



Основные положения
территориального развития.
Градостроительные регламенты.
Детальный план

60.25-00.0П.ГР-2

**Генеральный план агрогородка Коптевка
Гродненского района с детальным планом
районов усадебной застройки**

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ПРОЕКТИРУЕМОГО РАЙОНА.....	6
1. Цель градостроительного развития	6
2. Стратегия развития по генеральному плану	7
2.1. Положение в плане населенного пункта. Стратегия развития районов по генеральному плану	7
2.2. Архитектурно-планировочное решение и функциональное зонирование территории.....	8
2.3. Техничко-экономическое обоснование	9
2.4. Развитие транспортного обслуживания	10
2.5. Развитие системы инженерного обеспечения	11
2.6. Развитие системы озелененных территорий	13
2.7. Охрана окружающей среды	15
2.8. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне	16
РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА....	18
3. Планируемые мероприятия	18
3.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания.....	18
3.2. Развитие системы озелененных территорий	18
3.3. Развитие транспортного обслуживания	18
3.4. Развитие инженерной инфраструктуры.....	19
3.5. Охрана окружающей среды	20
3.6. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне	20
РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	22
4. Цель градостроительных регламентов. Основные положения.....	22
5. Система градостроительных регламентов	23
5.1. Функциональные регламенты	23
5.2. Строительные регламенты	24
5.3. Инфраструктурные регламенты.....	24
5.4. Специальные регламенты.....	24
6. Типология регулирующих зон.....	27
6.1. Регламенты использования территорий в жилых зонах	30
6.2. Регламенты функционального использования территорий в общественно-деловых зонах.....	34
6.3. Регламенты функционального использования территорий в рекреационной зоне	39
6.4. Регламенты использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения.....	41
6.5. Регламенты использования территорий транспортной и инженерной инфраструктуры.....	42
РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА.....	44

ПРИЛОЖЕНИЕ.....	46
СХЕМА ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА	47

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план агрогородка Коптевка Гродненского района с детальным планом районов усадебной застройки» (далее – Генеральный план) разработан разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» (далее – Предприятие) на основании решения Гродненского районного исполнительного комитета от 12.05.2025 №435 и в соответствии с заданием на проектирование.

Градостроительный проект состоит из двух видов градостроительного (территориального) планирования:

градостроительного проекта общего планирования, в котором рассматривается территория (в целом) в существующей границе и (или) границе перспективного территориального развития сельского населенного пункта – аг.Коптевка Гродненского района;

градостроительного проекта детального планирования, в котором рассматривается часть сельского населенного пункта (далее – Детальный план).

В составе Генерального плана разработан Детальный план районов усадебной застройки по ул. Победы, состоящий из двух частей: верхняя в границах ул. Победы, ул.Шоссейная, ул.Проектируемая №2 (далее - РПО-1); нижняя в границах ул. Победы, ул.Весенняя, ул.Проектируемая №2, проектируемая граница аг.Коптевка (далее - РПО-2).

Общая площадь территории в границах Детального плана составляет 50,0 га.

При выполнении работ предусмотрено использование следующих материалов:

- «Схема комплексной территориальной организации Гродненской области» (УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2014);

- «Схема территориальной организации Гродненского района» (УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2016);

- «Генеральный план г.Гродно» (УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2017);

- градостроительные и иные проекты на территории населенного пункта и прилегающей территории;

- земельно-информационные системы по территории населенного пункта и сельсовета;

- статистические и иные данные (в том числе акты земельных отводов для размещения объектов строительства), предоставляемые отделами и службами районного исполнительного комитета.

В соответствии с заданием на проектирование для разработки проекта приняты следующие расчетные периоды:

- современное состояние на 01.01.2025;

- 1 этап реализации – 2030 год;

- 2 этап (расчетный срок) – 2040 год.

Генеральный план с Детальным планом разрабатывается на информационной базе и исходных данных по состоянию на 1 января 2025 года.

В работе использованы также статистические данные, предоставляемые отделами и службами Гродненского районного исполнительного комитета.

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.

Утвержденный Детальный план является основанием для принятия решений о предоставлении земельных участков и разработки градостроительных паспортов.

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ПРОЕКТИРУЕМОГО РАЙОНА

1. Цель градостроительного развития

Цель:

разработка проекта комплексного градостроительного развития аг.Коптевка с учетом его роли в системе сельского расселения Гродненского района и пригородной зоны г.Гродно.

Задачи:

- определение перспективной численности населения агрогородка;
- разработка предложений по размещению жилой застройки;
- выявление территориальных резервов для размещения производственных и коммунальных объектов;
- определение параметров и локализации объектов общественного обслуживания;
- разработка предложений по развитию инженерной и транспортной инфраструктуры;
- разработка предложений по охране окружающей среды, обеспечивающих формирование безопасной и экологически благоприятной среды жизнедеятельности населения, устойчивое функционирование элементов природного комплекса;
- определение перечня мероприятий по реализации решений градостроительного проекта;
- разработка детального плана новых районов усадебной застройки населенного пункта с установлением градостроительных регламентов использования территории и параметров застройки.

Сопутствующей целью градостроительного совершенствования территорий аг. Коптевка в границах Детального плана является развитие инвестиционной привлекательности, создание градостроительных ансамблей, отвечающих современным требованиям к формированию жилых и общественных территорий.

Детальный план разрабатывается в развитие Генерального плана аг. Коптевка, уточняет и конкретизирует его решения по функциональному зонированию, планировочной организации и застройке проектируемой территории.

Утвержденный Детальный план является основанием для регулирования инвестиционных процессов на проектируемой территории в части установления градостроительных требований к ее использованию.

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

2. Стратегия развития по генеральному плану

2.1. Положение в плане населенного пункта. Стратегия развития районов по генеральному плану

Положение в плане населенного пункта

Территории Детального плана включают в себя в основном свободные от застройки территории южной и северной частей аг. Коптевка расположенные по одной улице – ул.Победы.

Верхняя часть расположена в границах ул. Победы, ул.Шоссейная, ул.Проектируемая №2 (далее - РПО-1). Нижняя – в границах ул. Победы, ул.Весенняя, ул.Проектируемая №2, проектируемая граница аг.Коптевка (далее - РПО-2).

Общая площадь территории детального плана – 50,0 га.

Целью развития жилищного строительства Генеральным планом в границах Детального плана предусматривается формирование жилых районов усадебной застройки, инвестиционно-привлекательных, для людей (молодых семей) желающих проживать в пригороде крупного города с развитой инфраструктурой. В том числе предусмотрено:

- размещение жилой усадебной застройки на проектируемой территории;
- размещение объекта обслуживания (торгового объекта с товарами повседневного спроса);
- формирование транспортного каркаса и совершенствование уличной сети;
- создание пешеходных связей;
- создание рекреационных зон на базе сложившегося рельефа и водно-зеленого каркаса аг.Коптевки.

Стратегия развития по генеральному плану

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.

Требуется предусмотреть создание выразительной архитектуры вдоль ул.Проектируемая №2 и жилой застройки, отвечающей современным требованиям по организации городской среды (формирование бестранспортных пространств, уменьшение масштаба застройки и высокое качество благоустройства).

Освоение новых территорий должно осуществляться на основе учета градостроительной ценности территорий, определения направлений развития, характера застройки новых территорий, поиска «нового архитектурного образа» жилых образований.

В Генеральном плане приняты следующие типы жилой застройки: в том числе усадебная низкоплотная, с участками площадью до 0,15 га.

С целью развития жилищного строительства в аг.Коптевка в границах детального плана (РПО-1 и РПО-2) в соответствии с Генеральным планом предлагается размещение преимущественно усадебной застройки. Также предусмотрено размещение общественного объекта по ул. Победы, совершенствование уличной сети и создание рекреационных зон.

2.2. Архитектурно-планировочное решение и функциональное зонирование территории

Основа планировочной структуры проектируемого района заложена решениями Генерального плана по ее развитию, территориальная организация определена функциональным зонированием.

Территориальная организация проектируемого района включает в себя элементы существующего планировочного каркаса (планировочные оси, узлы), а также функциональное зонирование.

Основу **урбанизированного каркаса** РПО детального плана составляет главная улица Победы, а также второстепенные жилые улицы Проектируемые № 1, 2 и 5.

Природный каркас территорий детального плана, как и аг.Коптевка, формируется озелененными территориями общего пользования на основе прибрежных территорий р.Горница с системой прудов и рельефных особенностей.

Структура территории проектирования имеет квартальную, вытянутую вдоль оси модель.

Развитие планировочной структуры проектируемых районов формируется за счет:

создания транспортной инфраструктуры в границах «красных линий» улиц;

формирования новых кварталов застройки в границах: ул. Победы, ул.Шоссейная, ул.Проектируемая №2 (РПО-1) и ул. Победы, ул.Весенняя, ул.Проектируемая №2, проектируемая граница аг.Коптевка (РПО-2).

Архитектурно-планировочное решение Детального плана учитывает принципы соответствия территории экологическим, санитарным, эстетическим, и другим действующим стандартам жилой среды.

Идея проекта – создание на компактной территории максимально комфортных градостроительных условий развития с учётом взаимодействия различных функций (общественной, жилой и рекреационной).

Для общественных и жилых территорий необходимо учесть следующие требования:

- застройка кварталов домами и зданиями должна вестись по проектам, учитывающим общую концепцию объёмно-пространственной организации территории, соседство сложившейся усадебной застройки;

- размещение жилых домов, формирующих визуально-эстетические коридоры вдоль магистральных и основных жилых улиц, отвечающих эстетическим и социальным требованиям к среде обитания;

- компактная группировка жилых домов, отвечающих эстетическим и социальным требованиям к среде обитания;

- основные планировочные элементы жилой застройки – кварталы;

- организация и создание местных торговых объектов и блоков первичного обслуживания населения;

- оптимальные соотношения функциональных зон и сопутствующей инфраструктуры;

- организация необходимого количества стоянок с учётом благоустройства и озеленения;

- развитие пешеходной и вело-инфраструктуры;

- чёткое разделение пешеходных и транспортных потоков.

Зонирование территории по преимущественному функциональному использованию представлено жилой усадебной, общественной, рекреационной и транспортной зонами.

Развитие функционального зонирования проектируемой территории предусматривает:

- преемственность функционального зонирования по отношению к решениям Генерального плана;

- формирование функциональных зон новой жилой усадебной застройки;

- создание благоустроенных озелененных территорий с целью организации отдыха для жителей проектируемых районов и населенного пункта.

Жилая зона планируется как жилая усадебной низкоплотная застройка. В части развития жилой застройки Детальным планом предусмотрено освоение территории по ул.Победы на пересечении с ул.Звездной (в РПО-2) и по ул.Победы, ул. Проектируемая № 2, Проектируемая № 1, Проектируемая № 3, Проектируемая № 4 (РПО-1).

Для развития **общественно-деловой зоны** проектируемого района Детальным планом предусмотрено развитие зоны общественной специализированной с объектом торгово-обслуживающего назначения (РПО-2).

2.3. Технико-экономическое обоснование

Расчетная численность населения в границах ДП:

по состоянию на 01 января 2025 г. – 0,05 человек;

1 этап (2030 год) – 0,23 тыс. человек;

2 этап (расчетный срок, 2040 год) – 0,47 тыс. человек.

Жилищный фонд (всего):

существующий – 2,0 тыс. кв. метров / 24 домов (квартир);
 1 этап – 9,5 тыс. кв. метров / 99 домов (квартир);
 2 этап (расчетный срок) – 20,6 тыс. кв. метров / 210 домов (квартир).

Новое строительство:

1 этап – 7,5 тыс. кв.м /75 домов – усадебный жилищный фонд (100%);
 2 этап – 11,1 тыс. кв.м /111 домов – усадебный жилищный фонд (100%).

Обеспеченность:

существующая – 37 кв. метров на человека;
 1 этап – 42 кв. метров на человека;
 2 этап (расчетный срок) – 44 кв. метров на человека.

В границах детального плана будет формироваться только усадебная застройка.

Объекты социально-гарантированного обслуживания на территории детального плана отсутствуют. Основные и базовые объекты социально-гарантированного обслуживания расположены в центральной части населенного пункта и доступны для населения проектируемого района.

Основной целью развития **социальной инфраструктуры** должно стать создание необходимых условий, в том числе для обеспечения всеобщей доступности объектов социально-гарантированного обслуживания.

Весь перечень социально-гарантированных услуг население, проживающее в границах детального плана, будет получать на существующих и проектируемых объектах аг. Коптевка, а также г. Гродно.

2.4. Развитие транспортного обслуживания

Магистрально-уличная сеть

Разрабатываемый детальный план разделен на два расчетно-планировочных образования (далее – РПО) и находится в северной (РПО-1) и южной части (РПО-2) аг. Коптевка.

Основу транспортно-планировочной структуры РПО-1 составляют:

главная улица поселков и сельских населенных пунктов (категория Г) – ул. Победы;

второстепенные жилые улицы (категория З) – участок ул. Победы (от ул. Проектируемая №2 до ул. Проектируемая №3), ул. Проектируемая №№1-5.

Для обслуживания новой и существующей застройки на первом этапе предлагается строительство:

второстепенных жилых улиц (категория З):

участка ул. Победы (от ул. Проектируемая №2 до ул. Проектируемая №3) – 0,36 км;

ул. Проектируемая №1 – 0,38 км;

ул. Проектируемая №2 – 1,03 км;

ул. Проектируемая №3 – 0,21 км;

ул. Проектируемая №4 – 0,27 км;

ул. Проектируемая №5 – 0,16 км.

Реконструкция:
главных улиц поселков и сельских населенных пунктов
(категория Г):

ул. Победы – 0,96 км.

Основу транспортно-планировочной структуры РПО-2 составляют:
главные улицы поселков и сельских населенных пунктов
(категория Г) – ул. Победы, пер. Победы;
второстепенные жилые улицы (категория З) – ул. Весенняя,
ул. Проектируемая №№6-11.

Для обслуживания новой и существующей застройки на первом этапе предлагается:

Реконструкция:
главных улиц поселков и сельских населенных пунктов
(категория Г):

ул. Победы – 0,19 км;

пер. Победы – 0,3 км.

Строительство второстепенных жилых улиц (категория З) на
2 этапе:

ул. Весенняя – 0,44 км;

ул. Проектируемая №6 – 0,42 км;

ул. Проектируемая №7 – 0,29 км;

ул. Проектируемая №8 – 0,41 км;

ул. Проектируемая №9 – 0,95 км;

ул. Проектируемая №10 – 0,54 км;

ул. Проектируемая №11 – 0,32 км.

Велосипедная инфраструктура

проложить велодорожки по всем магистральным и второстепенным жилым улицам, где это позволяют габариты в «красных линиях».

сформировать на 1 этапе сеть внеуличных велодорожек по рекреационным территориям общего пользования.

Транспортно-обслуживающие устройства

организовать устройство автопарковок для легковых автомобилей у новых объектов общественного назначения на 5 машино-мест, в том числе на 1 этапе 5 машино-мест.

2.5. Развитие системы инженерного обеспечения

Основная задача – повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения, в границах детального плана населенного пункта, путем последовательной реконструкции и развития, проведения мероприятий, подлежащих конкретизации при последующем проектировании.

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры носят рекомендательный характер.

Электроснабжение

Развитие системы электроснабжения территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план агрогородка Коптевка Гродненского района с детальным планом районов усадебной застройки».

Строительство новых трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ.

Строительство кабельных, воздушных, кабельно-воздушных линий 10 кВ.

Повышение надежности и экономичности функционирования электросетевых объектов за счет их последовательной реконструкции и технического перевооружения с дальнейшим развитием распределительной сети 10 кВ.

Газоснабжение

Развитие системы газоснабжения территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план агрогородка Коптевка Гродненского района с детальным планом районов усадебной застройки».

Строительство газопроводов, реконструкция (перекладка) существующих газопроводов, при необходимости.

Обеспечение приборами учета газа потребителей всех категорий.

Теплоснабжение

Организация теплоснабжения усадебной застройки от индивидуальных теплогенераторов с использованием электрической энергии, местных видов топлива, природного газа.

Обеспечение теплом общественных объектов от локальных источников тепла.

Связь

Развитие мультисервисной сети электросвязи, широкополосного доступа к сети Интернет, телевизионного вещания, сотовой подвижной электросвязи.

Водоснабжение

Реконструкция и развитие действующих систем питьевого и противопожарного водоснабжения на территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план агрогородка Коптевка Гродненского района с детальным планом районов усадебной застройки».

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

Водоотведение (канализация)

Развитие централизованной системы водоотведения (канализации) на территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план

аглогородка Коптевка Гродненского района с детальным планом районов усадебной застройки».

Строительство самотечных сетей водоотведения (канализации), канализационных насосных станций с напорными трубопроводами.

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 агрогородка Коптевка Гродненского района с детальным планом районов усадебной застройки».

Совершенствование раздельного сбора коммунальных отходов.

Вертикальная планировка

Создание благоприятных условий для строительства, с обеспечением отведения поверхностных и грунтовых вод.

Дождевая канализация

Организация системы отведения дождевых и талых вод с территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план агрогородка Коптевка Гродненского района с детальным планом районов усадебной застройки».

Строительство систем дренажа.

2.6. Развитие системы озелененных территорий

Озелененные территории. Площадь озелененных территорий общего пользования сформирована с учетом потребности жителей перспективной численности населения в границах Детального плана.

Озелененные территории общего пользования предназначены для организации различных видов отдыха населения. Отнесение озелененной территории к рекреационной зоне общего пользования устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных функций соответствующего типа не менее 65% ее площади.

В соответствии со степенью рекреационной нагрузки в границах Детального плана выделены следующие озелененные территории общего пользования:

Р-1.2 – озелененные территории общего пользования со средними рекреационными нагрузками (скверы, часть многофункционального парка).

Для прогнозируемого количества жителей (473 человека) необходимая площадь озелененных территорий общего пользования должна составлять не менее 0,28 гектар.

Детальным планом предусмотрено создание благоустроенных озелененных территорий общего пользования площадью 5,8 гектар, (озелененные территории со средними рекреационными нагрузками (скверы, часть многофункционального парка).

Обеспеченность населения озелененными территориями общего пользования, формируемых непосредственно в границах Детального планирования, составит 122,62 квадратных метра на человека.

Озелененные территории специального назначения представлены озелененными территориями специального назначения (Л-1.1).

Общая площадь озелененных территорий специального назначения, в том числе в границах СЗЗ, к расчетному сроку реализации детального плана составит 0,43 гектара.

Озелененные территории ограниченного пользования дополняют систему озелененных территорий и включают озелененные участки для повседневного отдыха населения в жилой застройке, в местах отдыха в составе центров обслуживания, производственных территорий, административных, учебных, медицинских организаций, предназначенных для ограниченного контингента посетителей. Озелененные территории ограниченного пользования не выделяются в отдельную функциональную зону.

С учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 11,29 гектар.

В систему озелененных территорий населенного пункта входят насаждения улиц и дорог, выполняющие, в основном, санитарно-гигиеническую функцию. Общая площадь насаждений улиц и дорог составит 3,81 гектара.

В результате развития системы озелененных территорий, предлагаемой Детальным планом, общая площадь озелененных территорий составит 21,33 гектара, а озелененность застроенной части населенного пункта – 42,7 процента (без учета водных поверхностей, 0,1 гектар).

Мероприятия по развитию системы озелененных территорий:

обеспечение населения озелененными участками в жилой застройке 6 квадратных метра на человека;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня: сквера в северной части с водоемом, части многофункционального парка на пересечении по ул. Советская и ул. Победы, сквера на пересечении ул. Весенняя и ул. Проектируемая №10, сквера на пересечении ул. Проектируемая №6, №7 и №10, сквера на пересечении ул. Проектируемая №7 и №10. Обеспечить посадку деревьев в соответствии с нормативами, установленными ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»;

содержание существующего поверхностного водного объекта в надлежащем состоянии с учетом требований санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, а также в соответствии с требованиями ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству»;

формирование озелененных территорий специального назначения в границах СЗЗ от объектов воздействия на окружающую среду для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических функций;

проведение озеленения территории застройки в границах Детального плана в соответствии с требованиями нормативов в области озеленения;

создание защитных насаждений объектов озелененных территорий вдоль улиц и дорог.

2.7. Охрана окружающей среды

В целях обеспечения благоприятных условий проживания населения и предупреждения негативного воздействия на окружающую среду Детальным планом предусматриваются градостроительные проектные решения экологической направленности с учетом выполнения природоохранных и санитарно-гигиенических требований:

формирование насаждений улиц и дорог, направленные на снижение поступления загрязняющих веществ в природные среды от низких источников загрязнения (автомобильный транспорт);

выполнение норматива озелененности территорий Детального плана в соответствии с требованиями таблицы 2.4 экологических норм и правил ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»;

учет требований экологических норм и правил ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству», утвержденных постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 11.03.2022 №2-Т, при благоустройстве поверхностных водных объектов.

проведение инженерно-технических мероприятий, направленных на улучшение качества воды, подаваемой населению;

снятие, использование и сохранение плодородного слоя почв, предусмотреть проектами строительства;

соблюдение размеров санитарных разрывов и минимальных расстояний от проектируемых инженерных объектов в соответствии с требованиями действующих ТНПА и НПА;

установление расчетного размера санитарно-защитных зон для проектируемой котельной на основании расчетов рассеивания выбросов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе (с учетом фона), уровней физического воздействия;

целенаправленное создание озелененных территорий общего пользования;

при размещении объектов строительства на дальнейших стадиях проектирования необходимо дополнительное проведение предпроектного анализа компонентов природной среды на участках нового строительства с

целью получения достоверных данных о их состоянии на основе требований ТКП 45-1.02-253-2012*(02250) «Инженерно-геологические изыскания для строительства. Правила проведения» и предотвращения, минимизации и ликвидации нежелательных последствий воздействия на человека и экосистемы. В т.ч., проведение обследования почв в зонах повышенного риска (на территориях спортивных площадок, жилой застройки и др.);

при освоении новых территорий под застройку предусмотреть максимально возможный уровень озелененности в соответствии с регламентами настоящего Детального плана;

строительство контейнерных площадок и установка контейнеров для отдельного сбора отходов у источника их образования;

повышение вовлечения коммунальных отходов в хозяйственный оборот в качестве вторичных материальных ресурсов;

установка контейнеров с оборудованием специальных площадок в местах массового отдыха населения;

создание единой современной комплексной системы сбора и переработки КО, предусматривающей дальнейшее развитие системы отдельного сбора КО, организацию площадок для сбора крупногабаритных отходов;

проведение измерений мощности экспозиционной дозы гамма-излучения естественных и техногенных радионуклидов при отводе земельных участков под новое строительство и приемке объектов в эксплуатацию, а также применение строительных материалов, соответствующих нормам радиационной безопасности по удельной эффективной активности естественных радионуклидов;

применение дорожных покрытий, обеспечивающих наименьший уровень шума и запыленности при движении транспортных средств.

2.8. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновения ЧС предлагается:

провести установку одного эфирного радиоприемника в общественных зданиях и общежитиях – в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации;

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

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

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

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);

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

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

РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

3. Планируемые мероприятия

Реализация Детального плана предусматривается в 1 этап – до 2030 года.

Согласно решения принятого в Генеральном плане включение участка перспективной в границы аг. Коптевка на первом этапе реализации.

3.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания

В области жилищного строительства и комплексного обустройства жилых территорий детальным планом предусмотрено:

увеличение объема жилищного фонда на 7,5 тыс. кв. метров/75 усадебных домов;

структура новой застройки: усадебная 100%.

Система общественного обслуживания

Обслуживание населения в границах детального плана аг. Коптевка будет осуществляться объектами аг. Коптевка, г. Гродно, а также за счет строительства торгового объекта с объектами бытового обслуживания.

Для населения, проживающего за пределами нормативной пешеходной доступности учреждения общего среднего образования, необходимо организовывать подвоз детей специализированным транспортом, либо, при его отсутствии – транспортом общего пользования с организацией бесплатного подвоза.

3.2. Развитие системы озелененных территорий

Мероприятия по развитию системы озелененных территорий:

формирование благоустроенных озелененных территорий в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 6 квадратных метра на человека;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня: сквера в северной части с водоемом, части многофункционального парка на пересечении по ул. Советская и ул. Победы. Обеспечить посадку деревьев в соответствии с нормативами, установленными ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»;

создание защитных насаждений вдоль улиц.

3.3. Развитие транспортного обслуживания

На первом этапе предусмотрено строительство (РПО-1):

второстепенных жилых улиц (категория З):

участка ул. Победы (от ул. Проектируемая №2 до ул. Проектируемая №3) – 0,36 км;

ул. Проектируемая №1 – 0,38 км;

ул. Проектируемая №2 – 1,03 км;
 ул. Проектируемая №3 – 0,21 км;
 ул. Проектируемая №4 – 0,27 км;
 ул. Проектируемая №5 – 0,16 км.

Реконструкция:

главных улиц поселков и сельских населенных пунктов
 (категория Г):

ул. Победы – 0,96 км.

На первом этапе предусмотрена реконструкция (РПО-2):

главных улиц поселков и сельских населенных пунктов
 (категория Г):

ул. Победы – 0,19 км;

пер. Победы – 0,3 км.

Сформировать на 1 этапе сеть внеуличных велодорожек по рекреационным территориям общего пользования.

Строительство 5 машино-мест для новых объектов общественного назначения.

3.4. Развитие инженерной инфраструктуры

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры подлежат конкретизации при последующем проектировании:

Электроснабжение

Строительство новых трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ.

Строительство кабельных, воздушных, кабельно-воздушных линий 10 кВ.

Повышение надежности и экономичности функционирования электросетевых объектов за счет их последовательной реконструкции и технического перевооружения с дальнейшим развитием распределительной сети 10 кВ.

Газоснабжение

Строительство газопроводов, реконструкция (перекладка) существующих газопроводов, при необходимости.

Обеспечение приборами учета газа потребителей всех категорий.

Теплоснабжение

Организация теплоснабжения усадебной застройки от индивидуальных теплогенераторов с использованием электрической энергии, местных видов топлива, природного газа.

Обеспечение теплом общественных объектов от локальных источников тепла.

Связь

Развитие мультисервисной сети электросвязи, широкополосного доступа к сети Интернет, телевизионного вещания, сотовой подвижной электросвязи.

Водоснабжение

Строительство кольцевых сетей водоснабжения с охватом новой и существующей застройки.

Водоотведение (канализация)

Строительство самотечных сетей водоотведения (канализации), канализационных насосных станций с напорными трубопроводами.

Санитарная очистка территории

Совершенствование раздельного сбора коммунальных отходов.

Вертикальная планировка

Создание благоприятных условий для строительства, с обеспечением отведения поверхностных и грунтовых вод.

Дождевая канализация

Строительство систем дренажа.

3.5. Охрана окружающей среды

соблюдение режима санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и минимальных расстояний от проектируемых объектов в соответствии с требованиями действующих ТНПА и НПА;

при размещении объектов строительства на дальнейших стадиях проектирования необходимо дополнительное проведение предпроектного анализа компонентов природной среды на участках нового строительства с целью получения достоверных данных о их состоянии на основе требований ТКП 45-1.02-253-2012*(02250) «Инженерно-геологические изыскания для строительства. Правила проведения» и предотвращения, минимизации и ликвидации нежелательных последствий воздействия на человека и экосистемы. В т.ч., проведение обследования почв в зонах повышенного риска (на территориях спортивных площадок, жилой застройки и др.);

проведение измерений мощности экспозиционной дозы гамма-излучения естественных и техногенных радионуклидов при отводе земельных участков под новое строительство и приемке объектов в эксплуатацию, а также применение строительных материалов, соответствующих нормам радиационной безопасности по удельной эффективной активности.

3.6. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.**Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне**

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновении ЧС предлагается:

провести установку одного эфирного радиоприемника в общественных зданиях и общежитиях – в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации;

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

автоподъёмниками);

учитывать мероприятия гражданской обороны по укрытию населения.

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

4. Цель градостроительных регламентов. Основные положения

Регламенты являются нормативной базой развития территории Детального плана аг. Коптевка. Установленные в Детальном плане основные положения, функциональное зонирование и система регламентов определяют направления градостроительного развития на всех территориях в границах проекта, создают долгосрочную основу организации среды обитания и способствуют планированию инвестиционных процессов.

Установленные Детальным планом требования к использованию, планировке и застройке территорий базируются на технических нормативных правовых актах в сфере архитектурной градостроительной и строительной деятельности Республики Беларусь.

Градостроительные регламенты определяют перечень видов, типов и подтипов функциональных регулирующих и регулируемых зон на проектируемой территории аг. Коптевка.

Градостроительные регламенты не установлены для земель лесного фонда, водных объектов, земель запаса, земель природоохранного и историко-культурного назначения.

Градостроительные регламенты Детального плана могут быть уточнены на последующих стадиях проектирования.

Детальным планом выделены регулирующие (функциональные) и регулируемые (планировочные) зоны.

Регулирующие (функциональные) зоны – определяют функциональное зонирование территорий, а также параметры застройки, основной и допустимые дополнительные виды использования территорий и условия осуществления архитектурно-градостроительной деятельности.

Регулируемые (планировочные) зоны – устанавливают ограничения по использованию территорий регулирующих (функциональных) зон.

Градостроительные регламенты, установлены для четырех основных регулирующих (функциональных) зон города – жилой, общественно-деловой, производственной, рекреационной и дополнительных регулирующих (функциональных) зон и регулируемых (планировочных) зон города.

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

Градостроительные регламенты Детального плана (с индексным обозначением) отражены на графическом материале 60.25 - 00. ГМ-18 «Детальный план».

5. Система градостроительных 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;

строительные;

инфраструктурные;

специальные.

Регулирование развития градостроительных зон в границах Детального плана основано на градостроительных регламентах Генерального плана аг. Коптевки и на системе регламентов, включающей следующие виды.

5.1. Функциональные регламенты

Тип основного функционального назначения зоны устанавливается по преимущественному территориальному использованию (более 50 процентов), характеру застройки, виду и (или) типу хозяйственной деятельности. При этом оптимальным является такое сочетание, когда доминирующий вид использования территории дополняется другими видами использования, которые с ним совместимы, целесообразны для поддержания основной функции, способствует улучшению жизненных условий населения, сокращению его пространственных перемещений, улучшению архитектурного облика территории или обеспечивает другие преимущества процессов жизнедеятельности. Критерии оптимальности использования территории определяются на основе структурно-планировочного районирования.

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.

Параметры застройки устанавливаются в зависимости от вида, типа и подтипа функциональной зоны и включает следующие виды параметров:
соотношение видов застройки и использования территории;
показатели застроенности и озелененности.

5.2. Строительные регламенты

Параметры застройки устанавливаются в зависимости от вида, типа и подтипа функциональной зоны и включает следующие виды параметров:
физические параметры объектов застройки;
плотность жилищного фонда;
плотность населения;
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.

5.3. Инфраструктурные регламенты

Развития инженерной инфраструктуры

Включают укрупненные показатели ресурсопотребления территории.

Развития транспортной инфраструктуры

Определяют параметры развития улично-дорожной сети, потребность в местах хранения автотранспорта в границах освоения территории.

5.4. Специальные регламенты

Специальные регламенты устанавливаются с помощью регулируемых зон, которые отличаются от функциональных зон тем, что не являются физическим базисом и целью развития города, не могут приватизироваться и быть объектом недвижимости, но выполняют задачу управления территориальными зонами и являются дополнительным обосновывающим фактором для основных регламентов застройки.

Виды регулируемых зон

Зоны смены режима и типа функционального использования территорий устанавливаются для зон и участков реконструкции и влияют на порядок

осуществления архитектурно-градостроительной деятельности, землепользования и условия приватизации объектов. Для проектируемой территории не назначались.

Специальные санитарно-гигиенические и природоохранные регламенты и регулируемые зоны:

природные территории, подлежащие специальной охране;

санитарно-гигиенические планировочные ограничения;

Санитарно-защитные зоны приняты в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами.

Экологические регламенты

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории населенного пункта являются:

природные территории, подлежащие специальной охране;

санитарно-гигиенические планировочные ограничения.

Регулируемые зоны, отличаются от функциональных зон тем, что физически не являются базисом и целью развития территории населенных пунктов, не могут приватизироваться и быть объектом недвижимости, но выполняют задачу управления функциональными зонами и являются дополнительным обосновывающим фактором для основных регламентов застройки.

Зоны природных территорий, подлежащих специальной охране, такие как скверы, попадают одновременно в обе классификации – в регулирующие функциональные зоны и в регулируемые зоны.

Зоны природоохранные и зоны санитарно-защитные приняты в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами. Вынесены на чертежах.

К природным территориям, подлежащим специальной охране, в границах Детального плана относятся:

парк, скверы;

водоохранная зона;

зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения.

На природных территориях, подлежащих специальной охране, могут устанавливаться ограничения и запреты на осуществление отдельных видов хозяйственной и иной деятельности. Указанные ограничения и запреты учитываются при разработке и реализации градостроительных проектов.

Парк, скверы. Озелененные территории общего пользования (скверы) выделены в отдельную функциональную зону – рекреационную (Р-1.2).

Осуществление хозяйственной и иной деятельности в границах скверов регулируется Законом Республики Беларусь «О растительном мире».

Водоохранные зоны. С целью защиты водных объектов от неблагоприятных экологических воздействий, на территории аг. Коптёвка и прилегающих территориях, были выделены планировочные ограничения в виде водоохраных зон прибрежных полос.

Границы водоохранных зон на территории детального вынесены на графические материалы согласно следующему решению:

Решение Гродненского районного исполнительного комитета от 13 октября 2025 г №881 «О границах водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов гродненского района»

Режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах водоохранных зон устанавливается в соответствии с требованиями Водного кодекса Республики Беларусь и нормативных правовых документов – Санитарных норм и правил «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации территории» (постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 05.12.2016 №122), ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности», ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству».

Зоны санитарной охраны водозаборов. Для защиты подземных вод, являющихся источником централизованного водоснабжения аг. Коптёвка, выделены и утверждены границы зон санитарной охраны (ЗСО) водозабора ГРУП «Скидельский ЖКХ» -№124/08, №39978/85Ю №52427/97 и КСУП «Гродненская птицефабрика» -№31827/78 в составе трех поясов.

Организация ЗСО, их проектирование и эксплуатация, установление границ входящих в них территорий (поясов и зон) и режимов охраны вод, определение комплекса санитарно-охранных и экологических мероприятий, в том числе ограничений и запретов на различные виды деятельности в пределах каждого пояса, регламентируются Законом Республики Беларусь «О питьевом водоснабжении», Водным Кодексом Республики Беларусь, санитарными и строительными нормами и правилами, утверждаемыми в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают санитарно-защитные зоны и охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения установлены в соответствии с требованиями «Специфические санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду»¹, и других ТНПА в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

¹ Утверждены постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 № 847.

Регламенты 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 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 и строительных норм.

Регламент определяется с учетом возникновения вероятных 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 5.4.1).

Таблица 5.4.1 – Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

Требования регламента	Требования НПА,ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
<i>Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию.</i>		
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, п. 4.3.11 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 м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического; в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором

техникой для спасения людей с высот (пожарные автолестница, автоподъемник)		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.
<i>Требования по обеспечению противопожарной защиты</i>		
учитывать требования по нормированию расстояний от границ застройки в населенных пунктах до границ лесных массивов и до участков открытого залегания торфа	п.4.3.13 СН 3.01.03-2020 <i>«Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	расстояние от границ застройки населенных пунктов до границ: участков открытого залегания торфа не менее 50 м; лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м; лесного массива лиственных пород не менее 15 м.

6. Типология регулирующих 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 обслуживания населения (в т.ч. социально гарантированных объектов обслуживания – учреждений дошкольного образования и (или) общего среднего образования, социально-культурного и культового назначения, торгового и бытового обслуживания), стоянок автомобильного транспорта, велодвижения и велоинфраструктуры, промышленных, коммунальных и складских объектов, территории для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иное вредное воздействие);

(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;

(Р) рекреационные зоны – озелененные территории общего пользования, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие парки, скверы, бульвары, места кратковременной рекреации у воды (пляжи) и иные объекты отдыха и туризма территории для велодвижения и велоинфраструктуры. На этих территориях не допускается строительство и

расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается застройка жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных градостроительной документацией;

(Л) зоны ландшафтные специального назначения – озелененные территории специального назначения;

(Т и И) зоны транспортной и инженерной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования инфраструктуры (сооружений и коммуникаций) городского и внешнего транспорта, связи, инженерной инфраструктуры.

Для предотвращения вредного воздействия объектов зон «П», «Т», «И» на окружающую среду обеспечивается соблюдение установленных расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон.

Тип основного функционального назначения зоны устанавливается по территориально-преобладающему (не менее 50 процентов) виду деятельности и характеру застройки.

Подтип зоны определяется интенсивностью использования территории.

Вид зоны определяется преимущественной специализацией функциональной зоны.

Типология функциональных регулирующих зон, выделенных в Детальном плане принята в соответствии с таблицей 6.1.

Таблица 6.1 – Типология территориальных зон Детального плана

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ
Жилая (Ж)	Жилая усадебная застройка (Ж-2)	Низкоплотная застройка с земельным участком от 0,1 до 0,15 га (Ж-2.1)
Общественно-деловая (О)	Общественная специализированная застройка (О-2)	Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)
Рекреационная (Р)	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)	Со средними рекреационными нагрузками (Р-1.2)
ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1)	Озеленение территории в границах СЗЗ, СР, минимальных расстояний от мест погребения (Л 1.1)

Транспортной инфраструктуры (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)	Улиц и дорог (Т-1.1)
		Проездов (Т-1.2)

6.1. Регламенты использования территорий в жилых зонах

Регламент функциональный

Типы и подтипы жилых зон

Настоящим проектом на чертеже «Детальный план» (ГМ-18) выделены зоны жилой застройки с учетом основного вида жилой (Ж). Зоны жилой застройки подразделяются на следующие типы и подтипы:

Ж-2 – жилая усадебная застройка:

Ж-2.1 – жилая усадебная низкоплотная застройка (коттеджного типа) с земельным участком от 0,1 до 0,15 га.

Данные зоны включают:

жилые территории комплексной усадебной застройки со встроенно-пристроенными и (или) отдельно стоящими объектами обслуживания. Доля жилой застройки для зоны Ж-2 – не менее 70 процентов территории зоны. Доля сопутствующей общественной застройки для зоны Ж-2 – не более 30 процентов;

при необходимости встроенно-пристроенных учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты повседневного обслуживания;

озелененные территории общего пользования и озелененные участки в жилой застройке;

улицы, проезды, пешеходные зоны в жилой застройке;

объекты инженерной инфраструктуры;

садово-огородных участков.

Виды объектов для размещения в жилых зонах

Перечень объектов, разрешенных в зонах жилой застройки к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства (В) и запрещенных для строительства (З) необходимо принимать в соответствии с таблицей 6.1.1.

Таблица 6.1.1 – Виды объектов для размещения в жилых зонах

Объекты строительства	Подтип зоны
	Ж-2.1
ОСНОВНЫЕ	
Многokвартирные жилые дома повышенной этажности – 10-16 этажей и высотные – 17 этажей и более	З
Переменной этажности – 2-7 этажей жилые дома	З
Многokвартирные среднеэтажные 4-5 этажей жилые дома	З

Объекты строительства	Подтип зоны
	Ж-2.1
Многоквартирные малоэтажные – 1-3 этажа жилые дома	В
Усадебные жилые дома (блокированные, по типу таунхауз) с земельным участком 0,04-0,10 га, включая площадь застройки	П
Усадебные жилые дома (коттеджи) с земельным участком от 0,10 до 0,15 га, включая площадь застройки	П
Общежития	В
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ	
Учреждения дошкольного образования	В
Учреждения общего среднего образования	В
Специализированные школы (музыкальные, художественные, спортивные)	В
Учреждения внешкольного воспитания (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств, эстетического воспитания, воскресные школы)	В
Учреждения здравоохранения и соцобеспечения	В
Торгово-бытовые объекты 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)	В
Культовые объекты	В
Административно-деловые объекты (учреждения местного самоуправления, финансово-кредитные учреждения, нотариальные конторы, юридические консультации, офисы, и т.п.)	В
Объекты аргоэкотуризма	В
Физкультурно-спортивные сооружения	В
Коммунально-обслуживающие объекты: в том числе: гаражи, стоянки* инженерно-технические объекты (АТС, ТП, районные котельные и т.п.) мастерские индивидуальной деятельности (кроме: автосервиса; производств, имеющих СЗЗ более 50 м) АЗС СТО и авторемонтные мастерские** пожарное депо фабрика-химчистка**	В* В В* З З З В
Промышленные предприятия	З

Объекты строительства	Подтип зоны
	Ж-2.1
Коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы)	З
Объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции)	З
Объекты зеленого строительства (сады, скверы, бульвары)	П
* при общественных объектах в составе усадебной застройки. ** Объекты повседневного и периодического обслуживания, отнесенные к общественным территориям (в расчете на проживающее население).	

Озелененность

Регулирование озелененности жилых территорий устанавливается в соответствии с таблицей 6.1.2.

Таблица 6.1.2 – Показатели озелененности жилых территорий

Подтип зоны	Показатели освоения, %
	процент озелененности
Низкоплотная (Ж-2.1) (земельный участок от 0,1 до 0,15 га)	не менее 40*
* нормы уровня озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 Примечание: на жилых территориях возможно снижение установленных регламентами параметров озелененности при условии, что будет обеспечена установленная потребность озелененными участками в жилой застройке в расчете на одного жителя.	

Регламент строительный

Параметры застройки

Основные показатели градостроительного освоения жилых зон в соответствии с таблицей 6.1.3.

Таблица 6.1.3 – Основные показатели градостроительного освоения в жилой зоне

Подтип зоны	Плотность жилищного фонда, кв м.общ.пл./га	Плотность населения, чел./га	Коэффициент застройки, K_z	Коэффициент плотности застройки участка, K_d
Низкоплотная застройка с земельным участком 0,1-0,15 га	500-750	15	0,1-0,4	0,1-0,4
Примечания: 1. Параметры застройки уточняются на последующих стадиях проектирования. 2. При дальнейшем проектировании структурно-планировочных элементов площадью более 50 га возможно уменьшение плотности жилищного фонда на 15-20%, при размещении объектов общественного назначения районного или городского значения.				

Соотношение различных видов застройки в жилых зонах регулируется в соответствии с таблицей 6.1.4.

Таблица 6.1.4 – Соотношение различных видов застройки в жилых зонах

Подтип зоны	Доля территорий, %		
	комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения (в том числе объекты агротуризма) и производственно - коммунальные объекты
Низкоплотная (Ж-2.1) (земельный участок от 0,1 до 0,15 га)	-	не менее 70%	до 30%
Примечание: параметры застройки уточняются на последующих стадиях проектирования.			

Проектом регулируются физические параметры участков усадебной жилой застройки в соответствии с таблицей 6.1.5.

Таблица 6.1.5 – Физические параметры усадебной участков жилой застройки

Подтип зоны	Площадь участка	высота	Пятно застройки (площадь 1-го этажа)
Низкоплотная (Ж-2.1) (земельный участок 0,1-0,15 га)	0,10-0,15 га	1-2**эт.	100* кв. м
*физический размер общей площади дома может корректироваться на последующих стадиях проектирования ** при необходимости возможно устройства мансардного этажа.			

Формирование жилой застройки следует осуществлять с учетом следующих принципов:

высокая интегрированность и интенсивность использования жилых территорий;

организация пешеходных и велосипедных связей,
создание среды обитания, предназначенной для посещения и использования всеми категориями населения, включая физически ослабленных лиц;

высокий уровень озелененности и ландшафтного благоустройства;
сохранением и формированием семантики места;
насыщением объектами благоустройства и малыми архитектурными формами;

экологическая безопасность жилых территорий (защищенность от загрязнения атмосферного воздуха и почвы, шума и вибрации, радиоактивного загрязнения и другого).

Подробно параметры планировки и жилой застройки при ее размещении в функционально-планировочных элементах населенного пункта устанавливаются при разработке проектов на последующих стадиях строительства.

6.2. Регламенты функционального использования территорий в общественно-деловых зонах

Функциональные регламенты

Типы и подтипы общественно-деловых зон

Настоящим Проектом на чертеже «Детальный план» (ГМ-18) выделены зоны общественной застройки с учетом основного вида общественно-деловая (О). В границах детального плана выделяются следующие типы и подтипы зоны общественной застройки:

О-2 – общественная специализированная застройка:

О-2.3 – торгово-обсуживающих предприятий.

Зоны общественной специализированной застройки формируются преимущественно на территории жилых районов, примыкающих к территориям жилых и ландшафтно-рекреационных зон. Включают комплексы профильных объектов (деловых, учебных, лечебных, спортивных, рекреационных 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.

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

Строительные регламенты

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 6.2.1.

Таблица 6.2.1 – Перечень объектов, рекомендуемых к размещению или ограничиваемых для размещения в зонах общественно-деловой застройки

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

Объекты строительства	Подтип зоны
	О-2.3
Клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, стадионы ручных игр, спортивные площадки	П
Учреждения общего среднего образования, учреждения дошкольного образования	З
Учреждения внешкольного воспитания	В
Учреждения высшего, среднего и профессионально-технического образования	З
Специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры	З
Территориальные поликлиники, станции скорой помощи, станции переливания крови	З
Пункты первичной доврачебной и (или) врачебной медико-санитарной помощи	З
Аптеки, аптечные киоски	В
Центры социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации	З
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ	
Многоквартирные жилые дома	З
Усадебная застройка	В
Промышленные, коммунально-складские, коммунально-обслуживающие предприятия и (или) объекты	З
Места временного и постоянного хранения автомобилей: стоянки, парковки, многоуровневые стоянки, паркинги, многоэтажные гаражи, подземные или встроенные гаражи и стоянки;	В
боксовые гаражи	
Общественные туалеты	З
* При условии использования первых этажей жилых домов для размещения объектов общественного обслуживания на последующих стадиях проектирования.	

Режим размещения:

П – приоритетное (разрешенное в общем порядке)

В – возможное (разрешенное только при определенных условиях)

З – запрещенное.

Для общественной специализированной застройки приоритетным является размещение любой общественной функции моно профильной ориентации (более 50 процентов площади зоны) с возможностью размещения 20 % других совместимых общественных функций (согласно условиям размещения, в зонах центра населенного пункта), 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 жилых территорий с учетом требований Водного кодекса Республики Беларусь.

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 и жилых функций в общественных зонах представлены в следующей таблице 6.2.2.

Таблица 6.2.2 – Удельные соотношения общественных и жилых функций в общественно-деловой зоне

Подтип зоны	Территории объектов размещения в зоне	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой и коммунальной застройкой, объектов инженерной инфраструктуры
Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)	не менее 50%	до 50%

Озелененность

Показатели озелененности территорий устанавливаются в соответствии с таблицей 6.2.3.

Таблица 6.2.3 – Показатели озелененности территорий

Подтип зоны	Показатели освоения, %
	процент озелененности
Торгово-обсуживающих предприятий (О-2.3)	не менее 25*
* нормы уровня озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017	

Регламент строительный

Интенсивность градостроительного освоения территорий общественных зон устанавливаются в соответствии с таблицей 6.2.4.

Таблица 6.2.4 – Интенсивность градостроительного освоения территорий общественных зон

Подтип зоны	Коэффициент интенсивности застройки территории, K_d	Коэффициент застройки, K_u
Торгово-обсуживающих предприятий (О-2.3)	0,3-1,2	0,15-0,8

Физические параметры объектов и участков

При застройке общественных территорий необходимо учитывать требования по формированию целостной системы общественных центров поселений и их окружения в виде полноценных в эстетическом отношении архитектурных ансамблей, составу и размещению учреждений и предприятий социально-гарантированного обслуживания.

Этажность для новой общественной застройки не выше 3 этажей с мансардой; за исключением культовых объектов – их параметр высоты здания устанавливается на последующих стадиях проектирования.

Формирование общественных центров следует осуществлять с учетом следующих принципов:

высокая интегрированность и интенсивность использования общественных территорий;

формирования пешеходных и велосипедных связей, обеспечивая нормируемую доступность объектов обслуживания.

создание среды обитания, предназначенной для посещения и использования всеми категориями населения, включая физически ослабленных лиц;

обеспечение нормируемой доступности объектов обслуживания;

высокий уровень озелененности и ландшафтного благоустройства; сохранением и формированием семантики места; насыщением объектами благоустройства и малыми архитектурными формами;

экологическая безопасность общественных территорий (защищенность от загрязнения атмосферного воздуха и почвы, шума и вибрации, радиоактивного загрязнения и другого).

Подробно параметры планировки и застройки общественно-деловых объектов при их размещении в функционально-планировочных элементах населенного пункта устанавливаются при разработке проектов на последующих стадиях проектирования.

6.3. Регламенты использования территорий в рекреационной зоне

Регламент функциональный. Подтипы рекреационной зоны

В соответствии с настоящим проектом в состав рекреационной функциональной зоны (Р) входят озелененные территории общего пользования – общедоступные благоустроенные озелененные территории – скверы, образующие основу системы озелененных территорий:

Р-1.2 – озелененные территории общего пользования со средними рекреационными нагрузками (сквер, часть многофункционального парка).

Отнесение озелененной территории к рекреационной зоне устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных функций соответствующего типа не менее 65 процентов ее площади.

Осуществление хозяйственной и иной деятельности на рекреационных территориях регулируется Законом Республики Беларусь «О растительном мире» и регламентами Детального плана.

На территориях зон с учетом условий их размещения могут находиться все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения, объекты общественного назначения в составе объектов озеленения (административные, культуры и массового отдыха, физкультуры и спорта, спортивные площадки, объекты торгово-бытового назначения и временные павильоны, объекты общественного питания, информационные стенды, выставочные экспозиции, пункты оказания медицинской помощи, пункты проката, общественные туалеты), культовые объекты.

На рекреационных территориях общего пользования не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается строительство жилых домов.

В рекреационных зонах допускается сохранение ранее освоенных территорий другого типа (общественной и усадебной жилой застройки, инженерно-транспортных коммуникаций и объектов специального назначения), строительство и реконструкция инженерных сетей,

сооружений и коммуникаций. Параметры реконструкции таких территорий устанавливаются стадией «Архитектурный проект» или «Строительный проект» по заданию на проектирование.

На землях сторонних пользователей в рекреационных зонах с регламентом «сохранение существующего использования» в границах участков допускается:

реконструкция существующих зданий, сооружений и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

новое строительство в объеме, необходимом для безопасного функционирования;

благоустройство и озеленение территории.

В границах рекреационных зон допускается реконструкция существующих проездов без расширения и дополнительной трассировки.

Параметры застройки и использования территории

Показатель необходимой площади для формирования скверов, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки устанавливаются в соответствии с требованиями действующей редакции Закона Республики Беларусь «О растительном мире» и ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности».

Соотношение видов использования территории в рекреационных зонах представлено в следующей таблице.

Таблица – Показатель необходимой площади для формирования скверов, нормативы озелененности, а также допустимые рекреационные нагрузки.

Тип рекреационной зоны	Уровень благоустройства	Показатели освоения, %			Допустимые рекреационные нагрузки, чел./га
		застроенность, не более	тропиночно-прогулочная сеть с площадками отдыха, не более	озелененность, не менее	
Общего пользования со средними рекреационными нагрузками Р-1.2	Парковый. Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	2*	23*	75*	40-60

Общего пользования со средними рекреационными нагрузками Р-1.2	Благоустройство скверов. Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	1*	34*	65*	40-60
-------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------	----	-----	-----	-------

* Параметры уточняются в зависимости от вида и разновидности озелененной территории в соответствии с требованиями ТНПА.

6.4. Регламенты использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения

Регламент функциональный

В составе функциональной зоны с учетом основного вида (Л) использования территории выделены типы:

Л-1.1 – озелененные территории специального назначения.

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций.

В целях достижения норматива озелененности застроенной части населенного пункта в пределах Детального плана не менее 30% процент озелененности ландшафтной функциональной зоны специального назначения должен составлять не менее 70 процентов.

В категорию озелененных территорий специального назначения отнесены озелененные территории в границах санитарно-защитных зон.

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

Осуществление хозяйственной и иной деятельности в ландшафтной зоне специального назначения регулируется Законом Республики Беларусь «О растительном мире» и регламентами Детального плана.

В ландшафтной зоне специального назначения допускается сохранение ранее освоенных территорий другого типа (общественной и усадебной жилой застройки, инженерно-транспортных коммуникаций и специального назначения).

В границах функциональной зоны допускается размещение питомников древесных и кустарниковых растений, 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.

Соотношение видов использования территории

Озелененность территории функциональной зоны озелененных территорий специального назначения (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов) должна составлять не менее 70 процентов.

В границах ландшафтных зона допускается реконструкция существующих проездов без расширения и дополнительной трассировки.

6.5. Регламенты использования территорий транспортной и инженерной инфраструктуры

Функциональные регламенты

Типы и подтипы зон

Настоящим Проектом на чертеже «Детальный план» (ГМ-16) выделены зоны транспортной инфраструктуры с учетом основных видов транспортной инфраструктуры (*T*) подразделяются на следующие типы и подтипы:

T-1 – транспортных коммуникаций:

T-1.1 – улиц и дорог;

T-1.2 – проездов.

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

Территории транспортных коммуникаций включают в себя территории железной дороги, улиц и проездов, транспортных узлов и развязок, а также иных коммуникационных коридоров транспортного профиля. Территории транспортных объектов включают в себя территории, предназначенные для строительства транспортно-пересадочных узлов, автостанций, автовокзалов, объектов технического обслуживания транспортных средств, гаражей, стоянок, паркингов и прочих объектов транспортно-обслуживающего профиля.

Территории, определенные под транспортные коммуникации (*T-1*), должны составлять, как правило, не менее 80 процентов всей территории функциональной зоны. Озелененность данных территорий должна составлять не менее 15 процентов. Для улиц данный показатель должен быть не менее 25 процентов.

Для функциональной зоны транспортно-общественных объектов соотношение объектов транспортного или общественного профиля может быть принято в пределах не менее 70 процентов (т.е. 70 процентов

транспортная, 30 процентов общественная или 70 процентов общественная, 30 процентов транспортная – может быть принято различным, но не более 70 процентов одного функционального профиля).

При дальнейшем проектировании и размещении объектов, являющихся источниками воздействия на здоровье человека и окружающую среду, необходимо руководствоваться действующими законодательными и нормативно-техническими документами Республики Беларусь.

Зоны инженерной инфраструктуры включают в себя территории головных инженерных сооружений (И-2) и должны составлять преобладающий процент всей территории функциональной зоны, а также могут входить в состав основной зоны. Озелененность данных территорий должна составлять не менее 15 процентов.

При дальнейшем проектировании и размещении объектов, являющихся источниками воздействия на здоровье человека и окружающую среду, необходимо руководствоваться действующими законодательными и нормативно-техническими документами Республики Беларусь.

РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица измерения	Совр. состояния на 01.01.2025	По Детальному плану	
			1 этап 2030 г.	2 этап 2040 г.
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс. чел.	0,05	0,23	0,47
Плотность населения	чел./га	1	5	9
2. ТЕРРИТОРИЯ				
Площадь территории в границах детального планирования, в т.ч.:	га/%	50/100,0	50/100,0	50/100,0
Жилые, всего	га/%	5,6/11,2	14,7/29,4	28,1/56,2
-жилой усадебной застройки	га/%	5,6/11,2	14,7/29,4	28,1/56,2
Общественно-деловые	га/%	-	0,14/0,3	0,14/0,3
рекреационные	га/%	-	4,3/8,6	5,8/11,6
Ландшафт. зоны спец назначения	га/%	14,6/29,2	-	0,61/1,2
Транспортной инфраструктуры	га/%	4,33/8,7	8,81/17,6	15,24/30,5
Общая территория в расчете на одного жителя	м ² /чел.	9259,3	2222,2	1057,1
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. м ² /кв-р (домов)	2,0/24	9,5/99	20,6/210
усадебного типа	тыс. м ² /домов	2,0/24	9,5/99	20,6/210
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс. м ² /домов	-	-	-
Объемы нового жилищного строительства	тыс. м ² /кв-р (домов)	-	7,5/75	11,1/111
Средняя жилищная обеспеченность населения	кв.м общ.пл./чел.	37	42	44
4. ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗАСТРОЙКА				
Общая площадь производственной застройки	тыс. м ²			
Численность работающих	чел.			
5. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования*	мест	3	11	24
	мест/тыс. жит.	56	49	55
Учреждения общего среднего образования*	мест	7	27	57
	мест/тыс. жит.	130	120	120
Амбулаторно-поликлинические учреждения*	посещений в смену	1	5	10
	посещ.в см./тыс. жит.	19	22	21
Клубные учреждения*	мест	1	5	10
	мест/тыс. жит.	19	22	21
Библиотека*	тыс. единиц хранения	0,2	0,9	1,9

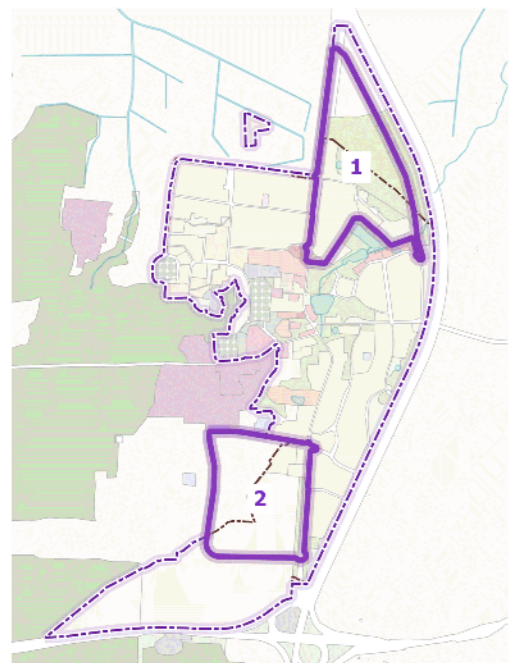
Показатели	Единица измерения	Совр. состояния на 01.01.2025	По Детальному плану	
			1 этап 2030 г.	2 этап 2040 г.
	тыс. единиц хранения/ тыс. жит.	3,7	4,0	4,0
Торговые объекты	кв. м. торг. пл.	-	200	200
	м.кв./тыс. жит.	-	889	423
Объекты бытового обслуживания	объект	-	2	2
	объект/ тыс.жит.	-	2/0,23	2/0,47
6. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность магистрально-уличной сети (всего)	км	1,45	3,86	7,23
в т. ч. в т. ч. главных улиц поселков и сельских населенных пунктов	км	1,45	1,45	1,45
в т. ч. второстепенных жилых улиц	км	-	2,41	5,78
Автомобильные стоянки, парковки	машино-мест	-	-	-
Автомобильные парковки для объектов общественного назначения	машино-мест	-	5	5
7. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Общее водопотребление	тыс.куб.м/сут	-	0,05	0,09
Объем хозяйственно-бытовых сточных вод	тыс.куб.м/сут	-	0,04	0,07
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	0,04	0,21	0,38
Суммарное газопотребление	млн.куб.м/год	0,06	0,28	0,53
Суммарное теплотребление	МВт	-	0,1	0,1
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	0,02	0,11	0,23
Количество коммунальных отходов	тыс.т/год	0,11	0,08	0,14
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	0,2
8. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь санитарно-защитных зон**	га	5,65	3,68	3,84
Площадь ООПТ и их зон охраны (при наличии)	га	--	--	--
9. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС И ГО				
Средства оповещения, ед	-	-	-	-

*Строительство объекта в границах детального плана не предусматривается. Обслуживание населения детального плана осуществляется объектами социально-гарантированного обслуживания, находящимися в пределах пешеходной и транспортной доступности в существующей границе аг. Коптевка. В таблице представлена расчетная потребность для населения детального плана в соответствии с нормативами СН 3.01.03-2020.

** приведена общая площадь территории в границах СЗЗ и санитарных разрывов без учета площади объектов, для которых они установлены

ПРИЛОЖЕНИЕ

СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА



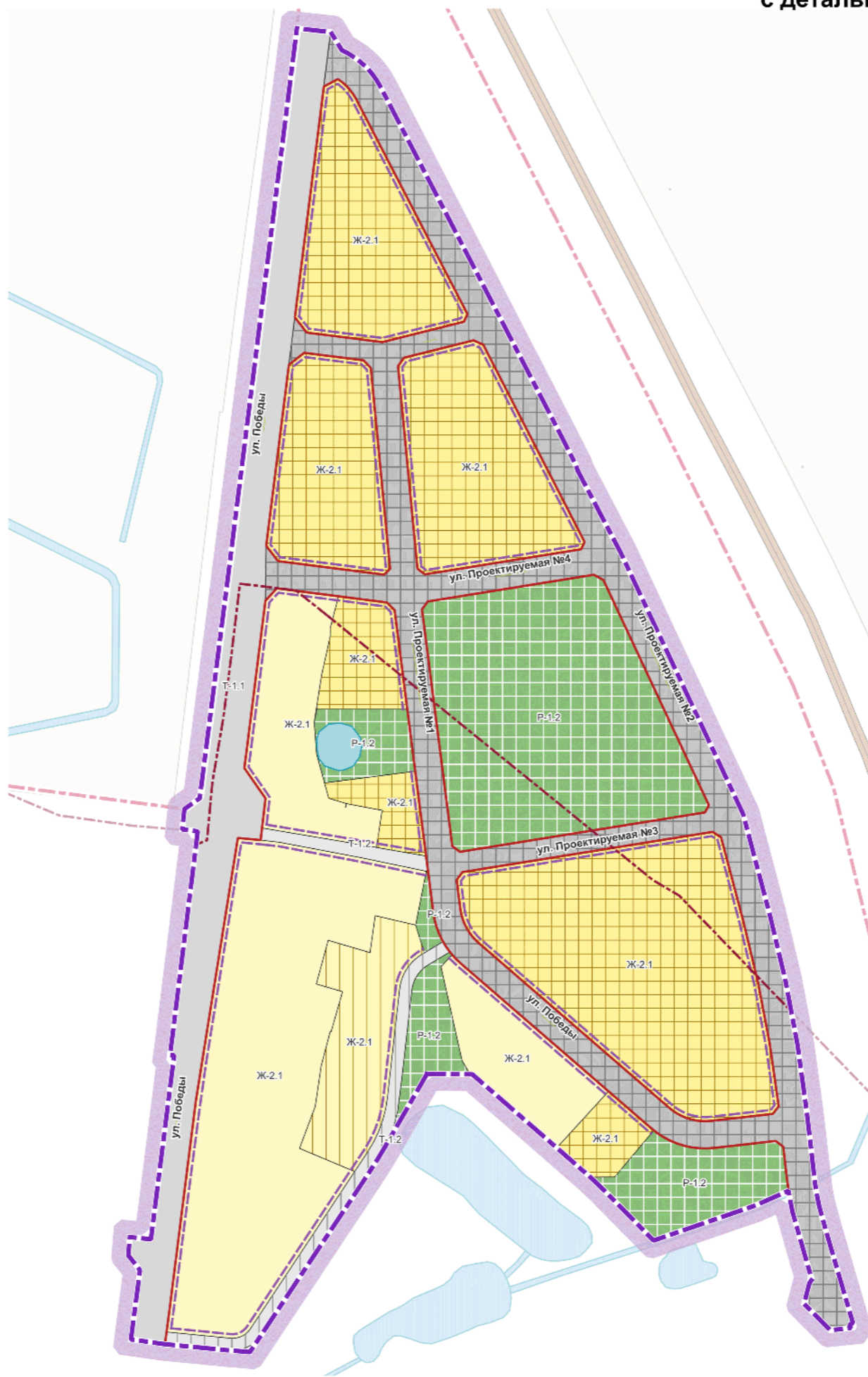
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ПРОЕКТНАЯ ГРАНИЦА АГ.КОПТЕВКА
- ГРАНИЦЫ ДЕТАЛЬНЫХ ПЛАНОВ
- 1,2** НОМЕР РПО

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН РПО-2



ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН РПО-1



Генеральный план агрогородка Коптевка Гродненского района с детальным планом районов усадебной застройки

Детальный план

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

- СУЩЕСТВУЮЩАЯ ГРАНИЦА АГ.КОПТЕВКА
- ПРОЕКТНАЯ ГРАНИЦА АГ.КОПТЕВКА
- ГРАНИЦА ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА
- ЛИНИЯ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ
- КРАСНЫЕ ЛИНИИ

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

- | | | | | |
|------------------------------------------------|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ЖИЛАЯ ЗОНА (Ж) | | | | |
| Ж-2.1 | | | | ЖИЛАЯ УСАДЕБНАЯ ЗАСТРОЙКА НИЗКОПЛОТНАЯ |
| ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА (О) | | | | |
| О-2.3 | | | | ОБЩЕСТВЕННАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ЗАСТРОЙКА ТОРГОВО-ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ПРЕДПРИЯТИЙ |
| РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р) | | | | |
| Р-1.2 | | | | СО СРЕДНИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ |
| ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л) | | | | |
| Л-1.1 | | | | ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ СЗЗ, САНИТАРНЫХ РАЗЪЕЗДОВ, МИНИМАЛЬНЫХ РАССТОЯНИЙ ОТ МЕСТ ПОГРЕБЕНИЯ |
| ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т) | | | | |
| Т-1.1 | | | | ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ (УЛИЦЫ, ДОРОГИ) |
| Т-1.2 | | | | ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ (ТРОЕЗДЫ) |
| ИНЫЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ | | | | |
| | | | | ВОДНЫЕ ПОВЕРХНОСТИ |

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПРОЕКТНЫХ ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ

№	Название
1	Объект торгово-бытового назначения