

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»



ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ОСОБОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ «БРЕМИНО-ОРША»

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

17.24-00. ОП.ГР



февраль, 2025 г.

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

**НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»**

Заказчик: Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь

Н/С

Договор № 4-ГР/24

Объект № 17.24

Инв. № 40082

Экз. №

**ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ОСОБОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ
«БРЕМИНО-ОРША»**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

17.24-00. ОП.ГР

Директор предприятия

А.Н. Хижняк

Заместитель директора

Ю.Н. Винников

Заместитель директора

О.М. Мазан

Начальник архитектурно-планировочной
мастерской

И.И. Танаевская

Главный архитектор проекта

О.Л. Савкова

февраль, 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	6
1.1. Цель и задачи Детального плана.....	6
1.2. Стратегия градостроительного развития объекта проектирования по Генеральному плану	6
1.3. Техничко-экономическое обоснование	7
1.4. Архитектурно-планировочная организация и функционирование зонирование территорий	8
1.5. Развитие системы озелененных территорий. Озелененные территории специального назначения	8
1.6. Развитие транспортной инфраструктуры	9
1.7. Инженерная инфраструктура	10
1.8. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды. 11	
1.9. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций, инженерно-технические мероприятия гражданской обороны	13
РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА ...	16
2.1. Техничко-экономическое обоснование	16
2.2. Развитие производственных территорий.....	16
2.3. Развитие инженерной инфраструктуры.....	16
2.4. Развитие системы озелененных территорий	17
2.5. Охрана окружающей среды	17
2.6. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.....	18
РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	19
3.1. Цели регламентов	19
3.2. Система регламентов	19
3.3. Градостроительные регламенты Детального плана	21
3.3.1. Типология территориальных зон.....	21
3.3.2. Регламенты функционального использования территорий регулирующих зон	24
3.3.2.1. Регламенты функционального использования территорий в производственной зоне	24
3.3.2.2. Регламенты функционального использования территорий в общественно-деловой зоне	29
3.3.2.3. Регламенты функционального использования территорий в зоне транспортной инфраструктуры	33
3.3.2.4. Регламенты функционального использования территорий в зоне инженерной инфраструктуры	34
3.3.2.5. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения	35
3.3.3. Режимы и регламенты Детального плана	38

3.3.4. Регламент специальный	42
По предупреждению чрезвычайных ситуаций	42
РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ	
ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА.....	44
ПРИЛОЖЕНИЕ	47

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект детального планирования «Детальный план особой экономической зоны «Бремино-Орша», (далее – Детальный план и (или) Проект) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» по заказу Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь, на основании п.4 Переченя градостроительных проектов, заказ на разработку которых подлежит размещению в 2024 году (утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь 29.12.2023 № 975), в соответствии с договором от 10.05.2024 № 4-ГР/24 на выполнение работ, финансируемых за счет республиканского бюджета.

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

Граница Детального плана установлена в соответствии с п. 4 задания на проектирование. Детальный план разработан на часть территории ОЭЗ «Бремино-Орша» в г.п. Болбасово Оршанского района и СЭЗ «Витебск» сектора № 11 (г.п. Болбасово) общей площадью 329,2 га, прилегающей к автомобильным дорогам Р-76 Орша-Шклов-Могилев и подъезду к автодороге М-1/Е30 Брест (Козловичи)-Минск-Граница Российской Федерации, включает в себя территории в границах «красных линий» улиц Проектируемой № 1 и Заводской.

Проект Детального плана разработан в соответствии с проектными предложениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.п. Болбасово Оршанского района» (УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2018 г.) (далее – Генеральный план). Детальный план конкретизирует решения Генерального плана и определяет стратегию дальнейшего развития.

В работе использованы также статистические данные, предоставляемые отделами и службами Оршанского районного исполнительного комитета, а также ОЭЗ «Бремино-Орша».

Границы землепользователей приняты в соответствии с данными ГУП «Национальное кадастровое агентство».

Для разработки Детального плана приняты следующие временные этапы планирования:

современное состояние – на 01.01.2024 г.;

первый этап реализации (1 этап) – 2030 год;

расчетный срок реализации (2 этап) – полное освоение.

Детальный план включает утверждаемую и обосновывающую части проекта.

Утверждаемая часть включает:

текстовые материалы – «Основные положения территориального развития. Градостроительные регламенты»;

графические материалы – чертежи: «Детальный план», «Разбивочный план красных линий».

Обосновывающая часть включает текстовые и графические материалы, в которых рассмотрены условия, предпосылки и основания для принятых проектных решений Детального плана по всем разделам.

Материалы Детального плана используют для подготовки заданий на разработку проектной документации отдельных зданий и сооружений, градостроительных комплексов, улиц, площадей, инженерных и транспортных сетей и сооружений, проектов благоустройства и озеленения территорий, в том числе территорий общего пользования.

В составе градостроительного проекта выполнено функциональное зонирование территории в целях регулирования инвестиционных процессов, а также установления градостроительных регламентов использования территории, подлежащих исполнению при последующем проектировании.

Для одной и той же территории может быть действителен только один градостроительный проект детального планирования. Положения Детального плана могут быть уточнены при последующем проектировании без корректировки документа в целом.

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1.1. Цель и задачи Детального плана

Цель работы:

разработка проекта комплексного градостроительного освоения особой экономической зоны (ОЭЗ) «Бремино-Орша» в г.п. Болбасово, обеспечивающего устойчивое функционирование и конкурентоспособное развитие территории в условиях долгосрочного планирования инвестиционных процессов.

Задачами являются:

разработка детального плана ОЭЗ с определением планировочной организации и функционального зонирования территории;

установление градостроительных регламентов (режимов) использования территории детального планирования, обеспечивающих последовательное размещение резидентов СЭЗ;

разработка предложений по транспортному обслуживанию, инженерному обустройству и благоустройству территории детального плана;

разработка мероприятий по защите окружающей среды территории детального плана;

подготовка предложений по реализации детального плана.

1.2. Стратегия градостроительного развития объекта проектирования по Генеральному плану

В составе Проекта разработана схема размещения проектируемой территории в плане населенного пункта.

Генеральным планом г.п. Болбасово определена стратегия градостроительного развития и перспективное функциональное зонирование территории ОЭЗ «Бремино-Орша» в г.п. Болбасово Оршанского района СЭЗ «Витебск» сектор № 11 (г.п. Болбасово). В соответствии с Генеральным планом район сектора № 11 предусмотрен к приоритетному развитию производственной зоны. Существующая площадь в границах СЭЗ «Витебск» составляет 592,5 га, а в границах ОЭЗ «Бремино-Орша» 523, 8 га.

Для территории, расположенной в границах проектирования Детального плана, предусмотрено преимущественное формирование производственной, смешанной производственно-логистической и смешанной производственно-общественной зоны, а также зон инженерной и транспортной инфраструктуры. Схемой предусмотрено на первом этапе (до 2030 г.) освоение производственной зоны, расположенной в северной части территории проектирования Детального плана.

1.3. Технико-экономическое обоснование

Территория в границах Детального плана составляет 329,2 га.

Население:

существующее положение (01.01.2024) – 0,01 тыс. человек;

1 этап (2024-2030 гг.) – 0,01 тыс. человек;

2 этап (2031 г. – полное освоение) – 0,01 тыс. человек.

Жилищный фонд:

существующее положение (01.01.2024) – 0,14 тыс. кв. м/4 дома в том числе: усадебный (1-2 этажа) – 0,14 тыс. кв. м/4 дома – 100%;

1 этап (2024-2030 гг.) – 0,14 тыс. кв. м/4 дома, в том числе: усадебный (1-2 этажа) – 0,14 тыс. кв. м/4 дома – 100%;

2 этап (2031 г. – полное освоение) – 0,14 тыс. кв. м/4 дома в том числе: усадебный (1-2 этажа) – 0,14 тыс. кв. м/4 дома – 100%.

Производство и производственные ресурсы:

Существующая часть промышленной зоны расположена в северной части территории особой экономической зоны и характеризуется тем, что была практически сформирована в 2019 -2023 годы. На территории детального плана размещены предприятия и организации различных форм и видов собственности, являющихся предприятиями-резидентами ОЭЗ:

существующие – мультимодальный промышленно-логистический комплекс ООО «Бремино-групп» с административным корпусом «Белтаможсервис», ООО «РУЗЭКСПЕДИЦИЯ»; ООО «Проммодуль»;

предприятия, находящиеся в стадии строительства –ООО «Вобискум», ООО «Стихсо», ООО «Ардита» и ООО «ИЛТТЭКС Пром».

Общая численность работающих на предприятиях и в организациях всех форм собственности составляет порядка 0,6 тыс. человек

Приняты параметры численности работающих на территории особой экономической зоны «Бремино-Орша»:

1 этап – создание 1,0 тыс. рабочих мест (средняя плотность 15 работающих/га), с учетом увеличения численности работающих на уже существующих предприятиях, при достижении общей численности работающих 1,6 тыс. человек;

2 этап– создание на свободных инвестиционных участках 2,5 тыс. рабочих мест (средняя плотность 11 работающих/га), при достижении общей численности работающих 3,7 тыс. человек.

Сфера обслуживания:

На территории ОЭЗ «Бремино-Орша» размещена гостиница на 80 мест.

В северной части ОЭЗ предусмотрено создание административно-общественного центра, в том числе строительство многофункционального торгово-выставочного комплекса мощностью 10 тыс. кв. м на 1 этапе, в составе которого: выставочные залы, зона торговли и услуг, залы для переговоров и конференций, объекты общественного питания, аптека, помещения медицинского назначения.

1.4. Архитектурно-планировочная организация и функционирование зонирование территорий

В части **развития планировочной структуры** ОЭЗ «Бремино-Орша» в Детальном плане приняты следующие решения:

сохранение и доосвоение существующей планировочной структуры в северной части района ОЭЗ «Бремино-Орша» вдоль ул. Проектируемой №12;

строительство улицы Заводской в северном направлении;

строительство улицы Проектируемой № 6 параллельно ул. Заводская – ул. Почтовая – местная автодорога Р-76;

строительство улицы Проектируемой № 9 в северо-восточном направлении от пересечения с ул. Почтовой (продолжение местной автодороги Р-76);

строительство улиц Проектируемой №№ 7, 14 в западном направлении от ул. Заводская – ул. Почтовая – местная автодорога Р-76;

формирование новой улицы № 10 в южной части проектируемого района;

строительство железнодорожного подъездного пути вдоль ул. Проектируемой № 6 в южной части проектируемой территории ОЭЗ «Бремино-Орша».

В части **перспективного функционального зонирования территории** в Детальном плане приняты следующие решения:

на первом этапе – доосвоение существующих производственных зон и формирование общественно-деловой зоны смешанной пространственно застройки (с возможностью размещения объектов общественно-деловой, производственной, инженерной и транспортной зон) в северной части территории Детального плана;

на втором этапе – формирование новых производственных зон (с возможностью размещения объектов общественно-деловой, инженерной и транспортной зон) в южной части территории Детального плана.

В составе Детального плана на 1 и 2 этапах предусматривается размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктуры в составе основных зон.

1.5. Развитие системы озелененных территорий. Озелененные территории специального назначения

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах проектирования составит около 60,9 гектар

Озелененные территории специального назначения

Система озеленения в границах проектирования формируются на основе вновь создаваемых и существующих насаждений с возможной их реконструкции, и представлены насаждениями санитарно-защитных зон.

В зависимости от функций подразделяются на:

Л-1.1 – Озелененные территории в границах СЗЗ, санитарных разрывов.

Насаждения санитарно-защитных зон создаются в целях снижения неблагоприятного влияния производственных, коммунально-складских и транспортных объектов на прилегающую жилую и общественную территорию.

Степень озеленения территории санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) определяется проектом СЗЗ с учетом требований действующего законодательства Республики Беларусь.

Учитывая, что одной из основных функций озелененных территорий проектирования является санирующая, рекомендуется применять местные виды древесно-кустарниковых растений с учетом их санитарно-защитных и декоративных свойств и устойчивости к повышенной загазованности, не рекомендуется размещение плотных групп древесно-кустарниковых насаждений, препятствующих рассеиванию загрязняющих веществ в атмосферном воздухе.

Озелененные территории ограниченного пользования дополняют систему озелененных территорий и включают озелененные места отдыха в составе производственных территорий, предназначенных для ограниченного контингента посетителей.

К концу расчетного срока при реализации предлагаемых решений площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 52,9 гектар.

Предложения по развитию насаждений ограниченного пользования разрабатываются на последующих стадиях проектирования, в составе проектов застройки отдельных функциональных зон и объектов.

Формирование насаждений ограниченного пользования на территории промышленной и коммунальной застройки предусматривает достижения в среднем 15 % доли насаждений от общей площади территорий указанных типов застройки из расчета не менее 3 м² на одного человека, работающего в наиболее многочисленной смене.

Общая озелененность в границах детального плана к расчетному сроку составит 18,5 %.

1.6. Развитие транспортной инфраструктуры

Для обслуживания промышленной территории на втором этапе в проекте предлагается:

реконструкция улицы промышленных и коммунально-складских зон (категория Е): ул. Заводская – 0,45 км;

строительство улиц промышленных и коммунально-складских зон (категория Е): ул. Проектируемая № 6 – 3,37 км, ул. Проектируемая №7– 0,40 км, ул. Проектируемая №9– 1,37 км, ул. Проектируемая №10 – 0,40 км, участок ул. Проектируемая №11 – 0,47 км, ул. Проектируемая №14 – 0,51 км.

К расчетному сроку необходима организация автобусного движения протяженностью 3,19 км.

1.7. Инженерная инфраструктура

Основная задача – повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения территории детального плана путем последовательной реконструкции и развития за счет проведения мероприятий, подлежащих конкретизации при последующем проектировании.

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры носят рекомендательный характер.

Электроснабжение

Развитие и обеспечение устойчивости системы электроснабжения территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.п. Болбасово Оршанского района». Строительство новой подстанции 110/10кВ и воздушных линий 110 кВ.

Строительство распределительных пунктов совмещенных с трансформаторными подстанциями (далее – РТП) и трансформаторных подстанций (далее – ТП) напряжением 10/0,4 кВ, распределительных кабельных линий 10 кВ.

Реконструкция (перекладка), демонтаж сетей электроснабжения 10 кВ, попадающих под пятно застройки, при необходимости.

Газоснабжение

Развитие системы газоснабжения территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.п. Болбасово Оршанского района».

Реконструкция существующих и строительство новых сетей и сооружений газоснабжения.

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

Теплоснабжение

Организация теплоснабжения производственных площадок от собственных теплоисточников с использованием природного газа, электрической энергии, местных видов топлива.

Организация теплоснабжения общественных объектов от локальных котельных (встроенных, пристроенных, крышных).

Связь

Строительство новой кабельной телефонной канализации.

Водоснабжение

Развитие системы питьевого и противопожарного водоснабжения территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.п. Болбасово Оршанского района».

Реконструкция (перекладка) водопроводных сетей с увеличением диаметра при выявлении несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений (при необходимости).

Строительство водопроводных сетей и обеспечение гарантированной подачи воды в соответствии с действующими нормативными требованиями.

Канализация

Организация системы водоотведения (канализации) на территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.п. Болбасово Оршанского района».

Строительство самотечных канализационных сетей, канализационных насосных станций с напорными трубопроводами.

Реконструкция (перекладка) сетей канализации с увеличением диаметра при выявлении несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений.

Строительство локальных ОС промпредприятий, обеспечивающих предварительную очистку производственных сточных вод до стандартов, удовлетворяющих прием в систему водоотведения (канализации), при необходимости.

Санитарная очистка территории

Развитие и усовершенствование действующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.п. Болбасово Оршанского района».

Формирование системы раздельного сбора коммунальных отходов, организация заготовки вторичных материальных ресурсов для их дальнейшего использования.

Дождевая канализация

Развитие системы закрытой дождевой канализации со строительством коллекторов и локальных очистных сооружений на выпусках.

Реконструкция водоотводящей сети.

Предварительная очистка поверхностных сточных вод производственных объектов на внутриплощадочных сооружениях, при необходимости.

Вертикальная планировка

Создание благоприятных условий для отвода поверхностных сточных вод с учетом вертикальной планировки территории детального плана.

1.8. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды

По охране атмосферного воздуха

Проведение оценки воздействия на окружающую среду для объектов, определенных законодательством Республики Беларусь.

Разработка и утверждение в установленном законодательством Республики Беларусь проектов СЗЗ для предприятий, сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду. На территории Детального плана допускается размещать производственные и коммунальные объекты с базовой санитарно-защитной

зоной до 500 метров включительно, в соответствии с действующими требованиями технических нормативных правовых актов. При размещении объектов в границах производственной функциональной зоны планировочная структура объекта должна быть организована таким образом, чтобы внешняя граница СЗЗ была максимально приближена к границе территории объекта, либо совпадала с ней.

Создание насаждений СЗЗ, благоустройство и озеленение территории СЗЗ в соответствии с разработанным проектом СЗЗ и требованиями технических нормативных правовых актов.

Повышение санирующей эффективности существующей древесно-кустарниковой растительности вдоль улиц путем замены деревьев, находящихся в ослабленном и сильно ослабленном состоянии, а также улучшения их состава и структуры, с целью повышения их устойчивости к негативному воздействию автотранспорта.

Мероприятия по защите поверхностных и подземных вод от загрязнения, охране источников питьевого водоснабжения

Соблюдение, в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «О питьевом водоснабжении», природоохранных режимов градостроительного освоения территории 2-го и 3-го пояса зон санитарной охраны скважин № 1 и № 1а расположенных в г.п. Болбасово, путем выполнения мероприятий по защите водоносного горизонта.

Предварительная очистка поверхностных сточных, отводимых с территорий промышленных площадок, перед их сбросом в сеть городской дождевой канализации.

Проведение комплекса специальных мероприятий по инженерной подготовке территории при освоении новых территорий (строительство закрытых очистных сооружений на специально отведенных площадках, реконструкция магистральных водоотводящих каналов).

Мероприятия по охране и рациональному использованию земельных ресурсов, по охране недр и рациональному использованию недр

Застройка площадей залегания полезных ископаемых осуществляется в соответствии с требованиями, изложенными в статье 66 Кодекса Республики Беларусь от 14.07.2008 N 406-З «Кодекса Республики Беларусь о недрах».

Размещение производственных и коммунально-складских объектов в пределах производственных и коммунально-производственных зон, с созданием насаждений специального назначения.

Проведение комплексного благоустройства промышленной застройки.

Предусмотреть снятие, использование и сохранение плодородного слоя почвы проектом строительства.

Сохранение существующих и формирование новых рекреационных территорий, выполняющих санирующие и природоохранные функции.

Мероприятия по использованию и удалению коммунальных отходов и отходов производства:

Организация планово-регулярной системы санитарной очистки, интегрированной в региональную систему Витебской зоны обслуживания.

Предусматривается возможность установки контейнеров для сбора коммунальных и крупногабаритных отходов на специальных огражденных площадках.

Необходимо предусмотреть при освоении территорий, на время строительства установку большегрузных емкостей (контейнеры, прицепы) для временного хранения строительных отходов. Отходы, образующиеся при строительстве, до завершения строительства и ввода объектов в эксплуатацию подлежат вывозу строительными организациями на специально выделенные участки. По завершению строительных работ необходимо провести санитарную очистку, благоустройство и озеленение нарушенных территорий.

Мероприятия по обеспечению безопасности населения от воздействия физических факторов

Применение дорожных покрытий, обеспечивающих наименьший уровень шума и запыленности. Выбор материалов для дорожных покрытий должен выполняться с учетом влияния на окружающую среду.

Проведение оценки воздействия транспорта на прилегающую застройку, предшествующее разработке проектной документации на строительство или реконструкцию конкретного объекта с определением состава мероприятий по снижению их уровня до допустимых значений.

Необходимо учитывать типы воздушных судов, допущенных к эксплуатации на аэродроме Орша при разработке градостроительных мероприятий по обеспечению допустимых уровней шума в соответствии с СН 2.04.01.

Обеспечить требования к установлению санитарного разрыва при строительстве железнодорожного пути.

1.9. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций, инженерно-технические мероприятия гражданской обороны

На территории сельского совета прогнозируется чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера (далее – ЧС) в результате возникновения:

- опасных метеорологических явлений;
- пожаров и взрывов в зданиях и сооружениях.

При возникновении военных конфликтов предполагается образование зон различных степеней разрушений зданий, сооружений, инженерных коммуникаций, пожаров.

С целью уменьшения риска возникновения ЧС, сохранения здоровья людей, снижения размеров вреда, причиненного окружающей среде, и материального ущерба в случае возникновения ЧС предусмотреть мероприятия.

Для повышения устойчивости функционирования территории при угрозе и возникновении ЧС:

осуществлять строительство зданий с учетом дислокации подразделений по ЧС и их оснащением специальной пожарной аварийно-спасательной техникой;

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

С целью защиты населения и территории района от ЧС предлагается мероприятия.

По развитию и модернизации системы оповещения

Для оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС произвести:

установку на объектах с массовым пребыванием людей комплекса речевого оповещения для передачи сигналов оповещения и речевой информации проектируемого многофункционального выставочного комплекса;

установку одного эфирного радиоприемника в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации в общественных, административных зданиях.

подключение существующих и проектируемых средств оповещения населения с автоматизированной системой централизованного оповещения района проводить по согласованию с органами государственного надзора за деятельностью по защите населения и территории от ЧС природного и техногенного характера и гражданской обороны.

Мероприятия по противопожарной защите территории.

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов:

предусмотреть строительство пожарного депо согласно «Генерального плана г.п. Болбасово Оршанского района»;

обеспечить нормирование расстояний от зданий до границ участков разработки или открытого залегания торфа согласно СН 2.02.05-2020;

ограничить высоту зданий и сооружений с учетом дислокации подразделений по ЧС и их оснащения специальной пожарной аварийно-спасательной техникой (пожарными автолестницами, коленчатыми автоподъемниками);

обустроить проезды и подъезды для пожарной аварийно-спасательной техники к зданиям и сооружениям;

предусмотреть охват кольцевыми сетями водопровода проектируемой территории в соответствии с СН-2.02.02-2019;

производить установку пожарных гидрантов на сети водопровода (диаметры проектируемых и реконструируемых сетей и расстояния между гидрантами определяются расчетом на последующих стадиях проектирования согласно СН-2.02.02-2019);

производить установку пожарных гидрантов, а также задвижек для отключения поврежденных участков водопровода города не в зоне разрушений зданий и объектов.

Мероприятия гражданской обороны

Для защиты населения, материальных и историко-культурных ценностей на территории города от опасностей, возникающих (возникших) при ведении военных действий или вследствие этих действий предусмотреть на следующих стадиях проектирования:

- предусматривать укрытие населения в быстровозводимых укрытиях и приспособляемых под сооружения двойного назначения инженерные сооружения;

- размещение быстровозводимых укрытий провести на территории автостоянок (с учетом отсутствия зон распространения завалов от зданий, инженерных сетей: газо-электро-тепло-водоснабжения);

- строительство быстровозводимых укрытий осуществлять по типовому проекту 5-Т/15 «Быстровозводимое сооружение гражданской обороны».

- при разработке строительной документации определять возможность приспособления инженерных сооружений зданий под сооружения двойного назначения в соответствии с требованиями СН 2.02.08-2020 «Защитные сооружения гражданской обороны»;

- учитывать мероприятия по светомаскировке объектов организаций, подлежащих переводу на работу в условиях военного времени и находящихся в зонах возможных разрушений.

РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

2.1. Технико-экономическое обоснование

Жилищный фонд:

1 этап (2024-2030 гг.) – 0,14 тыс. кв. м/4 дома, в том числе: усадебный (1-2 этажа) – 0,14 тыс. кв. м/4 дома – 100%;

Производство и производственные ресурсы:

Завершение строительства и ввод в действие производственных мощностей ООО «Вобискум», ООО «Стихсо», ООО «Ардита» и ООО «ИЛТТЭКС Пром».

Численность работающих на территории особой экономической зоны «Бремино-Орша» составит порядка 1,0 тыс. рабочих мест (средняя плотность 15 работающих/га), с учетом увеличения численности работающих на уже существующих предприятиях, при достижении общей численности работающих 1,6 тыс. человек;

Сфера обслуживания:

Строительство многофункционального торгово-выставочного комплекса мощностью 10 тыс. кв. м, в составе которого: выставочные залы, зона торговли и услуг, залы для переговоров и конференций, объекты общественного питания, аптека, помещения медицинского назначения.

2.2. Развитие производственных территорий

В части перспективного функционального зонирования территории в Детальном плане приняты следующие решения:

доосвоение существующих производственных зон на территории ориентировочной площадью – 62,9 га;

формирование общественно-деловой зоны смешанной пространственно застройки (с возможностью размещения объектов общественно-деловой, производственной, инженерной и транспортной зон) ориентировочной площадью – 7,8 га.

2.3. Развитие инженерной инфраструктуры

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры подлежат конкретизации при последующем проектировании:

Электроснабжение

Строительство распределительных пунктов совмещенных с трансформаторными подстанциями (далее – РТП) и трансформаторных подстанций (далее – ТП) напряжением 10/0,4 кВ, распределительных кабельных линий 10 кВ.

Реконструкция (перекладка), демонтаж сетей электроснабжения 10 кВ, попадающих под пятно застройки, при необходимости.

Газоснабжение

Реконструкция существующих и строительство новых сетей и сооружений газоснабжения.

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

Теплоснабжение

Организация теплоснабжения производственных площадок от собственных теплоисточников с использованием природного газа, электрической энергии, местных видов топлива.

Организация теплоснабжения общественных объектов от локальных котельных (встроенных, пристроенных, крышных).

Связь

Строительство новой кабельной телефонной канализации.

Водоснабжение

Строительство водопроводных сетей и обеспечение гарантированной подачи воды в соответствии с действующими нормативными требованиями.

Канализация

Строительство канализационных сетей и сооружений.

Санитарная очистка территории

Формирование системы раздельного сбора коммунальных отходов, организация заготовки вторичных материальных ресурсов для их дальнейшего использования.

Дождевая канализация

Строительство закрытых сетей дождевой канализации.

Вертикальная планировка

Создание благоприятных условий для отвода поверхностных сточных вод с учетом вертикальной планировки территории детального плана.

2.4. Развитие системы озелененных территорий

Для развития системы озелененных территорий настоящим генеральным планом предусматриваются следующие мероприятия:

формирование на втором этапе ландшафтной зоны специального назначения (озеленения территории в границах СЗЗ).

Достижения 15 % доли насаждений от общей площади территорий производственных и коммунально-складских зон.

Соблюдения норматива озелененности территорий производственных объектов.

2.5. Охрана окружающей среды

Система мер по охране окружающей среды предлагается с учетом оценки природных особенностей, характера и степени техногенных нагрузок, определяющих экологические условия и предпосылки градостроительного использования и развития территории:

проведение оценки воздействия на окружающую среду для объектов, определенных законодательством Республики Беларусь;

На территории Детального плана допускается размещать производственные и коммунальные объекты с базовой санитарно-защитной зоной до 500 метров включительно, в соответствии с действующими требованиями технических нормативных правовых актов. При размещении объектов в границах производственной функциональной зоны планировочная структура объекта должна быть организована таким образом, чтобы внешняя граница СЗЗ была максимально приближена к границе территории объекта, либо совпадала с ней.

Необходимо учитывать типы воздушных судов, допущенных к эксплуатации на аэродроме Орша при разработке градостроительных мероприятий по обеспечению допустимых уровней шума в соответствии с СН 2.04.01.

2.6. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.

Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновения ЧС:

предусмотреть установку одного эфирного радиоприемника в общественных, административных, производственных зданиях и общежитиях – в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации;

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

учитывать требования по нормированию расстояний и противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями согласно строительных норм;

предусмотреть мероприятия по развитию противопожарного водоснабжения;

определять возможность приспособления существующих инженерных сооружений под сооружения двойного назначения;

определять места размещения быстровозводимых укрытий с учетом СН 2.02.08-2020 «Защитные сооружения гражданской обороны».

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Градостроительные регламенты являются нормативной сферой управления процессом развития, застройкой и использованием территорий. Графический материал «Детальный план» (17.24-00. ГМ-3) отражает установленные градостроительные регламенты. В свою очередь, регламенты, установленные на стадии детального планирования, конкретизируются при последующем проектировании. Действие градостроительных регламентов распространяется на все участки, расположенные в границах функциональных зон, которые выделены Детальным планом по преимущественному функциональному использованию (более 50 процентов преобладающего вида использования).

Параметры планировки и застройки участков установлены в соответствии с действующим законодательством и ориентированы на повышение инвестиционной привлекательности проектируемой территории. Все виды, типы и подтипы функциональных зон устанавливаются с учетом их градостроительного, экономического и эстетического значения.

3.1. Цели регламентов

Регламенты являются нормативной базой развития территории проектирования и представляют собой обязательные требования к застройке и использованию территорий. Установленные в Детальном плане основные положения, функциональное зонирование и система градостроительных регламентов определяют направления приоритетного градостроительного развития для всех территорий, расположенных в границах проектирования, создают долгосрочную основу организации среды обитания и способствуют планированию и регулированию инвестиционных процессов, а также созданию безопасной и доступной среды жизнедеятельности населения.

Регламенты являются обязательными для исполнения всеми субъектами архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования на территории в границах проектирования. Градостроительная деятельность осуществляется в соответствии с действующим законодательством, основными положениями градостроительного развития и функциональным зонированием, установленным Детальным планом.

3.2. Система регламентов

Действие градостроительных регламентов распространяется на все участки, расположенные в границах функциональных зон, которые выделены Детальным планом по преимущественному использованию.

Границы функциональных зон установлены:

- по красным линиям;
- по границам земельных участков;
- по естественным границам природных объектов.

В Детальном плане установлены градостроительные регламенты следующих видов:

- функциональные (вид, типы и подтипы функциональных зон);
- строительные (параметры застройки);
- инфраструктурные (инженерные и транспортные);
- специальные (природоохранные и санитарно-гигиенические, по предупреждению чрезвычайных ситуаций).

Регулирование развития функциональных зон на территории сектора № 11 (г.п. Болбасово) ОЭЗ «Бремино-Орша» в г.п. Болбасово Оршанского района СЭЗ «Витебск» основано на учете функциональных, строительных, инфраструктурных и специальных регламентов, которые отражены в текстовой части и на графических материалах проекта.

Регламент функциональный

Тип основного функционального назначения зоны устанавливается по преобладающему (более 50 процентов) виду использования территории, который дополняется другими совместимыми и целесообразными видами, поддерживающими основную функцию. В пределах функциональной зоны выделяются типы и подтипы зоны, определяемые характером застройки и интенсивностью использования территории;

Тип основного функционального назначения зоны устанавливается для функциональной зоны или участка с учетом местоположения в планировочной структуре населенного пункта, включает следующие показатели:

- соотношение видов застройки и использования территории;
- показатели застроенности и озелененности;
- физические параметры элементов застройки.

Функциональные зоны могут быть застраиваемые и не застраиваемые. К застраиваемым видам зон в границах Детального плана относится производственная зона, к частично застраиваемым или не застраиваемым – инженерной и транспортной инфраструктуры.

Основные требования к застройке (застроенность и озелененность) установлены согласно действующим ТНПА в области архитектуры и строительства. Требования к застройке подлежат конкретизации при последующем проектировании.

Разрешенный вид застройки устанавливается через отнесение всех видов зданий и сооружений к «основным» или «дополнительным» при размещении для рассматриваемой функциональной зоны и определении для каждого типа зданий и сооружений одного из трех режимов: приоритетное – «П», возможное при определенных условиях – «В» и запрещенное – «З». Существующие в зонах объекты с регламентами «запрещенного» размещения рассматриваются только как временные объекты с определенными ограничениями по развитию и требованиями по преобразованию их в здания и сооружения с регламентами «основного» или «возможного» размещения.

«Основные» функции зданий и сооружений определяют функционально-типологическую идентичность зоны и составляют более 50 процентов площади застраиваемых зон.

Данный регламент влияет на формы освоения зон и участков, а также на возможность и порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности по конкретному объекту строительства. Режим «приоритетное» размещение позволяет принимать решение по размещению объекта в общем порядке. Режим «возможное» требует дополнительных обоснований. Застройка и виды использования с режимом «возможного» размещения не должна превышать 40 процентов территории функциональной зоны.

Регламент строительный

Параметры застройки устанавливаются в зависимости от вида, типа и подтипа функциональной зоны и включает следующие виды параметров:

- физические параметры объектов застройки;
- коэффициент плотности застройки;
- коэффициент застройки.

На стадии градостроительного проекта детального планирования перечень основных видов параметров застройки дополняется установлением «линий регулирования застройки», которые фиксируют расположение объектов на участке, и архитектурно-строительных параметров – высоты зданий и сооружений, характера благоустройства и озеленения.

Регламент строительный для территорий производственной зоны, а также зон инженерной и транспортной инфраструктуры Детальным планом не устанавливается.

Регламенты для существующих территорий жилой усадебной застройки в Проекте не устанавливаются, т.к. рассматриваются как территории перспективного освоения под производственную функцию.

3.3. Градостроительные регламенты Детального плана

3.3.1. Типология территориальных зон

В границах Детального плана выделяются следующие регулирующие (функциональные) зоны:

(Ж) жилые зоны – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение отдельно стоящих объектов социально-культурного, культового назначения, бытового обслуживания населения, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, территории для велодвижения и велоинфраструктуры, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду;

(П) производственные зоны – территории, предназначенные для размещения промышленных предприятий, транспортной, инженерной инфраструктуры, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих

функционирование этих предприятий, включая территории санитарно-защитных зон промышленных предприятий и обслуживающих их объектов. В санитарно-защитных зонах промышленных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и сельскохозяйственного назначения;

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

(Л) зоны ландшафтные специального назначения – территории, предназначенные для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций;

(Т и И) зоны транспортной и инженерной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования. Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов, размещаются за их пределами с учетом территорий санитарно-защитных зон этих объектов в соответствии с законодательством;

С целью обеспечения перспективного развития функциональных зон в границах Детального плана выделены регулируемые зоны – **зоны сохранения режима использования территорий с целью перспективного освоения функциональных зон (ПО)** (нанесены на чертеж ГМ-З, «Детальный план»).

С целью обеспечения перспективного развития функциональных зон выделены регулируемые зоны – **перспективного освоения (ПО)**. Данный регламент предполагает сохранение режима использования территорий с целью перспективного освоения функциональных зон, проведение по необходимости мероприятий по расчистке территории (предотвращение замусоривания, залесения, закустаривания) до начала освоения территории под общественную или производственную застройку согласно стратегии развития населенного пункта, установленный градостроительной документацией.

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

Функциональные зоны определяют преимущественный вид использования территории. Типология функциональных зон, выделенных на

графическом материале «Детальный план» (17.24-00. ГМ-3), принята в соответствии с таблицей регулирующих зон (Таблица 1).

Таблица 2 – Типология регулирующих зон

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ	
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ			
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ			
ЖИЛАЯ (Ж)	Усадебная застройка (Ж-2)	Ж-2.1	Низкоплотная (существующая)
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	Общественная специализированная застройка (О-2)	О-2.3	Торгово-обслуживающих предприятий
	Смешанная пространственно застройка О-3	О-3	Общественно-деловая и производственная застройка с размещением инженерно-транспортной инфраструктуры
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)	Промышленная (П-1)	П-1.1	Промышленных предприятий
		П-1.2	Промышленно-логистических предприятий
	Коммунальная (П-2)	П-2.2	Коммунально-складская
ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1)	Л-1.1	Озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)	Т-1.1	Улиц и дорог
		Т-1.6	Внешнего транспорта
	Транспортных сооружений (Т-2)	Т-2.3	Мест хранения автомобильного транспорта
		Т-2.5	Предприятие авиационного (воздушного) транспорта

ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	Головных инженерных сооружений (И-2)	—
РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ		
ЗОНЫ СОХРАНЕНИЯ РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ С ЦЕЛЮ ПЕРСПЕКТИВНОГО ОСВОЕНИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН (ПО)	Производственная зона промышленно-логистических предприятий (ПО-П-1.2)	

Границы функциональных зон, установленные по красным линиям, границам земельных участков, естественным границам природных объектов, могут быть уточнены при последующем проектировании.

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

Тип зоны определяется интенсивностью использования территории.

Подтип зоны определяется преимущественной специализацией функциональной зоны.

3.3.2. Регламенты функционального использования территорий регулирующих зон

3.3.2.1. Регламенты функционального использования территорий в производственной зоне

Регламент функциональный

В границах Детального плана производственная зона (П) подразделяется на следующие типы и подтипы (Таблица 3).

Таблица 3 – Типы и подтипы производственной зоны

Производственная зона (П)		
П-1	Промышленная	
	П-1.1	Промышленных предприятий
	П-1.2	Промышленно-логистических предприятий
П-2	Коммунальная	
	П-2.2	Коммунально-складская

В производственной зоне следует предусматривать размещение предприятий различных форм собственности, объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, коммунальных, коммунально-складских и складских объектов, обеспечивающих функционирование этих предприятий, а также самостоятельных коммунально-складских и складских объектов.

Для существующих и размещаемых объектов необходимо предусматривать осуществление мероприятий по снижению негативного воздействия на окружающую среду и сокращение площади их санитарно-защитных зон, выполнению комплекса мероприятий направленных на предотвращение чрезвычайных ситуаций и снижению воздействия поражающих факторов на населения и прилегающую территорию.

Промышленный тип зоны производственной застройки (П-1) включает территории комплексной производственной застройки, на которых расположены:

промышленные предприятия всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности (в т.ч. транспортно-логистические);

коммунальные и складские объекты (производственно-складские базы и производственно-эксплуатационные организации, транспортно-обслуживающие комплексы и другие предприятия коммунального хозяйства);

объекты сопутствующего обслуживания (административные, торговые, бытового обслуживания, общественного питания и др.);

объекты специального назначения;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

места постоянного хранения и обслуживания автотранспорта;

улицы и проезды;

объекты транспортной инфраструктуры;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

Застройка территории производственной зоны должна быть не менее 50 % профильного типа.

Коммунальный тип зоны производственной застройки (П-2) включает территории комплексной коммунальной застройки, на которых расположены:

коммунально-обслуживающие и коммунально-складские объекты;

промышленные предприятия;

продовольственные и непродовольственные специализированные склады;

предприятия коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения;

предприятия оптовой и мелкооптовой торговли;

объекты сопутствующего обслуживания (административные, торговые, бытового обслуживания, общественного питания и др.);

места постоянного хранения и обслуживания автотранспорта;

улицы и проезды;

объекты сопутствующего обслуживания;
 объекты специального назначения;
 зеленые насаждения ограниченного пользования;
 объекты транспортной инфраструктуры;
 объекты инженерной инфраструктуры и др.

Требования к разработке генеральных планов в составе проектной документации возводимых и реконструируемых зданий и сооружений промышленных и сельскохозяйственных предприятий, а также генеральных планов промышленных узлов, устанавливаются в соответствии с требованиями СН 3.01.01-2020 «Генеральные планы промышленных и сельскохозяйственных предприятий».

Перечень объектов, разрешенных и запрещенных к размещению на территориях производственной зоны приведен в Таблица 4 – Перечень объектов, разрешенных и запрещенных к размещению на территориях производственной зоны приведен в Таблица 4.

Таблица 4 – Перечень объектов, разрешенных и запрещенных к размещению на территориях производственной зоны

Территории для размещения	П-1		П-2
	П-1.1	П-1.2	П-2.2
Основные объекты*:			
Объекты сельского, лесного и рыбного хозяйства	З	З	З
Горнодобывающая промышленность	З	З	З
Обрабатывающая промышленность, в том числе:			
производство продуктов питания, напитков и табачных изделий	О	О	В
производство текстильных изделий, одежды, изделий из кожи и меха	О	О	В
производство изделий из дерева и бумаги; полиграфическая деятельность и тиражирование записанных носителей информации	О	О	В
производство химических продуктов	О	В	З
производство основных фармацевтических продуктов и фармацевтических препаратов	О	О	В
производство электрооборудования	О	О	В
производство прочих готовых изделий; ремонт, монтаж машин и оборудования	О	О	В
Объекты (в т.ч. сети) снабжения электроэнергией, газом, паром, горячей водой и кондиционированным воздухом	О	О	В

Территории для размещения	П-1		П-2
	П-1.1	П-1.2	П-2.2
Объекты (в т.ч. сети) водоснабжения и водоотведения;	О	О	В
Объекты сбора, обработка и удаление отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	не регламентируется		
Объекты строительства	не регламентируется		
Объекты оптовой и розничной торговли; ремонт автомобилей и мотоциклов	О	О	В
Объекты транспортной деятельности, складирования, почтовой и курьерской деятельности	не регламентируется		
Услуги по временному проживанию и питанию	не регламентируется		
объекты информации и связи, в том числе:			
издательская деятельность, деятельность в сфере аудио- и видеозаписи, воспроизведения и вещания	В	В	В
деятельность в области телекоммуникаций	В	В	В
информационные технологии и деятельность в области информационного обслуживания	В	В	В
Объекты финансовой и страховой деятельности	не регламентируется		
Объекты по операциям с недвижимым имуществом	не регламентируется		
Объекты профессиональной, научной и технической деятельности	не регламентируется		
Деятельность в сфере административных и вспомогательных услуг	В	В	В
Объекты государственного управления	З	З	З
Объекты образования	В	В	З
Объекты здравоохранения и социальных услуг	З	З	З
Объекты творчества, спорта, развлечения и отдыха	З	З	З
Объекты предоставления прочих видов услуг	не регламентируется		
Деятельность частных домашних хозяйств, нанимающих домашнюю прислугу и производящих товары и услуги для собственного потребления	не регламентируется		

Территории для размещения	П-1		П-2
	П-1.1	П-1.2	П-2.2
Деятельность экстерриториальных организаций и органов	не регламентируется		
Дополнительные объекты:			
Склады, базы	О	О	О
Пожарные депо	О	О	О
Жилая усадебная застройка	З	З	З
Жилая многоквартирная застройка	З	З	З
Общежития	В	В	В
Гостиницы	В	В	В
Озеленение специального и (или) ограниченного пользования	О	О	О
Места временного и постоянного хранения автомобилей	О	О	О
Инженерная инфраструктура	О	О	О
Места погребения	З	З	З

Примечание:

* типология принята в соответствии с постановлением Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 05.12.2011 № 85 «Об утверждении, введении в действие общегосударственного классификатора Республики Беларусь».

Режимы размещения:

О – основное (разрешенное в общем порядке);

В – возможное (разрешенное в общем порядке);

З – запрещенное.

Параметры застройки и использования территории

Параметры производственных территорий должны соответствовать градостроительным условиям размещения их структурных и функционально-планировочных частей по экологической безопасности, интенсивности использования территории, а также обеспеченности инженерными и транспортными ресурсами.

Норматив уровня озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с СН 3.01.01-2020 «Генеральные планы промышленных и сельскохозяйственных предприятий» с учетом требований ЭкоНП 17.01.06-001-2017.

Для территорий производственной зоны приоритетным является:

размещение высокотехнологичных, наукоемких производств, производств с использованием современной техники и оборудования;

внедрение наукоемких и высокотехнологичных отраслей и производств, таких как микроэлектроника, приборостроение, точное машиностроение, информационные технологии;

внедрение экологически чистых, ресурсо- и энергосберегающих технологий.

Озелененность данных территорий должна составлять не менее 15 %.

3.3.2.2. Регламенты функционального использования территорий в общественно-деловой зоне

Регламент функциональный

В границах Детального плана общественно-деловая зона (О) подразделяется на следующие типы и подтипы (Таблица 3).

Таблица 4 – Типы и подтипы общественно-деловой зоны

Общественно-деловая зона (О-1)		
О-2	Общественная специализирован-ная застройка	
	О-2.3	Торгово-обслуживающих предприятий
О-3	Смешанная пространственно застройка	
	О-3	Общественно-деловая и производственная застройка с размещением инженерно-транспортной инфраструктуры

Важным аспектом создания общественно-деловых зон является гибкость, многофункциональность общественных пространств в среде населенного пункта, связанная со степенью их значимости и местоположением в структуре города.

Зоны общественной многофункциональной застройки формируются на территориях жилого района в окружении узлов планировочного каркаса, а также центров жилых районов и на примамистральных территориях планировочного каркаса. Они включают учреждения управления, учебные организации, объекты культуры, объектов торговли, бытового обслуживания и общественного питания, здравоохранения и спорта городского уровня, другие объекты общественного обслуживания, а также зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Зоны общественной специализированной застройки формируются преимущественно на территории жилых районов, примамистральных территориях и примыкают к территориям жилых и ландшафтно-рекреационных зон. Включают комплексы профильных объектов (деловых, учебных, лечебных, спортивных и других) в объеме более 50 процентов и объекты других общественных функций, доля которых составляет не менее 20 процентов территории зоны, а также объекты общественных организаций, предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания и спорта для жилого района и другие объекты общественного обслуживания, экологически чистые производственные объекты, зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры. Зоны общественной специализированной застройки могут включать учреждения дошкольного и общего среднего образования.

Отнесение территории к общественно-деловой зоне определенного типа и (или) подтипа устанавливается при условии наличия или размещения более 50 процентов, соответствующих «основных» видов общественной застройки.

Виды объектов, разрешенных и запрещенных к размещению в общественно-деловых зонах

Перечень объектов, рекомендуемых к размещению или ограничиваемых для размещения в зонах общественно-деловой застройки, необходимо принимать в соответствии с таблицей 5.

Таблица 5 – Перечень объектов, рекомендуемых к размещению или ограничиваемых для размещения в зонах общественно-деловой застройки

Объекты строительства	Подтип зоны	
	Зона общественной специализированной застройки (О-2)	Зона общественная смешанная (О-3)
	О-2.3	О-3
ОСНОВНЫЕ		
Объекты органов государственного управления и местного (городского) самоуправления	В	В
Финансово-кредитные учреждения, здания проектных организаций, контролирующих органов, общественных организаций издательств и редакций	В	О
Торговые центры	О	О
Фирменные и специализированные магазины	О	О
Площадки для размещения передвижных средств разовой и разносной торговли, нестационарных объектов общественного питания и бытового обслуживания	О	В
Оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные рынки	О	В
Рестораны, кафе, предприятия быстрого питания	О	В
Гостиницы	В	В
Парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания	О	О
Объекты почтовой связи и электросвязи	В	О
Театральные залы, кинозалы залы, музеи, выставочные залы	В	В
Культовые объекты	В	З
Библиотеки, информационные центры, центры досуга	В	В
Дома культуры	В	В
Объекты финансово-кредитных учреждений (банкоматы и инфокиоски), юридические консультации, офисы	В	В
Автозаправочные станции для легковых автомобилей	З	З

Объекты строительства	Подтип зоны	
	Зона общественной специализированной застройки (О-2)	Зона общественная смешанная (О-3)
	О-2.3	О-3
Инженерно-технические объекты и или сооружения	В	В
Склады и базы	З	В
Объекты озеленения	О	О
Клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, стадионы ручных игр, спортивные площадки	В	В
Учреждения дополнительного образования	В	В
Учреждения внешкольного воспитания	В	В
Учреждения высшего, среднего и профессионально-технического образования (в том числе с формой инклюзивного образования)	В	В
Специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры	З	З
Территориальные поликлиники, станции скорой помощи, станции переливания крови	З	З
Пункты первичной доврачебной и (или) врачебной медико-санитарной помощи	В	В
Аптеки, аптечные киоски	О	О
Центры социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации	З	З
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ		
Многоквартирные жилые дома	З	З
Усадебная застройка	З	З
Промышленные, коммунально-складские, коммунально-обслуживающие предприятия и (или) объекты	З	В
Места временного и постоянного хранения автомобилей: стоянки, парковки, многоуровневые стоянки, паркинги, многоэтажные гаражи, подземные или встроенные гаражи и стоянки;	О	В
боксовые гаражи	З	З
Общественные туалеты	В	В

Примечание:

Режимы размещения:

О – основное (разрешенное в общем порядке);
 В – возможное (разрешенное в общем порядке);
 З – запрещенное.

Для общественной специализированной застройки приоритетным является размещение любой общественной функции моно профильной ориентации (более 50 процентов площади зоны) с возможностью размещения 20 процентов других совместимых общественных функций (согласно условиям размещения, в зонах общегородского центра), а также обслуживающей инженерно-транспортной инфраструктуры.

При размещении должны обеспечиваться:

максимальная концентрация функций типа О-2 на общественных территориях в примагистральной зоне осей и узлов планировочного каркаса населенного пункта;

комфортная пешеходная доступность общественной многофункциональной застройки путем размещения объектов общественного назначения на расстояние не более 150 м от основных входов данных объектов до остановок общественного транспорта. Для общественных объектов, расположенных на территориях зон общественной специализированной застройки, величина доступности может быть увеличена до 400 м.

Перечень объектов общественной зоны с необходимыми объектами повседневного обслуживания размещаются по критериям комфортности на последующих после Детального плана стадиях проектирования территорий.

Зона смешанного использования (О-З): промышленной, инженерно-транспортной инфраструктуры и общественно-деловой включают в себя территории инженерных сооружений (И), транспортных коммуникаций (Т-1), транспортных сооружений (Т-2), промышленной (П) и общественно-деловой зоны (О).

Для функциональной зоны смешанного использования соотношение объектов общественного профиля может быть принято в пределах до 50 процентов общественно-деловой зоны и может уточняться на последующих стадиях проектирования.

Параметры застройки

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

Удельные соотношения общественных территорий и территорий с объектами инженерной, коммунальной и транспортной инфраструктуры, в зонах представлены в следующей таблице 6.

Таблица 6 – Удельные соотношения общественных территорий и территорий с объектами инженерной, коммунальной и транспортной инфраструктуры, в общественных зонах

Подтип функциональной зоны общественно-деловая (О)	Территории объектов размещения в зоне, процент
---	---

	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой и коммунальной застройкой, объектов инженерной инфраструктуры
Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)	не менее 70	до 30
Смешанная пространственно застройка общественно-деловая и инженерно-транспортной инфраструктуры (О-3)	не менее 50	до 50

Озелененность

Показатели озелененности общественных территорий устанавливаются в соответствии с таблицей 7.

Таблица 7 – Показатели озелененности общественных территорий

Подтип зоны общественно-деловая (О)	процент озелененности
Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)	не менее 30*
Смешанная пространственно застройка общественно-деловая и инженерно-транспортной инфраструктуры (О-3)	не менее 30*
* нормы уровня озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017	

3.3.2.3. Регламенты функционального использования территорий в зоне транспортной инфраструктуры

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

В Детальном плане зона транспортной инфраструктуры (Т) подразделяется в соответствии с Таблица .

Таблица 8 – Типы и подтипы зоны транспортной инфраструктуры

Зона транспортной инфраструктуры (Т)		
Т-1	Транспортных коммуникаций	
	Т-1.1	Улиц и дорог

Зона транспортной инфраструктуры (Т)		
	T-1.6	Внешнего транспорта
T-2	Транспортных сооружений	
	T-2.3	Мест хранения автомобильного транспорта
	T-2.5	Предприятие авиационного (воздушного) транспорта

Территории, определенные под транспортные коммуникации, должны составлять, как правило, не менее 70% всей территории функциональной зоны. Озелененность данных территорий должна составлять не менее 24,6%.

Улицы представляют собой территории в границах красных линий, предназначенная для движения транспортных средств и пешеходов, обслуживания участников дорожного движения, а также размещения элементов благоустройства и прокладки инженерных сетей. Дальнейшее проектирование и реализация проектных решений уличной сети должна осуществляться в соответствии с графическим материалом «Разбивочный план красных линий» (17.24-00. ГМ-6). Вдоль красных линий Детальным планом установлены линии регулирования застройки.

Проезды являются вспомогательными элементами уличной сети, обеспечивают транспортное обслуживание застройки на прилегающих к улицам территориях, не ограничиваются красными линиями и являются элементом застройки. Конфигурация проездов и их расположение в планировочной структуре объекта проектирования уточняются при последующем проектировании.

Зоны транспортной инфраструктуры следует реализовывать с учетом принципа формирования единой и взаимоувязанной системы путей сообщения и сооружений, обеспечивающих потребность в удобных и безопасных коммуникациях пассажирских и грузовых потоков.

3.3.2.4. Регламенты функционального использования территорий в зоне инженерной инфраструктуры

Инженерная инфраструктура представляет собой совокупность инженерных сетей, капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и иных объектов обеспечивающих подачу ресурсов (вода, энергия, информация и другие коммуникации) на объекты потребления и в случае необходимости – отведение использованных ресурсов.

В соответствии с проектными решениями зона инженерной инфраструктуры (И) включает в себя зоны инженерных коридоров (И-1) и головных инженерных сооружений (И-2), в Детальном плане зона инженерной инфраструктуры (И) подразделяется в соответствии с Таблица .

Таблица 9 – Типы и подтипы зоны инженерной инфраструктуры

Зона инженерной инфраструктуры	
И-2	Головных инженерных сооружений

Территории, определенные под инженерные коммуникации, должны составлять, как правило, не менее 70% всей территории функциональной зоны.

Конфигурация и точное размещение инженерных коммуникаций может быть уточнено при последующем проектировании. В данном случае допускается изменение габаритов зоны инженерной инфраструктуры, в том числе в сторону ее сокращения или увеличения, дальнейшее развитие высвобождаемых территориях должно осуществляться в соответствии с градостроительными регламентами близлежащей функциональной зоны.

3.3.2.5. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения

Регламент функциональный

В соответствии с настоящим проектом в состав ландшафтной зоны специального назначения (Л) вошли озелененные территории, предназначенные для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических функций.

Проектом детального плана выделяется следующий подтип ландшафтной зоны специального назначения:

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

Отнесение озелененной территории к ландшафтной зоне специального назначения устанавливается при условии наличия или размещения озелененных территорий специального назначения на участках, составляющих не менее 80 процентов площади зоны.

Озеленение в границах санитарных зон формируется на основе существующих и вновь создаваемых насаждений с возможной реконструкцией существующих насаждений.

В границах функциональной зоны допускается размещение питомников, площадок для выгула и дрессуры собак, общественных туалетов, временных павильонов, киосков, палаток, малых архитектурных форм, информационных стендов. Также в границах функциональной зоны допускается размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, объектов общественного назначения, при условии выполнения требований к установлению санитарно-защитных зон.

При разработке проектной документации на озелененные территории специального назначения следует руководствоваться действующими техническими нормативными правовыми актами и нормативными правовыми актами в области обращения с объектами растительного мира.

В случае установления расчетной санитарно-защитной зоны, санитарного разрыва или их ликвидации в связи с выносом производственных, коммунально-складских, транспортных объектов допускается изменение вида зоны на рекреационную с установлением регламентов, соответствующих

озелененным территориям общего пользования с высокими и средними или низкими рекреационными нагрузками.

Параметры использования

Виды объектов для размещения на территориях в ландшафтной зоне специального назначения

Перечень объектов, разрешенных к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства (В) и запрещенных для строительства (З) в ландшафтной зоне специального назначения, необходимо принимать в соответствии условиями размещения, указанными в таблице 10.

Таблица 10 – Виды объектов для размещения на территориях в ландшафтной зоне специального назначения

Объекты строительства	Подтип зоны
	Л-1.1
Объекты озеленения	
Парки	В*
Дендропарки	В*
Скверы	В*
Бульвары	В*
Лесо-, луго-, гидропарки	В*
ООПТ	З
Экологические научно-познавательные учреждения	З
Все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	В
Административные объекты	В**
Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения	
Объекты культуры и массового отдыха	В**
Объекты физкультуры и спорта	В**
Аттракционы и развлечения закрытого типа	В**
Объекты водных видов отдыха	В**
Объекты торгово-бытового, сопутствующего отдыха	В**
Объекты общественного питания	В**
Клубы по интересам	В**
Дополнительные объекты	
Объекты санаторно-курортного лечения	З
Оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.)	З
Специализированные учреждения здравоохранения	З
Научно-образовательные	З
Культурно-просветительные	З
Все типы жилых домов	З

Объекты строительства	Подтип зоны
	Л-1.1
Места размещения туристов (гостиницы, отели, мотели, кемпинги)	З
Культовые объекты	В**
Кладбища	З
Административные и офисно-деловые объекты	В**
Пожарные депо	В**
Объекты торговли и бытового обслуживания	В**
Пункты оказания первой медицинской помощи	З
Объекты производственного и коммунального назначения	В**
Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	В**
Площадки для выгула и дрессуры собак	П
Иные объекты	З
* Допускается размещение в случае изменения границ СЗЗ, санитарных разрывов (сокращения, ликвидации). В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ, санитарного разрыва в связи с выносом производственных, транспортных объектов возможно изменение функциональной зоны Л-1.1 на Р-1.1. Перечень объектов, разрешенных к строительству будет соответствовать таковому в рекреационной функциональной зоне. ** Допускается размещение автомобильных стоянок/парковок, объектов общественного назначения, при условии соблюдения процентов озелененности ландшафтной зоны специального назначения.	

При разработке проектной документации на озелененные территории специального назначения следует руководствоваться действующими техническими нормативными правовыми актами и нормативными правовыми актами в области обращения с объектами растительного мира.

Параметры использования

Соотношение видов использования территории

Параметры использования территории ландшафтной зоны специального назначения (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и инженерных коридоров) определяется в проекте санитарно-защитной зоны.

Озелененность территории ландшафтной зоны специального назначения (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон) должна составлять не менее 80%.

В случае расположения СЗЗ на земельных участках разных землепользователей площади озелененных территорий, расположенные на землях этих землепользователей в границах СЗЗ, суммируются и учитываются при оценке озелененности СЗЗ.

В границах ландшафтных зон допускается реконструкция существующих проездов.

3.3.3. Режимы и регламенты Детального плана

Таблица 11 – Режимы и регламенты Детального плана, установленные на всю территорию проектирования

1. Современное состояние		
1.1	Площадь территории	329,2 га
1.2	Градостроительное освоение	застроенные и свободные от застройки территории
2. Перспективное развитие		
Специальные регламенты		
2.1	По предупреждению чрезвычайных ситуаций	
	Регламент «По предупреждению чрезвычайных ситуаций (далее – регламент) направлен на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, сохранение здоровья людей, снижение размеров вреда, причиненного окружающей среде, и материального ущерба в случае возникновения чрезвычайных ситуаций. Регламент разработаны с учетом требований строительных норм и нормативных правовых актов в области защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, пожарной, промышленной, ядерной и радиационной безопасности и гражданской обороны. Регламент определяется с учетом возникновения возможных чрезвычайных ситуаций, наличием сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций на проектируемой территории. Требования регламента распространяется на размещение объектов и функциональное зонирование, на обеспечение противопожарной защиты территории (Таблица).	
2.2	Инфраструктурный регламент	
Транспортная инфраструктура		Соврем. состояние на 01.01.2024 2 этап (полное освоение)
Протяженность уличной сети, в том числе по категориям улиц		
Протяженность уличной сети, в том числе, км		2,77
улиц промышленных и коммунально-складских зон Е, км		9,29
Автомобильные стоянки, парковки, машино-мест		-
Автомобильные парковки для объектов общественного назначения, машино-мест		16
Инженерная инфраструктура		
Общее водопотребление, тыс.куб.м/сут		0,10
Объем сточных вод, тыс.куб.м/сут		5,19
Суммарная электрическая нагрузка, МВт		4,71
Суммарное газопотребление, млн.куб.м/год		5,55
Суммарное теплотребление, МВт		-
Количество номеров (портов) телефонной связи, тыс. номеров (портов)		3,93
		0,54
		6,24

Количество коммунальных отходов, тыс.т/год		0,04	0,22
Территория, требующая инженерной подготовки, га		-	20,0
2.3	Экологический регламент		
	Соблюдение требований по установлению размеров СЗЗ при размещении и проектировании производственных объектов. Озеленение санитарно-защитных зон, санитарных разрывов в соответствии с действующими требованиями технических нормативных правовых актов.		
Функциональный регламент			
Типы зон		Ж-1, П-1, П-2, О-2, О-3, Л-1, И-2, Т-1, Т-2	
Подтипы зон		П-1.1, П-1.2, П-2.2, О-2.3, О-3, Л-1.1, И-2, Т-1.1, Т-1.6, Т-2.3, Т-2.5	
Этапы освоения		Современное состояние (сущ.) – 01.01.2024 г.; первый этап реализации (1 этап) -2030 г., расчетный срок реализации (2 этап) – полное освоение см. чертеж 17.24-00. ГМ-3 «Детальный план»	
Регулируемые зоны		ПО-П-1.2 (зона сохранения режима использования территорий (существующая усадебная жилая) с целью перспективного освоения функциональных зон (производственная промышленно-логистических предприятий))	
Строительный регламент			
Границы застройки		см. чертеж 17.24-00. ГМ-3 «Детальный план»	
Линии регулирования застройки*		6 м от «красных линий»	
Высота застройки		не устанавливается **	
Коэффициент застройки		не устанавливается	
Коэффициент плотности застройки			
Дополнительные требования			
По размещению объектов строительства для функциональных зон: П-1.1, П-1.2		При размещении объектов в границах функциональной зон П-1.1, П-1.2: обеспечить соблюдение требований в области охраны окружающей среды; допускается размещать производственные и коммунальные объекты с базовой санитарно-защитной зоной до 500 метров включительно, в соответствии с действующими требованиями технических нормативных правовых актов, при этом планировочная структура объекта должна быть организована таким образом, чтобы	

	внешняя граница СЗЗ была максимально приближена к границе территории объекта, либо совпадала с ней; обеспечить соблюдение требований Закона Республики Беларусь от 24.06.1999 № 271-З «О питьевом водоснабжении» в части соблюдения режима хозяйственной и иной деятельности в зонах санитарной охраны поверхностных источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения и иных требований в области охраны окружающей среды. При разработке градостроительных мероприятий по обеспечению допустимых уровней шума в соответствии с СН 2.04.01 необходимо учитывать типы воздушных судов, допущенных к эксплуатации на аэродроме Орша
По архитектурно-пространственному решению	Формирование выразительного «производственного» силуэта вдоль автомобильной автодороги Р-76 Орша-Шклов-Могилев и подъезда к автодороге М-1/Е30 Брест (Козловичи)-Минск-Граница Российской Федерации
По размещению объектов строительства в пределах приаэродромной территории (письмо №40-17-486з от 13.02.2025 РУП «НАЦИОНАЛЬНЫЙ АЭРОПОРТ МИНСК»)	Строительство объектов в пределах приаэродромной территории должно осуществляться в соответствии с законодательством и по согласованию с эксплуатантом аэродрома (вертодрома) с соблюдением требований обеспечения безопасности полетов воздушных судов и с учетом возможного причинения вреда оборудованием аэродрома (вертодрома) и полетами воздушных судов организациям и гражданам, в том числе индивидуальным предпринимателям, а также возможного воздействия на окружающую среду. Требования по ограничению строительства (размещения) сооружений на приаэродромной территории установлены авиационными правилами и иными актами законодательства. В соответствии со статьей 48 Воздушного кодекса Республики Беларусь и законодательством об административных процедурах общее ограничение а использования земельных участков на приаэродромной территории - получение письма о согласовании возведения сооружений на приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации осуществляется в рамках административной процедуры по подпункту 3.18.1 единого перечня административных процедур, осуществляемых в отношении субъектов хозяйствования, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 24.09.2021 № 548, и в соответствии с регламентом административной процедуры, осуществляемой в отношении субъектов хозяйствования, по подпункту 3.18.1 «Согласование возведения, реконструкции, ремонта, реставрации, благоустройства, сноса сооружений на приаэродромной

	территории аэродрома гражданской авиации и в районе расположения радиотехнических средств обеспечения полетов», утвержденным постановлением Министерства транспорта и коммуникаций Республики Беларусь от 22.03.2022 № 16. В соответствии с пунктом 41 авиационных правил «Орнитологическое обеспечение полетов в гражданской авиации Республики Беларусь», утвержденных постановлением государственного комитета по авиации Республики Беларусь от 25.01.2005 №1 ограничение в использовании земельных участков в радиусе 15 км от аэродрома (предлагаем считать от КТА) – запрещено строительство звероводческих ферм, рыбных прудов) и других объектов, способствующих массовому скоплению птиц. В соответствии с пунктом 3.1.16 АП 26 ограничение в использовании земельных участков, расположенных в пределах ПВП (под поверхностью захода на посадку и поверхностью взлета): не допускается расположение зданий и сооружений, связанных с массовым скоплением людей (фабрично-заводских, культурно-просветительских и других зданий), а также жилых зданий, магистральных трубопроводов, складов нефтепродуктов и взрывчатых веществ; на расстоянии 4 км от границ летной полосы не допускается размещение воздушных высоковольтных линий электропередач. В соответствии с п. 3.1.13 АП ограничение в использовании земельных участков, расположенных на расстоянии 1 км от границ летной полосы – не допускается размещение воздушных высоковольтных линий электропередач. При расположении объектов в зоне действия курсового и глиссадного радиомаяков системы посадки, автоматического радиопеленгатора аэродрома ОРША, для определения их влияния на работу курсоглиссадной системы посадки аэродрома необходимо у НПО «РТС» получить расчет величины углов закрытия, создаваемых этими зданиями, относительно точек установки курсового и глиссадного радиомаяков, автоматического радиопеленгатора.
* Расстояние между линиями регулирования застройки и красными линиями для проектируемой застройки принимается не менее 6 м. Допускается уменьшение указанных расстояний при соответствующем технико-экономическом обосновании. ** Высота застройки устанавливается с учетом требований безопасности функционирования аэродрома Орша РУП «Национальный аэропорт Минск». В целях формирования выразительного силуэта производственной зоны СЭЗ «Витебск» и ОЭЗ «Бремино-Орша» сектор №11 (г.п. Болбасово). Вся проектная документация подлежит	

согласованию с эксплуатирующей организацией аэродрома Орша (РУП «Национальный аэропорт Минск»).

3.3.4. Регламент специальный

По предупреждению чрезвычайных ситуаций

Регламент «По предупреждению чрезвычайных ситуаций (далее – регламент)» направлен на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, сохранение здоровья людей, снижение размеров вреда, причиненного окружающей среде, и материального ущерба в случае возникновения чрезвычайных ситуаций.

Регламент разработан с учетом требований строительных норм и нормативных правовых актов в области защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, пожарной, промышленной, ядерной и радиационной безопасности и гражданской обороны.

Регламент определяется с учетом возникновения возможных чрезвычайных ситуаций, наличием сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций на проектируемой территории. Требования регламента распространяется на размещение объектов и функциональное зонирование и на обеспечение противопожарной защиты территории (таблица 12).

Таблица 12 – Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

Требования регламента	Требования НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию		
планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом дислокацией существующих подразделений по чрезвычайных ситуаций и вновь проектируемых пожарных депо в пределах зоны обслуживания, и обеспеченности их пожарной аварийно-спасательной техникой	<i>п. 4.3.8. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	Зона обслуживания подразделений по ЧС – 8,0 км
при строительстве высоту зданий определять с учетом дислокации подразделений по чрезвычайным ситуациям и их оснащением и техническими характеристиками специальной пожарной аварийно-спасательной	<i>п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором отсутствует специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот (пожарные автолестница и автоподъемник), — не более 10

Требования регламента	Требования НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
техникой для спасения людей с высот (пожарные автолестница, автоподъемник)		м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического; в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором имеется специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот, — не более высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или автоподъемника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического.
Требования по обеспечению противопожарной защиты		
учитывать требования по наличию противопожарного водоснабжения проектируемой территории с нормируемым расходом воды, устройством подъездов к его источникам	<i>(п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009)</i>	Согласно требованиям СН 2.02.02- 2019 «Противопожарное водоснабжения»

РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

Таблица 13 – Основные технико-экономические показатели Детального плана

Показатели	Единица измерения	Соврем. состояние на 01.01.2024	По детальному плану	
			1 этап (2030 г.)	2 этап (полное освоение)
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс. чел.	0,01	0,01	0,01
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории в границах детального планирования	га/%	329,2/ 100,00	329,2/ 100,00	329,2/ 100,00
Площадь территорий отдельных функциональных зон:				
Жилая, в том числе:	га/%	2,6/0,8	2,6/0,8	2,6/0,8
усадебная застройка	га/%	2,6/0,8	2,6/0,8	2,6/0,8
Общественно-деловая, в том числе:	га/%	0,6/0,2	8,4/2,6	8,4/2,6
общественная специализированная	га/%	0,6/0,2	0,6/0,2	0,6/0,2
смешанная	га/%	-	7,8/2,4	7,8/2,4
Производственная, в том числе:	га/%	18,1/5,5	81,0/24,6	278,2/84,5
промышленная	га/%	-	46,3/14,1	243,5/74,0
коммунальная	га/%	18,1/5,5	34,7/10,5	34,7/10,5
Ландшафтная специального назначения	га/%	3,0/0,9	3,0/0,9	8,0/2,4
Транспортной инфраструктуры	га/%	9,8/3,0	9,8/3,0	29,6/9,0
Инженерной инфраструктуры	га/%	0,9/0,3	2,4/0,7	2,4/0,7
Прочие	га/%	294,2/89,3	222,0/67,4	-
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, том числе:	ед. квартир (домов)/ тыс. кв. м	4/1,4	4/1,4	4/1,4
усадебного типа	ед. домов/ тыс. кв. м	4/1,4	4/1,4	4/1,4
Прирост жилищного фонда	ед. квартир (домов)/ тыс. кв. м	—	—	—
Жилищный фонд, подлежащий замене (сносу)	ед. домов / тыс. кв. м.	—	—	—
Количество жителей	тыс.чел.	0,01	0,01	0,01
4. ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗАСТРОЙКА				

Показатели	Единица измерения	Соврем. состояние на 01.01.2024	По детальному плану	
			1 этап (2030 г.)	2 этап (полное освоение)
Общая площадь производственной застройки*	тыс.кв.м.	31,8	66,8	140,0
Численность работающих*	чел.	0,6	1,6	3,7
5. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Торговые объекты	тыс. кв. м. торг. пл.	-	1,5	1,5
	м. кв./тыс. раб-х.	-	938	405
Объекты общественного питания	тыс. мест	-	0,1	0,1
	мест/тыс. раб-х.	-	63	27
Аптека	объект	-	1	1
	объект/тыс. раб-х.	-	на 1,6 тыс.	на 3,7 тыс.
Гостиница	тыс. мест	0,08	0,08	0,08
	мест/тыс. раб-х.	140	50	22
6. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети, в том числе	км	2,77	2,77	9,29
улиц промышленных и коммунально-складских зон Е	км	2,77	2,77	9,29
Автомобильные стоянки, парковки	машино-мест	-	-	-
Автомобильные парковки для объектов общественного назначения	машино-мест	16	16	132
7. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Общее водопотребление	тыс.куб.м/сут	0,10	1,29	5,19
Объем сточных вод	тыс.куб.м/сут.	0,10	1,0	4,71
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	5,55	20,55	60,84
Суммарное газопотребление	млн.куб.м/год	-	11,2	47,4
Суммарное теплоснабжение	МВт	3,93	21,10	79,45
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	0,54	1,67	6,24
Количество коммунальных отходов	тыс.т/год	0,04	0,07	0,22
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	20,0
8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ГО И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС				

Показатели	Единица измерения	Соврем. состояние на 01.01.2024	По детальному плану	
			1 этап (2030 г.)	2 этап (полное освоение)
Средства оповещения	ед.	-	1	1
Пожарные депо	ед.	-	-	-
9. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Озелененность территории	%	-	-	18,5
Площадь санитарно-защитных зон	га	170,28		392,2
10. ОХРАНА СРЕДЫ МАТЕРИАЛЬНЫХ НЕДВИЖИМЫХ МАТЕРИАЛЬНЫХ 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	—	—	—
Примечание: все приведенные данные даны ориентировочно (рассчитаны по аналоговым объектам) и подлежат уточнению при последующем проектировании по факту размещения конкретных объектов.				

ПРИЛОЖЕНИЕ

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН
ОСОБОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ
«БРЕМИНО-ОРША»
СХЕМА ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

- СУЩЕСТВУЮЩИЕ ГРАНИЦЫ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
- ГРАНИЦА ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА
- ГРАНИЦА ГОРОДСКОГО ПОСЕЛКА БОЛБАСОВО
- ГРАНИЦА ОЗЗ "БРЕМИНО-ОРША" (КОРРЕКТИРОВКА ПО ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ)
- ГРАНИЦА ОЗЗ "БРЕМИНО-ОРША"
- ГРАНИЦА СЗЗ "ВИТЕБСК"

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ (ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ) ЗОНЫ ПО ПРЕИМУЩЕСТВЕННОМУ
ФУНКЦИОНАЛЬНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ТЕРРИТОРИЙ С ВЫДЕЛЕНИЕМ ЭТАПОВ
РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ - НА 01.01. 2024 Г. (ДАЛЕЕ - СУЩ)
ПЕРВЫЙ ЭТАП РЕАЛИЗАЦИИ (1 ЭТАП) - 2030 Г. (ДАЛЕЕ - 1 ЭТАП)
РАСЧЕТНЫЙ СРОК РЕАЛИЗАЦИИ (2 ЭТАП) - ПОЛНОЕ ОСВОЕНИЕ (ДАЛЕЕ - РАСЧ. СРОК)

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ В ГРАНИЦАХ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

ЖИЛАЯ ЗОНА (ВИД ЗОНЫ - Ж)
ЗОНА УСАДЕБНОЙ ЗАСТРОЙКИ (ТИП Ж-2)

- НИЗКОПЛОТНАЯ
- ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА (ВИД ЗОНЫ - О)
ЗОНА ОБЩЕСТВЕННОЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ (ТИП О-2)

- ТОРГОВО-ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ПРЕДПРИЯТИЙ
- СМЕШАННАЯ ПРОСТРАНСТВЕННО ЗАСТРОЙКА (ТИП О-3)
- ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ И ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗАСТРОЙКА С
РАЗМЕЩЕНИЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА (ВИД ЗОНЫ - П)
ЗОНА ПРОМЫШЛЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ (ТИП П-1)

- ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ
- ПРОМЫШЛЕННО-ЛОГИСТИЧЕСКИХ ПРЕДПРИЯТИЙ
(ПРОМЫШЛЕННАЯ, ПРОИЗВОДСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ,
КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНАЯ)

ЗОНА КОММУНАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ (ТИП П-2)

- КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ
- ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ВИД ЗОНЫ - Л)
ОЗЕЛЕНЕНИЕ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ТИП Л-1)

- ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ СЗЗ, САНИТАРНЫХ РАЗРЫВОВ

ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ВИД ЗОНЫ - Т)
ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ (ТИП Т-1)

- УЛИЦ И ДОРОГ
- ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА (ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ ПОДЪЕЗДНЫЙ ПУТЬ)

ТРАНСПОРТНЫХ СООРУЖЕНИЙ (ТИП Т-2)

- МЕСТ ХРАНЕНИЯ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА
- ПРЕДПРИЯТИЕ АВИАЦИОННОГО (ВОЗДУШНОГО) ТРАНСПОРТА

ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ВИД ЗОНЫ - И)
ГОЛОВНЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ (ТИП И-2)

- ГОЛОВНЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ
- ЗОНЫ СОХРАНЕНИЯ РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ
С ЦЕЛЬЮ ПЕРСПЕКТИВНОГО ОСВОЕНИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН (ПО)*

- ПРОМЫШЛЕННО-ЛОГИСТИЧЕСКИХ ПРЕДПРИЯТИЙ

- ПРОМЫШЛЕННО-ЛОГИСТИЧЕСКИХ ПРЕДПРИЯТИЙ

- ЖИЛАЯ МНОГООКВАРТИРНАЯ, СМЕШАННАЯ
- ЖИЛАЯ УСАДЕБНАЯ (В Т.Ч. ОГОРОДЫ)
- ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ И СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ
- ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ (УЛИЦ, ДОРОГ)
- ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА (ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ ПОДЪЕЗДНЫЙ ПУТЬ)
- ПРЕДПРИЯТИЕ АВИАЦИОННОГО (ВОЗДУШНОГО) ТРАНСПОРТА
- МЕСТ ХРАНЕНИЯ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА
- СМЕШАННАЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-ДЕЛОВЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ
- ПРОМЫШЛЕННАЯ
- КОММУНАЛЬНАЯ
- РЕКРЕАЦИОННАЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
- ОЗЕЛЕНЕНИЕ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
- ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
- МЕСТ ПОГРЕБЕНИЯ
- ВОДНЫЕ ПОВЕРХНОСТИ
- СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ (ПАХОТНЫЕ) ЗЕМЛИ
- ПРОЧИЕ

УСЛОВНЫЕ ЛИНИИ

- КРАСНЫЕ ЛИНИИ
- ОСИ УЛИЦ
- ЛИНИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ
- ПРОЕЗЖАЯ ЧАСТЬ
- ГРАНИЦА ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ЗОНЫ

Объект № 17.24

