

МИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
УП «МИНСКГРАДО»



Заказчик: Оршанский районный
исполнительный комитет

Проект детальной планировки квартала жилой застройки по ул. Сергея Грицевца в г. Орше

**Пояснительная записка с основными положениями
и технико-экономическими показателями**

Объект № 60 / 2023

Минск
Август – 2024

СОДЕРЖАНИЕ

	Наименование	Стр.
1	Общие данные	3
2	Основные положения территориального развития	6
2.1	Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района	6
2.2	Основные проектные решения	6
2.3	Основные первоочередные градостроительные мероприятия	26
2.4	Основные технико-экономические показатели детального плана	30
3	Градостроительные регламенты	33

1 Общие данные

Введение:

Объект «Проект детальной планировки квартала жилой застройки по ул. Сергея Грицевца в г. Орше» выполнен в соответствии с СН 3.01.02-2020 «Градостроительные проекты общего, детального, и специального планирования» на основании:

– решения Оршанского районного исполнительного комитета от 17 июля 2023 г. № 1371 «О разработке градостроительного проекта детального планирования»;

– задания на проектирование градостроительного проекта детального планирования «Проект детальной планировки квартала жилой застройки по ул. Сергея Грицевца в г. Орше» Оршанского районного исполнительного комитета и утвержденного 19.09.2023;

– дополнения к заданию на проектирование градостроительного проекта детального планирования «Проект детальной планировки квартала жилой застройки по ул. Сергея Грицевца в г. Орше» Оршанского районного исполнительного комитета и утвержденного 15.12.2023.

При проектировании детального плана учтены:

– исходные данные учреждения «Витебское областное управление министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь» от 15.11.2023 № 42/03-27/310-юр для разработки раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций»;

– данные письма Белгидромет от 25.03.2024 № 9-10/376 «О предоставлении специализированной экологической информации».

При проектировании детального плана использовались материалы:

– топографической подосновы М 1:500, М 1:10 000;

– единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

– ЗИС Республики Беларусь, УП «Проектный институт Белгипрозем»;

– анкетных данных предприятий и организаций на проектируемой территории, представленных по запросам УП «МИНСКГРАДО»;

– объекта «Внесение изменений в градостроительный проект «Генеральный план г. Орши (объект № 25.19, разработчик – УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»).

1.1 Цель проекта:

– разработка проекта комплексного градостроительного развития жилого района «Проект детальной планировки квартала жилой застройки по ул. Сергея Грицевца в г. Орше» на основании регламентов использования территории градостроительного проекта общего планирования «Внесение изменений в градостроительный проект «Генеральный план г. Орши».

1.2 Задачи проекта:

– уточнение и конкретизация решений градостроительного проекта общего планирования по функциональному использованию, планировочной организации и застройке проектируемого жилого района;

– 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 района;

– определение необходимого перечня и размещения объектов общественного обслуживания;

– разработка предложений по транспортному обслуживанию, инженерному обустройству, благоустройству и озеленению;

– разработка мероприятий по созданию благоприятной окружающей среды.

1.3 Границы проекта

Проектируемая территория площадью 42,1 га располагается в северо-западной части г. Орши в пределах существующей границы города. Город Орша относится к большим городам с численностью населения 106,65 тысяч человек. Представляет собой многофункциональный город национального значения, который располагает значительным производственным потенциалом и является одним из высокоразвитых центров республики с развитой инфраструктурой, промышленностью, культурой, системой образования и здравоохранения, спорта и туризма.

Город Орша является административным, промышленным и культурным центром Оршанского района Витебской области. Согласно СКТО Витебской области, Орша рассматривается как центр южного Оршанского внутриобластного региона.

Границами проектирования являются:

- на севере – ул. Федора Стебенева;
- на северо-востоке – пересечение ул. Василия Молокова и ул. Партизанской;
- на востоке – ул. Локомотивная;
- на юге – пер. Гоголя и ул. Спиридона Соболя;
- на юго-западе – ул. Западная;
- на западе – ул. Константина Заслонова.

В границах проектируемой территории объекты недвижимой историко-культурной ценности отсутствуют.

2 Основные положения

2.1.1 Стратегия градостроительного освоения территории проектируемого района

Основа стратегии освоения территории проектирования – создание жилой среды нового качества, отвечающим современным транспортным, технологическим и поведенческим реалиям, что представляет собой огромную инфраструктурную и творческую задачу, как на стадии градостроительных решений, так и на следующих этапах *реализации* при возведении объектов, инфраструктуры.

Стратегия развития проектируемой территории, установленная генеральным планом г. Орши предполагает:

- реконструкцию и модернизацию территорий существующей усадебной застройки в центральной зоне вдоль городской магистрали по ул. Сергея Грицевца с заменой на общественную и жилую многоквартирную застройку;
- размещение общественных функций вдоль основных магистралей города (50–100 метров) за счет строительства отдельных объектов или преобразования первых этажей в районах многоквартирной застройки;
- формирование и благоустройство озелененных территорий общего пользования.

2.2 Основные проектные решения

Функционально-планировочная организация территории в границах проектирования разработана в соответствии с требованиями регламентов генерального плана г. Орши, действующими нормативными документами.

Идея проекта – создание на компактной территории максимально комфортных градостроительных условий развития с учетом взаимодействия различных функций (общественной, жилой, инженерно-транспортной и рекреационной) в целях наиболее полноценной организации каждой из них: создание многофункциональной структуры с объектами общественной, жилой, инженерно-транспортной и рекреационной функций.

Планировочная организация

Детальным планом предлагается сохранение сложившейся планировочной структуры существующего жилого района с дополнением существующего каркаса связями прилегающих территорий.

Основу планировочной организации нового жилищного строительства составляет формирование градостроительных комплексов с соответствующими учреждениями и предприятиями социально-гарантированного обслуживания

(общеобразовательные школы, детские дошкольные учреждения, а также предназначенные для проживающих на данной территории поликлиники, аптеки, предприятия розничной торговли, общественного питания и бытового обслуживания, отделения связи и банков, физкультурно-спортивные объекты).

Структурная модель проектируемой территории формируется на основе компактного градостроительного плана с делением на планировочные кварталы.

На рисунке 2.2.1 представлена схема с номерами кварталов в границах детального плана.

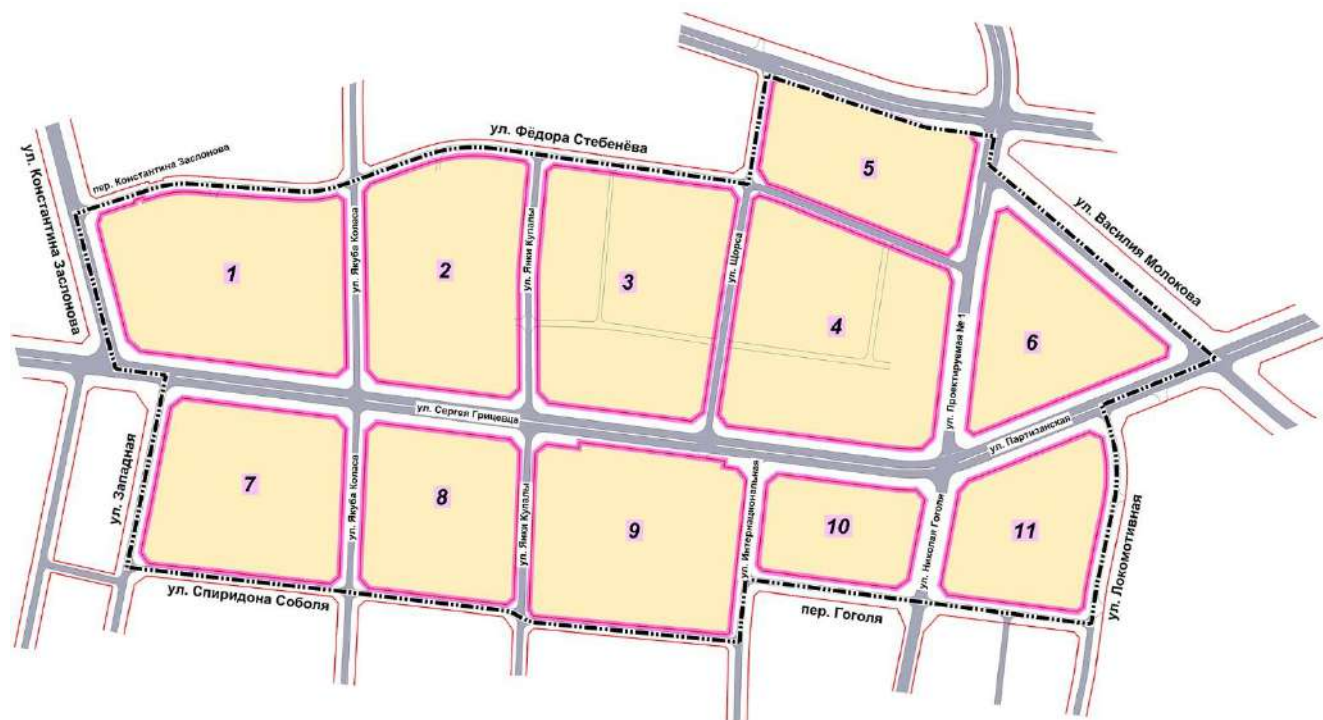


Рисунок 2.2.1 – Схема расположения кварталов проектируемой территории

Для развития планировочной структуры решениями детального плана предусмотрено:

- формирование единого структурированного планировочного каркаса;
- закрепление и пространственное развитие основных планировочных осей с доведением их до нормативных параметров и благоустройством (ул. Сергея Грицевца, ул. Василия Молокова, ул. Партизанская, ул. Константина Заслонова, ул. Проектируемая № 1);
- развитие пешеходной и вело- инфраструктуры.

Важнейшими особенностями проектируемой территории для развития на ней общественной, жилой, инженерно-транспортной и рекреационной функций являются:

- расположение главных улиц и перспективы их развития согласно генеральному плану;
- система внутренних улиц и возможность их развития;

- функциональное зонирование;
- состояние существующих инженерных сетей и сооружений.

Для общественных и жилых территорий необходимо учесть следующие требования:

- исключить транзитное движение внутри района, организация движения местного транспорта по границам кварталов;
- организация необходимого количества стоянок и гаражей с учетом благоустройства и озеленения;
- застройка кварталов домами и зданиями должна вестись по проектам, учитывающим общую концепцию объемно-пространственной организации территории, соседство сложившейся застройки по ул. Сергея Грицевца и ул. Василия Молокова;
- создание местных торговых объектов и блоков первичного обслуживания населения;
- компактная группировка жилых домов, отвечающих эстетическим и социальным требованиям к среде обитания;
- четкое разделение пешеходных и транспортных потоков.

Функциональное зонирование

В соответствии с генеральным планом г. Орши в проекте сформированы по функциональному использованию основные функциональные зоны:

- жилой многоквартирной малоэтажной застройки **Ж-1.1**;
- жилой многоквартирной среднеэтажной застройки **Ж-1.2**;
- жилой многоквартирной многоэтажной застройки **Ж-1.3**;
- жилой многоквартирной застройки повышенной этажности **Ж-1.4**;
- жилой усадебной низкоплотной застройки **Ж-2.1**;
- жилой усадебной высокоплотной застройки **Ж-2.3**;
- общественной многофункциональной застройки **О-1.3**;
- общественной специализированной застройки **О-2.5** (школьных и дошкольных учреждений);
- озелененные территории общего пользования со средними рекреационными нагрузками **Р-1.2** (сквер жилого района);
- транспортных коммуникаций **Т-1.1** (улиц и дорог).

Развитие жилых территорий предусмотрено за счет размещения многоквартирной застройки повышенной этажности в кварталах № 1–4, № 7-11.

Развитие общественных территорий предусмотрено за счет формирования крупного многофункционального общественного центра на пересечении ул. Партизанской и ул. Проектируемой № 1 в квартале № 6.

Развитие озелененных территорий предусмотрено за счет выделения озелененных территорий общего пользования с формированием пешеходных связей вдоль ул. Василия Молокова в кварталах № 5 и № 6.

Детальным планом определены красные линии перспективной улично-дорожной сети в соответствии с решениями генерального плана.

Движение маршрутного пассажирского транспорта предусмотрено по всем магистральным улицам проектируемой территории. Выделенные велосипедные дорожки предусмотрены в поперечных профилях всех улиц входящих в границы проектирования.

Проект предусматривает, что все общественные объекты обеспечиваются парковками или гаражами-стоянками в пределах участка.

Решениями детального плана предусматривается:

– размещение перспективной жилой многоквартирной застройки повышенной этажности **Ж-1.4** по ул. Сергея Грицевца (участки «1-5», «2-4», «3-2», «4-2», «7-1», «8-1», 9-2», «9-4», «10-1», «11-1»), по ул. Константина Заслонова на участке «1-2» (в границах детального плана учтена автомобильная парковка на 64 машино-места).

– размещение перспективной общественной многофункциональной застройки **О-1.3** на пересечении ул. Партизанской и ул. Проектируемой № 1 (участок «6-2»);

– организация и благоустройство перспективного сквера на пересечении ул. Василия Молокова и ул. Партизанской;

– организация и благоустройство перспективного сквера на пересечении ул. Василия Молокова и ул. Проектируемой № 1.

Состав и основные параметры проектируемых объектов, предлагаемых к размещению, представляют собой модель, относительно которой определены перспективные показатели и выполнены расчеты. Состав объектов и их соотношение требуется уточнить на следующей стадии проектирования. Функция размещаемых объектов должна соответствовать градостроительным регламентам генерального плана г. Орши.

2.2.1 Развитие социальной инфраструктуры

Экономические параметры развития

Проектный жилищный фонд составит 98,38 тыс. м², в т. ч.:

- многоквартирный 89,1 тыс. м² (1478 квартир);
- усадебный – 9,28 тыс. м² (98 домов).

Детальным планом предусматривается:

- снос жилой усадебной застройки и новое многоквартирное строительство 72,4 тыс. м² (1162 квартиры исходя из среднего размера квартиры в 62,3 м²), этажность – 10 этажей.

Средняя жилищная обеспеченность принята в соответствии с генпланом г. Орши – 24,1 м²/чел.

Проектное население составит на расчетный срок 4,09 тыс. чел., в т. ч.:

- в многоквартирной застройке 3,70 тыс. чел.;
- в усадебной – 0,39 тыс. чел.

Проектный общественный фонд составит 18,0 тыс. м² общей площади (в т. ч. встроенный в жилых домах – 0,7 тыс. м²), общая численность работающих составит на перспективу ориентировочно 0,38 тыс. чел.

Детальным планом предусматривается:

- реконструкция на участке «2–3» и новое общественное строительство на участке «6–2» – ориентировочно 9,9 тыс. м².

Проектный коммунальный фонд составит 0,2 тыс. м² и представлен сохраняемыми объектами инженерной инфраструктуры.

Система общественного обслуживания

Для дальнейшего развития жилого района требуется обязательное строительство объектов социально-гарантированного обслуживания: учреждений образования и здравоохранения, объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания.

Детальным планом предусматривается:

- реконструкция ГУО «Детский сад № 19 г. Орши» (ул. Сергея Грицевца, 38А) на участке «2–3» со строительством пристройки и увеличением вместимости со 115 до 230 мест;

- размещение на участке «6–2» (участок для размещения общественной многофункциональной застройки О-1.3) торгово-развлекательного центра в составе:

- продовольственный магазин 1100 м² торг. пл.;
- промтоварный магазин 1100 м² торг. пл.;
- объекты общественного питания 100 пос. мест;
- блок бытового обслуживания (включающий в т. ч. приемный пункт прачечной, химчистки);
- кинотеатр (видеозал) на 100 мест;
- аптека.

Расчет потребности проектного населения в объектах социальной инфраструктуры представлен в таблице 2.2.1.

Таблица 2.2.1 – Расчет потребности проектного населения в объектах социальной инфраструктуры

проектн. население – 4,09 тыс. чел.

№	Наименование	Ед. изм.	Расчетный показатель (на 1 тыс. жит.)	Необходимо по расчету
1	Учреждения дошкольного образования	мест	53	217
2	Учреждения общего среднего образования	мест	97	397
3	Учреждения дополнительного образования	мест	до 10% от общего кол-ва школьников	40
4	Больница	коек	9	37
5	Поликлиника	пос./смену	23	94
6	Бригада скорой медицинской помощи	ед.	3 бригады СМП в районах с населением от 15 до 35 тыс. жителей	–
7	Аптека	объект	1 на 8 тыс. жит.	–
8	Клубные учреждения	мест	20	82
9	Кинотеатр (видеозал)	мест	20	82
10	Библиотека	тыс. ед. хранения	4,0	16,36
11	Магазины – всего	м ² торг. пл.	610	2495
	в т. ч.			
	магазины шаговой доступности	м ² торг. пл.	30 % торг. площадей	749
12	Объекты общественного питания	пос. мест	22	90
13	Предприятия бытового обслуживания		–	объекты первичного пользования ¹⁾
14	Отделение почтовой связи	объект	1 на 9-11 тыс. чел.	–
15	Филиал отделения банка	объект	1 на структурно-планировочный элемент	–
16	Гостиницы и дом для приезжающих	мест	5	20
17	ЖЭС	объект	1 на микрорайон	–
18	Баня	пом. мест	1 на микрорайон	–
19	Рынок	мест	3	12
20	Пункт приема вторсырья	объект	1 на микрорайон	–
21	Общественные уборные	прибор	1	4
22	Комплексные спортплощадки	га	0,7-0,9	2,86-3,68
23	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м ² пл. пола	70-80	286-327
24	Спортзалы общего пользования	м ² пл. пола	60-80	245-327
25	Бассейны	м ² зеркала воды	20-25	82-102

Примечание:

1) приемные пункты, мастерские по ремонту обуви, парикмахерские, бани, ЖЭС.

2.2.2 Развитие транспортной инфраструктуры

Улично-дорожная сеть

Детальным планом предусматривается:

- строительство ул. Проектируемой № 1 с параметрами магистральной улицы районного значения;
- реконструкция ул. Сергея Грицевца с параметрами магистральной улицы общегородского значения;
- реконструкция ул. Партизанской с параметрами магистральной улицы общегородского значения;
- реконструкция ул. Константина Заслонова с параметрами магистральной улицы общегородского значения;
- реконструкция ул. Якуба Коласа в границах первого этапа реализации с параметрами основной жилой улицы;
- реконструкция ул. Янки Купалы в границах первого этапа реализации с параметрами второстепенной жилой улицы;
- реконструкция ул. Щорса в границах первого этапа реализации с параметрами второстепенной жилой улицы;
- строительство и реконструкция проездов и подъездов, необходимых для обслуживания объектов градостроительного освоения, предлагаемых на первый этап реализации детального плана;
- строительство продления ул. Федора Стебенева до ул. Константина Заслонова с параметрами основной жилой улицы;
- строительство продления ул. Локомотивной до ул. Партизанской с параметрами основной жилой улицы;
- строительство продления пер. Николая Гоголя до ул. Локомотивной с параметрами второстепенной жилой улицы;
- реконструкция ул. Василия Молокова с параметрами магистральной улицы общегородского значения;
- реконструкция ул. Николая Гоголя с параметрами магистральной улицы районного значения;
- реконструкция сети существующих улиц местного значения;
- строительство и реконструкция прочих проездов и подъездов, необходимых для обслуживания объектов градостроительного освоения;
- локальные мероприятия по совершенствованию организации дорожного движения.

Пассажирский транспорт

Транспортное обслуживание территории в границах проектирования осуществляется маршрутами городского автобуса, проходящего по магистральным улицам: Сергея Грицевца, Партизанской, Василия Молокова, Константина

Заслонова, Николая Гоголя. Движение по ул. Сергея Грицевца предусматривается в двустороннем режиме.

Велосипедная инфраструктура

Детальным планом предусматривается организовать велосипедные дорожки по магистральным улицам: Сергея Грицевца, Партизанской, Василия Молокова, Константина Заслонова, Николая Гоголя, ул. Проектируемой № 1, а также по основной жилой улице Якуба Коласа.

Обеспеченность местами хранения автомобилей

Общее требуемое по расчету количество мест хранения автотранспорта на проектируемой территории на расчетный срок составляет: автостоянки и парковки для жителей многоквартирной застройки – 1184 машино-места; парковки для объектов – 182 машино-места. С учетом совместного (в разное время суток) использования парковок у объектов общественного назначения, расположенных в районах многоквартирной жилой застройки, итоговое количество мест хранения автотранспорта составляет – 1184 машино-места.

Общественные объекты обеспечиваются парковками или гаражами-стоянками в пределах участка.

2.2.3 Мероприятия по оптимизации состояния окружающей среды

Для улучшения экологического состояния рассматриваемой территории в настоящем проекте предусматриваются следующие мероприятия.

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования Закона Республики Беларусь «О животном мире».

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования Закона Республики Беларусь «О растительном мире».

По защите атмосферного воздуха

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования ЭкоНиП 17.08.06-001-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Атмосферный воздух (в том числе озоновый слой). Требования экологической безопасности в области охраны атмосферного воздуха», утвержденные постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 29.12.2022 № 32-Т «Об утверждении экологических норм и правил».

При планировании хозяйственной и иной деятельности должны быть предусмотрены технические решения без использования озоноразрушающих веществ, оборудования и технических устройств, содержащих озоноразрушающие вещества, за исключением деятельности, связанной с восстановлением, обезвреживанием и утилизацией озоноразрушающих веществ.

При планировании и осуществлении хозяйственной и иной деятельности, связанной с эксплуатацией объектов автомобильного транспорта, необходимо обеспечить, в частности, проведение анализа увеличения либо снижения выбросов загрязняющих веществ и парниковых газов в атмосферный воздух с учетом перспективного развития транспортной инфраструктуры на улично-дорожной сети, примыкающей к объектам автомобильного транспорта в радиусе до 2 км и проведение для объектов автомобильного транспорта оценки воздействия на атмосферный воздух выбросов загрязняющих веществ и на изменение климата выбросов парниковых газов с установлением прогнозируемых характеристик движения механических транспортных средств (интенсивность, спрос на стоянку, основные режимы движения) с последующей разработкой мероприятий по снижению воздействия на окружающую среду от объектов автомобильного транспорта.

Объекты воздействия на атмосферный воздух должны соблюдать нормативы допустимой антропогенной нагрузки на атмосферный воздух.

Объекты воздействия на атмосферный воздух должны соблюдать нормативы допустимых выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух.

Для объектов воздействия на атмосферный воздух должны быть установлены зоны воздействия и зоны влияния.

Размещение и реконструкция объектов воздействия на атмосферный воздух должны учитывать:

- информацию о наилучших доступных технических методах;
- нормативы в области охраны атмосферного воздуха;
- данные о фоновых концентрациях загрязняющих веществ в атмосферном воздухе;
- показатели по сокращению выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух, предусмотренных программами в области охраны атмосферного воздуха;
- анализ соответствия прогнозируемых выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух нормативам в области охраны атмосферного воздуха, проведенную с учетом фоновых концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и выбросов загрязняющих веществ от совокупности проектируемых и существующих источников выбросов;
- проектные решения по оснащению организованных стационарных источников выбросов газоочистными установками и иные решения по сокращению и (или) предотвращению выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух, обеспечивающие соблюдение нормативов качества атмосферного воздуха.

На территориях функциональных зон населенных пунктов и мест массового отдыха населения не допускается превышение нормативов предельно допустимых концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе (далее – ПДК) или ориентировочно безопасных уровней воздействия загрязняющих веществ в атмосферном воздухе населенных пунктов и мест массового отдыха населения (далее – ОБУВ), а также экологически безопасных концентраций и гигиенических нормативов «Показатели безопасности и безвредности атмосферного воздуха».

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования гигиенического норматива «Показатели безопасности и безвредности атмосферного воздуха», утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.01.2021 № 37 (ред. от 29.11.2022) «Об утверждении гигиенических нормативов».

По защите от шума

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования санитарных норм, правил и гигиенических нормативов «Шум на рабочих местах, в транспортных средствах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки».

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования гигиенического норматива «Показатели безопасности и безвредности атмосферного воздуха», утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.01.2021 № 37 (ред. от 29.11.2022) «Об утверждении гигиенических нормативов».

При функционировании объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования статьи 71 Закона Республики Беларусь «Об охране окружающей среды».

Размещение и эксплуатация оборудования, зданий, сооружений и иных объектов хозяйственной и иной деятельности, которые имеют источники, оказывающие физическое воздействие, превышающее нормативы допустимых физических воздействий, запрещаются.

По охране водных ресурсов

Требуется реализация мероприятий по инженерному благоустройству территории – решениями детального плана предусмотрено 100 % комплексное оборудование всеми видами инженерных сетей.

Требуется реализация водоохраных мероприятий в соответствии с Водным кодексом Республики Беларусь, регулирующих хозяйственную деятельность и на территории ЗСО водозаборов, необходимо разработать комплекс мероприятий, обеспечивающий нормативные санитарно-гигиенические условия застраиваемой территории и охрану подземных вод от загрязнения.

При планировании и осуществлении хозяйственной и иной деятельности, связанной с эксплуатацией объектов автомобильного транспорта, необходимо обеспечить, в частности:

- отведение производственных сточных и поверхностных сточных (дождевых, талых, поливочных) вод на локальные очистные сооружения с последующим использованием очищенных сточных вод в системе оборотного водоснабжения, сбросом в систему канализации населенного пункта;

- системы оборотного водоснабжения с возможным использованием очищенных поверхностных сточных вод – при размещении постов мойки автомобильного транспорта;

- сброс очищенных вод в систему дождевой или хозяйственно-бытовой канализации при проведении технической профилактики системы оборотного водоснабжения;

- наличие покрытия, исключающего загрязнение поверхностных и подземных вод, почв и объектов растительного мира;

При планировании и осуществлении хозяйственной и иной деятельности, связанной с эксплуатацией и выводом из эксплуатации буровых скважин и иных сооружений в недрах, предназначенных для добычи подземных вод, должно быть обеспечено:

- изоляция вскрытых водоносных горизонтов (комплексов) друг от друга и от поверхностных загрязнений;

- расчет взаимодействия новых и расширяемых существующих водозаборов (водозаборных сооружений) с существующими и планируемыми водозаборами

(водозаборными сооружениями) на соседних участках с учетом их влияния на окружающую среду;

– применение технологии отбора воды на планируемом водозаборе (водозаборном сооружении), не снижающей эксплуатационные показатели существующих водозаборов (водозаборных сооружений);

– использование в процессе строительства, консервации и ликвидации буровых скважин материалов и химических реагентов из числа допущенных к применению для этих целей на территории Республики Беларусь и не содержащих вредных компонентов (реагентов-стабилизаторов на основе полифенолов, сульфит-спиртовых соединений, хроматов, нефтепродуктов), которые являются источником загрязнения окружающей среды;

– применение при разглинизации и опытной откачке технических средств, позволяющих максимально исключить сброс воды на рельеф местности (закачка в емкости, сброс в канализацию и так далее), а также мер удаления отходов производства;

– строительство и опробование водозаборных скважин способами, исключающими их бесконтрольный, нерегулируемый самоизлив.

Обеспечить соблюдение требований Водного кодекса Республики Беларусь, а также Закона Республики Беларусь «О питьевом водоснабжении».

Обеспечить централизованным водоотведением все объекты в границах детального плана.

По охране и рациональному использованию земельных ресурсов

Принимая во внимание выявленные уровни загрязнения земель в границах проектирования, до начала освоения территорий в границах проектирования необходимо:

обеспечить разработку, утверждение и выполнение соответствующих мероприятий по экологической реабилитации загрязненной территории.

Разработка и утверждение соответствующих мероприятий по экологической реабилитации загрязненной территории осуществляются в течение 6 месяцев, а при выявлении загрязнения земель (включая почвы) средней, высокой и очень высокой степени – в течение 2 месяцев со дня выявления загрязнения земель (включая почвы).

При выявлении загрязнения земель (включая почвы) любой степени в мероприятия по экологической реабилитации загрязненной территории:

включаются: выявление источников выделения соответствующих химических веществ и принятие мер по минимизации их поступления в почвы (грунты); организация и осуществление производственных наблюдений в области охраны окружающей среды, рационального использования природных ресурсов на загрязненной территории и в местах расположения выявленных или потенциальных источников выделения соответствующих химических веществ.

При выявлении загрязнения земель (включая почвы) средней, высокой и очень высокой степени в мероприятия по экологической реабилитации загрязненной территории может быть включено проведение исследования загрязненной территории с оценкой площади и глубины загрязнения земель (включая почвы).

При невозможности очистки почв (грунтов) непосредственно на загрязненной территории выполняется снятие загрязненных почв (грунтов) и обеспечивается предотвращение поступления из них загрязняющих веществ в окружающую среду с соблюдением требований законодательства об охране окружающей среды.

Могут быть применены иные мероприятия в соответствии с требованиями ЭкоНиП 17.03.01-001-2021 «Охрана окружающей среды и природопользование. Земли (в том числе почвы). Нормативы качества окружающей среды. Дифференцированные нормативы содержания химических веществ в почвах и требования к их применению».

В целях предотвращения развития процессов водной эрозии почв оправданно рассматривать целесообразность строительства систем сбора, транспортировки и отведения, при необходимости очистки поверхностных сточных воды (образующихся в результате выпадения атмосферных осадков и таяния снега). Кроме того, целесообразно разработать комплекс мер по регулированию рекреационной деятельности.

Следует реализовать комплекс мер, направленных на регулирование численности инвазивных видов растений.

При проектировании объектов строительства в границах детального плана должен быть выполнен комплекс работ по проведению инженерно-геологических и инженерно-геоэкологических изысканий, включающий уровень загрязнения земель, включая почвы и разработки плана мероприятий, при необходимости, по проведению реабилитации загрязненных земель.

При наличии плодородного слоя почвы, подлежащего снятию, необходимо:

– определить мощность снимаемого плодородного слоя почвы исходя из показателей уровня плодородия почв конкретного земельного участка, типов почв, их гранулометрического состава, основных физико-химических показателей свойств почв, структуры почвенного покрова и рельефа местности, а также с учетом типов почв и глубин;

– принятие мер, исключающих ухудшение его качества (перемешивание с подстилающими породами, загрязнение нефтепродуктами, прочими загрязняющими веществами, отходами и другое);

– рыхление мерзлого плодородного слоя почвы на глубину, не превышающую толщины снимаемого плодородного слоя почвы, при выполнении работ в период промерзания почвы.

Должна быть обеспечена рекультивация земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению в соответствии с условиями отвода этих земельных участков.

Мероприятия, проводимые на нарушенных землях при их рекультивации, не должны препятствовать функционированию объектов хозяйственной деятельности на прилегающих территориях.

Для создания потенциально плодородных грунтов могут использоваться лессовидные супеси и суглинки, моренные супеси и суглинки с содержанием гумуса до 1 %, активной реакцией водной вытяжки от слабокислой до щелочной (рН = 5,5 – 8,4), незасоленные. По гранулометрическому составу эти породы должны содержать частицы размером менее 0,01 мм в пределах от 10 до 75 %, содержание валунов крупнее 200 мм не должно превышать 10 %.

Рекультивация нарушенных земель может осуществляться только материалами (грунтами), в том числе продукцией, полученной из отходов в соответствии с разработанными техническими условиями.

По охране и рациональному использованию растительности

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться нормативы посадки деревьев и кустарников на озелененных территориях.

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться нормативы обеспеченности населения озелененными территориями в населенных пунктах.

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться нормативы радиуса доступности озелененных территорий общего пользования.

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны применяться устойчивые деревья и кустарники к солевому загрязнению, выбросам загрязняющих веществ.

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны применяться ассортимент деревьев и кустарников, в соответствии с таблицей 2.11 ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.

При озеленении жилой застройки должно быть обеспечено:

- соблюдение показателей озелененности, обеспеченности населения озелененными территориями;
- создание вблизи детских игровых и спортивных площадок со стороны проездов, вокруг площадок для выгула домашних животных живых изгородей из деревьев и (или) кустарников, включая древесные лианы;
- создание аллей из посадок деревьев и (или) кустарников вдоль улиц и тротуаров.

Требуется проведение мероприятий по регулированию численности инвазивных видов растений.

Нормативная обеспеченность озелененными территориями общего пользования (без учета жилой застройки) при реализации проектных предложений

в разрезе озелененных территорий общего пользования районного значения составляет 0,54 м² на человека при реализации предложений детального плана, и 1,075 м² на человека в период 1 этапа реализации, удовлетворение нормативной обеспеченности в разрезе озелененных территорий общего пользования городского и районного значения обеспечивается за счет озелененных территорий общего пользования городского значения за пределами проектирования на прилегающих территориях.

Создание озелененных территорий общего пользования, должно осуществляться с соблюдением нормативов озелененности, определенных в таблице 2.5 ЭкоНиП 17.01.06-001-2017. Для создания озелененных территорий общего пользования применяются солевыносливые растения, имеющие I балл устойчивости растений к выбросам загрязняющих веществ в целом и к формальдегиду в частности, а также допустимых перечнем видов деревьев, кустарников, допускаемых к посадке для целей озеленения в соответствии с требованиями ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.

По санитарно-гигиеническим требованиям

Для вновь размещаемых объектов необходимо внедрить мероприятия в области охраны окружающей среды, в том числе направленные на внедрение наилучших доступных технических методов, мероприятия по соблюдению законодательства в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, обеспечивающих снижение воздействий на здоровье человека и окружающую среду для обеспечения достижения режима санитарно-защитной зоны, обеспечить соблюдение нормативов озелененности территории СЗЗ в соответствии с таблицей 2.4 ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.

Предлагается установление расчетного размера санитарно-защитной зоны для производственной базы и базы хлебозавода (по ГП позиции 41 и 95), для чего необходимо внедрить мероприятия в области охраны окружающей среды, в том числе направленные на внедрение наилучших доступных технических методов, мероприятия по соблюдению законодательства в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, обеспечивающих снижение воздействий на здоровье человека и окружающую среду для обеспечения достижения расчетного размера санитарно-защитных зон (в соответствии с пунктом 22 специфических санитарно-эпидемиологических требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду), обеспечить соблюдение нормативов озелененности территории СЗЗ в соответствии с таблицей 2.4 ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования санитарных норм и правил «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации территорий»,

утвержденные постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 02.02.2023 № 22 «Об утверждении санитарных норм и правил».

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования гигиенического норматива «Показатели безопасности и безвредности атмосферного воздуха», утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.01.2021 № 37 (ред. от 29.11.2022) «Об утверждении гигиенических нормативов».

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования санитарных норм, правил и гигиенических нормативов «Шум на рабочих местах, в транспортных средствах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки».

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования ЭкоНиП 17.08.06-001-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Атмосферный воздух (в том числе озоновый слой). Требования экологической безопасности в области охраны атмосферного воздуха», утвержденные постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 29.12.2022 № 32-Т «Об утверждении экологических норм и правил».

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования специфических санитарно-эпидемиологических требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

По обращению с отходами

В соответствии с пунктом 7.2 ТКП 17.11-08-2020 (33040/33140) отдельному сбору подлежат следующие коммунальные отходы: отходы бумаги и картона; отходы стекла; отходы пластмасс; отходы металла; изношенные шины; отходы растительности; крупногабаритные отходы; строительные отходы; отходы электрического и электронного оборудования; отходы отработанных масел; ртутьсодержащие отходы; пищевые отходы; отходы элементов питания (батарейки); отходы просроченных лекарственных средств.

Ртутьсодержащие отходы, представленные лампами газоразрядными ртутьсодержащими (компактно-люминесцентные энергосберегающие, люминесцентные трубчатые, дуговые, ультрафиолетового излучения), утратившими потребительские свойства, подлежат сбору организациями торговли в непродовольственных магазинах всех типов с торговой площадью, размер которой определен нормативными правовыми актами, путем установки специальных контейнеров (исключающих возможность механического повреждения) для самостоятельного размещения там отходов физическими лицами или путем передачи отходов уполномоченному работнику торгового объекта, а

также путем установки специальных контейнеров в административных, общественных и иных зданиях.

Отходы элементов питания (батарейки) подлежат сбору организациями торговли в розничных торговых объектах всех типов и видов с торговой площадью, размер которой определен нормативными правовыми актами, путем установки специальных контейнеров для самостоятельного размещения таких отходов физическими лицами или путем передачи отходов уполномоченному работнику торгового объекта, а также путем установки специальных контейнеров в административных и общественных зданиях.

Отходы электрического и электронного оборудования, подлежат сбору: в центрах для раздельного сбора коммунальных отходов потребления; организациями торговли в специализированных, узкоспециализированных непродовольственных магазинах, неспециализированных магазинах с комбинированным ассортиментом непродовольственных товаров и магазинах с универсальным ассортиментом непродовольственных товаров с торговой площадью, размер которой определен нормативными правовыми актами; по заявкам от производителей коммунальных отходов потребления. Сбор крупногабаритного и среднегабаритного электрического и электронного оборудования, утратившего потребительские свойства, обеспечивается организациями торговли путем отведения специальных мест и установки специальных контейнеров на территории торговых объектов или прилегающей к ним территории для самостоятельного размещения там отходов физическими лицами или путем передачи отходов уполномоченному работнику торгового объекта. Сбор мелкогабаритного электрического и электронного оборудования, элементов питания (батареек), утративших потребительские свойства, обеспечивается организациями торговли путем установки специальных контейнеров для самостоятельного размещения там отходов физическими лицами или путем передачи отходов уполномоченному работнику торгового объекта, а также путем установки специальных контейнеров в административных и общественных зданиях.

Отходы просроченных лекарственных средств подлежат сбору в аптеках, путем установки специальных контейнеров для самостоятельного размещения там отходов физическими лицами или путем передачи отходов уполномоченному работнику таких организаций.

Крупногабаритные и строительные отходы подлежат сбору: специальными контейнерами (бункерами, контейнерами под мультилифт) объемом 6 м³ и более; по заявкам от собственников таких отходов или потребителей жилищно-коммунальных услуг. Специальные контейнеры (бункеры, контейнеры под мультилифт) объемом более 6 м³ для сбора крупногабаритных и строительных отходов устанавливаются на твердое основание без устройства контейнерной

площадки таким образом, чтобы они не мешали движению транспорта и пешеходов. Запрещается устанавливать контейнеры на газонах.

Отходы растительности, образующиеся при уборке территорий общего пользования населенного места (парки, газоны и другое) подлежат передаче на компостирование или иное использование. Пищевые отходы объектов общественного питания (твердые и жидкие) собираются в отдельные контейнеры (емкости), оборудованные плотно закрывающимися крышками, исключающими вытекание пищевых отходов и (или) попадание в них других компонентов коммунальных отходов. Компостирование коммунальных отходов осуществляется на специальных площадках, где органическая часть коммунальных отходов закладывается в бурты для созревания или с использованием специального оборудования (биореакторы и другое).

Отходы растительности, образующиеся в многоквартирных и блокированных жилых домах, подлежат компостированию, хранению и использованию собственниками этих отходов или разделительному сбору с передачей этих отходов на компостирование и (или) использование по заключенным договорам.

Контейнерные площадки для сбора коммунальных отходов должны быть удалены на расстояние не менее 20 м от: окон жилых домов, площадок для игр детей и отдыха населения; окон учреждений образования, организаций здравоохранения, торговых объектов общественного питания, физкультурно-оздоровительных сооружений.

Контейнерные площадки для сбора КО должны соответствовать следующим требованиям: быть оборудованы твердым водонепроницаемым покрытием; иметь удобные подъезды для транспортных средств, осуществляющих вывоз коммунальных отходов; иметь ограждение с трех сторон на высоту выше емкостей для сбора коммунальных отходов, но не менее 1,5 м из любого материала, обеспечивающего ветрозащиту. Не допускается использовать для ограждения стекло, брезент, пластиковые сетки; размеры контейнерных площадок должны превышать по всему периметру размеры емкостей для сбора коммунальных отходов; содержаться в чистоте.

Запрещается складировать коммунальные отходы на территории, прилегающей к контейнерной площадке.

На контейнерной площадке: устанавливаются контейнеры для сбора смешанных коммунальных отходов, вторичных материальных ресурсов и иных отходов. Контейнерная площадка может иметь перегородки для сбора разных видов коммунальных отходов.

Юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие обращение с отходами, обязаны:

– обеспечивать сбор отходов и их разделение по видам, за исключением случаев, когда смешивание отходов разных видов допускается в соответствии с техническими нормативными правовыми актами;

– обеспечивать обезвреживание и (или) использование отходов, а также их хранение в санкционированных местах хранения отходов или захоронение в санкционированных местах захоронения отходов;

– разрабатывать и принимать меры по уменьшению объемов (предотвращению) образования отходов;

– осуществлять производственный контроль за состоянием окружающей среды и не допускать вредного воздействия отходов, продуктов их взаимодействия и (или) разложения на окружающую среду, здоровье граждан, имущество, а в случае оказания такого воздействия принимать меры по ликвидации или уменьшению последствий этого воздействия;

– разрабатывать и утверждать инструкции по обращению с отходами производства, а также обеспечивать их соблюдение;

– вести учет отходов и проводить их инвентаризацию в порядке, установленном настоящим Законом и иными актами законодательства об обращении с отходами.

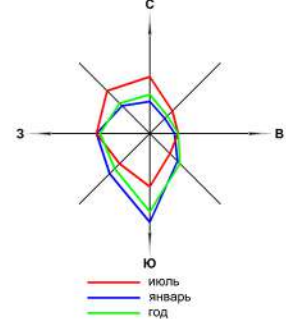
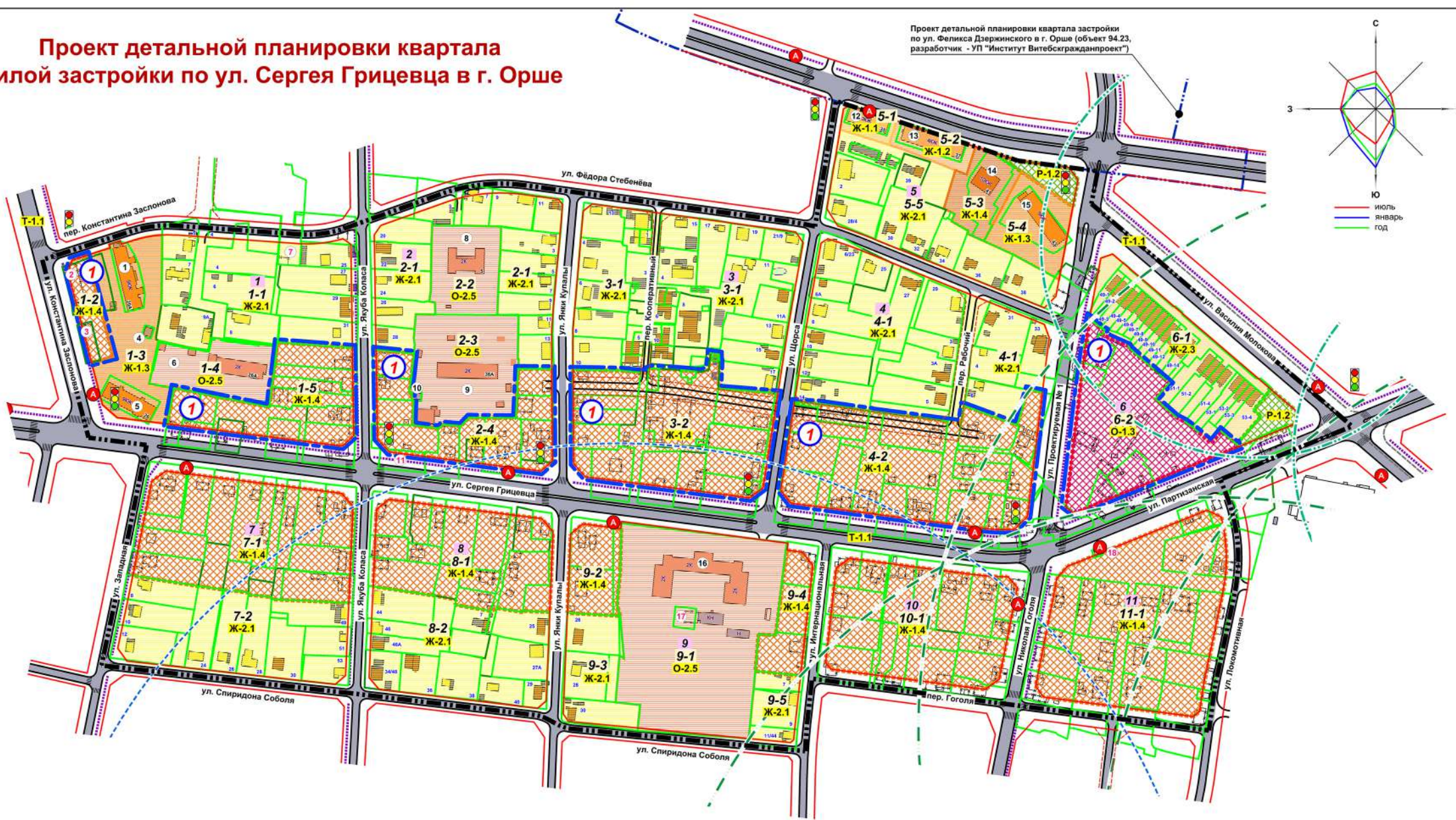
– обеспечивать разработку и утверждение нормативов образования отходов производства, подлежащих хранению на объектах хранения отходов или захоронению на объектах захоронения отходов, за исключением индивидуальных предпринимателей и микроорганизаций, а также соблюдение этих нормативов;

– обеспечивать установление степени опасности отходов производства и класса опасности опасных отходов производства, если степень опасности этих отходов и класс их опасности не указаны в классификаторе отходов, образующихся в Республике Беларусь.

– использовать транспортные средства, обеспечивающие безопасную перевозку отходов.

Проект детальной планировки квартала застройки по ул. Сергея Грицевца в г. Орше

Проект детальной планировки квартала застройки по ул. Феликса Дзержинского в г. Орше (объект 94.23, разработчик - УП "Институт Витебскгражданпроект")



Индикс персп. участка	Вид подзоны	№ экспл.	Наименование объекта	Наименование субъекта землепользования	Форма освоения
Квартал № 1					
1-1	Ж-2.1	7	Участок существующей жилой усадебной низкоплотной (индивидуальной) застройки	Физические лица	сохранение
1-2	Ж-1.4	2,3	Участок для размещения жилой многоквартирной застройки повышенной этажности Ж-1.4 (в границах детального плана - автомобильная парковка на 64 машино-места)		реконструкция
1-3	Ж-1.3	1,4,5	Участок существующей жилой многоквартирной многоэтажной застройки	УКПП "Витебское ГЖК", Витебское РУП "Витебскэнерго", ЖСПК № 105 "Железнодорожник"	реконструкция
1-4	О-2.5	6	Участок существующей общественной застройки	УО "Оршанский государственный ясли-сад № 33" (УО Оршанского районного исполнительного комитета)	сохранение
1-5	Ж-1.4		Участок для размещения жилой многоквартирной застройки повышенной этажности Ж-1.4		реконструкция
Квартал № 2					
2-1	Ж-2.1		Участок существующей жилой усадебной низкоплотной (индивидуальной) застройки	Физические лица	сохранение
2-2	О-2.5	8	Участок существующей общественной застройки	Детский сад № 34 (УО Оршанского районного исполнительного комитета)	сохранение
2-3	О-2.5	9	Участок существующей общественной застройки	Детский сад № 19 (УО Оршанского районного исполнительного комитета)	реконструкция
2-4	Ж-1.4	11	Участок для размещения жилой многоквартирной застройки повышенной этажности Ж-1.4		реконструкция
Квартал № 3					
3-1	Ж-2.1		Участок существующей жилой усадебной низкоплотной (индивидуальной) застройки	Физические лица	сохранение
3-2	Ж-1.4		Участок для размещения жилой многоквартирной застройки повышенной этажности Ж-1.4		реконструкция
Квартал № 4					
4-1	Ж-2.1		Участок существующей жилой усадебной низкоплотной (индивидуальной) застройки	Физические лица	сохранение
4-2	Ж-1.4		Участок для размещения жилой многоквартирной застройки повышенной этажности Ж-1.4		реконструкция
Квартал № 5					
5-1	Ж-1.1	12	Участок существующей жилой многоквартирной малоэтажной застройки	УП "Витебское городское жилищно-коммунальное хозяйство"	сохранение
5-2	Ж-1.2	13	Участок существующей жилой многоквартирной среднеэтажной застройки	КУП "Оршанхоз", ОАО "ДОРРС", ТПКУП "Татфарм"	сохранение
5-3	Ж-1.4	14	Участок существующей жилой многоквартирной застройки повышенной этажности	ТС "Соната-36", ООО "Приватком"	сохранение
5-4	Ж-1.3	15	Участок существующей жилой многоквартирной многоэтажной застройки	ЖСПК "Железнодорожник № 112"	сохранение
5-5	Ж-2.1		Участок существующей жилой усадебной низкоплотной (индивидуальной) застройки	Физические лица	сохранение
Квартал № 6					
6-1	Ж-2.3		Участок существующей жилой усадебной высокоплотной (блокированной) застройки	Физические лица	сохранение
6-2	О-1.3		Участок для размещения общественной многофункциональной застройки О-1.3		трансформация
Квартал № 7					
7-1	Ж-1.4		Участок для размещения жилой многоквартирной застройки повышенной этажности Ж-1.4		реконструкция
7-2	Ж-2.1		Участок существующей жилой усадебной низкоплотной (индивидуальной) застройки	Физические лица	сохранение
Квартал № 8					
8-1	Ж-1.4		Участок для размещения жилой многоквартирной застройки повышенной этажности Ж-1.4		реконструкция
8-2	Ж-2.1		Участок существующей жилой усадебной низкоплотной (индивидуальной) застройки	Физические лица	сохранение
Квартал № 9					
9-1	О-2.5	16, 17	Участок существующей общественной застройки	УО "Оршанская государственная общеобразовательная средняя школа № 11" (УО Оршанского районного исполнительного комитета), ДКУП "Оршатеплосит"	сохранение
9-2	Ж-1.4		Участок для размещения жилой многоквартирной застройки повышенной этажности Ж-1.4		реконструкция
9-3	Ж-2.1		Участок существующей жилой усадебной низкоплотной (индивидуальной) застройки	Физические лица	сохранение
9-4	Ж-1.4		Участок для размещения жилой многоквартирной застройки повышенной этажности Ж-1.4		реконструкция
9-5	Ж-2.1		Участок существующей жилой усадебной низкоплотной (индивидуальной) застройки	Физические лица	сохранение
Квартал № 10					
10-1	Ж-1.4		Участок для размещения жилой многоквартирной застройки повышенной этажности Ж-1.4		реконструкция
Квартал № 11					
11-1	Ж-1.4	18	Участок для размещения жилой многоквартирной застройки повышенной этажности Ж-1.4		реконструкция

Экспликация землепользователей

№ по инв.	Название субъекта регистрации	Линейка, участка, №	Адрес	Цель предоставления
1	Многоквартирный жилой дом (УКПП "Витебское ГЖК")	0,111	г. Орша, ул. Константина Заслонова, 20 А	Земельный участок для строительства и обслуживания многоквартирного жилого дома
2	Многоквартирный жилой дом (Оршанская дистанция гражданских сооружений)	0,1607	г. Орша, ул. Константина Заслонова, 22	Земельный участок для обслуживания многоквартирного жилого дома
3	Многоквартирный жилой дом (Оршанская дистанция гражданских сооружений)	0,0421	г. Орша, ул. Константина Заслонова, 24	Земельный участок для обслуживания многоквартирного жилого дома
4	ЗТП-359 (Витебское республиканское унитарное предприятие электроснабжения "Витебскэнерго")	0,0081	г. Орша, ул. Константина Заслонова, 28	Земельный участок для обслуживания ЗТП-359
5	Многоквартирный жилой дом (Жилищно-строительный потребительский кооператив № 105 "Железнодорожник")	0,1031	г. Орша, ул. Константина Заслонова, 28	Земельный участок для обслуживания жилого дома
6	Учреждение образования "Оршанский государственный ясли-сад № 33" (Управление по образованию Оршанского районного исполнительного комитета)	0,4405	г. Орша, ул. Сергея Грицевца, 26 А	Земельный участок для обслуживания учреждения образования "Оршанский государственный ясли-сад №33"
7	Детский сад № 8 (Управление по образованию Оршанского районного исполнительного комитета)	0,4941	г. Орша, пер. Константина Заслонова, 2	Земельный участок для обслуживания детского сада
8	Детский сад № 34 (Управление по образованию Оршанского районного исполнительного комитета)	0,4344	г. Орша, ул. Стебенева, 5	Земельный участок для обслуживания детского сада
9	Детский сад № 19 (Управление по образованию Оршанского районного исполнительного комитета)	0,8043	г. Орша, ул. Сергея Грицевца, 38 А	Земельный участок для обслуживания детского сада
10	ЗТП № 213 (Витебское республиканское унитарное предприятие электроснабжения "Витебскэнерго")	0,0059	г. Орша, ул. Сергея Грицевца, 59	Земельный участок для обслуживания ЗТП №213
11	Земельный участок для установки и обслуживания объекта торгового назначения	0,0656	г. Орша, ул. Сергея Грицевца	Земельный участок для установки и обслуживания объекта торгового назначения по ул. Сергея Грицевца
12	Многоквартирный жилой дом (УП "Витебское городское жилищно-коммунальное хозяйство")	0,0576	г. Орша, ул. Василия Молокова, 35	Земельный участок для строительства и обслуживания многоквартирного жилого дома
13	Многоквартирный жилой дом со встроенным помещением магазина (КУП по содержанию коммунального хозяйства "Оршанхоз" (82.1%), ОАО "ДОРРС" (14.1%), ТПКУП "Татфарм" (3.8.%)	0,1028	г. Орша, ул. Василия Молокова, 37	Земельный участок для обслуживания жилого дома со встроенным помещением магазина
14	Многоквартирный жилой дом (ТС "Соната-36" (70%), ООО "Приватком" (30.%)	0,1725	г. Орша, ул. Василия Молокова, 41	Земельный участок для обслуживания многоквартирного жилого дома со встроенным помещением магазина
15	Многоквартирный жилой дом (ЖСПК "Железнодорожник № 112")	0,1707	г. Орша, ул. Василия Молокова, 43	Земельный участок для обслуживания жилого дома
16	УО "Оршанская государственная общеобразовательная средняя школа № 11" (Управление по образованию Оршанского районного исполнительного комитета)	2,1228	г. Орша, ул. Сергея Грицевца, 47	Земельный участок для обслуживания средней школы № 11
17	Котельная (ДОУП "Оршатеплосит")	0,8312	г. Орша, ул. Сергея Грицевца, 47	Земельный участок для обслуживания котельной
18	ЗТП № 33 (Витебское республиканское унитарное предприятие электроснабжения "Витебскэнерго")	0,005	г. Орша, ул. Партизанская, 1	Земельный участок для обслуживания ЗТП № 33

СХЕМА КВАРТАЛОВ



СХЕМА ОЧЕРЕДНОСТИ ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ



Территория 1 этапа реализации
Территория 2 этапа реализации

Условные обозначения

- Граница детального планирования
- Граница землепользования (согласно данным ЕГРН)
- Граница землепользования (согласно данным ЗИС)
- Граница смежных детальных планов
- Красные линии
- Номер квартала
- Индекс перспективного участка
- Экспликационный номер
- Первый этап реализации
- Линия регулирования застройки проектируемая
- Кромка проезжей части
- Кромка проезжей части (резерв)
- Остановочный пункт маршрутного пассажирского транспорта
- Велодорожка
- Светофорный объект
- Наземный переход
- Номер усадебного дома (согласно адресу)
- Снос/демонтаж зданий и сооружений. Объем сноса и его целесообразность определяются на последующих стадиях проектирования.
- Планировочные ограничения
- Граница II пояса ЗСО источника водоснабжения
- Граница III пояса ЗСО источника водоснабжения
- Граница водоохранной зоны

Функциональное зонирование территории

- Жилая**
- Территория существующей жилой усадебной низкоплотной (индивидуальной) застройки Ж-2.1
 - Территория существующей жилой усадебной высокоплотной (блокированной) застройки Ж-2.3
 - Территория существующей жилой многоквартирной малоэтажной застройки (1-3 эт.) Ж-1.1
 - Территория существующей жилой многоквартирной среднеэтажной застройки (4-5 эт.) Ж-1.2
 - Территория существующей жилой многоквартирной многоэтажной застройки (6-9 эт.) Ж-1.3
 - Территория существующей жилой многоквартирной застройки повышенной этажности (10-16 эт.) Ж-1.4
 - Территория перспективной жилой многоквартирной застройки повышенной этажности (10-16 эт.) Ж-1.4
- Общественно-деловая**
- Территория перспективной общественной многофункциональной застройки О-1.3 (центр обслуживания жилого района, микрорайона)
 - Территория существующей общественной специализированной застройки О-2.5 (школьных и дошкольных учреждений)
- Рекреационная**
- P-1.2 Перспективная озелененная территория общего пользования со средними рекреационными нагрузками (совер жилого района)
- Транспортная инфраструктура**
- Зона транспортных коммуникаций T-1.1 (улиц и дорог)
 - Территория первого этапа реализации

- Застройка**
- Жилая усадебная, блокированная (капитальная / некапитальная)
 - Придомовые строения
 - Жилая многоквартирная малоэтажная 1-3 эт.
 - Жилая многоквартирная среднеэтажная 4-5 эт.
 - Жилая многоквартирная многоэтажная 6-9 эт.
 - Жилая многоквартирная повышенной этажности 10-16 эт.
 - Учреждение дошкольного и общего среднего образования
 - Коммунально-обслуживающая

2.3 Основные первоочередные градостроительные мероприятия

Детальным планом, согласно принятым решениям, предусмотрено поэтапное освоение территории с учетом наличия проектной документации, возможности строительства улично-дорожной и инженерной инфраструктуры.

Приняты следующие временные этапы реализации проекта:

- 1 этап – 2024-2028 гг.
- 2 этап (расчетный) – 2033 г.

На рис. 2.3.1 указан первый этап реализации.



**Рисунок 2.3.1 – Схема первого этапа реализации.
Участки выделены красным цветом**

Экономические параметры развития

На первом этапе предусматривается:

- частичный снос усадебной застройки в кварталах №№ 1, 2, 3, 4, 6;
- снос малоэтажной многоквартирной застройки в квартале № 1,
- новое многоквартирное жилищное строительство в кварталах №№ 1–4;
- строительство объекта общественного назначения в квартале № 6.

На втором этапе предусматривается полная реализация заложенных проектных решений (снос усадебной застройки и новое многоквартирное жилищное строительство в кварталах «7–11», реконструкция учреждения дошкольного образования на участке «2–3»).

Динамика построечного фонда на проектируемой территории по этапам реализации проекта представлена в таблице 2.3.1.

Таблица 2.3.1 – Динамика жилищного и общественного фонда на проектируемой территории по этапам реализации проекта

№ этапа	Временной период	Жилищный многоквартирный фонд, тыс. м ² общ. пл. квартир			Жилищный усадебный фонд, тыс. м ² общ. пл. домов		Общественный фонд, тыс. м ² общ. пл.		Производственный фонд, тыс. м ² общ. пл.
		снос	новое строительство	всего на конец периода	снос	всего на конец периода	новое строительство	всего на конец периода	всего на конец периода
	Современное состояние			17,6		18,1		8,1	0,2
1	2024-2028гг.	0,9	30,7	47,4	4,2	13,9	6,3	14,4	0,2
2	2033г.	–	41,7	89,1	4,62	9,28	3,6	18,0	0,2
	Итого:	0,9	72,4	89,1	8,82	9,28	9,9	18,0	0,2

По оптимизации состояния окружающей среды:

Принимая во внимание выявленные уровни загрязнения земель в границах проектирования, до начала освоения территорий в границах проектирования необходимо:

- обеспечить разработку, утверждение и выполнение соответствующих мероприятий по экологической реабилитации загрязненной территории.

Разработка и утверждение соответствующих мероприятий по экологической реабилитации загрязненной территории осуществляются в течение 6 месяцев, а при

выявлении загрязнения земель (включая почвы) средней, высокой и очень высокой степени – в течение 2 месяцев со дня выявления загрязнения земель (включая почвы).

Требуется реализация водоохраных мероприятий в соответствии с Водным кодексом Республики Беларусь, регулирующих хозяйственную деятельность и на территории ЗСО водозаборов, необходимо разработать комплекс мероприятий, обеспечивающий нормативные санитарно-гигиенические условия застраиваемой территории и охрану подземных вод от загрязнения.

Для объектов, воздействующих на территории в границах детального плана необходимо обеспечить соблюдение нормативов озелененности территории СЗЗ в соответствии с таблицей 2.4 ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.

Предлагается установление расчетного размера санитарно-защитной зоны для производственной базы и базы хлебозавода (по ГП позиции 41 и 95), для чего необходимо внедрить мероприятия в области охраны окружающей среды, в том числе направленные на внедрение наилучших доступных технических методов, мероприятия по соблюдению законодательства в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, обеспечивающих снижение воздействий на здоровье человека и окружающую среду для обеспечения достижения расчетного размера санитарно-защитных зон (в соответствии с пунктом 22 специфических санитарно-эпидемиологических требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду), обеспечить соблюдение нормативов озелененности территории СЗЗ в соответствии с таблицей 2.4 ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.

По улично-дорожной сети и транспортному обслуживанию:

- строительство ул. Проектируемой № 1 с параметрами магистральной улицы районного значения;
- реконструкция ул. Сергея Грицевца с параметрами магистральной улицы общегородского значения;
- реконструкция ул. Партизанской с параметрами магистральной улицы общегородского значения;
- реконструкция ул. Константина Заслонова с параметрами магистральной улицы общегородского значения;
- реконструкция ул. Якуба Коласа в границах первого этапа реализации с параметрами основной жилой улицы;
- реконструкция ул. Янки Купалы в границах первого этапа реализации с параметрами второстепенной жилой улицы;
- реконструкция ул. Щорса в границах первого этапа реализации с параметрами второстепенной жилой улицы;

– строительство и реконструкция проездов и подъездов, необходимых для обслуживания объектов градостроительного освоения, предлагаемых на первый этап реализации детального плана.

2.4 Основные технико-экономические показатели детального плана

Таблица 2.4.1 – Основные технико-экономические показатели детального плана

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Сущ. положение	Проектное решение	В т. ч. 1-я очередь (до 2028 г.)
1	Население				
	Численность населения	тыс. чел.	1,40	4,09	2,54
	Плотность населения (усад./многокв.)	чел. /га	24/241	29/218	29/218
2	Территория				
	Площадь территории в границах детального планирования	га	42,1	42,1	42,1
	Площадь территорий отдельных функциональных зон:				
	• жилые	га	30,2	26,9	27,3
	• общественные	га	3,9	4,9	4,9
	• транспорта	га	6,7	10,1	9,7
	• рекреационные	га	–	0,2	–
	• прочие	га	1,3	–	0,2
3	Жилищный фонд				
	Общее количество жилищного фонда	единиц (усад. домов)	231 ¹⁾	98 ¹⁾	171 ¹⁾
		единиц (квартир) ²⁾	332	1478	808
		тыс. м ² общ. пл.	35,70	98,38	61,30
	в том числе:				
	– усадебного	тыс. м ² общ. пл.	18,10	9,28	13,90
	– многоквартирного	тыс. м ² общ. пл.	17,60	89,10	47,40
	малоэтажного (1-3 этажа)	ед. (квартир)	40	24	24
		тыс. м ² общ. пл.	1,88	0,98	0,98
	среднеэтажного (4-5 этажей)	ед. (квартир)	24	24	24
		тыс. м ² общ. пл.	1,59	1,59	1,59
	многоэтажного (6-9 этажей)	ед. (квартир)	232	232	232
		тыс. м ² общ. пл.	12,37	12,37	12,37
	повышенной этажности (10 этажей и более)	ед. (квартир)	36	1198	528
		тыс. м ² общ. пл.	1,76	74,16	32,46
	Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м ² /чел.	25,2	24,1	24,1

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Сущ. положение	Проектное решение	В т. ч. 1-я очередь (до 2028г.)
	Прирост жилищного фонда	единиц (усад. домов)	–	–133	–60
		единиц (квартир) ²⁾	–	1146	476
		тыс.м ² общ. пл.	–	62,68	25,60
	Средняя плотность многоквартирного жилищного фонда	м ² /га	6069	5238	5238
	Средняя плотность усадебного жилищного фонда	домов/га	9	9	9
	Жилищный фонд, подлежащий замене (сносу)	единиц (усад. домов)	–	133	60
		единиц (квартир)	–	16	16
		тыс.м ² общ. пл.	–	9,72 ³⁾	5,1 ³⁾
4	Производственная застройка				
	Общая площадь производственной застройки	тыс. м ²	0,2	0,2	0,2
	Численность работающих	тыс. чел.	–	–	–
5	Социальная инфраструктура				
	Учреждения дошкольного образования	$\frac{\text{мест}}{\text{мест/тыс. жит.}}$	$\frac{430}{307}$	$\frac{545}{133}$	$\frac{430}{169}$
	Учреждения общего среднего образования	$\frac{\text{мест}}{\text{мест/тыс. жит.}}$	$\frac{483}{345}$	$\frac{483}{118}$	$\frac{483}{190}$
	Магазины	$\frac{\text{м}^2 \text{ торг. пл. м}^2 \text{ торг. пл./тыс. жит.}}$	$\frac{400}{286}$	$\frac{2600}{636}$	$\frac{2600}{1024}$
	Объекты общественного питания	$\frac{\text{пос. мест}}{\text{пос. мест/тыс. жит.}}$	–	$\frac{100}{24}$	$\frac{100}{39}$
	Кинотеатр (видеозал)	$\frac{\text{мест}}{\text{мест/тыс. жит.}}$	–	$\frac{100}{24}$	$\frac{100}{39}$
	Аптека	ед.	1	2	2
6	Транспортная инфраструктура				
	Протяженность уличной сети, всего	км	5,9	5,93	5,84
	в том числе по категориям в соответствии с СН 3.03.06-2022 (табл. 4.1):				
	– городского значения	км	1,87	1,78	1,78
	– районного значения	км	0,14	0,67	0,67
	– местного значения	км	3,89	3,48	3,39
	Места хранения транспорта (парковки/стоянки)	машино-место	110	1184	518

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Сущ. положение	Проектное решение	В т. ч. 1-я очередь (до 2028г.)
7	Инженерная инфраструктура				
	Суммарная электрическая нагрузка	МВт	1,3	3,6	2,3
	Суммарное теплотребление	МВт	4,12	8,6	6,3
	в т.ч.от индивидуальных теплоисточников	МВт	1,97	1,0	1,5
	Общее газопотребление	тыс. м ³ /год	648	1798	1235
	Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	0,62	1,63	1,07
	Общее водопотребление	тыс. м ³ /сутки	0,293	0,981	0,589
	Объем сточных вод	тыс. м ³ /сутки	0,293	0,981	0,589
	Территория, требующая инженерной подготовки	га	–	20,80	10,60
	Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год	0,542	0,935	1,493
8	Охрана окружающей среды				
	Озелененность территории	%	36,8	38,2	40,6
	Обеспеченность озелененными территориями общего пользования в границах проектирования	м ² /чел.	0	1,075	0,54
	Площадь санитарно-защитных зон	га	2,62	1,1	1,1
	Площадь ООПТ и их зон охраны (при наличии)	га	–	–	–
9	Охрана среды материальных недвижимых историко-культурных ценностей				
	Площадь охранных зон	га	–	–	–
	Площадь зоны регулируемой застройки	га	–	–	–
	Площадь зоны охраны ландшафта историко-культурной ценности	га	–	–	–
	Площадь зоны охраны культурного пласта (слоя) историко-культурной ценности	га	–	–	–

Примечания:

- 1) в т. ч. 3 блокированных жилых дома по ул. Василия Молокова, №№ домов: 49, 51, 53 (22 квартиры, 2,6 тыс. м² общ. пл.);
- 2) в жилом многоквартирном фонде;
- 3) в т. ч. в многоквартирном фонде – 0,9 тыс. м² (жилые дома по ул. Константина Заслонова, №№ домов: 22, 24).

3 Градостроительные регламенты

Градостроительные регламенты являются нормативной областью для управления развития города, застройкой, использования территорий и участков. Эти градостроительные требования уточняются Детальным планом при разработке градостроительной документации.

Регламенты являются обязательными для исполнения всеми субъектами архитектурно-градостроительной деятельности землепользования.

Детальным планом установлены основные градостроительные показатели для проектируемой территории, кварталов и участков, обеспечения объектами социального назначения.

3.1 Функциональные регламенты

В границах проектируемой территории расположены участки следующих функциональных зон, определенные генеральным планом г. Орши:

- (Ж) жилая зона;
- (О) общественно-деловая зона;
- (Р) рекреационная зона;
- (Т) зона транспортной инфраструктуры.

Типология функционального зонирования в границах детального плана принята с применением соответствующих буквенных индексов и представлена следующими подтипами функциональных зон.

Жилая:

- **Ж-1.1** – жилая многоквартирная малоэтажная застройка (1-3 этажа);
- **Ж-1.2** – жилая многоквартирная среднеэтажная застройка (4–5 этажей);
- **Ж-1.3** – жилая многоквартирная многоэтажная застройка (6–9 этажей);
- **Ж-1.4** – жилая многоквартирная застройка повышенной этажности (10–16 этажей).
- **Ж-2.1** – жилая усадебная низкоплотная застройка;
- **Ж-2.3** – жилая усадебная высокоплотная застройка.

Общественно-деловая:

- **О-1.3** – общественная многофункциональная застройка (центров обслуживания жилых районов и микрорайонов);
- **О-2.5** – общественная специализированная застройка (школьных и дошкольных учреждений).

Рекреационная:

- **Р-1.2** – общего пользования со средними рекреационными нагрузками (сквер жилого района).

Транспортной инфраструктуры:

- Т-1.1 – транспортные коммуникации (улиц и дорог).

Жилая зона. Подзона жилой многоквартирной малоэтажной застройки Ж-1.1

На проектируемой территории *предусмотрены* к размещению:

- многоквартирная многоэтажная (6-9 этажей), среднеэтажная (4–5 этажей), малоэтажная (1-3) застройка;
- учреждения дошкольного образования;
- учреждения общего среднего образования;
- учреждения специального образования;
- учреждения дополнительного образования детей и молодежи (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств, эстетического воспитания, спортивные, воскресные школы);
- учреждения высшего, среднего специального и профессионально-технического образования;
- научно-исследовательские институты;
- учреждения здравоохранения и соцобеспечения;
- торговые объекты, объекты общественного питания, бытового обслуживания для постоянно проживающего населения (магазины, торговые центры, рынки, рестораны, кафе, объекты почтовой связи, сберкассы, аптеки, комплексные приемные пункты, мини-прачечные самообслуживания, мини-химчистки, ателье, парикмахерские, фотосалоны);
- физкультурно-спортивные сооружения;
- гаражи-стоянки;
- инженерно-технические объекты (АТС, ТП, районные котельные);
- объекты зеленого строительства (сады, скверы, бульвары).

На территории *запрещены* к размещению:

- усадебные жилые дома;
- коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы, станции аэрации);
- объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции).

Жилая зона. Подзона жилой многоквартирной среднеэтажной застройки Ж-1.2

На проектируемой территории *предусмотрены* к размещению:

- многоквартирная многоэтажная (6-9 этажей), среднеэтажная (4–5 этажей), малоэтажная (1-3) застройка;
- учреждения дошкольного образования;
- учреждения общего среднего образования;
- учреждения специального образования;

- учреждения дополнительного образования детей и молодежи (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств, эстетического воспитания, спортивные, воскресные школы);

- учреждения высшего, среднего специального и профессионально-технического образования;

- научно-исследовательские институты;

- учреждения здравоохранения и соцобеспечения;

- торговые объекты, объекты общественного питания, бытового обслуживания для постоянно проживающего населения (магазины, торговые центры, рынки, рестораны, кафе, объекты почтовой связи, сберкассы, аптеки, комплексные приемные пункты, мини-прачечные самообслуживания, мини-химчистки, ателье, парикмахерские, фотосалоны);

- физкультурно-спортивные сооружения;

- гаражи-стоянки;

- инженерно-технические объекты (АТС, ТП, районные котельные);

- объекты зеленого строительства (сады, скверы, бульвары).

На территории *запрещены* к размещению:

- усадебные жилые дома;

- коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы, станции аэрации);

- объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции).

Жилая зона. Подзона жилой многоквартирной многоэтажной застройки Ж-1.3

На проектируемой территории *предусмотрены* к размещению:

- многоквартирная многоэтажная (6-9 этажей), среднеэтажная (4–5 этажей), малоэтажная (1-3) застройка;

- учреждения дошкольного образования;

- учреждения общего среднего образования;

- учреждения специального образования;

- учреждения дополнительного образования детей и молодежи (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств, эстетического воспитания, спортивные, воскресные школы);

- учреждения высшего, среднего специального и профессионально-технического образования;

- научно-исследовательские институты;

- учреждения здравоохранения и соцобеспечения;

- торговые объекты, объекты общественного питания, бытового обслуживания для постоянно проживающего населения (магазины, торговые центры, рынки, рестораны, кафе, объекты почтовой связи, сберкассы, аптеки,

комплексные приемные пункты, мини-прачечные самообслуживания, мини-химчистки, ателье, парикмахерские, фотосалоны);

- физкультурно-спортивные сооружения;
- гаражи-стоянки;
- инженерно-технические объекты (АТС, ТП, районные котельные);
- объекты зеленого строительства (сады, скверы, бульвары).

На территории *запрещены* к размещению:

- усадебные жилые дома;
- коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы, станции аэрации);
- объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции).

Жилая зона. Подзона жилой многоквартирной застройки повышенной этажности Ж-1.4

На проектируемой территории *предусмотрены* к размещению:

– многоквартирная многоэтажная (6-9 этажей) и многоквартирная застройка повышенной этажности (10 и более этажей).

- учреждения дошкольного образования;
- учреждения общего среднего образования;
- учреждения специального образования;
- учреждения дополнительного образования детей и молодежи (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств, эстетического воспитания, спортивные, воскресные школы);

– учреждения высшего, среднего специального и профессионально-технического образования;

- научно-исследовательские институты;
- учреждения здравоохранения и соцобеспечения;
- торговые объекты, объекты общественного питания, бытового обслуживания для постоянно проживающего населения (магазины, торговые центры, рынки, рестораны, кафе, объекты почтовой связи, сберкассы, аптеки, комплексные приемные пункты, мини-прачечные самообслуживания, мини-химчистки, ателье, парикмахерские, фотосалоны);

– физкультурно-спортивные сооружения;

– гаражи-стоянки;

– инженерно-технические объекты (АТС, ТП, районные котельные);

– объекты зеленого строительства (сады, скверы, бульвары).

На территории *запрещены* к размещению:

- усадебные жилые дома;
- коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы, станции аэрации);
- объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции).

Жилая зона. Подзона жилой усадебной низкоплотной застройки Ж-2.1

Регламентом предусматривается размещение в приоритетном порядке усадебных жилых домов с земельным участком 0,1 – 0,12 га.

В зоне жилой усадебной застройки предусмотрено размещение:

- усадебных жилых домов;
- общежитий;
- учреждений дошкольного образования;
- учреждений общего среднего образования;
- учреждений специального образования;
- учреждений дополнительного образования детей и молодежи (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств, эстетического воспитания, спортивные, воскресные школы);
- учреждений здравоохранения и соцобеспечения;
- физкультурно-спортивных сооружений;
- инженерно-технических объектов (АТС, ТП, районные котельные);
- земельных участков усадебных домов;
- капитальных и некапитальных хозяйственных построек на земельном участке;
- объектов зеленого строительства (садов, скверов, бульваров);
- внутриквартальных проездов.

Не допускается размещать на территории усадебной застройки:

- учреждения высшего, среднего специального и профессионально-технического образования;
- научно-исследовательские институты;
- коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы, станции аэрации);
- объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции);
- строительство капитальных хозяйственных построек на красной линии и линии застройки улицы.

Жилая зона. Подзона жилой усадебной высокоплотной застройки Ж-2.3

Регламентом предусматривается размещение в приоритетном порядке усадебных жилых домов с земельным участком 0,02 – 0,04 га.

В зоне жилой усадебной застройки предусмотрено размещение:

- усадебных жилых домов;
- земельных участков усадебных домов;
- физкультурно-спортивных сооружений;
- инженерно-технических объектов (АТС, ТП, районные котельные);
- капитальных и некапитальных хозяйственных построек на земельном участке;

- объектов зеленого строительства (садов, скверов, бульваров);
- внутриквартальных проездов.

Не допускается размещать на территории усадебной застройки:

- коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы, станции аэрации);
- строительство капитальных хозяйственных построек на красной линии и линии застройки улицы.

Общественно-деловая зона. Подзона общественной многофункциональной застройки О-1.3 (центров обслуживания жилых районов и микрорайонов)

Отнесение территории к общественной зоне определенного типа устанавливается при условии наличия или размещения более 50 % соответствующей «приоритетной» общественной застройки.

На территории *предусмотрены* к размещению в приоритетном порядке:

- торговые центры, фирменные и специализированные магазины;
- рестораны, кафе, предприятия быстрого питания;
- парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания;
- дома культуры, библиотеки, информационные центры, видеосалоны, центры досуга;
- объекты зеленого строительства (сады, скверы, бульвары);
- клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, стадионы ручных игр, спортивные площадки;
- учреждения образования;
- автостоянки временного хранения, подземные и встроенные гаражи для легковых автомобилей, общественные туалеты.

На территории *запрещены* к размещению:

- склады и базы;
- железнодорожные вокзалы, аэровокзалы, автовокзалы междугородних сообщений;
- специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры;
- усадебная застройка.

Общественно-деловая зона. Подзона общественной специализированной застройки О-2.5 (школьных и дошкольных учреждений)

На территории учреждений общего среднего образования *предусмотрены* к размещению:

- здание школы;
- спортивные площадки и сооружения (спортзал, бассейн);

- детские площадки, площадки отдыха;
- зеленые насаждения;
- малые формы и объекты благоустройства;
- стоянки автомобильного транспорта (для работающих);
- хозяйственные сооружения, школьные мастерские;

На территории учреждений дошкольного образования *предусмотрены* к размещению:

- здания учреждений дошкольного образования;
- встроенные помещения начальной школы;
- детские площадки;
- зеленые насаждения;
- малые формы и объекты благоустройства;
- стоянки автомобильного транспорта (для работающих).

На территориях учреждений общего среднего и дошкольного образования *не предусмотрены* к размещению:

- иные виды научно-образовательных учреждений.

Рекреационная зона, общего пользования со средними рекреационными нагрузками Р-1.2 (сквер жилого района)

Отнесение озелененной территории к рекреационной зоне общего пользования устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных функций соответствующего типа не менее 80 % ее площади.

На территории *предусмотрены* к размещению:

- объекты озеленения (парки, скверы, бульвары);
- все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения;
- объекты общественного назначения в составе объектов озеленения (объекты культуры и массового отдыха, объекты физкультуры и спорта, площадки для занятия физкультурой и спортом, информационные стенды, объекты велосипедной инфраструктуры (велосипедные дорожки, велопарковки), общественные туалеты, малые архитектурные формы (фонтаны, беседки, оборудование спортивных и детских площадок, скамейки, урны, памятники и другое)).

На территории *запрещены* к размещению:

- лесо-, луго-, гидропарки;
- кладбища;
- научно-образовательные объекты;
- культурно-просветительные объекты;
- все типы жилых домов;
- места размещения туристов (гостиницы, отели, мотели, кемпинги);
- административные и офисно-деловые объекты;

- объекты производственного и коммунального назначения;
- площадки для выгула и дрессуры собак.

Зона транспортной инфраструктуры

В границах проектируемой территории детальным планом определены участки следующего подтипа функциональной зоны:

- Т-1 транспортные коммуникации.

В зоне транспортной инфраструктуры следует предусматривать размещение и функционирование сооружений автомобильного транспорта, телекоммуникаций и связи, сооружений и объектов инженерного оборудования. Для предотвращения вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, сооружений и объектов инженерного оборудования на среду жизнедеятельности следует соблюдать необходимые расстояния (санитарные разрывы, охранные зоны, санитарно-защитные зоны) от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон.

В функциональной зоне Т-1, которая выделяется по габаритам «красных линий» городских улиц, не допускается размещение новых объектов строительства и развитие любого вида застройки.

Архитектурные требования:

- размещение мест хранения автотранспорта жителей по периметру жилой застройки с устройством в жилых секциях возможности входов, как со стороны улиц, так и со стороны дворовой территории;
- размещение необходимого количества мест постоянного и временного хранения (стоянки и парковки) индивидуального транспорта жителей многоэтажной застройки и общественных объектов;
- возможность использования автостоянок при общественном центре жителями района.

3.2 Строительные регламенты

Размещение застройки следует предусматривать с учетом установленных детальным планом **линий регулирования застройки** (см. чертеж «Детальный план») и в соответствии с требованиями СН 3.01.03-2020, СН 3.03.06-2022.

Жилая зона. Подзона жилой многоквартирной малоэтажной застройки Ж-1.1

При осуществлении нового жилищного строительства должны соблюдаться следующие параметры жилой многоквартирной малоэтажной застройки:

- | | |
|---|---------------|
| – коэффициент застройки K_u | 0,15 – 0,45 |
| – коэффициент плотности застройки K_d | 0,2 – 0,5 |
| – озелененность | не менее 35 % |

Этажность жилой застройки:

– малоэтажная 1 – 3 этажа

Жилая зона. Подзона жилой многоквартирной среднеэтажной застройки Ж-1.2

При осуществлении нового жилищного строительства должны соблюдаться следующие параметры жилой многоквартирной среднеэтажной застройки:

– коэффициент застройки K_u 0,15 – 0,45
 – коэффициент плотности застройки K_d 0,2 – 0,5
 – озелененность не менее 35 %

Этажность жилой застройки:

– среднеэтажная 4 – 5 этажей

Жилая зона. Подзона жилой многоквартирной многоэтажной застройки Ж-1.3

При осуществлении нового жилищного строительства должны соблюдаться следующие параметры жилой многоквартирной многоэтажной застройки:

– коэффициент застройки K_u 0,15 – 0,45
 – коэффициент плотности застройки K_d 0,5 – 0,8
 – озелененность не менее 35 %

Этажность жилой застройки:

– многоэтажная 6 – 9 этажей

Жилая зона. Подзона жилой многоквартирной застройки повышенной этажности Ж-1.4

При осуществлении нового жилищного строительства должны соблюдаться следующие параметры жилой многоквартирной застройки повышенной этажности:

– коэффициент застройки K_u 0,15 – 0,45
 – коэффициент плотности застройки K_d 0,8 – 1,3
 – озелененность не менее 35 %

Этажность жилой застройки:

– повышенной этажности 10–16 этажей

Жилая зона. Подзона жилой усадебной низкоплотной застройки Ж-2.1

При осуществлении нового жилищного строительства должны соблюдаться следующие параметры жилой усадебной низкоплотной застройки:

– величина земельного участка усадебного дома,
 включая площадь застройки до 0,12 га
 – общая площадь усадебного жилого дома до 120 м²
 – плотность усадебного жилищного фонда до 9 домов/га

– коэффициент застройки K_u	0,15 – 0,5
– коэффициент плотности застройки K_d	0,1 – 0,2
– озелененность	не менее 40 %

Этажность жилой застройки:

– малоэтажная	1 – 3 этажа
---------------	-------------

Жилая зона. Подзона жилой усадебной высокоплотной застройки Ж-2.3

При осуществлении нового жилищного строительства должны соблюдаться следующие параметры жилой усадебной высокоплотной застройки:

– величина земельного участка усадебного дома, включая площадь застройки	0,02 – 0,04 га
– коэффициент застройки K_u	0,15 – 0,5
– коэффициент плотности застройки K_d	0,2 – 0,4
– озелененность	не менее 40 %

Этажность жилой застройки:

– малоэтажная	1 – 3 этажа
---------------	-------------

Общественно-деловая зона. Подзона общественной многофункциональной застройки О-1.3 (центров обслуживания жилых районов и микрорайонов)

Параметры застроенности и озелененности:

– коэффициент застройки K_u	до 0,5
– коэффициент плотности застройки K_d	0,4 – 0,7
– поверхность с твердым покрытием	до 40 %
– озелененность	не менее 45 %

Общественно-деловая зона. Подзона общественной специализированной застройки О-2.5 (школьных и дошкольных учреждений)

Вместимость учреждений дошкольного образования:

– участок «1-4» (сохранение)	110 мест
– участок «2-2» (сохранение)	95 мест
– участок «2-5» (реконструкция)	230 мест
Этажность	2–3 этажа

Застроенность, озелененность:

– коэффициент застройки K_u	до 0,3
– озелененность	не менее 60 %

Вместимость учреждения общего среднего образования:

– участок «9-1» (сохранение) 483 места

Этажность 2 этажа

Застроенность, озелененность:

– коэффициент застройки K_u до 0,3

– озелененность не менее 60 %

Рекреационная зона, общего пользования со средними рекреационными нагрузками Р-1.2 (сквер жилого района)

Интенсивность градостроительного освоения:

– допустимая рекреационная нагрузка от 60 чел./га

Соотношение видов использования территории:

– озелененные территории не менее 65 %

– тропиночно-прогулочная сеть с площадками для кратковременного отдыха до 34 %

– капитальные строения до 1 %

3.3 Регламенты развития инфраструктуры

Объемы потребления инженерных ресурсов составляют:

- электрическая нагрузка – 3,6 МВт;
- теплопотребление – 8,6 МВт;
- водопотребление – 0,981 тыс. м³/сут;
- объемы отвода сточных вод – 0,981 тыс. м³/сут;
- количество номеров (портов) телефонной связи – 1,63 тыс. номеров;
- территория, требующая инженерной подготовки – 20,8 га.

Настоящим проектом установлена характеристика проектируемой уличной сети в границах рассматриваемой территории (таблица 3.3.1).

Таблица 3.3.1 – Характеристика проектируемой уличной сети

№ п.п	Наименование улицы	Категория улицы	Протяженность, км
1	ул. Сергея Грицевца	А	0,82
2	ул. Партизанская	А	0,28
3	ул. Василия Молокова	А	0,29
4	ул. Василия Молокова	А	0,23
5	ул. Константина Заслонова	А	0,16
6	ул. Николая Гоголя	Б	0,14
7	ул. Проектируемая №1	Б	0,34
8	ул. Западная	Б	0,19
9	ул. Якуба Коласа	Ж	0,4
10	ул. Локомотивная	Ж	0,22
11	ул. Федора Стебенева	З	0,9
12	ул. Янки Купалы	З	0,45
13	ул. Спиридона Соболя	З	0,6
14	ул. Щорса	З	0,38
15	ул. Интернациональная	З	0,19
16	пер. Николая Гоголя	З	0,34
Итого (км) А:			1,78
Итого (км) Б:			0,67
Итого (км) Ж:			0,62
Итого (км) З:			2,86
Всего (км):			5,93

В соответствии с проектным решением предусмотреть:

- транспортные коридоры, зарезервированные красными линиями, под строительство перспективных улиц и реконструкцию существующих;
- коридоры, зарезервированные линиями регулирования застройки под строительство проездов и основных пешеходных связей;
- велодорожки вдоль улиц: Сергея Грицевца, Партизанской, Василия Молокова, Константина Заслонова, Николая Гоголя, ул. Проектируемой № 1, Якуба Коласа;

– соблюдение расчетной потребности в машино-местах на автомобильных стоянках и парковках для жилых территорий и для объектов иного функционального назначения.

3.4 Санитарно-гигиенические и природоохранные регламенты

Необходимо учесть:

– соблюдение нормативно допустимых уровней акустического воздействия и проведение шумозащитных мероприятий: усиление звукоизоляции наружных ограждающих конструкций и оконных проемов, создание шумозащитного озеленения;

– зоны санитарной охраны водозаборов;

– соблюдение нормативной обеспеченности озелененными территориями ограниченного пользования: в жилой многоквартирной застройке – не менее 35 %, в жилой усадебной застройке – не менее 40 %, многофункциональной застройке – не менее – 45 %, учреждений дошкольного образования и общего среднего образования – не менее 60 %.

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться нормативы посадки деревьев и кустарников на озелененных территориях.

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться нормативы обеспеченности населения озелененными территориями в населенных пунктах.

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться нормативы радиуса доступности озелененных территорий общего пользования.

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны применяться устойчивые деревья и кустарники к солевому загрязнению, выбросам загрязняющих веществ.

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны применяться ассортимент деревьев и кустарников, в соответствии с таблицей 2.11 ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.

Должна быть обеспечена рекультивация земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению в соответствии с условиями отвода этих земельных участков.

При проектировании объектов строительства в границах детального плана должен быть выполнен комплекс работ по проведению инженерно-геологических и инженерно-геоэкологических изысканий, включающий уровень загрязнения земель, включая почвы и разработки плана мероприятий, при необходимости, по проведению реабилитации загрязненных земель.

В целях предотвращения развития процессов водной эрозии почв оправданно рассматривать целесообразность строительства систем сбора, транспортировки и отведения, при необходимости очистки поверхностных сточных воды (образующихся в результате выпадения атмосферных осадков и таяния снега). Кроме того, целесообразно разработать комплекс мер по регулированию рекреационной деятельности.

Для объектов, воздействующих на территории в границах детального плана необходимо обеспечить соблюдение нормативов озелененности территории СЗЗ в соответствии с таблицей 2.4 ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.

Для вновь размещаемых объектов необходимо внедрить мероприятия в области охраны окружающей среды, в том числе направленные на внедрение наилучших доступных технических методов, мероприятия по соблюдению законодательства в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, обеспечивающих снижение воздействий на здоровье человека и окружающую среду для обеспечения достижения режима санитарно-защитной зоны, обеспечить соблюдение нормативов озелененности территории СЗЗ в соответствии с таблицей 2.4 ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования Закона Республики Беларусь «О животном мире».

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования Закона Республики Беларусь «О растительном мире».

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования санитарных норм и правил «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации территорий», утвержденные постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 02.02.2023 № 22 «Об утверждении санитарных норм и правил».

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования гигиенического норматива «Показатели безопасности и безвредности атмосферного воздуха», утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.01.2021 № 37 (ред. от 29.11.2022) «Об утверждении гигиенических нормативов».

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования санитарных норм, правил и гигиенических нормативов «Шум на рабочих местах, в транспортных средствах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки».

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования ЭкоНиП 17.08.06-001-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Атмосферный воздух (в том числе озоновый слой). Требования экологической безопасности в области охраны атмосферного воздуха», утвержденные постановлением Министерства природных ресурсов и охраны

окружающей среды Республики Беларусь от 29.12.2022 № 32-Т «Об утверждении экологических норм и правил».

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования специфических санитарно-эпидемиологических требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования санитарных норм, правил и гигиенических нормативов «Шум на рабочих местах, в транспортных средствах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки».

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования гигиенического норматива «Показатели безопасности и безвредности атмосферного воздуха», утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.01.2021 № 37 (ред. от 29.11.2022) «Об утверждении гигиенических нормативов».

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования ЭкоНиП 17.08.06-001-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Атмосферный воздух (в том числе озоновый слой). Требования экологической безопасности в области охраны атмосферного воздуха», утвержденные постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 29.12.2022 № 32-Т «Об утверждении экологических норм и правил».

При планировании хозяйственной и иной деятельности должны быть предусмотрены технические решения без использования озоноразрушающих веществ, оборудования и технических устройств, содержащих озоноразрушающие вещества, за исключением деятельности, связанной с восстановлением, обезвреживанием и утилизацией озоноразрушающих веществ.

Объекты воздействия на атмосферный воздух должны соблюдать нормативы допустимой антропогенной нагрузки на атмосферный воздух.

Объекты воздействия на атмосферный воздух должны соблюдать нормативы допустимых выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух.

Для объектов воздействия на атмосферный воздух должны быть установлены зоны воздействия и зоны влияния.

Размещение и реконструкция объектов воздействия на атмосферный воздух должны учитывать:

- информацию о наилучших доступных технических методах;
- нормативы в области охраны атмосферного воздуха;
- данные о фоновых концентрациях загрязняющих веществ в атмосферном воздухе;

– показатели по сокращению выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух, предусмотренных программами в области охраны атмосферного воздуха;

– анализ соответствия прогнозируемых выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух нормативам в области охраны атмосферного воздуха, проведенную с учетом фоновых концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и выбросов загрязняющих веществ от совокупности проектируемых и существующих источников выбросов;

– проектные решения по оснащению организованных стационарных источников выбросов газоочистными установками и иные решения по сокращению и (или) предотвращению выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух, обеспечивающие соблюдение нормативов качества атмосферного воздуха.

На территориях функциональных зон населенных пунктов и мест массового отдыха населения не допускается превышение нормативов предельно допустимых концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе (далее – ПДК) или ориентировочно безопасных уровней воздействия загрязняющих веществ в атмосферном воздухе населенных пунктов и мест массового отдыха населения (далее – ОБУВ), а также экологически безопасных концентраций и гигиенических нормативов «Показатели безопасности и безвредности атмосферного воздуха».

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования гигиенического норматива «Показатели безопасности и безвредности атмосферного воздуха», утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.01.2021 № 37 (ред. от 29.11.2022) «Об утверждении гигиенических нормативов».

3.5 Регламенты по предупреждению ЧС

При проектировании застройки на последующих стадиях предусмотреть комплекс мер по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера:

- установление нормируемых противопожарных разрывов между зданиями в зависимости от класса функциональной пожарной опасности и степени их огнестойкости согласно требованиям СН 2.02.05-2020, СН 3.01.03-2020;

- регулирование этажности застройки с учетом степени огнестойкости здания, предельно-допустимую площадь пожарного отсека при технико-экономическом обосновании и разработке комплекса противопожарных мероприятий, включая расчет сил и средств активной противопожарной защиты;

- обеспечение доступа пожарных с автолестниц или автоподъемников в любую квартиру, гостиничный номер, жилую ячейку общежития, помещение с наличием постоянных рабочих мест, расположенные на высоте более 10 м (от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, кроме технического) в соответствии с требованиями п. 4.3.12 СН 3.01.03-2020 об ограничении высоты зданий;

- устройство подъездов для пожарных машин шириной 5,5 м с твердым покрытием со стороны входов в жилые помещения на расстоянии 8–10 м от здания;

- вдоль фасадов зданий, не имеющих входов, предусматриваются полосы шириной 6 м, пригодные для проезда пожарных машин с учетом их допустимой нагрузки на покрытие или грунт;

- площадки разворота 12 x 12 м на тупиковых проездах;

- организацию проездов и подъездов к источникам наружного противопожарного водоснабжения (гидрантам);

- электроосвещение пожарных гидрантов;

- исключение посадки деревьев, устройства ограждений и размещения малых архитектурных форм в разрывах 8–9 метров между проездами для пожарных машин и стенами проектируемых зданий и сооружений.

В детальном плане с применением общегосударственных норм и правил пространственно-планировочными и инженерными средствами обеспечивается 100 % уровень инженерного оборудования, при этом инженерные сети имеют дублирующие источники питания, закольцованы, что обеспечивает их устойчивость в аварийных ситуациях, надежность системы пожаротушения, а также системы сигнализации и оповещения.

3.6 Планировочные ограничения

На градостроительное освоение проектируемой территории оказывают влияние планировочные ограничения. В соответствии с генеральным планом г. Орши система планировочных ограничений устанавливается с помощью регулирующих зон (таблица 3.6.1).

Зоны транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций устанавливаются в границах полос отвода и охранных зон и влияют на конфигурацию границ участков застройки, функциональных зон и параметры их застройки.

Зоны природоохранные устанавливаются для особо охраняемых природных территорий, природных территорий, подлежащих специальной охране, контура залегания месторождений полезных ископаемых и влияют на размещение, использование участков и параметры застройки. В границах детального плана территории природоохранных зон отсутствуют.

Зоны санитарно-защитные устанавливаются от предприятий, сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду, и влияют на размещение и параметры застройки.

Зоны охраны историко-культурного наследия устанавливаются в границах зон исторических районов, комплексов исторической застройки, объектов садово-паркового искусства, объектов археологии, охранных зон и зонах регулирования застройки. В границах детального плана зоны охраны историко-культурного наследия отсутствуют.

Зоны неблагоприятных геологических и гидрологических условий развития города устанавливаются по рубежам зон, благоприятных для строительства, зон условно благоприятных и неблагоприятных для строительства, зон радоновых разломов и влияют на размещение и параметры застройки. В границах детального плана зоны неблагоприятных геологических и гидрологических условий отсутствуют.

Зоны смены режима использования территории и типа функционального использования территорий устанавливаются для зон и участков трансформации и реконструкции и влияют на порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности, землепользования и условия приватизации объектов.

Таблица 3.6.1 – Планировочные ограничения, регулирующие зоны

Наименование	Содержание ограничения
Зоны транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций	<p>Учесть:</p> <ul style="list-style-type: none"> – красные линии ул. Сергея Грицевца, ул. Василия Молокова, ул. Партизанской, ул. Константина Заслонова, ул. Якуба Колоса, ул. Янки Купалы, ул. Щорса, пер. Константина Заслонова, ул. Федора Стебенева, ул. Западной, ул. Интернациональной, ул. Николая Гоголя, ул. Спиридона Соболя, пер. Николая Гоголя, ул. Локомотивной, ул. Проектируемой № 1; – охранные зоны магистральных инженерных коммуникаций.
Зона природоохранные	<p>Учесть:</p> <ul style="list-style-type: none"> – зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения
Зоны санитарно-защитные	<p>Учесть:</p> <ul style="list-style-type: none"> – санитарный разрыв от проектируемых автомобильных парковок; – санитарно-защитную зону СООО «Манули Гидравликс Мануфактуринг Бел»; – санитарно-защитную зону ОАО «Завод Легмаш»; – санитарно-защитную зону ООО «Бизнес Альянс»; – санитарно-защитную зону ОДО «Фабби»; – при разработке проектной документации на последующих стадиях проектирования следует учесть ограничения по шумовому дискомфорту участков магистральных улиц – ул. Сергея Грицевца, ул. Василия Молокова, ул. Партизанской, ул. Проектируемой № 1, ул. Константина Заслонова, ул. Николая Гоголя, ул. Западной
Зоны охраны историко-культурного наследия	–
Зона неблагоприятных геологических и гидрологических условий	–
Зоны смены режима использования территории и типа функционального использования территорий	<p>Предусмотреть:</p> <ul style="list-style-type: none"> – реконструкцию жилой усадебной застройки с заменой на жилую многоквартирную застройку повышенной этажности по ул. Сергея Грицевца; – трансформацию жилой усадебной застройки под общественную многофункциональную застройку на пересечении ул. Партизанской и ул. Проектируемой № 1