

Пояснительная записка для общественных обсуждений

Содержание

- Общая часть
- Сопоставительная таблица
изменения технико-экономических показателей проектной документации
- Сопоставительная таблица
изменений основных проектных решений
- 1. Характеристика проектируемой территории
 - 1.1. Описание современного функционального использования территории
 - 1.2. Анализ социально-экономической и демографической ситуации (для застроенных территорий)
 - 1.3. Решения действующего генерального плана, которые определяют характер функционального использования, планировочной организации и застройки проектируемой территории
 - 1.4. Оценка физического и морального состояния основных фондов, объектов существующей инженерной, транспортной инфраструктуры, озеленения и благоустройства
 - 1.5. Информация об инженерно-геологических условиях и районировании для строительства со ссылкой на выполненные ранее проекты
 - 1.6. Описание существующего состояния окружающей среды и планировочных решений
- 2. Обоснование проектных решений по использованию территории, её инженерному и транспортному обеспечению
 - 2.1. Показатели перспективной численности населения
 - 2.2. Расчёты жилищного фонда по типам застроек и их плотности
 - 2.3. Предложения по размещению и расчёты вместимости объектов социальной инфраструктуры
 - 2.4. Принципы и приёмы градостроительной композиции.
Архитектурно-планировочная организация и функциональное зонирование территории
- 3. Технико-экономические показатели (по объекту, т. ч. по этапам)

Общая часть

Корректировка (внесение изменений № 1) градостроительного проекта детального планирования: «Детальный план территории в районе ул. Первомайская (западная часть) – объездная дорога перед д. Костюки в г. Любани Минской области» выполнена ОАО «Белкомкомплекспроект» во исполнение договора от 20.05.2020 г. № 140/18к, заключённого с Любанским районным исполнительным комитетом.

Корректировкой (внесение изменений) детального плана предусмотрено изменение этажности многоквартирных жилых домов № 3 и № 4 с пятиэтажных на девятиэтажные на территории жилой застройки ИООО «Славкалий» и как следствие, пересмотрены расчёты жилищного фонда, общественных объектов социально-гарантированного обслуживания населения, инженерно-транспортной инфраструктуры, охраны окружающей среды и санитарных требований, мероприятий по ГО и ЧС, перепланировка остальной части детального плана с учётом увеличения парковочных мест и т. д., изменение красных линий и линий регулирования застройки.

В связи с увеличением парковочных мест изменилась (увеличилась) площадь жилой застройки ИООО «Славкалий». Учитывая то, что парковочные места и построенные котельная и трансформаторная подстанция (ТП) по архитектурному проекту застройки ИООО «Славкалий» разработанному ИПУП «Союзнефтехимпроект» (шифр проекта № 60577-00, заключение госстройэкспертизы № 2470-70/18 от 14.12.2018 г.) оказались на подрабатываемой территории (за границами охранного целика), необходимо выполнить его корректировку с учётом горно-геологического обоснования (исходные данные для проектирования дополнительно запрашивать у ИООО «Славкалий») и, при необходимости, выполнить реконструкцию фундаментов построенных котельной и ТП. Границы охранного целика ИООО «Славкалий» показаны на графических материалах детального плана.

Согласно решению Миноблисполкома № 79 от 04.02.2019 г. «Об утверждении перечня градостроительной документации по Минской области, подлежащей разработке в 2019 г. за счёт областного бюджета», в настоящее время выполняется корректировка генерального плана г. Любань, в котором будут учтены новые (откорректированные) решения детального плана.

Источник финансирования разработки проекта – средства ИООО «Славкалий».

В основу корректировки детального плана положены следующие документы:

- задание на корректировку, утверждённое председателем Любанского РИК;
- обновлённые исходно-разрешительные документы, предоставленные заказчиком;

Проектирование выполнялось с учётом требований:

- ТКП 45-3.01-284-2014 (02250). «Градостроительство. Градостроительный проект детального планирования. Состав и порядок разработки»;
- ТКП 45-3.01-116-2008 (02250). «Градостроительство. Населенные пункты. Нормы планировки и застройки»;
- ТКП 45-3.01-117-2008* (02250). «Градостроительство. Районы усадебного жилищного строительства. Нормы планировки и застройки»;
- ТКП 45-3.03.227-2010* (02250). «Улицы населенных пунктов. Строительные нормы проектирования»;
- ТКП 45-3.01-286-2014 (02250). «Градостроительный проект общего планирования. Генеральный план населенных пунктов. Состав и порядок разработки»;
- ТКП 45-4.01-320-2018 (33020). «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- ТКП 45-4.01-321-2018 (33020). «Канализация. Наружные сети и сооружения»;
- ТКП 45-2.02-315-2018 (33020) «Пожарная безопасность зданий и сооружений»;
- ТКП 45-2.02-316-2018* (33020) «Противопожарное водоснабжение. Строительные нормы проектирования»;
- ТКП 369-2012 (02300). «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» в градостроительных проектах и проектной документации на строительство.

Исходная информация при корректировке ПДП учитывалась по состоянию на 01.01.2020 г.

Согласно заданию на проектирование, проект детального плана разработан с выделением этапов освоения территории. Первым этапом, на период реализации проектных решений до 2025 года, предусмотрена реализация решений инженерной и транспортной инфраструктур, многоквартирной застройки и объектов общественного назначения, вторым этапом (расчетный срок) до 2035 года – реализация решений по индивидуальной жилой застройке.

Детальный план определяет размещение структурно-планировочных элементов и параметры их планируемого развития, а также устанавливает градостроительные требования к застройке территорий, определяет мероприятия по охране окружающей среды, инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Территория представлена землями сельскохозяйственного назначения СПК «Талица-Агро», расположенными в городской черте и городскими землями и ограничена в южном направлении продолжением магистральной улицы Первомайской, в западном направлении проектируемым транспортным коридором с однопутной железнодорожной веткой, в северном направлении охранными зонами существующих артезианских скважин городского водозабора, с восточной стороны существующими и проектируемыми улицами Молодежная, Аэродромная и Поселковая.

Площадь детального плана в указанных границах составляет 38,9 га.

В соответствии с «Кодексом Республики Беларусь о земле» включение земель в городскую черту не прекращает права пользования ими прежними землепользователями до изъятия этих земель для застройки или других городских нужд. Убытки и потери сельскохозяйственного производства при изъятии земель возмещаются в соответствии с законодательством при отводе каждого изымаемого участка.

Заказчику проекта до начала работ по освоению территории необходимо перевести земли сельскохозяйственного назначения, расположенные в черте города, в городские земли в соответствии с законодательством и генеральным планом города.

Генеральным планом города предусмотрено изменение границ города, в том числе и на территории детального плана.

Изменение границы города осуществляется на основании решения Президента Республики Беларусь или областного Совета депутатов.

Материалы утверждённого детального плана являются основанием для принятия решений о предоставлении земельных участков и разработки градостроительных паспортов земельных участков, а также о назначении земельных сервитутов, его решения учитывают при разработке предпроектной документации и используются для подготовки заданий на разработку проектов строительства, а также являются основанием для обоснования изменения границы города.

Согласно п. 1.8 Указа Президента республики Беларусь от 7 февраля 2006 г. № 72, с 1 июля 2007 г. не допускается предоставление инвесторам, застройщикам земельных участков для строительства жилых домов при отсутствии необходимой для возведения этих домов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Учитывая то, что территория детального плана в основном расположена за границами охранного целика ИООО «Славкалий», потенциальным Заказчикам при разработке проектов на строительство объектов за его границами, необходимо разрабатывать горно-геологические обоснования (исходные данные для проектирования дополнительно запрашивать у ИООО «Славкалий»). Границы охранного целика ИООО «Славкалий» показаны на графических материалах детального плана.

**Сопоставительная таблица
изменения технико-экономических показателей проектной документации**

№ 140/18к - «Детальный план территории в районе ул. Первомайская (западная часть) – объездная дорога перед д. Костюки в г. Любани Минской области»

Наименование технико-экономических показателей	Ед. измер.	По ранее утвержденной проектной документации	По проектной документации с внесенными изменениями	Примечание
1	2	3	4	5
Численность населения в т.ч. • усадебной застройке • многоквартирной застройке	чел.	3056 516 2540	3065 500 2565	
Плотность населения в • усадебной застройке • многоквартирной среднеэтажной застройке • многоквартирной многоэтажной	чел/га	39 210 -	40 222 247	
Площадь жилой территории • многоквартирной среднеэтажной застройки • многоквартирной многоэтажной застройки • усадебной застройки (0,9-0,11 га)	га	9,7 - 13,0	8,185 3,035 12,5	
Площадь территорий школьных и дошкольных учреждений	га	2,55	2,88	
Площадь территории инженерно- транспортной инфраструктуры в красных линиях	га	11,25	11,57	
Площадь территории хранения автомобильного транспорта	га	-	0,73	
Площадь территории общественного центра	га	0,92	-	

Площадь территории инженерно-технического и коммунального назначения	га	1,23	-	
Общее количество жилищного фонда, в т. ч.:	тыс. м ²	78,965	91,98	
• усадебного		15,48	15,00	
• многоквартирного среднеэтажного		63,485	54,43	
• многоквартирного многоэтажного		-	22,55	
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м ² /чел			
• усадебного		30	30	
• многоквартирного		25	30	
Прирост жилищного фонда	шт.			
• земельных участков		129	125	
• квартир		1110	1238	
Средняя плотность жилищного фонда в т. ч.:	м ² /га			
• усадебного		1159	1200	
• многоквартирного среднеэтажного		5243	6650	
• многоквартирного многоэтажного		-	7430	
Социальная инфраструктура: -предприятия торговли	м ² торг.пл	825	828	
Автомобильные парковки	м/мест	1135	1240	

	Главный инженер проекта Палёный В. Л.	подпись
	Главный архитектор проекта Касперович Л. И.	подпись
Согласовано:	Заказчик	подпись
	Генеральный подрядчик (подрядчик)*	подпись

* Для случая, когда объект начат строительством.

Сопоставительная таблица
изменений основных проектных решений

№ 140/18к «Детальный план территории в районе ул. Первомайская (западная часть) – объездная дорога перед д. Костюки в г. Любани Минской области»

№ п/п	Перечень проектных решений, принятых до внесения изменений в проектную документацию	Новые проектные решения после внесения изменений в проектную документацию	Обоснование внесенных изменений и дополнений (№ листов графической части архитектурного, строительного проекта с внесенными изменениями, наименование ТНПА, ТУ, других документов, на основании которых внесены изменения)
1	2	3	4
1	<p>В соответствии с заданием на проектирование, при разработке детального плана, в него были включены планировочные решения архитектурного проекта застройки (разработчик ИПУП «Союзнефтехимпроект», шифр проекта № 60577-00, заказчик ИООО «Славкалий», заключение госстройэкспертизы № 2470-70/18 от 14.12.2018 г.), в котором жилые дома № 3 и № 4 по ГП, были предусмотрены высотой в пять этажей.</p>	<p>В соответствии с заданием на корректировку (внесение изменений) детального плана, предусмотрено изменение этажности многоквартирных жилых домов № 3 и № 4 с пятиэтажных на девятиэтажные.</p>	<p>В связи с изменением этажности домов, пересмотрены расчёты жилищного фонда, общественных объектов социально-гарантированного обслуживания населения, инженерно-транспортной инфраструктуры, охраны окружающей среды и санитарных требований, мероприятий по ГО и ЧС, перепланировка остальной части детального плана с учётом увеличения парковочных мест, изменение красных линий и линий регулирования застройки, в результате чего изменились основные технико-экономические показатели.</p> <p>В связи с увеличением парковочных мест, изменилась (увеличилась) площадь жилой застройки ИООО «Славкалий». Учитывая то, что парковочные места и построенные котельная и трансформаторная подстанция (ТП) по архитектурному проекту застройки ИООО «Славкалий» разработанному ИПУП «Союзнефтехимпроект» (шифр проекта № 60577-00, заключение госстройэкспертизы № 2470-70/18 от 14.12.2018 г.) оказались на подрабатываемой территории (за границами охранного целика), разработчику проекта, при необходимости, требуется выполнить его корректировку с учётом горно-геологического обоснования (исходные данные для проектирования дополнительно запросить у ИООО «Славкалий») и, при необходимости, выполнить реконструкцию фундаментов построенных котельной и ТП. Границы охранного целика ИООО «Славкалий» показаны на графических материалах детального плана.</p> <p>Вышеперечисленные изменения разработаны на новых графических материалах, взамен ранее разработанных.</p>

	Главный инженер проекта Палёный В. Л.	подпись
	Главный архитектор проекта Касперович Л. И.	подпись

1. Характеристика проектируемой территории

1.1. Описание современного функционального использования территории

Территория детального плана представлена землями КСХУП «Талица-Агро» сельскохозяйственного назначения (15,3 га), землями ИООО "Славкалий" для строительства жилых зданий №№ 1-4, котельной, трансформаторной подстанции и инженерно-транспортной инфраструктуры по объекту «Строительство горно-обогатительного комплекса мощностью от 1,1 до 2,0 млн. тонн хлорида калия в год на сырьевой базе Нежинского (восточная часть) участка Старобинского месторождения калийных солей» (4,75 га согласно госакта на землю) и землями г. Любань и ограничена в южном направлении магистральной улицей Первомайской, в западном направлении проектируемым транспортным коридором с однопутной железнодорожной веткой, в северном направлении охранными зонами существующих артезианских скважин городского водозабора и существующим жилым частным сектором, с восточной стороны существующей улицей Молодёжная.

Площадь территории в указанных границах составляет 38,9 га.

В соответствии с «Кодексом Республики Беларусь о земле» включение земель в городскую черту не прекращает права пользования ими прежними землепользователями до изъятия этих земель для застройки или других городских нужд. Убытки и потери сельскохозяйственного производства при изъятии земель возмещаются в соответствии с законодательством при отводе каждого изымаемого участка.

Изменение границы города на основании решений генплана, осуществляется на основании решения Президента Республики Беларусь или областного Совета депутатов.

1.2. Анализ социально-экономической и демографической ситуации (для застроенных территорий)

Застроенных территорий в пределах границ детального плана не имеется за исключением объектов, строительство которых в настоящее время ведётся по архитектурному проекту застройки ИООО «Славкалий», планировочные решения которого, в соответствии с заданием на проектирование, включены в детальный план.

Размещение данного объекта предусмотрено инвестиционным договором, заключённым между Республикой Беларусь и компанией Соединённого королевства Великобритании и Северной Ирландии и зарегистрированным в Государственном реестре инвестиционных договоров от 05.10.2011 г. № ИД-828. Архитектурный проект застройки разработан ИПУП «Союзнефтехимпроект» (шифр проекта № 60577-00, заказчик ИООО «Славкалий», заключение госстройэкспертизы № 2470-70/18 от 14.12.2018 г.).

1.3. Решения действующего генерального плана, которые определяют характер функционального использования, планировочной организации и застройки проектируемой территории

Согласно генплана г. Любани, территория детального плана расположена во втором расчётно-планировочном районе и относится к 1-му этапу реализации проектных решений.

В настоящее время ведётся корректировка генерального плана.

Архитектурно-планировочная структура намеченного генпланом г. Любань жилого образования трактуется как продолжение в западном направлении дальнейшего развития традиционной для исторически сложившегося города прямоугольной градостроительной системы улиц и кварталов средне-этажной (4-5 этажей) и усадебной жилой застройки. Многоквартирные жилые здания формируют застройку вдоль магистральной улицы Первомайской, которая связывает проектируемые жилые кварталы с центральной частью города, где расположены административно-деловые учреждения и объекты сферы социального обслуживания. Принятая генпланом города градостроительная стратегия дальнейшего развития города в западном направлении легла в основу разработки настоящего градостроительного проекта детального планирования.

1.4. Оценка физического и морального состояния основных фондов, объектов существующей инженерной, транспортной инфраструктуры, озеленения и благоустройства

Вдоль западного продолжения улицы Первомайской проходит газопровод высокого давления РУП «Солигорскмежрайгаз», который через газораспределительную подстанцию и газопроводные сети снабжает газом потребителей г. Любань. Данный газопровод и ГРП учтены в решениях детального плана, как сохраняемые существующие объекты.

1.5. Информация об инженерно-геологических условиях и районировании для строительства

Согласно генплана г. Любани, в геоморфологическом отношении проектируемая территория представляет собой пологоволнистую водно-ледниковую равнину с отметками поверхности 138-143 м с уклонами 2-3 %, которые обеспечивают поверхностный сток в гидрографическую сеть, представленную мелиоративными каналами.

В составе геоморфологических пород встречаются: почвенно-растительный слой, насыпные грунты, пески мелкие и разнородные с включением гравия, моренные супеси и суглинки с включением гравия и гальки с прослойками песков.

Условное расчетное давление 2,5-3,5 кг/см².

Гидрологические условия определяют подземные воды на глубине 2,5 и более метров – вне зоны заложения фундаментов.

Проектируемая территория по инженерно-геологическим условиям относится к I инженерно-строительному району – благоприятному для строительства.

1.6. Описание существующего состояния окружающей среды и планировочных ограничений

Экологических и санитарно-эпидемиологических негативных проявлений в окружающей среде, согласно генерального плана г Любань и исходным данным, не установлено.

Проектируемый объект расположен вне пределов прибрежных полос и водоохранных зон поверхностных водных объектов.

Территория проектируемой усадебной застройки в северной части объекта, частично находится в границе 3-го пояса санитарной охраны действующего водозабора, что предопределяет соблюдение нормативных требований при проектировании и строительстве в зоне усадебной жилой застройки сетей и сооружений бытовой канализации.

Территория ПДП не попадает в зоны возможных разрушений, возможного опасного (сильного) радиоактивного (загрязнения), возможного опасного химического заражения, возможного катастрофического затопления.

Территория не подвержена риску возникновения торфяных пожаров.

Скотомогильников, пунктов хранения неприродных пестицидов, полигонов твёрдых коммунальных отходов нет.

Современное состояние окружающей среды благоприятное для размещения и строительства комплексов жилых и общественных зданий.

Планировочные ограничения отсутствуют за исключением технической 10-метровой полосы в обе стороны вдоль стальной трубы газопровода высокого давления. Планировочные ограничения дополняются проектируемыми объектами.

Особо охраняемые территории, охраняемые природные комплексы и объекты, историко-культурные ценности в радиусе 2-х км от проектируемого объекта отсутствуют.

2. Обоснование проектных решений по использованию территории, её инженерному и транспортному обеспечению

2.1. Показатели перспективной численности населения

Численность населения проектируемых жилых образований рассчитана исходя из объемов проектируемого жилищного фонда – многоквартирного и многоквартирного усадебного, и нормативов усредненной обеспеченности общей площадью жилых помещений 30 м² на одного человека. Расчетная численность населения проектируемых жилых образований составляет 3065 человек, в т. ч. в частном секторе 500 человек (4х125).

Площадь территории усадебной застройки, с участками по 0,9-0,11 га, составляет 12,5 га. Площадь территории многоквартирной среднеэтажной застройки составляет 8,185 га в том числе по архитектурному проекту застройки ИООО «Славкалий» 1.54 га. Площадь территории многоквартирной многоэтажной застройки составляет 3,035 га

Плотность населения составит в усадебной застройке $\frac{500}{12,5}=40$ чел/га;
в многоквартирной средне-этажной $\frac{1814}{8,185}=222$ чел/га; в том числе в многоквартирной среднеэтажной по архитектурному проекту застройки ИООО «Славкалий» $\frac{368}{1,54}=239$ чел/га; в многоквартирной многоэтажной $\frac{751}{3,035}=247$ чел/га

Демографическая ситуация в г. Любань, как в других, исторически сложившихся, малых городах Республики, характеризуется процессом увеличения доли лиц пожилого возраста, что снижает потенциал воспроизводства населения.

Преодоление кризисного состояния демографического развития прогнозируется через эффективное влияние государства на формирование репродуктивных установок, модели семьи и институты социально-гарантированной поддержки.

С учётом прогноза роста численности населения в генеральном плане города, улучшения его половозрелой структуры, роста уровня занятости трудоспособной группы населения в связи с освоением V калийного комбината и опыта заселения жилых комплексов-новостроек, где удельный показатель численности лиц младших возрастов выше, чем в среднем по населенному пункту, для данного района застройки, принята следующая возрастная структура населения:

- 5,0% - лица дошкольного возраста – 153 человек;
- 15,0% - лица школьного возраста – 460 человек;
- 61,5% - лица трудоспособного возраста – 1885 человека;
- 18,5% - лица старше трудоспособного возраста - 567 человек.

Данное соотношение возрастных групп населения легло в основу расчета потребности населения в социально-гарантированных услугах.

2.2. Расчёты жилищного фонда по типам застроек и их плотности

Жилая застройка территории проектирования планировочно делится генеральным планом на две зоны: многоквартирную жилую застройку (4-5

этажей) и усадебную застройку (1-2 этажа). Общая площадь жилищного фонда проектируемого района застройки составляет 92,00 тыс. м², в том числе:

- 5 этажных жилых зданий – 54,43 тыс. м² из них 11,04 тыс. м² по проекту застройки ИООО «Славкалий»;

- 9 этажных жилых зданий – 22,55 тыс. м²

- 1-2 этажных жилых зданий - 15,00 тыс. м².

Плотность застройки для усадебной жилой застройки, с участками 0,9-0,11 га, составляет $\frac{15000 \text{ м}^2}{12,5 \text{ га}} = 1200 \text{ м}^2/\text{га}$.

Плотность застройки для многоквартирной средне-этажной застройки составляет $\frac{54430 \text{ м}^2}{8,185 \text{ га}} = 6650 \text{ м}^2/\text{га}$ из них по проекту застройки ИООО

«Славкалий» $\frac{11037 \text{ м}^2}{1,54 \text{ га}} = 7167 \text{ м}^2/\text{га}$; Для многоквартирной 9-этажной застройки

ИООО «Славкалий» $\frac{22551 \text{ м}^2}{3,035 \text{ га}} = 7430 \text{ м}^2/\text{га}$

Структура жилищного фонда района застройки

табл. 2.2.1

№ п/п	№ по экспликации	Проект жилого здания повторного применения			Всего по району застройки			
		К-во квартир, этажность	Общая площадь, м ²	Площадь застройки, м ²	К-во жилых зданий, домов	К-во квартир, домов	Общая площ. жил. фонда тыс.м ²	Площ. застройки, м ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	10.1-10.14	Пятиэтажная блок-секция на 20 кв.(1-1-2-3) 111Ганц-3.11	1112,62	335,0-	39	780	43,392	13065-
2	11.1	5-ти этажный 80-ти квартирный жилой дом	5779,98	1735,0	1	80	5,78	1735,0-
3	11.2	5-ти этажный 90-сто квартирный жилой дом	5257,20	1422,0	1	90	5,257	1422,0-
4	11.3	9-ти этажный 144-х квартирный жилой дом	11892,7	1665,5	1	144	11,893	1665,5-
5	11.4	9-ти этажный 144-х квартирный жилой дом	10658,2	1507,5	1	144	10,658	1507,5
6	1.1-9.11	Одноквартирный жилой дом	120	160	125	125	15,00	20000

2.3. Предложения по размещению и расчёты вместимости объектов социальной инфраструктуры

Расчетное количество лиц в возрасте до 5 лет составляет 128 детей, 109 (85%) из них должны быть обеспечены местами в детсадах; в возрасте от 5 до 6 лет – 25 детей также должны быть обеспечены 100% местами в детсадах. Всего должно быть обеспечено местами в детсадах 134 ребенка. Вместимость предусмотренного к размещению, в зоне индивидуальной жилой застройки проектируемого района, детского дошкольного учреждения – 140 мест.

Радиус обслуживания данного учреждения охватывает помимо собственного, население прилегающих существующих и проектируемых жилых кварталов, на территории которых социальные общественные объекты отсутствуют.

Нормативная обеспеченность лиц школьного возраста местами общеобразовательных школ учитывает требование 100% охвата школьников с 1 по 9 классы и 75% охвата с 10 по 11 классы и составляет 162 места на 1 тыс. жителей. Для населения проектируемого района обеспеченность местами в общеобразовательной школе равна $162 \times 3,065 = 497$ мест. Учитывая то, что нормативным радиусом обслуживания 800 м охватывается также население существующих и намеченных генпланом города новых жилых кварталов, предусмотрено разместить в общественной зоне проектируемого района общеобразовательную школу на 520 мест.

Размер земельного участка для школьного учреждения вместимостью 520 мест по расчету в соответствии с приложением А ТКП 45-3.01-116-2008 составит $520 \times 45 \text{ м}^2 = 2,34$ га. В расчете принят показатель площади на учащегося – 45 м^2 . Размер земельного участка для учреждения дошкольного образования на 140 мест составит по расчету $30 \text{ м}^2 \times 140 = 0,42$ га. Суммарная площадь по расчету составляет 2,76 га. Принятая в проекте – 2,88 га. Эскиз застройки (лист ГМ3) подтверждает возможность устройства необходимых площадок. Дополнительно по необходимости могут быть использованы спортивные площадки, предусмотренные на перспективу за границей детального плана, вблизи школьных учреждений в ландшафтно-рекреационной зоне общего пользования. Радиус доступности от детских школьных и дошкольных учреждений указан на листе ГМ6.

Потребность в объектах торговли и бытового обслуживания удовлетворена размещением в жилом квартале пристроенных и отдельно стоящих зданий вдоль главной улицы Первомайской и улицы Поселковой (проектируемой) вблизи перекрестков, остановочных пунктов и детских учреждений (основных мест тяготения) тем самым гарантируя удобство в обслуживании. Здания общественного назначения включают в себя следующие виды обслуживания:

- магазины продовольственные суммарной торговой площадью 307 м^2 ;
- магазины непродовольственные торговой площадью 521 м^2 ;
- предприятие общественного питания на 30 и 70 посадочных мест;
- аптека и аптечный киоск.
- объекты бытового обслуживания (ателье, мастерские, фотоателье, парикмахерские салоны, пункты проката и т.д.)

Допускается мало-ёмкие и не противоречащие санитарно-гигиеническим и противопожарным нормам эксплуатации жилых зданий объекты социального обслуживания населения, встраивать в первые или цокольные этажи многоквартирных жилых домов, располагаемых вдоль магистральных и основных жилых улиц. В перечень встраиваемых объектов социального обслуживания, как правило входят парикмахерские, мини-кафе, мастерские по экспресс-ремонту одежды и обуви, приемные пункты, мастерские и ателье бытового обслуживания, расчетно-кассовые пункты ЖЭС, аптеки и другие. Они могут быть организованы в рамках развития малого и среднего бизнеса.

Потребность в амбулаторно-поликлинических, бытовых и других услугах, которые не относятся к повседневным и не требуют обеспечения получасовой доступности до жилья, будет удовлетворяться в общегородских существующих учреждениях и предприятиях.

Согласно Генплана города, состояние спортивной инфраструктуры свидетельствует о высоком уровне её развития.

В детальном плане предусмотрена организация физкультурно-оздоровительных площадок в каждом квартале многоэтажной жилой застройки.

Расчетная потребность населения проектируемого района в отдельных видах социально-гарантированного обслуживания представлена в таблице 2.3.1.

таблица 2.3.1

Виды учреждений и предприятий	Ед. изм.	Норматив на 1000 жителей	Расчётные показатели	Показатели принятые в проекте
1	2	3	4	
Детские дошкольные учреждения	Мест	37	114	140
Общеобразовательные школы	Мест	162	497	520
Амбулаторно-поликлиническое учреждение	посещений в смену	23	70	-
Аптеки	Объект на район	1	3	2
Магазины, в т. ч: -продовольственные -непродовольственные	Торговая площадь, м ²	270 100 170	828 307 521	828 307 521
Предприятия общественного питания	Посадочных мест	33	101	100
Мастерские и ателье бытового обслуживания	Рабочих мест	9	28	28-
Пункты приёма прачечной и химчистки	Сухое бельё, кг/100 ч	100/8	305/25	-
Отделение связи	Объект	1/9000 ч	-	-
Отделение банка	Операционная касса	1/10000 ч	-	-
Жилищно-эксплуатационная служба	Объект на планировочный район	1 на планировочный район	-	-
Гостиница	Мест	5	15	-
Пункты приёма вторсырья	Объект на планировочный район	-	-	-
Рынок	Торговых мест	-	-	-

Баня	Помывочных мест	3	9	-
Комплексные спортивные площадки	га	0,7	2,14	-
Спортзалы общего пользования	Игровая площадь, м ²	700	2140	-
Общественные туалеты	прибор	1	3	-

2.4. Принципы и приёмы градостроительной композиции. Архитектурно-планировочная организация и функциональное зонирование территории

Градостроительный проект детального планирования: «Детальный план территории в районе ул. Первомайской (западная часть) – объездная дорога перед д. Костюки в г. Любани Минской области» разработан ОАО «Белкомплекспроект» во исполнение договора от 20 мая 2020 г. № 140/18к, заключённого с Любанским районным исполнительным комитетом.

Решением Любанского районного исполнительного комитета от 23 февраля 2018 г. № 291, территория, выбранная для разработки градостроительного проекта детального планирования, согласно генеральному плану г. Любани предусмотрена к освоению под многоквартирную средне-этажную застройку, объекты общественного обслуживания жилых районов и индивидуальную жилую застройку.

Детальный план определяет размещение структурно-планировочных элементов и параметры их планируемого развития, а также устанавливает градостроительные требования к застройке территорий, определяет мероприятия по охране окружающей среды, инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Архитектурно-планировочная структура намеченного генпланом г. Любань жилого образования трактуется, как продолжение в западном направлении дальнейшего развития традиционной для исторически сложившегося города прямоугольной градостроительной системы улиц и кварталов средне-этажной (4-5 этажей) и усадебной жилой застройки. Многоквартирные жилые здания формируют застройку вдоль магистральной улицы Первомайской, которая связывает проектируемые жилые кварталы с центральной частью города, где расположены административно-деловые учреждения и объекты сферы социального обслуживания. Принятая генпланом города градостроительная стратегия дальнейшего развития города в западном направлении легла в основу разработки настоящего градостроительного проекта детального планирования.

На проектируемой территории предусмотрено выделение следующих основных функциональных зон, которые обеспечивают локализацию несовместимых видов использования смежных территорий: жилой многоквартирной среднеэтажной застройки, жилой многоквартирной

многоэтажной застройки, жилой усадебной среднеплотной застройки, школьных и дошкольных учреждений, улицы и дороги и места хранения автомобильного транспорта. Производственные, коммунально-складские зоны не предусмотрены.

Согласно заданию на проектирование, проект детального плана разработан с выделением этапов освоения территории. Первым этапом на период реализации проектных решений до 2025 года предусмотрена реализация решений инженерной и транспортной инфраструктур, многоквартирной застройки и объектов общественного назначения, вторым этапом (расчетный срок) до 2035г – реализация решений по индивидуальной жилой застройке.

Территория детального плана представлена землями КСХУП «Талица-Агро» сельскохозяйственного назначения (15,3 га), землями ИООО "Славкалий" для строительства жилых зданий №№ 1-4, котельной, трансформаторной подстанции и инженерно-транспортной инфраструктуры по объекту «Строительство горно-обоганительного комплекса мощностью от 1,1 до 2,0 млн. тонн хлорида калия в год на сырьевой базе Нежинского (восточная часть) участка Старобинского месторождения калийных солей» (4,75 га согласно госакта на землю) и землями г. Любань и ограничена в южном направлении продолжением магистральной улицы Первомайской, в западном направлении проектируемым транспортным коридором с однопутной железнодорожной веткой, в северном направлении охранными зонами существующих артезианских скважин городского водозабора, с восточной стороны существующими и проектируемыми улицами Молодежная, Аэродромная и Поселковая.

Площадь детального плана в указанных границах составляет 38,9 га.

В соответствии с «Кодексом Республики Беларусь о земле» включение земель в городскую черту не прекращает права пользования ими прежними землепользователями до изъятия этих земель для застройки или других городских нужд. Убытки и потери сельскохозяйственного производства при изъятии земель возмещаются в соответствии с законодательством при отводе каждого изымаемого участка.

Заказчику проекта до начала работ по освоению территории необходимо перевести земли сельскохозяйственного назначения, расположенные в черте города, в городские земли в соответствии с законодательством и генеральным планом города.

Генеральным планом города предусмотрено изменение границ города, в том числе и на территории детального плана.

Изменение границы города осуществляется на основании решения Президента Республики Беларусь или областного Совета депутатов.

В соответствии с заданием на проектирование в детальный план включены планировочные решения архитектурного проекта Славкалия. Размещение данного объекта предусмотрено инвестиционным договором, заключённым между Республикой Беларусь и компанией Соединённого королевства Великобритании и Северной Ирландии и зарегистрированным в Государственном реестре инвестиционных договоров от 05.10.2011 г. № ИД-

828. Архитектурный проект застройки разработан ИПУП «Союзнефтехимпроект» (шифр проекта № 60577-00, заказчик ИООО «Славкалий», заключение госстройэкспертизы № 2470-70/18 от 14.12.2018 г.).

Данным проектом застройки предусмотрено строительство пятиэтажных домов на 170 квартир общей площадью 11037,18 м² на 368 человек и девятиэтажных домов на 288 квартир с общей площадью 22550,9 м² на 751 человека.

Для обеспечения этих домов теплом и горячей водой предусмотрена газовая котельная на главной магистрали города – улице Первомайской.

Для электроснабжения предусмотрена отдельно стоящая стационарная блочно-модульная трансформаторная подстанция (БМТМ), запитываемая от двух источников питания.

Инженерной инфраструктурой для проекта застройки Славкалия предусмотрено строительство пожарного депо в г. Любани, строительство модульных блоков сооружений биологической очистки х/б стоков производительностью 500 м³/сут на территории существующих очистных сооружений, а также строительство двух подземных водозаборов.

Общая площадь детального плана (с учётом проекта застройки Славкалия) составляет 38,9 га, в т. ч. жилая усадебная застройка - 12,5 га, жилая многоквартирная среднеэтажная - 8,185 га, жилая многоквартирная многоэтажная - 3,035 га, территория школьных и дошкольных учреждений - 2,88 га, зона мест хранения автомобильного транспорта - 0,73 га и территория инженерно-транспортной инфраструктуры в красных линиях – 11,57 га.

В усадебной жилой застройке предусмотрено разместить 125 индивидуальных земельных участков.

В многоквартирной застройке проектом предлагается размещение пятиэтажных повторно применяемых экономичных жилых домов типовых потребительских качеств по типовому проекту 111 Ганц-3.11 в границах улиц Первомайской, ул. проектируемой Поселковой, ул. проектируемой №1 и №5 с общим количеством квартир 780, общей площадью 43392,3 м² на 1446 человек. Всего, с учетом проекта застройки Славкалия, проектом предусмотрено к строительству 950 квартир в пятиэтажных домах на 1814 жителей и 288 квартир в двух девятиэтажных домах на 751 жителя.

На учёте в РИК на 05.02.2019 г. количество граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий по району составляет 1135 человек, в том числе 923 человека по г. Любани.

Вдоль западного продолжения улицы Первомайской проложен газопровод высокого давления РУП «Солигорскмежрайгаз», который через газораспределительную подстанцию и газопроводные сети снабжает газом потребителей г. Любань. Данный газопровод и ГРП переносу не подлежат и учтены в решениях детального плана, как сохраняемые существующие объекты.

Материалы утверждённого детального плана являются основанием для принятия решений о предоставлении земельных участков и разработки градостроительных паспортов земельных участков, а также о назначении земельных сервитутов, его решения учитывают при разработке предпроектной

документации и используются для подготовки заданий на разработку проектов строительства.

Согласно п. 1.8 Указа Президента республики Беларусь от 7 февраля 2006 г. № 72, с 1 июля 2007 г. не допускается предоставление инвесторам, застройщикам земельных участков для строительства жилых домов при отсутствии необходимой для возведения этих домов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Учитывая то, что территория детального плана в основном расположена за границами охранного целика ИООО «Славкалий», потенциальным Заказчиком при разработке проектов на строительство объектов за его границами, необходимо разрабатывать горно-геологические обоснования (исходные данные для проектирования дополнительно запрашивать у ИООО «Славкалий»). Границы охранного целика ИООО «Славкалий» показаны на графических материалах детального плана с учётом границ охранного целика ИООО «Славкалий» и функционального зонирования территории.

3. Техничко-экономические показатели (по объекту, т. ч. по этапам)

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Кол-во по объекту (ПДП)	В т.ч по ПЗ Славкалия	Этапы освоения	
					1-й этап до 2025 г.	2-й этап до 2035 г.
1	Население:					
	-численность населения в т.ч.	чел.	3065	1119	2565	500
	• усадебной застройке	чел	500		-	500
	• многоквартирной застройке	чел	2565	1119		
	-плотность населения в					
• усадебной застройке	чел/га	40			40	
• многоквартирной среднеэтажной застройке	чел/га	222	239	222	-	
• многоквартирной многоэтажной	чел/га	247	247	247	-	
2	Территории					
	Площадь территории в границах детального плана	га	38,9			
	Площадь жилой территории					
• многоквартирной среднеэтажной застройки	га	8,185	1,54	8,185		
• многоквартирной многоэтажной застройки	га	3,035	3,035	3,035		

	<ul style="list-style-type: none"> • усадебной застройки (0,9-0,11 га) 	га	12,5			12,5
	Площадь территорий школьных и дошкольных учреждений	га	2,88		2,88	
	Площадь территории инженерно-транспортной инфраструктуры в красных линиях	га	11,57			
	Площадь территории хранения автомобильного транспорта	га	0,73		0,92 0,73	
3	<p>Жилая застройка:</p> <p>- общее количество жилищного фонда, в т. ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • усадебного • многоквартирного среднеэтажного • многоквартирного многоэтажного <p>- средняя обеспеченность населения жилищным фондом</p> <p>- прирост жилищного фонда</p> <ul style="list-style-type: none"> • земельных участков • квартир <p>- средняя плотность жилищного фонда в т. ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • усадебного • многоквартирного среднеэтажного • многоквартирного многоэтажного 	<p>тыс. м²</p> <p>тыс. м²</p> <p>тыс. м²</p> <p>тыс. м²</p> <p>м²/чел</p> <p>шт.</p> <p>шт.</p> <p>м²/га</p> <p>м²/га</p> <p>м²/га</p>	<p>78,965</p> <p>15,00</p> <p>54,43</p> <p>22,55</p> <p>30</p> <p>125</p> <p>1238</p> <p>1200</p> <p>6650</p> <p>7430</p>	<p></p> <p></p> <p>11,04</p> <p>22,55</p> <p></p> <p>458</p> <p></p> <p>7167</p> <p>7430</p>	<p></p> <p></p> <p>54,43</p> <p>22,55</p> <p></p> <p>1238</p> <p></p> <p>6650</p> <p>7430</p>	<p>15,00</p> <p></p> <p>30</p> <p>125</p> <p></p> <p>1200</p>
4	<p>Социальная инфраструктура:</p> <p>-аптеки</p> <p>-предприятия торговли</p> <p>- детское дошкольное учреждение</p> <p>-общеобразовательная школа</p>	<p>шт</p> <p>м²торг.пл</p> <p>мест</p> <p>мест</p>	<p>2</p> <p>828</p> <p>140</p> <p>520</p>		<p>2</p> <p>828</p> <p>140</p> <p>520</p>	
5	<p>Инженерно-транспортная инфраструктура:</p> <p>-протяжённость уличной сети, всего,</p> <p>в т. ч.:</p> <p> проектируемых улиц категории В4</p> <p> проектируемых улиц категории Ж2</p> <p> проектируемых улиц категории З2</p> <p>Автомобильные парковки</p>	<p>км</p> <p>км</p> <p>км</p> <p>км</p> <p>км</p> <p>м/мест</p>	<p>7,55</p> <p>0,65</p> <p>1,57</p> <p>3,09</p> <p>1240</p>	<p></p> <p></p> <p></p> <p>458</p> <p>1240</p>	<p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p>	
6	<p>Охрана окружающей среды:</p> <p>-озеленённость территории</p>	%	41			

	-обеспеченность озеленёнными территориями общего пользования	м ² /чел	2			
7	Охрана среды материальных недвижимых ценностей	-	-	-	-	-
8	Охранные зоны инженерных сетей					
	-площадь охранной зоны газопровода высокого давления	га	0,71		0,71	
	-площадь охранной зоны газопровода среднего давления	га	0,13		0,13	
9	Период освоения решений ПДП	лет	10	1	5	15