммунальное хозяйство» г. Пинска; - коридоры воздушных линий электропередач; - коридоры подземных коммуникаций. • Объекты специального назначения: - Питомник служебного собаководства Отдел вневедомственной охраны при ОВД Пинского горисполкома.	
1.6	Планировочные ограничения	1.6.1 строительные	Красные линии улиц: - Брестской; - Портовой; - Козляковичской; - Боберной; - Буслиной; - Буслиного проезда; - 1-го и 2-го Плесового проезда; - Проектируемой №3, №4, №6, №7, №18; - Улицы 7, 12.
		1.6.2 санитарно-гигиенические	Производственные объекты: - Учебный автодром УО "Пинское ГПТУ №159 автомобильного транспорта" – 100м; - Питомник служебного собаководства. Отдел вневедомственной охраны при ОВД Пинского горисполкома – 100м; - Автомобильные стоянки (гаражи) - 10–40м, в зависимости от вместимости; - Диспетчерский пункт РУДП «Автобусный парк №3 г.Пинска» - 50м; - Линия электропередачи ВЛ 110 кВ – 20м; - Водозабор "Пина-2" КПУП "Пинскводоканал" - сооружения 2-ого подъема; - Артскважины КПУП "Пинскводоканал"; - Очистные сооружения дождевой канализации (отстойник) КУПП "ЖКХ г. Пинска» - 100м; - КНС №10 КПУП "Пинскводоканал" – 15м; - ЧСУП "ПинПитСтрой" (за границей РПО) – 50м; - ЧУТТП "ВИ-Кент" (за границей РПО) – 100м; - ПК "Металл"(за границей РПО) – 50м; - Автосервис ИП Брезовский Виктор Васильевич "(за границей РПО) – 50м. Прочие объекты: - Церковь (за границей РПО) – 50м. Зоны акустического дискомфорта: - ул.Брестская – примагистральные территории; - в районе учебного автодрома УО "Пинское ГПТУ №159 автомобильного транспорта"; - в районе объектов хранения автотранспорта (гаражей).
		1.6.3 природоохранные	Водоохранная зона и прибрежная полоса (ВЗ и ПП) малых водоемов и водотоков. Зона санитарной охраны водозабора «Пина-2» (2-ой и 3-ий пояс)

1.7.	Другие сведения	Для освоения территории под многоквартирное жилищное строительство на свободных от застройки территориях требуются мероприятий по инженерной подготовке (выторфовка). Часть территории находится в зоне затопления паводком 1% обеспеченности.
2. Основные градостроительные регламенты		
2.1	<p>Тип функционального назначения:</p> <p>2.1.1 основной</p> <p>2.1.2 сопутствующий (возможный)</p> <p>2.1.3 запрещенный</p>	<p>Существующие:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ж-13; Ж-22; - Т-11, Т-23. <p>Доосвоение:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ж-14; Ж-22. <p>Новое строительство:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ж-13о, Ж-15; Ж-22, Ж-23; - О-21, О-22, О-23, О-25; - Р-11. <p>Реконструкция:</p> <ul style="list-style-type: none"> - О-25. <p>Существующие:</p> <ul style="list-style-type: none"> - СН; - И-2, И-12; <p>Новое строительство:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Л-11; - Т-11, Т-23, Т-31, Т-32; - И. <p>Новое строительство:</p> <ul style="list-style-type: none"> - П-1, П-21, П-22; - СН.
2.2	Форма освоения: новое строительство	<ul style="list-style-type: none"> • Новое на 2 этапе строительство комплексной многоквартирной застройки, в том числе со встроено-пристроенными объектами обслуживания. • Новое строительство на 2 этапе учебно-педагогического комплекса в районе пересечения ул.Проектируемая №18 и Улицы 7. • Новое строительство на 2 этапе учреждения общего среднего образования с бассейном в районе пересечения ул.Проектируемая №3 с ул.Проектируемой №4. • Размещение на 2 этапе встроено-пристроенного амбулаторно-поликлинического учреждения на пересечении ул. Портовой и пешеходного участка ул. Проектируемой № 18; • Доосвоение на 1 этапе усадебной застройки (жилые кварталы усадебной среднеплотной застройки в районе ул. Буслиной, 1-го и 2-го проезда Буслиного, Плесового проезда с учетом ЗСО от водозабора и артскважин); • Новое строительство на 1 этапе новое строительство усадебной среднеплотной застройки (застройка коттеджного типа) в районе пересечения улиц ул. Портовой и Буслиной; • Новое строительство на 2 этапе высокоплотной усадебной застройки (по типу таунхаус) с размером

	<p>участка 0, 04 – 0, 06 га на пересечении ул. Портовая с проездом Буслиный и на пересечении ул. Портовой с Улицей 7;</p> <ul style="list-style-type: none"> • На 2 этапе уплотнение существующей усадебной застройки и новое строительство усадебной среднеплотной застройки (застройка коттеджного типа) в районе пересечения улиц Козляковичской и Буслиного проезда, в районе пересечения улицы Проектируемая № 6 и ул. Портовой, в районе пересечения ул. Козляковичской и Улицы 12; • Размещение на 1-2 этапах торгово-обслуживающих объектов районного уровня с расширенным спектром услуг на пересечении ул. Портовой с ул.Брестской и на пересечении ул. Портовой с Улицы 7; • Размещение на 2 этапе торгово-обслуживающих объектов микрорайонного уровня на пересечении ул. Брестской с ул. Проектируемой № 6, на пересечении ул. Брестской с ул. Боберной, на пересечении ул. Портовой и 1-го Плесового проезда (расчетный срок); • Размещение на 1-2 этапах административно-деловых объектов южнее ул. Брестской в районе новой многоквартирной застройки (ЖЭС с дополнительными учреждениями досуга), по ул. Портовой (отделение банка с отделением связи) и административно-деловой объект по ул. Проектируемая № 3; • Размещение на 2 этапе многофункционального объекта центра обслуживания жилых районов и микрорайонов (например, объект, включающий спортивную, культурную, развлекательную и торговую функции) с развитым благоустройством в районе ул. Проектируемая № 6; • Формировать на 2 этапе зеленых зон (система скверов) с реконструкцией существующих водных объектов в технические водоемы (для аккумуляции дренажных стоков) и организацией игровых площадок, площадок для отдыха и барбекю в районе ул. Проектируемой № 18, ул. Проектируемой № 6; • Озеленение территории ландшафтной зоны специального назначения с организацией мелиоративного канала и технические водоемы для аккумуляции дренажных стоков в районе открытых очистных сооружений дождевой канализации (расчетный срок). • Упорядочение на 1 этапе площадки Питомника служебного собаководства Отдел вневедомственной охраны при ОВД Пинского горисполкома (ул. Козляковичская, 28) с сокращением территории и выделением административной зоны, с сокращением СЗЗ; • Вынос на 1 этапе площадки учебного автодрома УО «Пинский государственный профессионально-технический колледж машиностроения» по
--	---

		ул. Загорская; <ul style="list-style-type: none"> Резервирование территории для размещения объектов и сооружений инженерной инфраструктуры (например, насосная станция и др.) по ул. Проектируемая № 3 (2 этап);
2.3	Очередность освоения	1-2 этап
2.4	Тип застройки	<ul style="list-style-type: none"> Жилая многоквартирная многоэтажная и переменной этажности; Жилая многоквартирная многоэтажная со встроенно-пристроенными объектами обслуживания; Жилая усадебная среднеплотная и высокоплотная; Общественная и общественная специализированная застройка районного и микрорайонного уровня; Рекреационные и ландшафтные территории; Территории транспортной инфраструктуры (улиц и дорог, пешеходных пространств и коммуникаций, мест хранения автотранспорта). Специального назначения (существующая)
2.5	Формирование пространственного облика	<p>Формирование в застройке вдоль ул. Брестской: силуэта многоквартирной застройки с высоким архитектурно-художественным качествами; комфортной и безбарьерной жилой среды в кварталах жилой застройки с учетом потребностей населения различных возрастных категорий.</p> <p>Создание благоустроенных пешеходных пространств;</p> <p>Создание благоустроенных зеленых зон с организацией игровых площадок, площадок для отдыха с реконструкцией малых водных объектов в технические водоемы (для аккумуляции дренажных стоков) на территории РПО.</p>
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	<p>Частичное инженерное обустройство территории РПО №4.</p> <p>Ликвидация (вынос) объектов с ликвидацией СЗЗ и санитарных разрывов:</p> <ul style="list-style-type: none"> Учебный автодром УО "Пинское ГПТУ №159 автомобильного транспорта". <p>Соблюдение режима СЗЗ объектов, размещенных на прилегающих территориях вдоль ул.Брестская, при освоении пока незастроенных территорий ДП:</p> <ul style="list-style-type: none"> ЧУТТП "ВИ-Кент", ПК "Металл", ЧСУП "ПинПитСтрой", АП "Полесьеводстройкомплект", автосервис ИП Брезовский В.В., боксовые гаражи, церковь. <p>Соблюдение режима территории СЗЗ и санитарных разрывов остальных существующих и проектируемых объектов.</p> <p>Проведение шумозащитных мероприятий по расчету в</p>

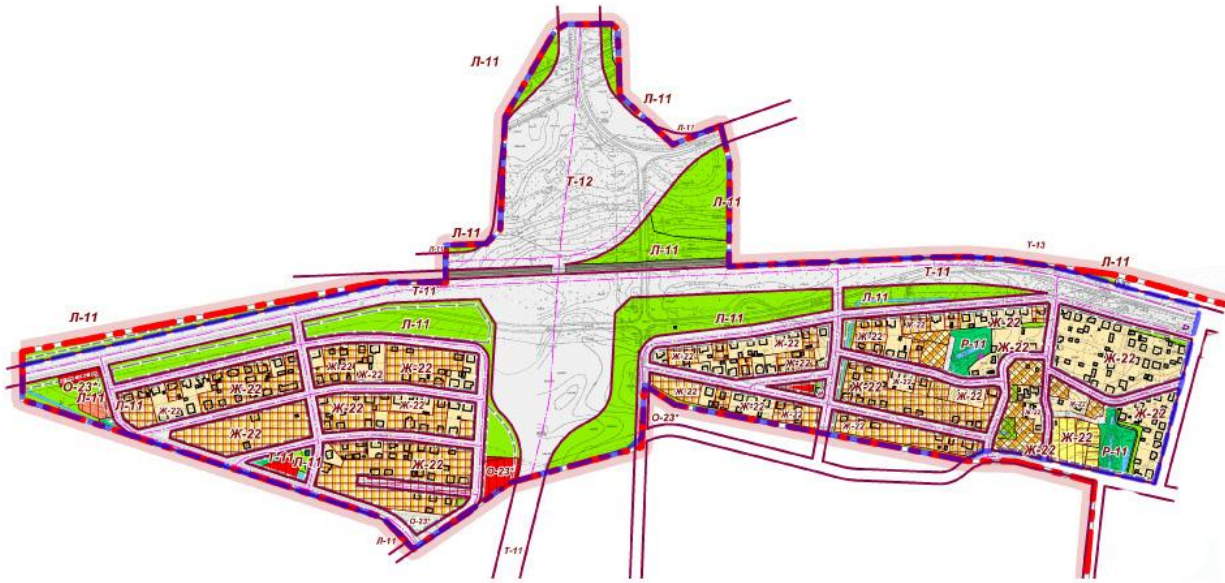
		жилой застройке по ул.Брестская, Козляковичская - Проектируемая, в районе объектов хранения автотранспорта (гаражей) и проектируемой школы.			
2.7	Природоохранные требования освоения участка	<p>Реконструкция существующих малых водоемов и водотоков, преобразование их в технологические водные объекты, которые не требуют установления водоохранных зон и прибрежных полос в соответствии с Водным кодексом РБ.</p> <p>Соблюдение режима ЗСО водозабора «Пина-2» (2-ой и 3-ий пояс) с целью охраны подземных вод в соответствии с требованиями закона РБ «О питьевом водоснабжении» и проектным решением.</p> <p>Озеленение объектов и функциональных зон РПО №4 в соответствии с действующими градостроительными и санитарными нормами и правилами.</p>			
2.8	Другие требования				
3. Технико-экономические показатели по проектируемой территории					
3.1	Территория	90,56 га			
3.2	Расселение	Сущест. положение	1 этап	2 этап	Примечание
3.2.1	Население, тыс. чел.	1,38	1,66	3,93	
3.2.2	Средняя обеспеченность жильем, м2/чел.	23,3	29,1	29,5	
3.2.3	Жилищный фонд, тыс. м ²	32,2	48,3	115,8	
3.2.4	Количество квартир, единиц	0,491	0,689	1,555	
4.	Инженерное обустройство	Укрупненные показатели ресурсопотребления			Примечание
		Сущест. положение	1 этап	2 этап	Показатели приведены на РПО №4
4.3.1	.Водоснабжение хоз.-пит., куб.м/сутки	340	421	1248	
4.3.2	Канализация хоз.-бытовая, куб.м/сутки	339	400	1195	
4.3.3	Теплоснабжение, мвт/час	3,1	4,5	11,0	
4.3.4	Газоснабжение, тыс.куб. м/год	-	0,4	0,8	
4.3.5	Электроснабжение, тыс. кВт	0,50	1,04	2,47	
4.3.6	Связь (телекоммуникации), тел. тыс. №№	0,59	0,96	2,18	
4.3.7	Инженерная подготовка территории: планировка территории, тыс. га	-	5,0	8,0	
4.3.8	Количество твердых коммунальных отходов тыс.т/год	0,41	0,51	1,17	
					Примечание
5.	Транспортное обустройство	Сущест. положение	1 этап	2 этап	
5.1	Протяженность уличной сети, всего км	2,6	5,2	5,8	
	в том числе:				
5.1.1	магистральная улица кат.А, км	1,3	1,3	1,3	
5.1.2	магистральная улица кат.Б, км	0,2	1,2	1,2	
5.1.3	основная жилая улица кат. Ж, км	0,7	1,7	1,7	

5.1.4	второстепенная жилая улица кат. 3, км	0,4	1,0	1,6
5.2	Общественный транспорт (автобус), км	1,6	3,2	3,2
5.3	Автомобильные стоянки и парковки, маш./мест	435	595	1410
5.4	Автомобильными парковками у объектов культурно-бытового и общественного назначения, маш.-мест	10	128	259

6. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности

- Освоение территории по архитектурно-строительным проектам;
 - Организация транспортной системы обслуживания с учетом соблюдения нормативных размеров красных линий и организацией автостоянок;
 - Выполнить следующие проекты:
 - проект застройки кварталов нового многоквартирного строительства;
 - проект уплотнения кварталов существующей застройки;
 - строительные проекты общественной специализированной застройки, в том числе учреждения общего среднего образования и учебно-педагогического комплекса;
 - проект рекреационных зон и пешеходных пространств;
- Привязка конкретных зданий.

РАСЧЕТНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ №5



**Градостроительные регламенты
расчетно-планировочного образования №5**

1. Современное состояние		
1.1	Шифр участка по проекту	Расчетно-планировочное образование №5
1.2	Площадь территории:	88,15 га
	- кварталов	43,87
	- улиц (в красных линиях)	38,83* га, в том числе искусственных сооружений на улицах и дорогах (путепровода) 18,59 га (без учета площади улиц в «красных линиях», по которым осуществляется деление на РПО)
1.3	Землепользование	Г.Пинск
1.4	Градостроительное освоение	На преимущественно застроенных территориях и частично свободных территориях
1.5	Функциональное использование территории	<ul style="list-style-type: none"> • Жилая усадебная застройка (район «Новая Соломинка»); • Инженерные коммуникации: – коридоры подземных коммуникаций.
1.6	Планировочные ограничения	1.6.1 строительные
		Красные линии улиц: - Брестской; - Домашницкой; - Ивановской; - Хуторской; - Лозовой; - Боберной; - переулка Ивановского; - 1-го и 2-го Боберного проездов; - Проектируемой №18; - Улиц 5, 8, 9, 11, 17.

	1.6.2 санитарно-гигиенические	<p>Производственные объекты:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на территории РПО №5 - производственные объекты отсутствуют; - железная дорога Пинск-Брест (за границей РПО) – 100м; - Линия электропередачи ВЛ 110 кВ – 20м; - Автомобильные стоянки (гаражи), (за границей РПО) - 10–40м, в зависимости от вместимости. <p>Прочие объекты:</p> <ul style="list-style-type: none"> - отсутствуют в границах РПО. <p>Зоны акустического дискомфорта:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ул.Брестская – примагистральные территории; - в районе железной дороги и транспортного перехода через железную дорогу (ул.Достоевского), автомобильных стоянок и гаражей.
	1.6.3 природоохранные	<p>Водоохранная зона и прибрежная полоса (ВЗ и ПП) малых водоемов.</p> <p>Зона санитарной охраны водозабора «Пина-2» (2-ой и 3-ий пояс).</p>
1.7.	Другие сведения	
2. Основные градостроительные регламенты		
2.1	Тип функционального назначения:	
	2.1.1 основной	<p>Существующие:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ж-22; <p>Доосвоение:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ж-22; <p>Новое строительство:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ж-22; - О-23, О-25.
	2.1.2 сопутствующий (возможный)	<p>Существующие:</p> <ul style="list-style-type: none"> - И-12, И; <p>Новое строительство:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Р-11, Р-12; Л-11; <p>Реконструкция, доосвоение и новое строительство:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Т-11, Т-12.
	2.1.3 запрещенный	П-1, П-21, П-22, П-3, СН.
2.2	Форма освоения: новое строительство	<ul style="list-style-type: none"> • Новое строительство общественных объектов микрайонного уровня. • Новое строительство на 1 этапе учреждения дошкольного образования. • Реконструкция, доосвоение и новое строительство магистрально-уличной сети. • Новое строительство искусственного сооружения на улицах и дорогах – путепровода в створе ул. Достоевского.
2.3	Очередность освоения	1 этап
2.4	Тип застройки	<ul style="list-style-type: none"> • Жилая усадебная среднеплотная; • Общественная специализированная застройка микрорайонного уровня, в том числе учреждения дошкольного образования; • Рекреационные и ландшафтные территории;

		<ul style="list-style-type: none"> • Территории транспортной инфраструктуры (улиц и дорог, искусственных сооружений на улицах и дорогах - путепровод). 			
2.5	Формирование пространственного облика	Формирование репрезентативной общественной застройки воль ул. Брестской, в районе путепровода и Улицы 11.			
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	<p>Частичное инженерное обустройство территории РПО №5.</p> <p>Соблюдение режима санитарных разрывов от объектов, размещенных на прилегающих территориях вдоль железной дороги и ул.Брестская при освоении пока незастроенных территорий ДП:</p> <ul style="list-style-type: none"> - железная дорога Пинск-Брест; - автомобильные стоянки (гаражи). <p>Соблюдение режима территории СЗЗ и санитарных разрывов других существующих и проектируемых объектов.</p> <p>Проведение шумозащитных мероприятий по расчету в жилой застройке по ул.Брестская, в районе железной дороги, объектов хранения автотранспорта, проектируемого транспортного путепровода (ул.Достоевского).</p>			
2.7	Природоохранные требования освоения участка	<p>Реконструкция существующих малых водоемов и водотоков, преобразование их в технологические водные объекты, которые не требуют установления водоохраных зон и прибрежных полос в соответствии с Водным кодексом РБ.</p> <p>Соблюдение режима ЗСО водозабора «Пина-2» (2-ой и 3-ий пояс) с целью охраны подземных вод в соответствии с требованиями закона РБ «О питьевом водоснабжении» и проектным решением.</p> <p>Озеленение объектов и функциональных зон РПО №5 в соответствии с действующими градостроительными и санитарными нормами и правилами.</p>			
2.8	Другие требования				
3. Технико-экономические показатели по проектируемой территории					
3.1	Территория	88,15 га			
3.2	Расселение	Сущест. положение	1 этап	2 этап	Примечание
3.2.1	Население, тыс. чел.	0,25	0,69	0,74	
3.2.2	Средняя обеспеченность жильем, м2/чел.	42,8	32,2	47,7	
3.2.3	Жилищный фонд, тыс. м ²	10,7	22,2	35,3	
3.2.4	Количество квартир, единиц	0,092	0,24	0,256	
4.	Инженерное обустройство	Укрупненные показатели ресурсопотребления			Примечание
		Сущест. положение	1 этап	2 этап	

4.3.1	Водоснабжение хоз.-пит., куб.м/сутки	71	129	136	
4.3.2	Канализация хоз.-бытовая, куб.м/сутки	70	122	129	
4.3.3	Теплоснабжение, МВт/час	0,6	1,3	1,4	
4.3.4	Газоснабжение, тыс.куб. м/год	-	0,69	0,77	
4.3.5	Электроснабжение, тыс. кВт	0,11	0,55	0,57	
4.3.6	Связь (телекоммуникации), тел. тыс. №№	0,11	0,34	0,36	
4.3.7	Инженерная подготовка территории: планировка территории, тыс. га	-	-	-	
4.3.8	Количество твердых коммунальных отходов тыс.т/год	0,06	0,21	0,22	
					Примечание
5.	Транспортное обустройство	Сущест. положение	1 этап	2 этап	
5.1	Протяженность уличной сети, всего км	7,3	9,8	11,0	
	в том числе:				
5.1.1	магистральная улица кат.А, км	1,2	1,2	1,2	
5.1.2	магистральная улица кат.Б, км	0,0	0,0	0,0	
5.1.3	основная жилая улица кат. Ж, км	2,0	3,6	4,8	
5.1.4	второстепенная жилая улица кат. З, км	4,1	5,0	5,0	
5.2	Общественный транспорт (автобус), км	2,3	2,3	2,3	
5.3	Автомобильные стоянки и парковки, маш./мест	0	0	0	
5.4	Автомобильными парковками у объектов культурно-бытового и общественного назначения, маш.-мест	0	60	60	
6. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности					
<ul style="list-style-type: none"> • Освоение территории по архитектурно-строительным проектам; • Организация транспортной системы обслуживания с учетом соблюдения нормативных размеров красных линий и организацией автостоянок; • Выполнить следующие проекты: <ul style="list-style-type: none"> - строительный проект искусственного сооружения на улицах и дорогах – путепровода в створе ул. Достоевского; - строительные проекты общественной специализированной застройки, в том числе учреждения дошкольного образования; Привязка конкретных зданий.					

РАЗДЕЛ 3
ПРОГРАММА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА.
ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

3.1 Жилищное строительство

Новое жилищное строительство в границах «Детального плана Юго-Западного жилого района г.Пинска» в период первого этапа освоения территории (2018-2025 г.г.) предположительно составит 128,0 тыс.кв.м общей (полезной) площади/1,528 тыс.квартир/домов.

Структура первоочередного жилищного строительства:

- усадебное (1-2этажа) – 28,0 тыс.кв.м /0,186 тыс. домов – 21,9%;
- многоквартирное многоэтажное (6-9 этажей) – 30,5 тыс.кв.м /0,432 тыс.кв-р – 23,8%;
- многоквартирное повышенной этажности (10 этажей) – 69,5 тыс.кв.м /0,91 тыс.кв-р – 54,3%.

Размещение многоквартирной застройки в период 2018-2025г.г. предлагается в расчетно-планировочных образованиях №№ 2 и 4.

Размещение усадебной среднеплотной (1-2 этажа) застройки в период 2018-2025г.г. предлагается в расчетно-планировочных образованиях №№ 4,5 (завершение начатого строительства, строительство на новых территориях), таблица 3.1.1.

Таблица 3.1.1. Распределение нового жилищного строительства по расчетно-планировочным образованиям детального плана Юго-Западного жилого района г.Пинска

№№ расчетно- планир- вочных образо- ваний	Всего тыс. кв.м/ тыс.кв-р/ тыс.дом.	I этап (2018-2025 г.г.)			
		Жилищный фонд тыс. кв.м/тыс.кв-р/тыс.дом.			
		Усадебный (1-2 эт.)	Многоквартирный		
			5эт.	6-9эт.	10 эт.
2	<u>89,7</u> 1,182	-	-	<u>30,5</u> 0,432	<u>59,2</u> 0,750
4	<u>16,1</u> 0,198	<u>5,8</u> 0,038	-	-	<u>10,3</u> 0,160
5	<u>22,2</u> 0,148	<u>22,2</u> 0,148	-	-	-
Итого:	<u>128,0</u> 1,528	<u>28,0</u> 0,186	-	<u>30,5</u> 0,432	<u>69,5</u> 0,910

Размещение первоочередных объектов обслуживания по расчетно-планировочным образованиям приведено в таблице 3.1.2.

Таблица 3.1.2. Размещение и вместимость новых объектов культурно-бытового и социального назначения в границах «Детального плана Юго-Западного жилого района г.Пинска» в период первого этапа освоения территории (2018-2025г.г.)

№по экспл.	Наименование	Ед. измерения	Вмести- мость	Кол- во эта- жей	Этап	Примеча- ние
РПО 2 Население 3,83тыс.чел./6,73тыс.чел./6,53тыс.чел.*						
28.1	Учебно-педагогический комплекс (детский сад/школа)	мест	150/321	2	1	
24	Торгово-бытовой объект				1	
	в составе:					
24.1	- объекты торговли	об-т/ м ² торг.площ.	2/721			
24.2	- объект общественного питания	об-т/мест	1/20			
32	- аптека (аптечный киоск)	об-т/раб.	1/3			
24	Торгово-бытовой объект	об-т м ² общ.площ. м ³ общ.площ.	$\frac{1}{1090}$ 3270	3	1	
	в составе:					
24.1	-объект торговли	м ² торг.пл.	400			
24.2	- объект общественного питания	мест	40			
24	Торгово-бытовой объект	об-т м ² общ.площ. м ³ общ.площ.	$\frac{1}{1110}$ 3550			
	в составе:					
24.1	-объект торговли	м ² .торг.пл.	500			
24.2	- объект общественного питания	мест	40			
32	- аптека (аптечный киоск)	об-т/раб.	1/3			
24.3	Объект бытового обслуживания	об-т раб.мест	1/5	1	1	пристроен.
24.2	Объект общественного питания	об-т/мест/ м ² /м ³	1/40/ 144/432	1	1	отдельно стоящ.
23	Торгово-обслуживающий объект с расширенным спектром услуг	об-в м ² общ.площ. м ³ общ.площ.	$\frac{1}{1743}$ 6100	3	1	
	в составе:					
	- объект торговли	м ² торг.площ.	500			
	-объект бытового обслуживания	раб.мест	17			
	- объект общественного питания	мест	50			
	- кинозал	мест	50			
	-аптека (аптечный киоск)	об-т	1			
	-общественный туалет	приб.	2			

20.1	ЖЭС	об-т/раб-х	1/30	1	1	
20	Административно-деловой объект	об-т/раб-х $\frac{м^2 \text{общ.пл.}}{м^3 \text{общ.пл.}}$	$\frac{1}{40}$ $\frac{840}{2520}$	3	1	
	в составе:					
20.2	- отделение банка	раб-х	10			
	-офисные помещения	раб-х	30			
24.4	Прачечная самообслуживания	кг/сух.белья /см.	170		1	совмеще-ны
24.5	Химчистка	кг/сух.белья /см.	135		1	
24.3	Объект бытового обслуживания	об-т/ раб.мест	1/15		1	
РПО 4 Население 1,38тыс.чел./1,66тыс.чел./3,93тыс.чел.						
23	Торгово-обслуживающий объект с расширенным спектром услуг	об-т $\frac{м^2 \text{общ.пл.}}{м^3 \text{общ.пл.}}$	$\frac{1}{1677}$ $\frac{5365}{5365}$	3	1	
	- объект торговли	м ² торг.пл.оц.	600			
	-объект бытового обслуживания	раб.мест	15			
	- объект общественного питания	мест	40			
	- кинозал	мест	30			
	-аптека (аптечный киоск)	об-т	1			
	-общественный туалет	приб.	2			
23	Торгово-обслуживающий объект с расширенным спектром услуг	об-т $\frac{м^2 \text{общ.пл.}}{м^3 \text{общ.пл.}}$	$\frac{1}{3338}$ $\frac{10680}{10680}$	2	1	
	в составе:					
	- объект торговли	м ² торг.пл.оц.	1100			
	-объект бытового обслуживания	раб.мест	20			
	- объект общественного питания	мест	50			
	- кинозал	мест	50			
	-аптека (аптечный киоск)	об-т	1			
	-общественный туалет	приб.	2			
20	Административно-деловой объект	об-т $\frac{м^2 \text{общ.пл.}}{м^3 \text{общ.пл.}}$	$\frac{1}{1412}$ $\frac{4240}{4240}$	4	1	
	в составе:					
	- отделение банка	об-т/раб-х	1/10			
	- отделение связи	об-т/раб-х	1/10			
	- офисные помещения	раб-х	20			
РПО 5 Население 1,38тыс.чел./1,66тыс.чел./3,93тыс.чел.						
27.1	Учреждение дошкольного образования	об-т/мест	1/60			
24	Торгово-бытовой объект	об-т $\frac{м^2 \text{общ.пл.}}{м^3 \text{общ.пл.}}$	$\frac{1}{296}$	2	1	

			950			
	в составе:					
24.1	-объект торговли	м ² торг.площ.	200			
24.2	- объект общественного питания	мест	15			
32	Аптека (аптечный киоск)	об-т/раб-х	1/3			
24	Торгово-бытовой объект	об-т м ² общ.площ. м ³ общ.площ.	1 481 1445	2	1	
	в составе:					
24.1	- объект торговли	м ² торг.площ.	200			
24.3	- объект бытового обслуживания	раб.мест	5			
23	Торгово-обслуживающий объект с расширенным спектром услуг	об-т м ² общ.площ. м ³ общ.площ.	1 1512 4840	3	1	
	в составе:					
	- объект торговли	м ² торг.площ.	500			
	-объект бытового обслуживания	раб.мест	10			
	- объект общественного питания	мест	15			
	-аптека (аптечный киоск)	об-т	1			
	- общественный туалет	приб.	3			
24.1	Объект торговли	об-т/ м ² торг.площ.	1/40	1	1	

*Сущ.положение/1этап/2этап

Примечание: Приведенный состав объектов общественного назначения, а также их вместимости и сроки строительства 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.

Размещение общественных туалетов должно быть предусмотрено во всех торговых центрах и крупных общественных зданиях.

3.2 Развитие системы озелененных территорий

Первоочередные мероприятия в области развития системы озелененных территорий предусматривают:

- создания благоприятных условий повседневного кратковременного отдыха в местах проживания для всех возрастных и социальных групп путем оборудования и озеленения дворовых пространств;
- создание и проведение благоустройства соответствующего уровня скверов по ул. Хуторской, ул. Проектируемой №18, ул. Крайней, ул. Брестской, ул. Домашницкой, ул. Береговой, ул. Южной, ул. Проектируемой №2, части многофункционального парка по ул. Береговой, сквера по ул. Ивановской на 1 этапе, зоны кратковременной рекреации у воды (пляжа) по проезду Лодочному на 1 этапе;

– развитие озелененных территорий ограниченного пользования в районах первоочередного строительства;

– благоустройство и инженерное обустройство пляжной зоны, в соответствии с требованиями действующих норм и правил по пер.Лодочному;

– создание озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон от объектов воздействия.

Первоочередные мероприятия в области развития системы физкультурно-спортивных сооружений предусматривают:

– размещение спортивных объектов и сооружений, оборудование троп здоровья, велодорожек в проектируемом парке;

– размещение объектов для организации работы физкультурно-оздоровительных групп, спортивных секций и клубов по спортивным интересам в составе жилой и общественной застройки;

– оборудование в пределах жилых территорий комплексных спортивных площадок с радиусом доступности от 500 до 800 м.

3.3 Транспортное обслуживание

Первоочередные мероприятия по развитию и совершенствованию транспортной инфраструктуры предусматривают строительство и реконструкцию улиц, обеспечивающих нормативный уровень обслуживания территории в границах проектирования.

Перечень улиц предусмотренных к реконструкции и строительству представлен в следующей таблице.

Таблица

№	Наименование улицы	Категория	Протяженность км	Виды работ	Ширина (м)		Налич. авт. лин.
					проезж. часть	в кр. линиях	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	60 лет Октября лет	А6	0.8	реконстр	16.0	50.0	А
2	Брестская	А4	3.7	реконстр	16.0	50.0	А
3	Портовая	Б4	0.7	стр - во	15.0	30-35	А
4	Пучкова	Ж2	0.7	реконстр	7.0	25.0	
5	Южная	Ж2	0,6	реконстр	7.0	25.0	А
	Днепро - Бугская	3 2	0,7	реконстр	6.0	15.0	
6	Стартовая	3 2	0,25	реконстр	6.0	15.0	
7	Грушевая	3 2	0,25	реконстр	6.0	12.0	
8	Космонавтов	32	0.95	реконстр	6.0	12.0-15.0	
9	Загорская	3 2	0.55	реконстр	6.0	12.0-15.0	
10	Рабочая	Ж2	0,6	стр-во	7.0	20.0	
11	Буслиный проезд	Ж 2	0.4	стр-во	7.0	25.0	А
12	Проектируемая №3	Б 4	0.6	стр-во	14.0	23.0 -30.0	А
13	Проектируемая №4	Б 4	0.2	стр-во	14.0	30.0	А
14	2 Боберный проезд	Ж 2	1.0	стр-во	7.0	20.0-23.0	
15	Пучкова	Ж2	0.3	стр - во	7.0	20.0	А
16	Улица №5	Ж 2	0,3	стр-во	7.0	20.0	
17	Буслиная	3 2	0.30	стр-во	6.0	20.0	

18	1 Плесовый проезд	3 2	0.25	стр-во	6.0	20.0	
19	Хуторская	3 2	0.35	стр-во	6.0	20.0	
20	Домашицкая	3 2	0,6	стр-во	6.0	17.0	
21	Ивановская	3 2	0,5	стр-во	6.0	15.5-17.0	
22	Пер. Ивановский	3 2	0,2	стр-во	6.0	16.0	
23	Улица 8	3 2	0.7	стр-во	6.0	15.0	
24	Улица 9	3 2	0.3	стр-во	6.0	20.0	
25	Улица 11	3 2	1.0	стр-во	6.0	16.0	
26	Улица 17	3 2	0.25	стр-во	6.0	15.0	
	И Т О Г О		8.5	реконстр			
	И Т О Г О		8.5	стр-во			

Уличная сеть

Строительство улиц:

магистральных категории Б – 1.5 км;

местного значения основных категории Ж2 – 2.6 км;

местного значения второстепенных категории З 2– 4,4 км;

Реконструкция улиц:

магистральных категории А – 4,5км;

местного значения основных категории Ж2 – 1.3 км;

местного значения второстепенных категории З 2– 2,7 км;

Информация по размещению первоочередных мероприятий по реконструкции и строительству улиц представлена на чертеже «Схема уличной сети и транспортного обслуживания» (ГМ - 8)

Транспортно-обслуживающие объекты

Строительство:

парковок у объектов культурно-бытового и социального назначения, дополнительно к существующим, на 427 машино-мест;

парковок на внутриквартальных территориях на – 665 машино-мест;

автостоянок открытого типа, дополнительно к существующим, на 1077 машино-мест.

Пассажирский транспорт

Увеличение протяженности линий общественного транспорта автобусных линий на 2,2 км.

3.4 Инженерная инфраструктура

По электроснабжению:

Строительство распределительного пункта (РП) 10 кВ, запитанного по двум кабельным линиям (КЛ) 10 кВ от ПС «Пинская ТЭЦ-13».

Строительство трансформаторных подстанций ТП-10/0,4 кВ и распределительных КЛ 10 кВ, соединяющих ТП 10/0,4 кВ между собой и с существующей системой.

По газоснабжению:

Строительство ГРП с подключением к существующему газопроводу среднего давления.

Строительство газопроводов низкого ($P=0,005$ МПа) давления для подачи природного газа населению новой многоквартирной застройки.

Строительство газопроводов среднего давления ($P = 0,3$ МПа) для подачи природного газа населению новой усадебной и блокированной застроек (танхаусы).

Строительство участка газопровода среднего давления ($P = 0,3$ МПа) на новый локальный теплоисточник.

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

По теплоснабжению:

Реконструкция и развитие действующей централизованной системы теплоснабжения Юго-Западного жилого района г.Пинска с оптимальным использованием в качестве основного источника тепла – Пинскую ТЭЦ (ТЭЦ-13).

Строительство тепловых сетей по ул.60 лет Октября для подключения новой многоквартирной застройки.

Применения высокоэффективных индивидуальных тепловых пунктов (ИТП), оснащенных современными средствами учета, контроля и регулирования теплоэнергии.

Организация отопления и горячего водоснабжения усадебной застройки, таунхаусов от индивидуальных теплогенераторов на природном газе или электроэнергии.

По связи:

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

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

По водоснабжению:

Реконструкция водоводов первого и второго подъема водозабора «Пина-2».

Реконструкция сооружений второго подъема со станцией обезжелезивания водозабора «Пина-2» и перебуривание скважин №1 и №2 этого водозабора.

Реконструкция водовода Ø400мм вдоль ул. Брестской до ул. 60 лет Октября.

Строительство кольцевых сетей водопровода достаточных диаметров.

Реконструкция (перекладка) изношенных и попадающих под пятно строительства водопроводных сетей, при необходимости.

Строительство кольцевых водопроводных сетей достаточного диаметра в районы нового жилищного строительства с ликвидацией тупиковых участков.

Тампонаж существующих ведомственных артскважин при неблагоприятном техническом и санитарном состоянии.

По канализации:

Реконструкция (перекладка) изношенных или попадающих под пятно строительства сетей канализации, при необходимости.

Реконструкция самотечного коллектора Ø500мм по ул. Брестской.

Перекладка самотечного коллектора с увеличением диаметра по ул. 60 лет Октября.

Реконструкция коллектора Ø400-Ø500мм от РУПП «Завод Камертон» до канализационного коллектора Ø600мм и коллектора Ø250мм по ул. Крайней.

Реконструкция одного из напорных трубопроводов и самотечного коллектора Ø500мм по ул. Брестской.

Реконструкция КНС на площадке сооружений 2 подъема водозабора Пина-2.

Строительство сетей самотечной канализации, канализационных насосных станций (КНС) с напорными трубопроводами.

По санитарной очистке территории:

Дальнейшее развитие системы раздельного сбора твердых коммунальных отходов с отгрузкой вторичных материальных ресурсов на переработку.

Максимальное вовлечение отходов в оборот в качестве вторичного сырья.

Организация заготовительных пунктов приема ВМР.

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

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

По вертикальной планировке территории:

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

Планировочные работы, связанные с созданием и реконструкцией водных объектов, с использованием высвободившегося грунта для подсыпки прилегающей территории.

Подсыпка территории усадебной застройки.

По дождевой канализации:

Строительство общегородских очистных сооружений закрытого типа.

Строительство сетей закрытой дождевой канализации.

Строительство насосной станции дождевого стока и напорных водоводов.

Строительство закрытого дренажа и реконструкция открытых водотоков.

По водному благоустройству:

Последовательное улучшение качества воды в р. Пине путем ликвидации выпусков неочищенных дождевых сточных вод.

Расчистка и дноуглубление водотоков, используемых для отведения поверхностных и дренажных стоков.

По защите территории от затопления и подтопления:

Подсыпка (намыв) территории усадебной застройки на обвалованной территории.

Реконструкция и обеспечение проточности водоемам, аккумулирующим дренажный сток в юго-западном районе города с разгрузкой в открытые водотоки и систему дождевой и дренажной канализации.

3.5 Охран окружающей среды

- Ликвидация санитарно-защитных зон и санитарных разрывов в связи с ликвидацией (выносом) объектов в соответствии с планировочным решением детального плана и предложений генплана города:

Оранжерейный комплекс КУПП «ЖКХ г.Пинска»,

Шламосборник ОАО "Пинское ПТО «Полесье»,

Учебный автодром УО «Пинское ГПТУ №159 автомобильного транспорта».

- Сокращение по расчету размера базовой СЗЗ с проведением технологической модернизации, реконструкции, уменьшения площадки объектов и разработка проекта СЗЗ, в соответствии с требованиями СанПиН (от 11 октября 2017 г. №91). Согласование расчетной СЗЗ в установленном порядке и учет расчетной границы СЗЗ при реализации проектных решений:

СООО «Белполтерм» и ИП Лис Н.А.,

ОДО «ТрансСервис»,

ООО «Астория»,

СП «КАМСИЛ» ЗАО,

ПАСЧ №1 «Брестское областное управление МЧС РБ»,

ООО «Стройдеталь»,

РПУП «Бресторгтехника».

- Проведение упорядочения территории (сокращение площадки) автодрома УП ЧУП «Пинская автошкола» РГОО ДОСААФ с проведением шумозащитных мероприятий для защиты существующей и вновь

размещаемой жилой застройки (ул.Крайняя, Широкая) по условиям акустического дискомфорта. Сокращение размера СЗЗ путем проведения соответствующих расчетов, и согласование расчетной СЗЗ в установленном порядке.

- Корректировка расчетной СЗЗ для РУПП «Завод Камертон» ОАО «Интеграл» и котельной, в связи с частичным расположением в СЗЗ территории учреждения образования УО «Пинский государственный лицей строителей №88». Сокращение по расчету размера СЗЗ вдоль ул.Индустриальная и согласование расчетной СЗЗ в установленном порядке.

- Соблюдение расчетной СЗЗ предприятия ЧПУП «Пинск-Пласт» при освоении территории бывшего ОАО «Пинский льнозавод» под жилую многоквартирную застройку в соответствии с разработанным архитектурным проектом для группы жилых домов по ул.60 лет Октября.

- Соблюдение базовых СЗЗ следующих производственных объектов: ОДО «Лига-Мет Пинск» (склад короткого волокна), ООО «АиС» (СТО, ул.Пучкова), ИП Нагай Л. В., ИП Судник А.А., а также расчетных СЗЗ от ООО «Стройдеталь», ПАСЧ №1 «Брестское областное управление МЧС РБ» при реализации проекта застройки группы жилых домов по ул.60 лет Октября.

- Соблюдение режима СЗЗ производственных предприятий, размещенных на прилегающих к проектируемому району территориях, с целью освоения свободных территорий бывшего ОАО «Пинский льнозавод» вдоль ул. 60 лет Октября без нарушения санитарно-гигиенических требований: филиал ОАО «Савушкин продукт», Пинская ТЭЦ Брестское РУПЭ «Брестэнерго», ОАО «Белтеплоизоляция», ООО «Вест и К», ОДО «Агростройсервис».

- Ограничение размещения на территории жилого района новых производственных объектов с базовыми СЗЗ более 50м. Размещение новых производственных объектов с учетом предлагаемых детальным планом санитарно-гигиенических регламентов таким образом, чтобы санитарно-защитные зоны объектов не выходили за границы предприятий или не затрагивали прилегающие жилые, общественные, ландшафтно-рекреационные территории.

- Обеспечение соблюдения нормативных размеров и режимов использования территории санитарно-защитных зон (СЗЗ) и санитарных разрывов при размещении проектируемых транспортных (автомобильные стоянки, гаражи и парковки), инженерных (очистные сооружения поверхностного стока, РП, ТП, ГРП и др.) и общественных (торговые центры, культовые учреждения) сооружений и объектов.

- Выполнение специального защитного озеленения и благоустройства санитарно-защитных зон и санитарных разрывов существующих и проектируемых коммунальных, транспортных и производственных объектов с выполнением природоохранных мероприятий и максимальным сохранением существующей растительности. Реализация озелененности СЗЗ в размере нормативных значений (не менее 30% от общей

площади СЗЗ), в соответствии с требованиями СанПиН (от 11 октября 2017 г. №91).

- При размещении объектов хозяйственной и иной деятельности в зонах охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей проведение на последующих стадиях проектирования оценки воздействия на окружающую среду (ОВОС), в соответствии с требованиями закона Республики Беларусь «О государственной экологической экспертизе, стратегической экологической оценке и оценке воздействия на окружающую среду» от 18.07.2016 №39-З (ред. от 15.07.2019 №218-З), статья 7, пункт 1.33.

- Разработка корректировки проекта водоохранных зон и прибрежных полос р. Пина («Проект водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов г.Пинска и г.п.Логишин Пинского района Брестской области с учетом требований Водного кодекса Республики Беларусь», РУП «ЦНИИКИВР», 2016г.) в этой части города с учетом планировочных решений детального плана и генплана в соответствии с требованиями Водного Кодекса Республики Беларусь (от 30.04.2014г. №149-З).

- Реконструкция существующих малых водоемов (прудов) и водотоков (каналов), преобразование их в пожарные и технологические водные объекты для приема, аккумуляции и отвода дренажных стоков, понижения уровня грунтовых вод, которые не требуют установления водоохранных зон и прибрежных полос.

- Соблюдение режима 2 и 3-его пояса зон санитарной охраны городского водозабора «Пина-2» и отдельных артскважин предприятий, оздоровление территории зон санитарной охраны, что позволит предотвратить загрязнение подземных вод и повысить качество питьевой воды.

- Проведение оценки загрязнения почвы на участках производственных и коммунальных объектов, освобождающихся после их ликвидации (выноса), изменяющих свое функциональное использование в соответствии с планировочным решением детального плана, с целью дальнейшего использования территорий без нарушения санитарно-гигиенических требований. Проведение санации почвы и рекультивации территории объектов по мере необходимости.

- Проведение предпроектного анализа компонентов природной среды на участках нового строительства с целью получения достоверных данных о их состоянии на основе требований ТКП 45-1.02-253-2012*(02250) «Инженерно-геологические изыскания для строительства. Правила проведения» и предотвращения, минимизации и ликвидации нежелательных последствий воздействия на человека и экосистемы.

- Реализация первоочередных предложений экологической направленности по развитию и реконструкции инженерной инфраструктуры с размещением соответствующих объектов и сетей (централизованных сетей и сооружений водоснабжения и канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения); по инженерной подготовке территорий и благоустройству прибрежных зон р.Пина (подсыпка – намыв территории,

развитие сети дождевой канализации с очистными сооружениями поверхностного стока, ликвидация ряда каналов мелиоративной сети); развитию системы санитарной очистки и отдельного сбора отходов (подробно в первоочередных мероприятиях по инженерному оборудованию).

- Увеличение площади зеленых насаждений общего пользования в районе, формирование зеленых благоустроенных территорий в пойме р. Пина, ландшафтно-прогулочной зоны вдоль реки, улучшение благоустройства существующих скверов и бульваров, создание новых озелененных объектов в местах размещения первоочередного жилищного и общественного строительства (подробно в первоочередных мероприятиях по развитию рекреационных территорий).

- Реализация первоочередных мероприятий по строительству и проведению текущей реконструкции улиц и дорог в местах первоочередного жилищного освоения, строительству многоуровневых гаражей, автостоянок, крупных парковок (подробно в первоочередных мероприятиях по развитию транспортного обслуживания) с учетом мероприятий по защите от шума жилых территорий, других нормируемых объектов.

- Разработка «Шумовой карты г. Пинска», учитывающей, в том числе по проектируемому району, акустическое загрязнение (шум, вибрация, ЭМП) от автомобильного, железнодорожного транспорта и других источников.

3.6 Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности предлагается:

провести установку на объектах с массовым пребыванием людей (торговые и развлекательные центры, площади, парки, вокзалы и др.) специальной аппаратуры для передачи сигналов оповещения и речевой информации;

провести установку УКВ или FM приемников с возможностью принимать «Первый национальный канал Белорусского радио» в общественных зданиях и помещениях, в жилых домовладениях (квартирах);

провести подключения существующих и проектируемых средств оповещения в автоматизированную систему централизованного запуска района;

обеспечить возможность проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям;

обеспечить доступ с пожарных автолестниц или автоподъемников в любую квартиру или помещение;

обеспечить создание и оборудование системы противопожарного водоснабжения с нормированным расходом воды на пожаротушения;

производить установку пожарных гидрантов на сети водопровода (диаметры проектируемых и реконструируемых сетей определяются расчетом на последующих стадиях проектирования).

РАЗДЕЛ 4
ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица измерения	Существ. полож.	1 этап	2 этап
1	2	3	4	5
1.Население				
Численность населения	тыс. чел.	6,34	10,0	16,7
Плотность населения	чел/га	13	21	35
2.Территории				
Территории в границах детального планирования	га/%	483,54/100,0	483,54/100,0	483,54/100,0
Площадь территорий в границах планировочных образований	га	475,0	475,0	475,0
Жилые , в том числе:	га/%	105,11/21,7	118,68/24,5	169,68/35,1
- жилая многоквартирная застройка	га/%	12,81**/2,6	19,93/4,1	36,19/7,5
- жилая усадебная застройка	га/%	92,3**/19,1	96,02/19,9	124,44/25,7
- учреждений дошкольного и общего среднего образования	га/%	-	2,73/0,6	9,05/1,9
Общественные, в том числе:	га/%	10,8/2,2	15,48/3,2	19,76/4,1
-физкультурно-спортивных объектов и сооружений*	га/%	1,71/0,4	1,71/0,4	2,22/0,5
-лечебно-оздоровительных учреждений*	га/%	1,5/0,3	1,5/0,3	1,5/0,3
Озелененные , в том числе:	га/%	0,43/0,1	17,08/3,5	62,88/13,0
- общего пользования	га/%	-	7,03/1,5	37,09/7,7
- специального назначения	га/%	0,43/0,1	10,05/2,1	25,75/5,3
Водные поверхности	га/%	14,14/2,9	14,14/2,9	15,44/3,2
Производственные и коммунально-складские	га/%	32,9/6,8	22,46/4,7	24,34/5,0
Инженерной инфраструктуры, в том числе:	га/%	32,16/6,7	23,14/4,8	25,72/5,3
- коридоров воздушных линий электропередач	га/%	16,75/3,5	14,05/2,9	11,18/2,3
Транспортной инфраструктуры, в том числе:	га/%	44,05/9,1	113,92/23,6	164,66/34,1
-улицы и дороги в красных линиях	га/%	37,08/7,7	85,21/17,6	129,74/26,8
- сооружений (путепровод)	га/%	-	18,56/3,8	18,56/3,8
- мест хранения автотранспорта	га/%	6,49/1,3	10,15/2,1	16,93/3,5
Специального назначения	га/%	1,18/0,3	1,06/0,2	1,06/0,2
Прочие	га/%	242,77/50,2	157,58/32,6	-
3.Жилая застройка				
Общее количество жилищного фонда	тыс. кв. м общ.пл. тыс. ед. кв-р /домов	<u>158,1</u> 1,85	<u>285,9</u> 3,376	<u>509,9</u> 6,00
в том числе:				
- усадебного (1-2 эт.)	тыс. кв. м общ.пл. тыс. ед. дом.	<u>54,3</u> 0,534	<u>82,1</u> 0,718	<u>131,1</u> 1,041
-усадебного (2эт.) по типу таунхаус	тыс. кв. м общ.пл. тыс. ед. дом.	-	-	<u>20,0</u> 0,098
- многоквартирного среднетажного	тыс. кв. м	<u>40,6</u>	<u>40,6</u>	<u>63,9</u>

(5 эт.)	общ.пл. тыс.ед.кв-р	0,328	0,328	0,676
- многоквартирного многоэтажного (6 -9 эт.)	тыс.кв.м общ.пл. тыс.ед.кв-р	<u>63,2</u> 0,988	<u>93,7</u> 1,42	<u>225,4</u> 3,275
- многоквартирного повышенной этажности (10 эт. и выше)	тыс.кв.м общ.пл. тыс.ед.кв-р		<u>69,5</u> 0,91	<u>69,5</u> 0,91
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	кв.м/чел.	24,9	28,6	30,5
Прирост жилищного фонда	тыс.кв.м общ.пл. тыс.ед.кв-р/ тыс.ед.домов		<u>128,0</u> 1,528	<u>224,0</u> 2,624
Средняя плотность жилищного фонда	кв.м / га	1238	1772	2144
в том числе:				
усадебного	кв.м / га	484	641	855
многоквартирного	кв.м / га	6654	6139	5872
Жилищный фонд, подлежащий, замене (сносу)	тыс.кв.м общ.пл. тыс.ед.домов		0,2/0,002	-
4. Производственная застройка				
Общая площадь производственной застройки	тыс.кв.м	69,59	69,59	74,42***
Численность работающих	тыс.чел.	1,47	1,47	1,62
Средняя плотность работающих	чел./тыс.кв.м	21	21	22
5. Социальная инфраструктура				
Учреждения дошкольного образования	мест мест/тыс.жит.	-	<u>210</u> 21	<u>690</u> 41
Учреждения общего среднего образования	мест мест/тыс.жит.	-	<u>321</u> 21	<u>1556</u> 93
Амбулаторно-поликлинические учреждения	посещ./см. посещ./см. на тыс.жит.	-	-	<u>300</u> 18
Досуговые (клубные учреждения)	мест мест/тыс.жит	-	-	<u>270</u> 16
Библиотеки	тыс.томов тыс.томов/ тыс.жит.	-	-	<u>67</u> 4
Кинотеатры (видеозалы)	<u>мест</u> мест/тыс.жит.	-	<u>130</u> 8	<u>280</u> 17
Объекты торговли	тыс.кв.м торг.пл. кв.м/тыс.жит.	<u>3,36</u> 530	<u>8,12</u> 812	<u>12,03</u> 720
Объекты общественного питания	тыс.мест мест /тыс.жит.	<u>0,10</u> 16	<u>0,41</u> 41	<u>0,82</u> 49
Объекты бытового обслуживания	раб.мест раб.мест/тыс.ж ит.	<u>0,024</u> 4	<u>0,11</u> 11	<u>0,16</u> 10
Гостиницы	мест мест/тыс.жит.	-	-	<u>80</u> 5
Объекты связи	об-т об-т/тыс.жит.	-	<u>1</u> 1/10,0	<u>2</u> 1/8,4
Отделения банков	об-т	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>

	об-т/тыс.жит.	1/3,2	1/3,3	1/4,2
Прачечная самообслуживания	<u>кг</u> <u>сух.белья/см.</u> кг сух.белья/см./ тыс.жит.	-	<u>170</u> 17	<u>170</u> 10,2
Химчистка	<u>кг</u> <u>сух.белья/см.</u> кг сух.белья/см./ тыс.жит.	-	<u>135</u> 13,5	<u>135</u> 8,1
Спортивные залы общего пользования	<u>кв.м</u> <u>площ.пола</u> кв.м площ.пола /1тыс.жит.	-	-	<u>1002</u> 60
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	кв.м	-	-	<u>550</u> 33
Общественные туалеты	<u>приб.</u> приб./тыс.жит.	-	<u>8</u> 0,8	<u>17</u> 1
6. Транспортная инфраструктура				
Протяженность магистрально-уличной сети (всего)	км км/км ²	16,1/3,7	24,4/5,6	35,0/7,3
в том числе:				
- магистральных улиц	км км/км ²	5,2/1,15	5,2/1,15	11,8/2,0
- местного значения (категории «Ж», «З»)	км км/км ²	10,9/2,55	19,2/4,45	23,2/5,3
Протяженность линий маршрутного автотранспорта, автобуса	км	6,1	7,7	12,0
Плотность маршрутной сети	км км/км ²	1,4	1,7	2,0
Постоянное хранение, в том числе:	маш.-мест	1200	1760	4290
- гаражи боксовые	маш.-мест	1250	1260	1420
- стоянки одноуровневые	маш.-мест	-	500	320
- стоянки многоуровневые	маш.-мест	-	-	1460
- стоянки за пределами района	маш.-мест	-	-	1090
Парковки «гостевые» в жилых кварталах	маш.-мест	230	275	1070
Парковки у объектов	маш.-мест	50	560	1140
7. Инженерная инфраструктура				
Общее водопотребление (питьевые нужды)	тыс.куб.м/сут.	1,91	3,04	5,79
Объем сточных вод	тыс.куб.м/сут.	1,81	2,82	5,48
Суммарная электрическая нагрузка	тыс.кВт	2,76	5,81	10,19
Объем газопотребления	млн.куб.м/год	0,48	2,72	4,78
Общее потребление теплоты	МВт	9,2	19,0	37,0
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. №№/портов	2,22	4,36	8,03
Количество твердых коммунальных отходов	тыс.т/год	1,9	3,0	5,0
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	5,0	120,0
8. Охрана окружающей среды				
Озелененность территории	%	65,41	50,93	41,50

Обеспеченность озелененными территориями общего пользования	кв.м /чел.	-	7,03	19,78
Площадь санитарно-защитных зон	га	129,6	129,6	129,7
9. Охрана среды материальны недвижимых ценностей				
Площадь охранных зон, в том числе:	га	-	0,81	0,81
- охранной зоны объекта ИКЦ	га	-	0,5	0,5
- зона охраны культурного слоя	га	-	0,2	0,2
- зона охраны ландшафта	га	-	0,11	0,11
Площадь зоны регулируемой застройки	га	-	29,4	29,4

* без учета выстроено-пристроенных объектов

** с учетом территорий доосвоения и уплотнения

*** показатель может быть откорректирован при размещении конкретного производственного объекта

РАЗДЕЛ 5 ПРАЕКТ ЗОН АХОВЫ НЕРУХОМАЙ МАТЭРЫЯЛЬнай ГІСТОРЫКА-КУЛЬТУРнай КАШТОЎНАСЦІ

Уводзіны

Згодна з дзеючым законадаўствам у гарадах і населеных пунктах, маючых гісторыка-культурныя каштоўнасці, неабходна ўстанавіць для іх зоны аховы і вызначыць рэжымы ўтрымання гэтых зон.

З мэтай выканання заканадаўства ў складзе праекта "Дэталны план Паўднева-Заходняга жылога раена ў г. Пінску" распрацаваны праект зон аховы нерухомай матэрыяльнай гісторыка-культурнай каштоўнасці - "Прыдарожная капліца" па вул. Пучкова ў г. Пінску.

5.1 Агульныя палажэнні

Праект зон аховы нерухомай матэрыяльнай гісторыка-культурнай каштоўнасці - "Прыдарожная капліца" па вул. Пучкова ў г. Пінску (далей - праект зон аховы) распрацаваны на падставе пункта 3 артыкула 105 Кодэкса Рэспублікі Беларусь аб культуры.

Прыдарожная капліца (XVII - XVIII ст.) з'яўляецца нерухомай матэрыяльнай гісторыка-культурнай каштоўнасцю катэгорыі "2" (далей - гісторыка-культурная каштоўнасць), якая ўнесена у Дзяржаўны спіс гісторыка-культурных каштоўнасцей Рэспублікі Беларусь пад шыфрам 112Г000543 у адпаведнасці з пастановай Савета Міністраў Рэспублікі Беларусь ад 14 мая 2007 г. № 578 "Аб статусе гісторыка-культурных каштоўнасцей".

Праект зон аховы распрацаваны ўнітарным прадпрыемствам "БЕЛНІІПГОРАДАБУДАЎНІЦТВА" па заказе Пінскага гарадскога выканаўчага камітэта ў складзе праекта "Дэталны план Паўднева-Заходняга жылога раена ў г. Пінску".

Праект зон аховы распрацаваны з мэтай забеспячэння захавання гісторыка-культурнай каштоўнасці і навакольнага асяроддзя, заключаецца ў вызначэнні межаў зон аховы і ўстанаўленні рэжымаў іх утрымання і выкарыстання.

Праект зон аховы распрацаваны на падставе гісторыка-архіўных, бібліяграфічных і натуральных даследаванняў, аналізу існуючай горадабудаўнічай сітуацыі і ландшафту.

Праектам зон аховы ўстаноўлены наступныя зоны аховы гісторыка-культурнай каштоўнасці: ахоўная зона, зона рэгулявання забудовы, зона аховы ландшафту, зона аховы культурнага пласта (слоя).

Схема зон аховы дадаецца.

5.2 Ахоўная зона

Ахоўная зона гісторыка-культурнай каштоўнасці ўстаноўлена зыходзячы з умоў захавання прыдарожнай капліцы і стварэння спрыяльных умоў для яе ўспрымання.

Плошча ахоўнай зоны складае 0,052 га.

Межамі ахоўнай зоны з'яўляюцца:

на захадзе - лінія, якая ідзе ўздоўж усходняга фасада гаспадарчых пабудоў на ўчастках № 16-2 і № 18 па вул. Пяньковай ад праезнай часткі вул. Пучкова да праезнай часткі вул. Пяньковай ад кропкі 1 да кропкі 2;

на паўночным усходзе – лінія, якая ідзе ўздоўж праезнай часткі вул. Пяньковай да перакрыжвання з вул. Пучкова - кропкі 2, 3, 3¹;

на паўднёвым усходзе - лінія, якая ідзе ўздоўж праезнай часткі вул. Пучкова ад перакрыжвання з вул. Пяньковай да перасячэння з лініяй, якая ідзе ўздоўж усходняга фасада гаспадарчых пабудоў на ўчастках № 16-2 і № 18 па вул. Пяньковай ад кропкі 3¹ да кропкі 1.

На тэрыторыі ахоўнай зоны забараняецца:

узвядзенне будынкаў і збудаванняў;

усталяванне сродкаў вонкавай рэкламы;

правядзенне работ па захаванні гісторыка-культурнай каштоўнасці, якімі прадугледжаны навукова неабгрунтаваныя змяненні ў аб'ёмна-прасторавым, архітэктурным і канструктыўным рашэнні;

правядзенне работ па добраўпарадкаванні тэрыторыі без праектнай дакументацыі, распрацаванай і ўзгодненай ва ўстаноўленым парадку.

5.3 Зона рэгулявання забудовы

Зона рэгулявання забудовы ўстаноўлена зыходзячы з неабходнасці рэгламентавання маштабу новага будаўніцтва і рэканструкцыі існуючай забудовы на тэрыторыі, прылеглай да тэрыторыі гісторыка-культурнай каштоўнасці. Межы зоны рэгулявання забудовы ўстаноўлены з улікам сучаснай горадабудаўнічай сітуацыі.

Зона рэгулявання забудовы мае два рэжымы ўтрымання і складаецца з чатырох участкаў.

Плошча зоны рэгулявання забудовы першага рэжыму ўтрымання складае 2,14 га.

Межамі першага ўчастка зоны рэгулявання забудовы першага рэжыму ўтрымання з'яўляюцца:

на паўдні і ўсходзе - лінія, якая ідзе ўздоўж паўднёвай мяжы ўчасткаў №№ 16-2, 16-1, 14-1 па вул. Пяньковай ад мяжы ахоўнай зоны да ўсходняй мяжы участка № 12 па вул. Пяньковай - кропкі 1, 4, 5, 6; далей - уздоўж усходняй мяжы участка № 12 па вул. Пяньковай ад кропкі 6 да кропкі 7;

на паўднёвым усходзе - лінія, якая ідзе ўздоўж паўднёва-ўсходняй мяжы ўчасткаў №№ 12, 10 па вул. Пяньковай ад кропкі 7 да кропкі 8;

на захадзе - лінія, якая ідзе ўздоўж заходняй мяжы ўчастка № 10 па вул. Пяньковай ад кропкі 8 да кропкі 9;

на паўночным усходзе - лінія, якая ідзе ўздоўж паўночна-ўсходняй мяжы ўчасткаў №№ 10, 12, 14-2, 16-1, 18 па вул. Пяньковай да мяжы ахоўнай зоны ад кропкі 9 да кропкі 2;

на захадзе - лінія, якая ідзе ўздоўж мяжы ахоўнай зоны ад кропкі 2 да кропкі 1.

Межамі другога ўчастка зоны рэгулявання забудовы першага рэжыму ўтрыманьня з'яўляюцца:

на паўднёвым захадзе - лінія, якая ідзе ўздоўж паўднёва-заходняй мяжы ўчасткаў № № 11, 9, 7, 5, 3 па вул. Пяньковай ад кропкі 10 да кропкі 11;

на захадзе - лінія, якая ідзе ўздоўж заходняй мяжы ўчастка № 3 па вул. Пяньковай ад кропкі 11 да кропкі 12;

на поўначы - лінія, якая ідзе ўздоўж паўднёвай мяжы ўчасткаў №№ 111, 109, 1076 па вул. Брэсцкай ад кропкі 12 да кропкі 13;

на паўночным усходзе - лінія, якая ідзе па ўсходняй мяжы ўчастка № 7 па вул. Пяньковай на адлегласць 40 м ад кропкі 13 да кропкі 14; перпендыкулярна гэтай мяжы да ўсходняй мяжы ўчастка № 9 па вул. Пяньковай і ўздоўж яе на адлегласць 15 м – кропкі 14, 15, 16; далей – уздоўж лініі, паралельнай напрамку вул. Пяньковай да ўсходняй мяжы ўчастка № 11 па вул. Пяньковай ад кропкі 16 да кропкі 17;

на паўднёвым усходзе - лінія, якая ідзе уздоўж паўднёва-ўсходняй мяжы ўчастка № 11 па вул. Пяньковай ад кропкі 17 да кропкі 10.

Межамі трэцяга ўчастка зоны рэгулявання забудовы першага рэжыму ўтрыманьня з'яўляюцца:

на паўночным захадзе - лінія, якая ідзе ўздоўж вул. Пучкова ад заходняй мяжы ўчастка № 3 па вул. Пучкова да ўсходняй мяжы ўчастка № 1 па вул. Пучкова – кропкі 18, 19, 20;

на ўсходзе - лінія, якая ідзе ўздоўж усходняй мяжы ўчасткаў №№ 1, 3, 5 па вул. Пучкова - кропкі 20, 21, 22, 23;

на поўдні - лінія, якая ідзе ўздоўж паўднёвай мяжы ўчастка № 5 па вул. Пучкова - кропкі 23, 24, 25, 26, 27;

на захадзе - лінія, якая ідзе ўздоўж заходняй мяжы ўчасткаў №№ 5, 3 па вул. Пучкова ад кропкі 27 да кропкі 18.

На тэрыторыі зоны рэгулявання забудовы першага рэжыму ўтрыманьня забараняецца:

размяшчэнне прамысловых прадпрыемстваў, камунальна-складскіх аб'ектаў і іншых збудаванняў, якія павялічваюць грузавыя патокі, забруджваюць паветраны і водны басейны, з'яўляюцца выбухова- і пажаранебяспечнымі;

новае будаўніцтва і рэканструкцыя існуючай забудовы без выкарыстання гістарычнага модуля па працягласці фасадаў і вышыні прылягаючай забудовы (вышэй за 7 м ад узроўню зямлі да вышэйшай кропкі даху, вышэй за 1 паверх з мансардай);

усталяванне з боку гарадскіх вуліц непразрыстай агароджы вышыней больш за 1,5 м.

Плошча зоны рэгулявання забудовы другога рэжыму ўтрыманьня складае 0,81 га.

Межамі зоны рэгулявання забудовы другога рэжыму ўтрыманьня з'яўляюцца:

на паўначы - лінія, якая ідзе ўздоўж паўночнай мяжы ўчасткаў №№ 109, 1076, 107а па вул. Боэсцкай ад кропкі 28 да кропкі 29;

на ўсходзе – лінія, якая ідзе ўздоўж усходняга фасада дома № 107а па вул. Боэсцкай паралельна напрамку вул. 60 год Кастрычніка ад кропкі 29 да кропкі 30;

на паўднёвым усходзе – лінія, якая ідзе ў створы з паўднёва-ўсходняй мяжой участка № 11 па вул. Пяньковай да мяжы другога участка зоны рэгулявання забудовы першага рэжыму ўтрымання ад кропкі 30 да кропкі 17.

на паўднёвым захадзе і поўдні – лінія, якая ідзе ўздоўж паўночна-ўсходняй і паўночнай мяжы другога участка зоны рэгулявання забудовы першага рэжыму ўтрымання - кропкі 17, 16, 15, 14, 13, 12, 12¹;

на захадзе - лінія, якая ідзе ўздоўж заходняй мяжы участкаў №№ 111, 109 па вул. Боэсцкай ад кропкі 12¹ да кропкі 28.

На тэрыторыі зоны рэгулявання забудовы другога рэжыму ўтрымання забараняецца:

размяшчэнне прамысловых прадпрыемстваў, камунальна-складскіх аб'ектаў і іншых збудаванняў, якія павялічваюць грузавыя патокі, забруджваюць паветраны і водны басейны, з'яўляюцца выбухова- і пажаранебяспечнымі;

новае будаўніцтва і рэканструкцыя існуючай забудовы без выкарыстання гістарычнага модуля па працягласці фасадаў і вышыні прылягаючай забудовы (вышэй за 10 м ад узроўню зямлі да вышэйшай кропкі даху, вышэй за 2 паверхі з мансардай - 3 паверхі);

усталяванне з боку гарадскіх вуліц непразрыстай агароджы вышыней больш за 1,5 м.

5.4 Зона аховы ландшафту

Зона аховы ландшафту ўстаноўлена зыходзячы з неабходнасці захавання зяленай зоны, якая мае візуальную сувязь з гісторыка-культурнай каштоўнасцю.

Зона аховы ландшафту складаецца з двух участкаў.

Плошча зоны аховы ландшафту складае 0,12 га.

Межамі першага участка зоны аховы ландшафту з'яўляюцца:

на паўднёвым усходзе - лінія, якая ідзе ўздоўж праезнай часткі вул. Пучкова ад мяжы ахоўнай зоны да ўсходняй мяжы участка № 12 па вул. Пяньковай ад кропкі 1 да кропкі 7;

на захадзе і поўначы - лінія, якая ідзе ўздоўж усходняй і паўднёвай мяжы першага участка зоны рэгулявання забудовы першага рэжыму ўтрымання – кропкі 7, 6, 5, 4, 1.

Межамі другога участка зоны аховы ландшафту з'яўляюцца:

на паўночным захадзе – лінія, якая ідзе ўздоўж праезнай часткі вул. Пучкова ад паўночнай мяжы участка № 7 па вул. 60 год Кастрычніка да аўтамабільнай стаянкі ад кропкі 31 да кропкі 32;

на ўсходзе - лінія, якая ідзе ўздоўж аўтамабільнай стаянкі ад кропкі 32 да кропкі 33;

на поўдні - лінія, якая ідзе ўздоўж паўночнай мяжы участка № 7 па вул. 60 год Кастрычніка ад кропкі 33 да кропкі 31.

У зоне аховы ландшафту забараняецца:
узвядзенне будынкаў і збудаванняў;
змяненне існуючага рэльефу і характару ландшафту;
высечка дрэў акрамя аб'ектаў расліннага свету, якія знаходзяцца ў
неналежным (аварыйным) стане, а таксама акрамя санітарных рубак.

5.5 Зона аховы культурнага пласта (слоя)

Зона аховы культурнага пласта (слоя) ўстаноўлена для выяўлення, захавання і даследавання археалагічных аб'ектаў і археалагічных артэфактаў.

Плошча зоны аховы культурнага пласта складае 0,02 га.

Межамі зоны аховы культурнага пласта з'яўляюцца:

на захадзе - лінія, якая ідзе па мяжы ахоўнай зоны ад праезнай часткі вул. Пучкова да паўднева-заходняй мяжы ўчастка № 18 па вул. Пяньковай ад кропкі 1 да кропкі 2¹;

на паўночным усходзе – лінія, якая ідзе ўздоўж паўднева-заходняй мяжы ўчастка № 18 па вул. Пяньковай да мяжы ахоўнай зоны ад кропкі 2¹ да кропкі 1¹;

на паўднёвым усходзе - лінія, якая ідзе па мяжы ахоўнай зоны ўздоўж праезнай часткі вул. Пучкова ад кропкі 1¹ да кропкі 1.

У зоне аховы культурнага пласта (слоя) забараняецца правядзенне будаўнічых і земляных работ без прыняцця мер па ахове археалагічных аб'ектаў і археалагічных артэфактаў.

Фотафіксацыя



Від на капліцу з боку вул. Пучкова



Прыдарожная капліца. Здымак першай пал. XX ст.



Прыдарожная капліца. Від ад вул. Пучкова



Прыдарожная капліца



Від на капліцу з боку вул. 60 год Кастрычніка



Вежа пажарнай часткі – дысаніруючы элемент прылеглай забудовы



Забудова па вул. Пучкова



Від на каплицу і будынак пажарнай часткі – дысаніруючы элемент прылеглай забудовы

ПРИЛОЖЕНИЕ