

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

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

Заказчик: Пинский городской исполнительный комитет

н/с

Объект № 12.18

Инв. № 385577

Экз. №

**ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ЖИЛОГО
РАЙОНА ГОРОДА ПИНСКА**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.
(Утверждаемая часть)**

12.18-00. ОП

Директор предприятия

А.Н. Хижняк

Зам. директора

Ю.Н. Винников

Главный архитектор предприятия

О.М. Мазан

Начальник АПМ

В.В. Левкович

Главный архитектор проекта

А.В. Вербицкая

декабрь, 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ

	ВВЕДЕНИЕ		5
РАЗДЕЛ 1	ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ		9
	1.1	Цели и задачи градостроительного развития	9
	1.2	Стратегия развития по Генеральному плану г.Пинска	10
	1.3	Архитектурно-планировочная организация и функциональное зонирование территории	12
		1.3.1 Развитие планировочной структуры	12
		1.3.2 Развитие функциональных зон	14
	1.4	Развитие системы озелененных территорий	31
	1.5	Технико-экономическое обоснование	34
	1.6	Транспортное обслуживание	37
	1.7	Инженерная инфраструктура	40
	1.8	Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды	43
	1.9	Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.	53
РАЗДЕЛ 2	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		56
РАЗДЕЛ 3	ПРОГРАММА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ		131
РАЗДЕЛ 4	ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА		147

ВВЕДЕНИЕ

Детальный план Северо-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 № 12.18 от 28 марта 2018 г.).

Проект детального плана разработан в соответствии с проектными предложениями утвержденного в установленном порядке градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г. Пинска» (объект № 13.15, утвержден Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21 апреля 2020 г. № 247). Детальный план конкретизирует решения генерального плана и определяет стратегию дальнейшего развития.

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

Материалы детального плана используют для подготовки заданий на разработку проектной документации отдельных зданий и сооружений, градостроительных комплексов, улиц, площадей, инженерных и транспортных сетей и сооружений, проектов благоустройства и озеленения территорий, в том числе 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 112-2011 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;

Методические рекомендации по проектированию «Правила проведения озеленения населенных пунктов»;

ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Экологические нормы и правила. Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»;

постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 11 октября 2017 г. № 91 «Об утверждении Санитарных норм и правил «Требования к санитарно-защитным зонам организаций, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду»;

Водный кодекс Республики Беларусь.

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 том числе материалы проектной документации: «Группа многоквартирных жилых домов в квартале по ул. Янищиц в г. Пинске» (объект № 130.19, ОАО «Брестпроект») «Торговый объект по пр. Жолтовского, 34 в г. Пинске» (объект № 024-16, КУП «Проектно-конструкторская мастерская «МАРС») «Торговый центр на территории рынка «Солнечный» в г. Пинске» (объект № 16.19, ЧУПП «Студия*А3»); эскизное предложение «Многоквартирный жилой дом со встроено-пристроенным детским садом по ул. Технической в г. Пинске» (2020 г., ОАО «Пинское РСУ»).

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

«Генеральный план г. Пинска» (объект № 13.15, разработчик – УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»);

детальный план Северо-Западного жилого района города Пинска (объект № 8.07, разработчик – УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»);

другие проекты, разработанные на данную территорию.

Граница проектных работ детального плана – 932,0 га.

В проекте приняты следующие временные этапы планирования:

современное состояние – 1 января 2020 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 были собраны и привязаны к плану проектируемого района реализуемые и готовые к реализации на данный момент проектные материалы.

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 северо-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 северо-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 северо-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 северо-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 юсеверо-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;

реконструкция существующего путепровода в створе улиц Солнечная – 60 лет Октября:

реконструкция и продление створа ул. Достоевского со строительством нового путепровода через железную дорогу и выходом на автомобильную дорогу республиканского значения Р-6 Ивацевичи – Пинск – Столин (*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*);

формирование системы дублеров проспекта Жолтовского (далее – пр. Жолтовского) в створе ул. Грюнвальдской и ее продления, а так же в створе ул. Парковой и ее продления;

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 природных лесопокрываемых территорий (городских лесов, в том числе находящихся в границах населенного пункта).

Развитие и совершенствование функционально-планировочной организации северо-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;

освоение свободных от застройки территорий для развития комплексной жилой усадебной застройки (коттеджного типа и по типу таунхаус), расположенных в западной части жилого района (район «Жабчицы») и часть из которых представлена землями сельскохозяйственного назначения (*площадь данных земель составляет 40,31 га*);

освоение свободных от застройки территорий и реконструируемых территорий (часть территории Государственного пожарного аварийно-спасательного учреждения «Республиканский отряд специального назначения» Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь (далее – ГУ «РОСН» МЧС РБ)) для развития комплексной жилой многоквартирной застройки, расположенных в восточной части жилого района (район улиц Солнечной и Янищиц);

сохранение и благоустройство существующих природных лесопокрываемых территорий (городских лесов, в том числе находящихся в границах планировочных ограничений);

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 северо-западной части города Пинска предусматривает:

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

сохранение в качестве композиционного акцента существующих природных лесопокрываемых территорий (городских лесов) с последовательным благоустройством и формировании на их базе природных парков и рекреационных территорий общего пользования со средними рекреационными нагрузками;

формирование новых крупных районов и (или) микрорайонов, и (или) кварталов комплексной многоквартирной застройки в восточной части северо-западного района и комплексной усадебной застройки в западной части жилого района с соблюдением правил градостроительного ансамбля;

завершение формирования ансамбля вдоль пр. Жолтовского с соблюдением правил градостроительного ансамбля;

развитие промрайона «Северо-Западный» по средствам модернизации существующих производственных и коммунально-складских территорий, а

так же за счет его территориального развития, в том числе развития производственно-деловой, производственной, коммунально-обслуживающей и коммунально-складской функциональных зон (в районе улиц Козубовского, Достоевского и продления створа ул. Грюнвальдской);

развитие логистической функции в составе промрайона «Северо-западный»;

обогащение панорамного силуэта города в зонах сложившейся застройки по средствам модернизации существующей многоквартирной и усадебной застройки с приданием ей репрезентативных архитектурных качеств;

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;

развитие художественно-эстетических качеств существующей застройки территорий промрайона «Северо-Западный» по средствам модернизации существующей застройки расположенной вдоль основных планировочных осей улиц Достоевского, Козубовского, Калиновского, Красноармейской и пр. Жолтовского;

развитие новой застройки промрайона «Северо-Западный» на основе социально-экономической значимости и экологической безопасности каждой отдельно взятой производственной площадки и (или) предприятия с соблюдением принципов градостроительного ансамбля, формируемого объектами промышленной архитектуры.

1.3. Архитектурно-планировочная организация и функциональное зонирование территории

1.3.1 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 каркас и существующие природные территории.

Основой *урбанизированного планировочного каркаса* составляют основные и второстепенные планировочные оси, а так же местные планировочные оси.

Основные планировочные оси представлены существующими улицами:

ул. Брестская – обеспечивает связи северо-западного района города с центром (историческим ядром);

пр. Жолтовского – обеспечивает связи северо-западного района города с северо-восточным районом;

ул. Достоевского – обеспечивает связи северной и южной частей в целом западного района города;

створ улиц 60 лет Октября – Солнечная обеспечивают связь между основными планировочными осями города (пр. Жолтовского и ул. Брестской).

Второстепенные планировочные оси представлены:

существующими улицами Калиновского, Козубовского и Красноармейской – обеспечивают основные связи промрайона «Северо-Западный» с жилыми территориями города и жилого района;

развиваемыми планировочными осями – продление створа ул. Грюнвальдской (для связи нового массива усадебной застройки с основными планировочными осями района ул. Достоевского и пр. Жолтовского и местами приложения труда); продление створа ул. Парковой (для связи основного массива новой многоквартирной застройки с осями района пр. Жолтовского и створом улиц 60 лет Октября – Солнечная, местами приложения труда); продление створа ул. Козубовского.

Местные планировочные оси представлены:

существующими улицами Янищиц и Технической;

развиваемыми планировочными осями – продление створа ул. Янищиц до ул. Калиновского; продление створа ул. Технической до ул. Козубовского; продление створа ул. Прямой до ул. Проектируемой №1; продление створа ул. Овражной до продления створа ул. Козубовского.

формируемыми планировочными осями – улицы Проектируемая №1, №4, №6 и №7.

Сформированная и дополненная система магистральных и жилых улиц обеспечит:

рациональные связи всех зон проектируемого района с другими районами города;

рациональные связи жилых жилых территорий с основными местами приложения труда;

транспортное и пешеходное обслуживание сложившейся и новой застройки;

доступность к объектам общегородского центра, историческому ядру, 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.

Природный каркас формируется существующими озелененными территориями, в том числе городскими лесами, на основе которых создается единая непрерывная система ландшафтно-рекреационных территорий, а так

же развитая система озеленения специального назначения (озеленения СЗЗ и иных планировочных ограничений).

Структурная модель проектируемого района формируется на основе компактного градостроительного плана и представлена пятью самостоятельными расчетно-планировочными образованиями: РПО №1 (район «Жабчицы»); РПО №2 («Красичин»), РПО №3 (район «Промрайон Северо-Западный»), РПО №4 (район «Яншиц-Солнечный»), РПО №5 (район «Загорский-Западный»). Деление на РПО осуществляется по «красным линиям» существующих и проектируемых магистральных улиц и улиц местного значения, по границе работ детального плана и участок в направлении Житковичи-Жабинка линии железной дороги Брест – Гомель.

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

2.3 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 северо-западной части города можно отнести к ***периферийной планировочной зоне (четвертый пояс)*** города и элементами ***срединной планировочной зоны (третий пояс)*** (смотри рисунок 2.3.1).

Периферийная планировочная зона (четвертый пояс) завершает развитие городского плана по основным планировочным осям и массивам застройки, для которой характерна наименьшая плотность застройки и более узкий набор функций.

Элементы ***срединной планировочной зоны (третий пояс)*** в «теле» северо-западного жилого района формируется в контактной зоне основных планировочных осей огорода и жилого района. Характерной особенностью данной планировочной зоны является концентрация капитальной жилой застройки (многоквартирной и усадебной застройки) с отдельно стоящими и (или) встроенно-пристроенными объектами обслуживания, которые «работают»

как на сам жилой район непосредственно так и выполняют функции объектов обслуживания общегородского значения.

Основными функциональными зонами являются:

жилая (многоквартирная и усадебная);

общественная (общественная многофункциональная и общественная специализированная);

производственная (производственных, коммунально-складских, коммунально-обслуживающих, производственно-деловых объектов и (или) предприятий);

рекреационная зона общего пользования и ландшафтная зона специального назначения.

Дополнительными функциональными зонами являются:

транспортной инфраструктуры;

инженерной инфраструктуры;

специального назначения.

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

Функциональные преобразования предусматриваются по нескольким направлениям:

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

формирование современного комплекса жилой многоквартирной застройки, усиливающие качества городской среды;

упорядочение сложившихся и застроенных территорий, в том числе упорядочение территорий промрайона «Северо-Западный»;

модернизация зданий, сооружений, коммуникаций (далее – модернизация) существующей застройки жилых селитебных территорий и придание ей нового качественного уровня, в том числе жилой застройки и (или) общественной застройки, и (или) общественных объектов, и (или) сооружений;

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

реконструкция и (или) модернизация зданий, сооружений, коммуникаций (далее – модернизация) территорий в границах промрайона «Северо-Западный» и производственно-коммунальных зон «Красичин» и «Луги-Радужная» производственной, коммунальной, коммунально-складской, коммунально-обслуживающей и производственно-деловой застройки, с выносом и (или) перепрофилирование ряда площадок и (или)

объектов с целью более эффективного и рационального использования территорий, а так же снижения антропогенного и экологического влияния на сопредельные территории;

формирование районов нового жилищного и общественного строительства (в частности многоквартирной застройки) по ранее разработанным проектам;

сохранение, развитие и благоустройство рекреационных и ландшафтных зон района.

Жилые территории

Стратегия развития жилых территорий направлена на создание разнообразной и комфортной жилой среды, отвечающей современным стандартам.

Главным элементом функциональной структуры города будет жилая зона.

В детальном плане приняты следующие виды жилой застройки:

многоквартирная малоэтажная (1-3 этажа с возможностью устройства мансардного этажа при необходимости);

многоквартирная среднеэтажная (4-5 этажей);

многоквартирная многоэтажная (6-9 этажей);

многоквартирная повышенной этажности (10-11 этажей);

многоквартирная переменной этажности (8-9-10 этажей);

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

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

На первую очередь освоения планируется:

в РПО №1 на свободных от застройки территориях новое строительство комплексной усадебной среднеплотной застройки коттеджного типа и высокоплотной усадебной застройки по типу таунхаус (район «Жабчицы», в районе улиц Проектируемой №6, №12 и №13, а так же в районе улиц Проектируемая №4, №7, №9 и продления створа ул. Овражной);

в РПО №2 на свободных от застройки территориях строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенным в первых этажах учреждением дошкольного образования на 60 мест (район ул. Технической, напротив существующего общежития №3 по адресу пр. Жолтовского, 97);

в РПО №4 на свободных и реконструируемых территориях новое строительство комплексной многоквартирной застройки со встроенно-пристроенными и (или) отдельно стоящими объектами обслуживания (район улиц Янищиц, Проектируемой №1 и продления створов улиц Парковой и Прямой); завершение формирования ансамбля вдоль пр. Жолтовского многоквартирной застройкой переменной этажности со встроенно-пристроенными объектами обслуживания.

в РПО №5 на реконструируемых территориях новое строительство жилого многоквартирного дома со встроено-пристроенными объектами обслуживания (район улиц Революционной и Свердлова).

Проектом предусмотрена модернизация и (или) капитальный ремонт существующей жилой застройки с учетом благоустройства и озеленения дворовых пространств и реконструкции и благоустройства элементов профиля существующих жилых улиц в РПО №2, №4 и №5

Новое жилищное строительство в границах детального плана позволит сформировать современные селитебные территории (жилой многоквартирной и усадебной застройки с размещением в ней необходимого состава объектов социальной инфраструктуры), придать завершенный облик кварталам существующей жилой застройки, сделает район более привлекательным и комфортным для проживания.

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

На первом этапе

под многоквартирную застройку (без учета учреждений общего среднего и дошкольного образования) – 20,85 га, в том числе:

РПО №4 – 20,0 га (новое строительство на реконструируемых и свободных от застройки территориях);

РПО №5 – 0,85 га (новое строительство на реконструируемых территориях).

под усадебную застройку (без учета учреждений общего среднего и дошкольного образования) – 20,23 га, в том числе:

РПО №1 – 20,23 га (новое строительство на свободных от застройки территориях; из них 18,33 га – усадебная среднеплотная застройка коттеджного типа и 1,9 га – усадебная высокоплотная застройка по типу таунхаус).

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 общегородского и районного уровней;

центров повседневного обслуживания, обеспечивающие повседневное обслуживание, локального уровня (учреждений общего среднего образования и учреждений дошкольного образования) с учетом нормативных радиусов доступности.

Проектом предусматривается формирование системы обслуживания всего населения жилого района.

Формирование системы общественного обслуживания с многофункциональными общественными объектами, объектами социального и культурно-просветительского и торгово-бытового запланировано вдоль пр. Жолтовского, улиц Солнечной, Янищиц, Брестской, 60 лет Октября, Индустриальной, вдоль продления створа ул. Грюнвальдской, Проектируемой № 4, №5, №7, №8 и №10. Объекты обслуживания и торговли микрорайонного уровня размещаются внутри жилых кварталов либо как встроенно-пристроенные объекты 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 №1: амбулаторно-поликлинического учреждения на 400 посещений в смену на пересечении ул. Проектируемая №8 и продления створа ул. Овражной (с западной стороны); торгово-обслуживающих объектов на пересечении ул. Проектируемая № 8 и продления створа ул. Овражной, на пересечении ул. Проектируемая № 8 и №11; торгово-обслуживающего объекта с расширенным спектром услуг на пересечении продления створа ул. Ивана Шевчука и продления створа ул. Грюнвальдской (с западной стороны); общественного многофункционального объекта на пересечении продления створа ул. Овражной и ул. Проектируемой № 8 (с восточной стороны);

– размещение в РПО №2: встроенно-пристроенного в первых этажах учреждения дошкольного образования (встроено-пристроенный детский сад на 60 мест) район ул. Технической; формирование многофункциональной общественной застройки центра обслуживания района вдоль пр. Жолтовского;

– размещение в РПО №4: учреждения образования учебно-педагогического комплекса (320 мест в школе и 150 мест в детском саду) в квартале новой комплексной многоквартирной застройки в границах ул. Янищиц и продления створов ул. Парковой и ул. Прямой; торгового комплекса (торгового центра «Green») на территории рынка «Солнечный»;

– размещение в РПО №4: строительство торгово-бытового объекта (продуктовый магазин «Соседи») на участке по адресу ул. 60 лет Октября, 13; административно-делового объекта с встроенно-пристроенным паркингом на 80 машино-мест в районе пересечения ул. Брестской и ул. Красноармейской;

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:

в РПО №1 вынос и (или) ликвидация – площадок учебного автодрома, стоянки учебного транспорта и подземного хранилища ГСМ УО «Пинский государственный профессиональный лицей сельскохозяйственного производства», и площадки РУЭСП «Днепро-Бугский водный путь» (по адресу Молотковичский с/с, 8, в 1,0 км восточнее д. Жабчицы) для развития жилых селитебных территорий жилой усадебной застройки с размещением учреждений образования (детского сада с 1-ми классами и средней школы с бассейном); хозяйственной площадки УО «Пинский государственный профессиональный лицей сельскохозяйственного производства» для развития общественной многофункциональной застройки;

в РПО №2 вынос и (или) ликвидация учебного автодрома ЧУО «Брестский учебный комбинат подготовки, переподготовки, повышения квалификации кадров «Большая Медведица» для развития общественной многофункциональной застройки; реконструкция производственной площадки ОАО «Кузлитмаш» по адресу пр. Жолтовского, 109 б для развития транспортно-логистического комплекса и (или) объектов;

в РПО №3 проведение мероприятий по упорядочению ряда производственных и (или) коммунально-складских (смотри так же раздел «Охрана окружающей среды»);

в РПО №4 предусмотрен вынос площадки АЗС контейнерного типа Белорусско-Швейцарское СП ЗАО «Славнефть-Старт» по адресу ул. Янищиц, 1 для развития общественной многофункциональной застройки; вынос части площадки автостоянка ОАО «Пинское РСУ» для строительства торгово-бытового объекта;

в РПО №5 вынос и (или) ликвидация – площадки мастерских и гаража Управление по образованию Пинского городского исполнительного комитета по адресу ул. Новицкого, 2 для развития на реконструируемой территории жилой многоквартирной застройки и площадки ООО «РядомСдомомТорг» по адресу ул. 60 лет Октября, 13 для строительства торгово-бытового объекта; не действующей площадки ЧСУП «ПинПитСтрой» по ул. Брестской.

Территории специального назначения

В целях обеспечения возможности градостроительного освоения сопредельных с объектами специального назначения территорий под развитие основной функции жилищного строительства предлагается на первом этапе вынос части площадки (участок площадью 18,1 га) и реконструкции ее для развития новой комплексной многоквартирной застройки, общественной застройки и створа продления ул. Парковой с упорядочение сохраняемой части площадки ГУ «РОСН» МЧС РБ (по адресу ул. Янищиц, 3). А так же проведения мероприятий по разработке и утверждению проекта СЗЗ от сохраняемой части площадки с целью уменьшения размера базовой СЗЗ.

Градостроительное развитие территории РПО №1 предусматривает:

строительство новой усадебной среднеплотной застройки (коттеджного типа) с размером участка до 0,1 га – кварталов в границах улиц Проектируемая №12, №13 и продления створа ул. Грюнвальдской; кварталов в границах улиц Проектируемая №5, №4 и продления створа ул. Овражной; кварталов в границах улиц Проектируемая №4, №5 и №7, №8, №9 (первый этап);

строительство на реконструируемых и частично свободных от застройки территориях новой усадебной среднеплотной застройки (коттеджного типа) с размером участка до 0,1 га – кварталов вдоль ул. Проектируемая №14 (с западной стороны) (полное освоение);

строительство новой усадебной высокоплотной застройки (по типу таунхаус) с размером участка 0,04 – 0,06 га – «строчки» домов в районе пересечения улиц Проектируемая №12 и Проектируемая №6; квартала в районе пересечения ул. Проектируемая №6 и продления створа ул. Грюнвальдской; квартала вдоль продления створа ул. Грюнвальдской (с южной стороны) (первый этап);

строительство на реконструируемых и частично свободных от застройки территориях новой усадебной высокоплотной застройки (по типу таунхаус с размером участка 0,04 – 0,06 га) – кварталов в границах улиц Проектируемая №4, №5, №7 и №14 (полное освоение);

размещение учреждения общего среднего образования на 700 мест с бассейном в районе пересечения продления створа ул. Ивана Шевчука и продления створа ул. Грюнвальдской (с восточной стороны) на реконструируемых территориях (полное освоение);

размещение учреждения дошкольного образования на 200 мест (в том числе с первым классом на 20 мест) в районе пересечения улиц Проектируемая №4 и №5 с западной стороны (полное освоение);

строительство амбулаторно-поликлинического учреждения на 400 посещений в смену на пересечении ул. Проектируемая №8 и продления створа ул. Овражной (с западной стороны) (первый этап);

строительство торгово-обслуживающих объектов на пересечении ул. Проектируемая № 8 и продления створа ул. Овражной, на пересечении ул. Проектируемая № 8 и №11 (первый этап), и на пересечении улиц Проектируемой №4 и №5 (полное освоение);

строительство торгово-обслуживающего объекта с расширенным спектром услуг (в составе объекта: торговый объект, аптека, объект бытового обслуживания, объект общественного питания, общественный туалет, пункт приема) на пересечении продления створа ул. Ивана Шевчука и продления створа ул. Грюнвальдской (с западной стороны) (первый этап);

строительство общественного многофункционального объекта (в составе объекта: объекты досуга, спортивный зал, объект общественного питания, аптечный киоск) на пересечении продления створа ул. Овражной и ул. Проектируемой № 8 (с восточной стороны) (первый этап);

формирование многофункциональной общественной застройки центра обслуживания района вдоль ул. проектируемой №7 (с северной стороны) (полное освоение). В составе многофункциональной общественной застройки планируется размещение: культового объекта с организацией парадного партерного благоустройства у входной группы; торгово-обслуживающего объекта с расширенным спектром услуг (в составе объекта: торговый объект, аптека, объект бытового обслуживания, объект общественного питания, общественный туалет, пункт приема бытового обслуживания); сезонного кафе; пункта проката велосипедов; реконструкция существующего малого водного объекта с организацией оборудованной площадки для барбекю; организация мест хранения автотранспорта (гостевых плоскостных стоянок при общественных объектах);

формирование многофункционального общественного объекта на базе части площадки хозяйственной площадки УО «Пинский государственный профессиональный лицей сельскохозяйственного производства» (первый этап). В составе объекта планируется размещение административно-делового объекта, объектов бытового обслуживания (прачечной самообслуживания и химчистки), пункта приема вторичного сырья;

вынос и (или) ликвидация площадок учебного автодрома, стоянки учебного транспорта, подземного хранилища ГСМ и хозяйственной площадки УО «Пинский государственный профессиональный лицей сельскохозяйственного производства»; площадки РУЭСП «Днепро-Бугский водный путь» (по адресу Молотковичский с/с, 8, в 1,0 км восточнее д. Жабчицы) (первый этап);

формирование коммунально-обслуживающего объекта на базе части площадки хозяйственного двора УО «Пинский государственный профессиональный лицей сельскохозяйственного производства» с обязательным соблюдением требований действующих ТНПА (в т. ч. в части соблюдения требований базовых СЗЗ в соответствии с Постановления Совета Министров Республики Беларусь «Об утверждении специфических санитарно-эпидемиологических требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» от 11.12.2019 № 847 ((в редакции от 03.03.2020 №130), далее – ПСМ №847 от 11.12.2019) (первый этап);

развития природного парка на базе существующих городских лесов в район ул. Проектируемая №8 и №9 и в районе продления створа ул. Ивана Шевчука с западной и восточной его стороны (полное освоение);

формирования рекреационных зон общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками и развитым благоустройством, а так же реконструкцией малых водных объектов (например, с возможностью организации при них оборудованных площадок для отдыха и (или) барбекю) в районе улиц Проектируемая № 5 № 6 и №7 (полное освоение);

сохранение лесопокрытых территории (городских лесов), находящихся в границах СЗЗ и иных планировочных ограничений в район строительства

путепровода через железную дорогу в створе ул. Достоевского и в контактной зоне вдоль линии железной дороги.

Также в РПО №1 и на сопредельных с ним территориях в районе продления створов улиц проектируемая № 5 и №14 выделены резервируемые территории для возможной последовательной трансформации территорий и возможно перспективного размещения квартала усадебной высокоплотной застройки (по типу таунхаус), культового объекта и торгово-обслуживающих объектов, а так же зарезервирована территория для возможного развития коммунально-обслуживающей функции.

Градостроительное развитие территории РПО №2 предусматривает:

строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным в первых этажах учреждением дошкольного образования на 60 мест в районе ул. Технической напротив существующего общежития №3 по адресу пр. Жолтовского, 97 (первый этап);

строительство жилой многоквартирной многоэтажной застройки со встроенно-пристроенными объектами обслуживания в первых этажах и встроенными паркингами в районе пересечения ул. Технической и пр. Жолтовского (полное освоение);

строительство многоквартирного многоэтажного жилого дома в районе ул. Технической рядом с общежитием по адресу ул. Техническая, 5 (полное освоение);

формирование участков новой усадебной среднеплотной застройки (коттеджного типа) с размером участка до 0,1 га вдоль ул. Проектируемой № 15 с северной её стороны (полное освоение);

строительство кварталов новой усадебной высокоплотной застройки (по типу таунхаус) с размером участка 0,04 – 0,06 га вдоль ул. Грюнвальдской с северной его стороны (полное освоение);

размещение культового объекта с организацией парадного партерного благоустройства у входной группы в районе пересечения ул. Достоевского и пр. Жолтовского (с восточной стороны) (первый этап);

формирование многофункциональной общественной застройки центра обслуживания района вдоль пр. Жолтовского (с северной стороны) (первый этап). В составе многофункциональной общественной застройки планируется размещение: торгово-обслуживающего объекта с расширенным спектром услуг (в составе объекта: торговый объект, объект связи, досуговой объект, аптека, объект бытового обслуживания, объект общественного питания, общественный туалет, пункт приема), административно-делового объекта со встроенно-пристроенным паркингом (в составе объекта: административно-офисные помещения; отделение банка, объект общественного питания, аптечный киоск, торгово-бытовые помещения, встроенно-пристроенный паркинг на 80 машино-мест);

размещение сезонного кафе и пункта проката велосипедов (первый этап);

формирование многофункционального общественного объекта (в составе объекта: автохаус (дилерский центр продажи автомобилей), центр каршеринга (проката автомобилей), объект общественного питания, аптечный киоск, банкомат и (или) инфокиоск, общественный туалет) (полное освоение);

строительство торгово-обслуживающего объекта с расширенным спектром услуг (в составе объекта: торговый объект, банкомат и (или) инфокиоск, инфоцентр, аптека, объект бытового обслуживания, объект общественного питания, кинозал, детская игровая зона, караоке-бар, многофункциональный зал катков, общественный туалет, пункт приема бытового обслуживания, тароматы) в районе пересечения пр. Жолтовского и продления створа ул. Грюнвальдской (полное освоение);

модернизация и (или) капитальный ремонт существующих общежитий со встроено-пристроенными обслуживающими объектами по адресу пр. Жолтовского, 95, 97, 99, 101 и по адресу ул. Техническая, 5 (полное освоение);

строительство многоуровневых стоянок и гаражей (или паркингов) в районе пересечения ул. Технической и продления створа ул. Грюнвальдской, и в районе ул. Козубовского (полное освоение);

вынос и (или) ликвидация учебного автодрома ЧУО «Брестский учебный комбинат подготовки, переподготовки, повышения квалификации кадров «Большая Медведица» (первый этап);

реконструкция производственной площадки ОАО «Кузлитмаш» по адресу пр. Жолтовского, 109 б для развития транспортно-логистического комплекса и (или) объектов (первый этап);

размещение транспортно-логистический объектов на базе сформированных отводов под строительство по адресу пр. Жолтовского, 105 и 107 (первый этап);

формирование площадки площадью примерно 18,7 га для размещения «парка солнечных батарей» (мини фотоэлектростанции) в границах улиц Козубовского, Проектируемая №2, продления створов ул. Технической и продления створа ул. Грюнвальдской (первый этап);

формирование на свободных от застройки территориях в границах производственно-коммунальной зоны «Красичин» в районе пересечения ул. Достоевского и продления створа ул. Грюнвальдской торгово-логистического и транспортно-логистического комплекса и (или) объектов на базе существующих отводов под строительство по адресу ул. Достоевского, 14, участок № 1 (полное освоение);

формирование новых территорий для развития производственно-деловой, производственной и коммунально-складской функциональных зон и размещения в их составе производственной (в том числе производственно-деловой) и (или) коммунально-складской (в том числе коммунально-обслуживающей) застройки и (или) объектов в границах ул. Достоевского, ул. Козубовского и продления створа ул. Грюнвальдской (полное освоение). Развитие новой производственной и (или) коммунальной застройки вести с

обязательным соблюдением требований действующих ТНПА (в т. ч. в части соблюдения требований базовых СЗЗ в соответствии с ПСМ №847 от 11.12.2019);

модернизация территории производственных и (или) коммунально-складских площадок и (или) территорий в границах производственно-коммунальной зоны «Красичин» с развитием на их база производственно-деловых, коммунально-обслуживающих и (или) общественных функций с обязательным соблюдением требований действующих ТНПА (в т. ч. в части соблюдения требований базовых СЗЗ в соответствии с ПСМ №847 от 11.12.2019);

развитие локальной рекреационной зоны общего пользования с высокими рекреационными нагрузками и развитым благоустройством (например, с устройством площадок для отдыха) в районе пересечения ул. Достоевского и пр. Жолтовского (первый этап);

формирование и обустройства рекреационной зоны общего пользования с высокими рекреационными нагрузками и развитым благоустройством (например, с организацией оборудованной площадки для отдыха и площадкой для барбекю) и реконструкцией малого водного объекта в районе улиц Абрикосовой (полное освоение);

организация локальных рекреационных зон общего пользования с высокими рекреационными нагрузками и развитым благоустройством вдоль ул. Технической и в районе ул. 2-ой Школьной (полное освоение);

сохранение лесопокрытых территории (городских лесов), находящихся в границах СЗЗ и иных планировочных ограничений в районе ул. Козубовского (с северной стороны);

формирование и развитие «парадного» партерного благоустройства озеленения ландшафтной зоны специального пользования в контактных зонах с основными планировочными осями (пр. Жолтовского и ул. Достоевского) перед административно-бытовыми корпусами (в том числе и перед существующими) производственной и (или) коммунальной застройки;

развитие озелененных территорий ландшафтной зоны специального назначения;

реконструкция существующих малых водных объектов в технологические и возможностью организации противопожарных пирсов при них в районе улиц Технической и Абрикосовой (полное освоение).

Также в РПО №2 и на сопредельных с ним территориях вдоль пр. Жолтовского выделены резервируемые участки для возможной модернизации участков существующей усадебной среднеплотной застройки с возможностью развития общественных функций (встроено-пристроенных и (или) отдельно стоящих объектов) в составе застройки, а так же резервный участок для размещения торгово-бытового объекта не стационарного типа.

Градостроительное развитие территории РПО №3 предусматривает:

строительство административно-делового объекта (состав объекта: административно-офисные помещения, отделение банка, объект общественного питания, объект бытового обслуживания, аптечный киоск, общественный туалет) в районе пересечения пр. Жолтовского и ул. Козубовского (с восточной стороны) (полное освоение);

размещение многофункционального общественного объекта (состав объекта: учреждения досуга и клубные учреждения, гостиница, кинозал, центр киберспорта, объект общественного питания, аптека, библиотека (аудиобиблиотека), общественный туалет) в районе ул. Калиновского и проезда Калиновского (на месте бывшей площадки поездепо) (полное освоение);

строительство производственно-делового и коммунально-складского объектов на базе существующих земельных отводов по адресу ул. Козубовского, 13 и 13А (УП «Силикон Материалз» и ООО «РУМБ-1») (первый этап);

модернизация территории производственных и (или) коммунально-складских площадок и (или) территорий в границах промрайона «Северо-Западный» с развитием на их базе производственно-деловых, коммунально-обслуживающих и (или) общественных функций с обязательным соблюдением требований действующих ТНПА (в т. ч. в части соблюдения требований базовых СЗЗ в соответствии с ПСМ №847 от 11.12.2019);

развитие новых территорий производственно-деловых, производственных, коммунально-обслуживающих и коммунально-складских функциональных зон в составе промрайона «Северо-Западный» с обязательным соблюдением требований действующих ТНПА (в т. ч. в части соблюдения требований базовых СЗЗ в соответствии с ПСМ №847 от 11.12.2019); (полное освоение);

формирование и развитие стоянок и (парковок) вдоль ул. Козубовского, а так же в составе промрайона «Северо-Западный» (полное освоение);

развитие коммунально-обслуживающей функции на базе площадки ООО «ТермоРемСтрой» по адресу ул. Калиновского, д. 9Б с увеличением ее территории (первый этап);

формирование и развитие стоянок и (парковок) рядом с административно-хозяйственным корпусом ООО «Зубр Энерджи» (первый этап);

вынос убойного цеха с территории ЧУПП Пинский коопзаготпром (площадка по адресу ул. Козубовского, 21) (полное освоение);

строительство инженерного объекта (сливной станции жидких отходов) в соответствии с проектным предложением утвержденного в установленном порядке Генерального план г. Пинска (в районе проезда Калиновского, рядом с производственной площадкой по адресу проезд Калиновского, 8А) (полное освоение);

сохранение лесопокрытых территории (городских лесов), находящихся в границах СЗЗ и иных планировочных ограничений в районе ул. Козубовского (с северной стороны), в районе ул. Калиновского (с южной стороны);

формирование и развитие «парадного» партерного благоустройства озеленения ландшафтной зоны специального пользования в контактных зонах с основными планировочными осями (ул. Козубовского и ул. Калиновского) перед административно-бытовыми корпусами (в том числе и перед существующими) производственной и (или) коммунальной застройки;

развитие озеленения ландшафтной зоны специального назначения с организацией насаждений из деревьев хвойных пород вдоль линии железной дороги и с сохранением участков лесопокрытых территорий (полное освоение);

развитие озелененных территорий ландшафтной зоны специального назначения в составе территорий промрайона «Северо-западный».

Градостроительное развитие территории РПО №4 предусматривает:

строительство комплексной многоквартирной застройки со встроенно-пристроенными и (или) отдельно стоящими объектами обслуживания и развитым благоустройством дворовых территорий в районе улиц Янищиц, Проектируемая №1 и продления створов ул. Парковой и ул. Прямой (первый этап);

размещение учреждения образования учебно-педагогического комплекса (320 мест в школе и 150 мест в детском саду) в квартале новой комплексной многоквартирной застройки в границах ул. Янищиц и продления створов ул. Парковой и ул. Прямой (первый этап);

завершение формирования ансамбля вдоль пр. Жолтовского многоквартирной застройкой переменной этажности со встроенно-пристроенными объектами обслуживания в первых этажах вдоль пр. Жолтовского (с северной стороны) (первый этап);

строительство комплексной многоквартирной застройки со встроенно-пристроенными объектами обслуживания в первых этажах и строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенным в первых этажах учреждением дошкольного образования на 60 мест в районе ул. Шапошника (район «Луги») (полное освоение);

формирование участков для строительства усадебной высокоплотной застройки (по типу таунхаус) в районе ул. Косовской и районе ул. Колхозной (полное освоение);

модернизация и (или) капитальный ремонт существующего жилого малоэтажного дом по адресу ул. Солнечная, 2а и 2б с возможностью устройства мансардного этажа (при необходимости) и формирования общественных объектов в первом этаже (полное освоение);

модернизация кварталов существующей усадебной среднеплотной застройки коттеджного типа в районе улиц Сосновой, Светлой, Пинской, Солнечной и Колхозной (полное освоение);

модернизация существующей усадебной среднеплотной застройки коттеджного типа с возможностью развития общественных функций (встроено-пристроенных и (или) отдельно стоящих объектов) в составе застройки в районе пер. Соснового (полное освоение);

формирование многофункциональной общественной застройки центра обслуживания района вдоль пр. Жолтовского (с северной стороны) (полное освоение). В составе многофункциональной общественной застройки планируется размещение: боулингклуба, объектов и (или) учреждений досуга, объекта общественного питания, аптеки и (или) аптечного киоска, торгового объекта;

строительство торгового комплекса (торгового центра «Green») на территории рынка «Солнечный» (первый этап);

размещение торгово-обслуживающего объекта с расширенным спектром услуг (в составе объекта: торговый объект, банкомат и (или) инфокиоск, инфоцентр, аптека, объект бытового обслуживания, объект общественного питания, кинозал, детская игровая зона, караоке-бар, многофункциональный зал катков, общественный туалет, пункт приема бытового обслуживания, тароматы, пунктом проката велосипедов, спортивного инвентаря и мобильных средств передвижения (электросамокатов, героскутеров и т.п.)) в районе ул. Гайдаенко (в «ухе» развязки) (полное освоение);

размещение культурно-просветительского объекта (в составе объекта: детская школа искусств, объект общественного питания, библиотека, досуговых помещений, спортзала и (или) танцзала) (полное освоение);

модернизация территории рынка «Солнечный» в торговый комплекс «Солнечный» (3,5 тыс кв.м торговой площади) со встроенным паркингом на 1100 машино-мест (полное освоение);

строительство общественного многофункционально объекта (в составе объекта: объект общественного питания, прачечная самообслуживания и химчистка) в районе пересечения продления створа ул. Парковой и ул. Проектируемой № 1 (с западной стороны) (полное освоение);

размещение общественного административно-делового объекта (в составе объекта: административно-офисные помещения, объект общественного питания, аптечный киоск) в районе пересечения продления створа ул. Парковой и ул. Калиновского (с восточной стороны) (полное освоение);

модернизация существующей площадки УО «Полесский государственный университет» по адресу ул. Янищиц, 5 со сносом существующих коммунальных строений для строительства комплекса учебно-лабораторных корпусов (резерв);

строительство многоуровневых стоянок и гаражей (паркингов), плоскостных стоянок в районе ул. Проектируемой №1 (первый этап);

проведение мероприятий по сокращению и упорядочению площадки ГУ «РОСН» МЧС РБ по адресу ул. Янищиц, 3 (вынос части площадки

(участок площадью 18,1 га) и упорядочение сохраняемой части площадки) (первый этап);

вынос площадки АЗС контейнерного типа Белорусско-Швейцарское СП ЗАО «Славнефть-Старт» по адресу ул. Янищиц, 1 (первый этап);

вынос площадки по адресу ул. Гайдаенко, д. 92, но которой расположены коммунально-складские предприятия и (или) объекты ОДО «РАКАН-КРУПЯНОЙ ДОМ» (основной землепользователь), ЧСУП «ЭлектроАвтоГиС», ПТО «Стартер-Сервис», ЧУП «ПинаТехкомплект» (полное освоение);

модернизация территории производственных и (или) коммунально-складских площадок и (или) территорий в границах производственно-коммунальной зоны «Луги-Радужный» с развитием на их база производственно-деловых, коммунально-обслуживающих и (или) общественных функций с обязательным соблюдением требований действующих ТНПА (в т. ч. в части соблюдения требований базовых СЗЗ в соответствии с ПСМ №847 от 11.12.2019);

развития природного парка на базе существующих городских лесов в районе пр. Жолтовского (расчетный срок);

формирования и развития рекреационной зоны общего пользования со средними рекреационными нагрузками и развитым благоустройством (например, с устройством детского игрового городка, игровых площадок и площадок для отдыха, оборудованной площадки для барбекю, организацией сезонного обслуживающего объекта (например, сезонного кафе, пункта проката велосипедов, спортивного инвентаря и портативных средств передвижения, например электросамокатов и (или) героскутеров)) на базе существующего лесного массива в районе пересечения пр. Жолтовского и ул. Солнечной (полное освоение);

формирования рекреационной зоны общего пользования с высокими рекреационными нагрузками и развитым благоустройством в районе ул. Шапошника (районе «Луги») (полное освоение);

сохранение лесопокрытых территории (городских лесов), находящихся в границах СЗЗ и иных планировочных ограничений в районе пересечения ул. Калиновского с продлением створа ул. Парковой с южной и северной сторон, и вдоль пр. Жолтовского ;

развитие озеленения ландшафтной зоны специального назначения с организацией в ее составе площадки для выгула и дрессировки собак рядом с площадкой АЗС по адресу пр. Жолтовского, 34 (расчетный срок);

проведение мероприятий по реконструкции путепровода через железную дорогу с развязкой в разных уровнях в створе улиц Солнечная – 60 лет Октября (первый этап).

Также в РПО №4 и на сопредельных с ним территориях в районе ул. Кобринской и в районе ул. Сельской выделены резервируемые территории для возможной последовательной трансформации территорий и возможно перспективного размещения участков усадебной высокоплотной застройки (по типу таунхаус).

Градостроительное развитие территории РПО №5 предусматривает:

строительство жилого многоквартирного дома со встроенно-пристроенными объектами обслуживания в районе улиц Революционной и Свердлова (первый этап);

модернизация и (или) капитальный ремонт существующих жилых многоэтажных многоквартирных домов с возможностью организации и (или) развития общественных объектов в первых этажах в районе пересечения ул. Брестской и ул. 60 лет Октября (жилые дома по адресу ул. 60 лет Октября, 14 и ул. Брестская, 112 и 124) (полное освоение);

строительство торгово-бытового объекта (продуктовый магазин «Соседи») на участке по адресу ул. 60 лет Октября, 13 (первый этап);

строительство многофункционального общественного объекта (торгово-спортивно-культурнопросветительского комплекса (по ранее разработанному проекту)) в районе пересечения ул. Брестской и ул. 60 лет Октября (первый этап);

строительство административно-делового объекта с встроенно-пристроенным паркингом на 80 машино-мест (в составе объекта: административно-офисные помещения, аптека, объект общественного питания и т.п.) в районе пересечения ул. Брестской и ул. Красноармейской (первый этап);

размещение торгово-обслуживающего объекта с расширенным спектром услуг (в составе объекта: торговый объект, банкомат и (или) инфокиоск, инфоцентр, аптека, объект бытового обслуживания, объект общественного питания, кинозал, детская игровая зона, караоке-бар, многофункциональный зал катков, общественный туалет, пункт приема бытового обслуживания, тароматы, пунктом проката велосипедов, спортивного инвентаря и мобильных средств передвижения (электросамокатов, героскутеров и т.п.)) в районе пересечения ул. Красноармейской и ул. 60 лет Октября (в «ухе» развязки с западной стороны) (полное освоение);

размещение торгово-обслуживающего с расширенным спектром услуг (в составе объекта: торговый объект, объект связи, аптека, пункт приема и объект бытового обслуживания, объект общественного питания, общественный туалет) в районе пересечения ул. Индустриальной и ул. Красноармейской (с западной стороны) с обязательным условием соблюдения требований действующих ТНПА (в т. ч. в части соблюдения требований в части защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций техногенного характера (*требований п.п. 8.1.16, 8.1.17 ТКП 112-2011 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»*)), а так же согласования с учреждением «Брестское областное управления МЧС Республики Беларусь») (полное освоение);

размещение общественных объектов вдоль ул. Брестской (торгово-бытовых объектов в районе пересечения ул. Брестской с ул. Красноармейской и с ул. Индустриальной; административно-делового объекта вдоль ул. Брестской);

развитие общественной функции (административно-деловых объектов) на базе существующих жилых домов по адресу ул. Индустриальная, д. 7 и д. 9, расположенных в границах СЗЗ от действующих производственных и промышленных объектов (полное освоение);

строительство многоуровневых стоянок и гаражей (паркингов), плоскостных стоянок в жилом микрорайоне «Загорский» (первый этап), в районе ул. Красноармейской и ул. Брестской (полное освоение);

строительство объекта по обслуживанию транспортных средств (АЗС с кафе) в районе пересечения улиц Красноармейской и 60 лет Октября (восточная сторона) (первый этап);

вынос и (или) ликвидация площадки мастерских и гаража Управление по образованию Пинского городского исполнительного комитета по адресу ул. Новицкого, 2 (первый этап);

вынос и (или) ликвидация площадки ООО «РядомСдомомТорг» по адресу ул. 60 лет Октября, 13 (первый этап);

вынос и (или) ликвидация не действующей площадки ЧСУП «ПинПитСтрой» по ул. Брестской (первый этап);

модернизация территории производственных и (или) коммунально-складских площадок и (или) территорий в границах производственно-коммунальной зоны «Загорский» с развитием на их база производственно-деловых, коммунально-обслуживающих и (или) общественных функций с обязательным соблюдением требований действующих ТНПА (в т. ч. в части соблюдения требований базовых СЗЗ в соответствии с ПСМ №847 от 11.12.2019);

формирование и развитие локальных рекреационной зоны общего пользования с высокими рекреационными нагрузками и развитым благоустройством вдоль ул. 60 лет Октября, ул. Революционной и ул. Брестской;

развитие озеленения ландшафтной зоны специального назначения с организацией насаждений из деревьев хвойных пород вдоль линии железной дороги и с сохранением участков лесопокрытых территорий (полное освоение);

формирование и развитие «парадного» партерного благоустройства озеленения ландшафтной зоны специального пользования в контактных зонах с основными планировочными осями (ул. 60 лет Октября, ул. Брестской и ул. Красноармейской) перед административно-бытовыми корпусами (в том числе и перед существующими) производственной и (или) коммунальной застройки;

развитие озеленения ландшафтной зоны специального назначения в составе территорий коммунально-складских площадок и (или) территорий в границах производственно-коммунальной зоны «Загорский».

Также в РПО №5 и на сопредельных с ним территориях в районе ул. Кобринской зарезервирована территория для возможного размещения торгово-бытового объекта.

1.4. Развитие системы озелененных территорий, физкультурно-спортивных сооружений

При создании проекта детальной планировки северо-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 70,36 га.

Общая площадь озелененных территорий общего пользования (с учетом городских лесов) составит 114,01 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, формируемыми непосредственно в границах детального планирования, составит 23,10 м²/чел.

Предусматривается необходимость организации озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов от объектов воздействия, а также коридоров инженерных коммуникаций. Кроме того, в состав озелененных территорий специального назначения включены создаваемые противоэрозионные насаждения.

Общая площадь озелененных территорий специального назначения, выделенная проектом в границах детального плана, составляет 104,47 га, в т.ч. 2,29 га составляют противоэрозионные насаждения.

Озелененность территории ландшафтной зоны специального назначения (в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и инженерных коридоров) должна составлять не менее 70%.

Озелененность противоэрозионных насаждений проектом должна составлять не менее 95%.

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, Р-12 или Р-21. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории

будет распространяться регламенты, установленные для функциональных зон Р-11, Р-12 или Р-21.

В систему озелененных территорий входят насаждения улиц, выполняющие эстетическую, архитектурно-декоративную, шумозащитную, пылезащитную, санитарно-гигиеническую функции. Общая площадь насаждений улиц и дорог в границах детального плана составляет около 36,92 га.

На конец 2 этапа озелененность территории в границах детального плана должна составлять не менее 36,9%. Достижение запланированного уровня озеленения возможно при соблюдении намеченных уровней озелененности объектов строительства (Таблица 1.4.1).

Таблица 1.4.1.

Показатель озелененности основных функциональных зон

Функциональное назначение территории	Уровень озелененности, не менее, %
Жилая многоквартирная	30
Жилая усадебная	50
Производственные и коммунально-складские территории (в том числе мест хранения автомобилей)	15
Территории инженерной инфраструктуры	15
Общественные территории, в том числе:	
общественные многопрофильные центры, административные, торгово-бытовые	25
физкультурно-спортивных объектов и сооружений	30
лечебно-оздоровительных учреждений	60
дошкольного и общего среднего образования	45
Территории специального назначения	15
Улиц и дорог в красных линиях, путепровод, проезды	24,6
Железной дороги	15
Территории мест хранения автомобилей	15

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;

- включение в городские земли общего пользования массивов городских лесов, расположенных вне санитарно-защитных зон с формированием природных парков (лесопарков);

- сохранение в ведении ГЛУ «Пинский лесхоз» территории лесных массивов, попадающих в границы санитарно-защитных зон от объектов воздействия;

- создание и проведение благоустройства соответствующего уровня скверов по ул. Брестской, ул.Технической, ул. Проектируемой №5, ул. Проектируемой №6, ул. Проектируемой №4 ул. Проектируемой №1, ул. Проектируемой №15, ул. Проектируемой №12, ул.Солнечной, ул.Овражной, ул.Ивана Шевчука, ул.Революционной, ул.60 лет Октября, ул.Абрикосовой на 1 этапе;

- создание и проведение благоустройства соответствующего уровня прогулочного парка по проспекту на 1 этапе;

- создание и проведение благоустройства соответствующего уровня скверов по ул. Янищиц, ул.Капустинского, ул.Грюнвальдской, на пересечении ул.Грюндвальской и ул.Овражной, ул.Прямой, ул. Проектируемой №6, ул. Проектируемой №4 ул. Проектируемой №5;

- создание и проведение благоустройства соответствующего уровня природных парков по ул.Тенистой и ул.Ивана Шевчука на 1 этапе;

- создание и проведение благоустройства соответствующего уровня природных парков по ул.Янищиц, ул.Жолтовского, ул.Ивана Шевчука на 2 этапе.

Развитие системы физкультурно-спортивных сооружений. Основными задачами по развитию физической культуры и спорта – совершенствование системы массового физкультурно-оздоровительного движения, улучшение условий для занятий физической культурой и спортом населения, развитие материально-технической базы.

На территории северо-западной части города Пинска, в границах настоящего детального плана, расположен зал для занятия шейпингом западно-промышленного филиала КСУ «Ровесник» по пр-ту Жолтовского, д.101 (120 м.кв.), а также филиал городского клуба каратэ-до «Эдельвейс» по ул. Революционной, 1В (спортивный зал 360 м.кв.) Кроме того, спортивные объекты ограниченного пользования функционируют на базе учреждений образования.

Кроме того, объекты ограниченного пользования функционируют на базе учреждений образования. Согласно действующим нормативам ТКП 45-3.01-116 и с учетом проектной численности населения площадь комплексных спортивных площадок в границах детального плана должна составлять 13,2 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 378,2 кв. м, или не менее 20 кв. м на 1000 человек. Общая площадь спортивных залов общего пользования составляет 1134,6 кв. м, или 60 кв. м на 1000 человек.

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

- строительство крытого бассейна общего пользования (№12.2) в РПО№1 с площадью водного зеркала 400 м² на 2 этапе;
 - строительство спортивного зала (в т.ч. тренажерного зала) (№12.1) в РПО№1 с площадью полов 480 и 83,5 м² соответственно на 1 этапе;
 - строительство спортивного зала (тренажерного зала) (№12.1) в РПО№4 с площадью полов в 200 м² на 2 этапе;
 - доведение показателей обеспеченности населения спортивными сооружениями общего пользования до нормативно обоснованных с учетом радиуса доступности объектов за границами детального плана;
 - строительство и размещение помещений для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне в составе многофункциональных общественных комплексов;
 - территория физкультурно-спортивных сооружений должна быть расширена до 13,2 га с учетом учреждений ограниченного пользования и спортивных объектов в составе озелененных территорий;
 - размещение спортивных объектов и сооружений, оборудование троп здоровья, велодорожек в проектируемых парках (прогулочном, природных);
 - 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.

1.5. Технико-экономическое обоснование

Территория в границах «Детального плана Северо-Западного жилого района г.Пинска» - 932 га.

Население:

Существующее положение (1.01.2019 г.) – 10,83 тыс.чел.;

I этап (2019-2025 г.г.) – 17,62 тыс.чел.;

II этап (2026г. - полное освоение) – 18,91 тыс.чел.

Жилищный фонд:

Существующее положение (1.01.2019г.)

Жилищный фонд, всего– 225,0 тыс.кв.м/3,413 тыс.квартир, в том числе:

Усадебный (1-2этажа) – 21,4 тыс.кв.м/0,207 тыс.домов – 9,5%;

Многоквартирный малоэтажный (1-3 этажа) – 1,1 тыс.кв.м/0,024 тыс.кв-р – 0,5%;

Многоквартирный среднеэтажный (4-5 этажей) – 81,0 тыс.кв.м/
 1,592 тыс.кв-р – 36%;
 Многоквартирный многоэтажный (6-9 этажей) – 68,6 тыс.кв.м /0,726 тыс.кв-р – 30,5%;
 Многоквартирный повышенной этажности (10 этажей) – 52,9 тыс.кв.м /0,864 тыс.кв-р – 23,5%.
 Обеспеченность жилищным фондом – 20,8 кв.м/человека.
I этап (2019-2025 г.г.) – 449,8 тыс.кв.м/6,565 тыс.квартир, в том числе:
 Усадебный (1-2этажа) – 44,2 тыс.кв.м /0,367 тыс. домов – 9,8%;
 Усадебный (2 этажа) по типу таунхаус – 5,2 тыс.кв.м/0,026 тыс.домов - 1,2%;
 Многоквартирный малоэтажный (1-3 этажа) – 0,7 тыс.кв.м/0,016 тыс.кв-р – 0,2%;
 Многоквартирный среднеэтажный (4-5 этажей) – 81,0/тыс.кв.м/ 1,592 тыс.кв-р – 18,0%;
 Многоквартирный многоэтажный (6-9 этажей) – 123,7 тыс.кв.м / 1,574 тыс.кв-р – 27,5%;
 Многоквартирный повышенной этажности (10 этажей) – 195,0 тыс.кв.м/2,990 тыс.кв-р – 43,3%.
 Убыль жилищного фонда – 0,6 тыс.кв.м/0,0012тыс.квартир.
 Обеспеченность жилищным фондом – 25,5 кв.м/человека.
Новый жилищный фонд, всего – 225,4 тыс.кв.м/3,164 тыс.квартир/домов,
 в том числе:
 Усадебный (1-2этажа) – 23,0 тыс.кв.м /0,164 тыс. домов – 10,2%;
 Усадебный (2 этажа) по типу таунхаус – 5,2 тыс.кв.м/0,026 тыс.домов - 2,3%;
 Многоквартирный многоэтажный (6-9 этажей) – 55,1 тыс.кв.м / 0,848 тыс.кв-р – 24,5%;
 Многоквартирный повышенной этажности (10 этажей) – 142,1 тыс.кв.м /2,126 тыс.кв-р – 63,0%.
II этап (2026г. – полное освоение)
 Жилищный фонд, всего – 509,0 тыс.кв.м/7,275 тыс.квартир, в том числе:
 Усадебный (1-2этажа) – 47,9 тыс.кв.м/0,393 тыс. домов – 9,4%;
 Усадебный (2 этажа) по типу таунхаус – 18,6 тыс.кв.м/0,093тыс.домов - 3,7%;
 Многоквартирный малоэтажный (1-3 этажа) – 0,7 тыс.кв.м/0,016 тыс.кв-р – 0,1%;
 Многоквартирный среднеэтажный (4-5 этажей) – 81,0/тыс.кв.м/ 1,592 тыс.кв-р – 15,9%;
 Многоквартирный многоэтажный (6-9 этажей) – 133,9 тыс.кв.м / 1,718 тыс.кв-р – 26,3%;

Многоквартирный повышенной этажности (10 этажей и выше) – 226,9 тыс.кв.м /3,463 тыс.кв-р – 44,6%.

Обеспеченность жилищным фондом – 26,9 кв.м/человека.

Новый жилищный фонд – 59,2 тыс.кв.м/0,710 тыс.квартир/домов,

в том числе:

Усадебный (1-2этажа) – 3,7 тыс.кв.м/0,026 тыс. домов – 6,3%;

Усадебный (2 этажа) по типу таунхаус – 13,4 тыс.кв.м/0,067 тыс.домов - 22,6%;

Многоквартирный многоэтажный (6-9 этажей) – 10,2 тыс.кв.м / 0,144 тыс.кв-р – 17,2%;

Многоквартирный повышенной этажности (10 этажей) – 31,9 тыс.кв.м /0,473 тыс.кв-р – 53,9%.

Обеспеченность жилищным фондом – 26,9 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 торгово - обслуживающие объекты в составе которых размещаются: объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, аптеки (аптечные киоски), кинозалы, детские игровые зоны, многофункциональные залы катков, общественные туалеты; многофункциональные общественные объекты, в составе которых размещаются: учреждения досуга, аудиобиблиотека, объекты бытового обслуживания и общественного питания, гостиница, сауна, общественные туалеты; общественные объекты со спортивными (тренажерными) залами, баней, учреждениями досуга и общественного питания; 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 - торговый центр «Green» на 2000 кв. м торг. площади, строящийся торгово-спортивно-культурно просветительский комплекс на 3526 кв.м торговой площади, торговый центр «Солнечный» (перепрофилирование рынка «Солнечный») на 3500 кв.м торговой площади.

Производственные объекты

На территории детального плана Северо-Западного жилого района г.Пинска находятся крупные градообразующие предприятия: ОАО "Пинский мясокомбинат", ОАО "Кузлитмаш", Филиал ОАО "Берестейский пекарь" Пинский хлебозавод, Завод СЖБ ОАО "Стройтрест №2", ОАО "Пинские нетканые материалы", ОАО "Пинский завод СММ", ОАО "Пинский комбинат хлебопродуктов", ЧУПТП "Соло-Пинск", "Стэнлес", УПТК ОАО "Стройтрест №2", ООО "ЗУБР ЭНЕРДЖИ". На этих предприятиях занято порядка 3,23 тысячи человек. Их характеристика приводится в таблице 3.2.1. Другие производственные объекты представлены предприятиями строительной отрасли, коммунально – складскими объектами, инженерными и транспортными объектами. Значительную долю от общего числа производственных объектов представляют организации частной формы собственности (СТО, мастерские по ремонту автомобилей). Всего на производственных объектах, расположенных на территории Северо-Западного жилого района г.Пинска, занято порядка 6,98 тыс.человек.

На территории детального плана в период первого и второго этапов развития предусматривается размещение новых производств. Так, в период до 2025 года появятся следующие новые предприятия: ООО «РУМБ-1» (ул.Козубовского,13 - приемный пункт вторичного сырья и строительство объекта по его сортировке с численностью работающих до 10 чел.) в 3 РПО, ПУП «Силикон Материалз» (производство слитков монокристаллического кремния - 48 т/год, с численностью работающих до 20 человек) в 3 РПО, ИООО («БелОрганика» пр-во изделий из пенополиуретана с численностью работающих до 60 человек). Кроме этих предприятий, у которых есть инвесторы, определены площадки под строительство логистических центров по ул. Жолтовского,109б (10,1 га), Жолтовского,105,107 (1,93 га), Техническая,12,14 (1,28 га) во 2-м РПО. В период второго этапа предусмотрены новые площадки под транспортно-логистический и торгово-логистический центры (12га), производственно-деловые, коммунально-складские, коммунально-обслуживающие объекты (21,6 га), автодром (2,46 га), парк солнечных батарей (19 га) во 2-м РПО. Всего на новых производствах, предусматриваемых на территории детального плана Северо-Западного жилого района г.Пинска может быть создано порядка 660-690 рабочих мест.

1.6. Транспортное обслуживание

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

По развитию сети магистральных улиц предусматривается, в соответствии с решениями генерального плана г. Пинска (объект 13.15. «УП БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»):

Строительство

западного участка улицы Парковой (Б4) – элемента широтной транспортной связи (ул. Парковая – ул.Звездная – ул.Студенческая), дублирующей участок главного транспортно-планировочного диаметра на территории северной части города (проспект Жолтовского - ул. Центральная) и соединяющей транспортные меридиональные направления-магистралей общегородского значения ул.Солнечная и ул.Первомайская;

магистралей районного значения, дополняющих транспортно-планировочную структуру северо-западной части района:

- западного и восточного участков улицы Грюндвальской (Б4),
- южного продолжения ул. Технической (Б4);

основных улиц местного значения (категория Ж), осуществляющих обслуживание кварталов многоэтажной жилой застройки, транспортные и пассажирские связи на территории жилых зон: ул. Янищиц, ул. Овражная, ул. Проектируемая №№1 – 6;

второстепенных улиц местного значения (категория З) – №№5(участок),7-15, осуществляющих обслуживание кварталов усадебной жилой застройки;

пешеходных мостовых переходов через железную дорогу Брест – Гомель в западной части проектируемого района.

Реконструкция

существующего магистрального транспортного каркаса по параметрам, соответствующим их категории: проспект Жолтовского (А6), Достоевского (А4), Солнечная (А4), категория Б4 – Парковая, Калиновского, Козубовского, Грюндвальская, Техническая, Красноармейская, Индустриальная;

участка улицы Прямая (Ж2)(от ул. Янищиц до ул.Солнечная), с односторонним режимом движения автотранспорта;

транспортного узла на пересечении улиц Солнечная-60 лет Октября с железной дорогой Брест – Гомель и формирование его по типу «сплюснутый клеверный лист» с подключением к магистральным улицам Гайдаенко – Калиновского и Красноармейская – Железнодорожная.

По формированию структуры пешеходных путей и зон, сети велодвижения предусматривается:

развитие сети вело-пешеходных внеуличных путей на территории района;

формирование сети велодорожек в комплексе с основными пешеходными путями на рекреационных территориях в границах планировочного района;

создание сети уличного велодвижения, путем включения в поперечные профили улиц всех категорий велополос или велодорожек, реализуемых при

проведении мероприятий по реконструкции существующих и строительстве новых улиц.

По организации движения:

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

обеспечить усовершенствование планировочных решений и организации движения на отдельных узлах 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.

По обслуживанию парка индивидуального легкового автотранспорта необходимо:

обеспечить наличие автостоянок для индивидуального легкового автотранспорта, принадлежащего населению проживающему в зоне многоквартирной застройки вместимостью 6,789 тыс. машино-мест, пределах расстояния в соответствии ТКП 45-3.01-116, п. 11.6.1, табл.11.4*;

обеспечить наличие внутриквартальных парковок вместимостью 1,698 тыс. машино-мест;

обеспечить устройство мест хранения (стояночных и парковочных) открытого типа, существующих боксового типа, многоэтажных паркингах (2 этажа), для легковых автомобилей, принадлежащих населению, проживающему в зоне многоквартирной застройки.

По обслуживанию объектов социальной инфраструктуры требуется:

обеспечить наличие парковочных мест у объектов культурно – бытового и социального назначения вместимостью – 5,190 тыс. маш.- мест;

обеспечить наличие парковочных мест у объектов и производственных предприятий вместимостью 0,767 тыс. маш. мест;

при устройстве парковочных мест у объектов массового посещения применять типы стоянок: открытого типа, многоэтажные (паркингах 2 этажа), встроенно – пристроенные, пристроенные, подземные;

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

По формированию и развитию маршрутной сети городских автобусов, обеспечивающей нормативный уровень обслуженности селитебных территорий района:

предусмотреть адаптацию существующей маршрутной сети городского автобуса на запроектированной структуре улиц;

обеспечить развитие сети с 14,5 км до 21,1 км;

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

1.7. Инженерная инфраструктура

Основная задача – повышение устойчивости, надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения территории детального плана путем её последовательной реконструкции и развития.

Для выполнения этой задачи предусматриваются следующие мероприятия по отдельным видам инженерного обеспечения, которые могут быть откорректированы согласно требований Закона Республики Беларусь от 05.07.2004 N 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» в составе градостроительных проектов специального планирования или на последующих стадиях проектирования в зависимости от принятых архитектурно-планировочных решений.

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры носят рекомендательный характер.

По электроснабжению:

Развитие системы электроснабжения территории детального плана от подстанций (далее – ПС) 110/35/10 кВ «Пинск Западная» и ПС 110/10 кВ «Промузел» через существующие и проектируемые РП-10 кВ и ТП-10/0,4 кВ.

Реконструкция ПС, участвующих в электроснабжении потребителей детального плана, существующих сетей и сооружений электроснабжения 10 кВ с повышением трансформаторной мощности в случае организации отопления, горячего водоснабжения и пищевого приготовления с использованием электрической энергии, при необходимости, для возможности оперативного управления энергосистемой. В качестве альтернативного варианта, предусмотрена территория для строительства новой ПС.

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

Перекладка участков распределительной сети попадающей под пятно застройки и изношенных участков, при необходимости.

По газоснабжению:

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

Строительство газорегуляторных пунктов (ГРП), газопроводов среднего давления ($P=0,3$ МПа) и низкого давления ($P=0,005$ МПа).

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

Реконструкция (перекладка), при необходимости, участков газопроводов: при выявлении несоответствия диаметров труб поступающим расходам природного газа с учетом новых подключений; имеющих сверхнормативный срок эксплуатации; попадающих под пятно строительства.

Реконструкция и модернизация действующих ГРП и ШРП, при необходимости.

По теплоснабжению:

Реконструкция и развитие существующей централизованной системы теплоснабжения Северо-Западного жилого района г.Пинска с оптимальным использованием в качестве основного источника тепла – мини-ТЭЦ «Западная» (ТЭЦ-113). Возможен вариант организации системы децентрализованного теплоснабжения новой многоквартирной застройки с использованием электроэнергии или природного газа.

Реконструкция существующих и строительство новых тепловых сетей для теплоснабжения вводимой многоквартирной застройки.

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

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

Организация теплоснабжения объектов социальной инфраструктуры, удаленных от основных теплоисточников от локальных котельных (крышных, пристроенных, модульных), с использованием в качестве топлива природный газ, электроэнергию.

По связи:

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

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

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

По водоснабжению:

Развитие централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения низкого давления в границах детального плана в соответствии с решениями проекта «Генеральный план г. Пинска» с подключением к существующим сетям и обеспечением водопроводом всей новой и существующей застройки.

Проведение инвентаризации сетей водопровода центра города с целью перекладки на новые трубопроводы при выявлении несоответствия диаметров труб с учетом подключений, имеющих сверхнормативный срок эксплуатации, при необходимости. Перекладка сетей водопровода попадающих под пятно строительства, при необходимости.

Развитие систем питьевого и производственного водоснабжения действующих промпредприятий по собственным программам.

Использование местных повысительных насосных станций для повышения напоров в домах этажностью более пяти этажей.

Строительство кольцевых водопроводных сетей достаточного диаметра с ликвидацией тупиковых участков.

По водоотведению (канализации):

Дальнейшее развитие и реконструкция системы водоотведения (канализации) территории детального плана с подачей хозяйственно-бытовых и производственных сточных вод на городские очистные сооружения искусственной биологической очистки (далее – ОС).

Строительство самотечных канализационных сетей, КНС с напорными трубопроводами в районах новой и существующей застройки с подключением к существующим сетям и охватом системой канализации всей территории детального плана.

Реконструкция канализационных насосных станций (далее – КНС), при необходимости.

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

Строительство внутриплощадочных локальных очистных сооружений, при необходимости, обеспечивающих предварительную очистку сточных вод производственных объектов до стандартов, удовлетворяющих их прием в централизованную систему канализации.

По санитарной очистке территории:

Развитие и усовершенствование планово-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 отдельного сбора коммунальных отходов (далее-КО) с отгрузкой вторичных материальных ресурсов на переработку.

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

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

Организация заготовительных пунктов приема вторичных материальных ресурсов.

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

По вертикальной планировке:

Вертикальная планировка уличной сети в виде высотных отметок и проектных уклонов в характерных местах рельефа с учетом их функционального назначения (классификации), гидрологических условий.

Проведение работ связанных с реконструкцией водных объектов и использованием высвободившегося грунта для подсыпки прилегающей территории.

Планировочная подсыпка для внутриквартальных групп застройки при необходимости.

По дождевой канализации:

Развитие системы дождевой канализации северо-западной части города планируется

Дальнейшее формирование системы дождевой канализации с учётом защиты территории района от подтопления в рамках утверждённого генерального плана.

Строительство локальных систем закрытой дождевой канализации и закрытого дренажа.

Строительство коллекторов закрытой дождевой канализации.

Строительство локальных очистных сооружений закрытого типа.

Организация выпусков в водные объекты с соблюдением действующих требований Водного кодекса Республики Беларусь.

Проведение инвентаризации сетей дождевой канализации с целью выявления несоответствия диаметров труб поступающим поверхностным сточным водам. Реконструкция (перекладка) сетей дождевой канализации, имеющих сверхнормативный срок эксплуатации, при необходимости. Перекладка сетей дождевой канализации попадающих под пятно застройки при необходимости.

Реконструкция открытой водоотводящей сети для приёма и отвода дренажных вод и поверхностных сточных вод после очистки.

Строительство системы закрытого дренажа.

Предварительная очистка поверхностных сточных вод производственных объектов на внутриплощадочных сооружениях перед их выпуском в сеть городской дождевой канализации при необходимости.

По защите территории от подтопления:

Строительство системы закрытого дренажа.

Реконструкция открытых водотоков и малых водоёмов для приёма, аккумуляции и отвода дренажных вод, разгрузки грунтового потока и понижения уровня грунтовых вод.

Обеспечение проточности водоемам, аккумулирующим дренажные воды, с разгрузкой в открытые водотоки и систему дождевой канализации и дренажа.

1.8. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды

Оптимизация экологической обстановки на территории проектируемого района проводилась по ниже перечисленным направлениям, с применением комплекса градостроительных,

природоохранных, инженерно-технологических и организационных мероприятий, заложенных в проектном решении:

- Усиление санирующей и природоохранной функции природных и озелененных территорий района.

- Пространственное разъединение экологически несовместимых видов функционального использования территории.

- Снижение негативного воздействия мобильных источников (автомобильного транспорта) на акустическое и химическое загрязнение окружающей среды.

- Охрана атмосферного воздуха от химического загрязнения стационарных источников, расположенных на территории и вблизи от проектируемого района.

- Охрана поверхностных и подземных вод от загрязнения.

- Организация сбора отходов и охрана почв от загрязнения.

Обеспечение минимального техногенного воздействия источников загрязнения на проектируемой территории и оптимизация состояния окружающей среды в детальном плане реализованы через градостроительные проектные решения экологической направленности с учетом природоохранных и санитарно-гигиенических требований.

1.8.1. 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 растительных и водных экосистем и их планировочное обустройство, создание новых озелененных благоустроенных объектов и повышение качества озеленения существующих, обеспечивающей экологическую санирующую функцию.

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

- Достижение общей озелененности проектируемого района 36,9% (2 этап) в соответствии с требованиями ТКП 45-3.01-116-2008 и ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 (не менее 40% в пределах застроенных территорий и не менее 25% в границах жилой застройки), нормативной обеспеченности жителей района озелененными территориями общего пользования – 23,10м²/чел (2 этап), что будет способствовать формированию озелененных

территорий и поддержанию баланса между антропогенно-преобразованными и озелененными территориями.

- Развитие озелененных территорий ограниченного пользования, создание новых озелененных объектов для повседневного отдыха населения в местах размещения жилищного строительства, в составе производственной и смешанной застройки, на территории ряда объектов общественного назначения (учебных, медицинских, спортивных и др.) с ограниченным числом посетителей.

- Формирование насаждений специального назначения водоохраных зон и прибрежных полос малых водоемов, санитарно-защитных зон многочисленных производственных объектов, специальных шумозащитных полос вдоль улиц (пр.Жолтовского, ул. Брестская, 60 лет Октября, Достоевского и др.) и в местах хранения автотранспорта.

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

- Максимальное использование ландшафтных особенностей проектируемой местности, существующей растительности и рельефа при формировании и благоустройстве жилых территорий, производственных и общественных 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;

- 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:

- Соблюдение природоохранных режимов градостроительного освоения водоохранных зон и прибрежных полос малых водоемов (прудов) в соответствии с требованиями Водного Кодекса Республики Беларусь. Проведение благоустройства прибрежных территорий с максимальным озеленением, освобождение береговой полосы от всевозможных преград и мусора, по мере необходимости укрепление берегов, обеспечивая беспрепятственный проход вдоль водоемов.

- Реконструкция существующих малых водоемов (прудов) и водотоков (каналов), преобразование части 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 требованиями Водного Кодекса Республики Беларусь, а также решениями детального плана и генплана. Развитие системы дождевой канализации смешанного типа (закрытые коллекторы, закрытый дренаж и открытые каналы) с учетом рельефа местности, необходимости защиты территории от подтопления, принятых архитектурно-планировочных решений, в увязке с этапами строительства жилой застройки, проектируемых улиц и реконструкции существующих.

- 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 дренажа для существующей и проектируемой усадебной застройки.

- 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 самотечных сетей и напорных трубопроводов канализации, канализационных насосных станций при необходимости.

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

- Соблюдение, в соответствии с законом «О питьевом водоснабжении» и СанПиН «Требования к организации зон санитарной охраны источников централизованных систем питьевого водоснабжения» (постановление Минздрава РБ 30.12.2016г. №142), природоохранных режимов

градостроительного освоения территории 3-его пояса зоны санитарной охраны водозабора «Пина-2», артезианских предприятий, в которых располагается жилая и общественная застройка, 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 (ул.Достоевского), 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), сокращения площадок, 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 прибрежных полос малых водоемов, зон отдыха в застройке, 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 разных типов берегоукрепления малых водоемов.

- 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.

- Дальнейшее развитие системы раздельного сбора ТКО с обработкой отходов на мусоросортировочной станции. Для сбора коммунальных и крупногабаритных отходов в застройке 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 коммунальных отходов в прибрежной зоне водоемов, в районе гаражей, на неблагоустроенных территориях и обочинах автомобильных дорог.

1.8.2. 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, производственного 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;

- 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 (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 (12.18-00.ОП «Основные положения. Градостроительные регламенты»).

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

УО "Пинский государственный профессиональный лицей сельскохозяйственного производства" (учебный автодром и стоянка с-х транспорта, хозяйственные постройки) – 1 этап;

РУЭСП "Днепро-Бугский водный путь" (производственная база) – 1 этап;

ЧУПП Пинский коопзаготпром (убойный цех, ул. Козубовского, д.21) – 2 этап;

ЧУО "Брестский учебный комбинат подготовки, переподготовки, повышения квалификации кадров "Большая Медведица"(учебный автодром) – 1 этап;

СТО "Стартер-Сервис" (ул.Гайдаенко,92) – 2 этап;

Шиномонтаж (ул.Гайдаенко,92) – 2 этап;

СТО ООО "РядомСдомомТорг"(ул. 60 лет Октября, 13) – 1 этап;

Автостоянка ОАО "Пинское РСУ" (часть площадки, ул.Солнечная. 1а) – 1 этап;

Управление по образованию Пинского городского исполнительного комитета (гаражи, мастерская, ул. Новицкого, 2) – 1 этап;

АЗС контейнерного типа Белорусско-Швейцарское СП ЗАО "Славнефть-Старт" (ул.Янищиц, 1) – 2 этап;

ОДО "РАКАН-КРУПЯНОЙ ДОМ" (ул.Гайдаенко, 92) – 2 этап;

Государственное пожарное аварийно-спасательное учреждение "Республиканский отряд специального назначения" МЧС РБ (сокращение части площадки, ул. Янищиц, 3) – 1 этап;

ЧСУП "ЭлектроАвтоГиС" (ул.Гайдаенко,92) – 2 этап;

ЧУП "ПинаТехкомплект" (ул.Гайдаенко,92) – 2 этап.

- Сокращение по расчету размера базовой СЗЗ с проведением технологической модернизации, реконструкции, уменьшения площадки объектов и разработка проекта СЗЗ, в соответствии с требованиями ССЭТ (от

11.12.2019 №847). Согласование расчетной СЗЗ в установленном порядке и учет расчетной границы СЗЗ при реализации проектных решений:

ОАО "Берестейский пекарь" (ул. Индустриальная, 2);

ООО "Солстройкомплект" СУ-184 ОАО "Строительный трест № 2" (ул. Индустриальная, 7а);

ООО "ДивитКомпани" (ул. Красноармейская, д. 89);

Потребительский гаражный кооператив №10 г.Пинск (ул. Гаевая, 21);

Потребительский ГСК №11 г. Пинска (ул. Гаевая, 24);

ИП Коляда Ю. В. (лесопильный цех, ул. Калиновского, 11В);

ОПУ ПС "Западная" Брестское РУПЭ "Брестэнерго" (ул. Козубовского)

- Разработка проектов СЗЗ для производственных объектов с базовой СЗЗ=300м и более, в соответствии с требованиями ССЭТ (от 11.12.2019 №847). Согласование расчетной СЗЗ в установленном порядке и учет расчетной границы СЗЗ при реализации проектных решений:

ООО "Зубр Энерджи" (ул. Калиновского, д. 9);

ОАО "Пинскрайагросервис"(открытая площадка для складирования минеральных удобрений, ул. Козубовского, д. 5А);

ОАО "Строительный трест № 2" (асфальтобетонная установка, проезд Козубовского, д.14);

ОПУ ПС "Западная" Брестское РУПЭ "Брестэнерго" (ул. Козубовского)

Мини-ТЭЦ "Западная" Брестское РУПЭ "Брестэнерго" (ул.Козубовского, 7).

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

- Соблюдение расчетной СЗЗ предприятия ОАО "Пинский мясокомбинат" (производственная база) при освоении территории по ул.Янищиц под жилую многоквартирную застройку в соответствии с разработанным архитектурным проектом.

- Соблюдение расчетных санитарно-защитных зон объектов, для которых разработаны и утверждены проекты СЗЗ или скорректированы размеры СЗЗ по расчету: ПРУП «Брестоблгаз», ОАО «Пинский комбинат хлебопродуктов», городская ветеринарная станция (крематор), ОАО «Пинский автобусный парк» (на прилегающих территориях), ЗАО «Амкодор-Пинск» (на прилегающих территориях), Пинская ТЭЦ Брестское РУПЭ «Брестэнерго» (на прилегающих территориях).

- Уточнение по расчету санитарного разрыва и санитарно-защитных зон существующих автостоянок и гаражей, АЗС и СТО в зависимости от вместимости (машино-мест), количества заправок в сутки, числа постов и видов выполняемых работ. Ликвидация нарушений режима территории санитарных разрывов с уменьшением вместимости объектов по мере необходимости.

- Ограничение размещения на территории жилого района новых производственных объектов с базовыми санитарно-защитными зонами более

100м. 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 нормируемые объекты и территории.

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

- Выполнение 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 в соответствии с требованиями ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.

- Развитие действующей системы теплоснабжения района с организацией централизованного теплоснабжения многоэтажной жилой застройки и общественных объектов от основных источников тепла - мини-ТЭЦ "Западная" и Пинской ТЭЦ Брестское РУПЭ «Брестэнерго». Возможно теплоснабжение новой многоквартирной застройки от поквартирных котлов, с использованием природного газа или электроэнергии.

- Внедрение экологичных систем децентрализованного теплоснабжения и горячего водоснабжения объектов социальной инфраструктуры, усадебной застройки, удаленных от основных теплоисточников, от локальных котельных (крышных, пристроенных, модульных), с использованием природного газа или электроэнергии, с учетом санитарно-гигиенических и противопожарных требований.

- Развитие действующей системы централизованного газоснабжения на территории района от ГРС «Пинск», далее через систему газораспределительных сетей от ПГРП-ГРП (ШРП). Запланировано развитие газовых сетей среднего и низкого давления, реконструкция и строительство ГРП и ШРП для подачи природного газа в жилую застройку. Предусмотрено обеспечение приборами учета газа всех категорий потребителей в соответствии с законодательством.

- Развитие действующей системы электроснабжения от подстанций «Пинск-Западная» и «Промузел». Реконструкция подстанций и существующих сооружений электроснабжения с повышением трансформаторной мощности при организации отопления и горячего водоснабжения с использованием электроэнергии. Строительство новых трансформаторных подстанций (ТП) и прокладка участков кабельных линий, упорядочение сетей электроснабжения, перекладка участков распределительной сети из-под пятна проектируемой застройки.

- 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 примагистральных территорий, учитывая размещение района в системе городских магистралей, по которым осуществляется транзитное движение, транспортные и пассажирские связи отдельных частей города (пр.Жолтовского, ул.Брестская, Достоевского, Козубовского, Калиновского, 60 лет Октября, Солнечная и др.), наличие коммунально-производственной зоны, а также железной дороги в южной части района.

- Реализация предложений генерального плана г.Пинска по перераспределению транспортных потоков на территории города и проектируемого района, дифференцированию улиц по составу потоков, разгружающих магистральные улицы города от транзитного транспорта и способствующих снижению шума и выбросов в атмосферный воздух от мобильных источников загрязнения.

- Проведение реконструкции участков существующих улиц общегородского значения и жилых, строительство новых проектируемых улиц и отдельных участков, новой транспортной развязки при пересечении железной дороги, автомобильного моста через р.Пина (подробно в разделе 4 настоящей записки) с учетом мероприятий по защите от шума прилегающих к ним территорий жилой застройки, детских учреждений и других нормируемых объектов.

- Проведение шумозащитных мероприятий, на основе натурных замеров, на территории существующей жилой застройки, расположенной вдоль железной дороги по ул.Брестская, Красноармейская, Гайдаенко. При размещении новых объектов в зоне магистральной железной дороги необходимо обеспечить проведение комплекса шумозащитных мероприятий, обоснованных расчетами.

- Организация многоярусного шумозащитного озеленения вдоль основных автомобильных магистралей (пр.Жолтовского, ул. 60 лет Октября, Брестская, Достоевского, Солнечная 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 примагистральных 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 подстанций ПС «Пинск - Западная» и ПС «Промузел» с целью разработки и осуществления конкретных мероприятий по защите от шума и электромагнитного излучения.

- 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. Выбор материалов для дорожных покрытий должен выполняться с учетом влияния на окружающую среду.

Реализация разработанных детальным планом природоохранных и санитарно-гигиенических планировочных регламентов, а также градостроительных мероприятий по охране окружающей среды будет способствовать формированию благоприятных экологических условий на проектируемой территории и снизит техногенные нагрузки на природные среды.

1.9. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.

Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

С целью защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а так же опасностей возникающих при угрозе и возникновении военных конфликтов при реализации детального плана предусмотреть следующие мероприятия.

По развитию и модернизации системы оповещения населения.

С целью звукового оповещения и доведения информации населению об угрозе и возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, предусмотреть:

- установку на объектах с массовым пребыванием людей специальной аппаратуры для передачи сигналов оповещения и речевой информации;
- возможность задействования для информирования населения об угрозе и возникновении ЧС электронных информационных экранов;
- развитие системы оповещения на стадиях разработки проектно-сметной строительной документации;
- возможность централизованного запуска существующих электросирен и проектируемых средств оповещения;
- установку одного эфирного радиоприемника:
 - в общественных зданиях и общежитиях - в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации;
 - во вновь возводимых многоквартирных, в каждой квартире блокированных и многоквартирных жилых домов, попадающих в зону возможного опасного химического заражения.

Мероприятия по противопожарной защите территории.

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов:

- учитывать требования по нормированию противопожарных расстояний от усадебной жилой застройки, до границ:
 - лесных массивов хвойных и смешанных пород — 50 м;
 - лесных массивов лиственных пород — 20 м;
- учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями.
- учитывать требования по нормированию прокладки инженерных и технологических сетей;
- осуществлять строительство зданий с учетом дислокации аварийно-спасательных подразделений и их оснащения специальной пожарной аварийно-спасательной техникой (пожарными автолестницами, коленчатыми автоподъемниками);
- обустроить проезды и подъезды для пожарной аварийно-спасательной техники ко всем зданиям и сооружениям;
- предусмотреть охват кольцевыми сетями водопровода всей застройки с ликвидацией всех тупиковых участков;
- производить установку пожарных гидрантов на сети водопровода.

Мероприятия по защите населения при аварии с выбросом АХОВ.

В зонах возможного опасного химического заражения строительства новых жилых районов и домовладений, объектов с массовым пребыванием людей, а также объектов, имеющих важное экономическое или оборонное значение осуществлять в исключительных случаях.

При осуществлении строительства объектов необходимо разрабатывать мероприятия по обеспечению защиты населения и территорий, а также проведение расчетов по определению эффективности защитных мероприятий.

При разработке строительной документации для объектов попадающих в зону возможного опасного химического заражения учитывать:

комплекс технических мероприятий и решений обеспечивающих быструю герметизацию помещений и квартир (*конструкцию окон исключаящую устройство дополнительных клапанов и вентиляционных отверстий, герметичное их закрытие; конструкцию дверей с устройствами уплотнений и самозакрывания; принудительную автоматическую блокировку систем вентиляции, установку клапанов на вентиляционные вытяжные (приточные) каналы и др.*);

мероприятия по обеспечению населения средствами индивидуальной защиты (*в соответствии с п. 4 Постановления Совета Министров Республики Беларусь от 22.11.2012 №1066 «Об утверждении Положения об организации обеспечения населения средствами индивидуальной защиты органов дыхания в условиях чрезвычайных ситуаций»*);

мероприятия по обеспечению гарантированного оповещения населения и персонал в жилых и служебных помещениях.

По укрытие населения.

С целью защиты населения от современных средств поражения необходимо при разработке строительной документации:

определять возможность приспособления существующих заглубленных помещений под сооружения двойного назначения и защитные укрытия;

определять места возможных размещений быстровозводимых защитных сооружений ГО согласно типовому проекту «Быстровозводимые сооружения гражданской обороны» (объект – 5Т/15 ОПЗ);

учитывать радиус сбора для укрытия населения предусмотреть:

при застройке одноэтажными зданиями - 500 м;

при застройке многоэтажными зданиями – 400 м;

определять мероприятия по капитальному ремонту существующих защитных сооружений гражданской обороны.

Для повышения устойчивости функционирования проектируемой территории при возникновении ЧС предлагается:

на территории смешанной застройки не размещать объекты с химическим, радиационно-, пожаро-, взрывоопасными производственными процессами;

разработать мероприятия по снижению воздействия поражающих факторов возможных ЧС на население и прилегающую территорию для потенциально опасных объектах (зона возможной ЧС на которых выходит за пределы территории объекта) или вынести их за черту проектной застройки;

осуществлять строительство зданий, сооружений инженерных коммуникаций с учетом соблюдения требований по обеспечению механической прочности и устойчивости при воздействии 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.

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

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

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

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

2.1 Цели регламентов

Регламенты являются нормативной базой развития территории центральной части 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 г. Пинска 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».

Для производственных зон и (или) территорий, при условии неэффективного их использования, и (или) высвобождения площадок и (или) территорий в связи с прекращением функционирования объекта или предприятия, необходимо учитывать возможность в дальнейшем частичного изменения вида функционального использования, в том числе с проведением мероприятий по упорядочению, выносу, перепрофилированию, реконструкции и модернизации.

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 существующего состояния окружающей среды и планировочных ограничений», «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

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

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

– 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».

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.

В детальном плане для оценки территориальных возможностей развития проектируемого района, а также преобразования существующей застройки 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) малых водоемов;
- зона санитарной охраны городского водозабора «Пина – 2» (3-ий пояс), артезианских предприятий;
- природные территории, подлежащие специальной охране.

Планировочные ограничения представлены на чертежах «Схема существующего состояния окружающей среды» и «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы и охранные зоны

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения устанавливаются в соответствии со «Специфическими санитарно-эпидемиологическими требованиями к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» (утвержденных Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847), 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 – 50-500м; 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 – 6-35м; АЗС и СТО – 50м;
- 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;
- 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 электроподстанций открытого типа (ПС «Западная» и ПС «Промузел») определялся по условиям шумового загрязнения в зависимости от мощности трансформатора и характера использования прилегающей территории.

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 со «Специфическими санитарно-

эпидемиологическими требованиями к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» (утвержденных Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847), а также ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности».

Для защиты населения от шумового воздействия в зонах акустического загрязнения необходимо выполнять мероприятия по защите от шума в источнике и на объектах, устанавливая 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 «Схема существующего состояния окружающей среды» и «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

Водоохранные зоны и прибрежные полосы и водных объектов

Поверхностные водные объекты на территории проектируемого района охраняются в результате соблюдения режимов водоохранных зон и прибрежных полос (ВЗ и ПП).

Границы водоохранных зон и прибрежных полос реки Пина установлены в проекте водоохранных зон и прибрежных полос «Проект водоохранных зон и прибрежных полос реки Пина в пределах г.Пинска Брестской области» с учетом требований Водного кодекса Республики Беларусь», разработанном РУП «ЦНИИКИВР» и утвержденном решением Пинского городского исполнительного комитета №808 от 14.07.2020г. На проектируемую территорию детального плана границы ВЗ р.Пина не попадают.

Для малых поверхностных водоемов на территории города в настоящее время нет разработанных проектов ВЗ и ПП, а было принято решение Пинского городского исполнительного комитета №807 от 14.07.2020г. «Об установлении границ водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов г.Пинска» по установлению от них нормативных зон в соответствии с требованиями Водного Кодекса Республики Беларусь.

В детальном плане Северо-западного жилого района для существующего состояния малых поверхностных водоемов были приняты нормативные зоны ВЗ и ПП в соответствии с требованиями Водного Кодекса Республики Беларусь (ВЗ – 500м, ПП – 50м).

При разработке детального плана границы ВЗ и ПП водных объектов по проекту и по Водному кодексу РБ нанесены на чертежи «Схема существующего состояния окружающей среды, «Схема прогнозируемого 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
Санитарно-гигиенические требования к охране подземных вод централизованного водоснабжения установлены в Законе Республики Беларусь «О питьевом водоснабжении».

Территория проектируемого района, в соответствии с материалами генплана, попадает частично в зону санитарной охраны городского водозабора «Пина-2» (3-ий пояс), а также в 3-ий пояс ЗСО артскважин предприятия ОАО «Пинский мясокомбинат», использующего воду для хозяйственно-питьевых целей. Границы ЗСО «Пина-2» (3-ий пояс) установлены 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 артскважин предприятия нанесены в соответствии с разработанным для них проектом.

Границы ЗСО показаны на чертежах детального плана «Схема существующего состояния окружающей среды», «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды», в соответствии со схемами разработанных проектов.

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 центрального 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, неблагоприятные по инженерно-геологическому районированию участки отсутствуют, выделены два инженерно-геологических района: благоприятный и ограниченно-благоприятный, которые приведены на схеме «Детальный план Северо-западного жилого района г.Пинска. Инженерно-геологическое районирование для строительства».

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, применение искусственных оснований, что приведет к удорожанию строительства на 5-8%.

По природным и инженерно-геологическим условиям большая часть (70%) проектируемой территории (благоприятный инженерно-геологический район) не потребует специальных мероприятий по инженерной подготовке территории для градостроительного освоения. Территория ограниченно-благоприятного района (30% территории) осложнена для строительного освоения за счет близкого залегания грунтовых вод, подтопления пониженных участков рельефа. В каждом конкретном случае при строительстве потребуются определенные мероприятия по инженерной подготовке территории.

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
1. Жилые зоны – Ж 2. Общественные зоны – О 3. Рекреационные зоны –Р 4. Ландшафтные зоны специального назначения – Л 5. Производственные зоны - П. 5. Зоны транспортной инфраструктуры – Т 6. Зоны инженерной инфраструктуры – И 7. Зоны специального назначения – СН	Перечни основных и дополнительных объектов с режимами «приоритетного», «возможного», «запрещенного» размещения в зонах: жилых общественных производственных ландшафтно-рекреационных	1. Застроенность, участка, соотношение частей участка, застроенных и свободных от застройки 2. Интенсивность градостроительного освоения, соотношение видов застройки и использования территории 3. Физические параметры объектов, этажность застройки	1. Режим «сохранение» существующих зон и участков, соответствующих регламентам генерального плана 2. Режим «реконструкция» существующих зон и участков, не соответствующих требуемым параметрам и разрешенным видам застройки, установленным генеральным планом 3. Режим «трансформация» существующих зон и участков, тип использования которых не соответствует типу функциональной зоны, установленной генеральным планом 4. Режим «новое освоение» для территорий, находящихся за пределами административной, но в пределах перспективной городской черты	Регулирующие зоны: 1. Зоны структурно-планировочных элементов города (для больших и крупных городов) 2. Зоны (полосы отвода) транспортных сооружений и коммуникаций 3. Зоны (полосы отвода) инженерных сооружений и коммуникаций 4. Зоны природоохранные 5. Зоны санитарно-защитные 6. Зоны смены режима и типа функционального использования 8. Зоны охраны ИКЦ	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 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» 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

2.3 Регламенты основных типов функциональных зон

Все типы функциональных зон устанавливаются с учетом их градостроительного значения, при соответствии санитарно-гигиеническим, эстетическим и другим 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 50-60%) 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») *жилой застройки и (или) жилых территорий* – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение отдельно стоящих объектов обслуживания населения (социально гарантированных объектов обслуживания – учреждений дошкольного образования и (или) общего среднего образования, социально-культурного и культового назначения, торгового и бытового обслуживания), стоянок автомобильного транспорта для обслуживания жилой застройки.

(«О») *общественной застройки и (или) общественных территорий* – 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 для их обслуживания;

(«П») *производственной застройки и (или) производственных территорий* – территории комплексной производственной застройки, на которых могут быть расположены: предприятия всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности; производственно-деловые объекты с развитием сектора производственного туризма; коммунально-обслуживающие объекты; транспортные и (или) транспортно-обслуживающие объекты и (или) комплексы; так же в составе данной функциональной зоны возможно размещение объектов

сопутствующего обслуживания (торговли, бытового обслуживания, общественного питания, расчетно-кассовые центры, ведомственные объекты, принадлежащие предприятию (общежития, гостиницы, общественные объекты) и другие). Размещение, модернизация, реконструкция и перепрофилирование возможно осуществлять только с обязательным соблюдением требований действующих ТНПА и соблюдения санитарных норм и правил, и требований пожарной безопасности.

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

(«Л») ландшафтные территорий – озелененные территории специального назначения;

(«Т» и «И») зоны транспортной и инженерной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования инфраструктуры (сооружений и коммуникаций) городского и внешнего транспорта, связи, инженерной инфраструктуры и оборудования;

(«СН») зона специального назначения – территории, предназначенные для размещения объектов Комитета государственной безопасности, Министерства внутренних дел, Министерства обороны, Министерства по чрезвычайным ситуациям и других объектов, имеющих статус режимных.

ТИПОЛОГИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

ТИП и ПОДТИП ЗОНЫ	ВИД ЗОНЫ	
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ		
ЖИЛАЯ ЗОНА (тип – «Ж»)		
Жилая многоквартирная застройка (Ж-1)	Ж-11	Жилая многоквартирная малоэтажная застройка (1 - 3 этажа)
	Ж-11о	Жилая многоквартирная малоэтажная застройка со встроено-пристроенными объектами обслуживания (1 - 3 этажа)
	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 встроено-пристроенными объектами обслуживания (6 - 9 этажей)
	Ж-14	Жилая многоквартирная застройка повышенной этажности (10 и более этажей)
	Ж-14о	Жилая многоквартирная застройка повышенной этажности со встроено-пристроенными объектами обслуживания (10 и более этажей)
	Ж-15	Жилая многоквартирная переменной этажности (7-8-9 этажей)
	Ж-15о	Жилая многоквартирная переменной этажности (7-8-9 этажей)
Жилая усадебная 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-31	Смешанная низкоплотная застройка
	Ж-32	Смешанная среднеплотная застройка (общественно-жилая усадебная)
	Ж-33	Смешанная высокоплотная застройка
Жилая дачная застройка (Ж-4)	Ж-4	Жилая дачная застройка

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА (тип – «О»)		
Общественная многофункциональная застройка (О-1)	О-11	Застройка центров межселенного значения (общегосударственного и регионального)
	О-12	Застройка центров общегородского значения
	О-13	Застройка центров обслуживания жилых районов и микрорайонов
Общественная специализированная застройка (О-2)	О-21	Административно-деловая
	О-22	Культурно-просветительских объектов
	О-23	Торгово-обслуживающих объектов и (или) предприятий
	О-23с	Специализированных торгово-обслуживающих объектов и (или) предприятий (общественный туалет)
	О-24	Научно-образовательных учреждений
	О-24ж	Научно-образовательных учреждений (общежития, студенческая деревня)
	О-25	Учреждений общего среднего образования и (или) дошкольного образования
	О-26	Лечебно-оздоровительных учреждений
	О-27	Физкультурно-спортивных зданий и сооружений
	О-28	Культовых объектов

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ		
ТИП и ПОДТИП ЗОНЫ	ВИД ЗОНЫ	
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА (тип – «П»)		
Промышленная (П-1)		
Коммунальная (П-2)	П-21	Коммунально-обслуживающая
	П-22	Коммунально-складская
	П-23	Мест погребения
Смешанная (П-3)	П-3	Производственно-деловых объектов
Логистических объектов (П-4)	П-41	Торгово-логистических
	П-42	Транспортно-логистических
РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ (тип – «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-11о	Общего пользования с высокими рекреационными нагрузками в местах утраты ИКЦ (при необходимости с возможностью восстановления утраченного ИКЦ)
Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (Р-2)	Р-21	Природные парки
	Р-22	Городские леса
В границах особо охраняемых природных территорий (Р-3)		озелененные территории в границах ООПТ
ЛАНДШАФТНАЯ ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (тип - «Л»)		
Озеленение специального назначения (Л-1)	Л-11	Озелененные территории в границах СЗЗ, санитарных разрывов, минимальных расстояний от мест погребения
	Л-12	противоэрозионные озелененные территории
Прочее озеленение (Л-3)		

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ		
ТИП и ПОДТИП ЗОНЫ	ВИД ЗОНЫ	
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (тип - «Т»)		
Транспортных коммуникаций (Т-1)	Т-11	Улиц и дорог
	Т-12	Проездов
	Т-13	Площадей
	Т-14	Пешеходных зон и (или) улиц, в том числе с возможностью проезда
	Т-15	Искусственных сооружений на улицах и дорогах
	Т-16	Внешнего транспорта
Транспортных сооружений (Т-2)	Т-23	Мест хранения автомобильного транспорта
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (тип – «И»)		
Головных инженерных сооружений (И-2)	И	Инженерной инфраструктуры
	И-2	Головных инженерных сооружений
Берегоукрепительные сооружения (И-4)	И-41	Берегоукрепление
	И-42	Набережная
ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (тип – «СН»)		
Объектов специального назначения (СН-1)	СН-1о	Объектов специального назначения (административных объектов)
Режимных объектов и территорий (СН-2)	СН-2	Режимных объектов и территорий
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ (тип – «С»)		
Сельскохозяйственная (С-1)		
Огородничество, коллективное садоводство (С-2)		
Огородничество, коллективное садоводство (С-3)		
Ведение личного подсобного хозяйства (С -4)		

2.3.1 Регламенты функционального использования территорий в жилых зонах

Регламент А. Тип и подтипы жилых зон

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

- многоквартирная многоэтажная, среднеэтажная, малоэтажная жилая застройка и многоквартирная жилая застройка переменной этажности;
- учреждения дошкольного и общего среднего образования;
- объекты повседневного обслуживания;
- зеленые насаждения общего пользования;
- места временного и постоянного хранения автомобилей (стоянки, парковки, многоуровневые стоянки, паркинги, многоэтажные гаражи, подземные гаражи и стоянки; устройство боксовых гаражей запрещается);
- улицы, проезды;
- объекты инженерной инфраструктуры.

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

- усадебная застройка городского типа (блокированная и (или) застройка по типу таунхаус, и коттеджная застройка 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;
- объекты инженерной инфраструктуры

В зонах смешанной общественно-жилой многоквартирной застройки устанавливается приоритет реконструкции и (или) модернизации с возможностью размещения общественных объектов в первых этажах зданий, а также встроенно-пристроенного типа. Данные зоны включают:

- жилые территории комплексной многоквартирной застройки со встроенно-пристроенными и (или) отдельно стоящими объектами обслуживания (доля жилой застройки - более 50% территории зоны; доля сопутствующей общественной застройки – не более 50%).
- при необходимости встроенно-пристроенных учреждения дошкольного и общего среднего образования;
- объекты повседневного обслуживания;
- зеленые насаждения общего пользования;
- места временного и постоянного хранения автомобилей (стоянки, парковки, многоуровневые стоянки, паркинги, многоэтажные гаражи, подземные гаражи и стоянки; устройство боксовых гаражей запрещается);
- улицы, проезды;
- объекты инженерной инфраструктуры.

В зонах смешанной общественно-жилой усадебной застройки устанавливается приоритет реконструкции и (или) модернизации с возможностью размещения общественных объектов в составе функциональной зоны (встроено-притроенных обслуживающих объектов в составе жилого дома и (или), при необходимости, в замен жилого дома). Доля жилой застройки - более 60% территории зоны; доля сопутствующей общественной застройки – не более 40%. Данные зоны включают:

- усадебную застройку городского типа (блокированную и (или) застройку по типу таунхаус, и коттеджную застройку с земельными участками, которые не могут быть использованы в качестве подсобного хозяйства для содержания скота и птицы);

- объекты повседневного обслуживания;
- зеленые насаждения;
- улицы, проезды;
- объекты инженерной инфраструктуры.

Зона жилой многоквартирной застройки формирует территории, прилегающие к магистральным и основным улицам северо-западной части города. Новые участки для строительства жилой многоквартирной застройки (в том числе со встроено-притроенными объектами обслуживания) предусматриваются на свободных от застройки территориях и на реконструируемых территориях (на местах сносимой застройки на части площадки ГУ «РОСН» МЧС РБ по адресу ул. Янищиц, 3, предусмотренных к выносу) и частично свободных территориях.

Зона жилой усадебной застройки в границах детального плана представлена территориями существующей застройки. Новое усадебное строительство предусматривается на свободных от застройки территориях.

В соответствии с разработанным детальным планом жилого района разрешен капитальный, текущий ремонт и реконструкция жилой застройки, находящейся во владении населения 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-11 Ж-110	Ж-12 Ж-120	Ж-13 Ж-130	Ж-14 Ж-140	Ж-15 Ж-150	Ж-22 Ж-220	Ж-23
1.	Жилая застройка:							
1.1	многоквартирные жилые дома повышенной этажности (10 этажей и более)	3	3	В	О	В	3	3
1.2	многоквартирные жилые дома (6-9 этажей)	3	3	О	В	О	3	3
1.3	многоквартирные среднеэтажные жилые дома (4-5 этажей)	В*	О	В	В	В	3	3
1.4	многоквартирные малоэтажные жилые дома (1-3 этажей)	О	В*	В*	В*	В*	В	В
1.5	усадебные жилые дома коттеджного типа	3	3	3	3	3	О	В
1.6	усадебные жилые дома по типу таунхау	В	В	3	3	3	В	О
2.	общежития	В*	В*	В*	В*	В*	3	3
3.	дачные дома	3	3	3	3	3	3	3
4.	агроусады	3	3	3	3	3	3	3
5.	Учреждения научно-образовательные и (или) учреждения образования							
5.1	Учреждения общего среднего и (или) дошкольного образования	В	В	В	В	В	В	В
5.2	Учреждения внешкольного воспитания (в том числе с формой инклюзивного образования)	В	В	В	В	В	В	В
5.3	Учреждения высшего, среднего и профессионально-технического образования (в том числе с формой инклюзивного образования)	3	3	3	3	3	3	3
5.4	Научно-исследовательские институты и (или) объекты	3	3	3	3	3	3	3
6.	учреждения здравоохранения и соцобеспечения							
6.1	пункты первичной доврачебной и (или) врачебной медико-санитарной помощи	В	В	В	В	В	В	В
6.2.	поликлиники	В	В	В	В	В	3	3
6.3.	станции скорой помощи,	3	3	3	3	3	3	3

№№	Строительные объекты	Территории функциональных зон								
		Ж-11 Ж-110	Ж-12 Ж-120	Ж-13 Ж-130	Ж-14 Ж-140	Ж-15 Ж-150	Ж-22 Ж-220	Ж-23		
	станции переливания крови									
6.4.	больницы	3	3	3	3	3	3	3	3	3
6.5.	центры социальной защиты для одиноких, престарелых, лиц с ограниченными возможностями с дневным пребыванием	В**	В**	В**	В**	В**	В**	В**	В**	В**
7.	Торгово-обслуживающие объекты	В	В	В	В	В	В	В	В	В
8.	Учреждения культуры и искусства	В**	В**	В**	В**	В**	В**	В**	В**	В**
9.	Культовые объекты	3	3	3	3	3	В	3	3	3
10.	Административно-деловые учреждения	В**	В**	В**	В**	В**	В	В	В	В
11.	Физкультурно-спортивные сооружения	3	В*	В*	В*	В*	В	В	В	В
12.	Коммунально-обслуживающие объекты	3	3	3	3	3	3	3	3	3
13.	Коммунально-складские объекты	3	3	3	3	3	3	3	3	3
14.	Промышленные предприятия	3	3	3	3	3	3	3	3	3
15.	Объекты внешнего транспорта	3	3	3	3	3	3	3	3	3
16.	Объекты озеленения	О	О	О	О	О	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);

3 - запрещенное.

Регламент В. Параметры застройки

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

№ п/п	Подтип зоны жилой застройки	Доля территорий, %		
		комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	общественная многофункциональная застройка
1	Ж-1	более 50%	-	не более 50%
1	Ж-2	-	более 60%	не более 40%

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

N п/п	Подтип зоны жилой застройки	Показатели освоения, %		
		застроенности	поверхности с твердым покрытием	озелененности, не менее
1	Ж-1	15-50	35-50	25-40*
2	Ж-2	15-50	10-25	не менее 40*

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

Примечание:

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

2.3.2 Общественные зоны

В границах детального плана общественные зоны (О) формируются существующей и проектируемой застройкой общественного центра планировочного района (О-12 и О-13), центров повседневного обслуживания и общественных специализированных центров (О-21, О-23, О-24, О-25, О-26, О-27, 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.

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 примыкающих 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.

Объекты строительства	Условия размещения объектов в зонах общественной застройки									
	O-12	O-13	O-21	O-22	O-23	O-24	O-25	O-26	O-27	O-28
Клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, стадионы ручных игр, спортивные площадки	В	В	В	В	В	В	В	В	О	В
Учреждения общего среднего, дошкольного образования, профессионально технического образования	З	З	З	З	З	З	О	З	З	З
Специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры	З	З	З	З	З	З	З	О	З	З
Территориальные поликлиники, станции скорой помощи	З	З	З	З	З	З	В	О	З	З
Пункты первичной доврачебной и (или) врачебной медико-санитарной помощи	В	В	З	В	В	В	В	В	В	З
Центры социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации	В	В	В	З	З	З	З	В	З	З
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ										
Многоквартирные жилые дома	З	З	З	З	З	З	З	З	З	З
Усадебная застройка	З	З	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	З	З
Автостоянки временного хранения, подземные и встроенные гаражи для легковых автомобилей, парковки общественные туалеты	В*	В*	В*	В*	В*	В*	В*	В*	В*	В*
Боксовые гаражи	З	З	З	З	З	З	З	З	З	З

Режимы размещения:

О – основное;

В – возможное;

З – запрещенное.

* – размещение парковок возможно только в пределах красных линий, а также в уширениях проезжих частей, примыкающих к подзонам, размещение автостоянок временного хранения и встроенных гаражей для легковых автомобилей в составе функциональной зоны при обязательном условии соблюдения санитарных разрывов в соответствии с «Специфическими санитарно-эпидемиологическими требованиями к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» (утвержденных Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847).

Регламент В. Параметры застройки

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

Подтип зоны общественной застройки (индекс)	Территории объектов размещения в зоне		
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий со смешанной пространственно застройкой	доля территорий с жилой застройкой
О-13	до 80%	до 50%	до 40%
О-2	до 50%	до 50%	до 20%

Показатели застроенности и озелененности территорий устанавливаются в соответствии с таблицей:

N п/п	Индекс	Подтип и вид зоны общественной застройки (О)	Показатели освоения, %		
			застроенности	поверхности с твердым покрытием	озелененности, не менее
1	О-1	Общественная многофункциональная застройка	до 60	до 40	25-40*
2	О-2	Общественная специализированная застройка:	до 50	до 40	25-40*

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

Этажность для новой общественной застройки 1-5 этажа.

Формирование общественных центров следует осуществлять с учетом следующих принципов:

- высокая интегрированность и интенсивность использования общественных территорий;
- организация пешеходных и велосипедных связей,
- обеспечение нормируемой доступности объектов обслуживания;
- высокий уровень озелененности и ландшафтного благоустройства;
- формирование семантики места;
- насыщением объектами городского дизайна и малыми архитектурными формами;
- экологическая безопасность общественных территорий (защищенность от загрязнения атмосферного воздуха и почвы, шума и вибрации, радиоактивного загрязнения и другого).

2.3.3 Производственные зоны

В границах детального плана производственная зона с учетом основного типа (П) подразделяется на следующие подтипы и виды: производственной (П-1), производственно-деловой (П-3), коммунально-складской (П-22) и коммунально-обслуживающей (П-21) застройкой и (или) территориями, и (или) объектами, и (П-4) логистических объектов (в том числе П-41 – торгово-логистических объектов и (или) комплексов, П-42 – транспортно-логистических объектов и (или) комплексов).

В производственных зонах следует предусматривать размещение предприятий различных форм собственности, объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, коммунальных, коммунально-складских и складских объектов, обеспечивающих функционирование этих предприятий. В состав зон данного типа включаются санитарно-защитные зоны предприятий и обслуживающих их объектов. Для производственных зон и (или) территорий, при условии неэффективного их использования, и (или) высвобождения площадки в связи с прекращением функционирования объекта или предприятия, необходимо учитывать возможность в дальнейшем частичного изменения вида их использования. Так же при обосновании, в рамках проекта санитарно-защитной зоны производственного и (или) коммунально-складского предприятия и (или) объекта может быть обоснована возможность сокращения размеров санитарно-защитной зоны и иное целевое использование высвобождаемых территорий.

Для существующих объектов, относящихся к типу функциональной зоны «П» необходимо предусматривать осуществление мероприятий по снижению негативного воздействия на окружающую среду и сокращению площади их санитарно-защитных зон, выполнению комплекса мероприятий направленных на предотвращение ЧС и снижению воздействия поражающих факторов на населения и прилегающую территорию.

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

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

Строительные объекты	Территории функциональных зон					
	П-1	П-21	П-22	П-3	П-41	П-42
ОСНОВНЫЕ:						
Предприятия легкой и пищевой промышленности с базовой СЗЗ 50-100м	О	3	3	В	3	3
Предприятия электронной и приборостроительной отрасли	О	3	3	В	3	3
Предприятия машиностроения и металлообработки	3	3	3	3	3	3
Предприятия промышленности стройматериалов с базовой СЗЗ 50-100м	В*	3	3	В*	3	3
Предприятия лесной и деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной отраслей	3	3	3	3	3	3
Мебельные производства с СЗЗ внутри площадки и (или) не более 50 м	В*	В*	В*	В*	3	В*
Предприятия химической и нефтехимической отраслей, включая фармацевтическую	3	3	3	3	3	3

Предприятия по хранению и обслуживанию средств городского общественного и грузового транспорта (автобазы, депо, автопарки)	З	З	В*	З	В*	В*
Предприятия бытового обслуживания с СЗЗ внутри площадки и (или) не более 50 м (фабрики прачечные, фабрики химчистки, мастерские по ремонту, сервисные центры и т.п.)	В	В	В	В	В*	В*
Объекты малого бизнеса с СЗЗ внутри площадки и (или) не более 50 м	В	В	В	В	В*	В*
Предприятия по использованию вторичного сырья и перегрузочные пункты ТБО	В*	З	З	В*	З	З
Предприятия по сервисному обслуживанию автомобилей (АЗС, СТО и т.п.)	В	В*	О	В*	В*	В*
Склады, базы с СЗЗ внутри площадки и (или) не более 50 м	В	В	В	В	В*	В*
Логистические бъекты и или комплексы	В	В	В	В	О	О
Объекты инженерного обеспечения	В	В	В	В	В	В
Пожарные депо	В*	В*	В*	В*	В	В
Объекты внешнего транспорта	З	З	З	З	З	З
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ:						
Усадебная застройка	З	З	З	З	З	З
Многоквартирные дома	З	З	З	З	З	З
Учреждения образования	З	З	З	З	З	З
Общежития	В#	В#	В#	В#	З	З
Гостиницы	В#	В#	В#	В#	В#	З
Учреждения здравоохранения (поликлиники, амбулатории, медпункты)	В#	В#	В#	В#	В#	З
Предприятия торговли (только не продовольственной группы товаров) и бытового обслуживания	В	В	В	В	О	В
Объекты общественного питания	В#	В	В#	В	В	В
Учреждения культуры и досуговые объекты	В#	В#	В#	В	В	В
Физкультурно-спортивные крытые сооружения (спортивные, тренажерные залы, спортплощадки)	В#	В#	В#	В#	В#	З
Санаторно-курортные и лечебно-оздоровительные учреждения	З	З	З	З	З	З
Административные здания, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения, предприятия связи, офисы, издательства, административно-хозяйственные здания.	В	В	В	В	О	В
Объекты зеленого строительства специального и (или) ограниченного назначения	О	О	О	О	О	О

Места временного и постоянного хранения автомобилей: - стоянки, парковки, многоуровневые стоянки, паркинги, многоэтажные гаражи, подземные или встроенные гаражи и стоянки; - боксовые гаражи	В	В	В	В	В	В
	З	З	З	З	З	З
Общественные туалеты	В	В	В	В	В	В

Режимы размещения:

О – приоритетное (основное), (разрешенное в общем порядке с соблюдением требований «Специфических санитарно-эпидемиологических требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» (утвержденных Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847; далее – СанПиН №847)) и иных действующих ТНПА);

В – возможное (разрешенное в общем порядке и с соблюдением требований СанПиН №847, и иных действующих ТНПА);

В* – возможное (предприятия имеющие разработанный и утвержденный в установленном порядке проект СЗЗ, с соблюдением требований СанПиН №847 и иных действующих ТНПА)

В# – возможное (только для обслуживания сотрудников и персонала обеспечивающего непрерывную работу инфраструктуры предприятий и организаций данной зоны);

З – запрещенное.

Регламент В. Параметры застройки производственных зон

Параметры производственно-деловых, производственных, коммунально-складских и коммунально-обслуживающих территорий должны соответствовать градостроительным условиям размещения их структурных и функционально-планировочных частей по экологической безопасности, величине интенсивности использования территории, а также обеспеченности инженерными и транспортными ресурсами.

Во всех подтипах и видах производственной зоны основной вид застройки должен составлять не менее 50% площади зоны.

Показатели застроенности и озелененности территорий устанавливаются в соответствии с таблицей:

Подтип производственной территории	Типы и виды	Показатели освоения, %	
		застроенности	озелененности (не менее)
П-3	Объекты с базовой СЗЗ до 50 м и с СЗЗ внутри площадки	40 - 50	15*
П-1 П-21 П-22	Объекты с базовой СЗЗ до 50 м и с СЗЗ внутри площадки	40 - 50	15*
	Объекты с базовой СЗЗ до 100 м	40 - 50	15*

*нормы уровня озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНцП 17.01.06-001-2017 и ТКП 45-.3.01-115-2009, но должны составлять не менее 15% от площади участка

Этажность для новой: административно-бытовых корпусов 1-5 этажей; производственной застройки 1-3 этажа.

2.3.4 Регламенты функционального использования территорий в рекреационной зоне

Регламент А. Подтипы рекреационной зоны

В соответствии с Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. N 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь», рекреационные зоны - территории, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, городские леса, лесопарки, пляжи и иные объекты отдыха и туризма, территории для велослуживания 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 (скверы);
- Р-12 – озелененные территории общего пользования со средними рекреационными нагрузками (парки, скверы);
- Р-21 – озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (природные парки);
- Р-22 – озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (городские леса).

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-22
1.	Объекты озеленения				
1.1.	парки	П	П	П	З
1.2.	дендропарки	В	В	В	З
1.3.	скверы	П	П	З	З
1.4.	бульвары	В	В	З	З
1.5.	лесо-, луго-, гидропарки	З	В	П	В
1.6.	ООПТ	В	В	В	З
1.7.	экологические научно-познавательные учреждения	В	В	П	З
1.8.	кладбища	З	З	З	З
1.9.	все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	П	П	П	В
1.1 0.	пункты оказания первой медицинской помощи	В	В	В	З
1.1 1.	Зоны рекреации у воды	В	В	В	З
2.	Объекты общественного				

№ №	Строительные объекты	Функциональные зоны			
		Р-11	Р-12	Р-21	Р-22
	назначения в составе объектов озеленения				
2.1.	объекты культуры и массового отдыха	П	В	В*	3
2.2.	объекты физкультуры и спорта	П	В	В*	3
2.3	Площадки для занятия физкультурой и спортом	П	П	В	3
2.4.	Объекты торгово- бытового назначения	В*	3	3	3
2.5.	Временные торговые павильоны	В	В	В	3
2.6.	Информационные стенды	П	П	П	3
2.7.	Объекты велосипедной инфраструктуры (велосипедные дорожки, велопарковки)	В	П	П	3
2.8.	Объекты общественного питания	В*	В*	В*	3
2.9.	Выставочные экспозиции	В*	В*	В*	3
2.1 0.	Аттракционы, развлекательные павильоны, здания и сооружения для активного отдыха	В*	В*	3	3
2.1 1.	Пункты проката	В	В	В	3
2.1 2.	Общественные туалеты	П	П	П	3
2.1 3.	Пункты оказания медицинской помощи	В*	В*	В*	3
2.1 4	Административные объекты	В*	В*	В*	3

№ №	Строительные объекты	Функциональные зоны			
		P-11	P-12	P-21	P-22
2.1 5	Станции (посты) спасения на водах	В*	В*	В*	3
2.1 6	Малые архитектурные формы (фонтаны, беседки, оборудование спортивных и детских площадок, скамейки, урны, памятники и другое)	П	П	П	3
3.	Дополнительные объекты				3
3.1.	объекты санаторно- курортного лечения	3	3	3	3
3.2.	оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.)	3	В*	3	3
3.3.	специализированные учреждения здравоохранения	3	3	3	3
3.4.	научно- образовательные	3	3	3	3
3.5.	культурно- просветительные	3	3	3	3
3.6.	все типы жилых домов	3	3	3	3
3.7.	места размещения туристов (гостиницы, отели, мотели, кемпинги)	3	3	3	3
3.8.	культовые объекты	В*	В*	3	3
3.9.	административные и офисно-деловые объекты	3	3	3	3
3.1	пожарные депо	3	3	3	3

№ №	Строительные объекты	Функциональные зоны			
		Р-11	Р-12	Р-21	Р-22
0.					
3.1 1.	объекты производственного и коммунального назначения	3	3	3	3
3.1 2.	объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	В*	В*	В*	В
3.1 4	площадки для выгула и дрессуры собак	3	3	3	3
4.	Иные объекты	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»¹.

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. Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство экологических троп,	95	4	1	До 40

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

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-22	Благоустройство отсутствует				

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

2.3.5 Регламенты функционального использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения

Регламент А. Подтипы зоны ландшафтно-экологического регулирования

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

В зависимости от целевого назначения данные территории подразделяются на:

–Л-11 – озелененные территории специального назначения (в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и инженерных коридоров);

–Л-12 – озелененные территории специального назначения (противоэрозионные насаждения).

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

В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов, допускается изменение функциональной зоны Л-11 на Р-11, Р-12 или Р-21. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для функциональных зон Р-11, Р-12 или Р-21.

Регламент Б. Виды объектов для размещения на территориях в ландшафтной зоне специального назначения

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	Л-12
1.	Объекты озеленения		
1.1.	парки	В*	З
1.2.	дендропарки	В*	З
1.3.	скверы	В*	З
1.4.	бульвары	В*	З
1.5.	лесо-, луго-, гидропарки	В*	З
1.6.	ООПТ	В	В
1.7.	экологические научно-познавательные учреждения	З	З
1.8.	кладбища	В**	З
1.9.	все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	П	З
1.10.	пункты оказания первой медицинской помощи	З	З
1.11.	административные объекты	В**	З
2.	Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения		
2.1.	объекты культуры и массового отдыха	В**	З
2.2.	объекты физкультуры и спорта	В**	З
2.3.	аттракционы и развлечения открытого и закрытого типа	В**	З
2.4.	объекты водных видов отдыха	В**	З
2.5.	объекты торгово-бытового, сопутствующего отдыха	В**	З
2.6.	объекты общественного питания	В**	З
2.7.	клубы по интересам	В**	З
3.	Дополнительные объекты		
3.1.	объекты санаторно-курортного лечения	З	З
3.2.	оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.)	З	З

№	Строительные объекты	Функциональная зона	
		Л-11	Л-12
3.3.	специализированные учреждения здравоохранения	З	З
3.4.	научно-образовательные	З	З
3.5.	культурно-просветительные	З	З
3.6.	все типы жилых домов	З	З
3.7.	места размещения туристов (гостиницы, отели, мотели, кемпинги)	В**	З
3.8.	культовые объекты	В**	З
3.9.	административные и офисно-деловые объекты	В**	З
3.10.	пожарные депо	В**	З
3.11.	объекты торговли и бытового обслуживания	В**	З
3.12.	объекты производственного и коммунального назначения	В**	З
3.13.	объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	В**	З
3.14.	площадки для выгула и дрессуры собак	П	З
4.	Иные объекты	З	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 и изменения функциональной зоны Л-11 на Р-11 или Р-21 перечень объектов, разрешенных к строительству будет соответствовать таковому в функциональной зоне Р-11 или Р-21.

** Допускается размещение автомобильных стоянок/парковок, объектов общественного назначения, при условии соблюдения % озелененности СЗЗ

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

Настоящим детальным планом для территорий ландшафтной зоны специального назначения устанавливается следующий уровень озелененности:

Озелененность территории ландшафтной зоны специального назначения (в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и инженерных коридоров) должна составлять не менее 70%.

Озелененность противозерозионных насаждений проектом должна составлять не менее 95%.

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.

Режимы и регламенты разработаны на 5 (пять) расчетно-планировочных образований.

СХЕМА РАСЧЕТНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ

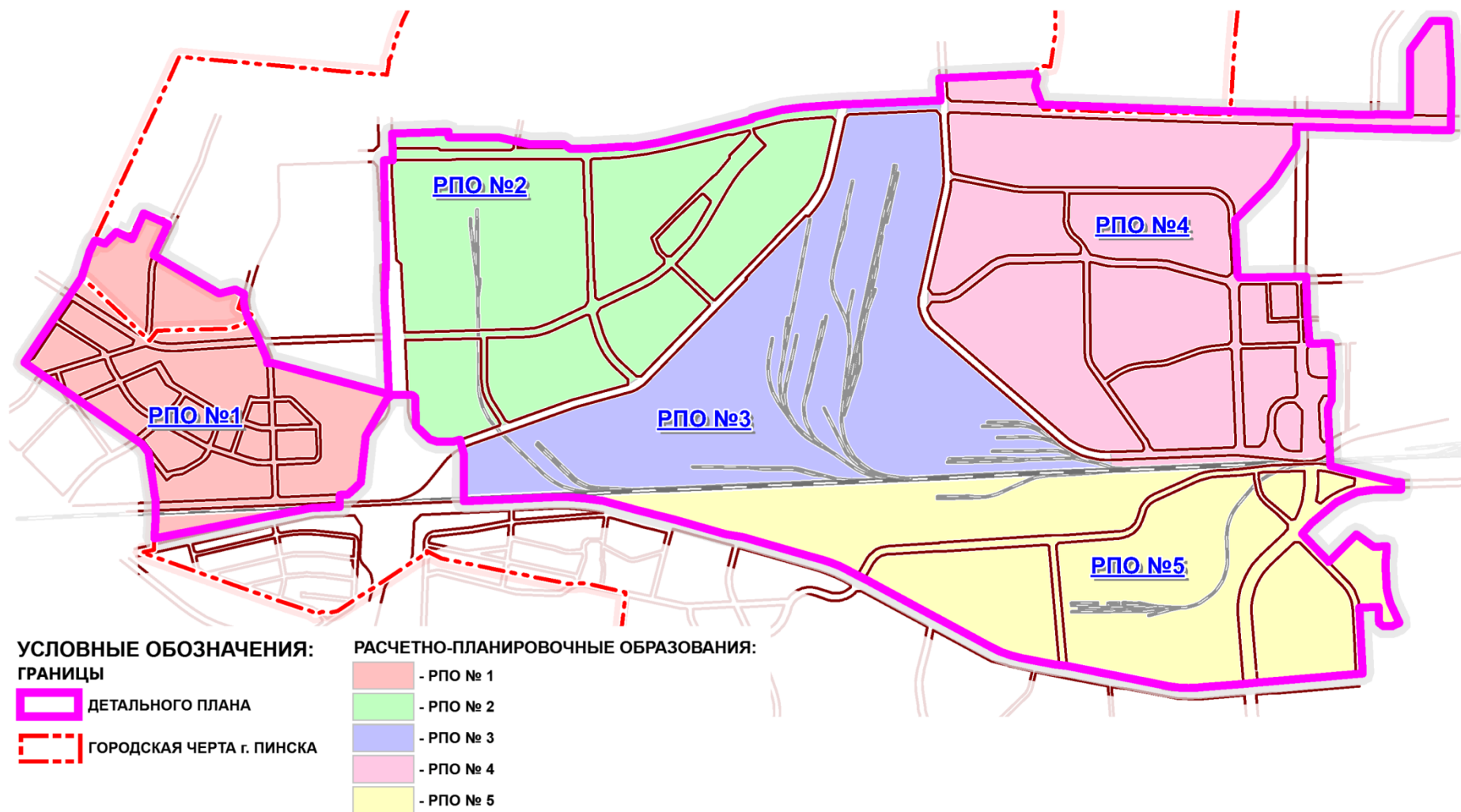


рисунок 2.1 «Схема расчетно-планировочных образований»

РАСЧЕТНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ №2



Градостроительные регламенты расчетно-планировочного образования №1

1. Современное состояние		
1.1	Шифр участка по проекту	Расчетно-планировочное образование №1
1.2	Площадь территории:	108,5
	- кварталов	89,59
	- улиц (в красных линиях)	18,86* (*площадь только в границах РПО/без учета площади улиц в «красных линиях» улиц, по которым осуществляется деление на РПО)
1.3	Землепользование	г.Пинск
1.4	Градостроительное освоение	На свободных территориях и частично застроенных территориях
1.5	Функциональное использование территории	<ul style="list-style-type: none"> • Земли с коммунально-хозяйственными постройками и объектами УО «Пинский государственный профессиональный лицей сельскохозяйственного производства». • Земли ОАО «Молоткович».

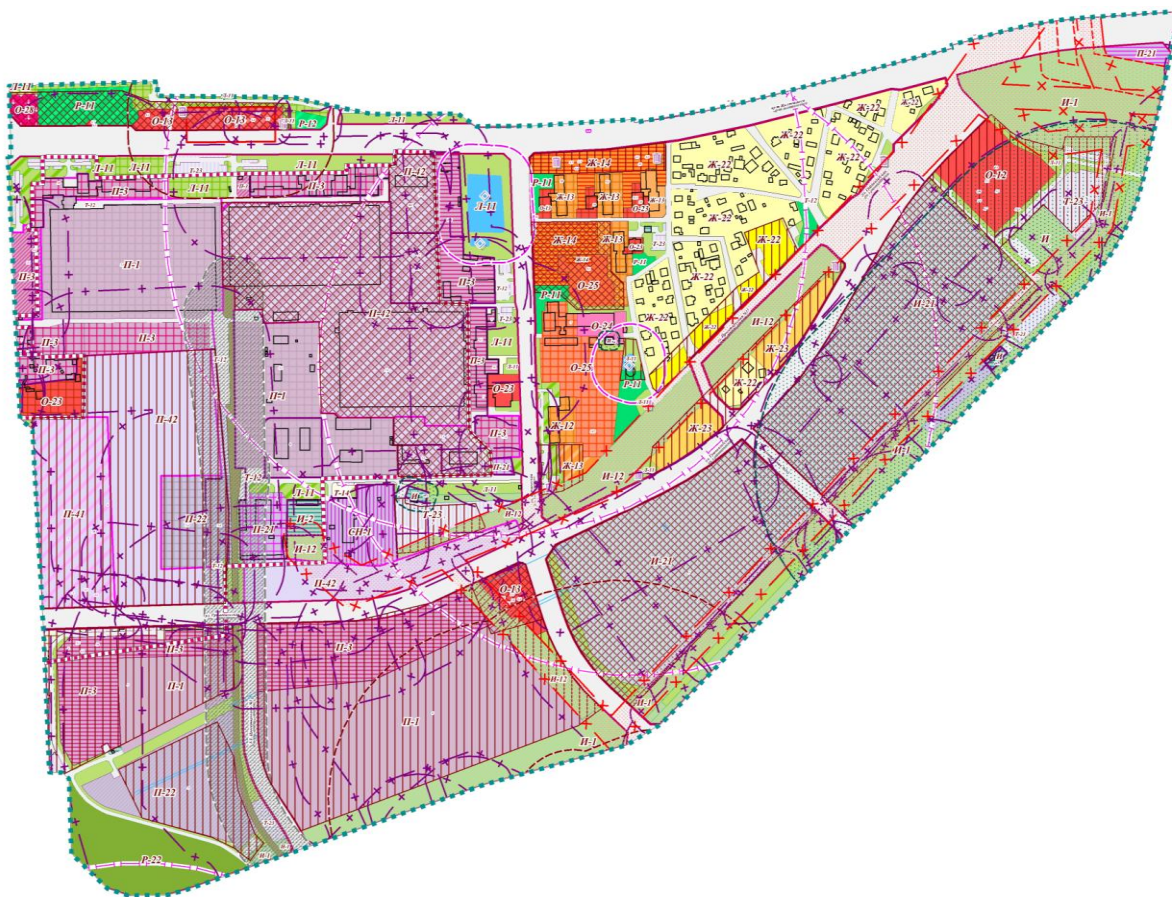
1.6	Планировочные ограничения	1.6.1 строительные	Красные линии улиц; Линия застройки.
		1.6.2 санитарно-гигиенические (санитарно-защитные зоны – СЗЗ, санитарные разрывы)	Производственные объекты: - УО "Пинский государственный профессиональный лицей сельскохозяйственного производства" (учебный автодром и стоянка с-х техники, хозпостройки); - РУЭСП "Днепро-Бугский водный путь". Зоны акустического дискомфорта: - ул.Достоевского, Грюнвальдская, Овражная, ж/д – примагистральные территории.
		1.6.3 природоохранные (водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов– ВЗ и ПП, зоны санитарной охраны - ЗСО источников питьевого водоснабжения)	Водоохранная зона и прибрежная полоса водоемов: – ВЗ и ПП малых водоемов (частично). Зона санитарной охраны водозабора: – ЗСО водозабора «Пина-2» (3-ий пояс).
1.7.	Другие сведения	<ul style="list-style-type: none"> Оформлен земельный отвод под строительство на землях УО «Пинский государственный профессиональный лицей сельскохозяйственного производства» и ОАО «Молотковичи». 	
2. Основные градостроительные регламенты			
2.1	Тип функционального назначения:	Ж-22,Ж-23; О-13,О-23, О-25, О-26; Р-11, Р-12, Р-21,Р-22. Л-11; Т-11, Т-12; Т-23; П-21, И, И-2, И-11, И-12.	
	2.1.1 основной	Ж-22,Ж-23; О-13,О-23, О-25, О-26; Р-11, Р-12, Р-21,Р-22.	
	2.1.2 сопутствующий (возможный)	Л-11; Т-11, Т-12; Т-23; П-21, И, И-2, И-11, И-12. Возможно размещение: Ж-11 на базе участков Ж-23; Ж-32 на базе участков Ж-22	
	2.1.3 запрещенный	П-1,П-22, П-3; П-41,П-42, СН-1, СН-2	
2.2	Форма освоения:	<ul style="list-style-type: none"> Новое строительство на 1 и 2 этапе: <ul style="list-style-type: none"> - жилой усадебной среднеплотной застройки (коттеджного типа); - жилой усадебной высокоплотной застройки (по типу таунхаус); - общественной многофункциональной застройки; - общественной специализированной застройки (в том числе амбулаторно-поликлинического учреждения на 400 посещений в смену); - рекреационные зоны; - ландшафтные зоны специального назначения; - мест хранения автотранспорта. Реконструкция и (или) перепрофилирование: <ul style="list-style-type: none"> - вынос и (или) ликвидация на 1 этапе площадок учебного автодрома, стоянки учебного транспорта, подземного хранилища ГСМ и хозяйственной площадки УО «Пинский государственный профессиональный лицей сельскохозяйственного производства» для размещения комплексной усадебной застройки, общественной застройки и сопутствующей инфраструктуры, в том числе размещения учреждения дошкольного образования (детский сад на 200 мест, в т.ч. с1-ым 	

		<p>классом на 20 мест);</p> <p>- вынос и (или) ликвидация на 1 этапе площадки РУЭСП «Днепро-Бугский водный путь» для размещения учреждения общего среднего образования (школы на 700 мест с бассейном);</p> <ul style="list-style-type: none"> • Новое строительство и частичная реконструкция на 1-2 этапе магистрально-уличной сети;
2.3	Очередность освоения	1-2 этап
2.4	Тип застройки	<ul style="list-style-type: none"> • Жилая усадебная среднеплотная и высокоплотная; • Общественная и общественная специализированная застройка районного и микрорайонного уровня; • Рекреационные и ландшафтные территории; • Коммунально-обслуживающая модернизируемая. • Территории транспортной инфраструктуры (улиц и дорог, пешеходных пространств и коммуникаций).
2.5	Формирование пространственного облика	<p>Формирование кварталов комплексной жилой усадебной застройки городского типа с развитой сопутствующей инфраструктурой, с выразительным силуэтом и высокими архитектурно-эстетическими качествами.</p> <p>Формирование градостроительного ансамбля соподчиненных доминант первого и второго порядка формируемой на базе общественных объектов.</p> <p>Формирование рекреационных и пешеходных зон с высоким уровнем благоустройства и применением широкой палитры малых архитектурных форм и цвета.</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 освоения участка	<p>Благоустройство и инженерное обустройство территории РПО №1.</p> <p>Ликвидация (вынос) объекта с ликвидацией СЗЗ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - УО "Пинский государственный профессиональный лицей сельскохозяйственного производства" (учебный автодром и стоянка с-х техники, хозпостройки); - РУЭСП "Днепро-Бугский водный путь". <p>Уточнение санитарного разрыва от автомобильных стоянок (гаражей) и парковок в зависимости от вместимости (машино-мест). Ликвидация нарушений режима санитарного разрыва.</p> <p>Соблюдение режима территории СЗЗ и санитарных разрывов проектируемых объектов на территории РПО №1.</p> <p>Проведение шумозащитных мероприятий по расчету в жилой застройке по ул.Достоевского, Грюнвальдская, Овражная, ж/д, в местах объектов хранения автотранспорта.</p>
2.7	Природоохранные требования освоения участка	<p>Соблюдение режима ВЗ и ПП малых водных объектов 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) с целью охраны подземных вод в соответствии с требованиями закона РБ «О питьевом водоснабжении» и проектным решением.</p>

		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 застройки, общественных объектов и благоустройство рекреационных зон по индивидуальным проектам.			
3. Техничко-экономические показатели по проектируемой территории					
3.1	Территория	108,5			
3.1.1	Площадь территории/квартала	89,59			
3.1.2	Коэффициент застройки (Ku)	0,11-0,13 – для новой усадебной застройки (среднеплотной, коттеджного типа); 0,25 – для новой усадебной застройки (высокоплотной, по типу таунхаус); 0,15-0,2 – для новой общественной застройки; 0,32 – для коммунально-обслуживающей застройки;			
3.1.3	Коэффициент плотности застройки (Kd)	0,2 – для новой усадебной застройки (среднеплотной, коттеджного типа); 0,5 – для новой усадебной застройки (высокоплотной, по типу таунхаус); 0,3 – для новой общественной застройки; 0,5 – для коммунально-обслуживающей застройки;			
3.1.4	Высота (этажность) застройки	1-2 этажа – для новой усадебной застройки (среднеплотной, коттеджного типа); 2 этажа – для новой усадебной застройки (высокоплотной, по типу таунхаус); 1-3-5 этажа – для новой общественной застройки; 1-2 этажа – для коммунально-обслуживающей застройки (в т.ч. места хранения автотранспорта - многоуровневые паркинги и (или) гаражи).			
3.2	Расселение	Сущест. положение	1 этап	2 этап	Примечание
3.2.1	Население, тыс. чел.		0,58	0,76	
3.2.2	Средняя обеспеченность жильем, м2/чел.		48,6	52,5	
3.2.3	Жилищный фонд, тыс. м ²		28,2	39,9	
3.2.4	Количество квартир, единиц		190	253	
4.	Инженерное обустройство	Укрупненные показатели ресурсопотребления			Примечание

		Сущест. положение	1 этап освоен ия	2 этап освое ния	Показатели приведены на РПО №1
4.3.1	Общее водопотребление, <i>тыс.куб.м/сут</i>	-	0,16	0,63	
4.3.2	Объем сточных вод, <i>тыс.куб.м/сут</i>	-	0,14	0,61	
4.3.3	Суммарная электрическая нагрузка, <i>МВт</i>	-	0,56	0,90	
4.3.4	Суммарное газопотребление, <i>млн.куб.м/год</i>	-	0,94	1,73	
4.3.5	Суммарное теплотребление, <i>МВт</i>	-	1,8	5,0	
4.3.6	Количество номеров (портов) телефонной связи, <i>тыс. номеров (портов)</i>	-	0,253	0,336	
4.3.7	Количество твердых коммунальных отходов, <i>тыс.т/год</i>	-	0,17	0,23	
4.3.8	Территория, требующая инженерной подготовки, <i>га</i>	-	-	-	
					Примечание
5.	Транспортное обустройство	Сущест. положение	1 этап	2 этап	
5.1	Протяженность уличной сети, всего км				
	в том числе:				
5.1.1	магистральная улица кат. А, км	0	0	0	
5.1.2	магистральная улица кат. Б, км	0	0,9	1,65	
5.1.3	основная жилая улица кат. Ж, км	0,55	1,73	2,1	
5.1.4	второстепенная жилая улица кат. З, км	0,3	3,17	3,72	
5.2	Общественный транспорт (автобус), км	0	1,0	1,0	
5.3	Автомобильные стоянки, маш./мест	0	0	0	
5.4	Автомобильные парковки у объектов культурно-бытового и общественного назначения и предприятий маш.-мест	0	144	215	
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 усадебного строительства; - строительные проекты общественной специализированной застройки, в том числе учреждения дошкольного образования; - проект реконструкции и застройки коммунально-обслуживающей зоны; - проект зоны природного паркового комплекса; <p>Привязка конкретных зданий.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Проект культового объекта, общественных объектов вдоль основной планировочной оси (продление створа ул. <u>рюнвальдской</u>) осуществлять на конкурсной основе 					

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:	178,57
	- кварталов	155,83
	- улиц (в красных линиях)	22,87* (*площадь только в границах РПО/без учета площади улиц в «красных линиях», по которым осуществляется деление на РПО)
1.3	Землепользование	г.Пинск
1.4	Градостроительное освоение	На застроенных территориях и частично свободных территориях.
1.5	Функциональное использование территории	<ul style="list-style-type: none"> • Многоквартирная застройка (в том числе со встроенно-пристроенными общественными объектами) существующая; • Усадебная застройка существующая; • Общественная специализированная застройка районного уровня существующая; • Инженерные сооружения: <ul style="list-style-type: none"> - инженерные сооружения, в том числе головные инженерные сооружения (ПС «Промузел» Брестское

		<p>РУПЭ "Брестэнерго"</p> <ul style="list-style-type: none"> - коридоры воздушных линий электропередач; - коридоры подземных коммуникаций. • Объект специального назначения (пожарное депо); • Производственная, коммунально-складская застройка. 	
1.6	Планировочные ограничения	1.6.1 строительные	<p>Красные линии улиц; Линия застройки.</p>
		1.6.2 санитарно-гигиенические (санитарно-защитные зоны – СЗЗ, санитарные разрывы)	<p>Производственные объекты:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ОАО "Кузлитмаш" - ЧУО «Брестский учебный комбинат «Большая Медведица» - КПУП "ЖРЭУ г.Пинска" - ООО "Белтрикотаж" - ООО "Экопродшина" - Учреждение "Брестское областное управление МЧС РБ" - Пинский ГИК (отвод под размещение логистического центра) - Отвод для строительства транспортно-логистического центра - СП "ПМК №30"ОАО "Пинсксовхозстрой", УПТП "Управление ПТК" ОАО "Пинсксовхозстрой" - ОАО "Автомагистраль" - КУП "Брестоблдорстрой" ПРСО ЧУПП "Политекс" - ООО "Омега" - ОДО "Гарант" <p>Зоны акустического дискомфорта:</p> <ul style="list-style-type: none"> - пр.Жолтовского, ул.Достоевского, Козубовского, Грюнвальдская, Техническая – примагистральные территории, район вблизи ПС "Промузел" Брестское РУПЭ "Брестэнерго"
		1.6.3 природоохранные (водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов– ВЗ и ПП, зоны санитарной охраны - ЗСО источников питьевого водоснабжения)	<p>Водоохранная зона и прибрежная полоса водоемов:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ВЗ и ПП малых водоемов. <p>Зона санитарной охраны водозабора:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ЗСО водозабора «Пина-2» (3-ий пояс).
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-12, Ж-13, Ж-22; - О-23, О-25; - П-1, П-22; <p>Новое строительство:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ж-13, Ж-14о - О-12, О-13, О-25, О-21, О-23; О-28; - П-41 П-42; - Р-11, Р-12, Л-11; <p>Новое строительство с обязательным условием соблюдения действующих ТНПА (в т. ч. в части соблюдения требований базовых СЗЗ в соответствии с ПСМ №847 от 11.12.2019):</p>	

	<p>2.1.2 сопутствующий (возможный)</p> <p>2.1.3 запрещенный</p>	<p>- П-41 П-42; - П-1 П-3; П-22, И-21; Модернизация и (или) реконструкция: - Ж-12, О-23 и О-25(сущ); - Л-11; - П-1,П-21, П-3. Существующие: - И-12, И; - Т-11, Т-12 Т-23; - СН-1. Реконструкция и(или) новое строительство: - Т-11, Т-12, Т-14 Т-23; На территории жилой застройки (новое строительство): П-1, П-21,П-22, П-3; П-41, П-42, И-21, СН-1. На территории промрайона «Северо-Западный», производственно-коммунальной зоны «Красичин», в границах СЭЗ «Брест» (новое строительство): Ж-1, Ж-2, О- 24, О-26, О-26, О-27.</p>
2.2	Форма освоения:	<ul style="list-style-type: none"> • Новое строительство общественных объектов районного и микрорайонного уровня. • Новое строительство на 1 этапе жилого многоквартирного дома со встроено-пристроенными учреждением дошкольного образования (строено-пристроенный детский сад на 60 мест); • Новое строительство на 2 этапе жилой многоквартирной многоэтажной застройки, в том числе со встроено-пристроенными объектами обслуживания; • Модернизация существующей многоквартирной застройки (существующих общежитий); • Модернизация существующего учреждения общего среднего образования; • Новое строительство на 2 этапе усадебной среднеплотной и высокоплотной застройки; • Новое строительство культового объекта; • Новое строительство общественной многофункциональной и специализированной застройки; • На 1 этапе вынос и (или) ликвидация учебного автодрома ЧУО «Брестский учебный комбинат подготовки, переподготовки, повышения квалификации кадров «Большая Медведица»; • Реконструкция на 1 этапе производственной площадки ОАО «Кузлитмаш» по адресу пр. Жолтовского, 109 б для развития транспортно-логистического комплекса и (или) объектов; • Формирование на 1 этапе площадки площадью примерно 18,7 га для размещения «парка солнечных батарей»; • Формирование на свободных от застройки территориях в границах производственно-коммунальной зоны «Красичин» торгово-логистического и транспортно-логистического комплекса и (или) объектов на базе существующих отводов под строительство по адресу ул. Достоевского, 14, участок

		<p>№ 1;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Модернизация территории производственных и (или) коммунально-складских площадок и (или) территорий в границах производственно-коммунальной зоны «Красичин» с развитием на их база производственно-деловых, коммунально-обслуживающих и (или) общественных функций с обязательным соблюдением требований действующих ТНПА (в т. ч. в части соблюдения требований базовых СЗЗ в соответствии с ПСМ №847 от 11.12.2019); • Развитие рекреационных зон общего пользования со высокими и средними рекреационными нагрузками; • сохранение лесопокрытых территории (городских лесов), находящихся в границах СЗЗ и иных планировочных ограничений; • развитие озелененных территорий ландшафтной зоны специального назначения; • Новое строительство и реконструкция на 1-2 этапе магистрально-уличной сети.
2.3	Очередность освоения	1-2 этап
2.4	Тип застройки	<ul style="list-style-type: none"> • Жилая многоквартирная многоэтажная застройка, в том числе со встроено-пристроенными объектами обслуживания; • Жилая усадебная застройка; • Общественная и общественная специализированная застройка районного и микрорайонного уровня; •
2.5	Формирование пространственного облика	Формирование силуэта многоквартирной застройки с высоким архитектурно-художественным качествами; комфортной и безбарьерной жилой среды в кварталах жилой застройки с учетом потребностей населения различных возрастных категорий.
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	<p>Благоустройство и инженерное обустройство территории РПО №2.</p> <p>Ликвидация (вынос) объекта с ликвидацией СЗЗ: - ЧУО «Брестский учебный комбинат «Большая Медведица»</p> <p>Уточнение санитарного разрыва от автомобильных стоянок (гаражей) и парковок в зависимости от вместимости (машино-мест). Ликвидация нарушений режима санитарного разрыва.</p> <p>Соблюдение режима территории СЗЗ и санитарных разрывов проектируемых объектов на территории РПО №2.</p> <p>Проведение шумозащитных мероприятий по расчету в жилой застройке по пр.Жолтовского, ул.Достоевского, Козубовского, Грюнвальдская, Техническая, вблизи ПС "Промузел" Брестское РУПЭ "Брестэнерго", в местах хранения автотранспорта.</p>
2.7	Природоохранные требования освоения участка	<p>Соблюдение режима ВЗ и ПП малых водных объектов в соответствии с требованиями Водного кодекса РБ и принятым планировочным решением с целью охраны поверхностных вод.</p> <p>Соблюдение режима ЗСО водозабора «Пинск-2» (3-ой пояс) с целью охраны подземных вод в соответствии с требованиями закона РБ «О питьевом водоснабжении» и</p>

		<p>проектным решением.</p> <p>Озеленение санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, общественных, коммунальных и транспортных объектов и функциональных зон РПО №2 в соответствии с действующими градостроительными и санитарными нормами и правилами.</p>
2.8	Другие требования	
3. Техничко-экономические показатели по проектируемой территории		
3.1	Территория	178,57
3.1.1	Площадь территории/квартала	155,83
3.1.2	Коэффициент застройки (K_u)	<p>0,15 – для существующей усадебной застройки (среднеплотной, коттеджного типа);</p> <p>0,2 – для существующей многоквартирной застройки;</p> <p>0,2 – для существующей общественной застройки;</p> <p>0,3 – для существующей коммунально-складской, коммунально-обслуживающей, производственной и производственно-деловой застройки;</p> <p>0,25 – для новой многоквартирной застройки;</p> <p>0,15-0,25 – для новой общественной застройки;</p> <p>0,3 – для новой коммунально-обслуживающей и производственно-деловой застройки.</p>
3.1.3	Коэффициент плотности застройки (K_d)	<p>0,22 – для существующей усадебной застройки (среднеплотной, коттеджного типа);</p> <p>0,9-1,3 – для существующей многоквартирной застройки;</p> <p>0,3-0,4 – для существующей общественной застройки;</p> <p>0,6-0,9 – для существующей коммунально-складской, коммунально-обслуживающей, производственной и производственно-деловой застройки;</p> <p>0,22 – 0,25 – для новой усадебной застройки (среднеплотной и высокоплотной);</p> <p>1,25 – для новой многоквартирной застройки;</p> <p>0,3-0,4 – для новой общественной застройки;</p> <p>0,6-0,9 – для новой коммунально-обслуживающей и производственно-деловой застройки.</p>
3.1.4	Высота (этажность) застройки	1-2 этажа – для существующей усадебной застройки (среднеплотной, коттеджного типа);

		<p>9 этажей – для существующей многоквартирной застройки;</p> <p>1-4 этажа – для существующей общественной застройки;</p> <p>до 3 этажа – для существующей коммунально-складской, коммунально-обслуживающей, производственной и производственно-деловой застройки;</p> <p>1-2 этажа – для существующей застройки объектов спецназначения (объекты МЧС);</p> <p>1-2 этажа – для новой усадебной застройки (среднеплотной, коттеджного типа);</p> <p>2 этажа с мансардой – для новой усадебной застройки (свысокоплотной, по типу таунхаус);</p> <p>9-11 этажей – для новой многоквартирной застройки;</p> <p>1-5 этажа – для новой общественной застройки;</p> <p>1-3 этажа – для новой коммунально-обслуживающей и производственно-деловой застройки</p>			
3.2	Расселение	Сущест. положение	1 этап	2 этап	Примечание
3.2.1	Население, тыс. чел.	2,19	2,32	2,91	
3.2.2	Средняя обеспеченность жильем, м2/чел.	16,1	16,6	19,7	
3.2.3	Жилищный фонд, тыс. м ²	35,2	38,6	57,3	
3.2.4	Количество квартир, единиц	61	125	357	
4.	Инженерное обустройство	Укрупненные показатели ресурсопотребления			Примечание
		Сущест. положение	1 этап освоен ия	2 этап освое ния	Показатели приведены на РПО №2
4.3.1	Общее водопотребление, <i>тыс.куб.м/сут</i>	-	0,69	1,09	
4.3.2	Объем сточных вод, <i>тыс.куб.м/сут</i>	-	0,64	1,03	
4.3.3	Суммарная электрическая нагрузка, <i>МВт</i>	0,61	1,83	2,20	
4.3.4	Суммарное газопотребление, <i>млн.куб.м/год</i>	-	0,42	0,85	
4.3.5	Суммарное теплотребление, <i>МВт</i>	2,4	3,7	5,3	
4.3.6	Количество номеров (портов) телефонной связи, <i>тыс. номеров (портов)</i>	0,081	0,166	0,475	
4.3.7	Количество твердых коммунальных отходов, <i>тыс.т/год</i>	-	0,84	1,01	
4.3.8	Территория, требующая инженерной подготовки, <i>га</i>	-	-	-	
					Примечание

5.	Транспортное обустройство	Существ. положение	1 этап	2 этап
5.1	Протяженность уличной сети, всего км			
	в том числе:			
5.1.1	магистральная улица кат.А, км	3,0	3,0	3,0
5.1.2	магистральная улица кат. Б, км	1,8	1,8	3,45
5.1.3	основная жилая улица кат. Ж, км	0,5	0,5	1,2
5.1.4	второстепенная жилая улица кат. З, км	0,7	0,7	1,15
5.2	Общественный транспорт (автобус), км	4,8	4,8	6,45
5.3	Автомобильные стоянки, маш./мест	0	64	268
5.4	Автомобильные парковки у объектов культурно-бытового и общественного назначения и предприятий маш.-мест	248	248	248

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 участков многоквартирного и усадебного строительства;
 - проект реконструкции, модернизации и застройки коммунально-обслуживающих зон;
 - строительные проекты общественной специализированной застройки, в том числе встроено-пристроенного учреждения дошкольного образования;
- 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:	188,17
	- кварталов	186,39
	- улиц (в красных линиях)	1,77* (<i>*площадь только в границах РПО/без учета площади улиц в «красных линиях», по которым осуществляется делении на РПО</i>)
1.3	Землепользование	г.Пинск
1.4	Градостроительное освоение	На застроенных территориях и частично свободных территориях.
1.5	Функциональное использование территории	<ul style="list-style-type: none"> • Общественная специализированная застройка, в том числе в составе производственной и коммунальной застройки; • Производственная, коммунально-складская застройка. • Инженерные сооружения: <ul style="list-style-type: none"> - инженерные сооружения, в том числе головные инженерные сооружения (мини-ТЭЦ «Западная», ОПУ ПС «Западная» Брестское РУПЭ «Брестэнерго»); - коридоры воздушных линий электропередач; - коридоры подземных коммуникаций.
1.6	Планиров 1.6.1 строительные	Красные линии улиц; Линия застройки.

	<p>1.6.2 санитарно-гигиенические (санитарно-защитные зоны – СЗЗ, санитарные разрывы)</p>	<p>Производственные объекты:</p> <ul style="list-style-type: none"> - СООО «ПП Полесье» - Отвод для приемного пункта ВМР и объекта его сортировки (ООО «РУМБ-1») - ОАО "Полесьеводстройкомплект" - УСП "СПМК №35" ОАО "Пинсксовхозстрой" - УСП "СПМК №35" УПТП "Управление производственно-технологической комплектации" ОАО "Пинсксовхозстрой" - ЧУПП Пинский коопзаготпром - ОАО "Барановичи-Промбурвод" - РУНП "Институт мелиорации и луговодства НАН Беларуси" (гараж) - ОАО "Пинские нетканые материалы" - ОАО "Пинский завод средств малой механизации" - ОАО "Строительный трест № 2" - Брестское областное УП "Управление ЖКХ" - ОАО "Брестская областная база "Бакалея" - ОАО «Пинское РСУ» - ИТПУП "Стэнлес" - ОАО "Полесьеагрокомплект" - ОАО "Пинскрайагросервис" - ОАО "Пинский комбинат строительной индустрии" - ИООО «БелОрганика» (отвод) - ОДО "Дьюскомпани" - ОДО "ТеплоДомПлюс" - ОДО "Металпромсервис" - ООО "Зубр Энерджи" - ДЭУ №26 РУП автомобильных дорог "Бреставтодор" - РУП автомобильных дорог "Бреставтодор" - ГО "Белводхоз" - ЧУП "Промтехника-лизинг" - ЧУМП "Континент" - ООО "Фактор" - ЧТУП "ПриБут" и ООО "Алверком" - ООО "Профтрэйд" - Первая аккумуляторная компания ООО "Белинвестторг" - ОАО «Белмедматериалы» - ЧТПУП "Пилот-Инструмент" - Мини-ТЭЦ «Западная» Брестское РУПЭ "Брестэнерго" - ОПУ ПС «Западная» Брестское РУПЭ "Брестэнерго" <p>Зоны акустического дискомфорта:</p> <ul style="list-style-type: none"> - пр.Жолтовского, Козубовского, Калиновского, ж/д – примагистральные территории, район вблизи ОПУ ПС "Западная" Брестское РУПЭ "Брестэнерго"
	<p>1.6.3 природоохранные (водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов– ВЗ и ПП, зоны санитарной охраны - ЗСО источников питьевого водоснабжения)</p>	<p>Водоохранная зона и прибрежная полоса водоемов:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ВЗ и ПП малых водоемов (частично), водоемы на прилегающих территориях. <p>Зона санитарной охраны водозабора:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ЗСО водозабора «Пи́на-2» (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	П-1, П-21, П-22, П-3, О-12, О-13, О-21, О-23, О-28. О-27 (существующая) Т-11, Т-12, Т-14, Т-16, Т-22, Т-23. Л-11, Р-22. И-11, И-12, И-2. Ж-1, Ж-2. О-24, О-25, О-26, О-27.
2.2	Форма освоения:	<ul style="list-style-type: none"> • Строительство производственно-делового и коммунально-складского объектов на базе существующих земельных отводов по адресу ул. Козубовского, 13 и 13А; • Модернизация территории производственных и (или) коммунально-складских площадок и (или) территорий в границах промрайона «Северо-Западный» с развитием на их база производственно-деловых, коммунально-обслуживающих и (или) общественных функций с обязательным соблюдением требований действующих ТНПА (в т. ч. в части соблюдения требований базовых СЗЗ в соответствии с ПСМ №847 от 11.12.2019); • Развитие новых территорий производственно-деловых, производственных, коммунально-обслуживающих и коммунально-складских функциональных зон в составе промрайона «Северо-Западный» с обязательным соблюдением требований действующих ТНПА (в т. ч. в части соблюдения требований базовых СЗЗ в соответствии с ПСМ №847 от 11.12.2019); • Размещение общественной многофункциональной застройки; • Сохранение лесопокрываемых территории (городских лесов), находящихся в границах СЗЗ и иных планировочных ограничений; • Развитие озелененных территорий ландшафтной зоны специального назначения; • Новое строительство и реконструкция на 1-2 этапе магистрально-уличной сети. • Новое строительство инженерных сооружений (сливной станции).
2.3	Очередность освоения	1-2 этап
2.4	Тип застройки	<ul style="list-style-type: none"> • Общественная многофункциональная. • Производственно-деловая, производственная, коммунально-обслуживающая и коммунально-складская застройка.
2.5	Формирование пространственного облика	Формирование силуэта общественной застройки и промышленной архитектуры с высоким архитектурно-художественным качествами.
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	<p>Благоустройство и инженерное обустройство территории РПО №3.</p> <p>Ликвидация (вынос) объекта с ликвидацией СЗЗ: - ЧУПП Пинский коопзаготпром (убойный цех).</p> <p>Сокращение по расчету размера СЗЗ (разработка проекта СЗЗ с согласованием в установленном порядке) с проведением реконструкции (технологической</p>

		<p>модернизации) объектов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ООО "Зубр Энерджи" - ОАО "Строительный трест № 2" (асфальто-бетонная установка) - ОАО "Пинскрайагросервис" (складирование минеральных удобрений) - Мини-ТЭЦ «Западная» Брестское РУПЭ "Брестэнерго" - ОПУ ПС «Западная» Брестское РУПЭ "Брестэнерго". <p>Соблюдение расчетной СЗЗ предприятий, для которых разработан проект СЗЗ при развитии производства.</p> <p>Уточнение санитарного разрыва от автомобильных стоянок (гаражей) и парковок в зависимости от вместимости (машино-мест). Ликвидация нарушений режима санитарного разрыва.</p> <p>Соблюдение режима территории СЗЗ и санитарных разрывов проектируемых объектов на территории РПО №3. Проведение шумозащитных мероприятий по расчету в жилой застройке по пр.Жолтовского, ул.Козубовского, Калиновского, вдоль ж/д, вблизи ОПУ ПС "Западная" Брестское РУПЭ "Брестэнерго", в местах объектов хранения автотранспорта.</p>
2.7	Природоохранные требования освоения участка	<p>Соблюдение режима ВЗ малых водных объектов 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) с целью охраны подземных вод в соответствии с требованиями закона РБ «О питьевом водоснабжении» и проектным решением.</p> <p>Озеленение санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, 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. Техничко-экономические показатели по проектируемой территории		
3.1	Территория	188,17
3.1.1	Площадь территории/квартала	186,39
3.1.2	Коэффициент застройки (K_u)	<p>0,2 – для существующей общественной застройки;</p> <p>0,3 – для существующей коммунально-складской, коммунально-обслуживающей, производственной и производственно-деловой застройки</p> <p>0,15-0,25 – для новой общественной застройки;</p> <p>0,3 – для новой коммунально-обслуживающей и производственно-деловой застройки.</p>
3.1.3	Коэффициент плотности застройки (K_d)	<p>0,3-0,4 – для существующей общественной застройки;</p> <p>0,6-0,9 – для существующей коммунально-складской, коммунально-</p>

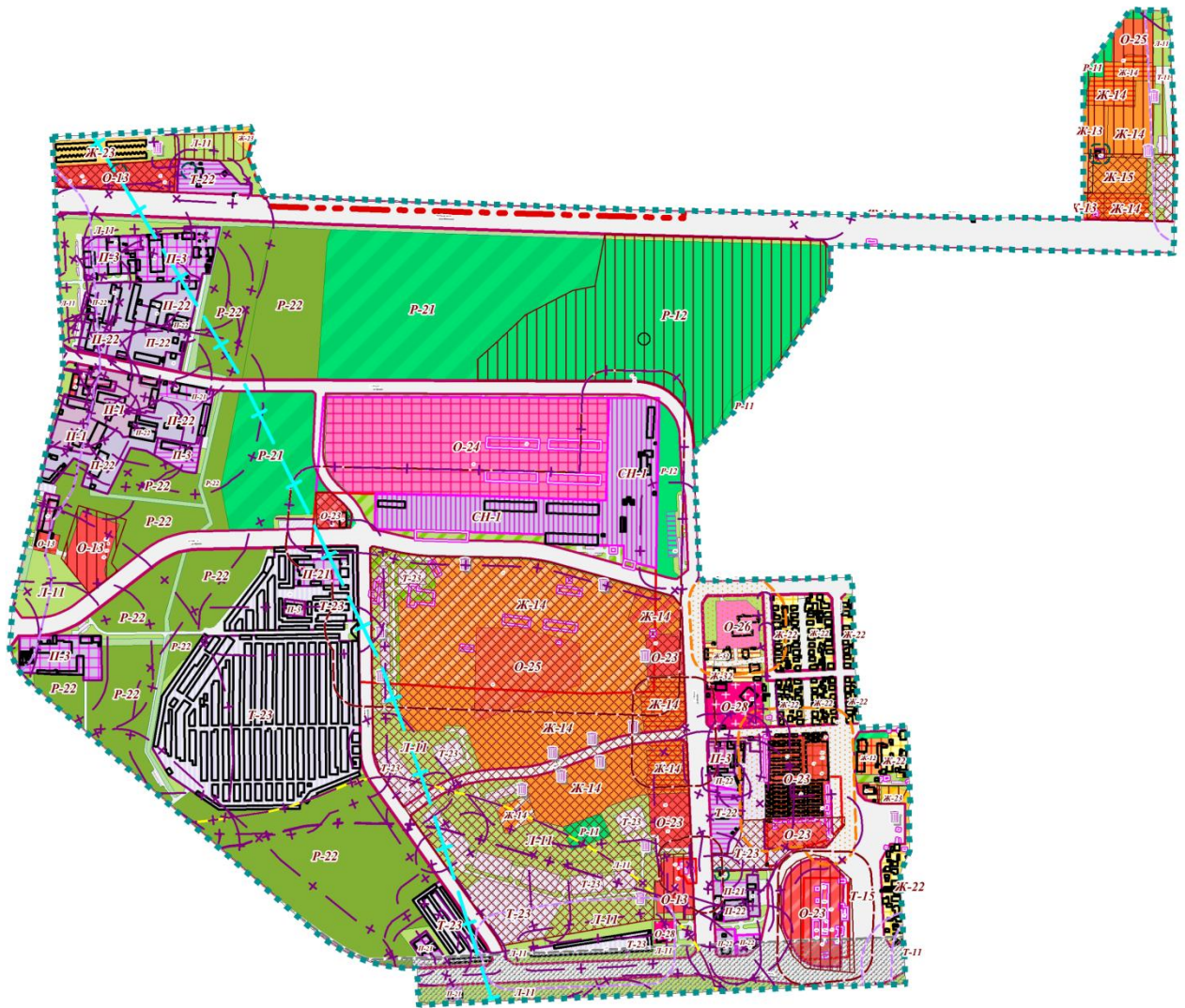
		обслуживающей, производственной и производственно-деловой застройки; 0,3-0,4 – для новой общественной застройки; 0,6-0,9 – для новой коммунально-обслуживающей и производственно-деловой застройки.			
3.1.4	Высота (этажность) застройки	до 3 этажа – для существующей коммунально-складской, коммунально-обслуживающей, производственной и производственно-деловой застройки; 1-3-5 этажа – для новой общественной застройки;			
3.2	Расселение	Сущест. положение	1 этап	2 этап	Приме- чание
3.2.1	Население, тыс. чел.	-	-	-	
3.2.2	Средняя обеспеченность жильем, м ² /чел.	-	-	-	
3.2.3	Жилищный фонд, тыс. м ²	-	-	-	
3.2.4	Количество квартир, единиц	-	-	-	
4.	Инженерное обустройство	Укрупненные показатели ресурсопотребления			Приме- чание
		Сущест. положение	1 этап освое ния	2 этап освое ния	
4.3.1	Общее водопотребление, <i>тыс.куб.м/сут</i>	-	0,22	0,41	Показатели приведены на РПО №3
4.3.2	Объем сточных вод, <i>тыс.куб.м/сут</i>	-	0,20	0,34	
4.3.3	Суммарная электрическая нагрузка, <i>МВт</i>	1,21	1,21	1,54	
4.3.4	Суммарное газопотребление, <i>млн.куб.м/год</i>	-	2,43	2,87	
4.3.5	Суммарное теплотребление, <i>МВт</i>	0,5	0,5	1,5	
4.3.6	Количество номеров (портов) телефонной связи, <i>тыс. номеров (портов)</i>	0,023	0,023	0,080	
4.3.7	Количество твердых коммунальных отходов, <i>тыс.т/год</i>	-	0,11	0,11	
4.3.8	Территория, требующая инженерной подготовки, <i>га</i>	-	-	-	
					Приме- чание
5.	Транспортное обустройство	Сущест. положение	1 этап	2 этап	
5.1	Протяженность уличной сети, всего км в том числе:				
5.1.1	магистральная улица кат.А, км	0,5	0,5	0,5	
5.1.2	магистральная улица кат. Б, км	2,2	2,2	2,2	
5.1.3	основная жилая улица кат. Ж, км	0	0	0	
5.1.4	второстепенная жилая улица кат. З, км	0	0	0	
5.2	Общественный транспорт (автобус), км	2,7	2,7	2,7	
5.3	Автомобильные стоянки, маш./мест	0	0	0	

5.4	Автомобильные парковки у объектов культурно-бытового и общественного назначения и предприятий маш.-мест	502	502	618
-----	---	-----	-----	-----

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 реконструкции, модернизации и застройки промзоны «Северо-Западная»;
 - строительные проекты общественной многофункциональной застройки;
- Привязка конкретных зданий.

РАСЧЕТНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ №4



Градостроительные регламенты расчетно-планировочного образования №4

1. Современное состояние		
1.1	Шифр участка по проекту	Расчетно-планировочное образование №4
1.2	Площадь территории:	231,08
	- кварталов	192,74
	- улиц (в красных линиях)	38,36* (*площадь только в границах РПО/без учета площади улиц в «красных линиях», по которым осуществляется деление на РПО)
1.3	Землепользование	Г.Пинск
1.4	Градостроительное освоение	На частично застроенных и свободных территориях.
1.5	Функциональное использование территории	<ul style="list-style-type: none"> • Многоквартирная застройка. • Усадебная среднеплотная застройка. • Общественная специализированная застройка районного уровня. • Производственная, коммунально-складская

		<p>застройка.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Инженерные сооружения: <ul style="list-style-type: none"> - коридоры воздушных линий электропередач; - коридоры подземных коммуникаций. 	
1.6	Планировочные ограничения	1.6.1 строительные	Красные линии улиц; Линия застройки.
		1.6.2 санитарно-гигиенические (санитарно-защитные зоны – СЗЗ, санитарные разрывы)	<p>Производственные объекты:</p> <ul style="list-style-type: none"> - УПС "СПМК №33" ОАО "Пинсксовхозстрой" - УСП СПМК №33 - ОАО "Строительный трест № 2" (СУ-138, СУ-100) - АЗС №61 РДУП "Белоруснефть-Брестоблнефтепродукт" - АЗС Белорусско-Швейцарское СП ЗАО "Славнефть-Старт" - УСП "ПМК №30" ОАО "Пинсксовхозстрой" - ООО "Атлас-Пинск" - ООО "Техно-Центр" - ОАО "Полесьегипроводхоз" - ОАО "СПМК №28" - ОДО "Промстройиндустрия" - ООО "Деметра" - ООО "МиленаАгро", СООО"ЭкоМилк", ООО"Аграрные технологии" - ОАО "ПМК № 18" - ООО "Интродьюсстрой" - ОАО "Пинскэлектромонтаж" - УО "Полесский государственный университет" - ГУ «Республиканский отряд специального назначения МЧС РБ» - ООО "СТИНАСТРОЙМОНТАЖ" - ООО "ПРОФТРЕЙД" - ООО "НИККИ ТЭКС" - ООО "Многопрофильная фирма "Полюс" - ЧСУП "ЭлектроАвтоГиС" - ЧУТП "Торговый Флот" - ЧУП "ПИНАТЕХКОМПЛЕКТ" <p>Зоны акустического дискомфорта:</p> <ul style="list-style-type: none"> - пр.Жолтовского, Калиновского, Янищиц, Парковая, Гайдаенко, Солнечная, ж/д – примагистральные территории, объекты хранения автотранспорта
		1.6.3 природоохранные (водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов– ВЗ и ПП, зоны санитарной охраны - ЗСО источников питьевого водоснабжения)	<p>Водоохранная зона и прибрежная полоса водоемов:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ВЗ и ПП малых водоемов - отсутствуют. <p>Зона санитарной охраны водозабора:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ЗСО водозабора «Пина-2» (3-ий пояс, частично).
1.7.	Другие сведения		
2. Основные градостроительные регламенты			
2.1	Тип функционального назначения:		
	2.1.1 основной	Ж-13,Ж-14, Ж-22, Ж-23, Ж-32. О-12, О-13,О-23, О-24,О-25, О-26, О-28. Р-11, Р-12, Р-21	
	2.1.2 сопутствующий	О-21, Л-11, Р-22, Т-11, Т-12, Т-15, Т-23.	

	(возможный) 2.1.3 запрещенный	Существующие: П-1, П-21, П-22, П-3. Новое строительство: П-1, П-21, П-22, П-3, П-4.
2.2	Форма освоения:	<ul style="list-style-type: none"> • Новое строительство общественных объектов районного и микрорайонного уровня. • Строительство торгового комплекса (торгового центра «Green») на территории рынка «Солнечный»; • Новое строительство на 1 этапе жилой многоквартирной многоэтажной застройки, в том числе со встроенно-пристроенными и (или) отдельно стоящими объектами обслуживания; • Новое строительство на 1 этапе учреждения образования учебно-педагогического комплекса (320 мест в школе и 150 мест в детском саду); • Новое строительство на 2 этапе усадебной высокоплотной застройки; • Новое строительство на 2 этапе строительство комплексной многоквартирной застройки со встроенно-пристроенными объектами обслуживания в первых этажах и строительство многоквартирного дома со встроенно-пристроенным в первых этажах учреждением дошкольного образования на 60 мест; • Модернизация и (или) капитальный ремонт существующего жилого малоэтажного дом по адресу ул. Солнечная, 2а и 2б с возможностью устройства мансардного этажа (при необходимости) и формирования общественных объектов в первом этаже; • Модернизация существующей усадебной среднелотной застройки коттеджного типа с возможностью развития общественных функций (встроенно-пристроенных и (или) отдельно стоящих объектов) в составе застройки; • Модернизация территории рынка «Солнечный» в торговый комплекс «Солнечный» (3,5 тыс кв.м торговой площади) со встроенным паркингом на 1100 машино-мест; • Модернизация существующей площадки УО «Полесский государственный университет» по адресу ул. Янищиц, 5 со сносом существующих коммунальных строений для строительства комплекса учебно-лабораторных корпусов (резерв); • Строительство многоуровневых стоянок и гаражей (паркингов), плоскостных стоянок; • Проведение мероприятий по сокращению и упорядочению площадки ГУ «РОСН» МЧС РБ по адресу ул. Янищиц, 3 (вынос части площадки (участок площадью 18,1 га) и упорядочение сохраняемой части площадки) (первый этап); • Вынос площадки АЗС контейнерного типа Белорусско-Швейцарское СП ЗАО «Славнефть-Старт» по адресу ул. Янищиц, 1. • Модернизация территории производственных и (или) коммунально-складских площадок и (или) территорий в границах производственно-коммунальной зоны «Луги-Радужный» с развитием на их база производственно-деловых, коммунально-обслуживающих и (или) общественных функций с обязательным соблюдением требований действующих ТНПА (в т. ч. в части соблюдения требований базовых СЗЗ в соответствии с ПСМ №847 от

		<p>11.12.2019);</p> <ul style="list-style-type: none"> • Сохранение лесопокрытых территории (городских лесов), находящихся в границах СЗЗ и иных планировочных ограничений; • Формирование и развитие рекреационной зоны общего пользования с высокими рекреационными нагрузками и развитым благоустройством, в том числе природного парка на базе существующих лесопокрытых территориях. • Проведение мероприятий по реконструкции путепровода через железную дорогу с развязкой в разных уровнях в створе улиц Солнечная – 60 лет Октября; • Развитие озеленения ландшафтной зоны специального назначения. • Новое строительство и реконструкция на 1-2 этапе магистрально-уличной сети.
2.3	Очередность освоения	1-2 этап, резерв
2.4	Тип застройки	<ul style="list-style-type: none"> • Жилая многоквартирная многоэтажная, повышенной этажности и переменной этажности застройка, в том числе со встроено-пристроенными объектами обслуживания; • Жилая усадебная застройка; • Учреждения образования, в том числе встроено-пристроенные и (или) отдельно стоящие. • Общественная и общественная специализированная застройка районного и микрорайонного уровня;
2.5	Формирование пространственного облика	Формирование силуэта многоквартирной и общественной застройки с высоким архитектурно-художественным качествами; комфортной и безбарьерной жилой среды в кварталах жилой застройки с учетом потребностей населения различных возрастных категорий.
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	<p>Благоустройство и инженерное обустройство территории РПО №4.</p> <p>Сокращение площадки объекта с уменьшением СЗЗ при размещении жилой застройки по ул.Янищиц:</p> <p>- ГУ «Республиканский отряд специального назначения МЧС РБ»</p> <p>Соблюдение расчетной СЗЗ предприятий, для которых разработан проект СЗЗ при развитии производства.</p> <p>Уточнение санитарного разрыва от автомобильных стоянок (гаражей) и парковок в зависимости от вместимости (машино-мест). Ликвидация нарушений режима санитарного разрыва.</p> <p>Соблюдение режима территории СЗЗ и санитарных разрывов проектируемых объектов на территории РПО №4.</p> <p>Проведение шумозащитных мероприятий по расчету в жилой застройке по пр.Жолтовского, ул.Козубовского, Калиновского, Янищиц, Парковая, Гайдаенко, Солнечная, вдоль ж/д, в местах объектов хранения автотранспорта</p>
2.7	Природоохранные требования освоения участка	<p>Соблюдение режима ЗСО водозабора «Пина-2» (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, санитарных</p>

		разрывов, общественных, коммунальных и транспортных объектов и функциональных зон РПО №4 в соответствии с действующими градостроительными и санитарными нормами и правилами.			
2.8	Другие требования				
3. Техничко-экономические показатели по проектируемой территории					
3.1	Территория	231,08			
3.1.1	Площадь территории/квартала	192,74			
3.1.2	Коэффициент застройки (Ku)	0,11 – для существующей усадебной застройки (среднеплотной, коттеджного типа); 0,25 – для новой усадебной застройки (высокоплотной, по типу таунхаус); 0,25-0,3 – для новой многоквартирной застройки; 0,2-0,5 – для новой общественной застройки; 0,32 – для существующей, производственной, коммунально-складской, коммунально-обслуживающей и производственно-деловой застройки;			
3.1.3	Коэффициент плотности застройки (Kd)	1,3 – для новой многоквартирной застройки; 0,3 – для новой общественной застройки; 0,5 – для существующей, производственной, коммунально-складской, коммунально-обслуживающей и производственно-деловой застройки;			
3.1.4	Высота (этажность) застройки	2 этажа – для новой усадебной застройки (высокоплотной, по типу таунхаус); 1-2 этажа – для существующей усадебной застройки (среднеплотной, коттеджного типа); 1-3 этажа – для существующей многоквартирной застройки; 9-11 этажей – для новой многоквартирной застройки; 7-8-9-10 этажей – для новой многоквартирной застройки переменной этажности; 1-3-5 этажа – для новой общественной застройки;			
3.2	Расселение	Сущест. положение	1 этап	2 этап	Приме- чание
3.2.1	Население, тыс. чел.	0,3	7,56	8,34	
3.2.2	Средняя обеспеченность жильем, м ² /чел.	31,0	26,2	27,28,	
3.2.3	Жилищный фонд, тыс. м ²	9,3	198,0	226,8	

3.2.4	Количество квартир, единиц	121	2959	3374	
4.	Инженерное обустройство	Укрупненные показатели ресурсопотребления			Примечание
		Сущест. положение	1 этап освоен ия	2 этап освое ния	
4.3.1	Общее водопотребление, тыс.куб.м/сут	-	2,02	2,39	Показатели приведены на РПО №4
4.3.2	Объем сточных вод, тыс.куб.м/сут	-	1,90	2,25	
4.3.3	Суммарная электрическая нагрузка, МВт	0,68	5,22	7,17	
4.3.4	Суммарное газопотребление, млн.куб.м/год	-	4,35	5,44	
4.3.5	Суммарное теплотребление, МВт	0,4	18,4	23,9	
4.3.6	Количество номеров (портов) телефонной связи, тыс. номеров (портов)	0,161	3,935	4,487	
4.3.7	Количество твердых коммунальных отходов, тыс.т/год	-	2,35	2,58	
4.3.8	Территория, требующая инженерной подготовки, га	-	-	-	
					Примечание
5.	Транспортное обустройство	Сущест. положение	1 этап	2 этап	
5.1	Протяженность уличной сети, всего км				
	в том числе:				
5.1.1	магистральная улица кат.А, км	2,7	2,7	2,7	
5.1.2	магистральная улица кат. Б, км	1,8	2,45	3,9	
5.1.3	основная жилая улица кат. Ж, км	0,65	1,6	3,75	
5.1.4	второстепенная жилая улица кат. З, км	0,2	0,2	0,2	
5.2	Общественный транспорт (автобус), км	3,9	4,4	5,85	
5.3	Автомобильные стоянки, маш./мест	28	2866	3279	
5.4	Автомобильные парковки у объектов культурно-бытового и общественного назначения и предприятий маш.-мест	2068	2501	2971	
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 участков усадебного (застройки по типу таунхаус) строительства; - строительные проекты общественной специализированной застройки, в том числе учебно-педагогического комплекса, встроено-пристроенного детского сада; - проект зоны паркового комплекса и рекреационных зон общего пользования; - проект зоны природного паркового комплекса; Привязка конкретных зданий.					

Градостроительные регламенты расчетно-планировочного образования №5

1. Современное состояние		
1.1	Шифр участка по проекту	Расчетно-планировочное образование №5
1.2	Площадь территории:	198,16
	- кварталов	177,87
	- улиц (в красных линиях)	20,36* (<i>*площадь только в границах РПО/без учета площади улиц в «красных линиях», по которым осуществляется делении на РПО</i>)
1.3	Землепользование	г.Пинск
1.4	Градостроительное освоение	На преимущественно застроенных территориях..
1.5	Функциональное использование территории	<ul style="list-style-type: none"> • Многоквартирная застройка (в том числе со встроено-пристроенными общественными объектами) существующая; • Усадебная застройка существующая; • Общественная специализированная застройка районного уровня существующая; • Инженерные сооружения: <ul style="list-style-type: none"> - инженерные сооружения; - коридоры воздушных линий электропередач; - коридоры подземных коммуникаций. • Производственная, коммунально-складская застройка производственно-коммунальной зоны «Загорский».
1.6	План иров	1.6.1 строительные
		Красные линии улиц; Линия застройки.

	<p>1.6.2 санитарно-гигиенические (санитарно-защитные зоны – СЗЗ, санитарные разрывы)</p>	<p>Производственные объекты:</p> <ul style="list-style-type: none"> - КПУП "ЖРЭУ г.Пинска" - ОАО "Берестейский пекарь" - СУ-35 ОАО "Строительный трест № 2" - ООО "Солстройкомплект" СУ-184 ОАО "Строительный трест № 2" - Пинский ГИК (пункт приема с-х продукции) - Управление по образованию Пинского ГИК (гараж, мастерская) - ООО "Металл" - ОАО "Надзея-Пинск" - ОДО "РАКАН-КРУПЯНОЙ ДОМ" - СООО "Райффайзен-Лизинг" - ОАО "Продукты", ОАО "Савушкин продукт" - ООО "Дивит Компани" - ПРУП "Брестоблгаз" - СП ООО "Славбел" - ООО "БелЭСплюс" - КСМЭУП "СМЭП Брестской области" - ОАО "Пинский мясокомбинат" - ООО "Торговый дом "Агробелторг" - ЗАО "Пинскзаготсервис" - ПК "Раница" - КУПП "ЖКХ " г.Пинска (арендатор - ОДО «Конти») - ООО "Иваремстрой" - ОАО "Пинский комбинат хлебопродуктов" - ООО "БелЭкспози" - ООО "Белсланторг" - ОАО "Пинский химкомбинат" - ЗАО "Чистый берег" - ЧУТПП "ВИ-Кент" - ЧТУП "УНКОМБЕЛ" - ЧСУП "ПинПитСтрой" - ЧПУП "Витиевр" - ЧТУП "Березонька" - ПТУП "Пинсктехстрой" - ЧТПУП "Бовикон" - ОДО "Пинскэлектросервис" - ЧТУП "ЛайфТревел" - ЧПТУП "Самел" - ЧТУП "Зеергуг" - Экскурсионно-туристическое УП "Саквояж" - ООО "Стина МС" <p>Зоны акустического дискомфорта:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ул.Брестская, 60 лет Октября, Красноармейская, Революционная, ж/д - примагистральные территории
	<p>1.6.3 природоохранные (водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов– ВЗ и ПП, зоны санитарной охраны - ЗСО источников питьевого водоснабжения)</p>	<p>Водоохранная зона и прибрежная полоса водоемов:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ВЗ малых водоемов, частично (водоемы на прилегающих территориях). <p>Зона санитарной охраны водозабора:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ЗСО водозабора «Пина-2», частично (3-ий пояс), артскважин ОАО «Пинский мясокомбинат».
1.7.	Другие сведения	
2. Основные градостроительные регламенты		
2.1	Тип функционального назначения:	

	<p>2.1.1 основной</p> <p>2.1.2 сопутствующий (возможный)</p> <p>2.1.3 запрещенный</p>	<p>Ж-12,Ж-13,Ж-14. О-12, О-13,О-21,О-23, О-24, О-25, О-26, О-28. Т-11, Т-12, Т-23. Л-11, Р-11, Р-12 Существующая: П-1,П-21,П-22,П-3. На территории жилой застройки, в составе рекреационных зон (новое строительство): П-1, П-21,П-22, П-3; П-41, П-42, И-21, СН-1.</p>
2.2	Форма освоения:	<ul style="list-style-type: none"> • Новое строительство на 1- этапе жилого многоквартирного многоэтажного дома со встроено-пристроенными объектами обслуживания; • Новое строительство общественных объектов районного и микрорайонного уровня. • Формирование и развитие локальных рекреационной зоны общего пользования с высокими рекреационными нагрузками и развитым благоустройством. • Модернизация территории производственных и (или) коммунально-складских площадок и (или) территорий в границах производственно-коммунальной зоны «Загорский» с развитием на их база производственно-деловых, коммунально-обслуживающих и (или) общественных функций с обязательным соблюдением требований действующих ТНПА (в т. ч. в части соблюдения требований базовых СЗЗ в соответствии с ПСМ №847 от 11.12.2019); • Развитие озеленения ландшафтной зоны специального назначения с организацией насаждений из деревьев хвойных пород вдоль линии железной дороги и с сохранением участков лесопокрытых территорий. • Реконструкция на 1-2 этапе магистрально-уличной сети.
2.3	Очередность освоения	1-2 этап
2.4	Тип застройки	<ul style="list-style-type: none"> • Жилая многоквартирная многоэтажная застройка, в том числе со встроено-пристроенными объектами обслуживания; • Жилая усадебная застройка; • Общественная и общественная специализированная застройка районного и микрорайонного уровня.
2.5	Формирование пространственного облика	Формирование силуэта общественной застройки с высоким архитектурно-художественным качествами; комфортной и безбарьерной жилой среды в кварталах жилой застройки с учетом потребностей населения различных возрастных категорий.
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	<p>Благоустройство и инженерное обустройство территории РПО №5.</p> <p>Сокращение по расчету размера СЗЗ (разработка проекта СЗЗ с согласованием в установленном порядке) с проведением реконструкции (технологической модернизации) объектов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ОАО "Берестейский пекарь" - ООО "Солстройкомплект" СУ-184 ОАО "Строительный трест № 2" - ООО "Дивит Компани". <p>Соблюдение расчетной СЗЗ предприятий, для</p>

		<p>которых разработан проект СЗЗ при развитии производства:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ОАО «Пинский мясокомбинат» - ПРУП "Брестоблгаз" - ОАО "Пинский комбинат хлебопродуктов". <p>Уточнение санитарного разрыва от автомобильных стоянок (гаражей) и парковок в зависимости от вместимости (машино-мест). Ликвидация нарушений режима санитарного разрыва.</p> <p>Соблюдение режима территории СЗЗ и санитарных разрывов проектируемых объектов на территории РПО №5.</p> <p>Проведение шумозащитных мероприятий по расчету в жилой застройке по ул.Брестская, 60 лет Октября, Красноармейская, Революционная, вдоль ж/д, в местах объектов хранения автотранспорта.</p>
2.7	Природоохранные требования освоения участка	<p>Соблюдение режима ВЗ малых водных объектов 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), артскважин ОАО «Пинский мясокомбинат» с целью охраны подземных вод в соответствии с требованиями закона РБ «О питьевом водоснабжении» и проектным решением.</p> <p>Озеленение санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, общественных, коммунальных и транспортных объектов и функциональных зон РПО №5 в соответствии с действующими градостроительными и санитарными нормами и правилами.</p>
2.8	Другие требования	
3. Техничко-экономические показатели по проектируемой территории		
3.1	Территория	198,16
3.1.1	Площадь территории/квартала	177,87
3.1.2	Коэффициент застройки (K_u)	<p>0,15 – для существующей усадебной застройки (среднеплотной, коттеджного типа);</p> <p>0,2 – для существующей многоквартирной застройки;</p> <p>0,2 – для существующей общественной застройки;</p> <p>0,3 – для существующей коммунально-складской, коммунально-обслуживающей, производственной и производственно-деловой застройки;</p> <p>0,25 – для новой многоквартирной застройки;</p> <p>0,15-0,25 – для новой общественной застройки;</p>
3.1.3	Коэффициент плотности застройки (K_d)	<p>0,22 – для существующей усадебной застройки (среднеплотной, коттеджного типа);</p> <p>0,9-1,3 – для существующей многоквартирной застройки;</p> <p>0,3-0,4 – для существующей общественной застройки;</p> <p>0,6-0,9 – для существующей</p>

		коммунально-складской, коммунально-обслуживающей, производственной и производственно-деловой застройки; 1,25 – для новой многоквартирной застройки; 0,3-0,4 – для новой общественной застройки;			
3.1.4	Высота (этажность) застройки	1-2 этажа – для существующей усадебной застройки (среднеплотной, коттеджного типа); 5-9-10 этажей – для существующей многоквартирной застройки; 1-4 этажа – для существующей общественной застройки; до 3 этажа – для существующей коммунально-складской, коммунально-обслуживающей, производственной и производственно-деловой застройки; 9-11 этажей – для новой многоквартирной застройки; 1-5 этажа – для новой общественной застройки;			
3.2	Расселение	Сущест. положение	1 этап	2 этап	Примечание
3.2.1	Население, тыс. чел.	8,32	7,16	6,9	
3.2.2	Средняя обеспеченность жильем, м ² /чел.	21,7	25,8	26,8	
3.2.3	Жилищный фонд, тыс. м ²	180,5	185,0	185,0	
3.2.4	Количество квартир, единиц	3231	3291	3291	
4.	Инженерное обустройство	Укрупненные показатели ресурсопотребления			Примечание
		Сущест. положение	1 этап освоен ия	2 этап освое ния	Показатели приведены на РПО №5
4.3.1	Общее водопотребление, <i>тыс.куб.м/сут</i>	-	3,26	3,36	
4.3.2	Объем сточных вод, <i>тыс.куб.м/сут</i>	-	3,05	3,15	
4.3.3	Суммарная электрическая нагрузка, <i>МВт</i>	5,75	6,83	7,76	
4.3.4	Суммарное газопотребление, <i>млн.куб.м/год</i>	-	0,82	0,99	
4.3.5	Суммарное теплотребление, <i>МВт</i>	11,9	12,9	15,3	
4.3.6	Количество номеров (портов) телефонной связи, <i>тыс. номеров (портов)</i>	4,297	4,377	4,377	
4.3.7	Количество твердых коммунальных отходов, <i>тыс.т/год</i>	-	2,31	2,23	
4.3.8	Территория, требующая инженерной подготовки, <i>га</i>	-	-	-	
					Примечание
5.	Транспортное обустройство	Сущест. положение	1 этап	2 этап	

5.1	Протяженность уличной сети, всего км			
	в том числе:			
5.1.1	магистральная улица кат.А, км	1,4	1,4	1,4
5.1.2	магистральная улица кат. Б, км	3,7	3,7	3,7
5.1.3	основная жилая улица кат. Ж, км	0	0	0,38
5.1.4	второстепенная жилая улица кат. З, км	0	0	0
5.2	Общественный транспорт (автобус), км	3,1	3,1	5,1
5.3	Автомобильные стоянки, маш./мест	3178	3242	3242
5.4	Автомобильные парковки у объектов культурно-бытового и общественного назначения и предприятий маш.-мест	1139	1206	1513

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 участка многоквартирного строительства;
 - проект реконструкции, модернизации и застройки коммунально-обслуживающих зон;
 - строительные проекты общественной специализированной застройки;

Привязка конкретных зданий.

**РАЗДЕЛ 3
ПРОГРАММА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА.
ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ**

**7.1 Жилищное строительство и развитие системы
общественного обслуживания. Новые производственные объекты.**

Новое жилищное строительство в границах «Детального плана Северо-Западного жилого района г. Пинска» в период первого этапа освоения территории (2019-2025г.г.) предположительно составит 225,4 тыс.кв.м общей (полезной) площади/3,164 тыс.квартир/домов.

Структура первоочередного жилищного строительства:

Усадебный (1-2этажа) – 23,0 тыс.кв.м /0,164 тыс. домов – 10,2%;

Усадебный (2 этажа) по типу таунхаус – 5,2 тыс.кв.м/0,026 тыс.домов – 2,3%;

Многоквартирный многоэтажный (6-9 этажей) – 55,1 тыс.кв.м /0,848 тыс.кв-р – 24,5%;

Многоквартирный повышенной этажности (10 этажей) – 142,1 тыс.кв.м /2,126 тыс.кв-р – 63,0%.

Размещение многоквартирной застройки в период 2019-2025г.г. предусмотрено в расчетно-планировочных образованиях №№ 2,4,5.

Размещение усадебной среднеплотной (1-2 этажа) и по типу «таунхаус» застройки в период 2019-2025г.г. предусмотрено в расчетно-планировочном образовании №1.

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

№№расчетно - планиро- вочных образований	Всего тыс. кв.м/ тыс.кв-р./ тыс.дом.	I этап (2019-2025 г.г)			
		тыс. кв.м тыс.кв-р/тыс.дом.			
		усадебн. (участок до 0,010га)	усадебн. (таунхаус участок до 0,04га)	6-9 эт.	10 эт.и выше
1	<u>28,2</u> 0,19	<u>23,0</u> 0,164	<u>5,2</u> 0,026		
2	<u>3,4</u> 0,064				<u>3,4</u> 0,064
4	<u>188,7</u> 2,838			<u>50,0</u> 0,776	<u>138,7</u> 2,062
5	<u>5,1</u> 0,072			<u>5,1</u> 0,072	
Итого:	<u>225,4</u> 3,164	<u>23,0</u> 0,164	<u>5,2</u> 0,026	<u>55,1</u> 0,848	<u>142,1</u> 2,126

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 Северо-Западного жилого района г.Пинска» в период первого этапа освоения территории (2019-2025г.г.)

№по экспл	Наименование	Ед. измерения	Вместимость	Кол-во эта-жей	Этап
РПО 1 Население -/0,58/*					
2.2	Отделение банка				
5	Торгово-обслуживающий объект с расширенным спектром услуг	$\frac{M^2}{M^3}$	$\frac{936}{2808}$	2	1
	в том числе:				
	объект торговли	кв.м. торг.площ.	200		
	объект бытового обслуживания	раб.мест	2		
	объект общественного питания	мест	10		
	общественный туалет	приб.	2		
	аптека	об-т	1		
2	Административно-деловой объект	$\frac{M^2}{M^3}$	$\frac{2092}{6276}$	1-2	1
2.5	Административно-офисные помещения	раб-х	50		
6.5	Прачечная самообслуживания	кг.сух.белья/смену	25		
6.6	Химчистка	кг.сух.белья/смену	20		
17	Пункт приема вторичного сырья	об-т	1		
6.1	Объект торговли	$\frac{M^2}{M^3}$ <u>кв.м.торг.пл.</u>	$\frac{200}{390}$ 1170	1	1
14	Аптека (аптечный киоск)	об-т	1		
	Общественный объект, в том числе:	$\frac{M^2}{M^3}$	$\frac{690}{2070}$	2	1
6.1	Объект торговли	<u>кв.м.торг.пл</u>	200		
6.8	Об-т бытового обслуживания	раб.мест	3		
14	Аптека (аптечный киоск)	об-т	1		
11	Амбулаторно-поликлинический объект	$\frac{M^2}{M^3}$	$\frac{3467}{10401}$	1-2-4	1
		посещ./смену	300		
	Общественный объект, в том числе:	$\frac{M^2}{M^3}$	$\frac{1689}{5072}$	3	1
4.3	Учреждение досуга	мест	80		
6.2	Объект общественного питания	мест	10		
12.1	Спортивный зал (в т.ч. тренажерный зал)	кв.м	480+83,5		

	Баня	мест	45		
14	Аптека (аптечный киоск)				
РПО 2 Население 2,19 тыс.чел./2,32 тыс.чел./					
13	Культовый объект	M^2 M^3	164,5	1	1
	Общественный объект, в том числе:	M^2 M^3	36 107	1	1
6.3	Сезонное кафе	мест	2		
6.7	Прокат велосипедов	раб.мест	1		
	Общественный объект, в том числе:	M^2 M^3	<u>3105</u> 9315	1-2-5	1
4.3	Учреждение досуга	мест	200		
5	Торгово-обслуживающий объект с расширенным спектром услуг, в том числе:				
	объект торговли	кв.м торг.площ.	700		
	объект бытового обслуживания	раб.мест	15		
	объект общественного питания	мест	50		
	общественный туалет	приб.	2		
	аптека	об-т	1		
	Общественный объект с паркингом, в том числе:	M^2 M^3	<u>2742</u> 14966	1-3-5	1
2.5	Административно-офисные объекты со встроенно-пристроенным паркингом	раб-х	50		
2.2	Отделение банка	об-т	1		
6.2	Объект общественного питания	мест	30		
14	Аптека (киоск)	об-т	1		
	Паркинг	M^2 M^3	<u>1248</u> 2496	2	
	Общественный объект, в том числе:	M^2 M^3	<u>3352</u> 10056	1-3-5	1
6.2	Объект общественного питания	мест	30		
14	Аптека (киоск)	об-т	1		
18	Центр каршеринга и продажи автомобилей	раб.мест	5		
16	Общественный туалет	приб.	2		
9.1	Учреждение дошкольного образования (встроенное)	мест	60		1
РПО 4 Население 0,3 тыс.чел./7,26 тыс.чел./					
	Общественный объект, в том числе:	M^2 M^3	<u>856</u> 2567	1	1
4.3	Учреждение досуга	мест	50		
6.2	Объект общественного питания	мест	20		
22	Боулинг клуб	об-т/кв.м	1/150		
	Общественный объект, в том числе:				1
14	Аптека	об-т	1		
21	Объект торговли	кв.м.торг. площ.	500		
	Объект общественного питания	мест	30		

20	Торговый центр «Green»	кв.м торг.площ.	2000	1	1
	Объект бытового обслуживания	раб.мест	5		
	Объект досуга	мест	50		
	Общественный туалет	приб.	2		
6	Объект торговли (микрорайон Янищиц)	кв.м.торг площ.	500		1
	Объект бытового обслуживания	раб.мест	5		1
6	Объект торговли (микрорайон Янищиц)	кв.м.торг площ.	300		1
	Объект бытового обслуживания	раб.мест	5		1
2.1	ЖЭС (микрорайон Янищиц)	об-т/раб-х	1/50		
6	Объект торговли (микрорайон Янищиц)	кв.м.торг. площ.	500		1
	Объект бытового обслуживания	раб.мест	5		
23	Учебно-педагогический комплекс, в том числе:	мест	471		1
	детский сад	мест	150		
	школа	мест	321		
4.3	Учреждение досуга	мест	30		
12.1	Спортивный зал (тренажерный)	кв.м	200		
	Встроенно-пристроенный общественный объект	м ² м ³	<u>1536</u> 4608	1	1
6.1	Объект торговли	кв.м торг.площ.	300		
6.2	Объект общественного питания	мест	20		
15	Объект связи	об-т	1		
14	Аптека (киоск)		1		
	Общественный объект, в том числе:	м ² м ³	<u>1257</u> 3772	1-2	1
6.5	Прачечная самообслуживания	кг сух.белья /см.	90		
6.6	Химчистка	кг сух.белья /см.	70		
6.11	Реконструкция рынка «Солнечный» в торговый комплекс «Солнечный» со встроенным паркингом	кв.м торг.площ. м/мест	<u>3500</u> 1100	1	1
5РПО Население: 8,32 тыс.чел./7,16 тыс.чел./					
	Встроенно-пристроенный общественный объект, в том числе:			1-2	1
4.3	учреждение досуга (встроен.)	м ²	<u>429,5</u>	1-2	
		м ³	<u>1289</u>		
		мест	40		
4.4	библиотека (пристроен.)	м ²	<u>424</u>		
		м ³	<u>1273</u>		
		тыс.ед.хранен.	36,0		
	Общественный объект при АЗС, в том числе:	м ² м ³	<u>220</u> 661	1	1

6.2	Объект общественного питания	мест	20		
14	Аптека (киоск)	об-т	1		
17.1	Тароматы	об-т	2		
2.4	Инфоцентр	об-т	1		
6.7	Прокат велосипедов	об-т/ раб.мест	1/1		
6.8	Объект бытового обслуживания	раб-х	5		
6.9	Пункт приема спортивного инвентаря и портативных транспортных средств передвижения	об-т/ раб.мест	1/1		
	Общественный объект, в том числе:	м ² м ³	<u>1977</u> 6919	2	1
6.1	Объект торговли	кв.м.торг. площ.	450		
14	Аптека (киоск)	об-т	1		
24	Торгово-спортивно-культурно просветительский комплекс, в составе:	м ²	5849	1	
	Объекты торговли	кв.м.торг. площ.	3526		
	Объекты общественного питания (кафе)	мест	150		
	Общественный объект, в том числе:	м ² м ³	<u>599</u> 1796	1-2	1
6.4	Объект бытового обслуживания	раб.мест	10		
6.5	Прачечная самообслуживания	кг.сух.белья/с м.	70		
6.6	Химчистка	кг.сух.белья/с м.	60		
	Общественный объект с пристроенным паркингом, в том числе:	м ² м ³	3401м ² / 10204м ³ (общ.здан.) 2456м ² / 6631м ³ (паркинг)	3	1
6.2	Объект общественного питания	мест	150		
2.5	Административно-офисные помещения	раб-х	50		
14	Аптека	об-т	1		
16	Общественный туалет	приб.	4		

*Существующее/ 1 этап

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.

На территории детального плана в период первого и второго этапов развития предусматривается размещение новых производств. Так, в период до 2025 года появятся следующие новые предприятия: ООО «РУМБ-1» (ул.Козубовского,13 - приемный пункт вторичного сырья и строительство объекта по его сортировке с численностью работающих до 10 чел.) в 3 РПО, ПУП «Силикон Материалз» (производство слитков монокристаллического кремния - 48 т/год, с численностью работающих до 20 человек) в 3 РПО, ИООО («БелОрганика» пр-во изделий из пенополиуретана с численностью работающих до 60 человек). Кроме этих предприятий, у которых есть инвесторы, определены площадки под строительство логистических центров по ул. Жолтовского,109б (10,1 га), Жолтовского,105,107 (1,93 га), Техническая,12,14 (1,28 га) во 2-м РПО. Ориентировочное число новых рабочих мест может составить 0,22 тысячи (таблица 3.1.3).

Таблица 3.1.3. Размещение новых производственных объектов в период первого этапа освоения территории детального плана (2019-2025г.г.)

Наименование, дислокация	га	Назначение	Ориентировочная численность работающих, чел.
1 этап			
Жолтовского,109б	10,1	под строительство логистического центра	100
Жолтовского,105,107	0,96+0,97=1,93	логистика	20
Техническая,12,14	0,9+0,38=1,28	логистика	13
ИООО «БелОрганика» - №42 по экспл.		пр-во изделий из пенополиуретана	2023-2025 г.г., 60 раб-х
ООО «РУМБ-1» - №12 по экспл.	Козубовского,13	приемный пункт вторичного сырья и строительство объекта по его сортировке	10
ПУП «Силикон Матери-алз» (№11 по экспл.)	Козубовского,13а	производство слитков монокристаллического кремния - 48 т/год	2023г. 20 раб-х
Итого ориентировочная численность работающих, чел.			223

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. Брестской, ул.Технической, ул. Проектируемой №5, ул. Проектируемой №6, ул. Проектируемой №4 ул. Проектируемой №1,

ул. Проектируемой №15, ул. Проектируемой №12, ул. Солнечной, ул. Овражной, ул. Ивана Шевчука, ул. Революционной, ул. 60 лет Октября, ул. Абрикосовой на 1 этапе;

– развитие озелененных территорий ограниченного пользования в районах первоочередного строительства;

– создание и проведение благоустройства соответствующего уровня природных парков по ул. Тенистой и ул. Ивана Шевчука на 1 этапе;

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

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

– доведение показателей обеспеченности населения спортивными сооружениями общего пользования до нормативно обоснованных с учетом радиуса доступности объектов за границами детального плана;

– строительство и размещение помещений для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне в составе многофункциональных общественных комплексов;

– строительство спортивного зала (в т.ч. тренажерного зала) (№12.1) в РПО №1 с площадью полов 480 и 83,5 м² соответственно на 1 этапе;

– территория физкультурно-спортивных сооружений должна быть расширена до 13,2 га с учетом учреждений ограниченного пользования и спортивных объектов в составе озелененных территорий;

– размещение спортивных объектов и сооружений, оборудование троп здоровья, велодорожек в проектируемых парках (прогулочном, природных);

– 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 представлены в следующей таблице 3.6.

Таблица 3.6

№	Наименование улицы	Категория	Протяженность км	Виды работ	Ширина (м)		Наличие обществ. транспорта
					проезж. часть	в кр. линиях	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ул.Достоевского	А4	1.0	реконстр	17.0	45.0-80.0	А
2	ул.Солнечная	А4	0.15	реконстр	17.0	50.0	А
3	ул.Парковая	Б4	0.3	реконстр	14.0	30.0	А
4	ул. Парковая	Б4	0,65	стр-во	14.0	35.0	А
5	ул. Янищиц	Б4	0.75	реконстр	14.0	40.0	
6	ул. Грюнвальдская	Б4	0,9	стр-во	14.0	32.0	А
7	ул.Прямая	Ж2	0.3	реконстр	9.0	17.0	
8	ул.Прямая	Ж2	0.6	стр-во	7.0	20.0	
9	ул. Овражная	Ж2	0.54	стр-во	7,0	25,0	
10	ул. Проектируемая 1	Ж2	0.95	стр-во	7,0	25.0	
11	ул. Проектируемая 4	Ж2	0.52	стр-во	7.0	20.0	
12	ул. Проектируемая 5	Ж2	0.12	стр-во	7.0	25.0	
13	ул. Проектируемая 6	Ж2	0.45	реконстр	7,0	23.0	А
14	ул. Проектируемая 5	32	0.15	стр-во	6.0	20.0	
15	ул. Проектируемая 7	32	0.62	стр-во	6.0	20.0	
16	ул. Проектируемая 8	3 2	0.34	стр-во	6.0	20.0	
17	ул. Проектируемая 9	3 2	0.33	стр-во	6.0	20.0	
18	ул. Проектируемая 10	3 2	0.59	стр-во	6.0	20.0	
14	ул. Проектируемая 11	3 2	0.25	стр-во	6.0	20.0	
19	ул. Проектируемая 12	3 2	0.33	стр-во	6.0	20.0	
20	ул. Проектируемая 13	3 2	0.26	стр-во	6.0	20.0	
И Т О Г О			6.55	стр-во			
			2.95	реконстр			

Участки улиц предлагаемые к реконструкции и строительству на первом этапе представлены на «Схема уличной сети и транспортного обслуживания», (см. альбом графических материалов).

Предусматривается реконструкция транспортного узла по улице Солнечная – 60 лет Октября по типу «сплющенный клеверный лист» на пересечении с железной дорогой.

Протяженность сети автобуса увеличится с 14,5 км до 16,0 км.

Вместимость парковок у новых объектов и учреждений социально-гарантированного обслуживания – 774 машино-мест (1.935 га).

Вместимость внутриквартальных парковок должна составить 1544 машино-места, в том числе на территории первоэтапного жилищного строительства – 742 машино-места (1,855 га).

3.4 Инженерная инфраструктура

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры носят рекомендательный характер.

По электроснабжению:

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

Реконструкция существующих сетей и сооружений электроснабжения 10 кВ при необходимости.

Перекладка участков распределительной сети попадающей под пятно застройки и изношенных участков при необходимости.

По газоснабжению:

Строительство газорегуляторных пунктов (ГРП), газопроводов среднего давления ($P=0,3$ МПа), газопроводов низкого давления ($P=0,005$ МПа).

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

Реконструкция (перекладка), при необходимости, участков газопроводов: при выявлении несоответствия диаметров труб поступающим расходам природного газа с учетом новых подключений; имеющих сверхнормативный срок эксплуатации; попадающих под пятно строительства.

Реконструкция и модернизация действующих ГРП и ШРП, при необходимости.

По теплоснабжению:

Реконструкция и развитие существующей централизованной системы теплоснабжения Северо-Западного жилого района г.Пинска с оптимальным использованием в качестве основного источника тепла – мини-ТЭЦ «Западная» (ТЭЦ-113). Возможен вариант организации системы децентрализованного теплоснабжения новой многоквартирной застройки с использованием электроэнергии или природного газа.

Реконструкция существующих тепловых сетей и строительство новых для теплоснабжения первоочередной многоквартирной застройки или, как вариант, установка поквартирных теплогенераторов на природном газе или электроэнергии.

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

Организация теплоснабжения объектов социальной инфраструктуры, удаленных от основных теплоисточников от локальных котельных (крышных, пристроенных, модульных), с использованием в качестве топлива природный газ, электроэнергию.

По связи:

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

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

Реконструкция (перекладка) существующих линейных сооружений связи при необходимости.

По водоснабжению:

Проведение инвентаризации сетей водопровода центра города с целью перекладки на новые трубопроводы при выявлении несоответствия диаметров труб с учетом подключений; имеющих сверхнормативный срок эксплуатации, при необходимости. Перекладка сетей водопровода попадающих под пятно строительства, при необходимости.

Строительство кольцевых сетей водопровода достаточного диаметра с ликвидацией тупиковых участков для обеспечения гарантированной подачи воды потребителям новой и существующей застройки.

Использование местных повысительных насосных станций для повышения напоров в домах этажностью более пяти этажей.

По водоотведению (канализации):

Строительство самотечных канализационных сетей, КНС с напорными трубопроводами в районах новой и существующей застройки с подключением к существующим сетям и охватом системой канализации всей территории детального плана.

Реконструкция канализационных насосных станций (далее – КНС).

Проведение инвентаризации сетей водоотведения (канализации) с целью выявления несоответствия диаметров труб поступающим хозяйственно-бытовым сточным водам с учетом новых подключений. Реконструкция (перекладка) сетей водоотведения (канализации) с увеличением диаметра, при необходимости. Реконструкция (перекладка) изношенных сетей водоотведения (канализации). Перекладка сетей водоотведения (канализации) попадающих под пятно строительства, при необходимости.

По санитарной очистке территории:

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

По вертикальной планировке:

Вертикальная планировка уличной сети в виде высотных отметок и проектных уклонов в характерных местах рельефа с учетом их функционального назначения (классификации), гидрологических условий.

Планировочная подсыпка для внутриквартальных групп застройки при необходимости.

Проведение работ связанных с реконструкцией водных объектов и использованием высвободившегося грунта для подсыпки прилегающей территории.

По дождевой канализации:

Дальнейшее формирование системы дождевой канализации с учётом защиты территории района от подтопления.

Строительство коллекторов закрытой дождевой канализации.

Строительство локальных очистных сооружений закрытого типа.

Организация выпусков в водные объекты с соблюдением действующих требований Водного кодекса Республики Беларусь.

Строительство системы закрытого дренажа.

Реконструкция водотоков и малых водоёмов.

По защите территории от подтопления:

Строительство системы закрытого дренажа.

Планировочная подсыпка пониженных территорий с использованием грунта от разработки ложа водной акватории.

Реконструкция водотоков.

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:

УО «Пинский государственный профессиональный лицей сельскохозяйственного производства» (учебный автодром и стоянка с-х транспорта, хозяйственные постройки);

РУЭСП «Днепро-Бугский водный путь» (производственная база);

ЧУО «Брестский учебный комбинат подготовки, переподготовки, повышения квалификации кадров «Большая Медведица» (учебный автодром);

ЧУПП Пинский коопзаготпром (убойный цех, ул. Козубовского, д.21);

СТО ООО «РядомСдомомТорг» (ул. 60 лет Октября, 13);

Автостоянка ОАО «Пинское РСУ» (часть площадки, ул.Солнечная. 1а);

Управление по образованию Пинского городского исполнительного комитета (гаражи, мастерская, ул. Новицкого, 2);

Государственное пожарное аварийно-спасательное учреждение "Республиканский отряд специального назначения" МЧС РБ (сокращение части площадки, ул. Янищиц, 3);

- Сокращение по расчету размера базовой СЗЗ с проведением технологической модернизации, реконструкции, уменьшения площадки объектов и разработка проекта СЗЗ, в соответствии с требованиями ССЭТ (от 11.12.2019 №847). Согласование расчетной СЗЗ в установленном порядке и учет расчетной границы СЗЗ при реализации проектных решений:

ОАО «Берестейский пекарь» (ул. Индустриальная, 2);

ООО «Солстройкомплект» СУ-184 ОАО «Строительный трест № 2» (ул. Индустриальная, 7а);

ООО «ДивитКомпани» (ул. Красноармейская, д. 89);

Потребительский гаражный кооператив №10 г.Пинск (ул. Гаевая, 21);

Потребительский ГСК №11 г. Пинска (ул. Гаевая, 24);

ИП Коляда Ю. В. (лесопильный цех, ул. Калиновского, 11В);

ОПУ ПС «Западная» Брестское РУПЭ «Брестэнерго» (ул. Козубовского)

- Разработка проектов СЗЗ для производственных объектов с базовой СЗЗ равной 300м и более, в соответствии с требованиями ССЭТ (от 11.12.2019 №847). Согласование расчетной СЗЗ в установленном порядке и учет расчетной границы СЗЗ при реализации проектных решений:

ООО «Зубр Энерджи» (ул. Калиновского, д. 9);

ОАО «Пинскрайагросервис» (открытая площадка для складирования минеральных удобрений, ул. Козубовского, д. 5А);

ОАО «Строительный трест № 2» (асфальтобетонная установка, проезд Козубовского, д.14);

Мини-ТЭЦ "Западная" Брестское РУПЭ «Брестэнерго» (ул.Козубовского, 7).

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

- Соблюдение расчетной СЗЗ предприятия ОАО «Пинский мясокомбинат» (производственная база) при освоении территории по ул.Янищиц под жилую многоквартирную застройку в соответствии с разработанным архитектурным проектом.

- Соблюдение расчетных санитарно-защитных зон объектов, для которых разработаны и утверждены проекты СЗЗ или скорректированы размеры СЗЗ по расчету: ПРУП «Брестоблгаз», ОАО «Пинский комбинат хлебопродуктов», городская ветеринарная станция (крематор), ОАО «Пинский автобусный парк» (на прилегающих территориях), ЗАО «Амкодор-Пинск» (на прилегающих территориях), Пинская ТЭЦ Брестское РУПЭ «Брестэнерго» (на прилегающих территориях).

- Уточнение по расчету санитарного разрыва и санитарно-защитных зон существующих автостоянок и гаражей, АЗС и СТО в зависимости от вместимости (машино-мест), количества заправок в сутки, числа постов и видов выполняемых работ. Ликвидация нарушений режима территории

санитарных разрывов с уменьшением вместимости объектов по мере необходимости.

- Ограничение размещения на территории жилого района новых производственных объектов с базовыми санитарно-защитными зонами более 100м. 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 нормируемые объекты и территории.

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

- Выполнение специального озеленения и благоустройства санитарно-защитных зон и санитарных разрывов от существующих и проектируемых коммунальных, транспортных и производственных объектов с выполнением природоохранных мероприятий и максимальным сохранением существующей растительности. Реализация озелененности СЗЗ в размере нормативных значений в соответствии с требованиями ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.

- Соблюдение природоохранных режимов градостроительного освоения водоохранных зон и прибрежных полос малых водоемов в соответствии с требованиями Водного Кодекса Республики Беларусь. Проведение благоустройства прибрежных территорий с максимальным озеленением, освобождение береговой полосы от всевозможных преград. Реконструкция некоторых водоемов и каналов 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, в соответствии с законом «О питьевом водоснабжении» природоохранных режимов градостроительного освоения территории 3-его пояса зоны санитарной охраны водозабора «Пина-2», отдельных артскважин предприятий, в которых располагаются многочисленные производственные объекты, магистральные улицы, участки жилой застройки, путем выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта и согласования с территориальными санитарными и природоохранными органами.

- Оценка загрязнения почвы и детальное геологическое обследование территории 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 этих 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 и благоустройству проектируемых территорий, развитию сети дождевой канализации с очистными сооружениями поверхностного стока, системы санитарной очистки и раздельного сбора отходов (подробно в первоочередных мероприятиях по инженерному оборудованию).

- Увеличение площади зеленых насаждений общего пользования в районе, улучшение благоустройства существующих озелененных участков производственных и общественных территорий, создание новых озелененных объектов, скверов и бульваров, 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, строительство 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 населения:

провести установку специальной аппаратуры для передачи сигналов оповещения и речевой информации в местных сетях громкоговорящей связи на объектах с массовым пребыванием людей;

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

предусмотреть мероприятия по развитию противопожарного водоснабжения;

учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов и расстояний;

учитывать требования по защите населения в зоне возможного опасного химического заражения;

разработать мероприятия по снижению воздействия поражающих факторов ЧС на население и прилегающую территорию или вынос их за черту проектной застройки, для защиты населения от возможных чрезвычайных ситуаций на потенциально опасных объектах (зона ЧС на которых выходит за пределы территории объекта).

РАЗДЕЛ 4

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Показатели	Единица измерения	Существ. полож.	1 этап	2 этап
1	2	3	4	5
1.Население				
Численность населения	тыс.чел.	10,83	17,62	18,91
Плотность населения	чел/га	12	19	20
2.Территории				
Территории в границах детального планирования	га/%	932,0/100,0	932,0/100,0	932,0/100,0
Площадь территорий в границах планировочных образований	га	904,5/100,0	904,5/100,0	904,5/100,0
Жилые , в том числе:	га/%	60,4/6,5	92,7/9,9	108,5/11,7
- жилая многоквартирная застройка	га/%	30,90/3,3	44,1/4,7	48,1/5,2
- жилая усадебная застройка	га/%	23,2/2,5	39,9/4,3	48,1/5,2
- учреждений дошкольного и общего среднего образования	га/%	6,3/0,7	8,7/0,9	12,30/1,3
Общественные, в том числе:	га/%	24,1/2,6	36,6/3,9	49,0/5,3
-физкультурно-спортивных объектов и сооружений*	га/%	0,28/0,03	0,28/0,03	0,28/0,03
-лечебно-оздоровительных учреждений*	га/%	1,6/0,2	2,0/0,2	2,0/0,2
Озелененные , в том числе:	га/%	214,0/23,0	218,5/23,4	218,5//23,4
- общего пользования	га/%	-	36,9/4,0	70,4/7,5/6
- городские леса	га/%	103,4/11,1	44,8/4,8	43,7/5,1
- специального назначения	га/%	31,9/3,4	90,8/9,7	104,5/11,2
Водные поверхности	га/%	3,4/0,3	2,2/0,2	1,6/0,2
Производственные и коммунально-складские	га/%	237,0/25,4	219,5/23,6	262,0/28,1
Инженерной инфраструктуры, в том числе:	га/%	32,4/3,5	55,0/5,9	55,0/5,9
- коридоров воздушных линий электропередач	га/%	25,9/2,8	24,0/2,6	20,7/2,2
Транспортной инфраструктуры, в том числе:	га/%	122,8/13,2	162,3/17,4	229,6/24,6
-улицы и дороги в красных линиях	га/%	66,3/7,1	95,0/10,2	123,8/13,3
- сооружений (путепровод)	га/%	5,1/0,5	5,7/0,6	5,7/0,6
- мест хранения автотранспорта	га/%	33,8/3,6	44,1/4,7	49,8/5,3
Специального назначения	га/%	26,0/2,8	7,9/0,9	7,8/0,8
Прочие в том числе:	га/%	211,9/22,7	137,5/14,8	-
- отводы под строительство	га/%	26,5/2,8	-	-
- земли сельскохозяйственного назначения	га/%	40,3/4,3	4,7/0,5	-
3.Жилая застройка				
Общее количество жилищного фонда	тыс.кв.м общ.пл. тыс.ед.кв-р /домов	<u>225,0</u> 3,413	<u>449,8</u> 6,565	<u>509,0</u> 7,275
в том числе:				
- усадебного (1-2 эт.)	тыс.кв.м общ.пл. тыс.ед.дом.	<u>21,4</u> 0,207	<u>44,2</u> 0,367	<u>47,9</u> 0,393
-усадебного (2эт.) по типу таунхаус	тыс.кв.м	-	<u>5,2</u>	<u>18,6</u>

Показатели	Единица измерения	Существ. полож.	1 этап	2 этап
1	2	3	4	5
	общ.пл. тыс.ед.дом		0,026	0,093
- многоквартирного малоэтажного (2 эт.)	тыс.кв.м общ.пл. тыс.ед.кв-р	<u>1,1</u> 0,024	<u>0,7</u> 0,016	<u>0,7</u> 0,016
- многоквартирного среднеэтажного (4-5 эт.)	тыс.кв.м общ.пл. тыс.ед.кв-р	<u>81,0</u> 1,592	<u>81,0</u> 1,592	<u>81,0</u> 1,592
- многоквартирного многоэтажного (6 -9 эт.)	тыс.кв.м общ.пл. тыс.ед.кв-р	<u>68,6</u> 0,726	<u>123,7</u> 1,574	<u>133,9</u> 1,718
- многоквартирного повышенной этажности (10 эт. и выше)	тыс.кв.м общ.пл. тыс.ед.кв-р	52,9 0,864	<u>195,0</u> 2,990	<u>226,9</u> 3,463
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	кв.м/чел.	20,8	25,5	26,9
Прирост жилищного фонда	тыс.кв.м общ.пл. тыс.ед.кв-р/ тыс.ед.домов		<u>225,4</u> 3,164	<u>59,2</u> 0,710
Средняя плотность жилищного фонда	кв.м / га	3725	4410	4292
в том числе:				
усадебного	кв.м / га	922	1238	1301
многоквартирного	кв.м / га	5473	6445	6553
Жилищный фонд, подлежащий, замене (сносу)	тыс.кв.м общ.пл. тыс.ед.домов		0,6/0,012	-
4. Социальная инфраструктура				
Учреждения дошкольного образования	мест мест/тыс.жит.	<u>677</u> 63	<u>887</u> 54	<u>1127</u> 60
Учреждения общего среднего образования	мест мест/тыс.жит.	<u>525</u> 48	<u>846</u> 48	<u>1546</u> ¹ 82
Амбулаторно-поликлинические учреждения	посещ./см. посещ./см. на тыс.жит.	<u>990</u> 91,4	-	<u>1290</u> 68
Досуговые (клубные учреждения)	мест мест/тыс.жит	-	<u>420</u> 24	<u>1120</u> 59
Библиотеки	тыс.томов тыс.томов/ тыс.жит.	-	<u>36</u> 2,0	<u>96,0</u> 5,1
Кинотеатры (видеозалы)	<u>мест</u> мест/тыс.жит.	-	-	<u>580</u> 31
Объекты торговли	тыс.кв.м торг.пл. кв.м/тыс.жит.	<u>14,07</u> 1299	<u>26,95</u> ² 1530	<u>36,60</u> 1935
Объекты общественного питания	тыс.мест мест /тыс.жит.	<u>0,35</u> 32	<u>0,72</u> 41	<u>1,60</u> 85
Объекты бытового обслуживания	раб.мест раб.мест/тыс.ж ит.	<u>375</u> 35	<u>426</u> 24	<u>549</u> 29

Показатели	Единица измерения	Существ. полож.	1 этап	2 этап
1	2	3	4	5
Гостиницы	мест мест/тыс.жит.	-	-	$\frac{100}{5}$
Объекты связи	об-т об-т/тыс.жит.	$\frac{1}{1/10,83}$	$\frac{2}{1/8,81}$	$\frac{2}{1/9,45}$
Отделения банков	об-т об-т/тыс.жит.	$\frac{2}{1/5,41}$	$\frac{4}{1/4,4}$	$\frac{6}{1/3,2}$
Прачечная самообслуживания	$\frac{\text{кг}}{\text{сух.белья/см.}}$ кг $\frac{\text{сух.белья/см.}}{\text{тыс.жит.}}$	-	$\frac{190}{10,8}$	$\frac{190}{10,0}$
Химчистка	$\frac{\text{кг}}{\text{сух.белья/см.}}$ кг $\frac{\text{сух.белья/см.}}{\text{тыс.жит.}}$	-	$\frac{150}{8,5}$	$\frac{150}{8,0}$
Спортивные залы общего пользования	$\frac{\text{кв.м}}{\text{площ.пола}}$ кв.м $\frac{\text{площ.пола}}{/1\text{тыс.жит.}}$	$\frac{480}{44}$	$\frac{1043,5}{59}$	$\frac{1243,5}{66}$
Бассейн	кв.м зеркала воды	-	-	$\frac{400}{21}$
Приемный пункт вторичного сырья	об-т	-	2	2
Общественные туалеты	$\frac{\text{приб.}}{\text{приб./тыс.жит.}}$	-	$\frac{18^3}{1}$	$\frac{19^3}{1}$
5. Транспортная инфраструктура				
Протяженность уличной сети (всего)	км км/км ²	20.0	26.55	35.0
в том числе:				
- общегородского значения, категория «А»	км	7.6	7.6	7.6
- районного значения, категория «Б»	км	9.5	11.05	14.9
- местного значения, всего, в том числе:				
- категории «Ж»	км	1.7	3.83	7.43
- категории «З»	км	1.2	4.07	5.07
Автомобильные стоянки в том числе:	маш.-мест	3206	6172	6789
- размещаемые за пределами детального плана	маш.-мест	-	-	-
Автомобильные парковки, всего, в том числе:	маш.-мест	4759	6275	7645
- парковки у объектов	маш.-мест	3957	4731	5957
6. Инженерная инфраструктура				
Общее водопотребление (питьевые нужды)	тыс.куб.м/сут.	-	6,35	7,88
Объем сточных вод	тыс.куб.м/сут.	-	5,93	7,38
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	8,46	15,65	19,57
Суммарное газопотребление	млн.куб.м/год	-	8,96	11,88

Показатели	Единица измерения	Сущест. полож.	1 этап	2 этап
1	2	3	4	5
Суммарное теплотребление	МВт	15,2	37,3	51,0
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	4,562	8,756	9,758
Количество твердых коммунальных отходов	тыс.т/год	-	5,78	6,16
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-
7. Охрана окружающей среды				
Озелененность территории	%	47,3	40,73	36,90
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования	кв.м /чел.	-	14,70	23,10
Площадь санитарно-защитных зон	га	654,97	506,8	513,3

1. Дополнительная потребность в объектах общего среднего образования будет обеспечена существующими объектами образования, находящимися за границами детального плана.
2. Перепрофилирование рынка «Солнечный» в торговый центр «Солнечный» торговой площадью 3,5 тыс.кв.м.
3. Указана нормативная потребность. Размещение общественных туалетов предусмотрено во всех торговых центрах и крупных общественных объектах.

ПРИЛОЖЕНИЯ