СЛОНІМСКІ РАЁННЫ ВЫКАНАЎЧЫ КАМІТЭТ

СЛОНИМСКИЙ РАЙОННЫЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

РАШЭННЕ

РЕШЕНИЕ

7 сентября 2021 г. № 843

г. Слонім, Гродзенская вобласць

г. Слоним, Гродненская область

Об утверждении градостроительного проекта детального планирования

На основании абзаца четвертого части первой пункта 2 статьи 17 Закона Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» Слонимский районный исполнительный комитет РЕШИЛ:

1. Утвердить градостроительный проект детального планирования «Детальный план микрорайона многоэтажной жилой застройки по ул. Евфросиньи Полоцкой в г. Слониме» (прилагается).

2. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

Председатель Г.Б.Хомич

Управляющий делами Е.Н.Мачалина

Слонимский районный исполнительный комитет * Для документов

УТВЕРЖДЕНО
Решение Слонимского районного исполнительного комитета
07.09.2021 № 843

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

«Детальный план микрорайона многоэтажной жилой застройки по ул. Евфросиньи Полоцкой в г. Слониме»

СОСТАВ
градостроительного проекта детального планирования

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ

РАЗДЕЛ I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
Глава 1. Исходные данные для проектирования
Глава 2. Стратегия градостроительного развития территории
Глава 3. Основные проектные решения
§ 1. Функционально-планировочная организация территории
§ 2. Архитектурно-пространственное решение
§ 3. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание
§ 4. Инженерное обеспечение
Глава 4. Первоочередные градостроительные мероприятия
Глава 5. Технико-экономические показатели

РАЗДЕЛ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ
Глава 6. Градостроительные регламенты освоения территории
§ 1. Функциональное зонирование
§ 2. Параметры застройки и использования
§ 3. Формы освоения территории
§ 4. Планировочные ограничения

РАЗДЕЛ III. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ
1. Чертеж «Детальный план»
2. Чертеж «Разбивочный план красных линий»

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ

РАЗДЕЛ I
ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

ГЛАВА 1
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

1. Градостроительный проект детального планирования «Детальный план микрорайона многоэтажной жилой застройки по ул. Евфросиньи Полоцкой в г. Слониме» (далее – ПДП) выполнен в соответствии с ТКП 45-3.01-284-2014 «Градостроительство. Градостроительный проект детального планирования. Основные положения», утвержденным приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 24 марта 2014 г. № 73.

2. Основание для разработки ПДП:

решение Слонимского районного исполнительного комитета от 8 января 2020 г. № 5 «О разработке градостроительной документации»;

генеральный план г. Слонима, утвержденный решением Слонимского районного Совета депутатов от 28 сентября 2017 г. № 162 (далее – генеральный план г. Слонима);

задание на проектирование ПДП от 8 июня 2020 г.

3. Цель ПДП:

уточнение и конкретизация решений генерального плана г. Слонима по функциональному использованию, планировочной организации и застройке проектируемой территории с установлением: красных линий уличной сети, границ функциональных зон, характера обустройства территории, градостроительных регламентов, мероприятий по охране окружающей среды и предотвращению чрезвычайных ситуаций, очередности освоения территории.

4. В ПДП приняты расчетные этапы:

первый расчетный этап – 2024 год;

второй расчетный этап – 2026 год.

В границах ПДП объекты и зоны охраны историко-культурных ценностей отсутствуют.

ГЛАВА 2
СТРАТЕГИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

5. Настоящий ПДП является градостроительным документом детального планирования, определяющим стратегию развития территории, определенной генеральным планом г. Слонима для строительства микрорайона жилой многоквартирной застройки, учреждения здравоохранения.

6. Территория проектируемого микрорайона многоэтажной жилой застройки по ул. Евфросиньи Полоцкой расположена в г. Слониме, административном центре Слонимского района Гродненской области.

В соответствии со схемой комплексной территориальной организации Гродненской области, утвержденной Указом Президента Республики Беларусь от 18 января 2016 г. № 13, г. Слоним относится к категории средних городов Республики Беларусь и является промышленным городом и многофункциональным центром туризма регионального значения.

7. Генеральным планом г. Слонима определена стратегия социально-экономического и территориального развития планировочной структуры и функционального зонирования территорий города до 2030 года, принципы совершенствования качества окружающей среды, развития системы общественного обслуживания, транспортной и инженерной инфраструктуры.

Стратегия развития планировочной структуры г. Слонима базируется на соблюдении исторической преемственности и взаимосвязанном функционально-пространственном развитии внутригородского и внешнего планировочных каркасов. Формирование города, как саморазвивающейся системы, предусматривает развитие жилых, общественных, производственных и озелененных территорий с опережающим развитием инженерно-транспортной инфраструктуры. Пространственное единство будет обеспечено упорядочением планировочного каркаса и закреплением функции ядра общегородского центра как основного объединяющего планировочного элемента структуры города.

8. По генеральному плану г. Слонима в планировочной структуре города выделены 3 расчетно-планировочных района: Центральный (№ 1), Южный (№ 2) и Восточный (№ 3), для каждого из которых определены основные направления перспективного развития.

Проектируемая территория расположена в юго-западной части г. Слонима, отнесена к Южному планировочному району (№ 2) согласно генеральному плану г. Слонима, и ограничена:

с востока – магистральной ул. Евфросиньи Полоцкой (ул. Проектируемая № 1);

с севера – перспективной жилой улицей (участок продолжения ул. Франциска Скорины);

с запада – перспективной жилой ул. Проектируемая № 2;

с юга – перспективной жилой ул. Проектируемая № 3.

Приоритетом развития данной части города является формирование планировочной структуры, обеспечивающей связь микрорайонов между собой, а также удобную доступность центров обслуживания и мест приложения труда.

9. В Южном планировочном районе (№ 2) согласно генеральному плану г. Слонима на перспективу намечено:

дальнейшее развитие многоэтажного многоквартирного и усадебного жилищного строительства;

формирование системы общегородских центров, в том числе объектов придорожного сервиса на въезде в город со стороны городов Ивацевичи и Ружаны;

размещение новых объектов лечебно-оздоровительного и научно-образовательного назначения;

упорядочение и модернизация коммунально-производственных зон;

формирование системы зеленых насаждений общего пользования на основе существующих лесных массивов и водной системы города.

10. В соответствии с функциональным зонированием генерального плана г. Слонима и принятой типологией функциональных зон рассматриваемая территория на перспективу предназначена для размещения жилой многоквартирной (Ж1) и лечебно-оздоровительной (О3-м) застройки.

11. Основной задачей ПДП является определение направлений градостроительного развития микрорайона проектирования с установлением градостроительных требований по использованию и застройке территории в соответствии с регламентами генерального плана г. Слонима.

ГЛАВА 3
ОСНОВНЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

§ 1. Функционально-планировочная организация территории

12. ПДП устанавливает следующую функционально-планировочную организацию проектируемой территории в соответствии с чертежом «Детальный план», приведенным в разделе III «ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ», которая включает:

зону общественной специализированной застройки лечебно-оздоровительного назначения (О3-м);

зону жилой многоквартирной застройки (Ж1), которая включает жилые территории комплексной многоквартирной застройки, на которых

расположены:

многоквартирная многоэтажная жилая застройка (Ж11);

учреждение дошкольного образования (О3-дш);

торгово-бытовая застройка (О3-т);

озелененные территории;

автостоянки и парковки;

улицы, проезды.

§ 2. Архитектурно-пространственное решение

13. ПДП предлагается на территории проектируемого микрорайона размещение многоквартирной многоэтажной жилой застройки квартального типа с формированием выразительных архитектурных комплексов, объединенных общей архитектурно-художественной идеей.

14. Планировочным и композиционным ядром проектируемого микрорайона является общественное пространство, формируемое в центральной части жилой застройки в районе учреждения дошкольного образования и торгово-бытового объекта, на которое ориентированы основные планировочные направления и связи. На территории планируемого общественного пространства предлагается создание озелененной зоны отдыха и досуга, со спортивными и детскими площадками, скамейками, малыми формами, цветниками.

15. ПДП предусмотрено размещение на проектируемой территории учреждения здравоохранения мощностью 230 посещений в смену (взрослое, детское, стоматологическое отделение) для достижения нормативного показателя обеспеченности населения г. Слонима данными объектами (23 посещений в смену на 1000 жителей) в соответствии с решениями генерального плана г. Слонима. Земельный участок учреждения здравоохранения расположен в соответствии с функциональным зонированием генерального плана г. Слонима на пересечении улиц Евфросиньи Полоцкой и Проектируемая № 1 согласно чертежу «Детальный план», приведенному в разделе III «ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ». Площадка занимает доминирующее положение и имеет хорошую транспортную и пешеходную доступность, а также расположена напротив существующего торгово-бытового объекта и жилой застройки.

16. На основании выполненного в составе ПДП анализа обеспеченности населения объектами социально-гарантированного обслуживания с учётом прилегающих территорий выявлено, что нормативная потребность перспективного населения в учреждениях дошкольного образования будет обеспечена при условии размещения в границах проектирования учреждения дошкольного образования на 260 мест. Участок для размещения данного объекта расположен в центральной части микрорайона и имеет хорошую пешеходную доступность.

17. По обеспеченности учреждениями общего среднего образования для ПДП принято во внимание, что в городе существует резерв школьных мест. С целью рационального использования городских ресурсов ПДП предлагается организовать подвоз учащихся к резервным местам, а также использовать в радиусе пешеходной доступности существующий объект в микрорайоне «Новый газопровод» и запроектированный объект в микрорайоне «Юго-Запад».

18. На последующих стадиях проектирования следует учесть эстетические требования к экспонируемым территориям вдоль улиц Евфросиньи Полоцкой, Проектируемая № 1, Проектируемая № 2 и Проектируемая № 3.

§ 3. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание

19. По развитию улично-дорожной сети предусматривается:

строительство местной сети улиц проектируемого микрорайона, которая представлена жилыми улицами для обслуживания размещаемой застройки – Проектируемая № 1, Проектируемая № 2 и Проектируемая № 3 согласно чертежу «Разбивочный план красных линий», приведенному в разделе III «ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ».

Обеспечение местами постоянного хранения автотранспорта для населения многоквартирной застройки решается на наземном уровне вне жилых дворов, на междворовых территориях и в красных линиях проектируемых улиц.

Организация уличной и внутриквартальной сети велодорожек на проектируемой территории проработана с учетом включения ее в структуру общегородской сети велодвижения.

Транспортное обслуживание проектируемого микрорайона городским пассажирским транспортом будет осуществляться маршрутами автобусов, проходящими по ул. Евфросиньи Полоцкой и ул. Проектируемая № 2.

§ 4. Инженерное обеспечение

20. По инженерному обеспечению. Потребуется разработка проекта вертикальной планировки с выполнением площадочных инженерно-геологических изысканий и проекта инженерной подготовки территории, где в составе и объеме мероприятий должны быть определены планировочные территории, обеспечивающие отвод поверхностных и хозяйственно-бытовых сточных вод с допустимым уклоном в существующие городские системы бытовой и дождевой канализаций.

21. Водоснабжение. Подключение к городской кольцевой сети водопровода Ø300 мм по ул. Евфросиньи Полоцкой с прокладкой водопровода Ø300 мм по ул. Проектируемая № 1 – ул. Проектируемая № 2

– ул. Проектируемая № 3, образуя кольцевую питающую сеть проектируемого микрорайона, обеспечивающую пожаротушение и хозяйственно-питьевое водоснабжение. Проложить внутриквартальную перемычку Ø200 мм. Строительство, при необходимости, домовых или групповых повысительных насосных станций.

22. Бытовая канализация. Проложить сборный коллектор Ø300 мм по ул. Евфросиньи Полоцкой с подачей стоков в приемную камеру канализационного насосной станции (далее – КНС) № 16 на территории микрорайона «Юго-Запад», уличные, внутриквартальные и площадочные сети бытовой канализации Ø150 – Ø250 мм. При необходимости выполнить реконструкцию существующей КНС №16 с установкой насосного оборудования большей производительности или дополнительных насосных агрегатов.

23. Дождевая канализация. Сооружение закрытой системы дождевой канализации для всей проектируемой территории с выпуском поверхностных сточных вод в существующие коллекторы Ø1000 – Ø1400 мм по ул. Франциска Скорины и Ø800 мм по ул. Евфросиньи Полоцкой. Проложить уличные сети дождевой канализации Ø600 – Ø800 мм по ул. Евфросиньи Полоцкой – ул. Франциска Скорины, Ø500 – Ø600 мм по ул. Проектируемая № 1, Ø400 – Ø600 мм по ул. Проектируемая № 2 – ул. Проектируемая № 3, внутриквартальные сети Ø300 – Ø600 мм. На сетях дождевой канализации территорий автостоянок и объектов, для которых регламентирована очистка поверхностных сточных вод, предусмотреть строительство локальных очистных сооружений.

24. Теплоснабжение. Необходимо выбрать источник теплоснабжения с вариантами использования природного газа, комбинированных вариантов, а также варианта с электроотоплением (поквартирное, домовые электрокотельные) и установкой электрических водонагревателей для нужд горячего водоснабжения.

Вариант 1. Строительство газовой котельной мощностью 12 МВт с размещением на территории коммунальной зоны микрорайона «Юго-Запад» (гаражно-потребительский кооператив «Заозерный» г. Слонима). От котельной проложить питающую тепловую сеть 2×Ø325 мм по ул. Евфросиньи Полоцкой с вводами 2×Ø219 – 2×Ø159 мм на территории комплексов новой многоквартирной жилой застройки. Квартальные тепловые сети проложить 2×Ø219 –2×Ø89 мм. Предусмотреть перемычку 2×Ø325 мм с тепловой сетью 2×Ø377мм по ул. Евфросиньи Полоцкой.

Вариант 2. Электроотопление (поквартирное, домовые электрокотельные) с установкой электрических водонагревателей на нужды горячего водоснабжения.

25. Электроснабжение. *Вариант 1 со строительством газовой котельной на нужды теплоснабжения.* Сооружение системы

электроснабжения на напряжении 10/0,4 кВ с необходимым количеством трансфрматорной подстанции (далее – ТП) 10/0,4 кВ (ТП1 с РУ-10 кВ – ТП6). Питание проектируемой ТП1 с РУ-10 кВ выполнить двумя КЛ 10 кВ от ПС 110/35/10 кВ «Слоним Южная», ТП2 – ТП6 от ТП1 с РУ-10кВ.

Вариант 2 с электроотоплением (поквартирное, домовые электрокотельные) и установкой электрических водонагревателей для нужд горячего водоснабжения. Сооружение РТП1 с питанием двумя КЛ 10 кВ от ПС 110/35/10 кВ «Слоним Южная», ТП7 с РУ-10 кВ с питанием двумя КЛ 10 кВ от РТП1 и необходимое количество ТП 10/0,4 кВ (ТП2 – ТП6, ТП8 – ТП19). Предусмотреть связи КЛ 10 кВ между проектируемыми ТП 10/0,4 кВ и увязку с существующей схемой электроснабжения 10 кВ проектируемого микрорайона. Существующие транзитные кабельные и воздушные линии электропередач (далее – ЛЭП) 10 кВ подлежат выносу в красные линии проектируемых улиц, воздушные ЛЭП перевести в кабельное исполнение.

26. Газоснабжение. Газоснабжение проектируемой многоквартирной жилой застройки не предусматривается. На нужды пищеприготовления предусмотрена установка электроплит.

Предусматривается строительство газовой котельной на нужды теплоснабжения. Газоснабжение проектируемой котельной выполнить от городского газопровода высокого давления Ø325 мм (Р=0,6 МПа) с прокладкой газопровода высокого давления Ø133 мм и сооружением объектной газорегуляторного пункта (шкафного газорегуляторного пункта).

27. Телефонизация. Удовлетворение потребности объектов в телефонной связи предлагается выполнить от автоматической телефонной станции № 5, существующих сетей телефонной канализации по ул. Евфросиньи Полоцкой с прокладкой новых сетей телефонной канализации ТК1-4 по проектируемым улицам. Предусматривается использование новых технологий с обеспечением услуг связи в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет) и выполнение распределительных сетей волоконно-оптическим кабелем.

28. Радиофикация. Для информирования населения об угрозе возникновения и о возникновении чрезвычайных ситуаций в жилых и общественных зданиях предусмотреть размещение эфирных радиоприемников в многоквартирных жилых домах в каждой квартире, в общественных зданиях – в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации.

29. Телефикация. Город находится в зоне приема телевизионных программ, входящих в состав общедоступного пакета программ от радиотелевизионной передающей станции в д. Новая Стража.

Предусматривается использование пассивных оптических сетей (PON), сетей нового поколения (NGN/IMS), с обеспечением услуг связи, передачи речи, данных и мультимедиа в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет).

ГЛАВА 4
ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

30. В связи с востребованностью новых территорий в рамках реализации программы жилищного строительства планируемый период освоения проектируемого микрорайона предусмотрен до 2026 года.

31. ПДП устанавливается следующая очередность освоения проектируемого микрорайона:

первый расчетный этап – 2024 год;

второй расчетный этап– 2026 год.

32. На первом расчетном этапе реализации ПДП предлагается следующее (по жилищному фонду):

новое многоквартирное жилищное строительство в объеме – 55,0 тысячи м^2 общей площади (ориентировочно 785 квартир), представленное многоэтажными многосекционными домами. Рекомендуемая высота застройки – 6–10 этажей.

Население на первом расчетном этапе составит 1,8 тысячи человек.

Этапы реализации и границы участка территории первоочередного освоения проектируемого микрорайона могут уточняться в зависимости от наличия инвестиций и необходимости решения тех или иных задач.

Граница первого этапа реализации ПДП нанесена на чертеже «Детальный план», приведенном в разделе III «ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ».

ГЛАВА 5
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

33. На основании принятого функционально-планировочного решения в ПДП определены основные технико-экономические показатели.

Основные технико-экономические показатели

таблица

Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение	Проектные предложения	В том числе 1 этап
1. Население				
Численность населения	тысяч человек	-	4,7	1,8
Плотность населения	человек/га	-	190	-
2. Территории				

Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение	Проектные предложения	В том числе 1 этап
Территории в границах проектных работ, в том числе:	га	30,0	30,0	30,0
	%	100,0	100,0	100,0
жилые	га	-	23,0	7,5
	%	-	76,7	25,0
общественные	га	-	1,0	-
	%	-	3,4	-
улицы, дороги	га	1,2	6,0	-
	%	4,0	19,9	-
неблагоустроенные озелененные территории	га	28,8	-	-
	%	96,0	-	-
3. Многоквартирный жилищный фонд				
Общее количество многоквартирного жилищного фонда	тысяч м^2 общей площади квартир	-	142,0	55,0
	число квартир	-	2030	785
Плотность жилой многоквартирной застройки	м^2 общей площади квартир/га	-	5749	-
Обеспеченность населения жилищным фондом	м^2/человек	-	30,0	30,0
4. Общественная застройка				
Общая площадь застройки, в том числе:	тысяч м^2	-	6,0	-
торговый центр	тысяч м^2	-	3,0	-
учреждение здравоохранения	тысяч м^2	-	3,0	-
Численность работающих	тысяч человек	-	0,27	-
5. Социальная инфраструктура				
Учреждение дошкольного образования	мест	-	260	-
	мест/тысячу жителей постоянного населения	-	55	-
Учреждения общего среднего образования	мест	-	*	-
	мест/тысячу жителей постоянного населения	-	*	-
Спортивные залы общего пользования	м^2 площади пола	-	*	-
	м^2 площади пола/ тысячу жителей	-	*	-

Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение	Проектные предложения	В том числе 1 этап
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	$м^2$ площади пола	-	329	-
	$м^2$ площади пола /тысячу жителей	-	70	-
Спортплощадки	га	-	0,7	-
Библиотеки	тысяч томов	-	*	-
	тысяч томов/ тысячу жителей	-	*	-
Поликлиники	посещений / смена	-	260	-
	посещений в смену/ тысячу жителей	-	23	-
Аптеки	объект 1 на структурно-планировочный элемент	-	2	1
Продовольственные магазины	$м^2$ торговой площади	-	423	-
	$м^2$ торговой площади / тысячу жителей	-	90	-
Непродовольственные магазины	$м^2$ торговой площади	-	611	-
	$м^2$ торговой площади/ тысячу жителей	-	130	-
Предприятия общественного питания	посетителей мест	-	136	-
	посетителей мест / тысячу жителей	-	29	-
Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	-	7	-
	рабочих мест / тысячу жителей	-	1,5	-
Бани, сауны	мест	-	*	-
	мест / тысячу жителей	-	*	-
Бассейны	$м^2$ зеркала воды	-	*	-
	$м^2$ зеркала воды / тысячу жителей	-	*	-

Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение	Проектные предложения	В том числе 1 этап
Отделение сбербанка	филиал 1 на структурно-планировочный элемент	-	1	-
Отделение связи	объект 1 на 6,0 тысяч жителей	-	*	-
6. Инженерно-транспортная инфраструктура				
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	30,0	30,0
Протяженность уличной сети, всего	км	0,7	2,16	0,7
в том числе по категориям в соответствии с таблицей 11.1 ТКП 45-3.01-116-2008 «Градостроительство. Населенные пункты. Нормы планировки и застройки», утвержденного приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 28 ноября 2008 г. № 439:				
городского значения	км	-	-	-
магистральные улицы средних и малых городов (кат. В)	км	0,7	0,7	0,7
местного значения	км	-	1,46	-
Автомобильные парковки	машино-мест	-	2115	785
Автомобильные стоянки	машино-мест	-	-	-
Общее водопотребление	тысяч $м^3$/сутки	-	1,214	0,416
Объем сточных вод	тысяч $м^3$/сутки	-	1,214	0,416
Количество номеров (портов) телефонной связи	тысяч номеров (портов)	-	2,080	0,785
Количество твердых коммунальных отходов	тысяч тонн/год	-	2,46	0,73
Теплоснабжение:				
Вариант 1				

Наименование показателей	Единица измерения	Существующее положение	Проектные предложения	В том числе 1 этап
суммарная электрическая нагрузка	МВт	-	3,17	1,0
суммарное теплопотребление, в том числе:	МВт	-	10,8	3,6
от групповой котельной	МВт	-	10,8	10,8
расход газа	тысяч $м^3$/год	-	2756	913
Вариант 2				
суммарная электрическая нагрузка	МВт	-	13,3	4,6
суммарное теплопотребление	МВт	-	-	-
расход газа	тысяч $м^3$/год	-	-	-
7. Охрана окружающей среды				
Озелененность территории	%	96	33	33
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования	$м^2$/человека	-	*	*
Площадь санитарно-защитных зон	га	0,2	0,2	0,2
8. Охрана среды материальных недвижимых ценностей	-	-	-	-

* Обеспечивается на сопредельных территориях.

РАЗДЕЛ II
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГЛАВА 6
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

34. ПДП уточняет и детализирует градостроительное зонирование и регламенты, установленное генеральным планом г. Слонима. Тип функционального назначения определяется по приоритетному использованию, что не исключает другого назначения, соответствующего тем же градостроительным параметрам, но более востребованного.

§ 1. Функциональное зонирование

35. В соответствии с функциональным зонированием генерального плана г. Слонима в границах проектирования представлены территории следующих типов функциональных зон:

зона жилой многоквартирной застройки (Ж1);

зона общественной специализированной застройки лечебно-оздоровительного назначения (О3-м).

ПДП уточнены границы функциональных зон генерального плана г. Слонима. Это связано с определением проектных красных линий улиц и установлением границ земельных участков.

Типология функционального зонирования в границах ПДП принята в соответствии с типологией генерального плана г. Слонима с применением буквенных индексов и представлена следующими типами и подтипами функциональных зон:

зоной общественной специализированной застройки лечебно-оздоровительного назначения (О3-м) – подтип общественной зоны в соответствии с генеральным планом г. Слонима;

зоной жилой многоквартирной застройки (Ж1), (средняя плотность 4500-6000 м кв. общей площади / га), которая включает жилые территории комплексной многоквартирной застройки, на которых расположены:

многоквартирная многоэтажная жилая застройка (Ж11), (6 и более этажей);

учреждение дошкольного образования (О3-дш);

торгово-бытовая застройка (О3-т);

озелененные территории;

автостоянки и парковки;

улицы, проезды.

Функциональное зонирование ПДП определено на уровне планировочных элементов в соответствии с типологией и кадастровым обозначением функциональных зон ПДП.

Структура функционально-планировочного зонирования и кадастровое обозначение типологии проектируемого микрорайона представлена на чертеже «Детальный план», приведенном в разделе III «ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ».

Выделенные территории планировочных элементов являются участками перспективного освоения в соответствии с установленной функцией (жилой застройки многоквартирного многоэтажного типа и общественной специализированной застройки, а также социально-гарантированных объектов обслуживания).

36. ПДП предлагается на территории зоны жилой многоквартирной застройки (Ж1) размещение многоквартирной многоэтажной жилой

застройки (Ж11) квартального типа. Рекомендуемая этажность 6–10 этажей.

37. Виды объектов для размещения в функциональных зонах.

В жилых и общественных зонах перечень объектов, разрешенных к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) необходимо принимать для каждого из типов указанных функциональных зон в соответствии с таблицами генерального плана г. Слонима.

§ 2. Параметры застройки и использования

38. Параметры застройки и использования проектируемой территории устанавливаются исходя из регламентов генерального плана г. Слонима, требований строительных, санитарных, противопожарных, природоохранных и других норм, ориентированы на повышение инвестиционной привлекательности этих территорий. Характеризуются соответствующими показателями для территорий различного функционального назначения.

39. Зона жилой многоквартирной застройки (Ж1).

Соотношение различных видов застройки:

доля территорий комплексной жилой многоквартирной застройки – более 60 %;

доля территорий нежилого назначения (объектов общественного назначения и производственно-коммунальных объектов) – до 40 %.

40. Зона жилой многоквартирной застройки (Ж1) на проектируемой территории включает жилые территории комплексной многоквартирной застройки, на которых расположены:

многоквартирная многоэтажная жилая застройка (Ж11);

учреждение дошкольного образования (О3-дш);

торгово-бытовая застройка (О3-т);

озелененные территории;

автостоянки и парковки;

улицы, проезды.

41. Плотность многоквартирного жилищного фонда (расчетный показатель по ПДП):

проектная – 5749 м кв. общей площади/га.

Плотность населения (расчетный показатель по ПДП):

проектная – 190 человек/га.

42. Жилищная обеспеченность (расчетный показатель по ПДП):

проектная – 30,0 м кв./человека;

на первый расчетный этап (2024 год) – 30,0 м кв./человека.

43. Показатели интенсивности строительного использования участка:

коэффициент застройки – 0,15 – 0,25;

коэффициент плотности застройки – 0,9 – 1,1;

высота застройки – 6–10 этажей;

процент застроенности (%) – 15 – 45;

процент озелененности (%) – 25 – 50.

44. Общественные зоны и объекты специализированного назначения (ОЗ):

ОЗ-м – зона общественная специализированная лечебно-оздоровительного назначения (№ 1 по экспликации чертежа «Детальный план» раздела III «ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ»).

Размещение учреждения здравоохранения запланировано в соответствии с функциональным зонированием генерального плана г. Слонима на пересечении улиц Евфросиньи Полоцкой и продолжения Франциска Скорины (отдельно стоящий объект – второй расчетный этап).

ОЗ-т – торгово-бытовая застройка (№ 3 по экспликации чертежа «Детальный план» раздела III «ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ»).

ПДП в проектируемом микрорайоне предлагается размещение торгово-бытового объекта для постоянно проживающего населения (отдельно стоящий объект – второй расчетный этап). В соответствии с регламентами генерального плана г. Слонима данный объект является приоритетным для размещения в зоне жилой многоквартирной застройки.

ОЗ-дш – территория учреждения дошкольного образования (№ 4 по экспликации чертежа «Детальный план» раздела III «ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ»). В соответствии с нормативной потребностью на территории микрорайона проектом предусмотрено размещение учреждения дошкольного образования на 260 мест (отдельно стоящий объект – второй расчетный этап).

Показатели интенсивности строительного использования участка объектов специализированного назначения (ОЗ):

коэффициент застройки – 0,1–0,3;

коэффициент плотности застройки – 0,2–0,6;

высота застройки – 2–3 этажа;

процент застроенности – до 50 %;

процент озелененности – 25 %.

45. Градостроительные параметры по конкретным объектам строительства, которые представлены в проектных предложениях на территории проектируемого микрорайона, должны подробно устанавливаться по итогам разработки проекта застройки микрорайона или квартала жилой застройки.

46. Транспортное обслуживание.

ПДП установлена классификация основных магистралей и определена структура улично-дорожной сети проектируемого микрорайона

в увязке с прилегающими территориями и решениями генерального плана г. Слонима.

Схема уличной сети и транспортного обслуживания, поперечные профили улиц проектируемого микрорайона и разбивочный план красных линий представлены на чертеже «Разбивочный план красных линий», приведенном в разделе III «ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ».

47. Инженерная инфраструктура.

Обеспеченность централизованной инженерной инфраструктурой общественной и жилой застройки – 100 %.

§ 3. Формы освоения территорий

48. Формы освоения свободной территории устанавливаются через сопоставление существующего использования и застройки зоны или участка и нормативных параметров и регламентов.

ПДП устанавливается структура по формам освоения проектируемого микрорайона, в соответствии с которой выделены следующие режимы:

режим – «Новое освоение» – «освоение новых территорий», резервных земель и осуществление на них строительства в соответствии с установленным генеральным планом г. Слонима функциональным использованием территории проектируемого микрорайона и градостроительными регламентами:

жилой многоквартирной застройки (Ж1);

общественной специализированной застройки (О3).

§ 4. Планировочные ограничения

49. Система планировочных ограничений устанавливается с помощью типов «регулирующих зон», которые выполняют задачу управления функциональными зонами и являются дополнительным обосновывающим фактором для основных регламентов застройки.

50. На градостроительное освоение проектируемой территории оказывают влияние следующие типы планировочных ограничений:

зоны структурно-планировочных элементов (устанавливаются в границах планировочных поясов, районов, планировочного каркаса города);

зоны природоохранные (устанавливаются для особо охраняемых природных территорий, охранных зон водозаборов);

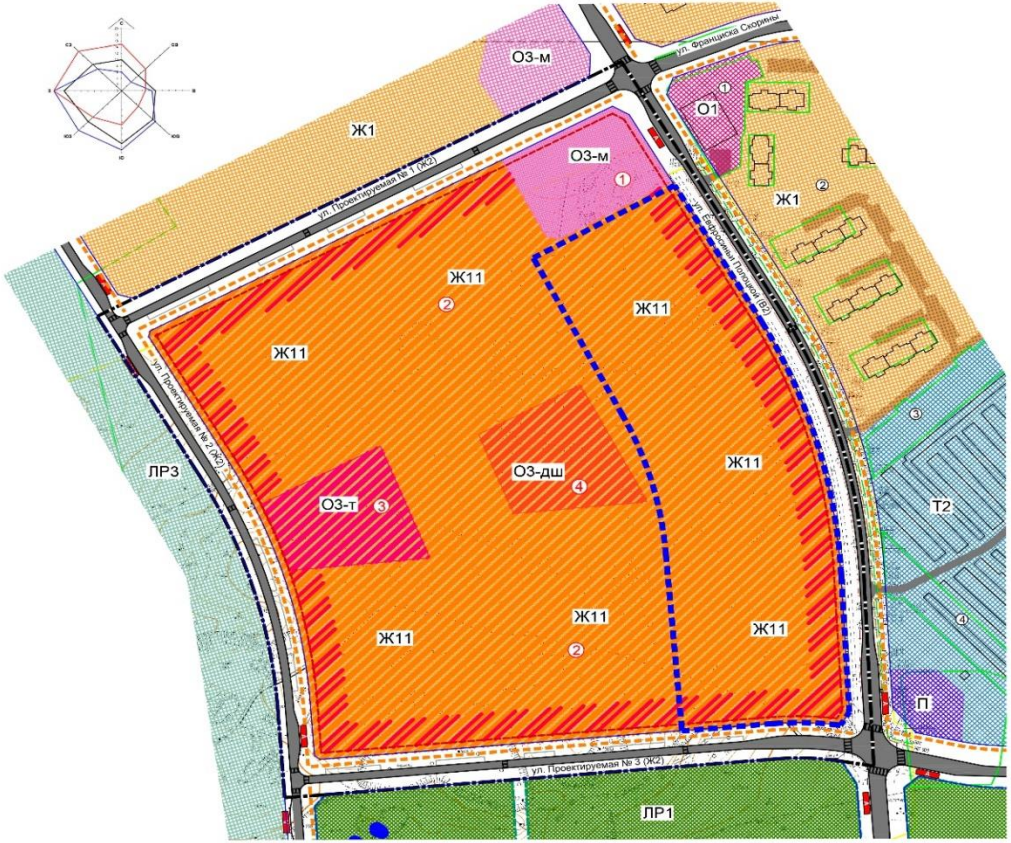
зоны санитарно-защитные и зоны санитарных разрывов (устанавливаются от предприятий, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду);

зоны транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций (устанавливаются в границах красных линии улиц, охранных зон, технических коридоров инженерных сетей);

линии регулирования застройки (устанавливаются для застраиваемых территорий жилой и общественной застройки).

РАЗДЕЛ III. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1.Чертеж «Детальный план»



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница детального плана
- Проектные красные линии
- Линии регулирования застройки
- Граница землепользований
- Граница первого этапа реализации
- Велодорожки
- Граница озелененных территорий общего пользования

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

1. Объект лечебно-оздоровительного назначения
2. Жилая многоквартирная многоэтажная застройка
3. Объект торгово-бытового назначения
4. Детский сад на 260 мест

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НА ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ:

1. Объект торгового-бытового назначения
2. Жилая многоквартирная многоэтажная застройка
3. Участок для строительства(устройства) автостоянки
4. Гаражи (ГК "Заозёрный" на 1186 м/мест)

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ:

ОЗ-м Зона общественной специализированной застройки лечебно-оздоровительного назначения

Ж1 Зона жилой многоквартирной застройки, которая включает жилые территории комплексной многоквартирной застройки, на которых расположены:

Ж11 - территории жилой многоквартирной многоэтажной застройки

ОЗ-т - территория торгово-бытовой застройки*

ОЗ-дш - территория учреждения дошкольного образования*
- озелененные территории
- автостоянки и парковки
- улицы-проезды

Зона приоритетного размещения общественных функций (встроенно-пристроенных объектов общественного назначения)

*Примечание:
Расположение участков для размещения данных объектов строительства является рекомендательным. Границы участков и объектов подлежат уточнению в составе архитектурно-строительных проектов (на следующих стадиях проектирования).

ТЕРРИТОРИИ ЗА ГРАНИЦАМИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

Ж1 - жилой многоквартирной застройки
О1 - общественной застройки
Т2 - мест хранения автомобильного транспорта
П - коммунально-складской застройки
ЛР-1 - насаждений общего пользования
ЛР-3 - насаждений специального назначения

2. Чертеж «Разбивочный план красных линий

Координаты точек		
№ точки	координата X	координата Y
1	5872491.04	1273161.21
2	5872501.16	1273178.45
3	5872505.21	1273199.27
4	5872497.46	1273221.94
5	5872483.46	1273227.33
6	5872476.65	1273209.63
7	5872471.01	1273196.16
8	5872464.26	1273182.40
9	5872442.63	1273180.03
10	5872434.79	1273194.24
11	5872453.48	1273226.17
12	5872469.00	1273231.52
13	5872255.39	1272737.14
14	5872260.45	1272745.77
15	5872268.05	1272758.70
16	5872264.17	1272772.48
17	5872239.55	1272758.04
18	5872234.30	1272786.59
19	5872229.03	1272785.09
20	5872113.71	1272852.81
21	5872104.80	1272837.28
22	5872099.53	1272828.66
23	5871886.37	1272894.87
24	5871887.08	1272904.84
25	5871888.36	1272922.80
26	5871840.35	1272926.23
27	5871836.59	1272930.66
28	5871816.73	1272909.80
29	5871791.31	1272901.67
30	5871792.02	1272911.64
31	5871793.09	1272926.60
32	5871803.92	1272935.85
33	5871869.81	1273314.87
34	5871851.87	1273316.42
35	5871836.93	1273317.71
36	5871868.35	1273374.12
37	5871880.65	1273381.71
38	5871834.84	1273375.17
39	5871813.81	1273387.93
40	5871847.21	1273390.52
41	5871844.36	1273403.77
42	5871843.95	1273403.79
43	5871814.44	1273405.68
44	5871808.56	1273406.09
45	5871861.47	1273438.37
46	5871835.70	1273444.06
47	5871821.03	1273440.91
48	5871810.14	1273428.29
49	5872012.10	1273374.36
50	5872013.21	1273394.33
51	5872014.16	1273411.31
52	5872250.87	1273302.22
53	5872261.00	1273319.47
54	5872269.61	1273334.13
55	5872469.57	1273160.37
56	5871884.66	1273418.55

Условные обозначения

- граница проектирования
- красная линия проектируемая
- ось красных линий проектируемая
- 32 точка начала и/или конца отрезка