

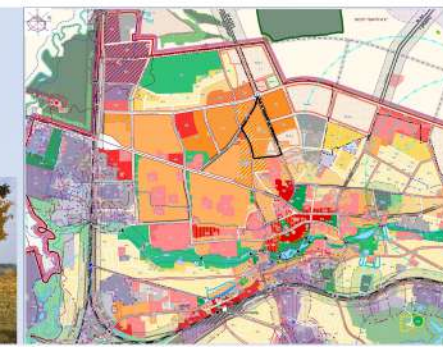
Извещение
о проведении общественного обсуждения по градостроительному проекту
детального планирования «Многоквартирная жилая застройка в границах
улиц Дзержинского и Калинина в г. Волковыске»

Наименование объекта	Многоквартирная жилая застройка в границах улиц Дзержинского и Калинина в г. Волковыске
Информация о расположении территории, на которой планируется реализация объекта общественного обсуждения	Границы проектирования: на севере – ул. Проектируемая №8 по генеральному плану города; на востоке – ул. Дзержинского; на юге – существующий проезд; на западе – ул. Калинина.
Дата начала и окончания проведения общественного обсуждения	С 31.08.2026 по 14.09.2026, здание Волковысского районного исполнительного комитета по адресу: г. Волковыск, ул.Дзержинского, 3
Дата, время, место и способ проведения презентации проекта	04.09.2026 с 11.00 до 12.00 путём размещения графических и текстовых демонстрационных материалов и проведения презентации в малом зале здания Волковысского районного исполнительного комитета (1 этаж) по адресу: г. Волковыск, ул.Дзержинского, 3
Место и условия доступа к материалам проекта	- 1 этаж (фойе) здания Волковысского районного исполнительного комитета по адресу: г. Волковыск, ул.Дзержинского, 3, с 31.08.2026 по 14.09.2026 г. на официальном сайте Волковысского районного исполнительного комитета в разделе «Общественные обсуждения» https:// volkovysk.grodno-region.by/ru/ . Посещение места проведения экспозиции и предоставление информации участникам общественного обсуждения осуществляется на безвозмездной основе.
Организатор общественного обсуждения	Волковысский районный исполнительный комитет: 231900, г. Волковыск, ул. Дзержинского, 3; тел.(факс) . (8-01512)5-13-22, . (8-01512)5-13-230 e-mail: arhitektura@volkovysk.gov.by

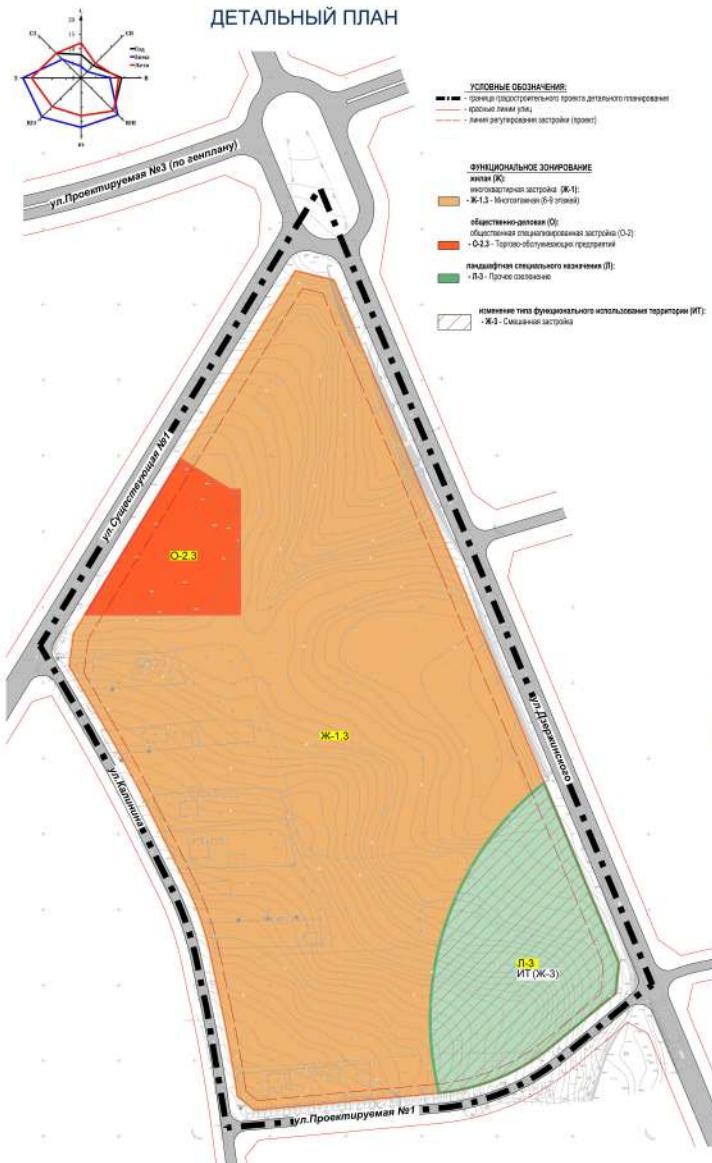
Срок подачи участниками общественного обсуждения замечаний и (или) предложений и способы их представления	Замечания и (или) предложения участников общественного обсуждения принимаются с 31.08.2026 по 14.09.2026 в Волковысский районный исполнительный комитет: - в письменной форме по адресу: 231900,г. Волковыск, ул. Дзержинского, 3; - в электронной форме: arhitektura@volkovysk.gov.by.
Информация о комиссии по общественному обсуждению, архитектурно-градостроительном совете, рассматривающем замечания и (или) предложения участников общественного обсуждения, заказчике и разработчике проекта	Комиссия по проведению общественного обсуждения градостроительного проекта детального планирования, созданная распоряжением Волковысского районного исполнительного комитета от 11 мая 2026 г. № 87р; Комиссия об архитектурно-градостроительном совете Волковысского района, созданная распоряжением Волковысского районного исполнительного комитета от 27 июля 2026 г. № 138р; Заказчик проекта – Волковысский районный исполнительный комитет, ул. Дзержинского, 3, г.Волковыск. Разработчик проекта – УП «МИНСКИНЖПРОЕКТ», 220006, г.Минск, ул.Ульяновская, 31.



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ «МНОГОВКВАРТИРНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА В ГРАНИЦАХ УЛИЦ ДЗЕРЖИНСКОГО И КАЛИНИНА В Г. ВОЛКОВЫСКЕ»



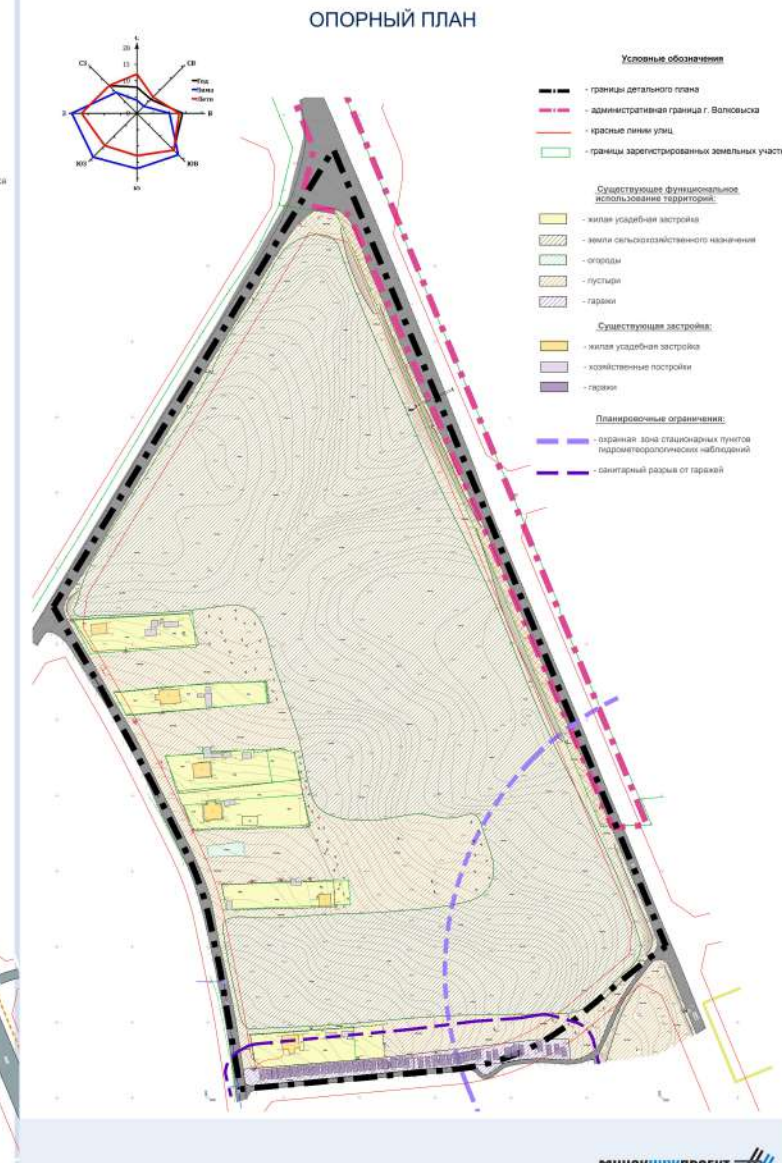
ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН



ЭСКИЗ ЗАСТРОЙКИ



ОПОРНЫЙ ПЛАН



МИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
УП «МИНСКГРАДО»



Заказчик: Волковысский районный
исполнительный комитет

Экз. №

Градостроительный проект детального планирования
«Многоквартирная жилая застройка в границах улиц
Дзержинского и Калинина в г. Волковыске»

Основные положения территориального развития.

Градостроительные регламенты

Объект № 53/2025

апрель - 2026

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ

детального планирования «Многоквартирная жилая застройка в границах улиц Дзержинского и Калинина в г. Волковыске»

СОДЕРЖАНИЕ

Глава 1. Общие данные

Глава 2. Основные положения

§ 1. Планировочная организация, функциональное использование и развитие территорий

§ 2. Основные проектные решения

§ 3. Основные технико-экономические показатели детального плана

Глава 3. Градостроительные регламенты

§ 1. Общие положения

§ 2. Функциональные регламенты

§ 3. Строительные регламенты

§ 4. Регламенты развития транспортной и инженерной инфраструктуры

§ 5. Специальные регламенты

§ 6. Регламенты по предупреждению чрезвычайных ситуаций

Глава 4. Графический материал

4.1. Детальный план

ГЛАВА 1

ОБЩИЕ ДАННЫЕ

1. Градостроительный проект детального планирования «Многоквартирная жилая застройка в границах улиц Дзержинского и Калинина в г. Волковыске» выполнен на основании решения Волковысского районного исполнительного комитета от 19 февраля 2024 г. №110 «О разрешении проведения проектно-изыскательских работ» и в соответствии с заданием на проектирование, утвержденное председателем Волковысского районного исполнительного комитета от 26 сентября 2025 г.

2. Состав и содержание детального плана соответствуют требованиям СН 3.01.02-2020 «Градостроительные проекты общего, детального и специального планирования», утвержденных постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 16 ноября 2020 г. №87.

3. Цель настоящего детального плана - разработка квартала многоквартирной застройки с объектами обслуживания и оказания услуг

населению в связке с существующей и перспективной застройкой в соответствии с генеральным планом и схемой озелененных территорий города Волковыска.

4. Задачи настоящего детального плана:

уточнить и конкретизировать решения генерального плана по функциональному использованию, планировочной организации и застройке проектируемой территории;

установить градостроительные требования к застройке и использованию проектируемой территории, в части:

красных линии уличной сети;

линий регулирования застройки;

границ функциональных зон;

регламентов градостроительного использования территорий.

5. Проектные работы выполнены с учетом требований технических нормативных правовых актов.

6. Настоящий детальный план выполняется на электронном растровом топографическом плане масштаба 1:1 000.

7. Границы проектирования:

на севере – ул. Проектируемая №8 по генеральному плану города;

на востоке – ул. Дзержинского;

на юге – существующий проезд;

на западе – ул. Калинина.

8. Общая площадь в границах проектирования составляет 13,4 га.

9. Настоящим детальным планом установлены следующие расчетные периоды реализации:

современное состояние на 01.01. 2025 г.;

расчетный срок реализации – 2035 г.

ГЛАВА 2 ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

§ 1. Планировочная организация, функциональное использование и развитие территорий

10. В соответствии с генеральным планом г. Волковыска проектируемая территория расположена в северном расчетно-планировочном образовании, в границах разрабатываемого детального плана предусматривается размещение квартала первоочередной многоквартирной многоэтажной застройки. Архитектурно-пространственная композиция города строится на сочетании разнообразной по функции и этажности типологии объектов строительства, в сочетании с уникальной природной средой и рельефом местности.

11. Функциональное зонирование территории в границах настоящего детального плана уточняет границы функциональных зон генерального плана г. Волковыска и определяет их подтип, в соответствии с которым устанавливаются градостроительные требования (регламенты) к использованию территории и основные параметры застройки.

12. Детальным планом определены следующие подтипы функциональных зон, регулирующие вид использования территории:

жилой многоквартирной многоэтажной застройки Ж-1.3;

торово-обслуживающих предприятий О-2.3;

прочего озеленения Л-3 в границах, предусмотренных генеральным планом города зоны сохранения режима использования территорий с целью перспективного освоения (после расчетного срока реализации генерального плана после 2040 г.) под смешанную общественно-жилую застройку (ПО-Ж-3), что обусловлено границами охранной зоны вокруг стационарных пунктов гидрометеорологических наблюдений государственной сети гидрометеорологических наблюдений (агromетеорологическая станция г. Волковыск);

- улиц и дорог - Т-1.1.

§ 2. Основные проектные решения

13. Функционально-планировочная организация проектируемого района предусматривает формирование квартала жилой многоквартирной застройки с объектами обслуживания повседневного спроса.

14. Основные проектные предложения по размещению застройки и планировочной организации территории в границах квартала включают:

размещение жилой многоквартирной многоэтажной застройки (6-9 этажей) с организацией благоустроенных дворовых пространств с площадками для активного и пассивного отдыха проживающего населения всех возрастных групп;

размещение мест хранения автомобильного транспорта проживающего населения;

размещение объекта обслуживания, включающего торгово-обслуживающие предприятия, объекты общественного питания и бытового обслуживания, а также помещения для занятий спортом;

формирование озелененных территорий ограниченного пользования в жилой застройке с учетом сложившихся природных условий рельефа, размещением открытых спортивных площадок и высоким уровнем благоустройства, включая места отдыха, пешеходные связи и велодорожки;

благоустройство территории, расположенной в охранной зоне вокруг стационарных пунктов гидрометеорологических наблюдений государственной сети гидрометеорологических наблюдений

(агromетeорoлогическая станция г. Волковыск) с учетом требований Положения о порядке установления и обозначения границ охранных зон вокруг стационарных пунктов гидрометеорологических наблюдений государственной сети гидрометеорологических наблюдений, а также требованиях по их охране и использованию;

обслуживающие инженерные сооружения (ТП) и коммуникации;
улицы в соответствии с поперечным профилем.

15. Архитектурно-пространственное решение застройки жилого района основано на создании взаимовязанной системы жилых групп с развитой сетью вело и пешеходных связей, обеспечивающих доступность к объектам обслуживания, расположенным как в границах проектирования, так и на прилегающих территориях, зонам отдыха, местам хранения автомобильного транспорта и остановкам общественного транспорта, обеспечивая высокое качество жилой среды и комфортные и безопасные условия жизнедеятельности населения.

16. Создание выразительного силуэта застройки предлагается за счет размещения жилых домов с учетом сложившегося рельефа территории и сохранения ландшафта с использованием различных приемов адаптации зданий к уклону местности, включая террасирование, использование переменной этажности, строительство подпорных стенок, а также лестниц и пандусов для пешеходных связей.

17. При проектировании объекта общественного назначения следует применять современные объемно-планировочные и фасадные решения, формирующие выразительный силуэт и гармонирующие с окружающей застройкой с применением современных материалов и конструкций. Также при проектировании объекта необходимо учитывать возможность адаптации внутренних пространств под меняющиеся потребности.

18. Разнообразие визуального восприятия застройки необходимо обеспечить цветовым решением фасадов и различными вариантами и типами малых архитектурных форм. При проектировании и строительстве объектов необходимо соблюдать санитарно-гигиенические требования, требования безопасности, а также необходимость создания безбарьерной среды для удобства пользования населением всех категорий, в том числе пожилыми гражданами, людьми с инвалидностью, с детскими колясками.

19. Новое многоквартирное строительство в границах проектирования составит 63,8 тыс. м² общей площади квартир (1063 квартиры).

20. Расчетная численность населения в границах настоящего детального плана при средней обеспеченности жилищным фондом 26,2 м²/чел. составит 2,44 тысячи человек.

21. Средняя плотность многоквартирного многоэтажного жилищного фонда в границах проектирования составит 5601 м²/га, плотность населения – 214 чел./га.

22. Потребность населения в учреждениях дошкольного образования составляет 120 мест.

23. Потребность населения в учреждениях общего среднего образования составляет 293 места.

24. Учреждениями образования население будет обеспечиваться на сопредельных территориях с организацией подвоза при необходимости. Ближайшими учреждениями образования для проектируемой территории являются:

ГУО «Средняя школа №8 г. Волковыска» ул. С. Панковой, 7а;

ГУО «Гимназия №2 г. Волковыска» ул. Социалистическая, 10;

учреждения дошкольного образования №№ 2, 3, 7, 10.

25. Генеральным планом г. Волковыска предусматривается размещение двух учреждений дошкольного образования на 420 мест и учреждения общего среднего образования на 1020 мест в районах нового многоквартирного жилищного строительства вблизи территории настоящего детального плана.

26. В границах проектирования размещются следующие объекты социальной инфраструктуры:

торгово-обслуживающий комплекс (зона О-2.3);

комплексная спортивная площадка.

27. Прочими видами социальной инфраструктуры население будет обеспечиваться за счёт объектов, расположенных за границами детального плана.

28. По организации транспортного обслуживания на расчётный срок освоения территории предусматривается:

реконструкция ул. Дзержинского с параметрами магистральной улицы категории «В»;

реконструкция ул. Существующей №1 с параметрами магистральной улицы категории «В»;

реконструкция ул. Калинина с параметрами улицы категории «Ж»;

строительство ул. Проектируемая №1 с параметрами улицы категории «З»;

организация пассажирского автобусного сообщения по ул. Дзержинского в соответствии с решениями генерального плана г. Волковыска;

расширение сети велосипедного движения для повышения мобильности населения, уменьшения коэффициента пользования личным автомобильным транспортом и повышения здоровья нации. Велосипедные

дорожки предлагается разместить вдоль магистральных улиц. При необходимости сеть велодорожек может быть расширена.

29. Ориентировочный расчет необходимого количества мест хранения автотранспорта выполнен в соответствии с СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населённых пунктов».

30. В соответствии генеральным планом г. Волковыска, расчётный уровень автомобилизации на второй этап реализации установлен в объёме 415 легковых автомобилей на 1000 жителей.

31. Всего в границах проектирования размещается 1013 мест для хранения транспорта, из них:

87 на парковках общественного объекта (доступны для жителей);

926 мест на парковках на внутридворовой территории.

32. Водоснабжение хозяйственно-питьевое предусматривается от городской объединенной системы питьевого и противопожарного водоснабжения низкого давления на базе подземного водозабора «Козьи Горы» с охватом распределительными уличными кольцевыми сетями водопровода всей проектируемой застройки.

33. Настоящим детальным планом предусматривается:

продление водопровода по ул. Калинина – ул. Проектируемой № 8 (по генеральному плану) – ул. Дзержинского;

закольцовка проектируемого водопровода по ул. Дзержинского с существующим водопроводом в районе пересечения ул. Дзержинского и ул. Зои Космодемьянской;

в перспективе – продление водопровода по ул. Проектируемой № 3 (по генеральному плану) с подключением к водопроводу в районе ул. Калиновского, образуя кольцевую сеть водопровода района многоквартирной жилой застройки микрорайона «Ольшимово».

34. Сети водопровода проложить в красных линиях проектируемой улично-дорожной сети.

35. Отвод бытовых сточных вод от проектируемого квартала жилой многоквартирной застройки предусматривается в городскую централизованную систему бытовой канализации с очисткой сточных вод на городских очистных сооружениях биологической очистки в искусственных условиях.

36. Для проектируемого квартала многоквартирной жилой застройки предлагается строительство внутриквартальной системы хозяйственно-бытовой канализации с прокладкой сборного коллектора по ул. Калинина – ул. Школьной с выпуском сточных вод в существующий коллектор по ул. Ленина централизованной системы бытовой канализации города.

37. По инженерной подготовке территории предусматриваются:

выполнение вертикальной планировки территории проектирования с подсыпкой до отметок, обеспечивающих уровень грунтовых вод на 2 м

ниже проектной отметки поверхности;

выравнивание отметок рельефа на площадках нового строительства (подсыпка, срезка и т. д);

планировочные работы, связанные с прокладкой участков уличных инженерных сетей;

общеплощадочные работы по планировке территории проектируемого квартала, организация озеленения и выполнение работ по благоустройству;

сооружение закрытой системы дождевой канализации для всей территории проектирования с отводом поверхностных вод в существующую систему дождевой канализации города.

38. Для проектируемого квартала предусматривается сооружение закрытой системы дождевой канализации с отводом поверхностных вод в существующие децентрализованные системы дождевой канализации города с очистными сооружениями на выпуске очищенных сточных вод в р. Волковыя.

39. По дождевой канализации предусматривается:

прокладка сборного коллектора по ул. Калинина с выпуском поверхностных вод в существующий коллектор в районе пересечения ул. С. Панковой и ул. Школьной;

прокладка сборного коллектора по ул. Дзержинского с выпуском поверхностных вод в существующий коллектор в районе пересечения ул. С. Панковой и ул. Советской.

сооружение уличной закрытой дренажной системы дождевой канализации с локальными очистными сооружениями с инфильтрацией поверхностных вод в грунт.

40. Для теплоснабжения проектируемого квартала жилой многоквартирной застройки предусматривается сооружение районной отопительной газовой котельной с установкой котельного оборудования, обеспечивающего расчетное теплопотребление и возможностью увеличения мощности котельной для обеспечения тепловых нагрузок перспективных территорий освоения северной зоны. Размещение котельной предусматривается на территории квартала в южной ее части. Газоснабжение котельной предусматривается от городского газопровода среднего давления на территории проектирования.

41. От проектируемой котельной проложить тепловую тепловые сети по ул. Калинина и ул. Дзержинского. Решения по внутриквартальным и площадочным системам теплоснабжения разрабатываются при дальнейшем проектировании.

42. Возможна установка электрических котлов. Количество, мощность и режим использования газовых котлов и электродкотлов определится при дальнейшем проектировании.

43. Не исключается возможность использования электроэнергии для нужд отопления и горячего водоснабжения, при условии получения технических условий на электроснабжение.

44. Для проектируемой застройки предусматривается сооружение двухтрансформаторной подстанции (далее – ТП) 10/0,4 кВ с подключением в расщелки воздушных линий (далее – ВЛ) 10 кВ существующей системы электроснабжения. Питание потребителей жилой застройки выполнить кабельными линиями 0,4 кВ от проектируемой ТП 10/0,4 кВ и существующих ВЛ 0,4 кВ.

45. Газоснабжение многоквартирной жилой застройки (нужды пищевого приготовления) не предусматривается.

46. По телефонизации предусматривается:

использование пассивных оптических сетей (PON) с обеспечением услуг связи в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет), выполнение распределительных сетей волоконно-оптическим кабелем;

внедрение нового стандарта сотовой подвижной электросвязи, предназначенного для предоставления услуг ультра широкополосного доступа, гарантированной передачи данных с минимальными задержками, обеспечения взаимодействия устройств технологии Интернета вещей, межмашинного обмена данными, развития концепций «умный дом» и «умный город»;

организация точек доступа к сети Wi-Fi в наиболее посещаемых проектируемых общественных зданиях.

47. Радиофикация осуществляется путем установки УКВ-ЧМ приемников.

48. Для оповещения в чрезвычайных ситуациях могут использоваться различные каналы информации, включая эфирное радиовещание, телевидение, сеть передачи данных и др.

49. Телефонизация предусматривает использование пассивных оптических сетей (PON), сетей поколения NGN/IMS, с обеспечением услуг связи, передачи речи, данных и мультимедиа в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет), выполнение распределительных сетей волоконно-оптическими кабелями связи.

50. Решения по развитию систем инженерного обеспечения будут уточняться при дальнейшем проектировании и в соответствии с техническими условиями эксплуатирующих организаций.

51. С целью формирования благоприятных экологических и санитарно-гигиенических условий на проектируемой территории в детальном плане предусмотрены следующие мероприятия.

52. Мероприятия по охране воздушного бассейна предусматривают:

создание защитных насаждений вдоль улиц для обеспечения экранирования, ассимиляции и фильтрации загрязнителей атмосферного воздуха, повышения комфортности микроклимата, а также по защите от шума.

53. Ассортимент растений для озеленения применять в соответствии с таблицами 2.10 и 2.11 Приложения 2 к ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.

54. Результаты расчетов рассеивания загрязняющих веществ в атмосферном воздухе от основных стационарных источников, предусматриваемых к размещению, свидетельствуют о том, что максимально разовые концентрации загрязняющих веществ по отдельным ингредиентам и группе суммации в расчетных точках в границах детального плана не превышают нормативы предельно допустимых концентраций.

55. По охране водных ресурсов предусматривается:

сооружение уличной закрытой системы дождевой канализации с отводом поверхностных вод в существующие децентрализованные системы дождевой канализации города с очистными сооружениями на выпуске очищенных сточных вод в р. Волковья;

отвод бытовых сточных вод в городскую централизованную систему бытовой канализации с очисткой сточных вод на городских очистных сооружениях биологической очистки в искусственных условиях;

в составе и объеме мероприятий по инженерной подготовке территории должны быть определены планировочные отметки площадок застройки, обеспечивающие отвод поверхностных и сточных вод с их территорий с допустимым уклоном в проектируемые уличные сети дождевой и бытовой канализаций.

56. Проектируемая закрытая дренажная система должна соответствовать требованию исключения подтопления прилегающих территорий поверхностными водами.

57. По охране земельных ресурсов, почв и растительности предусматривается полное комплексное обеспечение всеми видами инженерной инфраструктуры.

58. Формирование системы озелененных территорий в составе озелененных участков в жилой многоквартирной застройке, насаждений вдоль улиц в границах красных линий, озелененных участков торгово-обслуживающего объекта, а также ландшафтной территории специального назначения.

59. Общая площадь озелененных территорий составит на перспективу порядка 5,7 га, озелененность территории – 42 %).

60. На последующих стадиях проектирования необходимо предусмотреть соблюдение ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 в части:

нормативов посадки деревьев и кустарников на озелененных территориях;

перечня видов деревьев, кустарников, допускаемых к посадке для целей озеленения;

нормативов экологически безопасных концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе.

61. Перед началом планировочных работ предусматривается срезка растительного слоя с последующим его использованием для озеленения территории.

62. Для минимализации загрязнения почвенного покрова предусматривается формирование специальных насаждений вдоль улиц, проездов, обеспечивающих снижение поступления загрязняющих веществ.

63. На последующих стадиях проектирования должен быть выполнен комплекс работ по проведению инженерно-геологических и инженерно-геоэкологических изысканий, включающий уровень загрязнения земель, включая почвы и разработки плана мероприятий, при необходимости, по проведению реабилитации загрязненных земель.

64. При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования:

Закона Республики Беларусь «О животном мире»;

Закона Республики Беларусь «О растительном мире»;

санитарных норм и правил «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации территорий», утвержденные постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 02.02.2023 № 22 «Об утверждении санитарных норм и правил»;

гигиенического норматива «Показатели безопасности и безвредности атмосферного воздуха», утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 25.01.2021 № 37 (ред. от 29.11.2022) «Об утверждении гигиенических нормативов»;

санитарных норм, правил и гигиенических нормативов «Шум на рабочих местах, в транспортных средствах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки»;

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

65. При выполнении предусмотренных настоящим детальным планом мероприятий по оптимизации окружающей среды проектируемая территория будет соответствовать необходимым требованиям, предъявляемым к окружающей среде.

66. Организация обращения с коммунальными отходами на территории населенного пункта должна осуществляться на основе следующих принципов:

обязательность организации раздельного сбора коммунальных отходов для их последующего использования, обезвреживания, захоронения;

приоритетность извлечения вторичных материальных ресурсов из состава коммунальных отходов и передачи их на использование по отношению к захоронению неразделенных коммунальных отходов;

обязательность извлечения из состава коммунальных отходов потребления отдельных видов отходов, для которых существуют в Республике Беларусь возможности их использования, обезвреживания или организации безопасного хранения;

предотвращения загрязнения окружающей среды коммунальными отходами при организации обращения с ними;

этапность работ с отдельными видами отходов, входящими в состав отходов потребления, требующих специальной системы их сбора и удаления.

67. Задачами организации обращения с коммунальными отходами потребления являются:

своевременный сбор, хранение и вывоз на использование, обезвреживание, захоронение, сортировку коммунальных отходов потребления, образовавшихся на территории населенного пункта;

создание условий производителям отходов потребления для раздельного сбора образующихся отходов;

раздельный сбор коммунальных отходов, образующихся на территории населенного пункта;

раздельный сбор и удаление отходов, образующихся на землях рекреационного назначения;

сбор вторичных материальных ресурсов из отходов потребления в объемах, приближающихся к расчетному объему образования вторичных материальных ресурсов исходя из морфологического состава отходов потребления.

68. Нормирование коммунальных отходов включает в себя:

установление нормативов образования коммунальных отходов потребления;

установление нормативов образования коммунальных отходов производства, в том числе рекомендуемых нормативов образования коммунальных отходов производства.

69. Прогнозируемый ориентировочный объем накопления коммунальных отходов составит 0,61 тыс. т/год (прогнозируемая численность населения – 2,44 тысяч человек).

70. Количество отходов должно быть уточнено при осуществлении хозяйственной деятельности юридическими лицами при разработке документов по обращению с отходами согласно требованиям законодательства в данной области.

71. Мероприятия по обращению с отходами, принятые в настоящем детальном плане, направлены на создание условий для организации обращения с КО непосредственно на территории проектирования и предусматривают размещение площадок для сбора КО, в т.ч. площадок для раздельного сбора КО (ВМР) и площадок для сбора крупногабаритных отходов. Площадки размещаются равномерно по территории проектирования, с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований.

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

73. На контейнерной площадке: устанавливаются контейнеры для сбора смешанных коммунальных отходов, вторичных материальных ресурсов и иных отходов. Вторичные материальные ресурсы подлежат сдаче соответствующим организациям на переработку.

74. Очистка проезжей части улиц от мусора, снега, поливка зеленых насаждений предусматривается специальными режимами и механизмами.

75. Коммунальные отходы, образующиеся на землях рекреационного назначения, подлежат сбору и удалению в соответствии со схемами обращения с такими отходами, разрабатываемыми в соответствии с требованиями законодательства в области обращения с отходами.

76. Периодичность вывоза отходов в соответствии со «Схемой обращения с коммунальными отходами, образующимися на территории Волковысского района», утвержденной решением Волковысского райисполкома от 30 апреля 2025 г. № 313.

77. Обращение с отходами на территории объектов, осуществляющих экономическую деятельность, должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства об обращении с отходами.

78. Предлагаемые мероприятия по обращению с отходами будут способствовать снижению экологической напряженности на всех этапах обращения с отходами в границах проектируемой территории.

§ 3. Основные технико-экономические показатели детального плана

79. Основные технико-экономические показатели настоящего детального плана приведены в таблице 1.

Таблица 1.

Наименование показателей	Единицы измерения	Существующее положение (на 01.01.2025)	Проектное решение (расчетный срок – 2035 г.)
1. Население			
Численность населения	тыс. чел.	0,02	2,44
Плотность населения	чел. /га	7	214
2. Территория			
Площадь проектируемой территории	га	13,4	13,4
Площадь территорий отдельных функциональных зон:			
жилые	га	2,4	9,1
общественные	га	–	0,7
ландшафтные специального назначения	га	–	1,6
сельскохозяйственные	га	8,9	–
прочие	га	1,2	–
улично-дорожная сеть	га	0,9	2,0
3. Жилищный фонд			
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	единиц (усад. домов)	6	–
	единиц (квартир)	–	1063
	тыс. м ² общ. пл.	0,5	63,8
– усадебного	тыс. м ² общ. пл. домов	0,5	–
– многоквартирного, всего, в том числе:	тыс. м ² общ. пл. квартир	–	63,8
многоквартирного малоэтажного (1-3 этажа)	тыс. м ² общ. пл. квартир	–	–
многоквартирного среднеэтажного (4-5 этажей)	тыс. м ² общ. пл. квартир	–	–
многоквартирного многоэтажного (6 этажей и более)	тыс. м ² общ. пл. квартир	–	63,8
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м ² /чел.	29,5	26,2
Прирост жилищного фонда	единиц (домов)	–	–
	единиц (квартир)	–	1063
	тыс. м ² общ. пл.	–	63,3
Средняя плотность жилищного фонда, в том числе			
усадебного	ед./га	3	–
многоквартирного	м ² /га	–	5601
Жилищный фонд, подлежащий замене (сносу)	ед. (усад. домов)	–	6
	тыс. м ² общ. пл.	–	0,5
4. Производственная (коммунальная) застройка			

Наименование показателей	Единицы измерения	Существующее положение (на 01.01.2025)	Проектное решение (расчетный срок – 2035 г.)
Общая площадь производственной коммунальной застройки (металлические гаражи 43 ед.)	тыс. м ²	1,0	–
Численность работающих	чел.	–	–
5. Социальная инфраструктура			
Учреждения дошкольного образования ¹⁾	<u>мест</u> мест / тыс. жит.	<u>1</u> 49	<u>120</u> 49
Учреждения общего среднего образования ¹⁾	<u>мест</u> мест / тыс. жит.	<u>2</u> 120	<u>293</u> 120
Поликлиника ¹⁾	<u>пос./смену</u> пос. смену / тыс. жит.	–	<u>59</u> 24
Аптека ¹⁾	объект	–	–
Магазины	<u>м² торг. пл.</u> м ² торг. пл. / тыс. жит.	–	<u>1600</u> 656
Объекты общественного питания	<u>пос. мест</u> пос. мест / тыс. жит.	–	<u>20</u> 8
Объекты бытового обслуживания ^{1,2)}	объект	–	1
Комплексная спортивная площадка	<u>га</u> га / тыс. жит.	–	<u>0,1</u> 0,04
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне ¹⁾	<u>м² пл. пола</u> м ² пл. пола/ тыс. жит.	–	<u>171</u> 70
Спортзал	<u>м² пл. пола</u> м ² пл. пола/ тыс. жит.	–	<u>50</u> 20
Бассейн ¹⁾	<u>м² пл. водн. 3-ла</u> м ² пл. водн. 3-ла/ тыс. жит.	–	<u>49</u> 20
6. Транспортная инфраструктура			
Протяженность уличной сети, всего	км	1,36	1,66
в том числе по категориям улиц в соответствии с СН 3.01-03-2020:			
категории «В»	км	0,49	1,01
местные автодороги	км	0,52	-
местные улицы	км	0,35	0,65
Автомобильные стоянки, парковки для населения	машино-место	-	1013
Гаражи	машино-место	44	-
7. Инженерная инфраструктура			
Суммарная электрическая нагрузка (0,4 кВ)	МВт	0,02	1,36
Суммарное теплopotребление	МВт	-	4,9
Общее газопотребление	млн. м ³ /год	17	1258

Наименование показателей	Единицы измерения	Существующее положение (на 01.01.2025)	Проектное решение (расчетный срок – 2035 г.)
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	0,006	1,832
Общее водопотребление	тыс. м ³ /сутки	0,003	0,569
Объем сточных вод	тыс. м ³ /сутки	-	0,569
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год	0,005	0,61
8. Охрана окружающей среды			
Озелененность территории	%	71	42
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования в границах проектирования	м ² /чел.	-	-
Площадь санитарно-защитных зон ³⁾	га	-	-
Площадь ООПТ и их зон охраны (при наличии)	га	-	-
9. Охрана среды материальных недвижимых историко-культурных ценностей			
Площадь охранных зон	га	-	-
Площадь зоны регулируемой застройки	га	-	-
Площадь зоны охраны ландшафта историко-культурной ценности	га	-	-
Площадь зоны охраны культурного пласта (слоя) историко-культурной ценности	га	-	-

1) потребность в объектах, расположенных за границами детального плана.

Потребность жителей проектируемого района в учреждениях образования предлагается обеспечивать:

– на современном этапе – в существующих учреждениях дошкольного и общего среднего образования г. Волковыска, ближайшими из которых являются:

учреждение дошкольного образования № 2,3,7,10 г. Волковыска ;

средняя школа № 8 г. Волковыска (ул. С.Панковой, 7а);

гимназия № 2 г. Волковыска (ул. Социалистическая, 10);

– на перспективу – в запланированных генпланом г. Волковыск к строительству в прилегающих районах многоквартирной застройки двух учреждений дошкольного образования на 420 мест и школы на 1020 мест;

2) один из объектов первичного пользования: приемные пункты, мастерские по ремонту обуви, парикмахерские, бани, ЖЭС;

3) общая площадь территории в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов без учета площади объектов, для которых их устанавливают.

ГЛАВА 3

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

§1. Общие положения

80. Функциональное зонирование устанавливается в целях определения режимов и регламентов использования территории и основных параметров застройки в границах настоящего детального плана для наиболее эффективного освоения территории при соблюдении требований законодательства, строительных, санитарных, противопожарных, природоохранных и других норм.

81. Настоящий детальный план уточняет и детализирует градостроительное зонирование, установленное генеральным планом г. Волковыска. В свою очередь, регламенты, установленные настоящим детальным планом, могут конкретизироваться на последующих стадиях проектирования.

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

83. В настоящем детальном плане установлены градостроительные регламенты следующих видов:

- функциональные;
- строительные;
- инфраструктурные;
- специальные (санитарно-гигиенические и природоохранные, по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера).

§2. Функциональные регламенты

84. Функциональные (территориальные) зоны в границах настоящего детального плана выделены по преимущественному функциональному использованию.

85. Типология территориальных зон установлена в соответствии с требованиями СН 3.01.02-2020 (приложением М) и принимается в соответствии с таблицей 2, где вид зоны определяется преимущественной специализацией функциональной зоны. Тип зоны устанавливается по территориально-преобладающему (более 50%) виду деятельности и

характеру застройки, подтип зоны определяется интенсивностью использования территории.

Таблица 2. Типология регулирующих зон

Вид зоны	Тип зоны	Подтип зоны
Жилая (Ж)	Множквартирная застройка (Ж-1)	Множэтажная (6-9 этажей) (Ж-1.3)
Общественно-деловая (О)	Общественная специализированная застройка (О-2)	Торгово-обслуживающих предприятий (О-2.3)
Ландшафтная специального назначения (Л)	Прочее озеленение (Л-3)	-
Транспортной инфраструктуры (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)	Улиц и дорог (Т-1.1)

86. Настоящим детальным планом установлен тип зоны изменения типов функционального использования территории (ИТ) для территорий в границах, предусмотренных генеральным планом города зоны сохранения режима использования территорий с целью перспективного освоения (после расчетного срока реализации генерального плана после 2040 г.) под смешанную общественно-жилую застройку (ПО-Ж-3), что обусловлено границами охранной зоны вокруг стационарных пунктов гидрометеорологических наблюдений государственной сети гидрометеорологических наблюдений (агromетеорологическая станция г. Волковыск);

87. В границах функциональной зоны подтипа Ж-1.3 устанавливаются следующие виды разрешенного использования участков для размещения:

- жилой многоквартирной многоквартирной застройки;
- объектов социально гарантированного обслуживания, объектов повседневного и периодического обслуживания районного и микрорайонного уровня;
- озелененных территорий в жилой застройке;
- площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, сбора коммунальных отходов,

выгула собак, хранения велосипедов, а также иных мобильных средств передвижения;

территорий автомобильных стоянок и автомобильных парковок для хранения автомобилей, принадлежащих гражданам и парковок у объектов общественного назначения;

объектов инженерной инфраструктуры для обслуживания жилой застройки.

88. В границах функциональной зоны подтипа О-2.3 разрешено размещение:

участков торгово-обслуживающих предприятий, в составе которых допускается размещение помещений иного назначения (бытового обслуживания, общественного питания, административно-делового, развлекательного назначения и помещений для занятий физкультурой и спортом). Площадь помещений иного назначения в составе объекта должна занимать не более 30 % общей площади;

озелененных территорий ограниченного пользования;

мест временной парковки, доступных для хранения автомобильного транспорта проживающего населения.

89. В границах функциональной зоны типа Л-3 расположенной в границах охранной зоны вокруг стационарных пунктов гидрометеорологических наблюдений государственной сети гидрометеорологических наблюдений (агрометеорологическая станция г. Волковыск) разрешено размещение объектов линейной инженерной инфраструктуры и благоустройство территории, с учетом требований Положения о порядке установления и обозначения границ охранных зон вокруг стационарных пунктов гидрометеорологических наблюдений государственной сети гидрометеорологических наблюдений, а также требованиях по их охране и использованию.

89. В границах функциональной зоны типа Л-3 допускается размещение временных мест хранения автотранспорта при соблюдении требований Положения о порядке установления и обозначения границ охранных зон вокруг стационарных пунктов гидрометеорологических наблюдений государственной сети гидрометеорологических наблюдений, а также требованиях по их охране и использованию. Иное строительство в границах зоны запрещено.

90. В границах функциональной зоны подтипа Т-1.1 запрещается размещение любых типов застройки. В границах зоны должны размещаться объекты линейной транспортно-пешеходной инфраструктуры в соответствии с поперечным профилем улицы.

§3. Строительные регламенты

91. Размещение главных фасадов зданий должно осуществляться в соответствии с установленными настоящим детальным планом линиями регулирования застройки.

92. Высота различных типов застройки в функциональных зонах устанавливается в соответствии с таблицей 3.

Таблица 3

Подтип зоны	Тип застройки	Высота застройки (кол-во этажей)
Ж-1.3	Жилая многоквартирная многоэтажная застройка	6-9
О-2.3	Торгово-обслуживающие объекты	1-3

93. Коэффициент застройки K_u устанавливает соотношение частей участка, застроенных и свободных от застройки (для озеленения, хозяйственной деятельности, открытой парковки транспорта), и определяется как отношение площади застройки (площадь под зданием) к площади участка. Определяется в соответствии с таблицей 4.

Таблица 4

Подтип зоны	Тип застройки	K_u
Ж-1.3	Жилая многоквартирная многоэтажная застройка	0,1-0,2
О-2.3	Торгово-обслуживающие объекты	0,2-0,4

94. Коэффициент плотности застройки K_d устанавливает интенсивность строительного (полезного) использования участка и определяется как отношение общей площади зданий к площади участка. Определяется в соответствии с таблицей 4.

Таблица 4.

Подтип зоны	Тип застройки	K_d
Ж-1.3	Жилая многоквартирная многоэтажная застройка	0,7-1
О-2.3	Торгово-обслуживающие объекты	0,3-0,7

95. Для зоны жилой многоквартирной многоэтажной застройки устанавливаются показатели плотности жилищного фонда – 5601 м²/га. Средняя обеспеченность населения жилищным фондом – 26,2 м²/чел.

§4. Регламенты развития транспортной и инженерной инфраструктуры

96. Объемы потребляемых инженерных ресурсов принимать в соответствии с показателями, приведенными в п. 7 таблицы 1 главы 3 «Основные технико-экономические показатели детального плана».

95. Решения по инженерному обеспечению проектируемой территории, расчетные показатели, диаметры и трассировка сетей, расположение сооружений инженерной инфраструктуры могут уточняться на следующих стадиях проектирования.

96. Настоящим детальным планом установлена характеристика уличной сети в границах проектируемой территории. Классификация, габаритные параметры проезжей части и коридора красных линий приведены в таблице 5.

Таблица 5

№ п.п	Наименование улицы	Категория улицы	Протяжённость, км	Ширина в красных линиях, м
1	ул. Дзержинского	В	0,67	30,0
2	ул. Существующая №1	В	0,34	30,0
3	ул. Калинина	Ж	0,35	20,0
4	ул. Проектируемая №1	З	0,3	20,0
Всего (км):			1,66	

97. В соответствии с проектным решением следует предусмотреть: транспортные коридоры, зарезервированные красными линиями, под строительство перспективных улиц и реконструкцию существующих; велодорожки вдоль улиц: Дзержинского, Существующей №1; соблюдение расчётной потребности* в машино-местах на автомобильных стоянках и парковках для жилых территорий и для объектов иного функционального назначения. _____

**Расчётные показатели потребности в машино-местах, представленные в основных технико-экономических показателях, носят ориентировочный характер. По результатам проектирования объектов различного назначения, расчёт потребного количества машино-мест для них должен уточняться с учётом конкретного наполнение объекта, возможности совместного или двойного использования машино-мест и других факторов.*

§5. Специальные регламенты

98. Экологический стандарт принимается в соответствии с действующими нормативами.

99. Санитарно-гигиенические регламенты:

обеспечить нормативов предельно допустимых концентраций, ориентировочно безопасных уровней воздействия загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и допустимых уровней, предельно допустимых уровней физических воздействий;

предусмотреть содержание проектируемой территории в соответствии с Санитарными нормами и правилами «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации территорий», утвержденными постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 2 февраля 2023 г. № 22.

§6. Регламенты по предупреждению чрезвычайных ситуаций

100. Настоящим детальным планом предусмотрены общие принципы комплекса мероприятий, направленные на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, а также на сохранение здоровья людей, снижение размеров вреда окружающей среде и материальных потерь в случае их возникновения:

соблюдение противопожарных разрывов проектируемой застройки;

создание условий оптимальной доступности специальных служб ко всем проектируемым зданиям и сооружениям;

развитие системы оповещения населения о возникновении чрезвычайных ситуаций;

инженерное обустройство территории с учётом обеспечения дублирования сетей в случае аварий и выхода из эксплуатации;

обеспечение наружным противопожарным водоснабжением территории в соответствии с техническими нормативными правовыми актами;

создание единой системы зелёных насаждений, включающих свободные от застройки территории для выхода населения из опасных зон.