

**ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН СВОБОДНОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ЗОНЫ «БРЕСТ» (ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ВОСТОЧНАЯ
ЗОНА), РАЙОН «АЭРОПОРТ»**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

ноябрь, 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	7
1.1. Цель и задачи Детального плана	7
1.2. Стратегия градостроительного развития объекта проектирования в соответствии со схемой планировки территории участка №1 (район «Аэропорт») свободной экономической зоны «Брест»	7
1.3. Техничко-экономическое обоснование	8
1.4. Архитектурно-планировочная организация и функционирование зонирование территорий	8
1.5. Развитие системы озелененных территорий	9
1.6. Развитие транспортной инфраструктуры	9
1.7. Инженерная инфраструктура	10
1.8. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды	11
1.9. Сельскохозяйственное землепользование	13
1.10. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций, инженерно-технические мероприятия гражданской обороны	14
РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА	16
2.1. Транспортное обслуживание	16
2.2. Развитие инженерной инфраструктуры	16
2.3. Развитие системы озелененных территорий	17
2.4. Охрана окружающей среды	17
2.4. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций	17
РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	19
3.1. Цели регламентов	19
3.2. Система регламентов	19
3.3. Градостроительные регламенты Детального плана	20
3.3.1. Типология территориальных зон	20
3.3.2. Регламенты функционального использования территорий регулирующих зон	21
3.3.2.1. Регламенты функционального использования территорий в производственной зоне	21
3.3.2.2. Регламенты функционального использования территорий в зоне транспортной инфраструктуры	26
3.3.2.3. Регламенты функционального использования территорий в зоне инженерной инфраструктуры	27
3.3.3. Режимы и регламенты Детального плана	27
РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА	31

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект детального планирования «Детальный план свободной экономической зоны «Брест» (производственная восточная зона), район «Аэропорт» (далее – Детальный план и (или) Проект) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» по заказу Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь, на основании п.1, Перечень градостроительных проектов, заказ на разработку которых подлежит размещению в 2023 году (утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь 29.12.2023 № 975), в соответствии с договором от 10.05.2024 №1-ГР/24 на выполнение работ, финансируемых за счет республиканского бюджета.

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

Граница Детального плана установлена в соответствии с п.4 задания на проектирование. Детальный план разработан на часть территории участка №1 (район «Аэропорт») свободной экономической зоны «Брест» общей площадью 225,83 га, прилегающую к автомобильным дорогам М-1/Е 30 и Н-26175 подъезд к д.Бульково от а/д М-1/Е 30, включает в себя территории в границах «красных линий» улицы Магистральная №1 с перспективным подключением к автомобильной дороге Н-26172 подъезд к д.Шебрин от а/д М-1/Е 30.

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

Детальный план состоит из утверждаемой и обосновывающей частей проекта. В составе градостроительного проекта выполнено функциональное зонирование территории в целях регулирования инвестиционных процессов, а также установления градостроительных регламентов использования территории, подлежащих исполнению при последующем проектировании.

Для разработки Детального плана приняты следующие расчетные периоды:

- современное состояние на 01.01.2024;
- первый этап реализации (1 этап) – 2030 год;
- расчетный срок реализации (2 этап) – полное освоение.

Утвержденный Детальный план является основанием для принятия решений при предоставлении земельных участков, разработке градостроительных паспортов земельных участков, а также о назначении земельных сервитутов в соответствии с законодательством.

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

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1.1. Цель и задачи Детального плана

Целью градостроительного проекта является разработка проекта комплексного градостроительного освоения района производственной застройки СЭЗ «Брест» (участок №1, (район «Аэропорт»), обеспечивающего устойчивое функционирование и конкурентоспособное развитие территории в условиях долгосрочного планирования инвестиционных процессов.

Задачами градостроительного проекта являются:

разработка схемы планировки территории участка №1 (район «Аэропорт») свободной экономической зоны «Брест» с определением перспективного функционального зонирования территории;

разработка детального плана восточной производственной зоны с определением планировочной организации и функционального зонирования территории;

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

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

разработка мероприятий по защите окружающей среды территории детального плана;

подготовка предложений по реализации детального плана.

1.2. Стратегия градостроительного развития объекта проектирования в соответствии со схемой планировки территории участка №1 (район «Аэропорт») свободной экономической зоны «Брест»

В составе Проекта, согласно техническому заданию на выполнение работ, разработана схема планировки территории участка №1 (район «Аэропорт») свободной экономической зоны «Брест» (далее – Схема).

Схемой определена стратегия градостроительного развития и перспективное функциональное зонирования территории участка №1 (район «Аэропорт») свободной экономической зоны «Брест» (далее – район «Аэропорт»). В соответствии со Схемой район «Аэропорт» предусмотрен к приоритетному развитию производственной зоны.

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

1.3. Технико-экономическое обоснование

Основной целью градостроительного развития свободной экономической зоны «Брест» участка «Аэропорт» является регулирование инвестиционных процессов на проектируемой территории.

На территории разрабатываемого Детального плана предусмотрена возможность размещения различных производственных объектов, в том числе тепличный комплекс ООО «Тепличный комбинат «Союз». Здесь планируется разместить теплицы по выращиванию томатов и огурцов мощностью более 30 тыс. овощей в год, реализация данного проекта позволит создать порядка 400 – 450 рабочих мест.

Специализация предприятий, которые могут быть размещены в границах Проекта, определяется при последующем проектировании с учетом действующих инвестиционных процессов.

1.4. Архитектурно-планировочная организация и функционирование зонирование территорий

В части развития планировочной структуры в Детальном плане приняты следующие решения:

сохранение существующей планировочной структуры в северо-западной части района «Аэропорт»;

продление улицы №1 в западном направлении до пересечения с местной автодорогой Н-26172 (подъезд к д. Шебрин от а/д М-1/Е 30);

продление улицы №1 в восточном направлении;

формирование новой улицы в южной части район «Аэропорт» (севернее территории существующей подстанции «Аэропорт»), связывающей направления М-1/П 3 подъезд к аэропорту Брест от автомобильной дороги М-1/Е 30 и Н-26175 Подъезд к д. Бульково от а/д М-1/Е 30 Брест (Козловичи) – Минск – граница Российской Федерации (Редьки).

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

сохранение инженерных коридоров подземных коммуникаций и воздушных линий передач;

на первом этапе – формирование территорий производственной зоны восточнее направления М-1/ПЗ подъезд к аэропорту Брест от автомобильной дороги М-1/Е 30, на втором этапе – южнее территории аэропорта «Брест», а также завершение освоения территорий вдоль улицы №1, с учетом высвобождения части территорий из габаритов «красных» линий данной улицы (сокращены на 20 м);

на втором этапе – формирование территорий производственной зоны в южной части территории Детального плана.

1.5. Развитие системы озелененных территорий

Озелененные территории специального назначения.

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

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

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

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

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

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

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

1.6. Развитие транспортной инфраструктуры

Для обслуживания промышленной территории на первом этапе в проекте предлагается:

строительство улиц промышленных и коммунально-складских зон (категория Е): участок ул. № 1 – 0,56 км, ул. № 9 – 0,95 км, ул. № 10 – 1,54 км.

На втором этапе предусмотрено строительство:

магистральные улицы районного значения (категория Б):

участка ул. № 1 – 1,00 км.

К расчетному сроку необходима организация автобусного движения протяженностью 5,98 км.

1.7. Инженерная инфраструктура

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

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры носят рекомендательный характер.

Электроснабжение

Развитие системы электроснабжения территории рассматриваемой в границах градостроительного проекта детального планирования «Детальный план СЭЗ «Брест» (производственная восточная зона) район «Аэропорт» в составе Брестской энергосистемы.

Обеспечение устойчивости системы электроснабжения рассматриваемой территории.

Реконструкция действующей подстанции 110/10 кВ с увеличением трансформаторной мощности и строительство новой подстанции 110/10 кВ. Строительство воздушных линий 110 кВ.

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

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

Газоснабжение

Сохранение действующей системы газоснабжения территории рассматриваемой в границах градостроительного проекта детального планирования «Детальный план СЭЗ «Брест» (производственная восточная зона) район «Аэропорт» от газораспределительной станции (далее – ГРС): «Брест-1».

Развитие системы газоснабжения с реконструкцией (перекладкой) существующих и строительством новых газопроводов высокого давления.

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

Теплоснабжение

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

Связь

Строительство новой кабельной телефонной канализации.

Водоснабжение

Организация централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения на территории детального плана с питанием потребителей от подземного водозабора «Аэропорт» с его реконструкцией.

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

Канализация

Организация централизованной системы водоотведения (канализации) в границах детального плана с отведением хозяйственно-бытовых и производственных сточных вод в централизованную систему водоотведения (канализации) г.Бреста.

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

Строительство канализационных сетей и сооружений.

Санитарная очистка территории

Организация планово-регулярной системы санитарной очистки территории ДП, интегрированной в региональную систему Брестской зоны обслуживания.

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

Дождевая канализация

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

Реконструкция водоотводящей сети.

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

Вертикальная планировка

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

1.8. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды

По охране атмосферного воздуха

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

2. Разработка и утверждение в установленном законодательством Республики Беларусь проектов СЗЗ для предприятий, сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду. Планировочная структура объекта должна быть организована таким образом, чтобы внешняя граница СЗЗ была максимально приближена к границе территории объекта, либо совпадала с ней.

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

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

По охране и рациональному использованию водных ресурсов, охране объектов водоснабжения

1. Проведение инженерно-технических мероприятий, направленных на организацию хозяйственно-бытовой и дождевой канализаций.

По охране и рациональному использованию земельных ресурсов, почв и растительности

1. Застройка площадей залегания полезных ископаемых осуществляется в соответствии с требованиями, изложенными в статье 66 Кодекса Республики Беларусь о недрах от 14.07.2008 N 406-3.

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

3. Проведение комплексного благоустройства промышленной застройки.

4. Проектом строительства предусмотреть снятие, использование и сохранение плодородного слоя почвы.

5. Проведение подсыпки территорий по результатам инженерно-геологических изысканий.

По использованию и утилизации производственных и бытовых отходов

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

По обеспечению безопасности населения от физических факторов воздействия

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

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

1.9. Сельскохозяйственное землепользование

Данные, полученные при проведении кадастровой оценки, позволяют обосновать возможность изъятия территорий из земель сельскохозяйственного назначения для нужд, которые не связаны с ведением сельского хозяйства. Чем благоприятнее показатели оценки земель, тем эффективнее они должны использоваться и тем нежелательнее их отвод под другие нужды, в том числе и строительство.

Качественные характеристики земель сельскохозяйственного назначения были сгруппированы на основе преобразованной шкалы оценки РУП «Проектный институт Белгипрозем».

По данным земельно-информационной системы Республики Беларусь в границах детального плана района промышленной застройки восточной части района свободной экономической зоны «Брест» имеются участки сельскохозяйственных земель с оценкой плодородия. Балльность земель

Качество сельскохозяйственных земель, прилегающих изменяется в пределах от 15 до 43 баллов. Это земли от неблагоприятные для ведения сельского хозяйства менее 21 бала. Ограниченно благоприятные для ведения сельского хозяйства :21 - 27 баллов, среднеблагоприятные и благоприятные 28 – 35 баллов.

Согласно Кодексу Республики Беларусь о земле к землям сельскохозяйственного назначения относятся земельные участки, включающие в себя сельскохозяйственные и иные земли, предоставленные для ведения сельского хозяйства.

По данным земельно-информационной системы Республики Беларусь в границах «Детальный план свободной экономической зоны «Брест» 200,76 га сельскохозяйственных земель с оценкой плодородия. Преобладают средне благоприятные и благоприятные земли для ведения сельского хозяйства.

Проектными решениями детального плана для развития новой инфраструктуры предусмотрено освоение земель сельскохозяйственного назначения общей площадью около 200,76 га под различное функциональное использование территории.

Изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, для целей, не связанных с назначением этих земель, а также о переводе таких земель в иные категории принимаются в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь, в том числе в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь о земле от 23.07.2008 г. № 425-3 (в редакции Закона Республики Беларусь от 18.07.2022 г. № 195-3 «Об изменении кодексов»), Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь 13.01.2023 № 32.

Расчеты ориентировочных размеров потерь сельскохозяйственного производства выполняются на последующих стадиях проектирования инвестиционных объектов в соответствии с установленным законодательством порядком возмещения потерь сельскохозяйственного производства.

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

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

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

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

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

Для повышения устойчивости функционирования территории при угрозе и возникновении ЧС:

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

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

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

По развитию и модернизации системы оповещения

Для оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС произвести:

установку на объектах с массовым пребыванием людей комплекса речевого оповещения для передачи сигналов оповещения и речевой информации на стадии разработки проектной документации;

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

подключение существующих и проектируемых средств оповещения населения с автоматизированной системой централизованного оповещения района проводить по согласованию с органами государственного надзора за

деятельностью по защите населения и территории от ЧС природного и техногенного характера и гражданской обороны.

Мероприятия по противопожарной защите территории.

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов:

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

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

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

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

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

Мероприятия гражданской обороны.

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

определять возможность приспособления существующих инженерных сооружений под сооружения двойного назначения;

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

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

РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

2.1. Транспортное обслуживание

На первом этапе предусмотрено строительство улиц промышленных и коммунально-складских зон (категория Е):

участка ул. № 1 – 0,56 км;

ул. № 9 – 0,95 км;

ул. Проектируемая №4 – 0,41 км;

ул. №10 – 1,54 км.

Предусмотрена организация автобусного движения протяженностью 3,74 км.

2.2. Развитие инженерной инфраструктуры

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры подлежат конкретизации при последующем проектировании:

Электроснабжение

Реконструкция действующей подстанции 110/10 кВ с увеличением трансформаторной мощности. Строительство новой подстанции 110/10 кВ с организацией питания по двум воздушным линиям 110 кВ.

Строительство распределительных пунктов совмещенных с трансформаторными подстанциями (далее – РТП) и трансформаторных подстанций (далее – ТП) напряжением 10/0,4 кВ, распределительных кабельных линий 10 кВ для связи новых РТП и ТП между собой, обеспечение устойчивости системы электроснабжения рассматриваемой территории.

Демонтаж существующих сетей электроснабжения 10 кВ, при необходимости.

Газоснабжение

Развитие системы газоснабжения с реконструкцией (перекладкой) существующих и строительством новых газопроводов высокого давления.

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

Теплоснабжение

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

Связь

Строительство новой кабельной телефонной канализации.

Водоснабжение

Строительство водопроводных сетей питьевого и производственного водоснабжения, при необходимости.

Канализация

Строительство канализационных сетей и сооружений.

Санитарная очистка территории

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

Дождевая канализация

Строительство закрытых сетей дождевой канализации.

Вертикальная планировка

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

2.3. Развитие системы озелененных территорий

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

формирование полосы защитных насаждений вдоль участка автомобильной дороги М-1 с учетом эстетических и технических требований. соблюдения норматива озелененности территорий производственных объектов.

2.4. Охрана окружающей среды

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

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

разработка и утверждение в установленном законодательством Республики Беларусь проектов СЗЗ для предприятий, сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду. Планировочная структура объекта должна быть организована таким образом, чтобы внешняя граница СЗЗ была максимально приближена к границе территории объекта, либо совпадала с ней.

2.4. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.

Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновения ЧС:

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

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

учитывать требования по нормированию расстояний и противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями согласно строительным нормам;

предусмотреть мероприятия по развитию противопожарного водоснабжения;

определять возможность приспособления существующих инженерных сооружений под сооружения двойного назначения;

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

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Градостроительные регламенты являются нормативной сферой управления процессом развития, застройкой и использованием территорий. Графический материал «Детальный план» (19.24-00. ГМ-4) отражает установленные градостроительные регламенты. В свою очередь, регламенты, установленные на стадии детального планирования, конкретизируются при последующем проектировании. Действие градостроительных регламентов распространяется на все участки, расположенные в границах функциональных зон, которые выделены Детальным планом по преимущественному функциональному использованию (более 50 процентов преобладающего вида использования).

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

3.1. Цели регламентов

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

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

3.2. Система регламентов

В Детальном плане установлены следующие градостроительные регламенты:

Регламент функциональный – вид, типы и подтипы функциональных зон;

Регламент строительный – параметры застройки;

Регламент специальный – природоохранные и санитарно-гигиенические, по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Регулирование развития функциональных зон на территории СЭЗ «Брест» район «Аэропорт» основано на учете функциональных, строительных и специальных регламентов, которые отражены в текстовой части и графических материалах проекта.

Регламент функциональный.

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

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

соотношение видов застройки и использования территории;

показатели застроенности и озелененности;

физические параметры элементов застройки.

Функциональные зоны могут быть застраиваемые и не застраиваемые.

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

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

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

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.

3.3. Градостроительные регламенты Детального плана

3.3.1. Типология территориальных зон

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

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

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

Таблица 1. Типология регулирующих зон

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ	
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ			
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ			
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)	Промышленная (П-1)	П-1.1	Промышленная
		П-1.1*	Промышленная (завершение освоения)
		П-1.2	Промышленная
	Коммунальная (П-2)	П-2.1	Коммунально- обслуживающая
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)	Т-1.1	Улиц и дорог
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	Инженерных коридоров (И-1)	И-1.1	Подземных коммуникаций
		И-1.2	Воздушных линий электропередачи
	Головных инженерных сооружений (И-2)	—	

Границы функциональных зон установлены по красным линиям, границам земельных участков, естественным границам природных объектов.

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

Тип зоны определяется интенсивностью использования территории.

Подтип зоны определяются преимущественной специализацией функциональной зоны.

3.3.2. Регламенты функционального использования территорий регулирующих зон

3.3.2.1. Регламенты функционального использования территорий в производственной зоне

Регламент функциональный.

В границах Детального плана производственная зона (П) подразделяется на следующие типы и подтипы (Таблица 2).

Таблица 2. Типы и подтипы производственной зоны

Производственная зона		
П-1	Промышленная	
	П-1.1	Промышленная
	П-1.1*	Промышленная (завершение освоения)
	П-1.2	Промышленная
П-2	Коммунальная	
	П-2.1	Коммунально-обслуживающая

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

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

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

промышленные предприятия всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности;

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

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

объекты специального назначения;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

улицы и проезды;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

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

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

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

промышленные предприятия;

продовольственные и непродовольственные специализированные склады;

предприятия коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения;

предприятия оптовой и мелкооптовой торговли;

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

места постоянного хранения и обслуживания автотранспорта;

объекты сопутствующего обслуживания;

объекты специального назначения;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

объекты транспортной инфраструктуры;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

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

Перечень объектов, разрешенных и запрещенных к размещению на территориях производственной зоны приведен в Таблица 3. Перечень объектов, разрешенных и запрещенных к размещению на территориях производственной зоны. приведен в Таблица 3.

Таблица 3. Перечень объектов, разрешенных и запрещенных к размещению на территориях производственной зоны.

Территории для размещения	П-1		П-2
	П-1.1 П-1.1*	П-1.2	П-2.1
Основные объекты*:			
Объекты сельского, лесного и рыбного хозяйства	З	З	З
Горнодобывающая промышленность	З	З	З
Обрабатывающая промышленность, в том числе:			
производство продуктов питания, напитков и табачных изделий	О	О	В
производство текстильных изделий, одежды, изделий из кожи и меха	О	О	В
производство изделий из дерева и бумаги; полиграфическая деятельность и тиражирование записанных носителей информации	О	О	В
производство химических продуктов	О	В	З

Территории для размещения	П-1		П-2
	П-1.1 П-1.1*	П-1.2	П-2.1
производство основных фармацевтических продуктов и фармацевтических препаратов	О	О	В
производство электрооборудования	О	О	В
производство прочих готовых изделий; ремонт, монтаж машин и оборудования	О	О	В
Объекты снабжения электроэнергией, газом, паром, горячей водой и кондиционированным воздухом	О	О	В
Объекты водоснабжения;	О	О	В
Объекты сбора, обработка и удаление отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	не регламентируется		
Объекты строительства	не регламентируется		
Объекты оптовой и розничной торговли; ремонт автомобилей и мотоциклов	О	О	В
Объекты транспортной деятельности, складирования, почтовой и курьерской деятельности	не регламентируется		
Услуги по временному проживанию и питанию	не регламентируется		
объекты информации и связи, в том числе:			
издательская деятельность, деятельность в сфере аудио- и видеозаписи, воспроизведения и вещания	В	В	В
деятельность в области телекоммуникаций	В	В	В
информационные технологии и деятельность в области информационного обслуживания	В	В	В
Объекты финансовой и страховой деятельности	не регламентируется		
Объекты по операциям с недвижимым имуществом	не регламентируется		
Объекты профессиональной, научной и технической деятельности	не регламентируется		
Деятельность в сфере административных и вспомогательных услуг	В	В	В
Объекты государственного управления	З	З	З
Объекты образования	В	В	З

Территории для размещения	П-1		П-2
	П-1.1 П-1.1*	П-1.2	П-2.1
Объекты здравоохранения и социальных услуг	З	З	З
Объекты творчества, спорта, развлечения и отдыха	З	З	З
Объекты предоставления прочих видов услуг	не регламентируется		
Деятельность частных домашних хозяйств, нанимающих домашнюю прислугу и производящих товары и услуги для собственного потребления	не регламентируется		
Деятельность экстерриториальных организаций и органов	не регламентируется		
Дополнительные объекты:			
Склады, базы	О	О	О
Пожарные депо	О	О	О
Жилая усадебная застройка	З	З	З
Жилая многоквартирная застройка	З	З	З
Общежития	В	В	В
Гостиницы	В	В	В
Озеленение специального и (или) ограниченного пользования	О	О	О
Места временного и постоянного хранения автомобилей	О	О	О
Инженерная инфраструктура	О	О	О
Места погребения	З	З	З

Примечание:

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

Режимы размещения:

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

Параметры застройки и использования территории.

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

Норматив уровня озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с СН 3.01.01-2020 «Генеральные планы

промышленных и сельскохозяйственных предприятий» с учетом требований ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.

Для территорий производственной зоны необходимо:

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

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

внедрение экологически чистых, ресурсо- и энергосберегающих технологий.

3.3.2.2. Регламенты функционального использования территорий в зоне транспортной инфраструктуры

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

В Детальном плане зона транспортной инфраструктуры (Т) подразделяется в соответствии с Таблица 4.

Таблица 4. Типы и подтипы зоны транспортной инфраструктуры

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

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

Улицы представляют собой территории в границах красных линий, предназначенная для движения транспортных средств и пешеходов, обслуживания участников дорожного движения, а также размещения элементов благоустройства и прокладки инженерных сетей. Дальнейшее проектирование и реализация проектных решений уличной сети должна осуществляться в соответствии с графическим материалом 14.24-00. ГМ-6

«Разбивочный план красных линий». Вдоль красных линий Детальным планом установлены линии регулирования застройки.

Проезды является вспомогательными элементами уличной сети, обеспечивают транспортное обслуживание застройки на прилегающих к улицам территориях, не ограничиваются красными линиями и являются элементом застройки. Конфигурация проездов и их расположение в

планировочной структуре объекта проектирования уточняются при последующем проектировании.

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

3.3.2.3. Регламенты функционального использования территорий в зоне инженерной инфраструктуры

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

В соответствии с проектными решениями зона инженерной инфраструктуры (И) включает в себя зоны инженерных коридоров (И-1) и головных инженерных сооружений (И-2), в Детальном плане зона инженерной инфраструктуры (И) подразделяется в соответствии с Таблица 5.

Таблица 5. Типы и подтипы зоны инженерной инфраструктуры

Зона инженерной инфраструктуры		
И-1	Инженерных коридоров	
	И-1.1	Подземных коммуникаций
	И-1.2	Воздушных линий электропередачи
И-2	Головных инженерных сооружений	

Территории, определенные под инженерные коммуникации, должны составлять, как правило, не менее 70% всей территории функциональной зоны, конфигурация и точное размещение инженерных коммуникаций может быть уточнено при последующем проектировании.

3.3.3. Режимы и регламенты Детального плана

Таблица 6. Режимы и регламенты Детального плана, установленные на всю территорию проектирования.

1. Современное состояние		
1.1	Площадь территории	223,79 га
1.2	Градостроительное освоение	застроенные и свободные от застройки территории
2. Перспективное развитие		
Специальные регламенты		
2.1	По предупреждению чрезвычайных ситуаций	
	Регламент «По предупреждению чрезвычайных ситуаций (далее – регламент) направлен на максимально возможное уменьшение риска	

	<p>возникновения чрезвычайных ситуаций, сохранение здоровья людей, снижение размеров вреда, причиненного окружающей среде, и материального ущерба в случае возникновения чрезвычайных ситуаций.</p> <p>Регламент разработаны с учетом требований строительных норм и нормативных правовых актов в области защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, пожарной, промышленной, ядерной и радиационной безопасности и гражданской обороны.</p> <p>Регламент определяется с учетом возникновения возможных чрезвычайных ситуаций, наличием сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций на проектируемой территории. Требования регламента распространяется на размещение объектов и функциональное зонирование и на обеспечение противопожарной защиты территории (Таблица 7).</p>	
2.2	Инфраструктурный регламент	
	Транспортная инфраструктура	сущ. расчетный срок
	Протяженность уличной сети, в том числе по категориям улиц:	
	Протяженность уличной сети, всего км в том числе:	2,21 6,26
	магистральных улиц районного значения категории Б, км	2,21 3,21
	улиц промышленных и коммунально-складских зон категории Е	– 3,05
	Потребность в автомобильных стоянках/парковках, машино-мест	– –
	Потребность в автомобильных парковках для объектов общественного назначения, машино-мест	– –
	Инженерная инфраструктура	сущ. расчетный срок
	Суммарная электрическая нагрузка, МВт	– 89,58
	Суммарное теплоспо потребление, МВт	– 94,0
	Суммарное газопотребление, млн. м. куб./год	– 99,5
	Количество номеров (портов) телефонной связи, тыс. номеров (портов)	– 4,96
	Общее водопотребление, тыс. м. куб./сутки	– 5,91
	Объем сточных вод, тыс. м. куб./сутки	– 5,36
	Территория, требующая инженерной подготовки, га	– –
	Количество твердых коммунальных отходов, тыс.т./год	– 0,15
2.3	Экологический регламент	
	Соблюдение требований по установлению размеров СЗЗ при размещении и проектировании производственных объектов.	

Озеленение санитарно-защитных зон, санитарных разрывов в соответствии с действующими санитарными нормами и правилами.	
Функциональный регламент	
типы зон:	П-1, И-1, И-2, Т-1
подтипы зон:	П-1.1, П-1.1*, П-1.2, И-1.1, И-1.2
этапы освоения	сущ., 1 этап, 2 этап (расчетный срок) см. чертеж 14.24-00. ГМ-4 «Детальный план»
Регулируемые зоны:	не установлены
Строительный регламент	
границы застройки	см. чертеж 14.24-00. ГМ-4 «Детальный план»
линии регулирования застройки*	6 м от «красных линий»
этажность застройки	до 25 этажей
коэффициент застройки	не устанавливается
коэффициент плотности застройки	
Дополнительные требования	
для зоны П-1.2	При размещении объектов в границах функциональной зоны П-1.2 обеспечить соблюдение требований Закона Республики Беларусь от 24.06.1999 № 271-З «О питьевом водоснабжении» в части соблюдения режима хозяйственной и иной деятельности в зонах санитарной охраны поверхностных источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения
по архитектурно-пространственному решению	формирование выразительного «производственного» силуэта вдоль а/д М-1/Е 30 Брест (Козловичи) – Минск – граница Российской Федерации (Редьки)
* Расстояние между линиями регулирования застройки и красными линиями для проектируемой застройки принимается не менее 6 м. Допускается уменьшение указанных расстояний при соответствующем технико-экономическом обосновании.	

Таблица 7. Регламент по предупреждению чрезвычайных ситуаций

Требования регламента	Требования НПА, ГНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию		
планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом дислокацией существующих подразделений по чрезвычайных ситуаций и вновь проектируемых пожарных депо в пределах зоны обслуживания, и обеспеченности	п. 4.3.8. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»	Зона обслуживания подразделений по ЧС – 8,0 км

Требования регламента	Требования НПА,ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
их пожарной аварийно-спасательной техникой		
при строительстве высоту зданий определять с учетом дислокации подразделений по чрезвычайным ситуациям и их оснащением и техническими характеристиками специальной пожарной аварийно-спасательной техникой для спасения людей с высот (пожарные автолестница, автоподъемник)	п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»	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 имеется специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот, — не более высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или автоподъемника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического.
Требования по обеспечению противопожарной защиты		
учитывать требования по нормированию расстояний от зданий, до границ участков разработки или открытого залегания торфа	СН 2.02.05 – 2020 «Противопожарная защита зданий и сооружений»	Согласно требованиям п. 9.2.15 СН 2.02.05 – 2020
учитывать требования по наличию противопожарного водоснабжения проектируемой территории с нормируемым расходом воды, устройством подъездов к его источникам	(п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009).	Согласно требованиям СН 2.02.02- 2019 «Противопожарное водоснабжения»

**РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ
ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА**

Таблица 8. Основные технико-экономические показатели Детального плана

Показатели	Единица измерения	Соврем. состояние на 01.01.2024	По детальному плану	
			первый этап (2030 г.)	второй этап (полное освоение)
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения, в том числе:	тыс. чел.	–	–	–
Плотность населения	чел./га	–	–	–
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории в границах детального планирования	га/%	223,79/ 100,00	223,79/ 100,00	223,79/ 100,00
Площадь территорий отдельных функциональных зон:				
Производственная, в том числе:	га/%	1,0/ 0,45	116,36/ 52,00	166,38/ 74,35
промышленная	га/%	–	115,36/ 51,55	165,38/ 73,90
коммунальная	га/%	1,0/ 0,45	1,0 / 0,45	1,0 / 0,45
Транспортной инфраструктуры	га/%	16,59/ 7,41	24,92/ 11,14	26,89/ 12,02
Инженерной инфраструктуры	га/%	0,7/ 0,31	32,14/ 14,36	32,14/ 14,36
Сельскохозяйственная	га/%	200,76/ 89,71	49,59/ 22,16	–
Лесохозяйственная	га/%	0,36/ 0,16	0,36/ 0,16	–
Прочие территории, в том числе	га/%	4,38/ 1,96	0,42/ 0,19	0,42/ 0,19
водные поверхности	га/%	0,42/ 0,19	0,42/ 0,19	0,42/ 0,19
прочие	га/%	3,96/ 1,77	–	–
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОН				
Общее количество жилищного фонда (усадебного)	квартир (домов)/ тыс. кв. м	–	–	–
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	кв. м./чел.	–	–	–
Прирост жилищного фонда	тыс. квартир/ тыс. кв. м	–	–	–
Средняя плотность жилищного фонда	ед./га кв. м/га	–	–	–

Показатели	Единица измерения	Соврем. состояние на 01.01.2024	По детальному плану	
			первый этап (2030 г.)	второй этап (полное освоение)
Жилищный фонд, подлежащий замене (сносу)	ед. квартир (домов) / тыс. кв. м. общ. пл.	–	–	–
4. ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗАСТРОЙКА				
Общая площадь производственной застройки*	тыс.кв.м.	0,1	700,0	1000,0
Численность работающих*	чел.	–	450	1000
5. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	мест	–	–	–
	мест/ тыс. жит.	–	–	–
Учреждения общего среднего образования	мест	–	–	–
	мест/ тыс. жит.	–	–	–
Открытые спортивные сооружения	га	–	–	–
	га/ тыс. жителей	–	–	–
Крытые спортивные сооружения	кв.м.	–	–	–
	кв.м./ тыс. жителей	–	–	–
Учреждения культуры	мест	–	–	–
	мест/ тыс. жит.	–	–	–
Библиотеки	тыс.ед. хранен.	–	–	–
	тыс.ед. хран./ тыс.жит.	–	–	–
Кинотеатры	мест	–	–	–
	мест/ тыс.жит.	–	–	–

Показатели	Единица измерения	Соврем. состояние на 01.01.2024	По детальному плану	
			первый этап (2030 г.)	второй этап (полное освоение)
Поликлиники	пос./см.	–	–	–
	пос. см./тыс.жит.	–	–	–
Торговые объекты	кв. м. торг. пл.	–	–	–
	м. кв./тыс. жит.	–	–	–
Объекты общественного питания	мест	–	–	–
	мест/тыс. жит.	–	–	–
Объекты почтовой связи	об-т	–	–	–
	об-т/тыс.жит	–	–	–
6. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети, в том числе	км	2,21	5,26	6,26
магистральных улиц районного значения Б	км	2,21	2,21	3,21
улиц промышленных и коммунально-складских зон Е	км	–	3,05	3,05
Автомобильные стоянки, парковки	машино-мест	–	–	–
Автомобильные парковки для объектов общественного назначения	машино-мест	–	–	–
7. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	–	74,57	89,58
Суммарное теплотребление	МВт	–	76,7	94,0
Суммарное газопотребление	млн. м. куб./год	–	85,4	99,5
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	–	3,46	4,96
Общее водопотребление	тыс. м. куб./сутки	–	4,76	5,91

Показатели	Единица измерения	Соврем. состояние на 01.01.2024	По детальному плану	
			первый этап (2030 г.)	второй этап (полное освоение)
Объем сточных вод	тыс. м. куб./сутки	–	4,48	5,36
Территория, требующая инженерной подготовки	га	–	–	–
Количество твердых коммунальных отходов	тыс.т./год	–	0,10	0,15
8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ГО И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС				
Средства оповещения	ед.	–	–	–
Пожарные депо	ед.	–	–	–
9. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Озелененность территории	%	7,20	21,37	28,13
Обеспеченность озелененными территориями общего пользования в границах проектирования	м ² /чел.	–	–	–
Площадь санитарно-защитных зон	га	34,13	223,3	223,3
Площадь ООПТ и их зон охраны	га	–	–	–
10. ОХРАНА СРЕДЫ МАТЕРИАЛЬНЫХ НЕДВИЖИМЫХ МАТЕРИАЛЬНЫХ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫХ ЦЕННОСТЕЙ				
Площадь охранных зон	га	–	–	–
Площадь зоны регулируемой застройки	га	–	–	–
Площадь зоны охраны ландшафта историко-культурной ценности	га	–	–	–
Площадь зоны охраны культурного пласта (слоя) историко-культурной ценности	га	–	–	–
* Общая площадь производственной застройки и численность работающих даны ориентировочно (рассчитаны по аналоговым объектам) и подлежат уточнению при последующем проектировании по факту размещения конкретных объектов.				