

Областное государственное унитарное проектное предприятие

"Институт ВИТЕБСКГРАЖДАНПРОЕКТ"

Объект ПРОЕКТ ДЕТАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ КВАРТАЛА
ЗАСТРОЙКИ ПО УЛ. ФЕЛИКСА ДЗЕРЖИНСКОГО
В Г. ОРШЕ

Стадия Детальный план

Раздел 1 ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Книга 1 ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Шифр 94.23

Марка ПЗ

Витебск, 2024 г.

Областное государственное унитарное проектное предприятие
"Институт ВИТЕБСКГРАЖДАНПРОЕКТ"

Заказ: № 94.23

Заказчик: Оршанский районный исполнительный комитет

Объект: **"Проект детальной планировки квартала застройки по ул. Феликса Дзержинского в г. Орше"**

Стадия: Детальный план

Раздел 1: **Пояснительная записка**

Книга 1: Основные положения.
Градостроительные регламенты

Заместитель директора по идеологии
и производству

Е.Н. Нестеренко

Главный архитектор предприятия

А. А. Зафатаев

Главный архитектор проекта

С.Н. Рыбакова

Витебск, 2024 г.

І. СТРАТЕГИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Общие положения

Детальный план выполнен на основании задания на проектирование, утвержденного председателем Оршанского районного исполнительного комитета и Решения Оршанского районного исполнительного комитета от 17 июля 2023 г. № 1370 "О разработке градостроительного проекта детального планирования", генерального плана г. Орша.

Согласно генеральному плану, г. Орша территория, отведенная под проект детального планирования квартала застройки, находится в северо-западной части г. Орша в пределах городской черты и располагается в периферийной зоне, недалеко от железнодорожной станции Орше-Центральная - узловая станция Минского отделения Белорусской железной дороги. Железнодорожная станция Орша-Центральная является крупнейшим транспортно-логистическим и пассажирским комплексом Республики Беларусь и расположена на пересечении важнейших транспортных магистралей.

На территории проектируемого квартала находится жилые многоквартирные дома (4-5 этажей, 7-9 этажей), детский сад №41, усадебная жилая застройка.

Существующая жилая усадебная застройка подлежит сносу в соответствии с утвержденным генеральным планом г. Орша - Внесение изменений в градостроительный проект генеральный план г. Орша (объект 25.19, УП "БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА").

Площадь территории в границах детального плана – 20 га.

Утвержденный детальный план является основанием для регулирования инвестиционных процессов на проектируемой территории и установления градостроительных требований (регламентов) к ее пользованию и застройке.

В определении очередности учитывались потребности г. Орша в развитии жилищного фонда и социальной инфраструктуры, необходимость замены ветхого усадебного жилищного фонда на востребованный в данной части города многоквартирный, транспортного обустройства проектируемой территории.

Ориентировочные сроки реализации проектных решений по этапам:

Период до 2028 г. – I этап реализации (первоочередное освоение)

Период с 2028 -2033 г.– II этап реализации

Исходный год – 2023 г.

Реализация проектных решений детального плана предусмотрена в два этапа до 2033 года и включает утверждаемую и обосновывающую части.

При разработке детального плана были использованы следующие документы и материалы:

– Генеральный план г. Орша;

– Исходно-разрешительные документы и материалы инженерно-геодезических и инженерно-геологических изысканий.

Графическая часть проекта выполнена на топографической съемке в М1:1000 (УП "Институт Витебскгражданпроект", 2023 г.), дополнена натурными исследованиями и материалами, предоставленными землеустроительной службой г. Витебска.

Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.	94.23 ОП	Лист
										3

Участок характеризуется следующими климатическими и геологическими условиями:

Климатический район	- II В
Нормативная снеговая нагрузка	- 1,2 кПа
Нормативная ветровая нагрузка	- 0,23 кПа
Расчётная температура наружного воздуха	- -25°С

Проектные работы выполнены в соответствии с СН 3.01.02-2020 "Градостроительные проекты общего, детального и специального планирования", СН 3.01.03-2020 "Планировка и застройка населенных пунктов", СН 3.03.06-2022 Улицы населенных пунктов.

2.Цели градостроительного освоения территории

Целью градостроительного развития проектируемой территории является сохранение и развитие ее социально – экономического потенциала, ландшафтного и пространственного своеобразия, создание для населения безопасной, безбарьерной, благоприятной и разнообразной среды жизнедеятельности населения.

Основные задачи освоения данной территории заключаются в следующем:

- установление градостроительных регламентов (режимов) использования территории в увязке с общей идеей пространственно-планировочного и функционального развития города;
- разработка предложений по планировочной организации и функциональному зонированию квартала;
- повышение эффективности использования территории города;
- упорядочение функционального зонирования, развитие и взаимодействие отдельных планировочных зон;
- реализация жилищной политики и повышения жизненного уровня населения;
- создание для населения безопасной, безбарьерной, благоприятной для жизнедеятельности среды;
- создание оптимальных условий проживания и отдыха населения;
- повышение архитектурно-эстетического облика города.

Сопутствующей целью градостроительного развития проектируемой территории является развитие ее инвестиционной привлекательности и свободы выбора формы созидательной деятельности.

Основные положения детального плана подлежат конкретизации и уточнения на последующих стадиях строительного проектирования без корректировки документа в целом.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Лист	94.23 ОП								
4		Дата	Подпись	№ док.	Лист	Колич	Изм.		

3.1 Положение проектируемого района

Территория детального плана расположена в северо-западной части г. Орша в пределах городской черты.

Планировочными ограничениями (границами) являются:

с южной стороны – ул. Василия Молокова, ул. Михаила Фрунзе;

с западной стороны – ул. Олега Кошевого, пер. Феликса Дзержинского;

с восточной стороны – ул. Инженерная;

с северной стороны – ул. Феликса Дзержинского.

В границы детального плана входят все улицы, ограничивающие территорию разработки ПДП, а также часть территории вдоль улиц.

В 200 м севернее ул. Феликса Дзержинского расположена железнодорожная станция Орша-Центральная с зданием вокзала. Орша-Центральная узловая станция Минского отделения Белорусской железной дороги. Железнодорожная станция Орша-Центральная является крупнейшим транспортно-логистическим и пассажирским комплексом Республики Беларусь и расположена на пересечении важнейших транспортных магистралей. Здание вокзала является одной из визитных карточек г. Орша и в 2007 году постановлением Совета Министров Республики Беларусь здание Оршанского железнодорожного вокзала наделено статусом историко-культурной ценности.

С северной стороны от ул. Феликса Дзержинского расположен православный Храм Рождества Христова, универсальный рынок «Восточный» ООО «Стилбол» на 100 торговых мест.

3.2 Современное состояние территории

Согласно генеральному плану, г. Орша территория, отведенная под проект детального планирования квартала застройки, находится в северо-западной части г. Орша в пределах городской черты и располагается в периферийной зоне, недалеко от железнодорожной станции Орше-Центральная.

На территории проектируемого квартала находится жилые многоквартирные дома (4-5 этажей, 7-9 этажей), детский сад №41, усадебная жилая застройка.

Большая часть территории занята жилой усадебной застройкой, часть жилых домов заброшена или находится в неудовлетворительном состоянии. На участке имеются инженерные сети и сооружения, гаражи индивидуальных владельцев, хозяйственные постройки, теплицы.

Часть проектируемой территории находится в зоне санитарной охраны существующих водозаборных сооружений, а так же в санитарном разрыве от железной дороги и железнодорожного узла (производственная база).

Историко-культурные ценности и их охранные зоны на проектируемой территории отсутствуют.

Особо охраняемые территории на проектируемом участке, а также на прилегающей территории, отсутствуют.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата	94.23 ОП	Лист
							5

3.3 Планировочные ограничения

Основными планировочными ограничениями на территории квартала являются зоны санитарной охраны водозаборных сооружений, санитарные разрывы железнодорожных сооружений, санитарно-защитная зона рынка.

3.4 Архитектурно-планировочное решение

Утвержденным генеральным планом г. Орша намечен комплекс мероприятий, основу которых составляет эффективность использования сложившихся территорий, совершенствование структуры и качества жилой среды. Архитектурно-планировочное решение проекта учитывает принципы соответствия территории проектируемого жилого микрорайона экологическим, санитарным, эстетическим и другим стандартам городской среды.

В основу структурной и планировочной организации территории проектируемого квартала положены:

- решение генерального плана;
- существующая градостроительная ситуация;
- природно-ландшафтная характеристика района;
- разрабатываемая планировочная документация на территорию района;
- функциональное использование сопредельных территорий;
- генеральным планом проектируемая территория определена как территория размещения смешанной общественно-жилой многоквартирной жилой застройки (Ж-31).

Генеральным планом определены основные жилые улицы района, включенные в общую планировочную структуру города.

Система жилых улиц проектируемой территории дополняется системой пешеходных связей, велодорожек, что в конечном итоге обеспечит:

- упорядочение функционального зонирования территории;
- транспортная и пешеходная увязка отдельных функциональных зон, их обслуживание;
- доступность к объектам обслуживания.

Полное освоение территории жилых образований предполагает проведение определенных мероприятий с целью повышения эффективности использования селитебной (жилой) территории для реализации жилищной политики.

3.5 Функциональное зонирование территории

В границах детального плана выделяются следующие функциональные зоны:

- многоквартирная среднеэтажная застройка (сущ.);
- многоквартирная многоэтажная застройка (сущ.);
- территория детского дошкольного учреждения (сущ.);
- общественно-жилая многоквартирная застройка (проект.);
- территория специального назначения (пожарный аварийно-спасательный пост - проект.);

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Лист	94.23 ОП								
6		Дата	Подпись	№ док.	Лист	Колич	Изм.		

- общего пользования со средними рекреационными нагрузками;
- территория многофункционального культурного центра (проект);
- транспортных коммуникаций (улицы в красных линиях, парковки и стоянки);

Стратегия комплексного зонирования территории предусматривает функциональную детализацию отдельных зон территории в увязке с общим эскизным решением.

3.6 Жилищное строительство

Проектной документацией приняты следующие этапы реализации проекта.

I этап – до 2028 г.

II этап – до 2033 г.

Этапы реализации проектных решений являются ориентировочными, могут изменяться, исходя из конкретных условий.

Детальным планом предусматривается строительство:

На I-ом этапе:

- строительство многоквартирной застройки повышенной этажности общей площадью 24143 м² ориентировочно при расчетной обеспеченности жилищным фондом – 25,0 м²/чел.

На II-ом этапе:

- строительство многоквартирной застройки повышенной этажности общей площадью 40509 м² ориентировочно при расчетной обеспеченности жилищным фондом – 25,0 м²/чел.

Реализация проектных решений будет происходить поэтапно и зависеть от экономических возможностей, а также заинтересованности инвесторов в данном строительстве.

3.7 Система общественного обслуживания и социальных пространств

Проектом закладывается расчет и размещение объектов повседневного обслуживания для достижения нормативной доступности населения.

Состав объектов обслуживания определяется, исходя из спроса, инвестиционных предложений.

Расчет потребности в объектах социально-гарантированного обслуживания приведен в следующей таблице 3.7.1:

Расчетные показатели по объектам обслуживания населения

Таблица 3.7.1

	<i>Существующее положение</i>	<i>Расчетный срок (всего)</i>	<i>Ед.изм.</i>
Детское дошкольное учреждение	Необходимые места имеются в ближайших существующих ДДУ (всего ДДУ в г. Орша – 44 ед.): ДС№№ 8, 19, 31, 34, 41 В данных ДДУ суммарно имеется 149 свободных места	34 мест x 3,330 тыс. чел. = 114 чел. (по расчету)	34 мест/ тыс. чел.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата	94.23 ОП	Лист
							7

Общеобразовательная школа	Необходимые места имеются в существующих учреждениях образования в г. Орша действуют 27 школ, ближайшие СШ №№ 10, 11 В данных СШ суммарно имеется 273 свободных места	81 мест x 3,330 тыс. чел. = 270 мест (по расчету)	81мест/ тыс. чел
Объекты торговли:	Существующие ближайшие объекты торговли: магазин «Маяк» 284,5 м ² торг. площади магазин «Евроопт» 211 м ² торг. площади	3,330 тыс. чел. x 600 м ² = 1998 м ² торг. Площади (по расчету), проект. - 1600 м ² торг. площади (поз. 12 по ГП) 2 этап	600 м ² торг. площади /тыс. чел
Предприятия общественного питания:	Существующие ближайшие объекты общ. питания:	3,330 тыс. чел. x 22 пос. места = 74 пос. места (по расчету), 40 пос.места – проект. (поз. 12 по ГП) 2 этап	22 посадочных места/ тыс. чел
Отделение банка	-	1 (1 работающий) Поз. 12 по гп 2 этап	объект
Отделение связи	-	1 (2 работающих) Поз. 12 по гп 2 этап	объект
Аптека	-	1 (1 работающий на 1 объект) Поз. 12 по ГП 2 этап	объект
Предприятия бытового обслуживания	-	1 (ремонт обуви -1 работающий, ремонт одежды – 1 работающий, парикмахерская – 3 работающих) Поз. 12 по ГП 2 этап	объект
Спортивные залы	в радиусе доступности сущ. 6 спортивных учреждений суммарной площадью залов 2219,9 кв.м	3,330 тыс.чел. x 70 м ² = 233 м ² (по расчету)	70 м ² пл. пола
Общественная уборная	-	1 объект на 4 прибора Поз. 12 по ГП 2 этап	объект
Амбулатория	в радиусе доступности сущ. объект: поликлиника № 3,5	3,330 тыс.чел. x 24 = 80 пос. в смену (по расчету)	240 пос. в смену/ 1000 жит.
Бассейн	в радиусе доступности ближайший бассейн по адресу ул. Якубовского, 77 на 338 кв.м водного зеркала	3,330 тыс.чел. x 20 = 67 м ² водного зеркала (по расчету)	20-25м ² площади водного зеркала
Клубные учреждения, зрительный зал	В радиусе доступности ДК Железнодорожников, всего в г. Орша 6 ДК	3,330 тыс.чел. x 20 = 67 мест (по расчету)	20 мест в зрительном зале/ 1000 чел.
Кинотеатр и видеозал	В г.Орша функционируют 4 кинозала	3,330 тыс.чел. x 20 = 67 мест (по расчету)	20 мест в зрительном зале/ 1000 чел.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Лист	94.23 ОП						
8		Дата	Подпись	№ док.	Лист	Колич	Изм.

Физкультурно-оздоровительный: открытые спортивные сооружения	В радиусе доступности находится стадион «Локомотив» 4,3 га и др. спорт. объекты	3,330 тыс.чел. x 0,1 га = 0,333 га (по расчету)	0,05 га - 0,10 га/ 1000 чел.
Библиотека	Данные услуги оказывают 12 библиотек в г. Орша	3,330 тыс.чел. x 4000 = 13320 (по расчету)	4000 ед. хранения/ 1000 чел.
Химчистка	Данные услуги оказывает 2 организации в г.Орша	3,330 тыс.чел. x 8 = 26,64 кг (по расчету)	8 кг белья в смену/ 1000 чел.
Прачечная	Данные услуги оказывает 2 организации в г.Орша	3,330 тыс.чел. x 90 = 300 кг (по расчету)	90 кг белья в смену/ 1000 чел.
Баня	Данные услуги оказывает 5 организаций в г.Орша	3,330 тыс.чел. x 3 = 10 мест (по расчету)	3 помыв. мест/ 1000жит
Гостиница	Данные услуги оказывает 45 организаций в г.Орша	3,330 тыс.чел. x 6 = 20 мест (по расчету)	6 мест/ 1000жит
Рынок (торговое место)	в радиусе доступности сущ. объект –рынок на 100 торг.мест	3,330 т.чел x 3 = 10 мест (по расчету)	3 торговых места/1000 жит.
Пункт приема вторичных материалов	Данные услуги оказывает 9 организаций в г.Орша	1 объект (по расчету)	1 объект
Кладбище традиционного захоронения	Существующие места на кладбищах	3,330 чел. x 0,24 = 0,70 га (по расчету)	0,24га /1000 чел.

Расчет вместимости учреждений дошкольного и школьного образования.

1.Детские дошкольные учреждения от 1 до 5 лет:

7,7 чел. x 4 года=30,8 чел.

7,7 чел.- количество рождаемых детей в год на 1тыс. населения.

Обеспеченность 85% составляет 26,18 чел./1 тыс. чел.

Норматив обеспеченности: 26,18 чел. + 7,7 чел.(100%)=34 чел./1 тыс. населения

По объекту : общее количество детей, которых необходимо обеспечить местами в детских садах -34 чел. x 3,330 тыс. = 114 чел.

2.Общеобразовательные школы:

1-9 классы:

7,7 чел. x 9лет=69,3 чел.

Обеспеченность 100% составляет 69,3 чел./1 тыс.населения.

10-11 классы:

7,7чел. x 2 года=15,4 чел.

Обеспеченность 75% составляет 11,55 чел./1 тыс.населения.

По объекту : общее количество детей, которых необходимо обеспечить школьными местами составляет : 81 x 3,330 тыс.=270 чел.

Обслуживание жителей г.Орша услугами библиотечной системы осуществляется 12 библиотеками.

Взам. инв. №		Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
	Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Прием вторсырья осуществляет 9 организаций в г. Орша.
 Площадка для сканирования снега расположена в радиусе доступности.
 Для приема и захоронения и (или) использования коммунальных отходов используется полигон твердых коммунальных отходов в радиусе доступности.

3.8 Промышленные территории

На проектируемой территории отсутствуют промышленные территории.

3.9 Ландшафтно-рекреационное обслуживание, спорт

Целью развития системы ландшафтно-рекреационных территорий на проектируемом участке являются:

- максимальное сохранение и анкетирование особенностей существующего природного ландшафта, максимальное сохранение участков животного и растительного мира, рельефа и ценной растительности;
- формирование парковых насаждений и живописного ландшафта;
- формирование пешеходных "зеленых улиц" с высоким уровнем благоустройства и качественным декоративным озеленением, с объектами обслуживания;
- формирование объектов рекреационного и физкультурно-оздоровительного назначения;
- создание благоприятных условий для повседневного кратковременного отдыха в местах проживания жителей, расширение рекреационных услуг.

В соответствии с основными функциями, которое выполняют зеленые насаждения (рекреационные, средо-защитные, микроклиматические, эстетические) проектируется три вида озелененных территории:

- *общего пользования* в т.ч.:
 - рекреационная со средними рекреационными нагрузками – озеленение территорий, предназначенных для различных форм отдыха – парковые зоны, скверы, бульвары и пешеходные аллеи, территории для активного отдыха и спорта;
 - *ограниченного пользования* (внутриквартальные пешеходные аллеи, участки озеленения жилых дворов, объектов культурного, торгово-бытового обслуживания и др.) в т.ч.:
 - на общественных территориях;
 - *вдоль улиц населенных пунктов в границах красных линий.*

Общий показатель по озелененности территории будет соответствовать нормативному показателю в ЭкоНип 17.01.06-001-2017, таблица 2.6 (озелененными территориями в жилой застройке). В жилой застройке достижение социально-гарантированного уровня обеспеченности жителей рекреационными насаждениями 12 м²/1 чел. формированием озелененных дворовых пространств.

Функциональное использование ландшафтно-рекреационных территорий осуществляется в зависимости от их назначения, состояния, ценности и положения в планировочном каркасе города.

Общее количество древесно-кустарниковых насаждений составит не менее 50% от площади озеленения.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Лист	94.23 ОП								
10		Дата	Подпись	№ док.	Лист	Колич	Изм.		

В основной ассортимент для озеленения следует включить, прежде всего, традиционные местные виды, устойчивые к городским условиям. Учитывая значительное количество существующих насаждений лиственных пород дополнить озеленение, следует включением деревьев хвойных пород (20%) с целью формирования пейзажа в зимний сезон.

Особые требования газоустойчивости следует предъявлять при отборе видов деревьев и кустарников для озеленения улиц. Деревья должны иметь плотную крону для поглощения шума и осаждение пыли, они не должны закрывать основные видовые панорамы.

Для развития спорта предусматривается размещение комплексных спортивно-игровых площадок в жилом квартале, а также устройство велосипедных дорожек в составе проектируемой улично-дорожной сети и прогулочных дорожек.

3.10 Сеть улиц и транспортное обслуживание

Безопасность движения

В проекте разработаны мероприятия по безопасности движения транспорта и пешеходов по проектируемым улицам, направленные на создание условий безопасности движения. Условия безопасности движения обеспечиваются техническими параметрами конструктивных элементов, планировочным решением и обустройством техническими средствами организации движения согласно СТБ 1300-2014 «Технические средства организации дорожного движения. Правила применения».

Обустройство улиц техническими средствами организации движения включает в себя дислокацию дорожных знаков, нанесение дорожной разметки. Установка дорожных знаков и нанесение дорожной разметки выполнено согласно СТБ 1300-2014, СТБ 1231-2012 «Разметка дорожная. Общие технические условия». Дислокация дорожных знаков и план разметки выполнены на чертежах плана организации движения транспорта и пешеходов.

Согласно техническим условиям ГАИ УВД Витебского облисполкома проектом предусмотрено устройство искусственных неровностей перед выездом на улицу с обустройством их дорожными знаками и дорожной разметкой.

Все это обеспечивает участников дорожного движения необходимой информацией об установленном режиме движения.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			94.23 ОП						
Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Транспортно-обслуживающие устройства

Расчет необходимого количества парковок и автостоянок.

Немаловажным фактором в системе обслуживания и в благоустройстве территории является наличие мест для парковки и хранения автомобилей, принадлежащих жителям проектируемого жилого квартала.

Постоянное хранение индивидуального автотранспорта намечается организовать на территории в жилой застройке, вдоль улиц и дорог.

На расчетный срок общее количество квартир – 1106 ед. (включая существующие 146). На проектируемой территории будет находиться 1206 м/мест, включая м/места возле объектов обслуживания.

Возле жилых домов, объектов общественного назначения предусмотрены площадки для парковки велосипедов. Для хранения велосипедного парка предусмотрено размещение охраняемых велопаркингов в жилой застройке.

Требуемое количество машино-мест для обслуживания общественных объектов предлагается размещать в пределах отведенных границ землепользования.

Расчет необходимого количества мест для парковки и хранения автомобилей выполнен в соответствии с СН 3.01.02-2020.

3.11 Технико-экономическое обоснование

Территория в границах проектируемого детального плана 20 га.

Реализация проектных решений, предусмотренных детальным планом, предусматривает строительство жилых образований в части эффективного использования территории из групп жилых домов.

Реализация предусматривает также организацию функционального зонирования территории со сферой обслуживания, формирование пешеходных и транспортных связей и ландшафтно-рекреационной зоны.

Из общей площади проектируемой территории площадь жилой застройки на расчетный срок составит 9,53 га.

Новое жилищное строительство в границах детального плана предположительно составит 62081 м² общей площади.

3.12 Развитие системы инженерного обеспечения:

3.12.1 Инженерная подготовка территории

3.12.2 Водоснабжение

Магистральные сети водопровода разработаны в соответствии с техническими условиями эксплуатирующих организаций г. Орша, а также в соответствии с утвержденным генеральным планом г. Орша.

3.12.3 Бытовая канализация

Магистральные сети бытовой канализации разработаны в соответствии с техническими условиями эксплуатирующих организаций г. Орша, а также в соответствии с утвержденным генеральным планом г. Орша.

Лист	94.23 ОП								Взам. инв. №
12									
		Дата	Подпись	№ док.	Лист	Колич	Изм.		Подпись и дата

3.12.4 Дождевая канализация

Магистральные сети дождевой канализации разработаны в соответствии с техническими условиями эксплуатирующих организаций г. Орша, а также в соответствии с утвержденным генеральным планом г. Орша.

3.12.5 Газоснабжение

Магистральные сети газопровода разработаны в соответствии с техническими условиями эксплуатирующих организаций г. Орша, а также в соответствии с утвержденным генеральным планом г. Орша.

3.12.6 Теплоснабжение

Магистральные сети теплоснабжения разработаны в соответствии с техническими условиями эксплуатирующих организаций г. Орша, а также в соответствии с утвержденным генеральным планом г. Орша.

3.12.7 Электроснабжение

Магистральные сети электроснабжения разработаны в соответствии с техническими условиями эксплуатирующих организаций г. Орша, а также в соответствии с утвержденным генеральным планом г. Орша.

3.12.8 Связь и сигнализация

Магистральные сети связи разработаны в соответствии с техническими условиями эксплуатирующих организаций г. Орша, а также в соответствии с утвержденным генеральным планом г. Орша.

Оповещение ГО

Мероприятия по гражданской обороне (связь)

Мероприятия по гражданской обороне разработаны в соответствии с техническими условиями МЧС.

3.13 Экологические условия устойчивого развития района

В основу предложений по оптимизации окружающей среды при разработке детального плана микрорайона многоквартирной жилой застройки положена необходимость формирования благоприятной для проживания населения окружающей среды с одновременным поддержанием существующих природных комплексов и сокращением уровня негативного экологического воздействия источников загрязнения.

Для оптимизации экологических параметров устойчивой среды микрорайона и сохранения природного комплекса необходимо:

- сокращение объемов выбросов загрязняющих веществ от передвижных источников за счет создания эффективной системы контроля за "выхлопами" от автотранспорта и перевода автобусного и грузового автотранспорта на сжатый газ как основной вид топлива, а также устройство покрытий улиц из не пылящих материалов;

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата	94.23 ОП	Лист 13
------	-------	------	--------	---------	------	----------	------------

- сохранить систему ландшафтно-рекреационных территорий за счет создания скверов, бульваров, парка, пешеходных связей с организацией новых посадок зеленых насаждений и повышения уровня благоустройства;

- санитарная очистка территорий жилой зоны;

- очистка мест общественного пользования;

- развитие планово-регулярной санитарной очистки территории с организацией разделения мусора и дальнейшей его утилизацией на полигоне ТБО. Проектом предусмотрен вывоз твердых бытовых отходов на полигон ТКО;

- очистка проезжей части улиц, тротуаров и площадок от мусора и снега, а также максимальная механизация полива зеленых насаждений, выполнение специальными механизмами и автотранспортом;

- проектом предусматривается организация централизованной схемы отведения поверхностного стока с учетом требований по защите территории от подтопления и предусматривает строительство закрытых сетей дождевой канализации на всех проектируемых улицах со строительством очистных сооружений дождевого стока с последующим сбросом в существующие поверхностные водные объекты.

Окончательная оценка воздействия транспорта на прилегающую застройку должна предшествовать разработке проектной документации на строительство или реконструкцию конкретного объекта: улицы, дороги – и определить состав мероприятий по снижению их уровня до допустимых значений.

3.14 Градостроительные мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Настоящим проектом предусмотрено:

- соблюдение противопожарных разрывов в застройке;

- инженерное обустройство с учетом кольцевания сетей, что позволит обеспечить их дублирование в случае аварий и выхода из эксплуатации;

- развитие магистрально-уличной сети, что при необходимости обеспечит проведение эвакуационных мероприятий (временное отселение населения в безопасные районы), и ввод сил и средств для проведения аварийно-спасательных и других неотложных работ и мероприятий;

- создание условий доступности специальных служб населенного пункта к основным инженерным коммуникациям для их текущего и аварийного обслуживания;

- обеспечение наружным противопожарным водоснабжением территории в соответствии ТНПА;

- развитие системы оповещения населения о возникновении ЧС.

II. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ. ОСНОВНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ (РЕЖИМЫ) ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Детальным планом, в соответствии с генеральным планом, предусмотрено подробное функциональное зонирование территории населенного пункта с выделением участков основных и сопутствующих видов использования.

В детальном плане устанавливают градостроительные регламенты следующих видов:

Лист	94.23 ОП								Взам. инв. №
14									Подпись и дата
		Дата	Подпись	№ док.	Лист	Колич	Изм.		Инв. № подл.

- функциональные (зоны);
- строительные;
- инфраструктурные;
- специальные (санитарно-гигиенические, по предупреждению ЧС).

Система функциональных регламентов

В соответствии с детальным планом выделяются следующие функциональные (регулируемые) и регулирующие зоны:

- жилая многоквартирная среднеэтажная застройка;
- жилая многоквартирная многоэтажная застройка;
- смешанная общественно-жилая застройка;
- специального назначения;
- инженерных коммуникаций;
- озеленение общего пользования со средними рекреационными нагрузками;
- озеленение ограниченного пользования;
- транспортных коммуникаций (улицы в красных линиях);
- транспортных сооружений (мест хранения автомобильного транспорта);

Функциональные (регулируемые) зоны определяют преимущественный вид использования территории.

Регулирующие зоны определяют ареалы действия различных факторов -планировочных ограничений, влияющих на возможный вид и градостроительные регламенты использования территории.

Градостроительные регламенты — это устанавливаемые правила землепользования и застройки в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

Основой градостроительных регламентов является сопоставление сложившегося и должного (“нормативного”) использования территории.

Цели регламентов

Установленные в детальном плане основные положения, функциональное зонирование и система регламентов определяют направления градостроительного развития микрорайона:

Режимы и регламенты устанавливают перечень типов и видов функциональных (регулируемых) и регулирующих зон в пределах рассматриваемой территории планировочных образований.

Тип функционального назначения определяется по преимущественному признаку (более 60%) функционального использования территорий и находящихся на них объектов недвижимости.

В границах детального плана выделяются типы и виды функциональных зон с применением буквенных индексов. Типология функциональных зон принята в соответствии с Законом об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности Республики Беларусь.

Функциональные зоны

Ж - жилая застройка:

Жилые зоны - территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на

Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата	94.23 ОП	Лист
							15
Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Взам. инв. №

Подпись и дата

Изм. № подл.

воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования на окружающую среду обеспечивается соблюдение установленных расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон.

В проекте предусмотрена зона:

- транспортных коммуникаций улиц и дорог (Т-1.1);
- мест хранения автомобильного транспорта (Т-2.3);

Вид функционального использования территории:

1. – приоритетный (основной);
2. – возможный (допустимый);
3. – запрещенный

Размещение объектов строительства в функциональных зонах

Перечень объектов приоритетных/возможных/запрещенных к строительству в зонах **жилой застройки**

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне многоквартирной среднеэтажной застройки (Ж-1.2/Ж-1.3/ Ж 1.4)
	основные
Многоквартирные повышенной этажности (10 и более этажей жилые дома)	В/В/П
Многоквартирные многоэтажные (6 -9 этажей жилые дома)	В/П/В
Многоквартирные среднеэтажные (3-5 этажей жилые дома)	П/В/В
Многоквартирные малоэтажные (1-3 этажа жилые дома)	В/В/В
Усадебные жилые дома блокированные и коттеджи с земельным участком до 200 м ² , включая площадь застройки	В/В/З
Усадебные жилые дома блокированные и коттеджи с земельным участком до 200-400 м ² , включая площадь застройки	В/З/З
Усадебные жилые дома блокированные и коттеджи с земельным участком до 400-600 м ² , включая площадь застройки	З/З/З
Общежития	П
	дополнительные
Детские дошкольные учреждения	П

Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Взам. инв. №	
Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Инд. № подл.	

Общеобразовательные школы	П
Специализированные школы (лицеи, гимназии, музыкальные, художественные, спортивные)	В
Учреждения внешкольного воспитания (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств, воскресные школы, эстетического воспитания)	В
Высшие, средние специальные и профессионально-технические учебные заведения	В
Научно-исследовательские институты	З
Учреждения здравоохранения и соцобеспечения	В
Торгово-бытовые объекты для постоянного проживания населения (магазины, торговые центры, рынки, рестораны, кафе, отделения связи, сберкассы, аптеки, комплексные приемные пункты, мини -прачечные самообслуживания, мини - химчистки, ателье, парикмахерские, фотосалоны)	П
Культовые объекты	В
Административно - деловые учреждения (учреждения местного самоуправления, кредитно - финансовые учреждения, нотариальные конторы, юридические консультации, суды, офисы, проектные институты, редакции, издательства)	В
Физкультурно - спортивные сооружения	В
то же, для постоянно проживающего населения	П
Коммунально -обслуживающие объекты, в том числе: -гаражи, стоянки -инженерно - технические объекты (АТС, ТП, районные котельные и т.п.) -мастерские индивидуальной деятельности (кроме автосервиса)	П В В

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

- АЗС, СТО и авторемонтные мастерские	3
-пожарные депо	3
-фабрики – химчистки	3
Коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы, станции аэрации)	3
Промышленные предприятия I—IV класса санитарной вредности	3
Промышленные предприятия: экологически чистые предприятия V класса санитарной вредности с численностью работающих	3
- более 5 00 чел	3
то же, с числом работающих	3
-менее 500 чел	
Объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции)	3
Объекты зеленого строительства (сады, скверы, бульвары)	II

Перечень объектов приоритетных/возможных/запрещенных к строительству в зонах общественной застройки

Объекты строительства	Условия размещения объектов в зоне общественной специализированной застройки (О-2)
	основные
Объекты органов государственного управления и местного (городского) самоуправления	3
Посольства и другие представительства иностранных государств	3
Финансово-кредитные учреждения, здания проектных организаций, контролирующих органов, общественных организаций издательств и редакций	B
Торговые центры, фирменные и специализированные магазины	II
Оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные рынки	B
Рестораны, кафе, предприятия быстрого питания	II

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата

94.23 ОП

Лист

19

Гостиницы	В
Парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини - прачечные самообслуживания	П
Учреждения связи и телекоммуникаций	В
Театры, концертные залы, музеи, выставочные залы	В
Культовые учреждения	В
Дома культуры, библиотеки, информационные центры, видео салоны, центры досуга	П
Учреждения внешкольного воспитания, школы музыкальные, художественные, дома молодежи, станции юных натуралистов и т . п.	П
Футбольные стадионы, водно-спортивные комплексы, дворцы спорта, универсальные спортзалы, корты, велотреки	В
Детские спортивные школы	В
Клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, стадионы ручных игр, спортивные площадки, бассейны	П
Высшие учебные заведения	З
Научно - исследовательские и другие институты	З
Общеобразовательные школы всех видов, профессионально - технические училища	В
Специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры	З
Территориальные поликлиники, станции скорой помощи	В
Центры социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации	В
Санатории, дома отдыха, тургости - ницы	З
	дополнительные
Многоквартирные жилые дома	В
Усадебная застройка	З
Общежития	В
Промышленные предприятия 1-4 классов санитарной классификации	З

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Лист

20

94.23 ОП

Дата	Подпись	№ док.	Лист	Колич	Изм.

Промышленные предприятия 5 класса санитарной классификации	З
Автостоянки временного хранения, подземные и встроенные гаражи для легковых автомобилей, общественные туалеты	П
Автозаправочные станции для легковых автомобилей	В
Инженерно-технические объекты (АТС, ТП и т. п.)	В
Склады и базы	З
Железнодорожные вокзалы, аэровокзалы, автовокзалы междугородних сообщений	З
Объекты зеленого строительства сады, скверы, бульвары	П

Перечень объектов приоритетных/возможных/запрещенных к строительству в рекреационно-ландшафтных зонах

Объекты строительства	Условия размещения объектов в рекреационно-ландшафтной зоне (Р-1.2)
	основные
Древесно - кустарниковые насаждения - аллеи и рядовые - группы массивы, солитеры	П
	П
Газон - партерный - обыкновенный - луговой	В
	П
	В
Объекты цветочно - декоративного оформления, том числе: - регулярные цветочные композиции (партеры, модульные цветники, цветочные группировки, клумбы, рабатки, ленточные цветники, вазы, цветочницы) - ландшафтные цветочные композиции	П
	П
Водоемы	П
Зрелищные объекты для массовых мероприятий (эстрады, танцплощадки, амфитеатры, цирк - шапито,	П

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата

выставочные залы, кинолектории , читальные залы)	
Физкультурно - спортивные соору- жения (спортивные поля, стади- оны, залы спортивных игр, группа спортивных площадок, открытые и крытые бассейны)	В
Отдельные спортивные площадки	П
Аттракционы, залы для игральнх автоматов , бильярдные , музеи вос- ковых фигур , «дисней -парки », луна - парки	В
Водные объекты (лодочные станции и т . п.)	В
Объекты торгово - бытового обслу- живания (кафе, рестораны, буфеты, торговые павильоны, киоски)	П
Хозяйственные объекты -здания администрации -бытовые помещения -мастерские, гаражи, склады -автостоянки -туалеты	П В З П П
Малые архитектурные формы (пави- льоны парковые, экспозиционные, ротонды, беседки, навесы, веранды)	П
Устройства для оформления озеле- нения (трельяжи, перголы, цветоч- ные емкости)	П
Фонтаны	П
Бассейны декоративные, источники, питьевые фонтанчики , каскады , во- допады, каналы	П
Пляжи	В
Элементы декоративного оформле- ния (скульптуры, декоративные стенки, керамическая садовая пла- стика, натуральный декоративный камень)	П
Ограждения (ограды, разделитель- ные стенки, барьеры, ограждения га- зонов и цветников)	П
Дорожно - тропиночная сеть	П
Парковые дороги	П
	дополнительно
Многоквартирные жилые дома	З
Малоэтажные усадебные жилые дома (общая политика)	З

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Специализированные детские дошкольные учреждения и школы -санатории	3
Учреждения здравоохранения и соц-обеспечения (дома -интернаты для престарелых, детские домаинтернаты, больницы)	3
Культовые объекты	В
Дворцы спорта, искусственные катки, теннисные корты, участки для гольфа, ипподромы	В
Коммунально -обслуживающие (инженерно -технические объекты)	В
Объекты внешнего транспорта	3
Производственные объекты	3

Система строительных регламентов

Показатели интенсивности строительного использования участка включают в себя следующие характеристики:

- высоту (этажность зданий);
- линию регулирования застройки.

Этажность зданий в жилой застройке повышенной этажности – 10 и более этажей.

Линия регулирования застройки предусмотрена в соответствии с СН 3.03.06-2022, п.5.1.1 и составляет 6 м для улиц местного значения (многоквартирная застройка).

Система инфраструктурных регламентов

Сеть улиц и транспортное обслуживание выполнено в соответствии с решениями генерального плана г.Орша.

Система специальных (санитарно- гигиенических, по предупреждению ЧС) регламентов

Планировочные ограничения для рассматриваемой территории установлены в соответствии с нормативно-правовыми актами Республики Беларусь.

С уточнением размещения зданий, инженерных сооружений и площадок на последующих стадиях необходимо соблюдение санитарных разрывов:

- 20м от площадок для сбора мусора;
- от автомобильных парковок и стоянок в зависимости от вместимости в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.

Жилые и общественные здания в застройке необходимо размещать и ориентировать, обеспечивая непрерывную продолжительность инсоляции помещений не менее 2 ч в день в нормируемый период с 22 марта по 22 сентября в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.

Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	-------	------	--------	---------	------

						94.23 ОП	Лист 23
--	--	--	--	--	--	----------	------------

Для территорий детских игровых площадок, спортивных площадок и зон отдыха жилых домов, групповых площадок учреждений дошкольного образования должно быть обеспечено не менее 2,5 ч непрерывной инсоляции.

Лист	94.23 ОП								Взам. инв. №
24									Подпись и дата
			Дата	Подпись	№ док.	Лист	Колич	Изм.	Инв. № подл.

**III ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА
РАЗДЕЛ 10. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО
ПЛАНА**

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Сущ. положение	I этап 2028	II этап 2033
1	2	3	4	5	6
1.	Население				
	Численность населения	чел.	740	1706	3330
	Плотность населения	чел./га	31	97	307
2.	Территория				
	Площадь территории по функциональным зонам в соответствии с СН 3.01.03 в границах детального плана, в том числе:	га	20,0	20,0	20,0
	• жилая застройка многоквартирная	га	1,93	4,83	9,53
	• жилая застройка усадебная	га	14,0	8,6	-
	• общественная застройка (сущ. ДДУ)	га	0,57	0,57	0,57
	• общественная застройка	га	-	-	0,85
	• специального назначения (ПАСП)	га	-	-	0,40
	• озеленение общего пользования со средними рекреационными нагрузками	га	-	-	0,3
	• транспортных коммуникаций: улиц и дорог	га	3,5	6,0	7,53
	• транспортных сооружений (места хранения авт.транспорта)	га	-	-	0,77
	• озелененные территории в границах СЗЗ, санитарных разрывов	га	-	-	0,05
3	Жилищный фонд				
	Общее количество жилищного фонда многоквартирной застройки, в том числе:	ед. (квартир)	274	714	1274
		м ² общей площади	18471,5	42615	83124
	Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м ² / чел.	25	25	25
	Жилищный фонд, подлежащий замене (сносу)	ед. (квартир, домов)	87	66	-
		тыс. м ² общей площади	5220	3960	-

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата	94.23 ОП	Лист
							25

**ПЕРЕЧЕНЬ ТЕХНИЧЕСКИХ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ,
ТРЕБОВАНИЯ, КОТОРЫХ ВЫПОЛНЕНЫ В ДАННОМ ПРОЕКТЕ**

- СН 3.01.02-2020	Градостроительные проекты общего, детального и специального планирования
- СН 3.01-03-2020	Планировка и застройка населенных пунктов.
- СН 2.02.05-2020	Пожарная безопасность зданий и сооружений.
- СН 3.02.03-2019	Станции технического обслуживания транспортных средств. Гаражи-стоянки автомобилей.
- СН 3.03.04-2019	Автомобильные дороги
- СН 3.02.12-2020	Среда обитания для физически ослабленных лиц.
- СН 3.03.06-2022	Улицы населенных пунктов
- СН 4.04.02-2019	Системы связи и диспетчеризации инженерного оборудования жилых и общественных зданий.
- СНБ 2.04.02-2000	Строительная климатология. Строительные нормы проектирования
- СТБ 2058-2010	Благоустройство территорий. Озеленение. Номенклатура контролируемых показателей качества. Контроль качества работ
- СН 4.04.01-2019	Системы электрооборудования жилых и общественных зданий. Правила проектирования
- ТКП 45-4.01-29-2006	Сети водоснабжения и канализации из полимерных труб. Правила проектирования и монтажа
- СН 4.01.01-2019	Водоснабжение. Наружные сети и сооружения
- ПУЭ-86	Строительные нормы Республики Беларусь
- СН 4.01.02-2019	Правила устройства электроустановок (6-е издание)
	Канализация. Наружные сети и сооружения
	Строительные нормы Республики Беларусь
- СН 2.04.03-2020	Естественное и искусственное освещение
- СН 2.02.02-2019	Противопожарное водоснабжение. Строительные нормы Республики Беларусь
- СН 2.02.04-2020	Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны
- ТКП 211-2010 (02140)	Линейно-кабельные сооружения электросвязи. Правила проектирования

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Лист	94.23 ОП							
26		Дата	Подпись	№ док.	Лист	Колич	Изм.	