

**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.

# 1. 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 м<sup>2</sup> ориентировочно при расчетной обеспеченности жилищным фондом – 25,0 м<sup>2</sup>/чел.

На II-ом этапе:

- строительство многоквартирной застройки повышенной этажности общей площадью 40509 м<sup>2</sup> ориентировочно при расчетной обеспеченности жилищным фондом – 25,0 м<sup>2</sup>/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. №							Лист
Подпись и дата							Лист
Инв. № подл.							Лист
Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата	94.23 ОП	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 <sup>2</sup> торг. площади магазин «Евроопт» 211 м <sup>2</sup> торг. площади	3,330 тыс. чел. x 600 м <sup>2</sup> = 1998 м <sup>2</sup> торг. Площади (по расчету), проект. - 1600 м <sup>2</sup> торг. площади (поз. 12 по ГП) 2 этап	600 м <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> = 233 м <sup>2</sup> (по расчету)	70 м <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> водного зеркала (по расчету)	20-25м <sup>2</sup> 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.

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

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 м<sup>2</sup>/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. №							94.23 ОП	Лист
			Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата		11

## 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 м<sup>2</sup> 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.



- 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 устанавливаются градостроительные регламенты следующих видов:

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

- 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

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

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



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 <sup>2</sup> , включая площадь застройки	В/В/З
Усадебные жилые дома блокированные и коттеджи с земельным участком до 200-400 м <sup>2</sup> , включая площадь застройки	В/З/З
Усадебные жилые дома блокированные и коттеджи с земельным участком до 400-600 м <sup>2</sup> , включая площадь застройки	З/З/З
Общежития	П
	<b>дополнительные</b>
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 -менее 500 чел	3
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.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата

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
	<b>дополнительные</b>
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

Инд. № 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 игральных 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
	<b>дополнительно</b>
Многоквартирные жилые дома	З
Малоэтажные усадебные жилые дома (общая политика)	З

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

94.23 ОП

22

Дата

Подпись

№ док.

Лист

Колич

Изм.

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

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.



**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.	