



ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ПЛАНИРОВОЧНОГО УЧАСТКА «ДОМБРОВКА-ЧЕРТОК» СПЕЦИАЛЬНОГО ТУРИСТСКО-РЕКРЕАЦИОННОГО ПАРКА «АВГУСТОВСКИЙ КАНАЛ»

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Заказчик: Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь

Н/С

Договор № 9-ГР/21

Объект № 42.21

Инв. № 39349

Экз. №

**«ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ПЛАНИРОВОЧНОГО УЧАСТКА
«ДОМБРОВКА-ЧЕРТОК» СПЕЦИАЛЬНОГО ТУРИСТСКО-
РЕКРЕАЦИОННОГО ПАРКА «АВГУСТОВСКИЙ КАНАЛ»**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

42.21-00. ОП.ГР

Директор предприятия

Зам. директора

Начальник архитектурно-планировочной
мастерской

Главный архитектор проекта



А.Н. Хижняк

Ю.Н. Винников

И.И. Танаевская

Е.Г. Демида

октябрь, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	6
1. Цель и задачи градостроительного развития	6
2. Планировочный участок «Домбровка-Черток» в системе расселения	7
3. Краткая характеристика градостроительного развития	7
4. Туристический потенциал планировочного участка «Домбровка-Черток»	8
5. Охрана и использование историко-культурных ценностей	9
6. Техничко-экономическое обоснование	12
7. Стратегия градостроительного развития	16
7.1. Стратегия развития планировочной структуры	16
7.2. Стратегия развития функциональных зон	17
7.3. Изменение в землепользовании	19
8. Развитие системы озелененных территорий, спорт, туризм	20
9. Развитие транспортной инфраструктуры	21
10. Развитие инженерной инфраструктуры	23
11. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды	25
12. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций	28
РАЗДЕЛ 2. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ	30
13. Планируемые мероприятия	30
13.1 Жилищное строительство и развитие системы общественного обслуживания	30
13.2. Развитие системы озелененных территорий	30
13.3. Развитие транспортной инфраструктуры	31
13.4. Развитие инженерной инфраструктуры	31
13.5. Охрана окружающей среды	32
13.6. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций	33
14. Градостроительные программы и проекты по реализации детального плана	33
РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА	34
15. Цели градостроительных регламентов	34
16. Система градостроительных регламентов	34
17. Типология функциональных зон Детального плана	40
18. Градостроительные регламенты регулирующих зон	43
18.1. Регламенты функционального использования территорий в жилой зоне	43
18.2. Регламенты функционального использования территорий в общественно-деловой зоне	47
18.3. Регламенты функционального использования территорий в рекреационной зоне	51
18.4. Регламенты функционального использования территорий в зоне транспортной инфраструктуры	55
19. Градостроительные регламенты регулируемых зон	56
19.1. Охраны окружающей среды	56

20. Режимы и регламенты Детального плана в соответствии с расчетно- планировочными образованиями	60
РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА.....	96

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект детального планирования «Детальный план планировочного участка «Домбровка-Черток» специального туристско-рекреационного парка «Августовский канал» (далее – Детальный план) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» по заказу Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь на основании постановления Совета Министров Республики Беларусь «Об утверждении перечня градостроительных проектов, заказ на разработку которых подлежит к размещению в 2021 году» от 16.11.2020 № 649, а также в соответствии с договором от 27.08.2021 № 9-ГР/21 и техническим заданием на проектирование Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь.

Целью работы является регулирование инвестиционных процессов на проектируемой территории в части установления градостроительных требований к ее использованию, застройке и развитию, в увязке с общей идеей пространственно-планировочного и функционального развития туристско-рекреационного парка «Августовский канал», согласно градостроительному проекту специального планирования «Генеральный план специального туристско-рекреационного парка «Августовский канал». Зонирование территорий. Схемы развития маршрутов автомобильного, водного транспорта и пешеходных связей» (разработчик – УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», далее – Генеральный план). Детальный план уточняет и конкретизирует решения действующего Генерального плана и определяет стратегию дальнейшего развития территории.

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

Проект Детального плана разработан на цифровой топографической подоснове масштаба 1:2 000, изготовленной ООО «Геоэнергострой». Съёмка была выполнена с помощью беспилотного летательного аппарата в системе координат 1963 года (1 зона).

Граница работ Детального плана установлена в соответствии с техническим заданием на выполнение работ и с учетом существующих границ землепользования. Существующие границы населенных пунктов

нанесены в соответствии с данными ГУП «Национальное кадастровое агентство».

Детальный план состоит из утверждаемой и обосновывающей частей проекта. В составе градостроительного проекта выполнено функциональное зонирование территории в целях регулирования инвестиционных процессов, а также установления градостроительных регламентов использования территории, подлежащих исполнению на последующих стадиях проектирования.

Детальный план разработан на информационной базе и исходных данных на 1 января 2021 г.

Проектом установлены следующие этапы планирования:

1 этап (первоочередные мероприятия) – 2025 год (далее – первый этап);

2 этап (расчетный срок) – полное освоение (далее – второй этап).

Утвержденный Детальный план является основанием для принятия решений при предоставлении земельных участков, разработке градостроительных паспортов земельных участков, а также о назначении земельных сервитутов в соответствии с законодательством.

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

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1. Цель и задачи градостроительного развития

Градостроительное развитие любой территории осуществляется с целью сохранения и приумножения ее социально-экономического потенциала, ландшафтного и материально-пространственного своеобразия, а также создания для нынешнего и будущих поколений безопасной, доступной, благоприятной и разнообразной среды жизнедеятельности.

Детальный план разрабатывается на территорию планировочного участка «Домбровка-Черток» специального туристско-рекреационного парка «Августовский канал» общей площадью 332,0 га.

Целью градостроительного развития проектируемой территории является определение функциональных зон на проектируемой территории с установлением регламентов их использования, разработка предложений по направлениям развития социальной и рекреационной инфраструктуры, разработка предложений по развитию транспортной и инженерной инфраструктур в целях долгосрочного планирования инвестиционных процессов.

Задачами проекта являются:

- оценка современного состояния территории, с определением степени пригодности для использования в целях отдыха и туризма;

- определение рекреационной емкости территории в границах детального плана и предлагаемых к развитию объектов туристической индустрии, с учетом допустимой рекреационной нагрузки;

- определение номенклатуры объектов культурно-развлекательного, досугового и обслуживающего назначения;

- составление градостроительных регламентов, включающих требования к благоустройству, озеленению и нагрузкам для каждой функциональной зоны;

- совершенствование и развитие социальной, транспортной и инженерно-технической инфраструктуры;

- сохранение полноценной природной среды, рациональное использование и охрана природных ресурсов и комплексов, а также условия формирования безопасной и экологически благоприятной среды жизнедеятельности;

- определение очередности освоения территорий с выделением первого этапа реализации детального плана.

2. Планировочный участок «Домбровка-Черток» в системе расселения

Планировочный участок «Домбровка-Черток» туристско-рекреационного парка «Августовский канал» расположен на территории Гродненского района Гродненской области, представляет собой территорию, непосредственно примыкающую к инженерному сооружению «Августовский канал», и включает в себя населенные пункты: д. Черток, д. Татарк, д. Новоселки (частично) и ландшафтные территории, представленные лесным массивом, открытыми озелененными древственно-кустарниковыми ландшафтами и подболоченными территориями.

Территория проектирования расположена главным образом на автодороге Н-6541 Соничи – Черток – Рынковцы – Лесная, в непосредственной близости расположена автодорога Н-6054 Гродно-Сопецкин-граница Литовской Республики, в 30 км от города Гродно и в 5 км от городского поселка Сопецкин.

Граница работ Детального плана установлена в соответствии с техническим заданием на выполнение работ и с учетом существующих границ землепользования.

В соответствии со Схемой комплексной территориальной организации Гродненского района (далее – СКТО) населенные пункты Черток, Татарк и Новоселки входят в состав Сопецкинского планировочного образования Сопецкинского сельского совета. В соответствии с Моделью территориальной организации Гродненского района, являются сельскими населенными пунктами категории 5.

В соответствии с Моделью природно-экологического каркаса Гродненского района территория проектирования непосредственно примыкает к Заказнику республиканского значения «Гродненская пуца» и входит в перспективную зону трансграничного биосферного резервата ЮНЕСКО.

3. Краткая характеристика градостроительного развития

Планировочный участок «Домбровка-Черток» представляет собой сочетание природных территорий, различных качественных характеристик, мелкоселенной сети населенных пунктов и транспортных связей.

Планировочный каркас подразделяется на урбанизированный и природный. Природный каркас представлен водным путем – Августовский канал (линейный и извилистый участки) и природным комплексом территории. Урбанизированный каркас – автодорогами местного значения с различными типами покрытий (обеспечивают связь проектируемого участка с г. Гродно и прилегающими населенными

пунктами, другими планировочными участками туристско-рекреационного парка), и технологическими проездами вдоль канала, а также застроенными территориями, преимущественно усадебного типа.

Основную часть территорий (порядка 80%) составляют территории природного комплекса. Представлены республиканским ландшафтным заказником «Гродненская пуща», лесными участками ГЛУ «Гродненский лесхоз» Сопотчинского лесничества, подболоченными территориями в пойме реки Черная Ганьча, вблизи Августовского канала и ручья, протекающего по территории проектирования, открытыми ландшафтами (преимущественно древесно-кустарниковая растительность), луговыми и пахотными землями СПК «Нива-2003». Данные территории формируют разнообразную ландшафтную среду.

Территория на момент проектирования является преимущественно свободной от застройки. Основной въезд на территорию осуществляется со стороны автодороги Н-6054 и Н-6541.

Основным туристическим пунктом притяжения является шлюз «Домбровка», вблизи которого расположились музей «Дом смотрителя» и благоустроенные территории с системой пристаней и причалов, пункты проката спортивного инвентаря, въездная парковка.

Жилая зона представлена в границах населенных пунктов Черток и Тартак. Территории деревень характеризуются отсутствием внутренней планировочной структуры и низким уровнем освоенности. Объекты агротуризма представлены агроусадьбой «Тартак». Объекты общественного обслуживания практически отсутствуют, уровень общественного обслуживания не соответствует требованиям, предъявляемым к комплексу обслуживания территории туристического профиля.

Непосредственно к территории проектирования примыкает пограничная зона, что является значительным ограничением в перспективном формировании территорий.

За счет низкого уровня урбанизации территория планировочного участка воспринимается как цельная природная система с точечным освоением.

На момент проектирования реализация решений Генерального плана для данного планировочного участка практически отсутствует.

4. Туристический потенциал планировочного участка «Домбровка-Черток»

Туристический потенциал планировочного участка «Домбровка-Черток» огромен. Это связано с уникальностью территории как таковой, сочетание разнообразных природных ландшафтов, выгодного местоположения и наличие объектов историко-культурного наследия.

Можно отметить следующий ресурсный потенциал территории проектирования:

выгодное географическое положение и расположение в приграничной зоне;

близость города национального значения, центра туризма – г. Гродно;

уникальный природный комплекс Августовского канала и реки Черная Ганча;

наличие на территории историко-культурного наследия и памятников археологии;

наличие на территории памятников истории событий 1-ой Мировой войны и ВОВ;

размещение на территории СЭЗ «Гродноинвест».

Рассматриваемая территория обладает потенциалом, в первую очередь, развития туризма, в том числе: культурно-познавательного, активного, спортивного, водного, оздоровительного, агроэкотуризма, археологического и событийного.

5. Охрана и использование историко-культурных ценностей

В границах планировочного участка «Домбровка-Черток» специального туристско-рекреационного парка «Августовский канал» частично расположены объекты, включенные в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, в том числе:

Назва каштоўнасці	Датаванне каштоўнасці	Месцазнаходжанне каштоўнасці	Шыфр	Катэгор.
<p>1. Аўгустоўскі канал: водны шлях, які ўключае зарэгуліраваны ўчастак р. Чорная Ганча ад Дзяржаўнай граніцы з Рэспублікай Польшча да в. Сонічы (13 км), штучны ўчастак канала ад в. Сонічы да шлюза «Нямнова» (6,5 км)</p> <p>гідравузел «Нямнова»: трохкамерны суднаходны шлюз</p> <p>дом наглядчыка пры гэтым шлюзе,</p> <p>шлюз-рэгулятар (водазборны шлюз) «Куркуль»</p> <p>дом наглядчыка пры гэтым шлюзе</p> <p>гідравузел «Дамброўка»: аднакамерны суднаходны шлюз, шлюз-рэгулятар, дом наглядчыка</p> <p>злучальны канал ад суднаходнага шлюза «Нямнова» да ўпадзення ў р. Неман (2,4 км)</p> <p>гідравузел «Валкушык»: аднакамерны суднаходны шлюз, пагранічны шлюз-рэгулятар, рэшткі падмуркаў дома наглядчыка, сонечны гадзіннік</p> <p>гідравузел «Кужынец»: аднакамерны суднаходны шлюз, шлюз-рэгулятар</p>	<p>1824–1839 гады, 1870–1890-я гады, XIX – пачатак XX стагоддзя, 2004–2006 гады</p>	<p>Гродзенскі раён. Тэрыторыя ў граніцах матэрыяльнай нерухомай гісторыка-культурнай каштоўнасці, устаноўленых праектам зоны аховы і рэжымаў іх утрымання гісторыка-культурнай каштоўнасці «Аўгустоўскі канал»</p> <p>Сапоцкінскі сельсавет, в. Нямнова, 2</p> <p>Сапоцкінскі сельсавет, в. Нямнова, 12</p> <p>Сапоцкінскі сельсавет, в. Тартак, 11</p>	410Г000146	0
<p>2. Фартыфікацыйныя збудаванні 68-га Гродзенскага ўмацаванага раёна:</p>	1940–1941 гады		412Д000676	2

При разработке проекта детального плана планировочного участка «Домбровка-Черток» специального туристско-рекреационного парка «Августовский канал» учтены и использованы материалы Проекта зон охраны недвижимой материальной историко-культурной ценности «Августовский канал», разработанные ранее проектным филиалом ОАО «Белреставрация» по заказу ГУ «Администрация свободной экономической зоны «Гродноинвест», в том числе раздел «Историко-архитектурный опорный план».

Проект зон охраны недвижимой материальной историко-культурной ценности «Августовский канал» в настоящее время в установленном порядке утвержден постановлением Министерства культуры Республики Беларусь от 10.01.2018 № 1.

Кроме объектов, включенных в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, на указанной территории расположены памятники археологии, которые выявлены в 2004-2005 годах в результате археологических исследований, в том в окрестностях открыто 8 стоянок каменного и бронзового веков, селища эпохи средневековья, которые в настоящее время не имеют статуса историко-культурной ценности.

Стоянка-1 мезолита и неолита, селище эпохи средневековья расположены на расстоянии 0,5 км западнее хутора Черток, на дюнообразном возвышении левобережной поймы Августовского канала (р. Черная Ганча). Размеры стоянки 80х80 м. высота 0,5-1 м над уровнем поймы. Памятник частично поврежден. Культурный пласт залегает на глубину 0,3-0,4 м. Найдены кремневые обломки, пластины и нуклеусы, фрагменты гончарной керамики позднего средневековья. Наиболее архаический материал датируется мезолитом (яниславичская культура, 6-5-е тысячелетие до н.э.), часть нуклеусов – неолитом.

Стоянка-2 позднего палеолита и мезолита расположена в 50 м на запад от хутора Черток, на мысообразном выступе террасы левого берега Августовского канала (р. Черная Ганча). Размеры стоянки 90х80 м. высота 5-6 м над уровнем воды. Находок немного, кремневые обломки и пластины, нуклеус.

Стоянка-3 позднего палеолита и мезолита расположена в 100 м на восток от хутора Черток, на мысообразном выступе высокой террасы левого берега Августовского канала (р. Черная Ганча). Размеры стоянки 200х150 м. высота 4-5 м над уровнем воды. Собрана многочисленная коллекция кремневых изделий, наконечник стрелы позднего палеолита.

Стоянка-4 мезолита расположена около хутора Черток, на дюнообразном возвышении левобережной высокой террасы

Августовского канала (р. Черная Ганча). Размеры стоянки 80х50 м. Найдены изделия первичной обработки кремня.

Стоянка-5 каменного века и селища эпохи средневековья расположена на расстоянии 0,25 км восточнее деревни на мысообразном выступе высокой террасы левого берега Августовского канала (р. Черная Ганча). Размеры стоянки 150х100 м. высота 4-6 м над уровнем воды. Найдены фрагменты нуклеуса, кремневых пластин, гончарной посуды.

Стоянка-6 позднего палеолита расположена на территории животноводческой фермы, на высокой террасе левого берега Августовского канала (р. Черная Ганча). Размеры стоянки 150х100 м. высота 4-6 м над уровнем воды. Найдены кремневый нуклеус и изделия первичной обработки кремня.

Стоянка-7 каменного века и селища эпохи средневековья расположена на территории деревни, на высокой террасе левого берега Августовского канала (р. Черная Ганча). Размеры стоянки 75х50 м. высота 5-6 м над уровнем воды. Найдены обломки кремня, пластины, фрагменты гончарной посуды.

Стоянка-8 каменного века и селища позднего средневековья расположена напротив стоянки-7 на мысообразном выступе высокой террасы правого берега Августовского канала (р. Черная Ганча). Размеры стоянки 150х100 м. высота 4-6 м над уровнем воды. Найдены кремневые пластины, фрагменты гончарной керамики^{24.1}

6. Технико-экономическое обоснование

В границах работ градостроительного проекта «Детальный план планировочного участка «Домбровка-Черток» специального туристско-рекреационного парка «Августовский канал», расположены два населенных пункта – д. Черток и д. Тартак, также к границам проектирования примыкает д. Новоселки. Из общей площади проектируемого района существующая жилая усадебная застройка составляет 3,7 га или 1,1% территории.

ПРИНЯТЬ:

Расчетную численность населения в границах ДП:

Современное население – 14 чел.;

1 этап – 14 чел.;

2 этап – 92 чел.

Жилищный фонд (всего):

существующий – 0,80 тыс. кв.м / 11 квартир (домов);

1 этап – 0,80 тыс. кв.м / 11 квартир (домов);

2 этап – 5,09 тыс. кв.м / 35 квартир (домов).

Новое строительство:

2 этап – 4,35 тыс. кв.м.

²⁴ Археалогія Беларусі. – Т. 2. – С. 403-404.

Обеспеченность:

существующая – 57,1 кв.м/чел.;

1 этап – 57,1 кв.м/чел.;

2 этап – 55,2 кв.м/чел.

Снос 1 усадебного дома на 2 этапе в д.Черток общей площадью 0,06 тыс.кв.м.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства в границах ДП определена исходя из прогнозируемой потребности в домах, принятых удельных показателей площади на 1 дом и величины земельного участка усадебного дома.

Территории под новое жилищное строительство – всего 5,2 га, в том числе:

2 этап - всего – 5,2 га.

Величина земельного участка усадебного дома – 0,1-0,25 га.

Размер дома для жилой усадебной застройки – 150-250 кв. м.

Объекты социально-гарантированного обслуживания в настоящее время в границах детального плана отсутствуют и их строительство не планируется. Недостающие услуги будут оказываться в комплексах более высокого уровня или мобильными формами (автомагазин, передвижная почта, передвижной пункт приема заказов службы быта, библиобус), а также осуществляться подвоз детей к учебным заведениям.

Стационарное и амбулаторно-поликлиническое обслуживание население будет получать в учреждениях г.п.Сопоткин и в г. Гродно. В период массового отдыха могут создаваться сезонные медицинские пункты.

Наиболее приоритетным направлением развития экономики данной территории является рекреационная деятельность. Развитие рекреационной деятельности потребует привлечения инвестиций для создания новых учреждений оздоровления и отдыха, а также формирования досугово-развлекательных и общественно-торговых центров, для чего необходимо создавать наиболее благоприятные условия для инвесторов.

Прогноз характера использования трудовых ресурсов строился на базе возможных изменений в структуре занятости по видам деятельности, связанных с обслуживанием отдыхающих. На территории в границах Детального плана планируется создать ряд учреждений оздоровления и отдыха, которые потребуют привлечения более 0,2 тыс. работающих (таблица 6.1). Близость таких населённых пунктов, как г.п.Сопоткин, а также г. Гродно, будет способствовать маятниковой миграции трудоспособного населения.

При полном освоении в границах работ общая мощность туристско-рекреационных объектов составит 0,66 тыс. мест, из них 0,36 тыс. мест – круглогодичного использования, 0,3 тыс. мест – кратковременного (сезонного) использования. При проведении фестивалей и культурно-массовых мероприятий пиковая единовременная нагрузка на территорию – 3,6 тыс. человек.

Размещение и вместимость проектируемых объектов в границах детального плана «Домбровка-Черток» приведена в таблице 6.1.

**Таблица 6.1 – Размещение и вместимость новых объектов
в границах проектирования**

№ эксп лика ции	Наименование	Этап	Показатели, характер использования (круглогодичный, кратковременный)	Кол-во работающ их, чел.	Пиковая нагрузка
1	Туркомплекс с объектами обслуживания административное здание, корпуса для проживания, объекты общественного питания, спортивные объекты и сооружения, пункты проката, автомобильная стоянка/парковка (экопарковка).	2	150 койко-мест (100 мест – круглогод.; 50 мест – кратковр.)	30	200
			объекты общественного питания – 50 пос. мест (30 мест – круглогод.; 20 мест – кратковр.)	10	50
2	Туристско-развлекательный комплекс здания для проживания, объекты общественного питания, торговые объекты, фестивальная площадка, амфитеатр, развлекательный центр, спортивные объекты и сооружения, открытые спортивные площадки, автомобильная стоянка/парковка (экопарковка).	2	150 койко-мест (100 мест – круглогод.; 50 мест – кратковр.)	30	2000
			объекты общественного питания – 50 пос. мест (30 мест – круглогод.; 20 мест – кратковр.)	10	50
			торговые объекты – 120 кв.м торг. площ. (кратковр.)	7	120
3	Гостиничный комплекс корпуса для проживания, объекты общественного питания, торговые объекты, развлекательный центр, выставочный центр, пункты проката, автомобильная стоянка/парковка (экопарковка).	2	90 койко-мест (круглогод.)	25	90
			объекты общественного питания – 50 пос. мест (30 мест – круглогод.; 20 мест – кратковр.)	10	50
			торговые объекты – 200 кв.м торг. площ. (70 мест – круглогод.; 130 мест – кратковр.)	10	200

№ эксп лика ции	Наименование	Этап	Показатели, характер использования (круглогодичный, кратковременный)	Кол-во работающих, чел.	Пиковая нагрузка
4	Туркомплекс с объектами обслуживания и сезонным расширением торговые павильоны, объекты общественного питания, туристические информационные центры, пункты проката велосипедов и спортивного инвентаря, пункты сервиса для велосипедов, объекты бытового обслуживания автомобильная стоянка/парковка (экопарковка).	1	120 мест (30 мест – круглогод.; 90 мест – кратковр.)	25	200
			объекты общественного питания – 90 пос.мест (70 мест – круглогод.; 20 мест – кратковр.)	18	90
			торговые объекты – 80 кв.м торг. площ. (кратковр.)	5	80
5	Туркомплекс с объектами обслуживания и сезонным расширением торговые павильоны, объекты общественного питания, пункты проката, дом-музей, автомобильная стоянка/парковка (экопарковка).	1	50 мест (10 мест – круглогод.; 40 мест – кратковр.)	10	100
			объекты общественного питания – 30 пос.мест (кратковр.)	6	30
			торговые объекты – 50 кв.м торг. площ. (кратковр.)	2	50
6	Туркомплекс с объектами обслуживания (кемпинг) объекты общественного питания, площадки для установки палаток, беседки, спортивные объекты и сооружения, игровые площадки, площадки для «тихого» и активного отдыха, туристический информационный центр, пункты проката, автомобильная стоянка/парковка (экопарковка).	2	100 койко-мест (30 мест – круглогод.; 70 мест – кратковр.)	20	200
			объекты общественного питания – 30 пос.мест (кратковр.)	6	30
			торговые объекты – 80 кв.м торг. площ. (кратковр.)	5	80

Примечание: приведенный состав объектов, а также их вместимости, приняты ориентировочно и могут уточняться, а также дополняться при конкретном проектировании (по заданию на проектирование), исходя из социального заказа, спроса и инвестиционных предложений.

7. Стратегия градостроительного развития

7.1. Стратегия развития планировочной структуры

Целью развития территории проектирования является создание туристско-рекреационной зоны, отвечающей современным требованиям формирования среды, которая обеспечит удовлетворение рекреационных потребностей населения и туристов (в том числе и международных туристических групп), эффективное использование природных и материально-технических ресурсов, а также сохранение экологического равновесия между природными и антропогенными компонентами среды.

Проектом предлагается совершенствование и развитие существующих транспортных связей, с целью формирования обслуживающего транспортного каркаса территории проектирования, что позволит обеспечить доступность планировочного участка с учетом предлагаемой рекреационной нагрузки и перспективного развития населенных пунктов.

Основной въезд на территорию планировочного участка сохраняется со стороны д. Черток – местная автодорога Н-6054 (со стороны планировочного участка «Сонищи»), в качестве дополнительного также может быть использован въезд со стороны д. Тартак – местная автодорога Н-6035.

Осью планировочного каркаса является инженерное сооружение «Августовский канал», которое также выполняет функцию водного транспортного коридора. Проектом предлагается развитие привлекательности водного транспорта, в том числе по средствам организации дополнительных пристаней и причалов.

Существующий планировочный каркас позволяет в полной мере обслужить территорию планировочного участка, что позволяет предусмотреть совершенствование транспортного каркаса только за счет формирования дополнительных подъездов к основным комплексам, а также за счет организации развитой сети вело-пешеходных направлений.

На территории проектирования предлагается отдать приоритет велосипедному движению, а также движению на электрифицированных видах транспорта (электросамокаты, моноколеса, гироскутеры, найнботы, сагвеи и др. – обеспечиваются пунктами проката) и пешеходному перемещению. Автомобильный транспорт предлагается оставлять на въездных парковках, а также на парковках, вблизи крупных общественных объектов, где предусматривается организация развитой сети пунктов проката средств индивидуальной мобильности. Также

приоритет необходимо отдать общественному транспорту, с организацией дополнительных маршрутов, в том числе в период проведения масштабных мероприятий.

7.2. Стратегия развития функциональных зон

Функциональное зонирование территории предложено с учетом сохранения единства и ненарушения природных и урбанизированных компонентов.

Можно выделить три основных вида функциональных зон по преимущественному функциональному использованию – это общественно-деловая (многофункциональные центры), жилая (территории жилищного строительства) и рекреационная (озелененные территории общего пользования). Объекты производственной зоны не допускаются к размещению в границах проектирования.

Жилая зона. Территории под жилищное строительство расположены преимущественно в пределах существующих границ, дополнительное развитие с изменением границ предусмотрено для северной и западной частей д. Тартак. Изменение границ для остальных населенных пунктов носит технический характер, и принято с учетом формирования транспортного обслуживания территорий.

Изменение существующей черты с целью упорядочения территорий в соответствии с предложением по транспортному обслуживанию планировочного участка:

д. Черток (район жилых домов №№ 3 – 5), уменьшение в северной части на 0,04 га;

д. Черток (район жилых домов №№ 6 – 8), увеличение в северной части на 0,01 га;

д. Тартак (район жилого дома № 8), увеличение в западной части на 0,3 га;

д. Тартак (район жилых домов № 5,7), увеличение в западном и южном направлении на 0,12 га.

Изменение существующей черты с целью развития территорий жилищного строительства:

д. Тартак (район жилых домов № 1, 4, 6), увеличение в северном и западном направлениях на 1,09 га.

Жилые территории размещаются компактно в границах населенных пунктов. Территории нового освоения сформированы на свободных участках.

Новое жилищное строительство на первом этапе не предусмотрено.

На втором этапе новое жилищное строительство предусмотрено в границах перспективной черты д. Тартак (район жилых домов № 1, 4, 6). Тартак обладает наибольшим потенциалом развития жилой усадебной

застройки, Проектом закладывается формирование проницаемой жилой среды с размещением в непосредственной близости территорий рекреационного назначения. Такой подход позволяет создать условия гармоничного развития застроенных и природных территорий.

В развитии планировочного участка «Домбровка-Черток» жилищное строительство не является приоритетным. По мере реализации общественных объектов и благоустройства природного комплекса, жилые территории могут быть частично или полностью перепрофилированы в сферу туристического обслуживания, в том числе с размещением объектов агротуризма.

Общественно-деловая зона. Детальным планом предусмотрено компактное развитие территорий общественно-деловой зоны в трех направлениях: инвестиционных участков центров регионального значения многофункциональных объектов, многофункциональных объектов вблизи шлюза «Домбровка» – комплекс «Домбровка», объектов кемпинга. Данные объекты ориентированы главным образом на развитие сферы туризма.

Размещение объектов общественно-деловой зоны на первом этапе предусмотрено вблизи шлюза «Домбровка» – наиболее освоенные территории планировочного участка и доступные к освоению.

На втором этапе предусмотрено размещение объектов общественно-деловой зоны инвестиционных участков и кемпинга.

Развитие общественно-деловой зоны туристской направленности является приоритетным направлением, предусмотренным Детальным планом. Развитая сфера обслуживания, общественного питания отдыха и развлечений, проживания позволит функционально насытить планировочный участок, раскрыть его потенциал, в том числе в сфере международного туризма и повышения имиджа региона в целом.

Производственная зона. В соответствии с концепцией развития специального туристско-рекреационного парка «Августовский канал», развитие производственных территорий не предусмотрено. Ремесленные мастерские и иные объекты производственного характера, ориентированные на туризм, при условии отсутствия вредного воздействия на окружающую среду, и объекты коммунально-обслуживающего профиля могут быть размещены в границах общественно-деловой функциональной зоны.

Рекреационная зона. Ландшафтный комплекс планировочного участка представляет собой наиболее ценные территории, подлежащие благоустройству и сохранению – является композиционным ядром территории.

Размещение территорий рекреационной зоны на первом этапе предусмотрено вблизи шлюза «Домбровка», правый и левый берега Августовского канала.

На втором этапе предусмотрено размещение рекреационных территорий вдоль Августовского канала, левый и правый берега, восточной части планировочного участка, а также вблизи д.Тартак (южная часть).

7.3. Изменение в землепользовании

В целях градостроительного развития планировочного участка «Домбровка-Черток» и, в частности, д. Черток и д. Тартак, проектными решениями детального планирования предусматривается увеличение их площади за счет включения в их границу земельных участков в Сопоткинском сельсовете Гродненского района, в том числе земель сельскохозяйственного назначения. Общая площадь сельскохозяйственных земель, необходимых для строительства новой инфраструктуры – порядка 1,5 га (принадлежат СПК «Нива-2003»).

Решения об изъятии и предоставлении земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, для целей, не связанных с назначением этих земель, а также о переводе таких земель в иные категории принимаются в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь, в том числе в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь о земле от 23.07.2008 г. № 425-3 (в редакции Закона Республики Беларусь от 18.07.2022 г. №195-3), Указа Президента Республики Беларусь Об изъятии и предоставлении земельных участков от 27.12.2007 № 667.

В связи с градостроительным освоением сельскохозяйственных земель возможны потери сельскохозяйственного производства и убытки землепользователей, часть земель которых планируют изъять для различных функций. Убытки и потери сельскохозяйственного производства, вызываемые изъятиями сельскохозяйственных земель, возмещаются в соответствии с законодательством при отводе каждого изымаемого участка.

Расчеты ориентировочных потерь сельскохозяйственного производства выполняются на основе нормативов возмещения потерь сельскохозяйственного производства, которые зависят от типов почв, их определённых агрохимических и агрофизических характеристик. При расчетах вводятся необходимые коэффициенты: на агрохимическое состояние почв, на местоположение, мелиоративное устройство и другие.

8. Развитие системы озелененных территорий, спорт, туризм

Озелененные территории в границах детального плана в зависимости от типа их преимущественного использования и функционального назначения представлены озелененными территориями общего пользования, озелененными территориями специального назначения, озелененными территориями ограниченного пользования, насаждениями улиц и дорог.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах проекта составит около 280,4 гектаров, в том числе общего пользования – 268,3 гектаров.

Развитие озелененных территорий общего пользования в границах детального плана предусматривается в результате:

формирования рекреационных территорий общего пользования на территории ГЛУ «Гродненский лесхоз», северная часть – в границе зоны охраны ландшафта, южная часть – вдоль Августовского канала;

создания и проведения благоустройства соответствующего уровня озелененных территорий общего пользования (парки, скверы);

благоустройства озелененных территорий общего пользования в границах общественных функциональных зон.

Озелененные территории общего пользования, организованные методами ландшафтной архитектуры и образующие основу системы озелененных территорий, предназначены для организации различных видов отдыха населения.

По состоянию на 01.01.2021 г. площадь озелененных территорий общего пользования благоустроенные озелененные территории общего пользования в границах детального плана отсутствуют. Существующая обеспеченность озелененными территориями общего пользования не соответствует установленным нормативным требованиям в 12 квадратных метров на человека. При существующем количестве жителей необходимая площадь озелененных территорий общего пользования должна составлять около 0,02 гектар.

Генеральным планом предусматриваются к созданию озелененные территории общего пользования на различных участках планировочного участка площадью 229,4 гектаров (без учета площади озелененных территорий общего пользования в границах ООПТ), в том числе озелененные территории с высокими и средними рекреационными нагрузками (парк, скверы) – 44,97 гектаров, озелененные территории с низкими рекреационными нагрузками – 223,3 гектаров (без учета площади озелененных территорий общего пользования в границах ООПТ).

С учетом предложений детального плана общая площадь озелененных территорий общего пользования составит – 268,3 гектаров,

обеспеченность озелененными территориями общего пользования составит 12 квадратных метров на человека.

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

Озелененные территории специального назначения представлены насаждениями санитарно-защитных зон (СЗЗ) и санитарных разрывов (СР), формирующихся на основе как существующих с возможной реконструкцией, так и вновь создаваемых насаждений, в том числе насаждений кладбищ.

В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов, допускается изменение функциональной зоны Л-1, на Р-1 и Р-2 с установленными для них регламентами.

Общая площадь озелененных территорий специального назначения, в том числе в границах СЗЗ, санитарных разрывов и инженерных коридоров к расчетному сроку реализации генерального плана составит 0,5 гектара.

Озелененные территории специального назначения выделены детальным планом в отдельную функциональную зону – ландшафтную специального назначения.

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

С учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 6,7 гектара.

В систему озелененных территорий планировочного участка входят насаждения улиц и дорог, выполняющие, в основном, санитарно-гигиеническую функцию. Общая площадь насаждений улиц и дорог составит 4,9 гектара.

Уровень озелененности территории планировочного участка принят 94,7 процентов, без учета площади прочих территорий, не предусмотренных к освоению генеральным планом.

9. Развитие транспортной инфраструктуры

Развитие транспортной инфраструктуры предусматривает:

Внешний транспорт:

реконструкция участков автомобильных дорог местного значения: Н-6541 Соничи-Черток-Рынковцы-Лесная, Тартак от а/д Н-6035, Н-6055 П-д к д. Калеты от а/д Н-6541, Н-20387 П-д к д. Новоселки (реконструкция участка автомобильной дороги от музея Августовского канала до пересечения с автомобильной дорогой на усадебные участки д. Тартак предусмотрена на первом этапе);

строительство сети подъездов на территории планировочного участка «Домбровка-Черток» от автодорог местного значения Н-6541 Соничи-Черток-Рынковцы-Лесная, Н-20387 П-д к д. Новоселки, Тартак от а/д Н-6035;

строительство на территории планировочного участка «Домбровка-Черток» пешеходных аллей, дорожек вдоль Августовского канала, отдельными комплексами и учреждениями отдыха, пешеходных дорожек к парковкам, автобусным остановкам;

строительство вело-пешеходного моста;

организация пешеходного движения по периметру планировочного участка «Домбровка-Черток»;

организация туристических вело-пешеходных маршрутов вдоль Августовского канала, по территориям рекреационных зон на территории планировочного участка «Домбровка-Черток»;

организация велодорожек на связях д. Тартак и д. Черток на территории планировочного участка «Домбровка-Черток»;

организация дополнительного автобусного маршрута на связях Гродно – планировочный участок «Домбровка-Черток» с остановками в д. Тартак;

устройство причалов и пристаней для маломерных судов.

Улично-дорожная сеть и пассажирский транспорт:

В проекте на расчетный срок предлагается строительство улиц:

категории Г: ул. Проектируемая №1;

категории Ж: ул. Проектируемая №2;

категории З: ул. Проектируемая №3.

В соответствии с «Концепцией развития велосипедного движения Республики Беларусь» для достижения доли поездок на велосипедах на территории планировочного участка «Домбровка-Черток» предлагается:

организация вело-пешеходных дорожек в рекреационной зоне на территории планировочного участка «Домбровка-Черток»;

устройство велодорожек по главным улицам населенных пунктов и основным жилым улицам, где это позволяют сделать габариты в линиях застройки, а также на связях деревень Тартак и Черток;

устройство туристических вело-пешеходных маршрутов вдоль Августовского канала, по территориям рекреационных зон на территории планировочного участка «Домбровка-Черток»;

обеспечить формирование мест кратковременного и долговременного хранения велосипедов (велопарковок) у туристических объектов, объектов соцкультбыта, пунктов проката и обслуживания велосипедов

организация сети проката велосипедов.

Транспортно-обслуживающие устройства

К расчетному сроку необходима организация парковок для легковых автомобилей у общественных объектов 125 машино-мест. Всего необходимо строительство автостоянок и парковок на I этапе на 28 машино-мест, к расчетному сроку дополнительно строительство парковок на 97 машино-мест.

Требуемое для объекта количество парковочных мест, установленное расчетом, должно быть расположено в пределах участка, отведенного под застройку данного объекта. В границах проектирования размещено 430 машино-мест с учетом пиковой нагрузки при проведении общественных мероприятий.

10. Развитие инженерной инфраструктуры

Основная задача – создание надежности и эффективности системы инженерного обеспечения планировочного участка «Домбровка-Черток» специального туристско-рекреационного парка «Августовский канал» путем последовательного её развития за счет проведения мероприятий, подлежащих конкретизации на последующих стадиях проектирования.

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры носят рекомендательный характер.

Электроснабжение

Развитие системы электроснабжения рассматриваемой территории детального плана в составе Гродненской энергосистемы от действующей подстанции 110/35/10 кВ «Сопоткино» через существующие и проектируемые трансформаторные подстанции (далее – ТП) ТП-10/0,4 кВ.

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

Газоснабжение

Подключение системы газоснабжения территории детального плана к действующей системе газоснабжения Гродненской энергосистемы от закольцованных газораспределительных станции (далее – ГРС) ГРС «Гродно-1» и ГРС «Гродно-2».

Строительство газопроводов, газораспределительных пунктов.

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

Теплоснабжение

Организация теплоснабжения территории детального плана от локальных котельных (комбинированных) с использованием электроэнергии, природного газа, местных видов топлива.

Экономически и экологически целесообразное использование нетрадиционных и возобновляемых источников энергии (солнечных коллекторов, ветроустановок, теплонасосных установок и др.) в составе интегрированных систем теплоэнергоснабжения рекреационных и коммунальных объектов.

Организация отопления и горячего водоснабжения усадебной застройки (в том числе объектов социальной инфраструктуры) от индивидуальных теплогенераторов с использованием природного газа, электрической энергии, местных видов топлива.

Связь

Размещение коммутационного оборудования новых технологий (xPON) в помещениях существующих шкафов.

Развитие мультисервисной сети электросвязи, широкополосного доступа к сети Интернет, телевизионного вещания, сотовой подвижной электросвязи.

Водоснабжение

Организация локальных систем питьевого и противопожарного водоснабжения со строительством артезианских скважин с установками по обезжелезиванию воды, емкостей для хранения воды, водоводов.

Обеспечение потребителей качественной питьевой водой и создание устойчивости питьевого и противопожарного водоснабжения.

Строительство кольцевых водопроводных сетей с гарантированной подачей питьевой воды потребителям.

Водоотведение (канализация)

Организация локальных систем водоотведения (канализации) со строительством очистных сооружений (далее – ОС) закрытого типа с полной биологической очисткой в искусственных условиях компактного типа.

Строительство самотечных коллекторов, канализационных насосных станций с напорными трубопроводами.

Обеспечение объектов сельского туризма, мест массового и кратковременного отдыха, не охваченных системой канализации, локальными сантехническими блоками, в том числе передвижными, сезонного использования.

Санитарная очистка территории

Организация системы планово-регулярной санитарной очистки территории детального плана. Максимальное вовлечение отходов в оборот в качестве вторичного сырья.

Установка контейнеров на специальных огражденных площадках для сбора коммунальных отходов.

Вертикальная планировка

Создание благоприятных условий для отвода поверхностных и грунтовых вод с учетом вертикальной планировки.

Дождевая канализация

Создание локальных водоотводящих систем со строительством очистных сооружений закрытого типа и закрытых сетей дождевой канализации.

Водное благоустройство

Обеспечения проточности и водного благоустройства Августовского канала с созданием водной акватории, устройство каскада водоемов.

11. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды

Система мер по оптимизации окружающей среды предлагается с учетом оценки природных особенностей, характера и степени техногенных нагрузок, определяющих экологические условия и предпосылки градостроительного использования и развития территории планировочного участка «Домбровка-Черток»:

По усилению природоохранной и санирующей функций природного комплекса:

Проведение мероприятий по противоэрозионным насаждениям, в том числе восстановление, сохранение и поддержание, повышение защитных функций, повышение биологической устойчивости насаждений и увеличение их долговечности;

При разработке проектов по развитию (строительство, реконструкция) инженерной и (или) транспортной инфраструктурой, магистрального трубопроводного транспорта, а также осуществление иной деятельности, связанной с изменением гидрологического режима территорий, потенциально влияющей на расселение земноводных, необходимо предусматривать мероприятия по сохранению естественных и созданию искусственных мест размножения (мелководные водоемы), формированию в лесных массивах искусственных понижений с застойными явлениями для поддержания численности земноводных и обеспечения их водоемами для размножения;

Проведение природоохранной деятельности на территории проектирования, основой которой должно стать создание новых озелененных благоустроенных объектов, сохранение растительных экосистем и их планировочное преобразование, обеспечивающее экологическую санирующую функцию в сочетании с рекреационной;

Формирование системы рекреационных территорий, специального защитного озеленения вдоль улиц, а также парков, скверов, бульваров, озелененных общественных объектов;

Обустройство мест отдыха для жителей в рекреационных зонах общего пользования.

Проектом регламентируется:

максимальное сохранение существующих зеленых насаждений и их санация;

формирование озелененных территорий общего пользования в виде парков, скверов, бульваров;

выполнение нормативов озелененности территорий детального плана в соответствии с требованиями таблицы Б.8 ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности».

В границах озелененных территорий общего пользования не допускается размещение без специальных экологических обоснований зданий и сооружений, не связанных с отдыхом населения.

По охране и рациональному использованию водных ресурсов, охране объектов водоснабжения:

При размещении автомобильных стоянок и парковок общей вместимостью 100 и более машиномест необходимо строительство локальных очистных сооружений дождевой канализации.

С территорий объектов автомобильного транспорта (улицы и дороги населенных пунктов, сооружения и (или) инженерные системы гаражей, стоянок, парковок) необходимо обеспечить очистку всего объема стока с данной территории в системе дождевой канализации.

Своевременное проведение работ по удалению мусора и устранению захламленности территории в границах прибрежных полос и водоохраных зон водных объектов.

Разработка и утверждение проектов зон санитарной охраны для проектируемых артезианских скважин в составе трех поясов, с целью исключения возможности загрязнения подземных вод эксплуатационного горизонта.

Организация локальных систем канализации с охватом всей территории застройки детального плана в соответствии с прогнозом развития планировочного участка «Домбровка-Черток»;

Организация локальных систем питьевого и противопожарного водоснабжения со строительством артезианских скважин с установками по обезжелезиванию воды, емкостей для хранения воды, водоводов.

С целью охраны объектов водоснабжения от возможного загрязнения проектом предусмотрены мероприятия по инженерному оборудованию территории (раздел «Инженерное обеспечение»), в том

числе формирование системы дождевой канализации со строительством очистных сооружений дождевой канализации закрытого типа.

По охране и рациональному использованию земельных ресурсов и растительности, охране почв:

Размещение объектов допускается в пределах соответствующих зон с созданием насаждений специального назначения.

При освоении новых территорий под застройку предусмотреть максимально возможный уровень озелененности в соответствии с регламентами.

Выполнение мероприятий по благоустройству и по повышению устойчивости лесных насаждений к рекреационным нагрузкам.

Своевременное проведение работ по санитарной вырубке больных, сухостойных и аварийных деревьев, а также по восстановлению изымаемого породного состава.

Выделение мест покоя на территории рекреационно-оздоровительных лесов с целью создания благоприятных условий жизни для птиц и животных (ремизные насаждения должны занимать около 5 % территории).

Для объектов автомобильного транспорта (улицы и дороги населенных пунктов, сооружения и (или) инженерные системы гаражей, стоянок, парковок) необходимо обеспечение покрытия (асфальтобетонное, цементобетонное и др.), исключающее загрязнение почв.

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.

По обращению с отходами:

Организация системы планово-регулярной санитарной очистки территории детального плана. Максимальное вовлечение отходов в оборот в качестве вторичного сырья.

Установка контейнеров на специальных огражденных площадках для сбора коммунальных отходов.

С целью минимизации загрязнения почвенного покрова проектом предусматривается формирование насаждений улиц и дорог, направленное на снижение поступления загрязняющих веществ в природные среды от низких источников загрязнения (автомобильный транспорт).

По организации снижения выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух:

Создание насаждений санитарно-защитных зон для обеспечения экранирования, ассимиляции и фильтрации загрязнителей атмосферного воздуха и повышения комфортности микроклимата.

Размещение объектов в пределах коммунальных зон с соблюдением режима санитарно-защитных зон.

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

По обеспечению безопасности населения от физических факторов окружающей среды:

Проектом предлагаются дополнительные мероприятия, в том числе в контексте реализации ранее запроектированной градостроительной документации («Генеральный план специального туристско-рекреационного парка «Августовский канал»):

Трассировка магистральных дорог скоростного и грузового движения в обход жилых районов и зон отдыха.

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

Ограничения скорости движения при помощи технических средств регулирования дорожного движения.

Применения дорожных покрытий, обеспечивающие при движении транспортных средств наименьший уровень шума.

Выполнения акустических расчетов для отдельных зданий и сооружений на дальнейших стадиях проектирования.

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

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

С целью защиты населения и проектируемой территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера предлагается провести следующие мероприятия.

По развитию и модернизации системы оповещения.

Для оповещения и доведения информации до населения об угрозе и возникновении чрезвычайных ситуаций предлагается провести:

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

развитие системы оповещения на следующих стадиях проектирования;

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

проектируемые средства оповещения подключить в автоматизированную систему централизованного оповещения Гродненского района по согласованию с органами государственного надзора за деятельностью по защите населения и территории от ЧС.

Противопожарные мероприятия.

С целью нераспространения пожара предлагается:

учитывать требования по размещению объектов в части соблюдения противопожарных разрывов между сооружениями и зданиями на следующих стадиях проектирования;

учитывать расстояние от границ населенных пунктов до границ:

участков разработки или открытого залегания торфа не менее 50 м;

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;

лесного массива лиственных пород не менее 15 м;

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

предусмотреть мероприятия по развитию системы противопожарного водоснабжения согласно СН 2.02.02-2019.

Мероприятия гражданской обороны.

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

мероприятия по устойчивому функционированию системы оповещения проектируемой территории;

мероприятия по приспособлению для санитарной обработки людей, специальной обработки одежды и подвижного состава автотранспорта при строительстве бань, прачечных, предприятий химической чистки, постов мойки автомашин;

предусмотреть укрытия населения в приспособляемых инженерных сооружениях под сооружения двойного назначения и защитные укрытия; определить места возможных размещений быстровозводимых укрытий с учетом СН 2.02.08-2020 «Защитные сооружения гражданской обороны».

РАЗДЕЛ 2. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

13. Планируемые мероприятия

13.1 Жилищное строительство и развитие системы общественного обслуживания

В соответствии с первым этапом реализации проекта до 2025 года предусмотрена программа первоочередных мероприятий.

Система общественного обслуживания:

повышать качество обслуживания – приоритетное направление развития сферы обслуживания со всей сопутствующей инфраструктурой;

строительство двух туристических комплексов с объектами обслуживания и сезонным расширением;

совершенствование территориальной организации, расширение состава объектов и модернизация центров обслуживания с учетом потребностей населения, а также различных категорий отдыхающих в зоне отдыха;

организация мобильного обслуживания населения и отдыхающих в населенных пунктах, где отсутствуют стационарные объекты;

создание сезонной сети объектов обслуживания в местах массового отдыха в период массовой нагрузки;

совершенствование и развитие существующих транспортных направлений, что позволит обеспечить доступность планировочного участка с учётом предлагаемой рекреационной нагрузки и перспективного развития населённых пунктов в границах проектирования.

13.2. Развитие системы озелененных территорий

Настоящим Детальным планом для развития озелененных территорий предусматриваются следующие первоочередные мероприятия:

Достижения к расчетному сроку для обеспечения перспективной численности населения озелененными территориями общего пользования не менее 12 м² на человека;

Создание и проведение благоустройства соответствующего уровня парков, скверов;

Предусмотреть создание защитных насаждений объектов рекреационных территорий общего пользования, вблизи детских игровых и спортивных площадок со стороны проездов, автомобильных парковок, а также вдоль улиц и дорог;

Сформировать озелененные территории специального назначения в границах санитарных разрывов от объектов воздействия на окружающую среду для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических функций.

13.3. Развитие транспортной инфраструктуры

Реконструкция участка автомобильной дороги Н-20387 П-д к д. Новоселки от музея Августовского канала до пересечения с автомобильной дорогой на усадебные участки д. Тартак.

Организация туристических вело-пешеходных маршрутов вдоль Августовского канала, по территориям рекреационных зон.

Строительство парковки на 95 машино-мест в районе пересечения автомобильных дорог Н-6055 и Н-6541.

13.4. Развитие инженерной инфраструктуры

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры носят рекомендательный характер.

Электроснабжение. Развитие системы электроснабжения рассматриваемой территории детального плана в составе Гродненской энергосистемы от действующей подстанции 110/35/10 кВ «Сопоткино» через существующие и проектируемые трансформаторные подстанции (далее – ТП) ТП-10/0,4 кВ.

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

Газоснабжение. Строительство газопроводов, газораспределительных пунктов.

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

Теплоснабжение. Организация теплоснабжения территории детального плана от локальных котельных (комбинированных), от индивидуальных теплогенераторов с использованием электроэнергии, природного газа, местных видов топлива.

Связь. Размещение коммутационного оборудования новых технологий (xPON) в помещениях существующих шкафов.

Строительство новой кабельной телефонной канализации.

Водоснабжение. Организация локальных систем питьевого и противопожарного водоснабжения со строительством артезианских скважин с установками по обезжелезиванию воды, емкостей для хранения воды, водоводов.

Обеспечение потребителей качественной питьевой водой и создание устойчивости питьевого и противопожарного водоснабжения.

Строительство кольцевых водопроводных сетей с гарантированной подачей питьевой воды потребителям.

Водоотведение (канализация). Организация локальных систем водоотведения (канализации) со строительством очистных сооружений (далее – ОС) закрытого типа с полной биологической очисткой в искусственных условиях компактного типа.

Обеспечение объектов сельского туризма, мест массового и кратковременного отдыха, не охваченных системой канализации, локальными сантехническими блоками, в том числе передвижными, сезонного использования.

Санитарная очистка территории. Организация системы планово-регулярной санитарной очистки территории детального плана. Максимальное вовлечение отходов в оборот в качестве вторичного сырья.

Установка контейнеров на специальных огражденных площадках для сбора коммунальных отходов.

Вертикальная планировка. Создание благоприятных условий для отвода поверхностных и грунтовых вод с учетом вертикальной планировки.

Водное благоустройство. Обеспечения проточности и водного благоустройства Августовского канала с созданием водной акватории, устройство каскада водоемов.

13.5. Охрана окружающей среды

С целью первоочередного градостроительного развития при условии формирования качественных условий жизни населения и снижения негативного антропогенного воздействия на окружающую среду необходимо выполнить следующие мероприятия:

При разработке проектов по развитию (строительство, реконструкция) инженерной и (или) транспортной инфраструктур, магистрального трубопроводного транспорта, а также осуществление иной деятельности, связанной с изменением гидрологического режима территорий, потенциально влияющей на расселение земноводных, необходимо предусматривать мероприятия по сохранению естественных и созданию искусственных мест размножения (мелководные водоемы), формированию в лесных массивах искусственных понижений с застойными явлениями для поддержания численности земноводных и обеспечения их водоемами для размножения.

Организация локальных систем питьевого и противопожарного водоснабжения со строительством артезианских скважин с установками по обезжелезиванию воды, емкостей для хранения воды, водоводов.

Строительство кольцевых водопроводных сетей с гарантированной подачей питьевой воды потребителям.

Организация локальных систем водоотведения (канализации) со строительством очистных сооружений закрытого типа с полной биологической очисткой в искусственных условиях компактного типа.

Организация системы планово-регулярной санитарной очистки территории детального плана. Максимальное вовлечение отходов в оборот в качестве вторичного сырья.

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

Для обеспечения безопасного проживания населения, минимизации размеров ущерба окружающей среде и последствий от чрезвычайных ситуаций предлагаются:

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

- соблюдение требований по нормированию противопожарных разрывов от границ застройки населенных пунктов, до границ лесных массивов;

- учитывать мероприятия по обеспечению деятельности подразделений по чрезвычайным ситуациям;

- предусмотреть мероприятия по развитию противопожарного водоснабжения согласно СН-2.02.02-2019;

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

- учитывать мероприятия гражданской обороны.

14. Градостроительные программы и проекты по реализации детального плана

Разработка концепции образного восприятия планировочного участка «Домбровка-Черток» с проработкой требований к стилистическому решению архитектурной части объектов нового строительства и учетом «дизайн-кода» территории.

Разработки концепции новых туристических маршрутов планировочного участка «Домбровка-Черток» и насыщения планировочного участка взаимосвязанными тематическими зонами.

Разработка концепции развития территории на время проведения масштабных массовых мероприятий, в том числе фестивалей.

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

15. Цели градостроительных регламентов

Регламенты являются нормативной базой развития планировочного участка «Домбровка-Черток» Специального туристско-рекреационного парка «Августовский канал» (далее – планировочный участок). Установленные в Детальном плане основные положения, функциональное зонирование и система регламентов определяют направления градостроительного развития на всех территориях в границах проектирования, 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.

16. Система градостроительных регламентов

Регулирование развития градостроительных зон планировочного участка основано на системе регламентов, включающей следующие виды.

Регламент А. Вид 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: основное – «О», 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 «основное» размещение позволяет принимать решение по размещению объекта в общем порядке. Режим «возможное» требует дополнительных обоснований. Застройка и виды использования с режимом «возможного» размещения не должна превышать 40% территории функциональной зоны.

Регламент В. Параметры застройки:

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

соотношение видов застройки и использование территории;

показатели застроенности и озелененности;

физические параметры объектов застройки;

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.

Высота зданий устанавливается для новых капитальных объектов строительства. Высоту объекта измеряют от наивысшей проектной отметки уровня земли в углу здания до максимально высокой точки конструктивной части строения (конька крыши, парапета и др.). При разной высоте отдельных частей здания измерение высоты осуществляют относительно одного и того же угла здания. Если перепланировку земли на участке в проекте не предполагают, то измерение высоты застройки осуществляют относительно существующей максимальной отметки земли в углу здания.

Регламент Г. Формы освоения зон и участков:

устанавливаются через сопоставление существующего использования и застройки зоны или участка, 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 поменяться 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 населенного пункта, изменение его административных границ, изъятие в установленном порядке сельскохозяйственных, специальных или резервных земель и осуществление на них строительства в соответствии с регламентами. Данная форма освоения определена как «освоение новых территорий» или «новое освоение».

Регламент Д. Обосновывающий – система планировочных ограничений:

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

Вместе с тем отдельные функциональные «незастраиваемые» зоны находятся внутри «застраиваемых» и тем самым становятся определенным планировочным ограничением для застройки. Поэтому

зоны транспортных, инженерных объектов и коммуникаций, а также зоны специального назначения попали одновременно в обе классификации: и функциональных, и регулирующих зон. При размещении объектов строительства в отсутствие детальных планов в местах, где это не запрещено, регламенты зонирования устанавливаются с помощью регулирующих зон.

Регламент Е. Регулирование архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования:

осуществляется по двум принципиальным схемам – «общего» упрощенного порядка и «специального» разрешения. «Общий» порядок получения разрешения на проектирование и строительство устанавливается при соответствии заявленного проекта регламентам генерального плана, а «специальный» порядок получения разрешения действует, если несоответствие регламентам преодолимо или отклонение незначительно, а также если регламенты отсутствуют.

1. «Общий» порядок должен осуществляться следующим образом:
ознакомление застройщика (инвестора) с регламентами генерального плана (детального плана) в интересующей его зоне (зонах);
подача заявки в местный исполнительный орган о разрешении на проектно-изыскательские работы в соответствии с регламентами генерального плана (детального плана);
предоставление в установленном порядке земельного участка;
согласование, утверждение проектно-сметной документации и получение разрешения на строительство.

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

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

4. Для развития участков в зоне «реконструкции», за исключением зон сноса усадебной застройки, при отсутствии детального плана

устанавливается «специальный» порядок. При наличии детальной градостроительной документации, обязательной в зонах сноса застройки, разрешение на проектно-изыскательские работы предоставляется в общем порядке.

5. Развитие участков в зонах «трансформации» застройки и «нового освоения» при отсутствии разработанных и утвержденных детальных планов по специальному разрешению не допускается.

6. Если развитие отдельных участков в зоне с «несоответствующими параметрами» не будет мешать развитию на соседних участках, то разрешение на проектно-изыскательские работы при отсутствии детального плана может быть предоставлено по специальному порядку.

8. Все изменения в характере использования, размере и застройке участков должны осуществляться в направлении достижения градостроительных регламентов, установленных в детальной градостроительной документации.

9. В случае, когда реконструкция или новое освоение конкретного участка сдерживают развитие смежных участков и территорий, необходимо методами экономического стимулирования обеспечить реализацию необходимых мероприятий или осуществить принудительное изъятие (выкуп) земельного участка для государственных нужд.

10. При возведении, эксплуатации, реконструкции, капитальном ремонте объектов, не запрещенных к размещению в границах прибрежных полос и водоохранных зон, необходимо обеспечить соблюдение требований Водного кодекса Республики Беларусь и проведение мероприятий по охране вод, предусмотренных проектной документацией.

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. Общественно-деловые зоны - О 3. Производственные зоны - П. 4. Рекреационные зоны - Р 5. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры – И, Т	Перечни основных и дополнительных объектов режимами «приоритетного», «возможного», «запрещенного» размещения в зонах: жилых общественных производственных ландшафтно-рекреационных	1. Основные показатели градостроительного освоения в жилой зоне 2. Соотношение видов застройки и использования территории, % 3. Застроенность, озелененность, % 4. Физические параметры объектов и участков (м, м ² , м ³ , га, км ²)	1. Режим «сохранение» существующих зон и участков, соответствующих регламентам детального плана 2. Режим «реконструкция» существующих зон и участков, не соответствующих требуемым параметрам и разрешенным видам застройки, установленным детальным планом 3. Режим «трансформация» существующих зон и участков, тип использования которых не соответствует типу функциональной зоны, установленной детальным планом 4. Режим «новое освоение» для территорий, находящихся за пределами административной, но в пределах перспективной городской черты	Регулирующие зоны: 1. Зоны структурно-планировочных элементов населенного пункта (для малых и средних 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 неблагоприятных геологических и гидрологических условий развития 7. Зоны смены режима и типа функционального использования	1. «Общий» упрощенный порядок осуществления АГД при соответствии 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 детального плана для зон с режимом «реконструкция» 3. Невозможность осуществления АГД для объектов, запрещенных к размещению в соответствующей зоне (режим «З»), а также для участков, освоение, трансформация или реконструкция которых невозможна без детальных планов

17. Типология функциональных зон Детального плана

При градостроительном зонировании с учетом анализа сложившейся планировочной ситуации, природно-географических и хозяйственных особенностей, комплексной градостроительной и экономической оценки развития поселения, должны выделяться функциональные (основные и дополнительные) регулирующие зоны.

Функциональные зоны определяют преимущественный вид использования территории.

В детальном плане в пределах перспективной границы населенного пункта выделены следующие виды регулирующих функциональных зон:

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

(О) общественно-деловая зона – территории, предназначенные для размещения центров деловой, финансовой и общественной деятельности, административных и иных зданий и сооружений, учреждений образования, организаций культуры, здравоохранения, научно-исследовательских организаций, объектов культового назначения, торговых объектов, объектов общественного питания, бытового обслуживания населения, а также стоянок автомобильного транспорта, территории для велосодвижения и велоинфраструктуры;

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

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

Типология регулирующих (функциональных) зон, выделенных на чертеже ГМ-3 «Детальный план», принята в соответствии с таблицей:

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ		
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ		
ЖИЛАЯ (Ж)	Усадебная застройка (Ж-2)	низкоплотная, участок 0,1-0,15 га (Ж-2.1.1)
		низкоплотная, участок от 0,2 га (Ж-2.1.2)
		доосвоение (Ж-2.1.3)
		в зоне охраны ландшафта ИКЦ (Ж-2.1.4)
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	Общественная много-функциональная застройка (О-1)	центров регионального значения объектов туристско-рекреационных комплексов (О-1.1)
		центров регионального значения объектов туристско-рекреационных комплексов в зоне охраны ландшафта (О-1.11)
	Общественная специализированная застройка (О-2)	многофункциональных культурно-просветительских объектов (О-2.2)
		многофункциональных объектов торгово-обслуживающих предприятий, отдыха и туризма (О-2.9)
		многофункциональных объектов торгово-обслуживающих предприятий, отдыха и туризма в зоне охраны ландшафта ИКЦ (О-2.9.1)
		многофункциональных объектов торгово-обслуживающих предприятий, отдыха и туризма в зоне охраны ИКЦ (О-2.9.2)
		туристско-рекреационных объектов и комплексов (О-2.10)

РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)	с высокими рекреационными нагрузками: парки, скверы (Р-1.1)
		со средними рекреационными нагрузками (парки, скверы, зона отдыха у воды) (Р-1.2)
	Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (Р-2)	с низкими рекреационными нагрузками (Р-2.1)
		земли лесного фонда (рекреационно-оздоровительные леса) (Р-2.2)
	В границах ООПТ (Р-3)	—
ЛАНДШАФТНАЯ ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1)	озелененные территории в границах СЗЗ, санитарных разрывов, минимальных расстояний от мест погребения (Л-1.1)
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)	улиц (Т-1.1)
		проездов (Т-1.2)
		пешеходных зон, улиц (Т-1.4)
		внешнего транспорта (Т-1.6)
	Транспортных сооружений (Т-2)	мест хранения автомобильного транспорта (Т-2.3)
	транспортно-общественная (Т-3)	-

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

Тип зоны определяется интенсивностью использования территории.

Подтип зоны определяется преимущественной специализацией функциональной зоны.

Типология регулируемых зон, выделенных на чертеже ГМ-3 «Детальный план», принята в соответствии с таблицей:

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ	
ИЗМЕНЕНИЯ ТИПОВ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ИТ)	Усадебная низкоплотная застройка (ИТ-1)
	Общественная многофункциональная застройка (ИТ-2)

Регулируемые зоны установлены для существующих территорий с высоким потенциалом перспективного развития. При изменении функциональной зоны следует руководствоваться соответствующими ей регламентами регулирующих зон.

18. Градостроительные регламенты регулирующих зон

18.1. Регламенты функционального использования территорий в жилой зоне

Регламент А. Тип и подтипы жилых зон

В границах Детального плана **жилая зона (Ж)** формируется существующей и проектируемой усадебной застройкой, подразделяется на следующие типы и подтипы:

Жилая зона		
Ж-2	Усадебной застройки	
	Ж-2.1.1	низкоплотная, участок 0,1-0,15 га
	Ж-2.1.2	низкоплотная, участок от 0,2 га
	Ж-2.1.3	доосвоение
	Ж-2.1.4	в зоне охраны ландшафта ИКЦ

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

усадебная застройка (низкоплотная с земельными участками 0,1 – 0,15 га) – для размещения жилой усадебной застройки, в том числе, при необходимости, с возможностью размещения объектов агорозкотуризма;

усадебная застройка (низкоплотная с земельными участками от 0,2 га) – приоритетное размещение объектов агорозкотуризма;

усадебная застройка доосвоение – с целью оптимального использования территориальных резервов в границах существующих населенных пунктов;

в зоне охраны ландшафта ИКЦ – сохраняемая усадебная застройка;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты общественного назначения обслуживания;

зеленые насаждения;

улицы, проезды;

инженерная и транспортная инфраструктура.

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

Перечень объектов, разрешенных и запрещенных к размещению на территориях в жилой зоне:

Объекты строительства	Ж-2.1.1	Ж-2.1.2	Ж-2.1.3	Ж-2.1.4*
Жилая застройка:				
многоквартирная	З	З	З	З
усадебная	О	В	О	О
блокированная	В	В	З	В
общежития	З	З	З	З
дачные дома	З	З	З	З
объекты агро-экотуризма (агроусады)	О	О	В	О
Общественно-деловая застройка:				
административно-деловые объекты	В	В	В	В
культурно-просветительские объекты	В	В	В	В
торгово-обслуживающие предприятия	В	В	В	В
научно-образовательные учреждения	В	В	В	В
школьные и дошкольные учреждения	В	В	В	В
лечебно-оздоровительные учреждения	В	В	В	В
физкультурно-спортивные здания и сооружения	В	В	В	В
культовые объекты	В	В	В	В
туристско-рекреационные объекты	В	В	В	В
Производственная застройка:				
промышленные предприятия	З	З	З	З
коммунально-обслуживающие объекты	З	З	З	З
коммунально-складские объекты	З	З	З	З
места погребения	З	З	З	З
Рекреационные объекты:				
объекты озеленения	В	В	В	О
Транспортные объекты:				
транспортные коммуникации	В	В	В	В
транспортные сооружения	В	В	В	В
Инженерные объекты:				
Инженерная инфраструктура	В	В	В	В

Режимы размещения:

О – основное (разрешенное в общем порядке);

В – возможное (разрешенное в общем порядке);

З – запрещен.

* размещение новых объектов строительства в соответствии с Проектом зон охраны

ИКЦ

Регламент В. Параметры застройки

Интенсивность градостроительного освоения жилых зон

Для застройки жилых зон усадебной застройки вводится показатель количества квартир на 1 га территории и плотности населения. Основным показателем для усадебной застройки является величина земельного участка, использование которого регулируется коэффициентом интенсивности застройки участка (K_d).

Предлагаются следующие нормативные показатели по типам жилой застройки:

№ п/п	Индексы	Подтип зоны жилой застройки	Плотность населения, чел./га	Коэффициент плотности застройки участка, K_d	Коэффициент застройки, K_u
1	Ж-2.1.1	Усадебная низкоплотная застройка (с земельным участком 0,1 – 0,15 га)	18	0,2	0,1
2	Ж-2.1.2	Усадебная низкоплотная застройка (с земельным участком до 0,15 га)	3	0,2	0,1

* Данные пока могут быть уточнены на последующей стадии проектирования, но не более чем на 20%.

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

№ п/п	Индексы	Тип зоны жилой застройки	Доля территорий, %	
			комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения и коммунально-обслуживающие объекты
1	Ж-2	Усадебной застройки	более 70	до 30

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

№ п/п	Индексы	Тип зоны жилой застройки	Показатели освоения		
			процент застроенности	процент поверхности с твердым покрытием	процент озелененности, не менее
1	Ж-2	Усадебной застройки	15 – 50	10 – 25	40

18.2. Регламенты функционального использования территорий в общественно-деловой зоне

В границах Детального плана общественно-деловая зона (О) формируются проектируемой общественной многофункциональной застройкой (О-1) и общественной специализированной застройкой (О-2):

Общественно-деловая зона		
О-1	Общественная многофункциональная застройка	
	О-1.1	центров регионального значения объектов туристско-рекреационных комплексов
	О-1.11	центров регионального значения объектов туристско-рекреационных комплексов в зоне охраны ландшафта
О-2	Общественная специализированная застройка	
	О-2.2	многофункциональных культурно-просветительских объектов
	О-2.9	многофункциональных объектов торгово-обслуживающих предприятий, отдыха и туризма
	О-2.9.1	многофункциональных объектов торгово-обслуживающих предприятий, отдыха и туризма в зоне охраны ландшафта ИКЦ
	О-2.9.2	многофункциональных объектов торгово-обслуживающих предприятий, отдыха и туризма в зоне охраны ИКЦ
	О-2.10	туристско-рекреационных объектов и комплексов

Зоны объектов общественной многофункциональной застройки формируются на территориях Планировочного участка и включают комплексные объекты общественных организаций, торговых объектов, общественного питания, бытового обслуживания, учреждения спорта и другие объекты общественного назначения, зеленые насаждения,

сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры как для самого планировочного участка, так и для территорий всех уровней.

Зоны объектов общественной специализированной застройки формируются на территориях значительно меньших по площади, относительно общественных multifunctional объектов, и имеют специализированную направленность (приоритетную), что не исключает размещение комплексных объектов различной специализации.

Регламент Б. Виды объектов, разрешенных и запрещенных к размещению в общественно-деловой зоне

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

Объекты строительства	О-1.1	О-1.11*	О-2.2	О-2.9	О-2.9.1*	О-2.9.2*	О-2.10
ОСНОВНЫЕ							
Объекты органов государственного управления и местного (городского) самоуправления	З	З	З	З	З	З	З
Финансово-кредитные учреждения, здания проектных организаций, контролирующих органов, общественных организаций издательств и редакций	В	З	В	В	В	В	В
Торговые центры, фирменные и специализированные магазины	О	З	О	О	О	О	О
Оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные рынки	З	З	З	З	З	З	З
Рестораны, кафе, предприятия быстрого питания	О	З	О	О	О	О	О
Гостиницы	О	В**	О	О	В	В	В
Парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, минипрачечные самообслуживания	В	З	В	В	В	В	В
Объекты почтовой связи и электросвязи	О	З	О	О	О	О	О
Театры, концертные залы, музеи, выставочные залы	О	В**	О	О	В	В	В
Культовые учреждения	З	З	З	З	З	З	З
Дома культуры, библиотеки, информационные центры, видео салоны, центры досуга	О	В	О	О	В*	В	О

Объекты строительства	О-1.1	О-1.11*	О-2.2	О-2.9	О-2.9.1*	О-2.9.2*	О-2.10
ОСНОВНЫЕ							
Автозаправочные станции для легковых автомобилей	З	З	З	З	З	З	З
Инженерно-технические объекты	В	В	В	В	В*	В	В
Склады и базы	З	З	З	З	З	З	З
Железнодорожные вокзалы, аэровокзалы, автовокзалы междугородних сообщений	З	З	З	З	З	З	З
Объекты озеленения	О	О	О	О	О	О	О
Клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, стадионы ручных игр, спортивные площадки	О	З	В	О	З	З	О
Учреждения общего среднего, дошкольного образования, профессионально технического образования	В	З	В	З	З	З	З
Специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры	З	З	З	З	З	З	З
Территориальные поликлиники, станции скорой помощи	З	З	З	З	З	З	З
Центры социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации	З	З	З	З	З	З	З
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ							
Многоквартирные жилые дома	З	З	З	З	З	З	З
Усадебная застройка	З	З	З	З	З	З	З
Коммунально-обслуживающие объекты	В	З	В	В	З	З	В
Автостоянки временного хранения, подземные и встроенные гаражи для легковых автомобилей, общественные туалеты	О	З	О	О	З	З	В

Режимы размещения:

О – основное (разрешенное в общем порядке);

В – возможное (разрешенное в общем порядке);

З – запрещен.

* размещение новых объектов строительства в соответствии с Проектом зон охраны

ИКЦ

Регламент В. Параметры застройки
Интенсивность градостроительного освоения территорий
общественных зон:

№ п/п	Индексы	Тип зоны общественной застройки	Коэффициент плотности застройки территории, K_d	Коэффициент застройки, K_u
1	О-1	Многофункциональная застройка	0,5	0,2
2	О-2	Специализированная застройка	0,3	0,2

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

№ п/п	Индексы	Тип зоны общественной застройки	Доля территорий, %	
			доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
1	О-1	Многофункциональная застройка	от 60	—
2	О-2	Специализированная застройка	от 60	—

Показатели застроенности и озелененности территорий устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Индексы	Тип зоны общественной застройки	Показатели освоения, %		
			застроенность	поверхность с твердым покрытием	озелененность, не менее
1	О-1	Многофункциональная застройка	до 50	до 25	25*
2	О-2	Специализированная застройка	до 50	до 25	25*

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

Физические параметры объектов и участков

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

Формирование общественной застройки следует осуществлять с учетом следующих принципов:

высокая интегрированность и интенсивность использования общественных территорий;

организация пешеходных и велосипедных связей, обеспечение нормируемой доступности объектов обслуживания;

высокий уровень озелененности и ландшафтного благоустройства;

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

18.3. Регламенты функционального использования территорий в рекреационной зоне

Регламент А. Типы рекреационной зоны

Рекреационные зоны (Р) с учетом основного вида использования территории подразделяются на следующие типы:

Р-1 – озелененные территории общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками:

Р-1.1 – с высокими рекреационными нагрузками (парки, скверы);

Р-1.2 – со средними рекреационными нагрузками (парки, скверы, зоны отдыха у воды);

Р-2 – озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками:

Р-2.1 – с низкими рекреационными нагрузками (природные парки);

Р-2.2 – земли лесного фонда (рекреационно-оздоровительные леса);

Р-3 – озелененные территории общего пользования в границах особо-охраняемых природных территорий (далее – ООПТ).

Ландшафтные зоны специального назначения (Л) предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций, и в зависимости от функций подразделяются на:

Л-1 – озеленение специального назначения:

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

Отнесение озелененной территории к рекреационной зоне устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных функций соответствующего типа на участке, составляющем не менее 50 процентов площади зоны.

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения, территорий для велодвижения и велоинфраструктуры. На территориях зон с учетом условий их размещения могут находиться все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения, объекты общественного назначения в составе объектов озеленения (административные, культуры и массового отдыха, физкультуры и спорта, спортивные площадки, объекты торгово-бытового назначения и временные павильоны, объекты общественного питания, информационные стенды, выставочные экспозиции, пункты оказания медицинской помощи, пункты проката, общественные туалеты), культовые объекты.

На рекреационных территориях не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается строительство жилых домов.

В рекреационных зонах допускается сохранение ранее освоенных территорий другого типа (общественной и усадебной жилой застройки, инженерно-транспортных коммуникаций и объектов специального назначения), строительство и реконструкция инженерных сетей и коммуникаций.

На землях сторонних пользователей в рекреационных зонах с регламентом «сохранение» существующего использования в границах участков допускается: реконструкция существующих зданий, сооружений и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; новое строительство в объеме, необходимом для безопасного функционирования; благоустройство и озеленение территории.

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

Регламент В. Параметры использования

Соотношение видов использования территории в рекреационных зонах представлено в следующей таблице:

Тип рекреацион- ной зоны	Уровень благоустройства	Показатели освоения, %			Допустимые рекреацион- ные нагрузки, чел./га
		застроен- ность, не более	тропиночно- прогулочная сеть с площадками отдыха, не более	озеле- нен- ность, не менее	
Общего пользования с высокими рекреацион- ными нагрузками Р-1.1	Парковый. Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	3*	30*	65*	100-150
Общего пользования со средними рекреацион- ными нагрузками Р-1.2	Парковый. Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	_*	20*	80*	40-60
Общего пользования с низкими рекреацион- ными нагрузками Р-2.1	Лесопарковый. Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство экологических троп, смотровых вышек и площадок, площадок для организации мест кратковременного отдыха	_*	5*	95*	Низкие (по спец-м расчетам**)
Общего пользования в границах ООПТ Р-2.3	По специальному проекту**	по специальному проекту**			Низкие (по спец-м расчетам**)

Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (городские леса) Р-3		По проекту лесоустройства	Низкие (по спец-м расчетам**)
--	--	---------------------------	-------------------------------

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

**Нагрузка и параметры использования территории определяются на основании расчетов рекреационных нагрузок.

Показатели освоения озелененных территорий в границах ООПТ, зон кратковременной рекреации у воды, мемориальных скверов и городских лесов устанавливается в соответствии со специальными проектами.

В случае принятия решения об изменении целевого назначения земель лесного фонда допускается изменение функциональной зоны Р-2.2 на Р-2.1. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для функциональных зон Р-2.1. До принятия решения об изменении целевого назначения земель лесного фонда выполнение работ по благоустройству на территории городского леса осуществляется по проекту лесоустройства.

В границах рекреационных зона допускается реконструкция существующих проездов без расширения и дополнительной трассировки.

Регламент В. Параметры использования

Соотношение видов использования территории.

Озелененность территории функциональной зоны озелененных территорий специального назначения (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и инженерных коридоров) должна составлять не менее 80%.

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.

В границах ландшафтных зона допускается реконструкция существующих проездов без расширения и дополнительной трассировки.

18.4. Регламенты функционального использования территорий в зоне транспортной инфраструктуры

В границах Детального плана зона транспортной инфраструктуры формируется типами транспортных коммуникаций (Т-1), транспортных сооружений (Т-2) и транспортно-общественный (Т-3).

Зона транспортной инфраструктуры		
Т-1	Транспортных коммуникаций	
	Т-1.1	улиц
	Т-1.2	проездов
	Т-1.4	пешеходных зон, улиц
	Т-1.6	внешнего транспорта
Т-2	Транспортных сооружений	
	Т-2.3	мест хранения автомобильного транспорта
Т-3	Транспортно-общественная	

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

Территории, определенные под транспортные коммуникации (Т-1), должны составлять, как правило, не менее 80% всей территории функциональной зоны, а транспортных сооружений (Т-2) – не менее 60%. Озелененность данных территорий должна составлять не менее 15%. Для улиц данный показатель должен быть не менее 24,6%.

Для функциональной зоны транспортно-общественных объектов (Т-3) соотношение объектов транспортного или общественного профиля может быть принято в пределах до 70% (т.е. 70% транспортная 30% общественная или 70% общественная 30% транспортная – может быть принято различным, но не более 70% одного функционального профиля).

19. Градостроительные регламенты регулируемых зон

Зона изменения типа функционального использования территории может быть реализована при соответствующем обосновании необходимости освоения данных территорий

Данная зона делится на типы:

Усадебная низкоплотная застройка (ИТ-1) – данная регулируемая зона предусмотрена для незастроенных территорий в границах существующих населенных пунктов, расположенных в зоне охраны ландшафта ИКЦ. Данные территории могут быть использованы в качестве территорий доосвоения в соответствии с требованием проекта зон охраны ИКЦ. При изменении функциональной зоны следует руководствоваться соответствующими ей регламентами регулирующих зон.

Общественная многофункциональная застройка (ИТ-2) – данная регулируемая зона предусмотрена для территорий усадебной жилой застройки в границе существующего населенного пункта д. Черток. Данные территории могут быть использованы при соответствующем обосновании при разработке архитектурно-планировочной концепции на трансформируемую территорию, а также прилегающие к нему территории с целью комплексного решения вопросов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, планировочной организации и функционального зонирования. При изменении функциональной зоны следует руководствоваться соответствующими ей регламентами регулирующих зон.

19.1. Охраны окружающей среды

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

Для оценки территориальных возможностей развития планировочного участка, а также преобразования существующей застройки в Детальном плане установлены планировочные ограничения и регламенты, которые накладывают режимные и пространственные ограничения по градостроительному использованию территории, охране

природных комплексов, оптимизации окружающей среды в действующими техническими нормативными правовыми актами.

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории планировочного образования являются:

1. Природоохранные планировочные ограничения:
природные территории, подлежащие специальной охране;
водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов;
зона санитарной охраны водозаборов.

2. Санитарно-гигиенические планировочные ограничения, устанавливаются от сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду:

санитарные разрывы от автомобильных стоянок и парковок;
охранные зоны от инженерных сооружений и объектов;

Планировочные ограничения представлены на чертежах ГМ-2 «Опорный план. Схема планировочных ограничений и существующего состояния окружающей среды», ГМ-8 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

Природные территории, подлежащие специальной охране

К природным территориям, подлежащим специальной охране, в пределах существующей черты работ детального плана относятся:

ландшафтный заказник республиканского значения «Гродненская пуща» (объявлен Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27 декабря 2007г. №1833);

специальный туристско-рекреационный парк «Августовский канал» (Указ Президента Республики Беларусь от 26мая 2011 г. №220).

На природных территориях, подлежащих специальной охране, могут устанавливаться ограничения и запреты на осуществление отдельных видов хозяйственной и иной деятельности. Указанные ограничения и запреты учитываются при разработке и реализации градостроительных проектов.

Основное влияние на планировочную организацию и функциональное зонирование территорий оказывают озелененные территории общего пользования.

По состоянию на 01.01.2021 озелененные территории общего пользования планировочного участка отсутствуют.

Для обеспечения населения насаждениями общего пользования предусматривается развитие новых озелененных территорий общего пользования с учетом развития жилых зон.

Функциональным зонированием выделяются в рекреационные зоны общего пользования – общедоступные территории,

предназначенные для формирования озелененных территорий общего пользования, организованные методами ландшафтной архитектуры и образующие основу системы озелененных территорий. Дифференцируются по степени ландшафтного благоустройства и интенсивности использования.

Водоохранные зоны и прибрежные полосы и водных объектов

Границы водоохраных зон и прибрежных полос в границах Детального плана и на прилегающих территориях выделены в соответствии с проектом «Корректировка проекта водоохраных зон и прибрежных полос водных объектов Гродненского района (малые реки и водоемы)», утвержден решением Гродненского горисполкома № 714 от 15 октября 2018 г

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

Санитарные разрывы, охранные зоны сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения установлены в соответствии с требованиями «Специфические санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду»² (далее – СЭТ) и других технических нормативных правовых актов в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

Требования к режиму санитарно-защитных зон и санитарных разрывов устанавливаются в соответствии с требованиями действующих санитарно-эпидемиологических требований. В целях обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, проживающего на территории д.Тартак, д.Черток детальным планом предусмотрено размещение сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду, с соблюдением режима СЗЗ. В соответствии с решениями настоящего Детального плана на территории планировочного участка рекомендуется размещать новые транспортные и инженерные объекты в соответствии с действующими СЭТ и другими технических нормативных правовых

² Утверждены постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 № 847 «Об утверждении специфических санитарно-эпидемиологических требований».

актов в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства с учетом производственной мощности.

Охранные зоны (далее – ОЗ) воздушных линий электропередач (далее – ВЛ) устанавливаются в соответствии с требованиями ТКП 427-2012 (02230) «Правила техники безопасности при эксплуатации электроустановок». Работы в ОЗ электрических сетей необходимо согласовывать с организациями – владельцами линий.

20. Режимы и регламенты Детального плана в соответствии с расчетно-планировочными образованиями

Для территории проектирования действуют режимы и регламенты, установленные как на всю его территорию, так и в соответствии с расчетно-планировочными образованиями (далее – РПО).

Для всей территории проектирования установлены следующие виды регламентов (таблица 20.1):

инфраструктурные (регламенты развития инфраструктуры);

Специальный регламент – санитарно-гигиенические и природоохранные регламенты, регламенты по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

В соответствии с РПО установлены следующие виды регламентов (таблицы 20.2-20.4):

функциональные;

строительные;

Специальный регламент – по сохранению историко-культурного наследия (далее – ИКЦ), созданию ансамблевой застройки, охране и использованию ценной растительности и рельефа, благоустройству участка, размещению художественно-декоративных композиций и малых архитектурных форм, сохранению видовых перспектив и панорам.

Схема расчетно-планировочных образований приведена на рисунке 20.1.

Таблица 20.1. Режимы и регламенты Детального плана, установленные на всю территорию проектирования

1. Современное состояние		
1.1	Площадь территории	332 га
1.2	Градостроительное освоение	частично освоенные территории
1.3	Планировочные ограничения, в том числе:	
	санитарно-гигиенические ограничения	Санитарно-защитные зоны, охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры. Расстояния: трансформаторные подстанции – 10 м – до окон жилых и общественных зданий.
	природоохранные	Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения; Водоохранные зоны и прибрежные полосы в соответствии с проектом, Августовского канала согласно требованиями Водного кодекса Республики Беларусь;

		ООПТ: ландшафтный заказник республиканского значения «Гродненская пуца»; специальный туристско-рекреационный парк «Августовский канал».		
2. Перспективное развитие				
Регламенты развития инфраструктуры				
2.1	Транспортная инфраструктура	сущ.	1 этап	2 этап
	Протяженность уличной сети, в том числе по категориям улиц:			
	категория Г, км	0,59	0,59	1,18
	категория Ж, км	—	—	0,34
	категория З, км	—	—	0,25
	Автомобильные парковки для объектов общественного назначения, машино- мест	—	95	430
2.2	Инженерная инфраструктура	сущ.	1 этап	2 этап
	Водо-потребление, тыс.куб.м/сут.	—	0,02	0,09
	Объем сточных вод, тыс.куб.м/сут.	—	0,02	0,09
	Суммарная электрическая нагрузка, МВт	0,03	0,85	0,96
	Газопотребление, млн.куб.м/год	—	0,92	4,98
	Суммарное теплопотребление, МВт	0,05	2,40	13,04
	Количество номеров (портов) телефонной связи, номеров (портов)	0,01	0,1	0,2

	Количество твердых коммунальных отходов, тыс.т/год	—	0,03	0,25
Специальный регламент				
2.3	Санитарно-гигиенические параметры освоения			
		<p>Соблюдение режимов санитарно-защитных зон;</p> <p>Соблюдение санитарных разрывов существующих и проектируемых объектов:</p> <p>места хранения автомобильного транспорта вместимостью 10 м/м и менее – 10 м - до фасадов жилых домов и торцов с окнами; 6 м – до торцов жилых домов без окон и границ земельных участков (при усадебном типе застройки); 18 м – о границ территорий учреждений образования (за исключением учреждений среднего специального и высшего образования, не имеющих в своем составе открытых спортивных сооружений, учреждений образования, реализующие образовательные программы повышения квалификации), площадки (зоны) отдыха, детские площадки;</p> <p>места хранения автомобильного транспорта вместимостью 11-50 – 10 м - до фасадов жилых домов и торцов с окнами; 6 м – до торцов жилых домов без окон и границ земельных участков (при усадебном типе застройки); 18 м – о границ территорий учреждений образования (за исключением учреждений среднего специального и высшего образования, не имеющих в своем составе открытых спортивных сооружений, учреждений образования, реализующие образовательные программы повышения квалификации), площадки (зоны) отдыха, детские площадки;</p> <p>места хранения автомобильного транспорта вместимостью от 51 до 100 м/м – 18 м - до фасадов жилых домов и торцов с окнами; 10 м – до торцов жилых домов без окон и границ земельных участков (при усадебном типе застройки); 25 м – до границ территорий учреждений образования (за исключением учреждений среднего специального и высшего образования, не имеющих в своем составе открытых спортивных сооружений, учреждений образования, реализующие образовательные программы повышения квалификации), площадки (зоны) отдыха, детские площадки.</p>		

		<p>Соблюдение расстояний от: трансформаторных подстанций – 10 м – до окон жилых и общественных зданий;</p> <p>Соблюдение охранных зон существующих и проектируемых объектов инженерной инфраструктуры. газораспределительных пунктов – 10 м</p> <p>Озеленение санитарно-защитных зон, санитарных разрывов в соответствии с действующими градостроительными и санитарными нормами и правилами.</p> <p>При необходимости, проведение шумозащитных мероприятий вдоль железнодорожных путей, направленных на соблюдение допустимых эквивалентных уровней шума для территорий, непосредственно прилегающих к жилым домам – 55 дБА в дневное время, 45 дБА в ночное время.</p>
2.4	Природоохранные требования освоения участка	
		<p>Проведение инженерно-технических мероприятий, направленных на организацию хозяйственно-бытовой и дождевой канализаций.</p> <p>Соблюдение режима водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов.</p>
2.5	По предупреждению чрезвычайных ситуаций	
		<p>осуществлять строительство зданий с учетом дислокации аварийно-спасательных подразделений и их оснащением специальной пожарной аварийно-спасательной техникой;</p> <p>предусматривать мероприятия по защите населения попадающих в зону возможного опасного химического заражения;</p> <p>осуществлять кольцевание линейных сооружений объектов инженерной инфраструктуры (транспортные магистрали, магистральные сети электро-, газо- тепло-, водоснабжения и т. д.);</p> <p>производить резервирование объектов и элементов систем жизнеобеспечения;</p> <p>осуществлять строительство зданий, сооружений инженерных коммуникаций с учетом соблюдения требований по обеспечению их механической прочности и устойчивости при воздействии на них чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.</p>

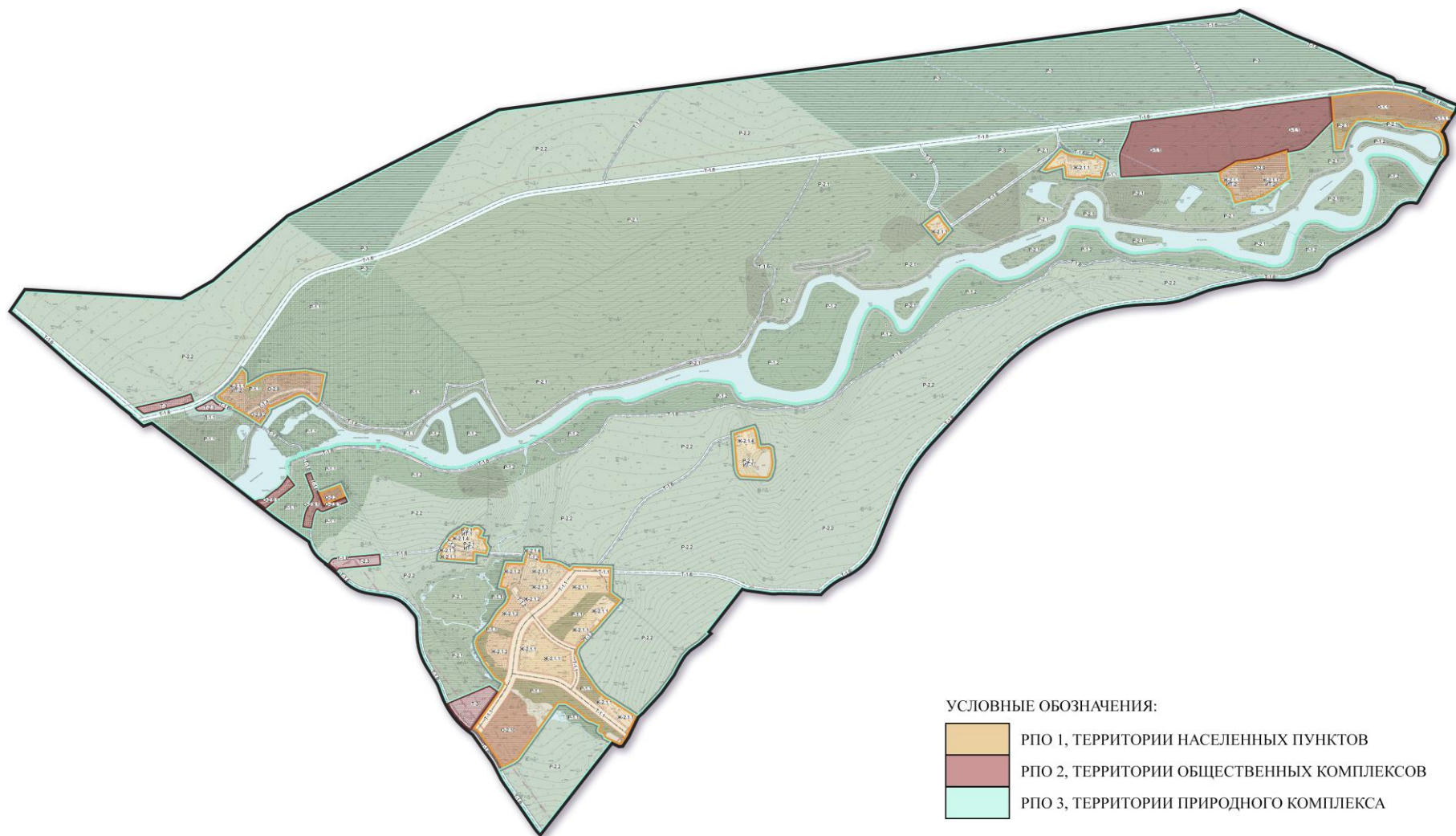


Рисунок 20.1 – Схема РПО в границах проектирования.

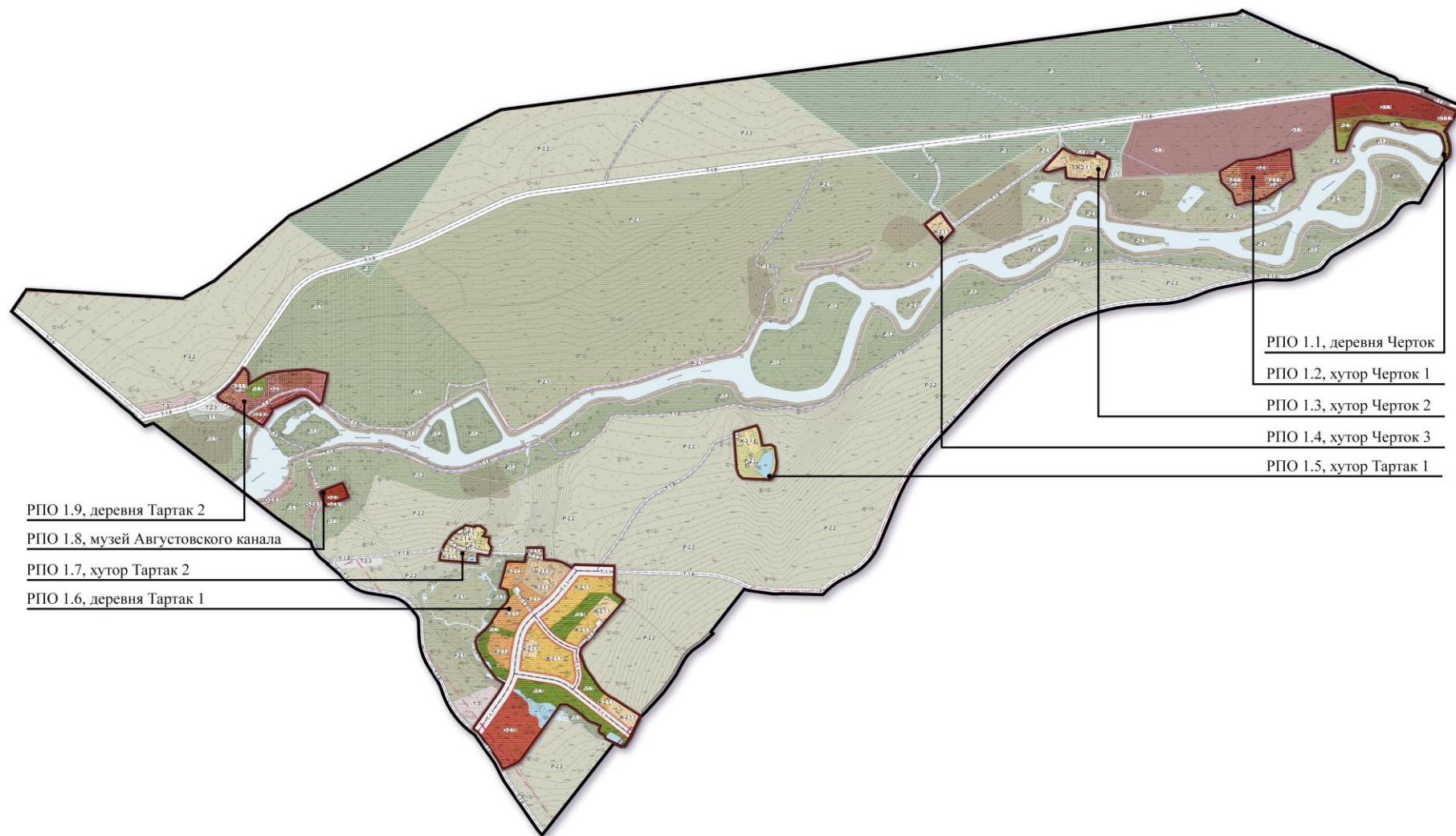


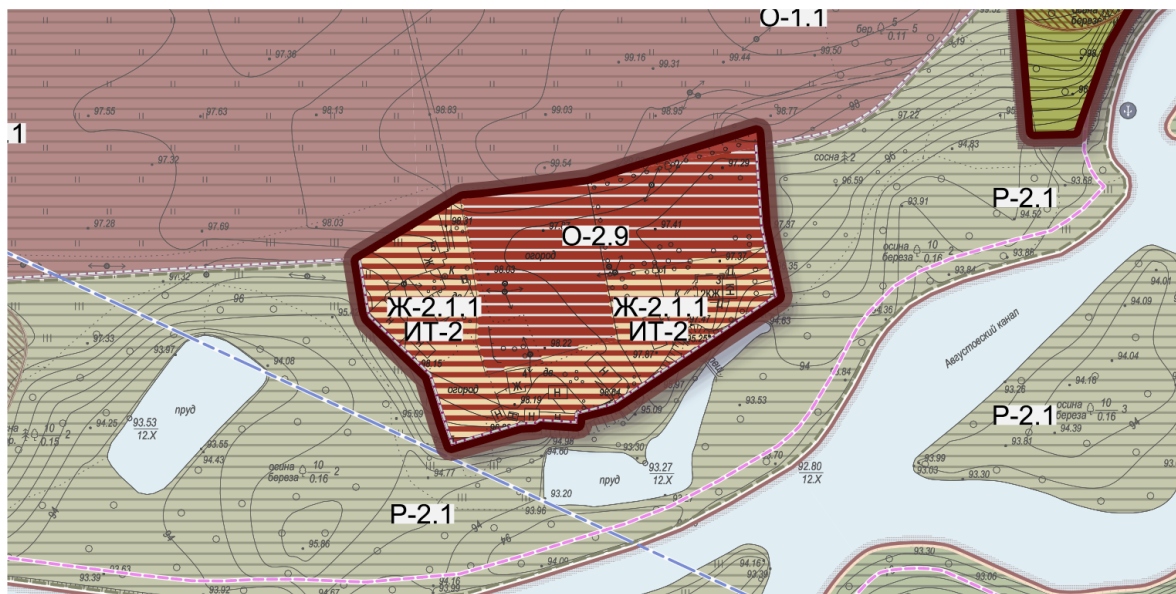
Рисунок 20.2 – Схема РПО 1, «В границах населенных пунктов».

Таблица 20.2. Режимы и регламенты Детального плана, установленные в границах РПО 1 (Рисунок 20.2).

Градостроительные регламенты в границах РПО 1.1 «деревня Черток»		
		
1	Функциональный регламент:	
1.1	типы зон:	O-1, P-2
1.2	подтипы зон:	O-1.1, O-1.1.1, P-2.1
2	Строительный регламент	
2.1	границы застройки	см. чертеж 42.21-00.ГМ-4 «Детальный план»
2.2	линии регулирования застройки	6 м от отвода автомобильной дороги общего пользования Н-6541 Соничи-Черток-Рынковцы-Лесная
2.3	высота застройки	до 8 м
2.4	коэффициент застройки	для общественных территорий: см. стр. 50
2.5	коэффициент плотности застройки	для общественных территорий: см. стр. 50
3	Специальный регламент	
3.1	по сохранению историко-культурного наследия	территория РПО частично расположена в охранный зоне, зоне регулирования застройки второго режима, зоне охраны ландшафта ИКЦ «Августовский канал» (шифр 410Г000146); на территории РПО расположены археологические объекты «Черток7», «Черток8»; осуществление деятельности согласно проекту «Корректировка проекта зон охраны и режимов их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал»

3.2	по охране и использованию ценной растительности и рельефа	максимальное сохранение естественного ландшафта и рельефа местности, имеющейся растительности (с учетом перспективного благоустройства территории)
3.3	по благоустройству участка	высокий уровень благоустройства, использование малых архитектурных форм и элементов ландшафтного дизайна; создание пешеходных путей движения в зеленых коридорах и площадок активного и пассивного отдыха, детских игровых, видовых площадок; организация подходов к берегу Августовского канала, с учетом пункта 3.6
3.4	по формированию пространственного облика	применение комплексного подхода в формировании цельных и образно-выразительных объектов и (или) групп объектов; сохранение традиционного силуэта и планировочной структуры, сооружений, застройки (или их фрагментов); сохранение и преемственность характерного вида существующей и возводимой застройки: по высоте, стилистике архитектурных элементов, протяженности и масштабности зданий; использование преимущественно традиционных строительных материалов; сохранение и преемственность характерного цветового решения фасадов; сохранение характера озеленения
3.5	по сохранению видовых перспектив и панорам	сохранение видового раскрытия на Августовский канал и прилегающий ландшафт
3.6	по освоению территории	в соответствии с проектом «Корректировка проекта зон охраны и режимов их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал»

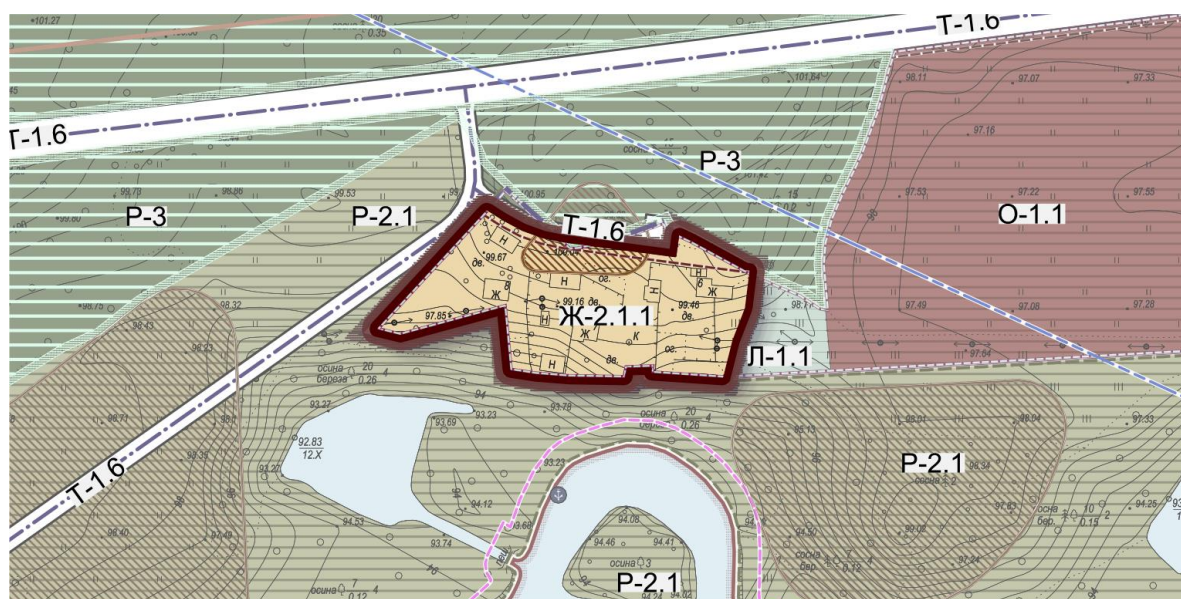
Градостроительные регламенты в границах РПО 1.2 «хутор Черток 1»



1	Функциональный регламент:	
1.1	типы зон:	Ж-2, О-2, ИТ-2
1.2	подтипы зон:	Ж-2.1.1, О-2.9, ИТ-2
2	Строительный регламент	
2.1	границы застройки	см. чертеж 42.21-00.ГМ-4 «Детальный план»
2.2	линии регулирования застройки	не устанавливается
2.3	высота застройки	до 8 м
2.4	коэффициент застройки	для жилых территорий: см. стр. 46; для общественных территорий: см. стр. 50;
2.5	коэффициент плотности застройки	для жилых территорий: см. стр. 46; для общественных территорий: см. стр. 50;
3	Специальный регламент	
3.1	по сохранению историко-культурного наследия	территория РПО расположена в зоне регулирования застройки второго режима ИКЦ «Августовский канал» (шифр 410Г000146); осуществление деятельности согласно проекту «Корректировка проекта зон охраны и режимов их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал»
3.2	по охране и использованию ценной растительности и рельефа	максимальное сохранение естественного ландшафта и рельефа местности, имеющейся растительности (с учетом перспективного благоустройства территории)

3.3	по благоустройству участка	высокий уровень благоустройства, с использованием традиционных для данной местности материалов и цветовой гаммы; создание пешеходных путей движения с организацией подходов к Августовскому каналу, с учетом пункта 3.6
3.4	по формированию пространственного облика	применение комплексного подхода в формировании цельных и образно-выразительных объектов и (или) групп объектов; сохранение традиционного силуэта и планировочной структуры, сооружений, застройки (или их фрагментов); сохранение и преемственность характерного вида существующей и возводимой застройки: по высоте, стилистике архитектурных элементов, протяженности и масштабности зданий; использование преимущественно традиционных строительных материалов; сохранение и преемственность характерного цветового решения фасадов; сохранение характера озеленения
3.5	по сохранению видовых перспектив и панорам	сохранение видового раскрытия на Августовский канал и прилегающий ландшафт; обустройство видовых площадок
3.6	по освоению территории	в соответствии с проектом «Корректировка проекта зон охраны и режимов их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал»

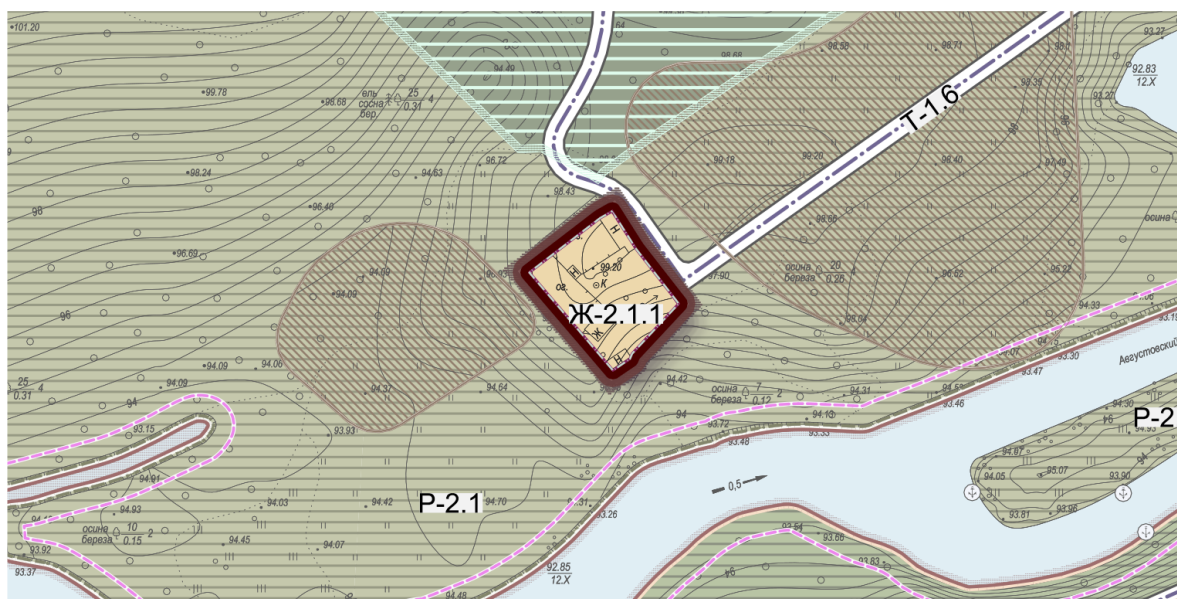
Градостроительные регламенты в границах РПО 1.3 «хутор Черток 2»



1	Функциональный регламент:	
1.1	типы зон:	Ж-2
1.2	подтипы зон:	Ж-2.1.1
2	Строительный регламент	
2.1	границы застройки	см. чертеж 42.21-00.ГМ-4 «Детальный план»
2.2	линии регулирования застройки	не устанавливается
2.3	высота застройки	до 8 м
2.4	коэффициент застройки	для жилых территорий: см. стр. 46
2.5	коэффициент плотности застройки	для жилых территорий: см. стр. 46
3	Специальный регламент	
3.1	по сохранению историко-культурного наследия	территория РПО расположена в зоне регулирования застройки второго режима ИКЦ «Августовский канал» (шифр 410Г000146); археологический объект «Черток5»; осуществление деятельности согласно проекту «Корректировка проекта зон охраны и режимов их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал»
3.2	по охране и использованию ценной растительности и рельефа	максимальное сохранение естественного ландшафта и рельефа местности, имеющейся растительности (с учетом перспективного благоустройства территории)

3.3	по благоустройству участка	высокий уровень благоустройства, использование малых архитектурных форм и элементов ландшафтного дизайна;
3.4	по сохранению видовых перспектив и панорам	сохранение традиционного силуэта и планировочной структуры, сооружений, застройки (или их фрагментов); сохранение и преемственность характерного вида существующей и возводимой застройки: по высоте, стилистике архитектурных элементов, протяженности и масштабности зданий; использование преимущественно традиционных строительных материалов; сохранение и преемственность характерного цветового решения фасадов; сохранение характера озеленения
3.5	по освоению территории	в соответствии с проектом «Корректировка проекта зон охраны и режимов их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал»

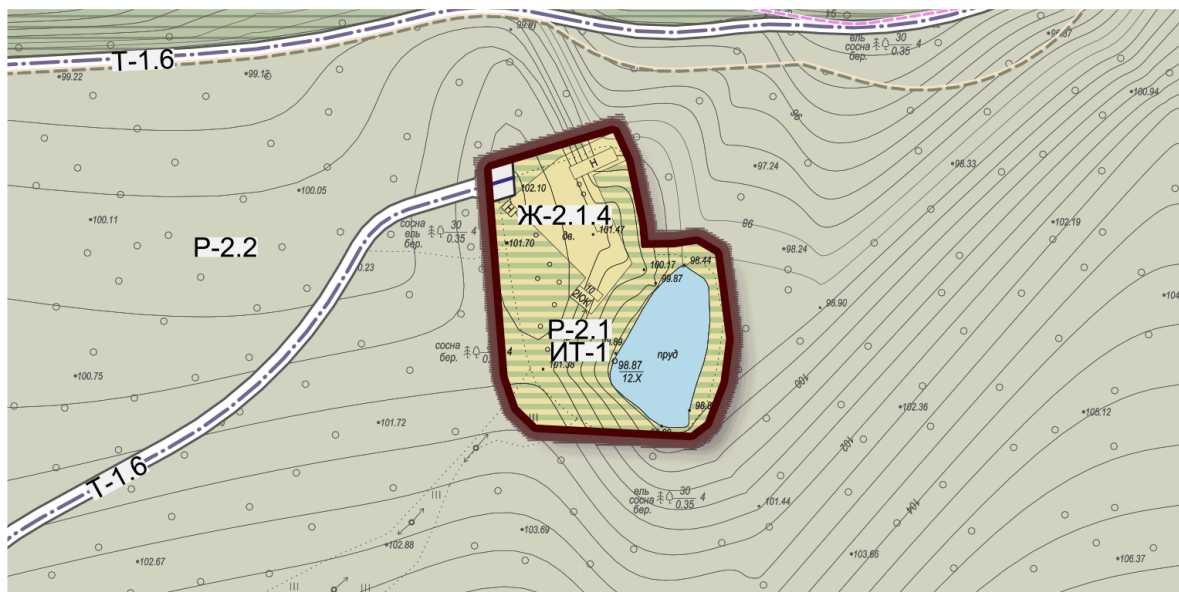
Градостроительные регламенты в границах РПО 1.4 «хутор Черток 3»



1	Функциональный регламент:	
1.1	типы зон:	Ж-2
1.2	подтипы зон:	Ж-2.1.1
2	Строительный регламент	
2.1	границы застройки	см. чертеж 42.21-00.ГМ-4 «Детальный план»
2.2	линии регулирования застройки	3 м от подъезда к д. Черток
2.3	высота застройки	до 6 м

2.4	коэффициент застройки	для жилых территорий: см. стр. 46
2.5	коэффициент плотности застройки	для жилых территорий: см. стр. 46
3	Специальный регламент	
3.1	по сохранению историко-культурного наследия	территория РПО расположена в зоне регулирования застройки первого режима ИКЦ «Августовский канал» (шифр 410Г000146); осуществление деятельности согласно проекту «Корректировка проекта зон охраны и режимов их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал»
3.2	по охране и использованию ценной растительности и рельефа	максимальное сохранение естественного ландшафта и рельефа местности, имеющейся растительности (с учетом перспективного благоустройства территории)
3.3	по благоустройству участка	не устанавливается
3.4	по формированию пространственного облика	сохранение традиционного силуэта и планировочной структуры, сооружений, застройки (или их фрагментов); сохранение и преемственность характерного вида существующей и возводимой застройки: по высоте, стилистике архитектурных элементов, протяженности и масштабности зданий; использование преимущественно традиционных строительных материалов; сохранение и преемственность характерного цветового решения фасадов; сохранение характера озеленения
3.5	по сохранению видовых перспектив и панорам	сохранение видового раскрытия на Августовский канал и прилегающий ландшафт
3.6	по освоению территории	в соответствии с проектом «Корректировка проекта зон охраны и режимов их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал»

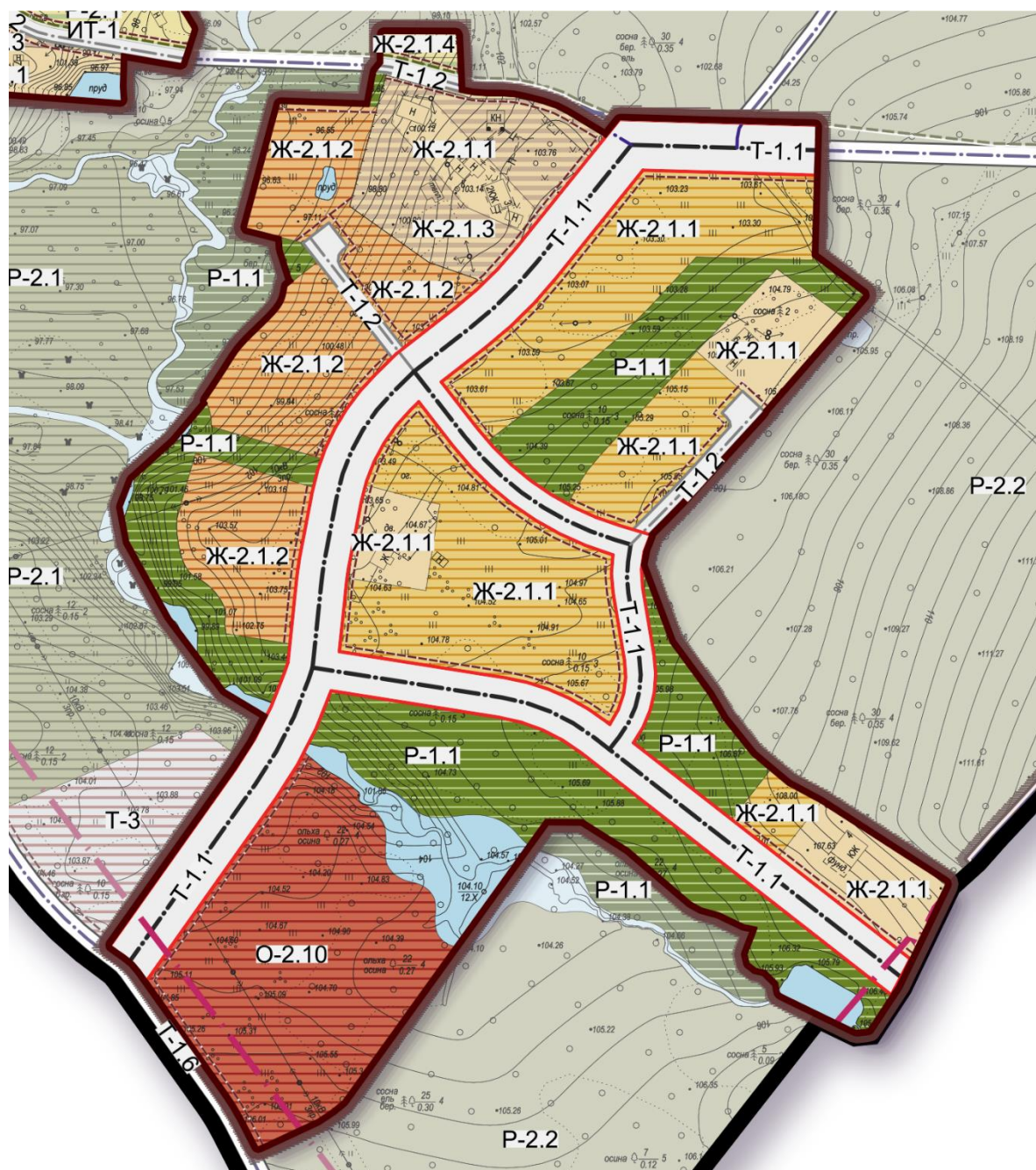
Градостроительные регламенты в границах РПО 1.5 «хутор Тартак 1»



1	Функциональный регламент:	
1.1	типы зон:	Ж-2, Р-2, ИТ-1
1.2	подтипы зон:	Ж-2.1.4, Р-2.1, ИТ-1
2	Строительный регламент	
2.1	границы застройки	см. чертеж 42.21-00.ГМ-4 «Детальный план»
2.2	линии регулирования застройки	не устанавливаются
2.3	высота застройки	до 6 м
2.4	коэффициент застройки	для жилых территорий: см. стр. 46
2.5	коэффициент плотности застройки	для жилых территорий: см. стр. 46
3	Специальный регламент	
3.1	по сохранению историко-культурного наследия	территория РПО расположена в зоне охраны ландшафта ИКЦ «Августовский канал» (шифр 410Г000146); осуществление деятельности согласно проекту «Корректировка проекта зон охраны и режимов их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал»
3.2	по охране и использованию ценной растительности и рельефа	максимальное сохранение естественного ландшафта и рельефа местности, имеющейся растительности (с учетом перспективного благоустройства территории)

3.3	по сохранению видовых перспектив и панорам	сохранение традиционного силуэта и планировочной структуры, сооружений, застройки (или их фрагментов); сохранение и преемственность характерного вида существующей и возводимой застройки по высоте, стилистике архитектурных элементов, протяженности и масштабности зданий, использованию преимущественно традиционных строительных материалов, цветового решения фасадов, сохранение характера озеленения
3.4	по благоустройству участка	не устанавливается
3.5	по формированию пространственного облика	сохранение традиционного силуэта и планировочной структуры, сооружений, застройки (или их фрагментов); сохранение и преемственность характерного вида существующей и возводимой застройки: по высоте, стилистике архитектурных элементов, протяженности и масштабности зданий; использование преимущественно традиционных строительных материалов; сохранение и преемственность характерного цветового решения фасадов; сохранение характера озеленения
3.6	по освоению территории	размещение объектов строительства в границах функциональной зоны Р-2.1 / ИТ-1 возможно при условии внесения соответствующих изменений в действующий проект «Корректировка проекта зон охраны и режимов их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал» (далее – Проект зон охраны ИКЦ)

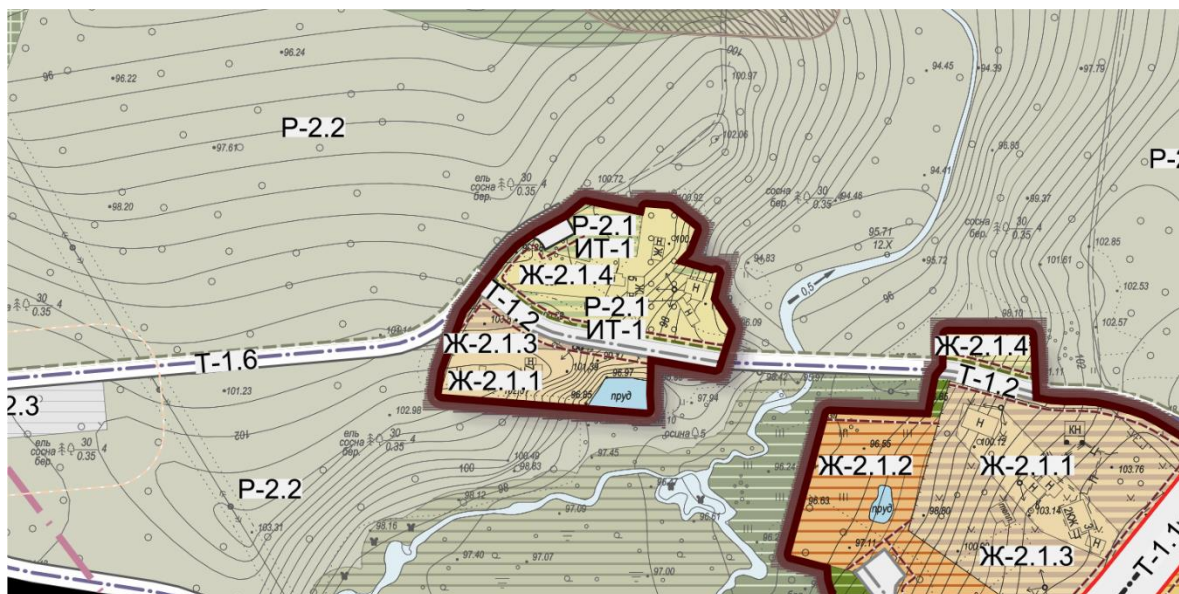
Градостроительные регламенты в границах РПО 1.6 «деревня Тартак 1»



1	Функциональный регламент:	
1.1	типы зон:	Ж-2, О-2, Т-1, Р-1
1.2	подтипы зон:	Ж-2.1.1, Ж-2.1.2, Ж-2.1.3, Ж-2.1.4, О-2.10, Р-1.1, Т-1.1, Т-1.2
2	Строительный регламент	
2.1	границы застройки	см. чертеж 42.21-00.ГМ-4 «Детальный план»
2.2	линии регулирования застройки	3 м от территории транспортных коммуникаций
2.3	высота застройки	до 9 м

2.4	коэффициент застройки	для жилых территорий: см. стр. 46; для общественных территорий: см. стр. 50
2.5	коэффициент плотности застройки	для жилых территорий: см. стр. 46; для общественных территорий: см. стр. 50
3	Специальный регламент	
3.1	по сохранению историко-культурного наследия	территория РПО частично расположена в зоне охраны ландшафта ИКЦ «Августовский канал» (шифр 410Г000146); осуществление деятельности согласно проекту «Корректировка проекта зон охраны и режимов их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал»
3.2	по охране и использованию ценной растительности и рельефа	максимальное сохранение естественного ландшафта и рельефа местности, имеющейся растительности (с учетом перспективного благоустройства территории)
3.3	по благоустройству участка	высокий уровень благоустройства, использование малых архитектурных форм и элементов ландшафтного дизайна; реализация высококачественного и разнообразного благоустройства территории, создание развитой пешеходно-прогулочной сети в том числе в границах озелененных территорий общего пользования с организацией площадок активного и пассивного отдыха населения, детских игровых и спортивных площадок; формирование системы видовых площадок; организация сети прогулочных дорожек вдоль водных объектов
3.4	по формированию пространственного облика	применение комплексного подхода в формировании среды;
3.5	сохранению видовых перспектив и панорам	формирование комплекса застройки с раскрытием в сторону природного комплекса

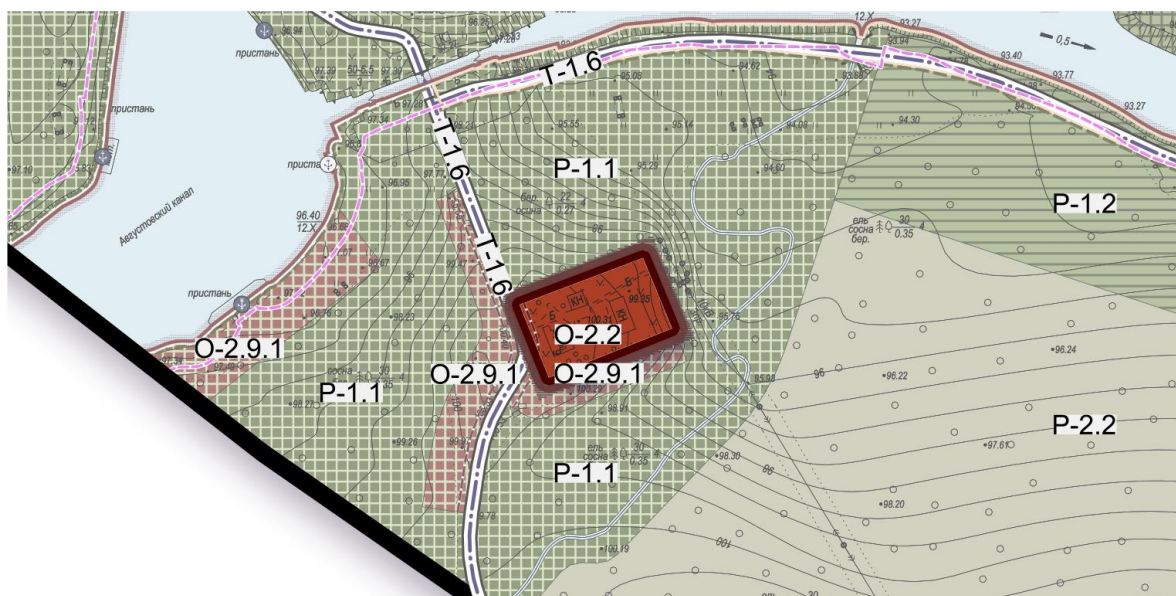
Градостроительные регламенты в границах РПО 1.7 «хутор Тартак 2»



1	Функциональный регламент:	
1.1	типы зон:	Ж-2, Р-2, Т-1, ИТ-1
1.2	подтипы зон:	Ж-2.1.1, Ж-2.1.3, Ж-2.1.4, Р-2.1, Т-1.2, ИТ-1
2	Строительный регламент	
2.1	границы застройки	см. чертеж 28.20-00.ГМ-4 «Детальный план»
2.2	линии регулирования застройки	3 м от территории транспортных коммуникаций
2.3	высота застройки	до 9 м
2.4	коэффициент застройки	для жилых территорий: см. стр. 46
2.5	коэффициент плотности застройки	для жилых территорий: см. стр. 46
3	Специальный регламент	
3.1	по сохранению историко-культурного наследия	территория РПО частично расположена в зоне охраны ландшафта ИКЦ «Августовский канал» (шифр 410Г000146); осуществление деятельности согласно проекту «Корректировка проекта зон охраны и режимов их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал»
3.2	по охране и использованию ценной растительности и рельефа	максимальное сохранение естественного ландшафта и рельефа местности, имеющейся растительности (с учетом перспективного благоустройства территории)

3.3	по сохранению видовых перспектив и панорам	сохранение традиционного силуэта и планировочной структуры, сооружений, застройки (или их фрагментов); сохранение и преемственность характерного вида существующей и возводимой застройки по высоте, стилистике архитектурных элементов, протяженности и масштабности зданий, использованию преимущественно традиционных строительных материалов, цветового решения фасадов, сохранение характера озеленения
3.4	по освоению территории	размещение объектов строительства в границах функциональной зоны Р-2.1 / ИТ-1 возможно при условии внесения соответствующих изменений в действующий проект «Корректировка проекта зон охраны и режимов их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал» (далее – Проект зон охраны ИКЦ)

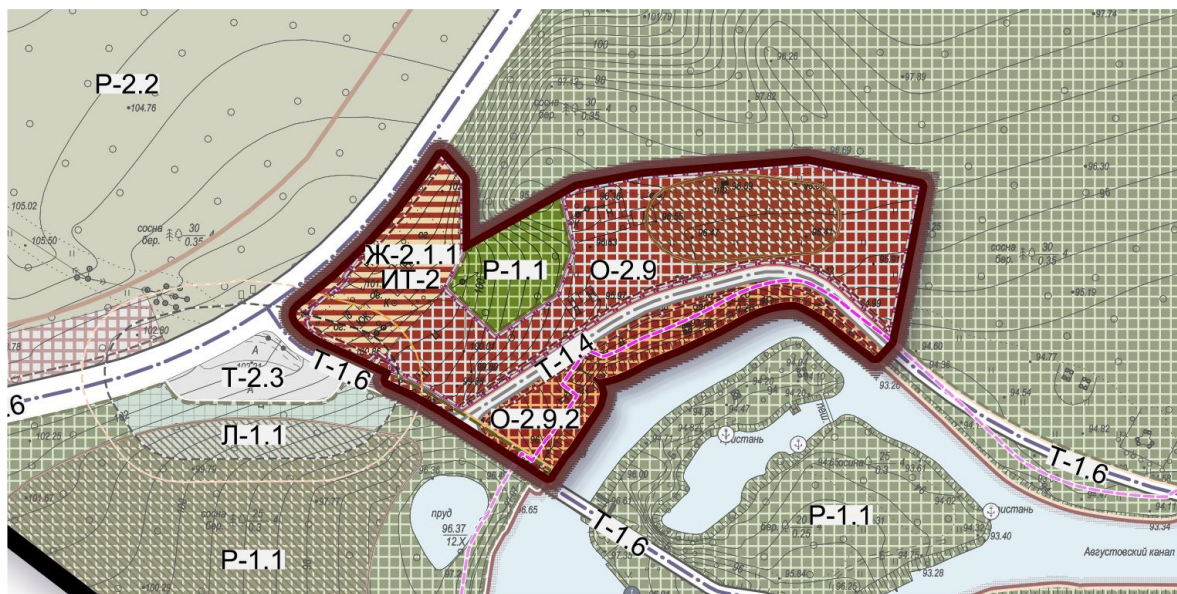
Градостроительные регламенты в границах РПО 1.8 «музей Августовского канала»



1	Функциональный регламент:	
1.1	типы зон:	О-2
1.2	подтипы зон:	О-2.2
2	Строительный регламент	
2.1	границы застройки	см. чертеж 42.21-00.ГМ-4 «Детальный план»
2.2	линии регулирования застройки	не устанавливается, возведение капитальных зданий и сооружений запрещено в соответствии с
2.3	высота застройки	«Корректировка проекта зон охраны и режимов

		их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал»
2.4	коэффициент застройки	не устанавливается, возведение капитальных зданий и сооружений запрещено в соответствии с «Корректировка проекта зон охраны и режимов их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал»
2.5	коэффициент плотности застройки	
3	Специальный регламент	
3.1	по сохранению историко-культурного наследия	территория РПО расположена в охранной зоне ИКЦ «Августовский канал» (шифр 410Г000146); осуществление деятельности согласно проекту «Корректировка проекта зон охраны и режимов их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал»
3.2	по охране и использованию ценной растительности и рельефа	сохранение естественного ландшафта и имеющейся растительности на территории
3.3	по благоустройству участка	высокий уровень благоустройства, использование малых архитектурных форм и элементов ландшафтного дизайна;
3.4	по формированию пространственного облика	сохранение традиционного силуэта и планировочной структуры, сооружений, застройки (или их фрагментов); сохранение и преемственность характерного вида существующей застройки по высоте, стилистике архитектурных элементов, протяженности и масштабности зданий, использованию преимущественно традиционных строительных материалов, цветового решения фасадов
3.5	по освоению территории	в соответствии с проектом «Корректировка проекта зон охраны и режимов их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал»

Градостроительные регламенты в границах РПО 1.9 «деревня Тартак 2»



1	Функциональный регламент:	
1.1	типы зон:	Ж-2, О-2, Р-1, Т-1, ИТ-2
1.2	подтипы зон:	Ж-2.1.1, О-2.9, О-2.9.2, Т-1.4, ИТ-2
2	Строительный регламент	
2.1	границы застройки	см. чертеж 42.21-00.ГМ-4 «Детальный план»
2.2	линии регулирования застройки	6 м от отвода автомобильной дороги общего пользования Н-6541 Соничи-Черток-Рынковцы-Лесная; 3 м от территории иных транспортных коммуникаций
2.3	высота застройки	до 6 м
2.4	коэффициент застройки	для общественных территорий: см. стр. 50; для жилых территорий: см. стр. 46
2.5	коэффициент плотности застройки	для общественных территорий: см. стр. 50; для жилых территорий: см. стр. 46
3	Специальный регламент	
3.1	по сохранению историко-культурного наследия	территория РПО частично расположена в охранный зоне, зоне регулирования застройки первого режима, зоне охраны ландшафта ИКЦ «Августовский канал» (шифр 410Г000146); на территории РПО расположен археологический объект «Домбровка б»; осуществление деятельности согласно проекту «Корректировка проекта зон охраны и режимов их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал»

3.2	по охране и использованию ценной растительности и рельефа	максимальное сохранение естественного ландшафта и рельефа местности, имеющейся растительности (с учетом перспективного благоустройства территории)
3.3	по благоустройству участка	высокий уровень благоустройства, использование малых архитектурных форм и элементов ландшафтного дизайна; создание пешеходных путей движения в зеленых коридорах и площадок активного и пассивного отдыха, детских игровых, видовых площадок; организация подходов к берегу Августовского канала, с учетом пункта 3.6
3.4	по формированию пространственного облика	применение комплексного подхода в формировании цельных и образно-выразительных объектов и (или) групп объектов; сохранение традиционного силуэта и планировочной структуры, сооружений, застройки (или их фрагментов); сохранение и преемственность характерного вида существующей и возводимой застройки: по высоте, стилистике архитектурных элементов, по протяженности и масштабности зданий; использование преимущественно традиционных строительных материалов; сохранение и преемственность характерного цветового решения фасадов; для некапитальных объектов сезонного использования применение принципа модульности в их размещении с учетом цельного восприятия в целом; сохранение характера озеленения
3.5	по сохранению видовых перспектив и панорам	сохранение видового раскрытия на Августовский канал и прилегающий ландшафт
3.6	по освоению территории	в соответствии с проектом «Корректировка проекта зон охраны и режимов их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал»

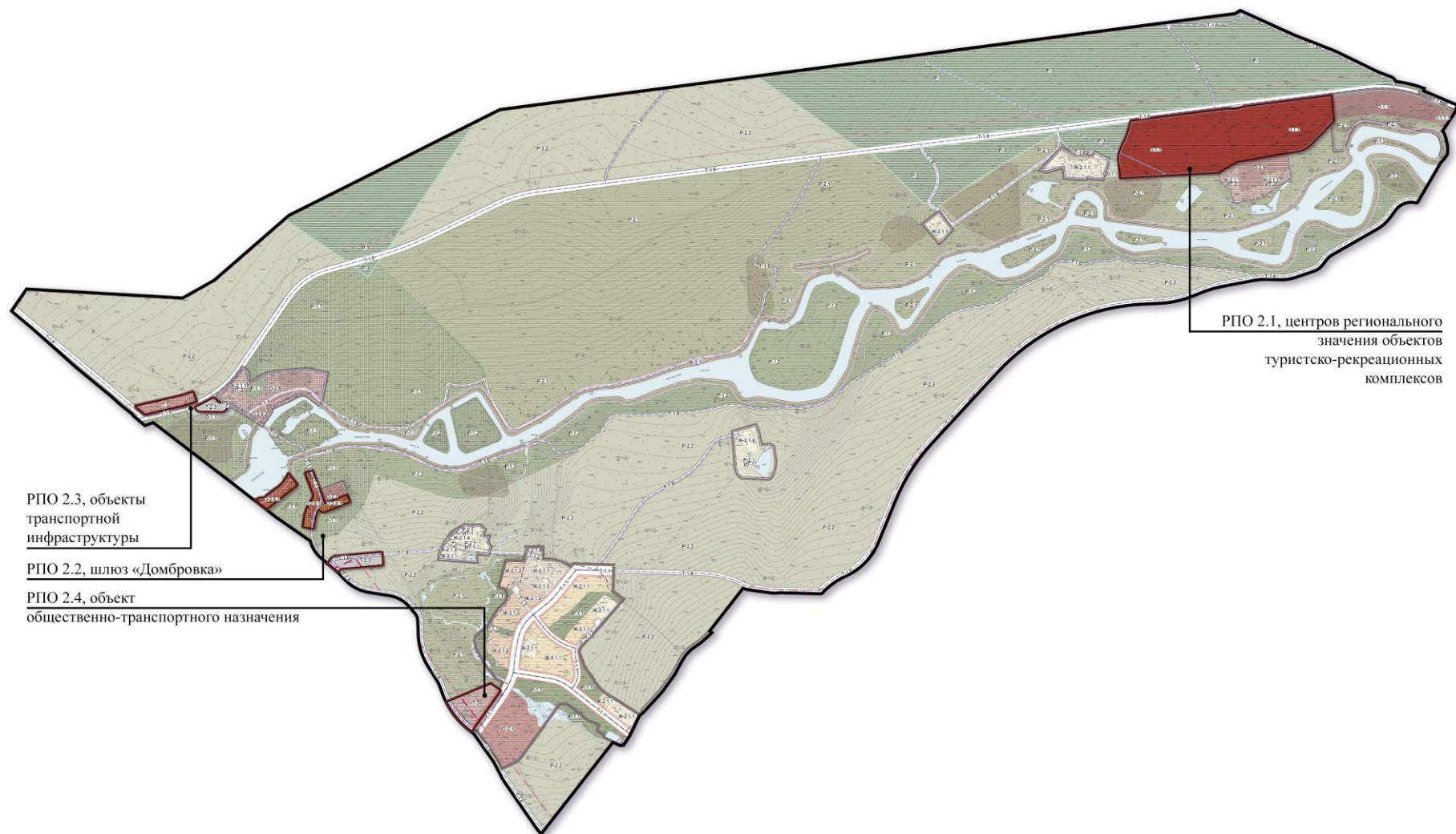
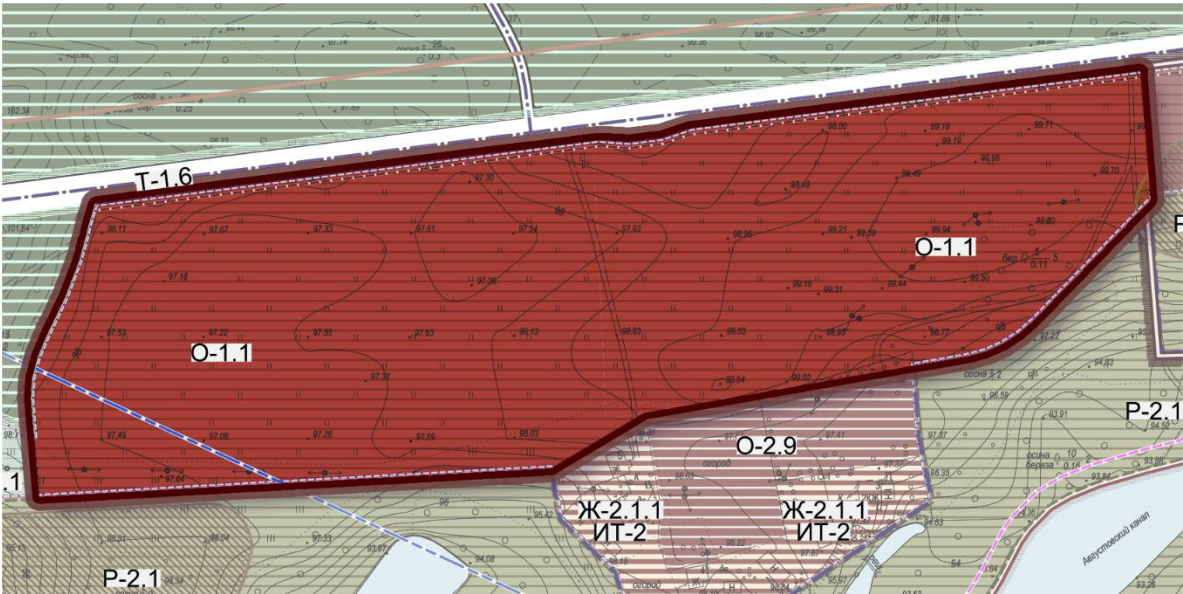


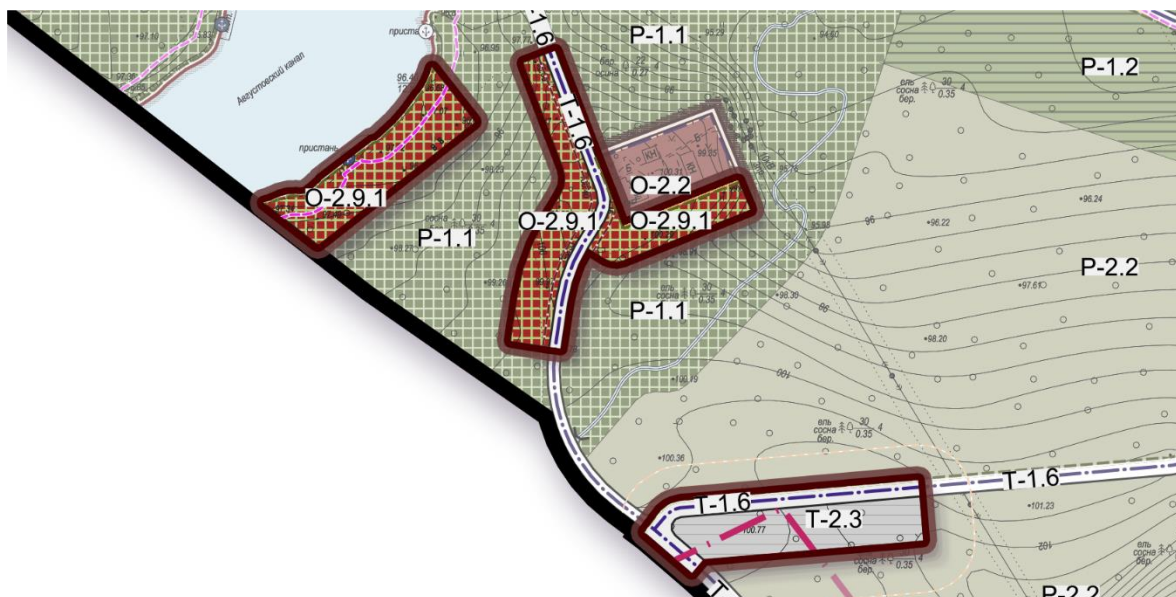
Рисунок 20.3 – Схема РПО 2, «Объекты общественного назначения».

Таблица 20.3. Режимы и регламенты Детального плана, установленные в соответствии с РПО 2 (Рисунок 20.3).

Регламенты в границах РПО 2.1 «центров регионального значения объектов туристско-рекреационных комплексов»		
		
1	Функциональный регламент:	
1.1	типы зон:	O-1
1.2	подтипы зон:	O-1.1
2	Строительный регламент	
2.1	границы застройки	см. чертеж 42.21-00.ГМ-4 «Детальный план»
2.2	линии регулирования застройки	6 м от отвода автомобильной дороги общего пользования Н-6541 Соничи-Черток-Рынковцы-Лесная
2.3	высота застройки	до 8 м
2.4	коэффициент застройки	для общественных территорий: см. стр. 50;
2.5	коэффициент плотности застройки	для общественных территорий: см. стр. 50;
3	Специальный регламент	
3.1	по сохранению историко-культурного наследия	территория РПО расположена в зоне регулирования застройки второго режима ИКЦ «Августовский канал» (шифр 410Г000146); осуществление деятельности согласно проекту «Корректировка проекта зон охраны и режимов их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал»
3.2	по охране и использованию ценной	максимальное сохранение естественного ландшафта и рельефа местности, имеющейся

	растительности и рельефа	растительности (с учетом перспективного благоустройства территории)
3.3	по благоустройству участка	высокий уровень благоустройства, использование малых архитектурных форм и элементов ландшафтного дизайна; создание пешеходных путей движения в зеленых коридорах и площадок активного и пассивного отдыха, детских игровых, видовых площадок; организация подходов к берегу Августовского канала, с учетом пункта 3.6
3.4	по формированию пространственного облика	применение комплексного подхода в формировании цельных и образно-выразительных объектов и (или) групп объектов; сохранение традиционного силуэта и планировочной структуры, сооружений, застройки (или их фрагментов); сохранение и преемственность характерного вида существующей и возводимой застройки: по высоте, стилистике архитектурных элементов, протяженности и масштабности зданий; использование преимущественно традиционных строительных материалов; сохранение и преемственность характерного цветового решения фасадов; сохранение характера озеленения
3.5	по сохранению видовых перспектив и панорам	сохранение видового раскрытия на Августовский канал и прилегающий ландшафт
3.6	по освоению территории	в соответствии с проектом «Корректировка проекта зон охраны и режимов их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал»

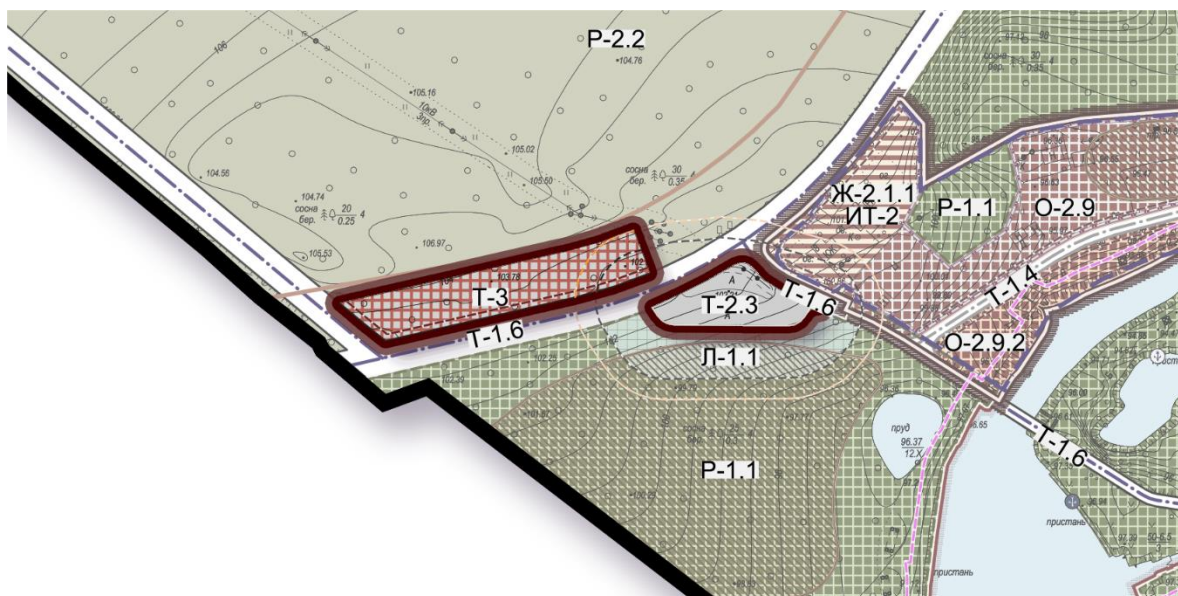
Регламенты в границах РПО 2.2 «шлюз «Домбровка»



1	Функциональный регламент:	
1.1	типы зон:	О-2, Т-1, Т-2
1.2	подтипы зон:	О-2.9.1, Т-1.6, Т-2.3
2	Строительный регламент	
2.1	границы застройки	см. чертеж 42.21-00.ГМ-4 «Детальный план»
2.2	линии регулирования застройки	не устанавливается, возведение капитальных зданий и сооружений запрещено в соответствии с «Корректировка проекта зон охраны и режимов их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал»
2.3	высота застройки	
2.4	коэффициент застройки	
2.5	коэффициент плотности застройки	не устанавливается, возведение капитальных зданий и сооружений запрещено в соответствии с «Корректировка проекта зон охраны и режимов их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал»
3	Специальный регламент	
3.1	по сохранению историко-культурного наследия	территория РПО частично расположена в зоне охраны ландшафта ИКЦ «Августовский канал» (шифр 410Г000146); осуществление деятельности согласно проекту «Корректировка проекта зон охраны и режимов их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал»
3.2	по охране и использованию ценной	сохранение естественного ландшафта и имеющейся растительности на территории

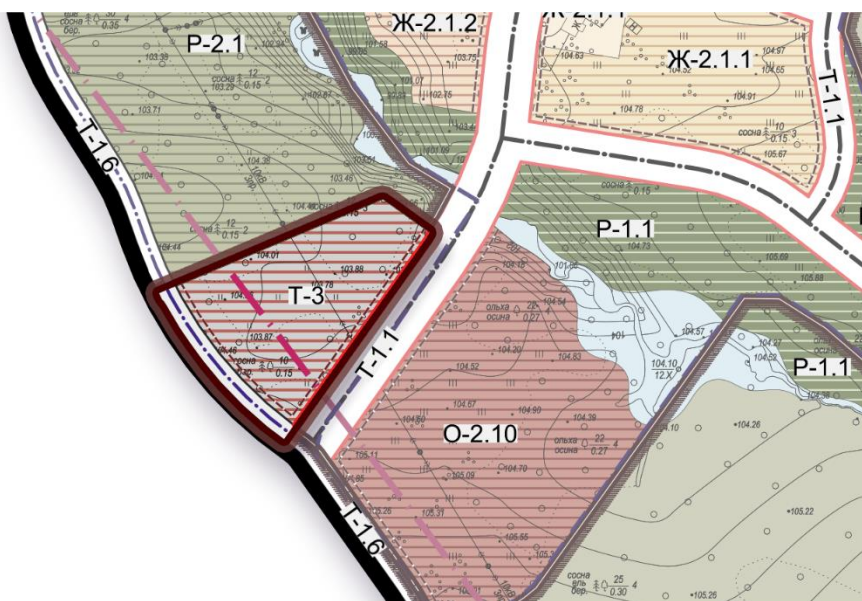
	растительности и рельефа	
3.3	по благоустройству участка	высокий уровень благоустройства, использование малых архитектурных форм и элементов ландшафтного дизайна; организация системы причалов и пристаней
3.4	по сохранению видовых перспектив и панорам	сохранение традиционного силуэта и планировочной структуры, сооружений, застройки (или их фрагментов); сохранение и преемственность характерного вида существующей застройки по высоте, стилистике архитектурных элементов, протяженности и масштабности зданий, использованию преимущественно традиционных строительных материалов, цветового решения фасадов
	по формированию пространственного облика	сохранение традиционного силуэта для некапитальной застройки (или их фрагментов); сохранение и преемственность характерного вида возводимой некапитальной застройки, стилистике архитектурных элементов; использованию преимущественно традиционных строительных материалов, цветового решения фасадов, сохранение характера озеленения; применение принципа модульности в размещении некапитальной застройки с учетом цельного восприятия в целом;
3.5	сохранению видовых перспектив и панорам	сохранение видового раскрытия на Августовский канал и прилегающий ландшафт
3.6	по освоению территории	размещение объектов строительства в границах функциональной зоны О-2.9.1, проведение благоустройства и (при необходимости) берегоукрепительных работ с учетом требований проекта «Корректировка проекта зон охраны и режимов их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал»; размещение капитальных зданий и сооружений возможно только при условии внесения соответствующих изменений в проект «Корректировка проекта зон охраны и режимов их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал»;

Градостроительные регламенты в границах РПО 2.3 «объекты транспортной инфраструктуры»



1	Функциональный регламент:	
1.1	типы зон:	Т-2, Т-3
1.2	подтипы зон:	Т-2.3, Т-3
2	Строительный регламент	
2.1	границы застройки	см. чертеж 42.21-00.ГМ-4 «Детальный план»
2.2	линии регулирования застройки*	6 м от отвода автомобильной дороги общего пользования Н-6541 Соничи-Черток-Рынковцы-Лесная
2.3	высота застройки*	до 3 м
2.4	коэффициент застройки*	для общественных территорий: см. стр. 50;
2.5	коэффициент плотности застройки*	для общественных территорий: см. стр. 50;
	* градостроительными регламентами Детального плана в границах функциональной зоны Т-3 допускается размещение капитальных и некапитальных зданий и сооружений общественного назначения. При размещении данных объектов необходимо руководствоваться требованиями, определенными для функциональной зоны О-2	
3	Специальный регламент	не устанавливается

**Градостроительные регламенты в границах РПО 2.4
«объект общественно-транспортного назначения»**



1	Функциональный регламент:	
1.1	типы зон:	Т-3
1.2	подтипы зон:	Т-3
2	Строительный регламент	
2.1	границы застройки	см. чертеж 42.21-00.ГМ-4 «Детальный план»
2.2	линии регулирования застройки*	3 м от территории транспортных коммуникаций
2.3	высота застройки*	до 6 м
2.4	коэффициент застройки*	для общественных территорий: см. стр. 50;
2.5	коэффициент плотности застройки*	для общественных территорий: см. стр. 50;
	* градостроительными регламентами Детального плана в границах функциональной зоны Т-3 допускается размещение капитальных и некапитальных зданий и сооружений общественного назначения. При размещении данных объектов необходимо руководствоваться требованиями, определенными для функциональной зоны О-2	
3	Специальный регламент	не устанавливается

РПО 3.1, левобережная часть Августовского канала



РПО 3.2, правобережная часть Августовского канала

Рисунок 20.4 – Схема РПО 3, «Территории природного комплекса»

Таблица 20.4. Режимы и регламенты Детального плана, установленные в соответствии с РПО 3 (Рисунок 20.4).

Регламенты в границах РПО 3.1 (Рисунок 20.5)		
1	Функциональный регламент:	
1.1	типы зон:	Р-1, Р-2, Р-3, Л-1, Т-1
1.2	подтипы зон:	Р-1.1, Р-1.2, Р-2.1, Р-2.2, Р-3, Л-1.1, Т-1.6
2	Строительный регламент	не устанавливается
3	Специальный регламент	
3.1	по сохранению историко-культурного наследия	территория РПО частично расположена в охранный зоне и зоне охраны ландшафта ИКЦ «Августовский канал» (шифр 410Г000146); на территории РПО расположены археологические объекты «Домбровка5», «Черток2», «Черток3», «Черток4», «Черток6»; осуществление деятельности согласно проекту «Корректировка проекта зон охраны и режимов их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал»
3.2	по охране и использованию ценной растительности и рельефа	максимальное сохранение естественного ландшафта и рельефа местности, имеющейся растительности (с учетом перспективного благоустройства территории)
3.3	по благоустройству участка	применение системного подхода в благоустройстве территории; расположение территорий с большим уровнем благоустройства вблизи мест туристического притяжения, а также компактно вдоль канала; использование малых архитектурных форм (в границах зоны охраны ИКЦ осуществляется по согласованию с Министерством культуры) использование элементов ландшафтного дизайна (в границах зон охраны ландшафта ИКЦ – без изменения характера ландшафта); создание пешеходных путей, велосипедных маршрутов, видовых площадок; размещение вдоль Августовского канала системы пристаней и причалов; организация подходов к берегу Августовского канала;

3.4	по сохранению видовых перспектив и панорам	сохранение видового раскрытия на Августовский канал; обустройство видовых площадок
3.5	по организации туризма	формирование системы рекреационных территорий различной тематической направленности; развитие туристических маршрутов; формирование прогулочных зон тихого отдыха
3.6	по освоению территории	в соответствии с проектом «Корректировка проекта зон охраны и режимов их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал»



Рисунок 20.5 – Схема РПО 3.1, «Левобережная часть Августовского канала»

Регламенты в границах РПО 3.2 (Рисунок 20.6)		
1	Функциональный регламент:	
1.1	типы зон:	P-1, P-2, T-1
1.2	подтипы зон:	P-1.1, P-1.2, P-2.1, P-2.2, T-1.6
2	Строительный регламент	не устанавливается
3	Специальный регламент	
3.1	по сохранению историко-культурного наследия	территория РПО частично расположена в охранный зоне и зоне охраны ландшафта ИКЦ «Августовский канал» (шифр 410Г000146); на территории РПО расположены археологические объекты «Домбровка5», «Черток1», «Соници1»; на территории РПО расположены фортификационные сооружения 68-го Гродненского укрепрайона (шифр 412Д000676); осуществление деятельности согласно проекту «Корректировка проекта зон охраны и режимов их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал»
3.2	по охране и использованию ценной растительности и рельефа	максимальное сохранение естественного ландшафта и рельефа местности, имеющейся растительности (с учетом перспективного благоустройства территории)
3.3	по благоустройству участка	применение системного подхода в благоустройстве территории; использование малых архитектурных форм (в границах зоны охраны ИКЦ осуществляется по согласованию с Министерством культуры); использование элементов ландшафтного дизайна (в границах зон охраны ландшафта ИКЦ – без изменения характера ландшафта); создание пешеходных путей, велосипедных маршрутов, видовых площадок; размещение вдоль Августовского канала системы пристаней и причалов; организация подходов к берегу Августовского канала; организация выходов на островные элементы Августовского канала (по согласованию с Министерством культуры)

3.4	по сохранению видовых перспектив и панорам	сохранение видового раскрытия на Августовский канал; обустройство видовых площадок
3.5	по организации туризма	формирование системы рекреационных территорий различной тематической направленности; развитие туристических маршрутов; формирование туристического маршрута «Фортификационные сооружения 68-го Гродненского укрепрайона» с организацией зон и (или) мест кратковременного отдыха туристов;
3.6	по освоению территории	в соответствии с проектом «Корректировка проекта зон охраны и режимов их содержания историко-культурной ценности «Августовский канал»



Рисунок 20.6 – Схема РПО 3.2, «Правобережная часть Августовского канала»

РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По генплану:	
			первый этап (первоочередные мероприятия) –2025	второй этап (расчетный срок) – полное освоение
НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	чел.	14	14	92
Плотность населения	чел./га	0,04	0,04	0,28
ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории в границах детального планирования:	га/%	332/100	332/100	332/100
Площадь территорий отдельных функциональных зон:				
Жилая, в том числе:	га/%	3,74/1,13	4,43/1,34	8,39/2,53
усадебная застройка, в том числе фольварки	га/%	3,74/1,13	4,43/1,34	8,39/2,53
	га/%	0,21/0,06	2,21/0,67	13,52/4,07
смешанная застройка	га/%	224,02/ 67,48	229,57/ 69,14	268,27/ 80,80
застройка садоводческих товариществ и дачных кооперативов	га/%	73,32/ 22,08	65,57/ 19,75	0,45/ 0,14
Общественно-деловая	га/%	-	0,29/0,09	0,45/0,14
Производственная	га/%	73,32/ 22,08	64,96/ 19,57	-
Рекреационная	га/%	7,80/2,35	8,11/2,45	19,88/5,99
Транспортной инфраструктуры	га/%	7,65/2,31	7,65/2,31	18,52/5,58
Сельскохозяйственная	га/%	0,15/0,04	0,46/0,14	1,36/0,41
Водные поверхности	га/%	1,61/0,49	1,13/0,33	-
Прочие территории	га/%	1,61/0,49	1,13/0,33	-
ЖИЛИЩНЫЙ ФОН				
Общее количество жилищного фонда	тыс. кв. м.	0,80 / 11	0,80 / 11	5,09 / 35
Прирост жилищного фонда	тыс. кв.м / квартир (домов)	-	-	4,35 / 25

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По генплану:	
			первый этап (первоочередные мероприятия) – 2025	второй этап (расчетный срок) – полное освоение
Средняя плотность жилищного фонда	кв.м/га	213	180	607
Жилищный фонд, подлежащий замене (сносу)	тыс. кв.м / квартир (домов)	-	-	0,06 / 1
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	кв.м общей площади / человек	57,1	57,1	55,2
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети, в том числе:	км	0,59	0,59	1,18
магистральные улицы категории Г	км	0,59	0,59	0,59
основных жилых улиц категории Ж	км	-	-	0,34
второстепенные жилые улицы категории З	км	-	-	0,25
Автомобильные парковки для объектов общественного назначения	машино-мест	-	95	430
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	0,03	0,85	0,96
то же при использовании электроэнергии на нужды теплоснабжения	МВт	0,03	1,34	2,51
Суммарное теплопотребление	МВт	0,05	2,40	13,04
Общее газопотребление	млн.куб.м/год	–	0,92	4,98
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	0,01	0,1	0,2
Общее водопотребление	тыс.куб.м/сут	–	0,02	0,09
Объем сточных вод	тыс.куб.м/	–	0,02	0,09

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По генплану:	
			первый этап (первоочередные мероприятия) –2025	второй этап (расчетный срок) – полное освоение
	сут.			
Территория, требующая инженерной подготовки	га	–	–	2,0
Количество твердых коммунальных отходов	тыс.т/год	–	0,03	0,25
ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Озелененность территории	%	80,8	85,2	94,7
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования в границах проектирования	м.кв/чел	-	14786	8182
Площадь санитарно-защитных зон	га	0,7	-	2,2-
Площадь ООПТ	га	38,9	38,9	38,9