

Извещение
о проведении общественного обсуждения по градостроительному проекту
детального планирования «Квартал усадебной застройки в южном районе
г. Волковыска. 2-ая очередь строительства»

Наименование объекта	Квартал усадебной застройки в южном районе г. Волковыска. 2-ая очередь строительства
Информация о расположении территории, на которой планируется реализация объекта общественного обсуждения	Границы проектирования: на севере – южные границы земельных отводов усадебных жилых домов по ул. Лесопарковая, 2 и ул. Вечерняя, 5, ул. Минская; на северо-востоке – ул. Народная, границы земельных отводов усадебных жилых домов по ул. Ясная, 77, 79, ул. Слонимская; на востоке – ул. Слонимская; продление ул. Степана Крынина; на юге – существующая административная граница г. Волковыска; на западе – ул. Лесопарковая.
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 12.00 до 13.00 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.

МИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
УП «МИНСКГРАДО»

Заказчик: Волковысский районный
исполнительный комитет

Градостроительный проект детального планирования
«Квартал усадебной застройки в южном районе
г. Волковыска. 2-я очередь строительства»

Основные положения территориального развития.

Градостроительные регламенты

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 «Квартал усадебной застройки в южном районе г. Волковыска. 2-я очередь строительства» выполнен на основании решения Волковысского районного исполнительного комитета от 19 февраля 2024 г. №110 в редакции решения от 18 сентября 2024 г. №654.

2. Состав и содержание проектной документации приняты в соответствии с заданием на проектирование и СН 3.01.02-2020 «Градостроительные проекты общего, детального и специального планирования».

3. Цель настоящего детального плана - разработка квартала усадебной 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 1:500.

7. Границы проектирования:

на севере – южные границы земельных отводов усадебных жилых домов по ул. Лесопарковая, 2 и ул. Вечерняя, 5, ул. Минская;

на северо-востоке – ул. Народная, границы земельных отводов усадебных жилых домов по ул. Ясная, 77, 79, ул. Слонимская;

на востоке – ул. Слонимская; продление ул. Степана Крынина;

на юге – существующая административная граница г. Волковыска;

на западе – ул. Лесопарковая.

8. Общая площадь в границах проектирования составляет 41,05 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 в границах настоящего детального плана предусматривается размещение квартала усадебной жилой застройки, выделен участок общественной специализированной застройки и намечена организация озелененных территорий общего пользования – парк по ул. Народной и сквер по ул. Народной. Освоение территории по генеральному плану города предусматривается на первый этап реализации.

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 усадебной низкоплотной застройки – Ж-2.1;
- центров обслуживания жилых районов и микрорайонов – О-1.3;
- рекреационной общего пользования со средними рекреационными нагрузками (парк жилого района, сквер, бульвар) - Р-1.2;
- прочее озеленение Л-3;
- головных инженерных сооружений - И-2;
- улиц и дорог - Т-1.1.

§ 2. Основные проектные решения

13. Основные проектные предложения по размещению застройки и планировочной организации территории в границах планировочных кварталов предусматривают:

в границах ул. Проектируемая №1 (продолжение ул. Лесопарковая) – ул. Проектируемая №2 (продолжение ул. Минская) – ул. Проектируемая №9 (продолжение ул. Степана Крынина) – ул. Проектируемая №5:

формирование на незастроенных территориях кварталов низкоплотной усадебной жилой застройки со средним размером участка 0,1 га;

организацию бульвара вдоль ул. Проектируемая №7 с высоким уровнем благоустройства и размещением огороженных игровых площадок для детей и открытых спортивных площадок;

выделение территории улиц в красных линиях;

в границах ул. Проектируемая №1 (продолжение ул. Лесопарковая) – ул. Народная – ул. Слонимская ул. Минская – ул. Проектируемая №2 (продолжение ул. Минская):

размещение многофункционального общественного объекта с помещениями различного назначения для организации обслуживания населения;

организацию парка и сквера жилого района с высоким уровнем благоустройства, формированием дорожно-тропиночной сети, велодорожек и размещением площадок для активного и пассивного отдыха населения всех возрастных категорий;

размещение озелененной территории ограниченного пользования, формируемой у объекта общественного назначения с возможностью организации парковочных мест и устройства площадок для отдыха;

выделение территории объекта инженерного назначения;

выделение территории улиц в красных линиях.

14. Архитектурно-пространственное решение застройки жилого района основано на создании гармоничного градостроительного

ансамбля, сочетающего в себе приватные пространства приусадебных участков и открытые общественные пространства со сформированными вело и пешеходными связями. Создание выразительного силуэта застройки предлагается за счет размещения жилых домов строго по линиям регулирования застройки с типовыми ограждениями одинаковой высоты, а также размещения объекта общественного назначения нетиповой архитектуры и оригинальных форм с применением современных материалов и конструкций.

15. 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.

16. Усадебный жилищный фонд в границах работ составит 23,52 тыс. м² общей площади домов (при среднем размере дома 140 м²).

17. Расчетная численность населения в границах настоящего детального плана при средней обеспеченности жилищным фондом 53,5 м²/чел. составит 437 человек.

18. Потребность населения в учреждениях дошкольного образования составляет 21 место.

19. Потребность населения в учреждениях общего среднего образования составляет 52 места.

20. Учреждениями образования население будет обеспечиваться на сопредельных территориях с организацией подвоза.

21. В границах проектирования размещются следующие объекты социальной инфраструктуры:

многофункциональный объект обслуживания жилых районов и микрорайонов (зона О-1.3);

комплексная спортивная площадка (на территории рекреационных территорий, примыкающей к участкам усадебной застройки).

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

строительство ул. Проектируемую № 1 с параметрами магистральной улицы средних и малых городов (0,7 км);

строительство ул. Проектируемую № 2 с параметрами магистральной улицы средних и малых городов (0,92 км);

строительство сеть местных основных и второстепенных улиц общей протяжённостью 3,63 км;

реконструкция сети существующих местных улиц;

организация пассажирского автобусного сообщения по ул. Проектируемой №2;

устроить необходимые остановочные пункты, заездные карманы в местах остановки общественного транспорта.

23. 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.

24. Проектируемую систему водоснабжения квартала подключить к существующему кольцевому водопроводу по ул. Лесопарковой – ул. Проектируемой № 2 (продолжение ул. Минской).

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

26. Предлагается строительство системы хозяйственно-бытовой канализации с прокладкой уличных самотечных сетей и подачей сточных вод в существующие коллекторы к канализационной насосной станции (далее – КНС) № 1 и КНС № 2 централизованной системы водоотведения (канализации).

27. Предусматривается охват уличными сетями бытовой канализации всей проектируемой застройки с прокладкой в красных линиях проектируемой улично-дорожной сети.

28. По инженерной подготовке территории предусматриваются: общеплощадочные работы по планировке территории усадебной жилой застройки, организация озеленения и выполнение работ по благоустройству;

планировочные работы, связанные со строительством улично-дорожной сети и прокладкой уличных инженерных сетей;

устройство закрытой уличной дренажной системы с локальными очистными сооружениями (далее – ЛОС) с инфильтрацией поверхностных вод в грунт;

выполнение работ в пределах красных линий улиц с сохранением почвенного покрова на придомовых участках;

исключение подтопления прилегающих территорий поверхностными водами.

29. По дождевой канализации предусматривается сооружение уличной закрытой дренажной системы дождевой канализации с локальными очистными сооружениями (далее – ЛОС) с инфильтрацией поверхностных вод в грунт.

30. Теплоснабжение предусматривается на базе индивидуальных экономических бытовых котлов с использованием природного газа.

31. Теплоснабжение проектируемого объекта общественного назначения предусматривается от индивидуального газового источника тепла.

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

33. Предусматривается сооружение двухтрансформаторной подстанции (далее – ТП) 10/0,4 кВ с подключением в расщелки воздушных линий (далее – ВЛ) 10 кВ существующей системы электроснабжения района.

34. По газоснабжению предусматривается:

строительство системы уличных кольцующих газопроводов среднего давления с подключением к системе газоснабжения среднего давления на территории существующего квартала усадебной застройки в районе ул. Минской;

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

35. 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.

36. Радиофикация осуществляется путем установки УКВ-ЧМ приемников.

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

38. Телефикация 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.

39. Решения по развитию систем инженерного обеспечения будут

уточняться при дальнейшем проектировании и в соответствии с техническими условиями эксплуатирующих организаций.

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

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

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

43. 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.

44. По охране водных ресурсов предусматривается: полное комплексное обеспечение жилой усадебной застройки и объекта общественного обслуживания всеми видами инженерной инфраструктуры:

сооружение уличной закрытой дренажной системы с локальными очистными сооружениями (ЛОС) с инфильтрацией поверхностных вод в грунт (для размещения ЛОС предлагается площадка в зеленой зоне понижения рельефа южнее участка проектирования). Степень очистки поверхностных вод определяется в соответствии с нормативно-правовыми актами, действующими на территории Республики Беларусь;

строительство системы хозяйственно-бытовой канализации с прокладкой уличных самотечных сетей и подачей сточных вод в существующие коллекторы к КНС № 1 и КНС № 2 централизованной системы водоотведения (канализации) города.

45. Работы по вертикальной планировке территории выполняются с подсыпкой до отметок, обеспечивающих уровень грунтовых вод на 2 м ниже проектной отметки поверхности (ТКП 45-2.03-224-2010).

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

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

48. Формирование системы озелененных территорий на основе существующих озелененных неблагоустроенных территорий с организацией системы пешеходного благоустройства для связи новых и существующих жилых территорий, а также прилегающими территориями рекреационного назначения, в том числе:

парка жилого района с высоким уровнем благоустройства, формированием дорожно-тропиночной сети, системы велодорожек и размещением площадок для активного и пассивного отдыха населения всех возрастных категорий. Предназначен для отдыха населения как жилого района, так и всего города;

бульвара вдоль ул. Проектируемая № 7 с высоким уровнем благоустройства и размещением огороженных игровых площадок для детей и открытых спортивных площадок. Предназначен для отдыха населения, проживающего непосредственно в усадебной застройке;

озелененной территории ограниченного пользования, формируемой у объекта общественного назначения с возможностью организации парковочных мест и устройства площадок для отдыха.

49. Общая площадь озелененных территорий составит на перспективу порядка 17,9 га, озелененность территории – 44 %).

50. Обеспеченность озелененными территориями общего пользования составит порядка 13,7 м²/чел., что в 1,5 раза выше нормативной (9 м²/чел.).

51. 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.

52. Перед началом планировочных работ предусматривается срезка растительного слоя с последующим его использованием для озеленения территории. В зоне усадебной застройки планировочные работы выполняются в пределах красных линий улиц с сохранением, по возможности, почвенного покрова на придомовых участках.

53. Для защиты окружающей среды от загрязнения отвалами грунта из-под фундаментов домов, строящихся силами домовладельцев, в составе проектов усадебной застройки должны быть предусмотрены места для его складирования с последующей рекультивацией отвала или удаление организованным способом.

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

55. 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.

56. 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».

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

58. 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.

59. 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.

60. 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.

61. Прогнозируемый ориентировочный объем накопления коммунальных отходов составит 0,11 тыс. т/год (прогнозируемая численность населения – 437 человек).

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

63. 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.

64. 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.

65. 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.

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

67. 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.

68. Удаление коммунальных отходов, образующихся на землях рекреационного назначения, осуществляется в соответствии с договорами на оказание услуг по удалению отходов, заключаемыми пользователями земель с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, оказывающими такие услуги.

69. На землях рекреационного назначения устанавливается не менее: одного контейнера для сбора смешанных коммунальных отходов; одного контейнера для сбора каждого вида вторичных материальных ресурсов.

70. 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.

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

72. 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.

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

74. Предлагаемые мероприятия по обращению с отходами будут способствовать снижению экологической напряженности на всех этапах обращения с отходами в проектируемом районе.

§ 3. Основные технико-экономические показатели детального плана

75. 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.	–	0,44
Плотность населения	чел. /га	–	23
2. Территория			
Площадь проектируемой территории	га	41,05	41,05
Площадь территорий отдельных функциональных зон:			
жилые	га	–	17,90
общественные	га	–	1,40
рекреационные	га	–	11,20
ландшафтные специального назначения	га	–	0,47
инженерной инфраструктуры	га	0,05	0,05
сельскохозяйственные	га	31,77	–
прочие	га	7,84	–
улично-дорожная сеть	га	1,39	10,03
3. Жилищный фонд			
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	единиц (усад. домов)	–	168
	тыс. м ² общ. пл.	–	23,52
– усадебного	тыс. м ² общ. пл. домов	–	23,52
– многоквартирного, всего, в том числе:	тыс. м ² общ. пл. квартир	–	–
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	–	–
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м ² /чел.	–	53,5
Прирост жилищного фонда	единиц (домов)	–	168
	тыс. м ² общ. пл.	–	23,52
Средняя плотность усадебного жилищного фонда	ед./га	–	9
Жилищный фонд, подлежащий замене (сносу)	ед. (квартир, домов)	–	–
	тыс. м ² общ. пл.	–	–
4. Производственная (коммунальная) застройка			

Наименование показателей	Единицы измерения	Существующее положение (на 01.01.2025)	Проектное решение (расчетный срок – 2035 г.)
Общая площадь производственной застройки	тыс. м ²	0,0	0,0
Численность работающих	чел.	–	–
5. Социальная инфраструктура			
Учреждения дошкольного образования ¹⁾	<u>мест</u> мест / тыс. жит.	–	<u>21</u> 49
Учреждения общего среднего образования ¹⁾	<u>мест</u> мест / тыс. жит.	–	<u>52</u> 120
Поликлиника ¹⁾	<u>пос./смену</u> пос. смену / тыс. жит.	–	<u>10</u> 24
Аптека	объект	–	1
Магазины	<u>м² торг. пл.</u> м ² торг. пл. / тыс. жит.	–	<u>2500</u> 5682
Объекты общественного питания	<u>пос. мест</u> пос. мест / тыс. жит.	–	<u>50</u> 114
Объекты бытового обслуживания ²⁾	объект	–	1
Комплексная спортивная площадка	<u>га</u> га / тыс. жит.	–	<u>0,26</u> 0,59
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне ¹⁾	<u>м² пл. пола</u> м ² пл. пола/ тыс. жит.	–	<u>31</u> 70
Спортзал	<u>м² пл. пола</u> м ² пл. пола/ тыс. жит.	–	<u>400</u> 909
Бассейн ¹⁾	<u>м² пл. водн. 3-ла</u> м ² пл. водн. 3-ла/ тыс. жит.	–	<u>9</u> 20
6. Транспортная инфраструктура			
Протяженность уличной сети, всего	км	1,15	6,0
в том числе по категориям улиц в соответствии с СН 3.01-03-2020:			
Категории «В»	км	-	1,62
местного значения	км	1,15	4,38
Автомобильные парковки для объектов общественного назначения	машино-место	-	100
7. Инженерная инфраструктура			
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	-	0,71
Суммарное теплopotребление	МВт	-	3,3
в т.ч. от индивидуальных газовых теплоисточников	МВт	-	3,3
Общее газопотребление	млн. м ³ /год	-	0,88
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	-	0,178
Общее водопотребление	тыс. м ³ /сутки	-	0,084
Объем сточных вод	тыс. м ³ /сутки	-	0,084

Наименование показателей	Единицы измерения	Существующее положение (на 01.01.2025)	Проектное решение (расчетный срок – 2035 г.)
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год	-	0,11
8. Охрана окружающей среды			
Озелененность территории	%	70	44
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования в границах проектирования	м ² /чел.	-	13,7
Площадь санитарно-защитных зон ³⁾	га	0,07	0,07
Площадь ООПТ и их зон охраны (при наличии)	га	-	-

Примечание:

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 № 24 г. Волковыска (ул. Жолудева, 75);

средняя школа № 4 г. Волковыска (ул. Шопена, 5);

– на перспективу – в запланированных генпланом г. Волковыск к строительству в районе усадебного жилищного строительства «Южный» учреждениях дошкольного образования на 220 мест и общего среднего образования на 620 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

76. 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.

77. 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.

78. 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.

79. 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

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

81. 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.

Вид зоны	Тип зоны	Подтип зоны
Жилая (Ж)	Усадебная застройка (Ж-2)	Низкоплотная (Ж-2.1)
Общественно-деловая (О)	Общественная многофункциональная застройка (О-1)	Центров обслуживания жилых районов и микрорайонов (О-1.3)
Рекреационная (Р)	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)	С высокими рекреационными нагрузками: парки, скверы, бульвары жилых районов, прогулочные парки (Р-1.2)

Ландшафтная специального назначения (Л)	Прочее озеленение (Л-3)	-
Транспортной инфраструктуры (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)	Улиц и дорог (Т-1.1)
Инженерной инфраструктуры (И)	Головных инженерных сооружений (И-2)	-

82. В границах функциональной зоны подтипа Ж-2.1 устанавливаются следующие виды разрешенного использования участков для размещения:

жилой усадебной низкоплотной застройка с участком от 0,10 до 0,15 га;

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;

территории автостоянок и автопарковок для хранения автомобилей, принадлежащих гражданам и парковок у объектов общественного назначения;

объектов инженерной инфраструктуры для обслуживания жилой застройки.

83. В границах функциональной зоны подтипа О-1.3 разрешено размещение:

участков общественных объектов с помещениями административно-делового, культурно-просветительного, торгово-бытового, научно-образовательного, лечебно-оздоровительного, физкультурно-спортивного назначения;

озелененных территорий ограниченного пользования;
мест временной парковки.

84. В границах функциональной зоны подтипа Р-1.2 разрешено размещение:

парков, скверов, бульваров с высоким уровнем благоустройства, площадками для пассивного и активного отдыха; малыми архитектурными формами, пешеходно-тропиночной сетью и велодорожками;

объектов линейной инженерной инфраструктуры.

85. В границах функциональной зоны типа Л-3 разрешено размещение:

объектов озеленения ограниченного пользования с высоким уровнем благоустройства, площадками для отдыха; малыми архитектурными формами;

объектов хранения автомобильного транспорта (плоскостные автостоянки);

объектов линейной инженерной инфраструктуры.

86. 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.

87. В границах функциональной зоны подтипа И-2 разрешается размещение только объектов инженерной инфраструктуры.

§3. Строительные регламенты

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

89. 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-2	Жилая усадебная низкоплотная застройка	1-3
О-1.3	Многофункциональные общественные объекты	1-3

90. 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-1.2	Жилая усадебная застройка	0,14-0,3
О-1.3	Многофункциональные общественные объекты	0,2-0,3

91. 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_u
Ж-1.2	Жилая усадебная застройка	0,2-0,3
О-1.3	Многофункциональные общественные объекты	0,5-1,2

92. Для зоны жилой усадебной застройки устанавливается показатели плотности жилищного фонда – 9 домов /га, что соответствует параметрам усадебной низкоплотной застройки. Средняя обеспеченность населения жилищным фондом – 53,5 м²/чел. Размер участка усадебной застройки – 0,10-0,15 га.

93. Для функциональной зоны Р-1.1 устанавливается норматив озелененности в соответствии с таблицей 5.

Таблица 5.

Подтип зоны	Озелененная территория	Доля площади под объектами растительного мира, не менее %	Доля площади	
			под дорожно-тропиночной сетью с твердым покрытием, площадками, водными объектами, не более %	под зданиями и сооружениями (кроме площадок), не более %
Р-1.2	Парк прогулочный жилого района	85	14	1*
	Сквер для отдыха и прогулок	65	34	1*
	Бульвар	60	39	1*

*только временные павильоны, киоски, палатки на площадках в составе объектов озеленения.

§4. Регламенты развития транспортной и инженерной инфраструктуры

94. 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 рассматриваемой территории. Классификация, габаритные параметры проезжей части и коридора красных линий приведены в таблице 6.

Таблица 6

№ п.п	Наименование улицы	Категория улицы	Протя- жённость ,км	Ширина в красных линиях, м
1	ул. Слонимская	Ж	0,31	30,0
2	ул. Полевая	3	0,16	12,5
3	ул. Народная	3	0,28	17,0 ; 20,0
4	ул. Проектируемая №2 (ул. Минская)	В	0,92	30,0
5	ул. Проектируемая №1	В	0,7	30,0
6	ул. Проектируемая №3	3	0,92	20,0
7	ул. Проектируемая №4	3	0,93	20,0
8	ул. Проектируемая №5	3	0,94	20,0
9	ул. Проектируемая №7	3	0,28	20,0
10	ул. Проектируемая №8	Ж	0,28	30,0
11	ул. Проектируемая №9	3	0,28	20,0
Всего (км):			6,0	

97. В соответствии с проектным решением следует предусмотреть:
транспортные коридоры, зарезервированные красными линиями, под строительство перспективных улиц и реконструкцию существующих;
велодорожки вдоль улиц: Проектируемой №1, Проектируемой №2, Слонимской;

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

98. Расчётные показатели потребности в машино-местах, представленные в ТЭП, 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

99. Экологический стандарт принимается в соответствии с действующими нормативами.

100. 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

101. 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.