

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

ОБЪЕКТ
№87.25

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН
ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ Г.НЕСВИЖА
С ПРОЕКТОМ РЕГЕНЕРАЦИИ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ

87.25-00.ОП.ГР
УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ



МИНСК, 2026 Г.

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Заказчик: Несвижский районный исполнительный комитет

Н/С

Объект № 87.25

Инв. № 40506

Экз. №

**ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН
ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ Г.НЕСВИЖА
С ПРОЕКТом РЕГЕНЕРАЦИИ
ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ

87.25-00. ОП.ГР

Директор предприятия

Заместитель директора

Заместитель директора

Начальник архитектурно-планировочной
мастерской

Главный архитектор проекта



А.Н. Хижняк

Ю.Н. Винников

О.М. Мазан

Д.К. Мороз

А.В. Вербицкая

май, 2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.....	9
1.1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА	9
1.2. СТРАТЕГИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ Г.НЕСВИЖА В СООТВЕТСТВИИ С ГЕНЕРАЛЬНЫМ ПЛАНOM	9
1.3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ.....	10
1.4. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ	12
1.4.1. Развитие планировочной структуры	12
1.4.2. Развитие функциональных зон	13
1.5. ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ.....	16
1.6. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	18
1.7. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	20
1.8. ОХРАНА ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ	23
1.9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	27
1.10. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ.	30
ЧАСТЬ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА	33
2.1. ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ ОБСЛУЖИВАНИЯ.....	33
2.2. ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ.....	33
2.3. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ.....	34
2.4. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	34
2.5. ОХРАНА ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ	36
2.6. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.....	36
2.7. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ.	36
ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.....	39
3.1. ЦЕЛИ РЕГЛАМЕНТОВ	39
3.2. СИСТЕМА РЕГЛАМЕНТОВ.....	40
3.3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА	42
3.3.1. Типология территориальных зон	42
3.3.2. Регламент регулирующих зон.	77
3.3.3. Режимы и регламенты Детального плана в соответствии с расчетно-планировочными образованиями.....	85
ЧАСТЬ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА	189

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект детального планирования «Детальный план центральной части г.Несвижа с проектом регенерации исторической застройки» (объект № 87.25, далее – Детальный план и (или) Проект) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» (далее – предприятие) на основании решения Минского областного исполнительного комитета (далее – Минский ОИК) от 24 марта 2025 г. № 322 и в соответствии с заданием на проектирование Несвижского районного исполнительного комитета (далее – Несвижский РИК и (или) Заказчик).

Проект разработан в соответствии с проектными предложениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.Несвижа» (разработчик – предприятие, 2025 год, объект № 46.24, утвержден решением Несвижского районного Совета депутатов № 67 от 16.10.2025 г.).

Детальный план конкретизирует решения генерального плана и определяет стратегию дальнейшего развития.

Утвержденный в установленном законодательстве порядке Детальный план является основанием для принятия решений о предоставлении земельных участков и разработку градостроительных паспортов.

Материалы Детального плана используют для подготовки заданий на разработку проектной документации отдельных зданий и (или) сооружений, градостроительных комплексов, инженерной и (или) транспортной инфраструктур, проектов благоустройства и озеленений территорий, в том числе территорий общего пользования.

Для одной и той же территории может быть разработан только один градостроительный проект детального планирования. Положения Детального плана могут уточняться на последующих стадиях строительного проектирования без корректировки документа в целом.

Исходными данными являются:

«Генеральный план г.Несвижа» (разработчик – предприятие, 2025 год, утвержден решением Несвижского районного Совета депутатов № 67 от 16.10.2025 г.);

«Детальный план центральной части г.Несвижа с проектом регенерации исторической застройки» (разработчик – предприятие, 2012 год, утвержден решением Несвижского РИК № 2109 от 29.12.2014 г.);

иные проекты, разработанные и (или) находящиеся в стадии проектирования, на территорию в границе Проекта;

статистические данные, предоставляемые отделами и службами районного исполнительного комитета.

Градостроительный 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.

В Проекте учтены вся представленная ранее разработанная проектная документация (в том числе градостроительная) и (или) документация, находящаяся в стадии разработки, проектно-планировочные материалы по строительству на проектируемой территории объектов жилищно-гражданского строительства, по которой приняты соответствующие решения Несвижского РИК, в том числе, материалы иной проектной документации.

В соответствии с заданием на проектирование (п.5 Приложения 1 к договору № 87.25 от 16.10.2025 г.):

детальный план с эскизом застройки разработан на территорию центральной части г.Несвижа общей площадью 70,66 га в границах: ул.Дзержинского – ул.Советская – граница земельных участков с кадастровыми номерами 624250100001005609, 624250100001005608, 624250100001003650, 624250100001005578 – ул.Шимко – граница земельного участка по ул.Шимко, 2 с кадастровым номером 624250100001000462 – ул.Карла Маркса – граница земельного участка по ул.Карла Маркса, 36 с кадастровым номером 624250100001003619 – условная граница земельного участка по ул.Карла Маркса, 36А с кадастровым номером 624250100001004453 – ул.Мицкевича – граница пруда Бернардинский – ул.Замковая – граница пруда Замковый – ул.Слуцкая – граница пруда Девичий – ул.Чкалова – ул.Коперника – ул.Скорины – ул.1 Мая;

проект регенерации исторической застройки общей площадью 43,5 га выполнен в границах: 1-й Советский пер. – ул.Ленинская – ул.Шимко – граница земельного участка по ул.Шимко, 2 с кадастровым номером 624250100001000462 – граница земельного участка по ул.Карла Маркса, 18 с кадастровым номером 624250100001003102 – проезд вдоль земельных участков по улицам Гейсика, 18, Гейсика, 20 и Гейсика, 1 с кадастровыми номерами 624250100001003753, 624250100001004370 и 624250100001005063 – ул.Гейсика – ул.Мицкевича – граница пруда Бернардинский – ул.Замковая – граница пруда Замковый – ул.Слуцкая – граница пруда Девичий – ул.Чкалова – ул.Коперника – ул.Скорины – ул.Рокоссовского – ул.Советская.

Также в соответствии с заданием на проектирование Несвижского РИК в Проекте установлены следующие расчетные периоды:

современное состояние – информационная база и исходные данные на 01.01.2025 г.;

первый этап реализации (далее – 1 этап) – 2035 год;

второй этап реализации (далее – 2 этап и (или) расчетный срок) – 2040 год.

Градостроительный проект детального планирования состоит из утверждаемой и обосновывающей частей проекта. В составе градостроительного проекта выполнено территориальное зонирование территории в границах Детального плана в целях регулирования инвестиционных процессов, а также установления градостроительных регламентов использования территории, подлежащих к исполнению при дальнейшем проектировании и осуществлении застройки города.

ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1.1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

В соответствии с заданием на проектирование (Приложение 1 к договору № 87.25 от 16 октября 2025 г.) установлены **цели и задачи работ:**

цель – установление градостроительных требований к использованию, застройке и развитию центральной части г.Несвижа с учетом сохранения, реконструкции и рационального использования историко-культурных ценностей, в увязке с общей идеей пространственно-планировочного и функционального развития города;

задачи:

уточнение и детализация решений действующего генерального плана по функциональному использованию, планировочной организации и застройке проектируемой территории;

установление красных линий уличной сети и границ функциональных зон;

разработка предложений по обеспечению сохранения и эффективного использования историко-культурных ценностей;

определение характера обустройства территории;

установление регламентов градостроительного использования территорий;

определение мероприятий по охране и использованию недвижимых историко-культурных ценностей и зон их охраны, по охране окружающей среды, предотвращению чрезвычайных мероприятий;

определение перечня мероприятий по реализации решений детального плана.

1.2. СТРАТЕГИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ Г.НЕСВИЖА В СООТВЕТСТВИИ С ГЕНЕРАЛЬНЫМ ПЛАНОМ

Город Несвиж – это административный центр Несвижского района Минской области, является центром национального значения и центром туризма Республики Беларусь.

Несвиж является одним из древнейших городов Республики Беларусь. Исторический центр формируется в центральной части населенного пункта в районе «Архитектурного жилого и культурного комплекса рода Радзивиллов в городе Несвиж» (объект всемирного наследия Юнеско, внесен в 2005 г.). Планировочная структура и обширная историческая

застройка (в том числе рядовая застройка) города включают в себя все стадии развития градостроительства.

За счет выгодного расположения в зоне влияния планировочных осей национального и регионального уровней город вносит значительный вклад в развитие экономики за счет оказания разнообразных туристических услуг. Развитие туризма вносит вклад в развития малого бизнеса и предпринимательства, расширяет сферу социального обслуживания, и улучшает социальные условия проживания местных жителей. Эффективное использование историко-культурного наследия города может придать новые функциональные качества историческим зонам, увеличит число объектов для развития туризма.

Планировочная структура Несвижа сложилась в течении нескольких столетий в увязке со сложившимися природными осями и богатого исторического наследия.

Генеральным планом предлагалось улучшение существующей структуры с соблюдением принципа преемственности и ее дальнейшее развитие, которое направлено на улучшение внутригородских связей, также закрепление функции общегородского центра как основного объединяющего планировочного элемента, формирование полноценной системы рекреационных территорий на основе существующего природного каркаса, развитие вело-пешеходной инфраструктуры.

1.3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Территория в границах Детального плана -70,7 га.

Население:

Существующее положение (01.01.2025 г.) – 1,58 тыс.чел.;

1 этап (2025-2035 гг.) – 1,53 тыс.чел.;

2 этап (2036 гг.- 2040 гг.) – 1,51 тыс.чел.

Жилищный фонд:

Существующее положение (01.01.2025 г.)

Жилищный фонд, всего – 49,4 тыс.кв.м/0,73 тыс.квартир/домов, в том числе:

усадебный (1-2 этажа) – 14,3 тыс.кв.м/0,14 тыс.квартир/домов;

многоквартирный малоэтажный (1-3 этажа) – 9,9 тыс.кв.м / 0,14 тыс.квартир/домов;

многоквартирный среднеэтажный (4-5 этажа) – 25,2 тыс.кв.м / 0,42 тыс.квартир.

Обеспеченность жилищным фондом – 31,3 кв.м/человека.

1 этап (2025-2035 гг.)

Жилищный фонд, всего – 49,5 тыс.кв.м/0,73 тыс.квартир/домов, в том числе:

усадебный (1-2 этажа) – 14,4 тыс.кв.м/0,14 тыс.квартир/домов;
 многоквартирный малоэтажный (1-3 этажа) – 9,9 тыс.кв.м /
 0,14 тыс.квартир.

многоквартирный среднеэтажный (4-5 этажа) – 25,2 тыс.кв.м /
 0,42 тыс.квартир.

Обеспеченность жилищным фондом – 32,8 кв.м/человека.

Новый жилищный фонд, всего – 0,13 тыс.кв.м/0,001 тыс.домов,
 в том числе:

усадебный (1-2 этажа) – 0,13 тыс.кв.м/0,001 тыс.домов;

2 этап (2036 - 2040 гг.)

Жилищный фонд, всего – 49,4 тыс.кв.м/0,73 тыс.квартир/домов, в том
 числе:

многоквартирный малоэтажный (1-3 этажа) – 9,9 тыс.кв.м /
 0,14 тыс.квартир;

многоквартирный среднеэтажный (4-5 этажа) – 25,2 тыс.кв.м /
 0,42 тыс.квартир.

Обеспеченность жилищным фондом – 32,7 кв.м/человека.

Убыль жилищного фонда – 0,07 тыс.кв.м/0,001 тыс.кв-р.

Система общественного обслуживания и социальных пространств предусматривает:

обеспечение жителей проектируемого района всеми видами общественного повседневного и периодического обслуживания на уровне установленных социальных стандартов и нормативов по принципу обеспечения нормативной доступности в увязке со всеми структурно-планировочными элементами;

подразделение размещаемых на территории детального плана видов учреждений обслуживания на:

социально-гарантированные микрорайонного уровня – учреждения дошкольного и общего среднего образования, торговые объекты (магазины продовольственных и промышленных товаров), объекты общественного питания, аптеки, объекты бытового обслуживания, связи, отделения банков;

определяемые спросом на услуги районного уровня – общественно-торговые объекты; спортивные объекты и сооружения;

городского уровня – многофункциональные гостиничные комплексы с объектами обслуживания, офисными помещениями и конференц-залами; отдельные гостиницы с объектами общественного питания; музей раритетных автомобилей.

Реализация планов строительства объектов социально-гарантированного обслуживания относится к компетенции местных органов управления. Механизм реализации может быть основан на

партнерских началах объединения органов исполнительной власти и частного бизнеса в соответствии с Законом Республики Беларусь от 30.12.2015 г. № 345-З «О государственном-частном партнерстве».

1.4. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

1.4.1. Развитие планировочной структуры

Планировочная структура. Основа планировочной структуры Детального плана заложена в Генеральном плане г.Несвижа (объект № 46.24). В Проекте предполагается детализация планировочного каркаса в целях организации оптимального транспортного обслуживания всех территориальных зон проектируемой территории в увязке с общей планировочной структурой населенного пункта.

Основу урбанизированного планировочного каркаса составляют магистральные улицы и улицы местного значения, а также пешеходные улицы:

магистральным улицам категории В – ул.Ленинская, ул.Советская, ул.Слуцкая, ул.Шимко, часть створа ул.1 Мая и ул.Карла Либкнехта;

улицы местного значения категории Ж – ул.Карла Маркса, 1-й Советский пер., ул.17 Сентября, ул.Чапаева, ул.Дзержинского;

улицы местного значения категории З – ул.Гейсика, ул.Мицкевича, ул.Пушкина, ул.Космонавтов, часть створа ул.1 Мая, ул.Рокоссовского, ул.Скорины, ул.Коперника, ул.Чапаева и часть створа ул.Белорусская;

пешеходные улицы – ул.Чапаева и ул.Белорусская.

В границе Детального плана предлагается:

сохранение и усовершенствование створов существующих улиц;

на 2 этапе формирование новых пешеходных улиц в части существующих створов улиц Ленинская и Мицкевича, а также часть автомобильного кольца ул.Слуцкой.

Природный каркас в границе Детального плана развивается на основе существующих природных осей (пруд Бернандинский, пруд Замковый и пруд Девичий), а также в районе значимых объектов, представляющие историческую и (или) патриотическую значимость.

Данные территории формируются территориями общего пользования с высокими, средними, низкими нагрузками, а также ландшафтными территориями специального назначения.

Детальным планом предлагается:

сохранение и (или) возможная, при необходимости, реконструкция существующих рекреационных территорий общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками. При реконструкции

данных территорий возможное формирование новых элементов благоустройства (в том числе малых архитектурных форм), повышающих эстетические и (или) архитектурно-художественные качества территорий;

на 1 этапе: *в РПО № 1 – формирование рекреационных территорий общего пользования с высокими рекреационными нагрузками* в границах улиц Чкалова, Коперника, Скорины и 1 Мая с изъятием земель из границы земельного участка УО «Несвижский государственный колледж имени Якуба Коласа» (комплекс бывшего монастыря бенедиктинок) по ул.Чкалова, 8 и сносом гаражей по ул.Скорины; *формирование рекреационных территорий общего пользования со средними рекреационными нагрузками:* в районе пересечения улиц Чкалова и Слуцкая; на месте памятника Жертва нацизма по ул.1 Мая; *формирование рекреационных территорий общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (исторические ландшафты и мемориальные ландшафты)* в районе ул.Чкалова на местах исторических земляных городских укреплений (Городские валы, объекты ИКЦ); *в РПО № 3 – формирование ландшафтного озеленения в районе ул.Мицкевича и ул.Гейсика;*

на 2 этапе: *в РПО № 1 – формирование рекреационных территорий общего пользования с высокими рекреационными нагрузками* в районе пруда Девичий; *формирование рекреационных территорий общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (исторические ландшафты и мемориальные ландшафты)* в районе ул.Чкалова на местах исторических земляных городских укреплений (Городские валы, объекты ИКЦ); *в РПО № 3 – формирование рекреационных территорий общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (исторические ландшафты и мемориальные ландшафты)* в районе ул.Гейсика на месте утраченного исторического земляного городского укрепления с установкой памятного знака;

перспективное освоение в **РПО № 1** под территории общего пользования со средними нагрузками в районе пересечения улиц Советская и Пушкина с возможным сносом торговых павильонов.

1.4.2. Развитие функциональных зон

Функциональная организация проектируемой территории, заложенная в Генеральном плане, не претерпевает кардинальных изменений. Тем не менее Детальным планом уточняется территориальное зонирование Генерального плана с учетом расчетных параметров в части обеспечения общественно-деловыми объектами (в том числе туристического сектора), сложившейся ситуации, современных

возможностей и тенденции развития города, а также планировочных ограничений.

Стратегия комплексного территориального зонирования определена на основе функционально-планировочного соответствия параметров застройки территории и ее положение в структуре города, а также на основе принципа функционально-планировочного соответствия использования территории экологическим, санитарным, эстетическим и другим действующим стандартам современной городской среды.

Функциональное (территориальное) развитие предусматривается за счет:

- сохранение и возможное формирование территорий жилой застройки;
- сохранение и формирование территорий общественно-деловых зон;
- сохранение территорий производственной зоны;
- сохранение и формирование территорий рекреационных и ландшафтных зон;
- сохранение, формирование и развитие территорий транспортной и инженерной инфраструктур.

Жилая зона (территории).

В границе Детального плана приняты следующие типы и подтипы жилой застройки:

- усадебная низкоплотная застройка;
- усадебная среднеплотная застройка;
- усадебная высокоплотная застройка;
- смешанная пространственно многоквартирная с общественно-деловой застройкой;
- смешанная пространственно усадебная с общественно-деловой застройкой.

Для сохранения и развития жилой зоны Детальным планом предусмотрено:

сохранение кварталов существующей усадебной застройки (низкоплотной, среднеплотной, высокоплотной) с возможной реконструкцией и (или) модернизацией (при необходимости) с сохранением основного типа функционального использования, в том числе с возможностью развития в ее составе общественной функции (смешанной пространственно усадебной с общественно-деловой застройкой);

сохранение кварталов жилой многоквартирной и смешанной пространственно многоквартирной с общественно-деловой застройки с возможной реконструкцией и (или) модернизацией (при необходимости) с сохранением основного типа функционального использования, в том числе с возможностью развития в составе многоквартирной застройки

общественной функции (смешанной пространственно многоквартирной с общественно-деловой застройкой);

на 1 этапе завершение освоения в РПО № 1 земельного участка общей площадью 0,06 га по ул.Чкалова, 13 под смешанную пространственно усадебную с общественно-деловую застройку;

перспективное освоение с возможным развитием под смешанную пространственно многоквартирную с общественно-деловую застройку: в РПО № 1 – в границе улиц Советская, Пушкина, 1 Мая и Дзержинского (участок № 1); в РПО № 2 – в границе улиц Ленинская, Чкалова, Советская и 17 Сентября (участок № 2).

Для перспективного освоения под смешанную пространственно многоквартирную с общественно-деловую застройку потребуется:

для участка №1 – снос усадебной застройки по ул.Дзержинского, 21, 25, 27; снос усадебной застройки по ул.1 Мая, 24, 26, 28, 30, 32, 34; снос усадебной застройки по ул.Пушкина, 2,4,6,8; снос усадебной застройки по ул.Советская, 17-1, 17,2; снос торговых объектов (в том числе вещевого рынок) по ул.Советская и ул.1 Мая. На данной территории возможно строительство жилой многоквартирной застройки до 12 м высотой с возможными встроенными объектами обслуживания. Вдоль ул.Советской возможно размещение многоквартирной застройки до 9 м и (или) размещение апарт-отеля с встроенно-пристроенным многофункциональным общественным объектом;

для участка №2 – снос аварийного здания склада по ул.Ленинская, 13/1 и снос гаражей. На данной территории возможно строительство жилой многоквартирной застройки до 9 м высотой с возможными встроенными объектами обслуживания и благоустройством придомовой территории.

Общественно-деловая зона (территории).

Для организации оптимальных условий обслуживания всех категорий населения в границе Детального плана предлагается:

сохранение и дальнейшее развитие существующего городского центра как центральной, туристско-привлекательной зоны города;

реконструкция существующей застройки с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, озеленением территории и общественных пространств, поддержания на должном уровне эстетических и архитектурно-художественных качеств фасадов (в том числе объектов ИКЦ), внедрение элементов ландшафтного и городского дизайна, расширение сети учреждений обслуживания с доведением их до европейского уровня;

градостроительная реновация действующих производственных объектов с созданием общественного кластера для предоставления туристических услуг (в том числе с возможностью проживания);

формирование на первых этажах жилой многоквартирной застройки общественных объектов различных форм собственности.

Детальным планом предусмотрено:

на 1 этапе формирование многофункциональной общественной застройки: в РПО № 1 – в районе ул.1 Мая (около жилого усадебного дома по ул.1 Мая,4), а также в районе ул.Скорины; в РПО № 2 – завершение освоения для строительства и обслуживания ресторanno-гостиничного комплекса по ул.Ленинская, 5; градостроительная реновация на месте бывшего молокозавода по ул.Советская, 18А; в РПО №3 – формирование вдоль ул.Замковая (например под торговые павильоны); градостроительная реконструкция существующей застройки по ул.Гейсика, 8 под гостиничный комплекс; градостроительная реконструкция существующей застройки по ул.Гейсика, 18А (например, под гостиничный комплекс);

на 2 этапе формирование многофункциональной общественной застройки: РПО № 2 – градостроительная реновация на месте усадебного дома по 1-ому Советскому пер., 3; в РПО №3 – градостроительная реконструкция существующей застройки по ул.Гейсика, 1 (например, под гостиничный комплекс); градостроительная реконструкция существующей застройки по ул.Гейсика, 1 (Объект ИКЦ Бывший монастырь бернардинцев);

перспективное освоение под многофункциональную общественную застройку: РПО № 1 – градостроительная реновация на месте существующих гаражей по ул.Коперника и в районе пересечения ул.Скорины и ул.1 Мая; в РПО №3 – в районе ул.Гейсика.

Производственная зона (территории).

Детальным планом предусмотрено:

градостроительная реновация существующей не действующей площадки бывшего молокозавода по ул.Советская, 18А под общественный многофункциональный объект;

сохранение и возможная реконструкция существующих производственных объектов в границе Проекта с внедрением в ее состав общественно-деловой функции.

1.5. ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ

Озелененные территории в границах Детального плана в зависимости от их преимущественного использования и функционального назначения представлены озелененными территориями общего пользования, озелененными территориями ограниченного пользования, озелененными территориями специального назначения, насаждениями улиц и дорог.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах проекта составит около 29,61 гектара, в том числе общего пользования – 10,46 гектара. Площадь озелененных территорий общего пользования сформирована с учетом потребности жителей г. Несвижа в границах Детального плана. Озелененность территории Детального плана составит 42,73 процента.

Озелененные территории общего пользования, организованные методами ландшафтной архитектуры и образующие основу системы озелененных территорий, предназначены для организации различных видов отдыха населения.

По состоянию на 01.01.2025 г. озелененные территории общего пользования в границах Детального плана представлены 6 скверами и 5 озелененными территориями общей площадью 5,33 гектара. Уровень обеспеченности озелененными территориями общего пользования составляет 28,80 квадратных метра на человека при нормативе не менее 9 квадратных метров на человека.

Развитие озелененных территорий общего пользования в границах Детального плана предусматривается в результате:

- увеличения уровня благоустройства и реконструкции существующих объектов системы озелененных территорий общего пользования;

- формирования и благоустройства новых объектов в проектируемых границах;

- доосвоения территории существующего сквера по ул. Мицкевича за счет прилегающих к нему на юго-востоке территорий;

- благоустройства исторических и мемориальных ландшафтов на месте утраченных земляных укреплений.

Площадь озелененных территорий общего пользования к расчетному сроку реализации Детального плана составит 10,46 гектара, обеспеченность озелененными территориями общего пользования – 56,29 квадратных метра на человека.

Озелененные территории общего пользования выделены в отдельную функциональную зону – рекреационную.

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

Площадь озелененных территорий ограниченного пользования к расчетному сроку реализации Детального плана составит 14,28 гектара.

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

Детальным планом предусматривается выделение всех озелененных территорий специального назначения в отдельную функциональную зону – ландшафтную специального назначения.

В случае установления расчетной санитарно-защитной зоны или ее ликвидации в связи с выносом производственных, инженерных, либо транспортных объектов, возможно изменение функционального назначения территорий на рекреационные общего пользования. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для рекреационных функциональных зон.

Настоящим Детальным планом обосновывается озелененность ландшафтной зоны специального назначения 70 процентов. Площадь озелененных территорий специального назначения при озелененности 70 процентов к расчетному сроку составит около 1,21 гектара.

В систему озелененных территорий города также входят насаждения *улиц и дорог*, выполняющие, в основном, санитарно-гигиеническую функцию. Общая площадь насаждений улиц и дорог города к расчетному сроку реализации Детального плана составит 3,67 гектара.

1.6. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Район разрабатываемого проекта занимает центральную часть города в границах ул.Дзержинского на западе, ул.Зеленой на юге, Слуцкой на востоке и ул.Мицкевича и ул.Карла Маркса на севере.

В границах детального плана магистрально-уличная сеть представлена магистральными улицами средних и малых городов, основными и второстепенными жилыми улицами, а также проездами. Планировочная структура района представляет собой смешанную схему с плотной сетью улиц.

Магистральные улицы средних и малых городов (категория В) – ул.Советская, ул.Ленинская, ул.Шимко, ул.Слуцкая, ул.Карла Либкнехта, участок ул.1 Мая. Протяженность в границах детального плана – 2,89 км.

Основные жилые улицы (категория Ж) в границах детального плана представлены улицами Карла Маркса, 17 Сентября, Чапаева, Дзержинского, 1-й Советский переулок. Протяженность в границах детального плана – 1,00 км.

Второстепенные жилые улицы (категория З) представлены улицами Гейсика, Мицкевича, Чкалова, Рокоссовского, Зеленая, Коперника,

Скорины, Пушкина, Космонавтов, участок улицы 1 Мая. Протяженность в границах детального плана – 3,10 км.

Таблица 1.6.1 Транспортно-планировочная характеристика магистрально-уличной сети проектируемого района

№ п/п	Наименование показателей	Един. измерен.	Сущ.	1 этап	2 этап
1.	Протяженность уличной сети, в том числе по категориям улиц (всего)	км	6,99	6,99	6,69
	магистральных улиц средних и малых городов	км	2,89	2,89	2,69
	основных жилых улиц	км	1,00	1,00	1,00
	второстепенных жилых улиц	км	3,10	3,10	3,00
2.	Протяженность сети пассажирского транспорта (всего)	км	1,02	1,02	1,26

Городской пассажирский транспорт

Общественный транспорт в городе и, соответственно, в границах детального плана представлен автобусами. Обсуживает автобусные маршруты Филиал «Автомобильный парк № 8 ОАО Минскоблавтотранс», расположено по адресу ул.Кутузова, 3.

В проекте предлагается на расчетный срок организация движения общественного пассажирского транспорта на участках ул.Ленинская и ул.Чкалова. Протяженность сети на расчетный срок составит 1,26 км.

Велосипедная инфраструктура

В настоящее время сеть велодвижения в границах детального плана отсутствует. Велодвижение на территории общегородского центра осуществляется по тротуарам улиц независимо от их габаритов, а при их отсутствии вдоль проезжих частей.

В соответствии с «Концепцией развития велосипедного движения Республики Беларусь» для достижения доли поездок на велосипедах 15%-20% в проекте предлагается:

устройство велодорожек внутри планировочных районов вдоль пешеходных аллей с выходом в зеленые и торгово-обслуживающие зоны;

обеспечение формирования мест для парковки и стоянки велосипедов;

организация проката велосипедов в парковых и набережных зонах.

Проектом предлагается создание сети внеуличного велосипедного движения, которая будет связывать места наибольшего тяготения среди населения города, а также туристов.

Транспортно-обслуживающие устройства

Расчет потребности в местах на автомобильных стоянках и парковках для хранения расчетного парка легковых автомобилей не производится, так как отсутствует новая многоквартирная застройка.

В настоящее время на территории района автомобили обеспечиваются местами хранения в пределах проектируемого района на автостоянках дворовых территорий.

Для существующих объектов социального и культурно-бытового назначения по расчету требуется 583 машино-мест на парковках. С учетом возможности сокращения вместимости парковок относительно расчетной суммы на 30% к расчетному сроку необходима дополнительно организация парковок для кратковременного хранения легковых автомобилей у объектов культурно-бытового назначения:

- сущ. – 409 машино-мест;
- 1 этап – 78 машино-мест;
- 2 этап – 22 машино-места.

Обеспечение местами объектов общественного значения также планируется путем строительства плоскостных стоянок и организации парковок вдоль проезжих частей. Проектом полностью обеспечивается расчетная потребность машино-мест для новых объектов общественного назначения.

Расчетная потребность в автомобильных парковках и стоянках обеспечена в границах проектирования без использования дополнительных территорий.

Организация движения

Согласно проекту «Возведение благоустройства по ул.Гейсика, 1 в г.Несвиж» кольцевое пересечение в районе Слуцких ворот изменило трассу и организацию дорожного движения. Также предлагается перенаправить общественный транспорт по участкам ул.Ленинской и Чкалова.

В проекте предлагается организация пешеходного движения на расчетный срок на участке ул.Ленинская от ул.Чапаева до здания по адресу Мицкевича, 4, на участке ул.Мицкевича от ул.Ленинская до ул.Гейсика, что позволит улучшить пешеходное сообщение между наиболее популярными местами города.

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 и обеспечение устойчивости системы электроснабжения территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.Несвижа».

Реконструкция сооружений и сетей (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения), строительство новой инфраструктуры системы электроснабжения с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Повышение надежности и экономичности функционирования системы электроснабжения.

Газоснабжение

Развитие системы газоснабжения территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.Несвиж».

Реконструкция сооружений газоснабжения и газопроводов (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения), строительство новой инфраструктуры системы газоснабжения с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Повышение надежности и экономичности функционирования системы газоснабжения.

Обеспечение приборами учета газа потребителей всех категорий.

Теплоснабжение

Развитие централизованной системы теплоснабжения территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г. Несвижа».

Рациональное использование децентрализованного теплоснабжения (локальные котельные) новой застройки.

Реконструкция сооружений и сетей (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения), строительство новой инфраструктуры системы теплоснабжения с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Связь

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

Реконструкция сооружений и сетей (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения), строительство новой инфраструктуры системы электросвязи с

соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Параллельное развитие технологии сотовой подвижной электросвязи со строительством жилой и общественной застройки, обладающей достаточными и необходимыми техническими характеристиками (мощностями) для последующей установки в(на) них объектов сотовой подвижной электросвязи.

Водоснабжение

Реконструкция и развитие системы питьевого и противопожарного водоснабжения территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.Несвижа».

Строительство сетей водоснабжения и обеспечение бесперебойной подачи питьевой воды в соответствии с действующими гигиеническими нормативами.

Проведение инвентаризации сетей водоснабжения с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений. Реконструкция (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения) сооружений и сетей водоснабжения.

Водоотведение (канализация)

Реконструкция и развитие системы водоотведения (канализации) на территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.Несвижа».

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

Проведение инвентаризации сетей и сооружений водоотведения (канализации) с целью определения несоответствия диаметров труб и мощностей КНС с учетом новых подключений. Реконструкция (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения) сооружений и сетей системы водоотведения(канализации).

Санитарная очистка территории

Развитие и усовершенствование действующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.Несвижа».

Совершенствование раздельного сбора коммунальных отходов.

Организация заготовки вторичных материальных ресурсов для их дальнейшего использования.

Дождевая канализация

Развитие системы дождевой канализации территории детального плана в соответствии с решениями градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.Несвиж».

Строительство закрытых сетей дождевой канализации и очистных сооружений на выпусках.

Реконструкция (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения) сетей системы дождевой канализации. Замена сетей дождевой канализации со сверхнормативными сроками эксплуатации.

Благоустройство поверхностных водных объектов

Содержание поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии.

Комплексное благоустройство водоемов и открытых водоотводящих каналов с берегоукрепительными работами.

1.8. ОХРАНА ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

На территории г.Несвижа (в границах детального плана) расположены объекты, которые включены в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь. Это памятники архитектуры, памятник искусства и памятник археологии. Историко-культурная ценность «Комплекс бывшего монастыря иезуитов: костел с декоративным украшением; надмогильные памятники и барельефы; скульптуры на главном фасаде; погребальная крипта рода Радзивиллов; башня; часовня Булгарина, ограда с брамой» имеет мировое значение (категория «0»), «Городская ратуша с торговыми рядами», «Городская Слуцкая брама», «Дом ремесленника» имеют международное значение (категория «1»), 4 объекта имеют национальное значение (категория «2»).

Шыфр	Назва каштоўнасці	Датаванне каштоўнасці	Месцазнаходжанне каштоўнасці	Катэгорыя
610Г000465	Комплекс былога кляштара езуітаў: касцёл з дэкаратыўным аздабленнем: роспісы ў інтэр'еры, выкананыя пад кіраўніцтвам К.Д.Гескага; алтарная карціна “Тайная вячэра” К.Д.Гескага; надмагільныя помнікі і барэльефы: Мікалая Крыштофа Радзівіла Сіроткі, Канстанціна Радзівіла, Эльжбеты Яўфіміі Радзівіл, Крыштофа Радзівіла, Ігната Мураўскага, Канстанцыі Радзівіл, Людвіга Кандратовіча; скульптуры на галоўным фасадзе: св.Крыштофа, св. Мікалая, св.Францішка Ксаверыя, Ігната Лаёлы; пахавальная крыпта роду Радзівілаў (70 трун-саркафагаў, канопа і урна з прахам); вежа; капліца Булгарына; агароджа з брамай	XVI – XIX стагоддзі	г.Нясвіж, вул.Міцкевіча, 2 (інв. № 621/С-14068)	0
613В000468	Тэрыторыя былога калегіума ў межах агароджы, якая праходзіць уздоўж вуліц Ленінскай і Гейсіка, з ацалелымі на гэтай тэрыторыі двума будынкамі казармаў	XIX стагоддзе	г.Нясвіж, вул.Гейсіка, 1	3
613Г000469	Забудова вул.Ленінскай	канец XIX стагоддзя	г.Нясвіж, вул.Ленінская, 11, (інв. № 621/С-717), 13 (інв. № 621/С-1029333), 22 (інв. № 621/С-42521)	3
613Г000470	Былы заезны двор	XIX стагоддзе	г.Нясвіж, вул.Ленінская, 19 (інв. № 621/С-13430)	3
612Г000472	Будынак плябаніі	XVII стагоддзе	г.Нясвіж, вул.Міцкевіча, 5 (інв. № 621/С-13465)	2
612Ж00047	Помнік Сымону Буднаму	1982 год	г.Нясвіж, вул.Міцкевіча	2
611Г000474	Гарадская ратуша з гандлёвымі радамі	XVI – XVIII стагоддзі	г.Нясвіж, вул.Савецкая, 1а, 1б, 3, вул.Беларуская, 2	1
613Г000475	Будынак	XVIII стагоддзе	г.Нясвіж, вул.Савецкая, 2	3
611Г000476	Гарадская Слуцкая брама	XVI – XVIII стагоддзі	г.Нясвіж, вул.Слуцкая, 8А (інв. № 621/С-13655)	1
613Г000478	Будынак	канец XIX стагоддзя	г.Нясвіж, вул.Чапаева, 3	3
611Г000479	Дом рамесніка	1721 год	г.Нясвіж, вул.Чапаева, 1	1

Шыфр	Назва каштоўнасці	Датаванне каштоўнасці	Месцазнаходжанне каштоўнасці	Катэгорыя
612Г000480	Комплекс былога кляштара бенедыкцінак: касцёл з манастырскім корпусам, дзверы званіцы касцёла гаспадарчыя карпусы вежа з агароджай рэшткі абарончых збудаванняў горада	XVI – XVIII стагоддзі	г.Нясвіж, вул.Чкалава, 8 г.Нясвіж, вул.Чкалава, 8 (інв. № 621/С-13822) інв. № 13818 г.Нясвіж, вул.Чкалава, 8 (інв. № 13809)	2 без кат без кат без кат
612Г000481	Былы кляштар бернардзінцаў	XVI – XVII стагоддзі	г.Нясвіж, вул.Гейсіка, 1 (інв. № 621/С-13463)	2

Кроме объектов, включенных в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, в г.Несвиже дополнительно определены здания, представляющие интерес в историческом, архитектурном и культурном плане. К ним относятся здания по ул.Белорусской, 1, 3; ул.Гейсика, 11; ул.Ленинской, 1, 10, 12, 14, 18, 30; ул.Советской, 18, к.11, к.12. Указанные объекты после проведения дополнительных исследований могут быть рекомендованы к включению в Государственный список историко-культурных ценностей РБ.

Территория исторической части г.Несвижа определена на основании: анализа литературных и историко-картографических источников; опорного историко-архитектурного плана с классификацией элементов планировки и застройки по времени строительства и историко-градостроительной значимости;

анализа современных условий восприятия среды с учетом рельефа местности, особенностей обозрения с дальних и ближних видовых точек.

Опорный историко-архитектурный план разработан в границах проекта детального плана. Историческая часть Несвижа является примером планировочной деятельности, в результате которой в конце XVI – нач. XVII веков был распланирован и создан город, дальнейшее развитие которого происходило на протяжении XVIII-XIX веков. Значение главной городской площади сохранила Ратушная площадь. Улицы Ленинская, Советская, Чкалова, Белорусская, Чапаева, Гейсика, 17 Сентября, Замковая, Пушкина, 1 Мая, Карла Либкнехта, 1-й Советский переулок сохранили исторические направления, заложенные в конце XVI – нач. XVII века. Улица Замковая соединяет центральную часть и дворцово-парковый ансамбль. В XIX – нач. XX века появились направления улиц Карла Маркса, Скорины, Коперника, продолжение ул.Чкалова. В 1920-1930-х годах планировка города не претерпела значительных изменений.

Помимо дворцово-паркового ансамбля наиболее значимым памятником архитектуры является комплекс бывшего монастыря иезуитов (костел Божьего Тела, башня, часовня Булгарина, ограда с брамой). Историческая застройка сохранилась преимущественно в районе ул.Ленинской, а также вдоль улиц Чкалова, Карла Маркса, Гейсика. В районе ул.Чкалова находится комплекс бывшего монастыря бенедиктинок, по ул.Гейсика – здание бывшего монастыря бернардинцев. Доминирующее положение занимает здание ратуши с торговыми рядами. Историческая застройка вокруг площади представлена единичными зданиями (дома по ул.Чапаева, 1, 3). Во второй пол. XX века в центральной части города появилась многоэтажная застройка, которая изменила исторический вид площади, 5-этажное здание по ул.Советской перекрыло связь между Ратушной площадью и костелом Божьего Тела.

На территории центральной части г.Несвижа сохранились примеры рядовой исторической застройки конца XIX – нач. XX, обладающие характерными элементами архитектуры этого периода и соответствующим масштабом, в том числе деревянная застройка первой пол. XX века. Рядовая застройка передает атмосферу города конца XIX – нач. XX века и позволяет дополнить и поддержать его исторический облик. Примеры рядовой исторической застройки расположены преимущественно в районе улиц Ленинской, Карла Маркса, Шимко, Гейсика, Чкалова. В районе ул.Советской установлен памятный знак в честь освобождения города от немецко-фашистских захватчиков.

В центральной части г.Несвижа (в границах детального плана) наибольший интерес представляет комплекс бывшего монастыря иезуитов, другие примеры исторической застройки, планировочная структура, которая была заложена в конце XVI – начале XVII века, природный и исторически сложившийся ландшафт, культурный слой, а также рядовая историческая застройка.

В соответствии с действующим законодательством в городах и населенных пунктах, имеющих историко-культурные ценности, необходимо устанавливать для них зоны охраны и определять режимы содержания и использования этих зон. По г.Несвижу разработан Проект зон охраны недвижимых историко-культурных ценностей г.Несвижа (утвержден постановлением Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 года № 36; в редакции постановления Минкультуры от 18.04.2024 г. № 35). В проекте зон охраны установлены границы охранной зоны, зоны регулирования застройки, зоны охраны ландшафта, зоны охраны культурного слоя, которые нанесены на чертеж опорного историко-архитектурного плана и детальный план. Режимы содержания и использования этих зон учтены при разработке детального плана.

Необходимо сохранить на территории центральной части города здания, которые имеют историко-архитектурную и художественную ценность, а также примеры рядовой исторической застройки конца XIX – первой пол. XX, предусмотрев ремонт фасадов зданий с сохранением их первоначального облика (в том числе сохранение декоративных элементов и исторически традиционной отделки фасадов, замену оконных и дверных заполнений с учетом первоначального (исторического) вида, использования традиционных материалов покрытия кровли и ограждений участков и территорий (при необходимости устройство прозрачных ограждений высотой не более 1,5 м.). Следует исключить использование в отделке фасадов таких зданий сайдинга и современных систем утепления.

Дворцово-парковый ансамбль (шифр 610Г000466) и комплекс бывшего монастыря иезуитов (шифр 610Г000465) в 2005 году включены в Список всемирного наследия ЮНЕСКО в составе объекта «Архитектурно-культурный комплекс резиденции рода Радзивиллов в Несвиже».

Регламентом по исполнению Конвенции по охране всемирного культурного и природного наследия для надлежащего сохранения установлено выделение буферной зоны, определяющей дополнительный уровень защиты памятника, которая должна включать непосредственное окружение объекта, важные виды (пейзажи) и другие территории или атрибуты, которые являются функционально важными для объекта и его охраны. Территория установленной буферной зоны памятника всемирного наследия в Несвиже включает участки зоны охраны ландшафта к северо-западу, северо-востоку и юго-востоку от дворцово-паркового ансамбля, прилегающие участки зоны регулирования застройки на территории агрогородка Заозерье и исторического района Новое место, а также охранную зону исторической части города, которые утверждены постановлением Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 года № 36 (в редакции постановления Минкультуры от 18.04.2024 г. № 35).

1.9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

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

выполнение норматива озелененности территорий в границах детального проектирования в соответствии с требованиями

ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»;

проведение мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду на 2 этапе:

Автомойка, ул.Ленинская, 20Б;

ЧСУП «ТехЦентрАлмаз», ул.Мицкевича, 1;

ОАО «Миноблавтотранс», автостанция, ул.Советская, 19;

Мини-рынок, ул.1 Мая, 36;

РУП «Несвижское жилищно-коммунальное хозяйство», баня, ул.Чкалова, 3;

Рынок, ул.Советская;

РУП «Несвижское жилищно-коммунальное хозяйство», прачечная, ул.Гейсика, 16;

разработка проектов санитарно-защитных зон котельных и утверждение их в порядке, установленном законодательством;

в случае прекращения деятельности предприятий, освоение территории только в соответствии с регламентами настоящего Детального плана;

создание насаждений санитарно-защитных зон и санитарных разрывов для обеспечения экранирования, ассимиляции и фильтрации загрязнителей атмосферного воздуха и повышения комфортности микроклимата;

оснащение источников выбросов эффективными системами очистки, прежде всего топливосжигающего оборудования, работающего на твердом топливе;

соблюдение режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохраных зонах и прибрежных полосах Замкового, Девичьего, Бернардинского прудов согласно утвержденному проекту;

благоустройство и инженерное обустройство территории в границах водоохраных зон и прибрежных полос с соблюдением требований ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству», утвержденных постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды от 11.03.2022 г. № 2-Т;

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

проведение обследования почв в зонах повышенного риска (на территориях детских и образовательных учреждений, спортивных

площадок, жилой застройки, зон рекреации, зон санитарной охраны водозаборов, прибрежных зон, санитарно-защитных зон);

для объектов автомобильного транспорта (улицы и дороги населенных пунктов, сооружения и (или) инженерные системы гаражей, стоянок, парковок) необходимо обеспечение покрытия (асфальтобетонное, цементобетонное и др.), исключающее загрязнение почв;

при застройке площадей залегания полезных ископаемых следует руководствоваться требованиями, изложенными в Статье 66 Кодекса Республики Беларусь о недрах: застройка площадей залегания полезных ископаемых допускается при условии обеспечения наиболее полного извлечения запасов полезных ископаемых, а также в проектной документации на возведение, реконструкцию и благоустройство объекта строительства должны быть предусмотрены, а при возведении, реконструкции и благоустройстве объекта строительства осуществлены строительные, горнотехнические и иные мероприятия, обеспечивающие рациональное использование и охрану недр;

рекультивация земель, нарушенных при пользовании недрами в соответствии с проектной документацией;

защита месторождений торфа от пожаров;

развитие и совершенствование действующей системы санитарной очистки территории;

развитие системы раздельного сбора коммунальных отходов, организация заготовки вторичных материальных ресурсов для их дальнейшего использования;

организация системы сбора, использования и (или) обезвреживания от населения сложнobyтовой техники и иных товаров, утративших свои потребительские свойства, в том числе отходов, содержащих в своем составе опасные вещества (ртутные термометры, батарейки, ртутьсодержащие лампы и др.);

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

натурные замеры уровня шума вдоль основных улиц и автомобильных дорог, примыкающих к жилой застройке (улицы Советская, Слуцкая, Ленинская и др.), и, при необходимости, проведение шумозащитных мероприятий для обеспечения ПДУ звука, вибрации и др. на территории жилой застройки;

оценка воздействий транспорта на прилегающую застройку должна предшествовать разработке проектной документации на строительство или

реконструкцию конкретного объекта: улицы, дороги, транспортной развязки, площади, и определять состав мероприятий по снижению их уровня до допустимых значений и др.

1.10. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ.

На территории детально прогнозируется чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера (далее – ЧС) в результате возникновения опасных метеорологических явлений, 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 (превышает 300 человек) комплекса речевого оповещения для передачи сигналов оповещения и речевой информации на проектируемых: многофункциональном торгово-развлекательном комплексе, учреждении образования;

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

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:

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);

производить установку пожарных гидрантов, а также задвижек для отключения поврежденных участков водопровода города не в зоне разрушений зданий и объектов.

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:

предусматривать укрытие населения в быстровозводимых укрытиях и приспособляемых под сооружения двойного назначения инженерные сооружения;

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

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

определять возможность приспособления инженерных сооружений зданий под сооружения двойного назначения в соответствии с требованиями 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.

ЧАСТЬ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

2.1. ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ ОБСЛУЖИВАНИЯ

Новое жилищное строительство в границах «Детального плана центральной части г.Несвижа с проектом регенерации исторической застройки» в период первого этапа освоения территории (2025-2035 гг.) составит 0,13 тыс.кв.м общей площади жилых помещений/ 0,001 тыс.домов (завершение строительства усадебного дома по ул.Чкалова,13).

Развитие системы общественного обслуживания предусматривает обеспечение жителей проектируемого района всеми видами общественного повседневного и периодического обслуживания на уровне установленных социальных стандартов и нормативов.

В период первого этапа в границах детального плана предусмотрено размещение многофункционального гостиничного комплекса с объектами обслуживания; гостиничного комплекса с сауной и объектом общественного питания; двух гостиниц с объектами общественного питания; общественно-торговых объектов; музея раритетных автомобилей; открытых спортивных площадок на территории УО «Несвижский Государственный колледж им. Якуба Коласа» (теннисные корты, открытые площадки для сквоша и воркаута).

При строительстве новых объектов социальной инфраструктуры следует уделять внимание созданию доступной среды для удобства пользования ими населением всех категорий, в том числе пожилыми гражданами, людьми с инвалидностью, с детскими колясками.

Весь перечень социально-гарантированных услуг население, проживающее в границах детального плана, будет получать на существующих и проектируемых объектах районного центра – г.Несвижа.

2.2. ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ

Настоящим Детальным планом предусматриваются следующие мероприятия 1 этапа по развитию системы озелененных территорий:

сохранение существующих благоустроенных озелененных территорий общего пользования и поддержание их благоустройства;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня на 1 этапе сквера по ул.Чкалова, ул.Скорины, а также озелененных территорий у памятника жертвам нацизма и на пересечении ул.Слуцкой и ул.Чкалова;

реконструкция территории сквера по ул.Мицкевича с доосвоением прилегающих к нему на юго-востоке территорий;

благоустройство исторических и мемориальных ландшафтов на месте утраченных земляных укреплений по ул.Чкалова;

разработка градостроительного проекта специального планирования «Схема озелененных территорий общего пользования г.Несвижа»;

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

2.3. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ

На первом этапе освоения в проекте предлагается:

Строительство 78 машино-мест для новых объектов культурно-бытового назначения.

2.4. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры подлежат конкретизации при последующем проектировании:

Электроснабжение

Реконструкция сооружений и сетей (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения), строительство новой инфраструктуры системы электроснабжения с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Повышение надежности и экономичности функционирования системы электроснабжения.

Газоснабжение

Реконструкция сооружений газоснабжения и газопроводов (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения), строительство новой инфраструктуры системы газоснабжения с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Повышение надежности и экономичности функционирования системы газоснабжения.

Обеспечение приборами учета газа потребителей всех категорий.

Теплоснабжение

Реконструкция сооружений и сетей (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения),

строительство новой инфраструктуры системы теплоснабжения с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Повышение надежности и экономичности функционирования системы теплоснабжения.

Связь

Реконструкция сооружений и сетей (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения), строительство новой инфраструктуры системы электросвязи с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Водоснабжение

Реконструкция сооружений и сетей (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения), строительство новой инфраструктуры системы водоснабжения с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Повышение надежности и экономичности функционирования системы водоснабжения.

Водоотведение (канализация)

Реконструкция сооружений и сетей (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения), строительство новой инфраструктуры системы водоотведения (канализации) с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Повышение надежности и экономичности функционирования системы водоотведения (канализации).

Санитарная очистка территории

Совершенствование раздельного сбора коммунальных отходов.

Организация заготовки вторичных материальных ресурсов для их дальнейшего использования.

Дождевая канализация

Реконструкция сооружений и сетей (изменение параметров; пропускной способности, направления и (или) места расположения), строительство новой инфраструктуры системы дождевой канализации с соблюдением требований нормативных и технических нормативных правовых актов.

Благоустройство поверхностных водных объектов

Содержание поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии.

Комплексное благоустройство водоемов и открытых водоотводящих каналов с берегоукрепительными работами.

2.5. ОХРАНА ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

В качестве первоочередных мероприятий необходимо выработать предложения по приспособлению с последующей реставрацией и реконструкцией историко-культурной ценности «Бывший монастырь бернардинцев», ул.Гейсика, 1 (шифр 612Г000481).

Целесообразно рассмотреть объекты, представляющие интерес в историческом, архитектурном и культурном плане, которые после проведения дополнительных исследований могут быть рекомендованы к включению в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь.

2.6. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Первоочередные мероприятия в области охраны окружающей среды включают в себя разработку проектов санитарно-защитных зон котельных и утверждение их в порядке, установленном законодательством.

2.7. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ.

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновения ЧС:

осуществить установку на объектах с массовым пребыванием людей комплекса речевого оповещения для передачи сигналов оповещения и речевой информации на проектируемых: многофункциональном торгово-развлекательном комплексе;

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 строительных норм;

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».

ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Территориальное зонирование территории устанавливается в целях регулирования инвестиционных процессов в части установления градостроительных режимов (регламентов) использования и застройки центральной части г. Несвижа.

Настоящим проектом предусматривается создание плана функционального использования территории проектируемой территории, детализирующего градостроительное зонирование, установленное генеральным планом. В свою очередь, регламенты (режимы), установленные детальным планом, могут конкретизироваться на последующих стадиях проектирования.

Параметры планировки и застройки участков установлены, исходя из требований законодательства, строительных, санитарных, противопожарных, природоохранных и других норм и ориентированы на повышение инвестиционной привлекательности этих территорий.

Все типы территориальных зон устанавливаются с учетом их градостроительного, исторического, эстетического значения.

Тип функционального назначения определялся по приоритетному использованию (не менее 50-60%), что не исключает другое назначение, соответствующее тем же градостроительным параметрам, но более востребованное.

3.1. ЦЕЛИ РЕГЛАМЕНТОВ

Регламенты являются нормативной базой развития территории застройки центральной части г. Несвижа (территории в границе Детального плана). Установленные в Детальном плане основные положения, территориальное зонирование и система регламентов определяют направления градостроительного развития на всех территориях в границах проекта, создают долгосрочную основу организации среды обитания и способствуют планированию инвестиционных процессов.

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

3.2. СИСТЕМА РЕГЛАМЕНТОВ

Действие градостроительных регламентов распространяется на все участки, расположенные в границах территориальных зон, которые выделены Детальным планом по преимущественному (более 50% территории зоны) функциональному использованию, за исключением земель лесного фонда, земель, занятых поверхностными водными объектами, земель сельскохозяйственного, природоохранного и историко-культурного назначения, земель обороны, а также земель в границах ООПТ.

Границы территориальных зон установлены по:
границам населенных пунктов;
естественным границам природных объектов;
красным линиям;
границам земельных участков.

В Детальном плане установлены градостроительные регламенты следующих видов:

функциональные;
строительные;
инфраструктурные;
специальные (санитарно-гигиенические и природоохранные, по предупреждению ЧС и др.).

Функциональный регламент. Тип основного функционального назначения зоны

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

Функциональный регламент. Разрешенный вид застройки

устанавливается через отнесение всех видов зданий и сооружений к «основным» или «дополнительным» при размещении для рассматриваемой функциональной зоны и определении для каждого типа зданий и сооружений одного из трех режимов: приоритетное – «П», возможное при определенных условиях – «В» и запрещенное – «З». Существующие в зонах объекты с регламентами «запрещенного» размещения рассматриваются

только как временные объекты с определенными ограничениями по развитию и требованиями по преобразованию их в здания и сооружения с регламентами «основного» или «возможного» размещения.

«Основные» функции зданий и сооружений определяют функционально-типологическую идентичность зоны и составляют более 50% площади «застраиваемых» зон.

Данный регламент влияет на формы освоения зон и участков, а также на возможность и порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности по конкретному объекту строительства. Режим «приоритетное» размещение позволяет принимать решение по размещению объекта в общем порядке. Режим «возможное» требует дополнительных обоснований и специального разрешения. Застройка и виды использования с режимом «возможного» размещения не должна превышать 40% территории функциональной зоны.

Так же следует отметить, что необходимо учитывать **совместимость использования земельных участков.**

Совместимость использования земельных участков – это важный показатель, позволяющий эффективно проводить руководство в рациональном использовании земель, повысить качество условий, а также социальную активность. Планирование совместимости использования земельных участков означает возможность размещения двух или более различных по характеру назначения земель объектов на одном участке без изменения преобладающего функционального назначения, что позволяет осуществлять более гибкое планирование.

Функциональный регламент. Соотношение видов застройки и использование территории.

Строительный регламент. Параметры застройки

устанавливается в зависимости от местоположения в планировочной структуре и включает следующие виды параметров:

физические параметры объектов застройки;

плотность жилищного фонда;

плотность населения;

коэффициент плотности застройки;

коэффициент застройки.

На стадии градостроительного проекта детального планирования перечень основных видов параметров застройки дополняется установлением «линий регулирования застройки», которые фиксируют расположение объектов на участке, и архитектурно-строительных параметров – высоты зданий и сооружений, характера благоустройства и озеленения. Параметры плотности жилищного фонда, плотность населения и коэффициент плотности застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования.

3.3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

3.3.1. Типология территориальных зон

В Детальном плане центральной части г.Несвижа выделены следующие **виды территориальных зон**:

(Ж) жилая зона – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение отдельно стоящих объектов социально-культурного, коммунально-бытового, культового назначения, стоянок, парковок автомобильного транспорта, коммунальных и складских объектов, территории для велоинфраструктуры, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иное вредное воздействие);

(О) общественно-деловая зона – территории, предназначенные для размещения объектов деловой, финансовой и общественной деятельности, административных и иных объектов, организаций системы образования, культуры, здравоохранения, научных организаций, объектов культового назначения, санаторно-курортного лечения и оздоровления, отдыха и туризма, торговых объектов, объектов общественного питания, бытового обслуживания, а также стоянок, парковок автомобильного транспорта, территории для велоинфраструктуры;

(П) производственная зона – территории, предназначенные для размещения промышленных предприятий, транспортной, инженерной инфраструктуры, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих функционирование этих предприятий, а также мест погребения;

(Р) рекреационная зона – территории, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, скверы, бульвары, городские леса, ботанические сады, дендрологические парки, а также расположенные на землях общего пользования населенных пунктов зоны отдыха, зоны кратковременной рекреации у воды. В рекреационные зоны могут включаться особо охраняемые природные территории;

(Л) ландшафтная зона специального назначения – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, территории противоэрозионных насаждений, расположенные на землях общего пользования;

(Т и И) зона транспортной и инженерной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования транспортных коммуникаций и сооружений на них, сооружений и сетей электросвязи, систем тепло- и электроснабжения, инженерного

оборудования. Для предотвращения их вредного воздействия на окружающую среду обеспечивается соблюдение установленных расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон;

(С) сельскохозяйственные зоны – территории с преобладанием сельскохозяйственных земель, предназначенные для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для ведения подсобного сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных до принятия решения об изменении вида использования этих территорий в соответствии с градостроительным проектом;

(СН) зоны специального назначения – территории, предназначенные для размещения военных и других объектов, в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования.

Предотвращение вредного воздействия объектов зон (Т) на окружающую среду обеспечивается соблюдением установленных расстояний от таких объектов до территории жилых, общественно-деловых и рекреационных зон. Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов, размещаются за их пределами с учетом территорий санитарно-защитных зон этих объектов в соответствии с законодательством.

Типология территориальных зон представлена на чертеже ГМ-3 «Детальный план», принята в соответствии с таблицами 3.3.1.1, 3.3.1.1.1 и 3.3.1.1.2.

Таблица 3.3.1.1. – Типология территориальных зон Детального плана

ТИПОЛОГИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН		
ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ
ЖИЛАЯ (Ж)	Усадебная застройка (Ж-2)	Низкоплотная (Ж-2.1)
		Среднеплотная (Ж-2.2)
		Высокоплотная (Ж-2.3)
	Смешанная пространственно застройка (Ж-3)	Многоквартирная с общественно-деловой (Ж-3.3)
		Усадебная с общественно- деловой (Ж-3.4)
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	Общественная многофункциональная застройка (О-1)	Межселенного значения (общегосударственного и регионального (О-1.1)
		Общегородского значения (О-1.2)

ТИПОЛОГИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН		
ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ
	Общественная специализированная застройка (О-1)	Обслуживания жилых районов и микрорайонов (О-1.3)
		Административно-деловая (О-2.1)
		Учреждений культуры (О-2.2)
		Торгово-обслуживающих объектов (О-2.3)
		Научных и образовательных учреждений (О-2.4)
		Учреждений дошкольного и общего среднего образования (О-2.5)
		Религиозных (культовых) объектов и комплексов (О-2.8)
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)	Смешанная застройка (П-3)	Производственно-деловая с общественной (П-3.2)
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)	Озелененные территории общего пользования с высокими рекреационными нагрузками общегородского назначения (скверы, зоны отдыха общегородского значения) (Р-1.1)
		Озелененные территории общего пользования жилых районов, прогулочные парки со средними рекреационными нагрузками (озелененные территории общего пользования) (Р-1.2)
		Мемориальные скверы (Р-1.3)
	Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (Р-2)	Исторические ландшафты и мемориальные ландшафты (Р-2.2)
ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1)	Озелененные территории в границах СЗЗ, санитарных разрывов (Л-1.1)
	Прочее озеленение (Л-3)	-
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)	Улиц и дорог (Т-1.1)
		Проездов (Т-1.2)
		Площадей (Т-1.3)
		Пешеходных зон, улиц (Т-1.4)

ТИПОЛОГИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН		
ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ
	Транспортных объектов и сооружений (Т-2)	Предприятия по обслуживанию пассажиров (вокзалы) (Т-2.1)
		Предприятия по обслуживанию транспортных средств (автомойка) (Т-2.2)
		Места хранения автомобильного транспорта (стоянки) (Т-2.3)
		Места хранения автомобильного транспорта (гаражи-стоянки по типам) (Т-2.4)
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	Инженерных сооружений (И-2)	Иные (И-2.2)
	Берегоукрепительные сооружения (И-4)	Берегоукрепление (И-4.1)
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (С)	Ведения личного подсобного хозяйства граждан, коллективного садоводства, огородничества (С-3)	-
ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ (В)	-	-
СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СН)	Режимных объектов и территорий (СН-2)	-

Таблица 3.3.1.1.1 – Типология регулирующих зон. Строительные регламенты

Регулирующие зоны	
ВИД ЗОНЫ	Красные линии улиц
	Линия застройки
	Инженерно-геологическое районирования по степени благоприятности для строительства

Таблица 3.3.1.1.2. – Типология регулирующих зон. Специальные регламенты

Регулирующие зоны	
ВИД ЗОНЫ	Охрана окружающей среды
	Охраны историко-культурного наследия
	Архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования застройки
	По предупреждению ЧС

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

Подтип зоны определяется интенсивностью использования территории.

Вид зоны определяется преимущественной специализацией функциональной зоны.

Подтип зоны выделяется с учетом планировочных ограничений.

3.3.1.1. Регламенты функционального использования территорий в жилых зонах

Функциональный регламент.

Тип и подтипы жилых зон

Настоящим проектом на чертеже «Детальный план» (ГМ-3) выделены зоны жилой застройки с учетом основного вида жилья (Ж). Зоны жилой застройки подразделяются на следующие типы и подтипы:

Ж-2 – усадебная застройка:

Ж-2.1 – низкоплотная;

Ж-2.2 – среднеплотная;

Ж-2.3 – высокоплотная.

Данные зоны включают:

жилые территории комплексной усадебной застройки (доля жилой застройки – более 70% территории зоны; для сопутствующей общественной застройки – не более 30%);

зеленые насаждения ограниченного пользования;

зеленые насаждения общего пользования;

хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнера и (или) контейнеров по раздельному сбору коммунальных отходов;

площадки для игр детей дошкольного возраста, площадки для игр детей школьного возраста, площадки для отдыха взрослого населения, площадки для занятий физкультурой;

улицы и проезды;

объекты инженерной инфраструктуры.

Ж-3 – смешанная пространственно застройка:

Ж-3.3 – многоквартирная с общественно-деловой.

Данная зона включает:

жилые территории комплексной смешанной многоквартирной застройки со встроенно-пристроенными и (или) отдельно стоящими объектами обслуживания (доля жилой застройки – более 50% территории зоны; доля сопутствующей общественной застройки – не более 50%);

объекты повседневного обслуживания;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

зеленые насаждения общего пользования;

хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнера и (или) контейнеров по раздельному сбору коммунальных отходов;

площадки для игр детей дошкольного возраста, площадки для игр детей школьного возраста, площадки для отдыха взрослого населения, площадки для занятий физкультурой;

места временного и постоянного хранения автомобилей (стоянки, парковки, экопарковки, многоуровневые стоянки, паркинги, многоэтажные гаражи, подземные гаражи и стоянки; устройство боксовых гаражей запрещается);

места временного и постоянного хранения велосипедов, а также иных мобильных средств передвижения;

улицы и проезды;

объекты инженерной инфраструктуры.

Ж-3.4 – усадебная с общественно-деловой.

Данные зоны включают:

жилые территории комплексной усадебной застройки со встроенно-пристроенными и (или) отдельно стоящими объектами обслуживания (доля жилой застройки – более 50% территории зоны; доля сопутствующей общественной застройки – не более 50%);

объекты повседневного обслуживания, в том числе встроенно-пристроенные и (или) отдельно стоящие;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

зеленые насаждения общего пользования;

хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнера и (или) контейнеров по раздельному сбору коммунальных отходов;

площадки для игр детей дошкольного возраста, площадки для игр детей школьного возраста, площадки для отдыха взрослого населения, площадки для занятий физкультурой;

улицы и проезды;

объекты инженерной инфраструктуры.

Функциональный регламент. Виды объектов для размещения в зонах

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

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне				
	Усадебная застройка			Смешанная пространственно застройка	
	Ж-2.1 НИЗКОПЛОТНАЯ	Ж-2.2 СРЕДНЕПЛОТНАЯ	Ж-2.3 ВЫСОКОПЛОТНАЯ	Ж-3.3 МНОГOKBAPТИРНАЯ С ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВОЙ	Ж-3.4 УСАДЕБНАЯ С ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВОЙ
ОСНОВНЫЕ					
Многоквартирные жилые дома малоэтажные – 1-3 этажа	З	З	З	П**	В€/**
Многоквартирные жилые дома среднеэтажные – 4-5 этажа	З	З	З	В*	З
Многоквартирные жилые дома многоэтажные – 6-9 этажа	З	З	З	З	З
Многоквартирные жилые дома переменной этажности 5-7 этажа	З	З	З	З	З
Многоквартирные жилые дома повышенной этажности – 10 этажей и более этажей	З	З	З	З	З
Усадебные жилые дома с земельным участком от 0,10 до 0,15 га, включая площадь застройки	П	В	В	З	П
Усадебные жилые дома с земельным участком от 0,04 до 0,10 га, включая площадь застройки	В	П	В	З	П
Усадебные жилые дома с земельным участком от 0,02 до 0,04 га, включая площадь застройки	В	В	П	З	П
Жилые усадебные дома (коттеджного и (или) блокированного типа) с ведомственным и (или) арендным жильем	В	В	В	З	В
Общежития (в т.ч. малосемейного типа)	З	З	З	В	З

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне				
	Усадебная застройка			Смешанная пространственно застройка	
	Ж-2.1 НИЗКОПЛОТНАЯ	Ж-2.2 СРЕДНЕПЛОТНАЯ	Ж-2.3 ВЫСОКОПЛОТНАЯ	Ж-3.3 МНОГОКВАРТИРНАЯ С ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВОЙ	Ж-3.4 УСАДЕБНАЯ С ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВОЙ
Жилые многоквартирные дома этажностью не более 3 этажей, в том числе с ведомственным и (или) арендным жильем	З	З	З	В**	В€/**
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ					
Учреждения дошкольного образования	В€	В€	В€	В€	В€
Учреждения общего среднего образования	З	З	З	З	З
Специализированные школы (музыкальные, художественные, спортивные)	З	З	З	В€	В€
Учреждения высшего, среднего и профессионально-технического образования (в том числе с формой инклюзивного образования)	З	З	З	З	З
Учреждения внешкольного воспитания (в том числе с формой инклюзивного образования)	З	З	З	В€	В€
Учреждения здравоохранения и соцобеспечения (за исключением – станций переливания крови; станций скорой медицинской помощи; больниц, специализированных поликлинических учреждений, диспансеров и т.п.)	З	З	З	В	В
Пункты первичной доврачебной и (или) врачебной медико-санитарной помощи	В	В	В	В	В
Объекты социальной защиты для одиноких, престарелых, лиц с ограниченными возможностями с дневным пребыванием, социально уязвимым группам населения	З	З	З	З	В
Торгово-бытовые объекты для постоянно проживающего населения (магазины, рестораны, кафе, объекты почтовой связи, сберкассy, аптеки,	В	В	В	В	В

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне				
	Усадебная застройка			Смешанная пространственно-застройка	
	Ж-2.1 НИЗКОПЛОТНАЯ	Ж-2.2 СРЕДНЕПЛОТНАЯ	Ж-2.3 ВЫСОКОПЛОТНАЯ	Ж-3.3 МНОГООКВАРТИРНАЯ С ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВОЙ	Ж-3.4 УСАДЕБНАЯ С ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВОЙ
комплексные приемные пункты, мини-прачечные самообслуживания, ателье, парикмахерские, фотосалоны; общественные объекты малых предприятий и (или) частного бизнеса, и (или) ремесленников, самозанятых®) за исключением торговых объектов и (или) торговых центров с площадью торгового зала более 600 кв. м, рынков, мини-рынков, фабрик-прачечных, фабрик-химчисток, пунктов приема и сортировки вторсырья.					
Объектов туристического сектора услуг (туристические бюро, турцентры, хостелы, домашние гостиницы и т.п.)	В	В	В	В	В
Культовые объекты	З	З	З	З	В ^е
Административно-деловые объекты (учреждения местного самоуправления (например, ТСЖ, инфоцентры и т.п.), финансово-кредитные учреждения, нотариальные конторы, юридические консультации, офисы, и т.п.)	В	В	В	В	В
Научно-исследовательские институты и (или) объекты	З	З	З	З	З
Физкультурно-спортивные плоскостные сооружения (спортивные и (или) игровые площадки, (за исключением крупных физкультурно-спортивных сооружений и (или) объектов, и (или) комплексов с массовым пребыванием людей и трибунами)	В	В	В	В	В

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне				
	Усадебная застройка			Смешанная пространственно застройка	
	Ж-2.1 НИЗКОПЛОТНАЯ	Ж-2.2 СРЕДНЕПЛОТНАЯ	Ж-2.3 ВЫСОКОПЛОТНАЯ	Ж-3.3 МНОГООКВАРТИРНАЯ С ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВОЙ	Ж-3.4 УСАДЕБНАЯ С ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВОЙ
Площадки для отдыха взрослого населения, площадки для игр детей дошкольного и (или) школьного возраста, площадки для занятий физкультурой и (или) спортивные площадки	В	В	В	В	В
Физкультурно-спортивные объекты (спортивные залы общего пользования и (или) тренажерные залы, и (или) игровые залы, ФОЦ) за исключением крупных физкультурно-спортивных и (или) физкультурно-оздоровительных объектов и (или) комплексов	В	В	В	В [®]	В
Бани, сауны, велнес центра и (или) клубы и .т.п. за исключением крупных объектов и (или) комплексов	З	З	З	З	З
Объекты, сооружения и коммуникации транспортной инфраструктуры :					
в том числе:					
Места хранения автомобильного транспорта (автомобильные стоянки, парковки, экопарковки и (или) стоянки) за исключением: гаражей боксового типа; гаражных массивов и гаражных кооперативов, в том числе из гаражей боксового типа	З	З	З	В [®]	В [®]
Гаражи боксового типа; гаражные массивы и гаражные кооперативы, в том числе из гаражей боксового типа	З	З	З	З	З
Предприятия по обслуживанию пассажиров	З	З	З	З	З

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне				
	Усадебная застройка			Смешанная пространственно застройка	
	Ж-2.1 НИЗКОПЛОТНАЯ	Ж-2.2 СРЕДНЕПЛОТНАЯ	Ж-2.3 ВЫСОКОПЛОТНАЯ	Ж-3.3 МНОГОКВАРТИРНАЯ С ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВОЙ	Ж-3.4 УСАДЕБНАЯ С ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВОЙ
Предприятия по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО, Шиномонтаж, Автомастерские, Автомойки и т.п.)	3	3	3	3	3
Сооружения и устройства городского пассажирского транспорта (депо, диспетчерские пункты, разворотные площадки)	3	3	3	3	3
Объекты, сооружения и коммуникации внешнего транспорта (в т.ч. сортировочные станции и (или) пункты)	3	3	3	3	3
Коммунально-обслуживающие объекты:					
в том числе:					
Фабрики-прачечные, фабрики-химчистки, пунктов приема и сортировки вторсырья.	3	3	3	3	3
Мастерские индивидуальной деятельности и (или) самозанятых®	В®	В®	В®	3	В®
Пожарное депо	3	3	3	3	3
Промышленные предприятия всех форм собственности	3	3	3	3	3
Коммунально-складские объекты и (или) предприятия	3	3	3	3	3
Базы (в т.ч. мелкооптовые базы), склады	3	3	3	3	3
Объекты зеленого строительства и (или) озеленения	П	П	П	П	П
Инженерно-технические объекты (АТС, ТП, районные котельные и т.п.)	В®	В®	В®	В®	В®
Объекты, сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры (за исключением:	В®	В®	В®	В®	В®

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне				
	Усадебная застройка			Смешанная пространственно застройка	
	Ж-2.1 НИЗКОПЛОТНАЯ	Ж-2.2 СРЕДНЕПЛОТНАЯ	Ж-2.3 ВЫСОКОПЛОТНАЯ	Ж-3.3 МНОГООКВАРТИРНАЯ С ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВОЙ	Ж-3.4 УСАДЕБНАЯ С ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВОЙ
головных инженерных сооружений, мест складирования и переработки КО)					

* только существующая застройка

** при условии соблюдения требований проекта зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей г. Несвижа, которая утверждена Постановлением Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36

® при обязательном условии соблюдении требований действующих НПА и ТНПА, в том числе требований «Специфических санитарно-эпидемиологических требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» (утверждены Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 г. № 847;

€ при наличии инвестиционного предложения и последующем выкупе земельных участков застройщиком не государственной формы собственности при обязательном согласовании с местными исполнительными и распорядительными органами (в том числе Отделом архитектуры и строительства Несвижского РИК, ГУ «Несвижский районный центр гигиены и эпидемиологии» и Несвижским районным отделом по чрезвычайным ситуациям) в установленном законодательством порядке, с обязательной условием соблюдения действующих НПА и ТНПА, и обязательным условием разработки экономического обоснования, и разработке архитектурно-пространственной концепции, проектной документации стадии «А» и (или) «С».

Режим размещения:

П – приоритетное (разрешенное в общем порядке)

В – возможное (разрешенное только при определенных условиях)

З – запрещенное.

Соотношение различных видов застройки в жилых зонах регулируется в соответствии с таблицей:

Подтип зоны жилой застройки	Доля территорий, %		
	многоквартирная застройка	усадебная застройка	объекты общественного назначения
Зона жилой усадебной застройки (Ж-2.1, Ж-2.2, Ж-2.3)	-	не менее 70 %	не более 30%
Зона жилой смешанной пространственно застройки многоквартирной с общественно-деловой (Ж-3.3)	более 50 %	-	до 50 %
Зона жилой смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой (Ж-3.4)	-	более 50 %	до 50 %

Строительный регламент.

Параметры застройки

Основные требования к жилой застройке устанавливаются согласно требований действующих ТНПА в области архитектуры и строительства действующие в Республики Беларусь, в том числе СН 3.01.03-2020, ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 и требований «Специфических санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» (далее – ССЭТ)¹

Для жилой застройки устанавливаются следующие основные требования:

основные показатели градостроительного освоения (плотность жилищного фонда согласно СН 3.01.03-2020, плотность населения, коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки согласно СН 3.01.02-2025);

физические параметры.

Основные требования к застройке в жилой зоне могут корректироваться при последующем проектировании, в том числе, в части уточнения конфигурации функциональных подтипов зон при обязательном условии сохранения их площадей.

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

Строительные регламенты

Основные показатели градостроительного освоения:

Тип и (или) подтип территориальной зоны		Плотность жилищного фонда, м.кв. общ.пл./га	Коэффициент застройки®, Ku (соотношение застроенных и свободных от застройки частей участка)	Коэффициент плотности застройки®, Kd (соотношение общей площади зданий к площади участка)
Ж-2	Жилая усадебная застройка			
Ж-2.1	Низкоплотная (существующая застройка)	не менее 500*	0,1* – 0,2*	0,1* – 0,2*
Ж-2.2	Среднеплотная (существующая застройка)	не менее 750*	0,1* – 0,2*	0,2* – 0,3*
Ж-2.3	Высокоплотная (существующая застройка)	не менее 1500*	0,1* – 0,2*	0,4* – 0,5*
Ж-3	Жилая смешанная пространственно застройка			
Ж-3.3	Многоквартирная общественно-деловой (существующая застройка) с	не менее 2000*	0,2* – 0,3*	1* – 2*
Ж-3.3	Многоквартирная общественно-деловой (градостроительная реконструкция) с	не менее 2000*	0,2* – 0,3*	0,5* – 2*
Ж-3.3	Многоквартирная общественно-деловой (перспективное освоение) с	не менее 2000*	0,1* – 0,5*	0,3* – 0,9*
Ж-3.4	Усадебная с общественно-деловой (существующая застройка)	не менее 500*	0,1* – 0,5*	0,1* – 0,5*
Ж-3.4	Усадебная с общественно-деловой (градостроительная реконструкция)	не менее 500*	0,1* – 0,4*	0,1* – 0,7*
Ж-3.4	Усадебная с общественно-деловой (завершение освоения)	не менее 500*	0,2* – 0,3*	0,4* – 0,5*
Примечания: *при необходимости показатели уточняются и конкретизируются на последующей стадии проектирования, например, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта. **физический размер общей площади дома может корректироваться на последующих стадиях проектирования, например, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта. ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.				

Физические параметры

Проектом регулируются физические параметры усадебной жилой застройки и (или) смешанной пространственно усадебная с общественно-деловой застройки :

Подтипы жилой застройки	Площадь участка	Этажность	Пятно застройки (площадь 1-го этажа)
Ж-2.1 – низкоплотная	до 0,15* га	1-2**/© эт	до150* кв. м
Ж-2.2 – среднеплотная	до 0,10* га	1-2**/© эт	до150* кв. м
Ж-2.3 – высокоплотная	до 0,04* га	1-2**/© эт	до150* кв. м
Ж-3.4 – Усадебная с общественно-деловой	до 0,15* га	1-2**/© эт	до150* кв. м

*физический размер общей площади пятна застройки может корректироваться на последующих стадиях проектирования при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта.

** возможно устройство мансардного этажа.

© высота этажа устанавливается согласно действующим ТНПА в области архитектуры и строительства Республики Беларусь на последующей стадии проектирования при разработке Архитектурного проекта учитывая класс функциональной пожарной опасности зданий и сооружений

Детальным планом также регулируются физические параметры многоквартирной застройки и (или) смешанной пространственно многоквартирная с общественно-деловой застройки:

этажность существующей застройки до 5 этажей;

высота новой застройки регулируется согласно требований проекта зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей г.Несвижа, которая утверждена Постановлением Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36.

Формирование жилой застройки следует осуществлять с учетом следующих принципов:

соблюдений требований проекта зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей г.Несвижа, которая утверждена Постановлением Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36;

высокая интенсивность использования территорий;

проведение своевременной модернизации существующей застройки в целях улучшения ее качественных характеристик, приведение эксплуатационных показателей к соответствующим требованиям технических нормативных правовых актов и реконструкции застройки, в том числе с возможностью нового функционального использования объектов, размещение которых не противоречит требованиям законодательства;

соблюдение требований организации безопасной и доступной среды жизнедеятельности;

организация пешеходных и велосипедных связей, обеспечение нормируемой доступности объектов обслуживания;
 высокий уровень озелененности и ландшафтного благоустройства;
 применение принципов универсального дизайна.

Регулируемые зоны		
Красные линии улиц	Улицы категории В	ул.Ленинская ул.Советская ул.Слуцкая ул.1 Мая ул.Карла Либкнехта
	Улицы категории Ж	ул.Карла Маркса ул.Дзержинского ул.17 Сентября ул.Чапаева 1-й Советский пер.
	Улицы категории З	ул.Гейсика ул.Мицкевича ул.Пушкина ул.1 Мая ул.Чкалова ул.Рокоссовского ул.Скорины ул.Коперника ул.Зеленая ул.Космонавтов
	Пешеходные улицы	ул.Ленинская
	Сечения улиц категории В, Ж и З согласно 87.25-00.ГМ-10«Поперечные профили улиц»	
Линия застройки	Согласно 87.25-00.ГМ-3 «Детальный план» и п.5.1.1. СН 3.03.06-2020 «Улицы населенных пунктов»	

Специальные регламенты

Регулируемые зоны		
Санитарно-гигиенические	Санитарно-защитные зоны	Объекты и коммуникации, создающие планировочные ограничения
	Охранные зоны	
Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»		Согласно таблицы 3.3.2.4.1Специального регламента «По предупреждению чрезвычайных ситуаций»
Требования к противопожарным разрывам между зданиями и сооружениями		Согласно СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»

3.3.1.2. Регламенты функционального использования территорий в общественно-деловых зонах

Функциональный регламент.

Тип и подтипы общественно-деловых зон

Настоящим Проектом на чертеже «Детальный план» (ГМ-3) выделены зоны общественной застройки с учетом основного вида общественно-деловая (О). На чертеже зоны общественной застройки с учетом общественно-деловая (О) подразделяются на следующие типы и подтипы:

О-1 – общественная многофункциональная застройка:

О-1.1 – межселенного значения (общегосударственного и регионального;

О-1.2 – общегородского значения;

О-1.3 – обслуживания жилых районов и микрорайонов.

О-2 – общественная специализированная застройка:

О-2.1 – административно-деловая;

О-2.2 – учреждений культуры;

О-2.3 – торгово-обслуживающих объектов;

О-2.4 – научных и образовательных учреждений;

О-2.5 – Учреждений дошкольного и общего среднего образования;

О-2.8 – религиозных (культовых) объектов и комплексов.

Важным аспектом создания общественных зон является гибкость, многофункциональность общественных пространств в среде городского поселка, связанная со степенью их значимости и местоположением в структуре населенного пункта.

Зоны общественной многофункциональной застройки формируются на территориях Детального плана в окружении узлов планировочного каркаса, а также центров жилых районов и на примамистральных территориях планировочного каркаса. Они включают учреждения управления, учебные организации, объекты культуры, предприятия торговли, бытового обслуживания и общественного питания, здравоохранения и спорта городского уровня, другие объекты общественного обслуживания, а также зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Зоны общественной специализированной застройки формируются на территории жилого района в границах квартала и примыкают к территориям жилых, рекреационных и ландшафтных зон. Включают комплексы профильных объектов (в том числе, школьных и дошкольных учреждений (школы и детского сада), спортивных объектов и плоскостных спортивных сооружений, объектов благоустройства и т.п.)

в объеме более 60% и объекты других общественных функций, доля которых составляет не менее 20% территории зоны, а также зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Отнесение территории к общественной зоне определенного типа устанавливается при условии наличия или размещения более 50% соответствующих «основных» видов общественной застройки.

Объекты строительства	Условия размещения объектов в зонах общественной застройки								
	Общественная многофункциональная застройка (О-1)			Общественная специализированная застройка (О-2)					
	О-1.1 МЕЖСЕЛЕННОГО ЗНАЧЕНИЯ (ОБЩЕГОСУ- ДАРСТВЕННОГО И РЕГИОНАЛЬНОГО)	О-1.2 ОБЩЕГОРОДСКОГО ЗНАЧЕНИЯ	О-1.3 ОБСЛУЖИВАНИЯ ЖИЛЫХ РАЙОНОВ И МИКРОРАЙОНОВ	О-2.1 АДМИНИСТРАТИВНО- ДЕЛОВАЯ	О-2.2 УЧРЕЖДЕНИЙ КУЛЬТУРЫ	О-2.3 ТОРГОВО- ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ОБЪЕКТОВ	О-2.4 НАУЧНЫХ И ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ	О-2.5 УЧРЕЖДЕНИЙ ДОШКОЛЬНОГО И ОБЩЕГО СРЕДНЕГО ОБРАЗОВАНИЯ	О-2.8 РЕЛИГИОЗНЫХ (КУЛЬТОВЫХ) ОБЪЕКТОВ И КОМПЛЕКСОВ
Учреждения внешкольного воспитания (в том числе с формой инклюзивного образования)	З	В	В	З	В	З	П	В	З
Учреждения высшего, среднего и профессионально-технического образования (в том числе с формой инклюзивного образования)	З	З	З	З	З	З	П	З	З
Специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры	З	З	З	З	З	З	З	З	З
Территориальные поликлиники, станции скорой помощи, станции переливания крови	З	З	З	З	З	З	З	З	З
Пункты первичной доврачебной и (или) врачебной медико-санитарной помощи	З	В	В	З	З	З	В [©]	В [©]	З
Аптеки, аптечные киоски	З	В	В	З	В	В	В [€]	З	З
Центры социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации	З	В	В	В	З	З	З	З	З
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ									
Многоквартирные жилые дома	З	З	З	З	З	З	З	З	З
Усадебная застройка	З	З	З	З	З	З	З	З	З
Промышленные, коммунально-складские, коммунально-обслуживающие предприятия и (или) объекты	З	З	З	З	З	З	З	З	З
Места временного и постоянного хранения автомобилей: - стоянки, парковки, многоуровневые стоянки, паркинги, многоэтажные гаражи, подземные или встроенные гаражи и стоянки; - боксовые гаражи	З	В	В	В	В	В	В	В	В
	З	З	З	З	З	З	З	З	З
Общественные туалеты	З	В	В	В	В	В	В [©]	В [©]	З

* Объекты повседневного и периодического обслуживания (в расчете на постоянно проживающее население) при инвестиционном предложении и заинтересованности в нем местных исполнительных и распорядительных органов, с согласования в установленном законодательством порядке, с соблюдением требований действующих НПА и ТНПА при объемном проектировании при разработке Архитектурного проекта.

** при условии соблюдения требований проекта зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей г.Несвижа, которая утверждена Постановлением Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36

© только для обслуживания учащихся и работников учреждения

€ в составе общежития УО «Несвижский государственный колледж имени Якуба Коласа»

Режим размещения:
П – приоритетное (разрешенное в общем порядке)
В – возможное (разрешенное только при определенных условиях)
З – запрещенное.

Удельные соотношения общественных и жилых функций в общественных зонах представлены в следующей таблице:

Подтип зоны общественно-деловой застройки (О)	Территории объектов размещения в зоне	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
Общественной многофункциональной застройки (О-1)	до 90%	до 20%
Общественной специализированной застройки (О-2)	до 60%	до 40%

Для общественной специализированной застройки приоритетным является размещение любой общественной функции моно профильной ориентации (более 60 % площади зоны) с возможностью размещения 20 % других совместимых общественных функций (согласно условиям размещения, в зонах общегородского центра), а также обслуживающей инженерно-транспортной инфраструктуры.

При размещении должны обеспечиваться:

максимальная концентрация функций типа О-1 и О-2 на общественных территориях в примагистральной зоне осей и узлов планировочного каркаса населенного пункта;

комфортная пешеходная доступность общественной многофункциональной застройки путем размещения объектов общественного назначения на расстояние не более 150 м от основных входов данных объектов до остановок общественного транспорта. Для общественных объектов, расположенных на территориях зон общественной специализированной застройки, величина доступности может быть увеличена до 400 м.

Общественные зоны с необходимыми объектами повседневного обслуживания размещаются по критериям комфортности с учетом требований действующих ТНПА

Строительный регламент.

Параметры застройки

Отнесение территории к общественной зоне определенного типа устанавливается при условии наличия или размещения более 50% соответствующей «приоритетной» общественной застройки.

Основные требования к общественно-деловой зоне устанавливаются согласно требований действующих ТНПА в области архитектуры и строительства действующие в Республики Беларусь, в том числе СН 3.01.03, ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 и требований «Специфических санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-

защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» (далее – ССЭТ)²

Для застройки общественно-деловой зоны устанавливаются следующие основные требования:

основные показатели градостроительного освоения в общественно-деловой зоне (коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки согласно СН 3.01.02);

удельные соотношения общественных и жилых функций в общественно-деловой зоне;

физические параметры.

Вышеперечисленные основные требования к застройке в жилой зоне могут корректироваться на последующих стадиях проектирования.

Строительные регламенты

Основные показатели градостроительного освоения в общественно-деловой зоне:

Тип территориальной (функциональной) зоны	Коэффициент застройки, K_u^* (соотношение застроенных и свободных от застройки частей участка)	Коэффициент плотности застройки, K_d^* (соотношение общей площади зданий к площади участка)
Общественная многофункциональная застройка (О-1)		
О-1.1 – межселенного значения (общегосударственного и регионального) (существующая застройка)	0,1-0,2	0,1-0,2
О-1.2 – общегородского значения (существующая застройка)	0,1-0,6	0,1-2,0
О-1.2 – общегородского значения (завершение освоения)	0,2-0,3	0,4-0,5
О-1.2 – общегородского значения (градостроительная реконструкция)	0,1-0,6	0,1-2,0
О-1.2 – общегородского значения (градостроительная реновация)	0,6-0,7	0,7-0,8
О-1.2 – общегородского значения (перспективное освоение)	0,2-0,3	0,2-0,3
О-1.3 – обслуживания жилых районов и микрорайонов (существующая застройка)	0,3-0,4	0,3-0,7
О-1.3 – обслуживания жилых районов и микрорайонов (новое строительство)	0,1-0,5	0,2-0,5
О-1.3 – обслуживания жилых районов и микрорайонов	0,1-0,6	0,1-1,0

² Утверждены постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847.

Тип территориальной (функциональной) зоны	Коэффициент застройки, K_u^* (соотношение застроенных и свободных от застройки частей участка)	Коэффициент плотности застройки, K_d^* (соотношение общей площади зданий к площади участка)
(градостроительная реконструкция)		
О-1.3 – обслуживания жилых районов и микрорайонов (градостроительная реновация)	0,1-0,2	0,1-0,2
О-1.3 – обслуживания жилых районов и микрорайонов (перспективное освоение)	0,1-0,3	0,1-0,3
Общественная специализированная застройка (О-2)		
О-2.1 – административно-деловая (существующая застройка)	0,1-0,6	0,1-0,8
О-2.2 – учреждений культуры (существующая застройка)	0,3-0,8	0,6-2,0
О-2.3 – торгово-обслуживающих объектов (существующая застройка)	0,3-0,8	0,4-1,0
О-2.3 – торгово-обслуживающих объектов (градостроительная реконструкция)	0,2-0,6	0,2-0,6
О-2.4 – научных и образовательных учреждений (существующая застройка)	0,2-0,3	0,5-0,6
О-2.4 – научных и образовательных учреждений (градостроительная реконструкция)	0,1-0,2	0,1-0,2
О-2.5 – Учреждений дошкольного и общего среднего образования (существующая застройка)	0,2-0,3	0,8-0,9
О-2.5 – Учреждений дошкольного и общего среднего образования (градостроительная реконструкция)	0,1-0,2	0,2-0,3
О-2.8 – религиозных (культовых) объектов и комплексов (существующая застройка)	0,2-0,4	0,5-0,9

* показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.

Физические параметры объектов и участков.

При застройке общественных территорий необходимо учитывать требования по формированию целостной системы общественных центров поселений и их окружения в виде полноценных в эстетическом отношении

архитектурных ансамблей, составу и размещению учреждений и предприятий социально-гарантированного обслуживания.

Развитие общественной многофункциональной застройки следует осуществлять за счет:

высокая интегрированность и интенсивность использования общественных территорий

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

высота новой застройки регулируется согласно требований проекта зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей г.Несвижа, которая утверждена Постановлением Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36.

Формирование общественных объектов следует осуществлять с учетом следующих принципов:

высокая интегрированность и интенсивность использования общественных территорий;

организация пешеходных и велосипедных связей,

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

обеспечение нормируемой доступности объектов обслуживания;

высокий уровень озелененности и ландшафтного благоустройства;

сохранением и формированием семантики места;

насыщением объектами благоустройства и малыми архитектурными формами;

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

Регулируемые зоны		
Красные линии улиц	Улицы категории В	ул.Шимко ул.Ленинская ул.Советская ул.Слуцкая ул.1 Мая ул.Карла Либкнехта
	Улицы категории Ж	ул.Карла Маркса 1-й Советский пер. ул.Дзержинского ул.17 Сентября ул.Чапаева
	Улицы категории З	ул.Гейсика ул.Мицкевича ул.Пушкина ул.1 Мая

		ул.Чкалова ул.Рокоссовского ул.Скорины ул.Коперника
	Пешеходные улицы	ул.Ленинская ул.Мицкевича ул.Белорусская ул.Чапаева
	Сечения улиц категории В, Ж и З согласно 87.25-00.ГМ-10 «Поперечные профили улиц»	
Линия застройки	Согласно 87.25-00.ГМ-3 «Детальный план» и п.5.1.1. СН 3.03.06-2020 «Улицы населенных пунктов»	

Специальные регламенты

Регулируемые зоны		
Санитарно-гигиенические	Санитарно-защитные зоны	Объекты и коммуникации, создающие планировочные ограничения
	Охранные зоны	
Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»		Согласно таблицы 3.3.2.4.1 Специального регламента «По предупреждению чрезвычайных ситуаций»
Требования к противопожарным разрывам между зданиями и сооружениями		Согласно СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»

3.3.1.3. Регламенты функционального использования территорий в производственных зонах

Функциональный регламент.

Тип и подтипы общественно-деловых зон

Настоящим Проектом на чертеже «Детальный план» (ГМ-3) выделена зона коммунально-обслуживающей застройки с учетом основного вида производственной (П). На чертеже зона производственной застройки подразделяются на следующий тип и подтип:

П-3 – смешанная застройка:

П-3.2 – Производственно-деловая с общественной

Производственно-деловая с общественной зона включают территории комплексной застройки, на которых расположены:

- административные объекты и (или) иные общественные объекты;
- коммунально-складских и складских объектов;
- места хранения автомобильного транспорта (за исключением гаражей боксового типа, гаражных кооперативов и (или) массивов);
- объектов инженерной инфраструктуры;
- зеленые насаждения ограниченного пользования на участках предприятий и объектов;
- проезды.

Формирование территорий производственно-деловой с общественной зоны следует осуществлять с учетом следующих принципов:

высокая интегрированность и интенсивность использования территорий;

организация пешеходных и велосипедных связей,

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

размещение объектов осуществлять только при обязательном условии соблюдения действующих НАП и ТНПА, в том числе требований ССЭТ.

Территория, занимаемая площадками коммунально-обслуживающими объектами и (или) предприятиями, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60 % всей территории застройки, а озелененность должна составлять – не менее 15 %.

Существующие объекты производственно-деловой с общественной зоны могут существовать в исходном состоянии до момента их перевода в иное функциональное назначение согласно требований Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36 и их новое развитие в границе Детального плана запрещается.

Функциональный регламент.

Виды объектов для размещения на территориях в производственной (коммунально-обслуживающей) зоне

Перечень объектов, разрешенных к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) в производственной (коммунально-обслуживающей) зоне, необходимо принимать в соответствии с таблицей:

Объекты строительства	Условия размещения объектов в производственной зоне
	П-3.2 ПРОИЗВОДСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ С ОБЩЕСТВЕННОЙ
ОСНОВНЫЕ	
Предприятия обрабатывающей промышленности (а именно: производство химических продуктов; металлургическое производство, производство готовых металлических изделий, машин и оборудования; обработка древесины и производство изделий из дерева; текстильное и швейное производство; производство кожи и изделий из кожи; производство обуви; обработка животных продуктов; производство пищевых продуктов)	З

Объекты строительства	Условия размещения объектов в производственной зоне
	П-3.2 ПРОИЗВОДСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ С ОБЩЕСТВЕННОЙ
Микробиологическая промышленность, горнодобывающая промышленность	3
Производственные объекты и (или) комплексы сельского хозяйства, охоты и лесного хозяйства	3
Предприятия по хранению и обслуживанию средств городского общественного и грузового транспорта (автобазы, депо, автопарки и т.п.)	3
Предприятия бытового обслуживания (фабрики прачечные, фабрики химчистки)	3
Предприятия бытового обслуживания (за исключением фабрики прачечные, фабрики химчистки)	В
Объекты малого бизнеса, ремесленников, самозанятых	В
Высокотехнологичные наукоемкие предприятия	3
Предприятия по использованию вторичного сырья и перезагрузочные пункты ТБО	3
Мусороперерабатывающие заводы, станции аэрации	3
Пункты по заготовке вторичных материальных ресурсов	3
Предприятия и (или) объекты по сервисному обслуживанию автомобилей – шиномонтаж, автомойка	3
Предприятия по сервисному обслуживанию автомобилей – АЗС, СТО	3
Склады и иные складские объекты за исключением складских объектов по хранению взрыво- и (или) пожароопасных, и (или) токсичных веществ	В*
Базы (в т.ч. мелкооптовые базы)	3
Инженерно-технические объекты и (или) объекты инженерного обеспечения (АТС, ТП, котельные, ШРП, КНС и т.п.)	В
Объекты, сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры (за исключением: головных инженерных сооружений (например, ТЭЦ), мест складирования и переработки КО)	В*
Пожарные депо	3
Кладбища	3
Объекты, сооружения и коммуникации внешнего транспорта (в т.ч. сортировочные станции и (или) пункты, грузовые станции и склады)	3
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ	
Многоквартирные жилые дома различной этажности	3
Усадебная застройка	3
Общежития	3

Объекты строительства	Условия размещения объектов в производственной зоне
	П-3.2 ПРОИЗВОДСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ С ОБЩЕСТВЕННОЙ
Учреждения здравоохранения (поликлиники, амбулатории)	З
Пункты первичной доврачебной и (или) врачебной медико-санитарной помощи	В**
Аптечные киоски	В**
Предприятия торговли	В*
Предприятия общественного питания и (или) бытового обслуживания	В*
Учреждения общего среднего и дошкольного образования	З
Учреждения среднего специального образования	З
Учреждения культуры и развлечений	З
Физкультурно-спортивные сооружения (за исключением спортивных и (или) тренажерных залов)	З*
Административные здания, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения, объекты почтовой связи, офисы, издательства	В*
Санаторно-курортные и оздоровительные учреждения (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы)	З
Культовые объекты	З
Объекты зеленого строительства ограниченного пользования	В®
Общественные туалеты	В

Примечание:

* размещение при обязательном условии соблюдения требований ССЭТ;

**только для объектов обслуживающих работающих на предприятиях;

® объекты зеленого мира для благоустройства и (или) озеленения территории в границах планировочных ограничений, а также благоустройство и (или) территорий, которые необходимо предусматривать согласно ЭкоНиПа, а именно, для обеспечения процента озелененности.

3.3.1.4. Регламенты использования территорий в рекреационных зонах

Регламент функциональный

В зависимости от степени рекреационных нагрузок озелененные территории общего пользования подразделяются на:

Р-1.1 – озелененные территории общего пользования с высокими рекреационными нагрузками общегородского значения (скверы, зоны отдыха общегородского значения);

Р-1.2 – озелененные территории общего пользования со средними рекреационными нагрузками (озелененные территории общего пользования);

Р-1.3 – мемориальные скверы;

Р-2.2 – исторические ландшафты и мемориальные ландшафты.

Проектом предусматривается выделение всех озелененных территорий общего пользования в отдельную функциональную зону – рекреационную.

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

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

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

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

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

На землях сторонних пользователей в рекреационной зоне с регламентом «сохранение» существующего использования в границах участков допускается: реконструкция существующих зданий, сооружений и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; новое строительство в объеме, необходимом для безопасного функционирования; благоустройство и озеленение территории.

Виды объектов, разрешенных и запрещенных к размещению в рекреационной зоне.

Возведение объектов строительства в границах озелененных территорий регулируется настоящими регламентами при условии

соответствия требованиям Закона Республики Беларусь от 14 июня 2003 № 205-З «О растительном мире» и ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»³.

Режимы размещения: О – основное; В – возможное; З – запрещенное.

Перечень объектов, предполагаемых к размещению в рекреационных зонах, необходимо принимать в соответствии со следующей таблицей:

Объекты строительства	Подтип зоны	
	Р-1.1	Р-1.2
Объекты озеленения		
Парки	В	В
Дендропарки	В	З
Скверы	О	О
Бульвары	В	В
Лесо-, луго-, гидропарки	В	В
ООПТ	В	В
Экологические научно-познавательные учреждения	В	З
Все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	О	О
Зоны рекреации у воды	В	З
Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения		
Объекты культуры и массового отдыха	В	В*
Объекты физкультуры и спорта	В	В*
Площадки для занятия физкультурой и спортом	О	В
Объекты торгово-бытового назначения	В*	В*
Временные торговые павильоны	В**	В**
Информационные стенды	О	В
Объекты велосипедной инфраструктуры (велосипедные дорожки, велопарковки)	О	В
Объекты общественного питания	В*	В**
Выставочные экспозиции	В*	В
Аттракционы, развлекательные павильоны, здания и сооружения для активного отдыха	В*	В*
Пункты проката	О	В
Общественные туалеты	О	З
Пункты оказания медицинской помощи	З	З
Административные объекты	З	З
Станции (посты) спасения на водах	З	З
Малые архитектурные формы (фонтаны, беседки, оборудование спортивных и детских площадок, скамейки, урны, памятники и другое)	О	О
Дополнительные объекты		
Объекты санаторно-курортного лечения	З	З
Оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.)	З	З
Специализированные учреждения здравоохранения	З	З
Научно-образовательные	З	З

³ Утверждены постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 № 5-Т «Об утверждении экологических норм и правил»

Объекты строительства	Подтип зоны	
	Р-1.1	Р-1.2
Культурно-просветительные	3	3
Все типы жилых домов	3	3
Места размещения туристов (кемпинги)	3	3
Культовые объекты	3	3
Кладбища	3	3
Пожарные депо	3	3
Объекты производственного и коммунального назначения	3	3
Инженерные сети	В	В
Площадки для выгула и дрессуры собак	В*	3
Иные объекты	3	3

Размещение объектов в мемориальных скверах определяется специальными проектами. Размещение объектов в исторических и мемориальных ландшафтах регулируется требованиями Кодекса Республики Беларусь о культуре и проекта зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей г. Несвижа.

При разработке проектной документации на озелененные территории общего пользования следует руководствоваться действующими техническими нормативными правовыми актами и нормативными правовыми актами в области обращения с объектами растительного мира.

Соотношение видов использования территории

Соотношение видов использования территории в рекреационной зоне представлено в следующей таблице:

Подтип рекреационной зоны	Уровень благоустройства	Показатели освоения, %			Допустимые рекреационные нагрузки, чел./га
		застроенность, не более	тропиночно-прогулочная сеть с площадками отдыха, не более	Озелененность, не менее	
Р-1.1	Парковый Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	1*	34*	65*	до 100
Р-1.2	Парковый Малые архитектурные формы, дорожки, элементы озеленения	1*	34*	65*	40-60

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

Показатель освоения территорий мемориальных скверов устанавливается в соответствии со специальными проектами. Показатель освоения территорий исторических и мемориальных ландшафтов регулируется требованиями Кодекса Республики Беларусь о культуре и проекта зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей г.Несвижа.

Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «О растительном мире», а также ЭкоНП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности».

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

При разработке проектной документации на озелененные территории общего пользования следует руководствоваться действующими техническими нормативными правовыми актами и нормативными правовыми актами в области обращения с объектами растительного мира.

3.3.1.5. Регламенты использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения

Регламент функциональный

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

Л-1.1 – озелененные территории в границах СЗЗ, санитарных разрывов;

Л-3 – прочее озеленение.

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

В состав прочих озелененных территорий специального назначения включены труднодоступные участки у пр.Девичьего, а также озелененные территории, не вошедшие в границы красных линий.

Проектом предусматривается выделение всех озелененных территорий специального назначения в отдельную функциональную зону – ландшафтную специального назначения.

Отнесение озелененной территории к ландшафтной зоне специального назначения устанавливается при условии наличия или размещения озелененных территорий специального назначения на участках, составляющих не менее 70 процентов площади зоны.

В случае установления расчетной СЗЗ или ее ликвидации в связи с выносом производственных, инженерных, либо транспортных объектов,

возможно изменение функционального назначения территорий на рекреационные общего пользования. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для рекреационных функциональных зон.

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

Настоящим Детальным планом не устанавливаются показатели освоения территорий в ландшафтной зоне специального назначения ввиду их труднодоступности, малой площади и невозможностью их дальнейшего освоения.

3.3.1.6. Регламенты использования территорий транспортной и инженерной инфраструктуры

Функциональный регламент. Подтипы транспортной зоны

Настоящим проектом на чертеже «Детальный план» (ГМ-3) определен тип зоны транспортных коммуникаций – Т-1. В данном типе зоны выделяется один подтип.

Т-1 – транспортных коммуникаций:

Т-1.1 – улиц и дорог;

Т-1.2 – проездов;

Т-1.3 – площадей;

Т-1.4 – пешеходных зон, улиц;

Т-2 – транспортных объектов и сооружений:

Т-2.1 – предприятия по обслуживанию пассажиров (вокзалы);

Т-2.2 – предприятия по обслуживанию транспортных средств (автомойка);

Т-2.3 – места хранения автомобильного транспорта (стоянки);

Т-2.4 – места хранения автомобильного транспорта (гаражи-стоянки по типам).

Зоны транспортной инфраструктуры включают в себя территории транспортных коммуникаций (створы улиц категории В, Ж и З) и сооружений, представляют собой совокупность системы коммуникаций автотранспорта, инфраструктуры, необходимой для обеспечения перемещения пассажиров и доставки грузов по территории квартала жилой застройки, и по территории города, а также на сопредельных территориях.

Территории, определенные под транспортные коммуникации «Т-1» должны составлять не менее 80 % всей территории функциональной зоны. Озелененность данных территорий должна составлять не менее 15%.

Для функциональных зон транспортных коммуникаций нормы уровня озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017. А процент застроенности территории

(процент территории с твердым покрытием) устанавливается проектной документацией следующих стадий проектирования.

В зонах транспортных коммуникаций следует предусматривать размещение и функционирование сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, телекоммуникаций и связи, сооружений и объектов инженерного оборудования. Для предотвращения вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, сооружений и объектов инженерного оборудования на среду жизнедеятельности необходимо соблюдать необходимые расстояния (санитарные разрывы, охранные зоны, санитарно-защитные зоны) от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон и другие требования в соответствии с действующими ТНПА.

Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность сельских населенных пунктов, размещаются за их пределами с учетом территорий санитарно-защитных зон этих объектов в соответствии с законодательством.

В функциональных зонах «Т-1.1» и которая выделяется по габаритам красных линий улиц различной категории, не допускаются размещение новых объектов строительства и развитие любого вида застройки.

Функциональный регламент. Подтипы инженерной зоны

В Проекте на чертеже «Детальный план» (ГМ-3) выделена зона инженерной инфраструктуры с учетом основного вида (И). Зона инженерной инфраструктуры подразделяются на следующие подтипы:

И-2 – инженерных сооружений:

И-2.2 – иные.

И-4 – берегоукрепительные сооружения:

И-4.1 – берегоукрепление

Территории инженерных сооружений включают в себя территории котельных, трансформаторных подстанций и иных инженерных сооружений

3.3.1.7. Регламенты использования территорий в сельскохозяйственных зонах

Настоящим Проектом на чертеже «Детальный план» (ГМ-3) выделены сельскохозяйственные зоны с учетом основных видов сельскохозяйственная зона (С) подразделяется на следующие типы:

С-3 – ведения личного подсобного хозяйства граждан, коллективного садоводства, огородничества.

Территории, предназначенные для размещения земель для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садово-огородных

участков, должны составлять преобладающий процент всей территории функциональной зоны.

3.3.2. Регламент регулирующих зон.

3.3.2.1. Регламенты охраны окружающей среды

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории г. Несвижа в границах Детального плана являются:

- особо охраняемые природные территории;
- природные территории, подлежащие специальной охране;
- санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы организаций, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду;
- зоны ограничения застройки базовых станций сотовой связи;
- площади залегания полезных ископаемых.

В Детальном плане учтены планировочные ограничения в соответствии с действующими НПА и ТНПА. Планировочные ограничения представлены на графических материалах ГМ-2 «Опорный план», ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды», ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

Особо охраняемые природные территории. Небольшой участок площадью 0,33 гектара в северо-восточной части Детального плана в районе ул. Замковой расположен в пределах ботанического памятника природы республиканского значения «Парк «Несвиж». Памятник природы объявлен Постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды от 08.05.2007 г. № 47 и преобразован Постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды от 23.09.2022 г. № 49.

Режим охраны и использования особо охраняемых природных территорий и осуществление хозяйственной деятельности регулируется Положениями об особо охраняемых природных территориях и охранными обязательствами.

К природным территориям, подлежащим специальной охране, относятся скверы, водоохранные зоны и прибрежные полосы.

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

Скверы. Проектом предусматривается выделение всех озелененных территорий общего пользования в отдельную функциональную зону –

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

Водоохранные зоны и прибрежные полосы. Для предотвращения загрязнения, засорения и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного мира и произрастания объектов растительного мира на территориях, прилегающих к водным объектам, установлены водоохранные зоны и прибрежные полосы. Режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах водоохраных зон и прибрежных полос водных объектов устанавливается в соответствии с требованиями Водного кодекса Республики Беларусь.

Границы водоохраных зон и прибрежных полос в границах территории Детального плана утверждены Решением Несвижского районного исполнительного комитета от 04.11.2019 г. № 1720.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают:

- санитарно-защитные зоны от объектов обслуживания;
- санитарно-защитные зоны от объектов инженерной инфраструктуры;
- санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы (далее – СР) от сооружений и объектов транспортной инфраструктуры;
- охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;
- минимальные и нормируемые расстояния объектов и сооружений инженерной инфраструктуры.

Санитарно-защитные зоны объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду. Санитарно-гигиенические планировочные ограничения установлены в соответствии с требованиями «Специфические санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду»⁴ и других ТНПА в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства. Требования к режиму санитарно-защитных зон и санитарных разрывов устанавливаются в соответствии с требованиями действующих санитарно-эпидемиологических требований.

Охранные зоны и санитарные разрывы воздушных линий электропередачи (ВЛ). Охранные зоны воздушных линий электропередачи устанавливаются в соответствии с требованиями постановления Совета Министров Республики Беларусь от 21.11.2022 г. № 794. Работы в охранных зонах электрических сетей необходимо согласовывать с организациями-владельцами линий.

Зоны ограничения застройки базовых станций сотовой связи. Для базовых станций операторов сотовой связи установлены зона ограничения

⁴ Утверждены Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 № 847.

застройки, которые необходимо учитывать при проектировании и застройке прилегающих к ним территорий. Требования к содержанию и эксплуатации объектов, являющихся источниками неионизирующего излучения устанавливаются в соответствии со специфическими санитарно-эпидемиологическими требованиями к содержанию и эксплуатации объектов, являющихся источниками неионизирующего излучения, утвержденные Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 04.06.2019 г. № 360.

Площади залегания полезных ископаемых. В пределах территории Детального плана расположено месторождение торфа «Каролины» (кад. № 924). На территориях, занятых месторождениями полезных ископаемых, осуществление хозяйственной деятельности регулируется Кодексом Республики Беларусь о недрах.

3.3.2.2. Регламенты охраны историко-культурного наследия

Соблюдение требований проекта зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей г.Несвижа, которая утверждена Постановлением Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36;

3.3.2.3. Регламенты архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования застройки

Развитие архитектурно-пространственной композиции осуществлялось с учетом особенностей природно-ландшафтного комплекса и исторически сложившейся планировочной структуры центра, определяющей характер визуальных связей. В формировании облика исторического города решающее значение имеет силуэт. Предложения по качественному улучшению выполнены с учетом:

градостроительной ценности территории на основе поясного зонирования;

выявления основных композиционных осей и формирования их облика;

функционального зонирования территории с внедрением многофункциональности застройке;

выявления местоположения основных композиционных доминант и композиционных акцентов и формирования площадок под размещение новых;

раскрытия панорамы вдоль крупных водных объектов.

Формирование архитектурно-пространственной композиции центральной части г.Несвижа будет осуществляться на основе сохранения

богатого историко-архитектурного и историко-градостроительного наследия и его гармоничного обогащением новыми и (или) реконструкцией и (или) реставрацией общественными ансамблевыми комплексами, что потребует:

регенерации части территорий исторического ядра города, градоформирующая роль которого в социально-экономическом плане обеспечивает городу уникальное архитектурно-пространственное своеобразие;

закрепления в роли основных композиционных осей пространственной структуры центральной части г.Несвижа в районе крупных водных артерий и в районе Ратушной площади, а также развития гармоничного ансамбля застройки и их колористического оформления вдоль основных транспортных осей (улицы Советская, Ленинская, Слуцкая;

улучшения панорамного восприятия исторического центра и обогащения уникального исторического силуэта г.Несвижа посредством:

при необходимости и (или) инвестиционном предложении воссоздание утраченных исторических объектов в исходных параметрах;

развития ансамбля набережной и внедрения благоустройства в исторические городские земляные укрепления (Городские валы) с развитием видовых точек. Также возможно образование пешеходных путей над водными объектами (например, пешеходные пути на сваях) с использованием комплементарных к окружающей среде материалов;

формирование туристических комплексов (в том числе в составе общественной многофункциональной застройки) соразмерных с застройкой города и требований Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36. Также на территории по ул.Советской, 18А рекомендуется интеграция исторически-значимых объектов (корпуса бывшего молокозавода и въездные ворота) с сохранением исторического облика и использованием стилистически исторических материалов;

необходимо сохранить на территории центральной части города здания, которые имеют историко-архитектурную и художественную ценность, а также примеры рядовой исторической застройки конца XIX – первой пол. XX вв., предусмотрев ремонт фасадов зданий с сохранением их первоначального облика (в том числе сохранение декоративных элементов и исторически традиционной отделки фасадов, замену оконных и дверных заполнений с учетом первоначального (исторического) вида, использования традиционных материалов покрытия кровли и ограждений участков и территорий (при необходимости устройство прозрачных ограждений высотой не более 1,5 м.). Следует исключить использование в отделке фасадов таких зданий сайдинга и современных систем утепления;

реконструкция Ратушной площади с выявлением элементов благоустройства (в т.ч. мощения и (или) воссоздания художественными методами) створа утраченной исторической улицы и исторической застройки, внедрение элементов вертикального и (или) мобильного озеленения (пергалы, ратонды, катки с растениями и (или) вертикальные клумбы);

развитие художественно-эстетических характеристик сложившихся и формируемых жилых и смешанных общественно-жилых территорий по средствам создания безбарьерной и соразмерной человеку среды, эстетики, пластики и модуля членения фасадов, гармоничного включения в городскую среду новых элементов (городской скульптуры, малых архитектурных форм, городской художественной иллюминации в вечернее время), развитого и современного благоустройства, активного внедрения ландшафтного и городского дизайна, суперграфики (формирование муралов на «глухих» стенах строений), которые обеспечат смену зрительного восприятия – своеобразие, узнавание улиц и подчеркнут семантику места;

возможное формирование художественно-эстетических характеристик новой комплексной многоквартирной застройки и модернизируемой усадебной застройки. Создание привлекательной среды, соразмерной человеку, гармоничное включение в жилую среду новых элементов (малых архитектурных форм, ярких и привлекательных для детей игровых площадок);

проведение мероприятий по интеграции дисгармонирующей застройки в историческую среду главного городской площади (например – эстетическая реабилитация фасадов существующих жилых многоквартирных домов по ул.Рокоссовского, 2 и 4);

при необходимости, проведение мероприятий по реставрации объектов ИКЦ;

развитие архитектурно-пространственной композиции и активного благоустройства рекреационных и ландшафтных территорий, в том числе исторического ландшафта на местах исторических земляных городских укреплений, в районе ул.Чкалова и в пойме пруда Девичий.

3.3.2.4. Регламенты по предупреждению чрезвычайных ситуаций

Регламент «По предупреждению чрезвычайных ситуаций (далее – регламент) направлен на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, сохранение здоровья людей, снижение размеров вреда, причиненного окружающей среде, и материального ущерба в случае возникновения чрезвычайных ситуаций.

Регламент разработаны с учетом требований 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.

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 3.3.2.4.1).

Таблица 3.3.2.4.1. Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

Требования регламента	Требования НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
<i>Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию.</i>		
планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом дислокацией существующих подразделений по чрезвычайных ситуаций и вновь проектируемых пожарных депо в пределах зоны обслуживания, и обеспеченности их пожарной аварийно-спасательной техникой	<i>п. 4.3.8. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	Зона обслуживания подразделений по ЧС – 2,4 км
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)	<i>п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором отсутствует специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот (пожарные автолестница и автоподъемник), – не более 10 м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического; в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором имеется специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот, – не более высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или

Требования регламента	Требования НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
		автоподъемника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического.
<i>Требования по обеспечению противопожарной защиты</i>		
учитывать требования по наличию противопожарного водоснабжения проектируемой территории с нормируемым расходом воды, устройством подъездов к его источникам	<i>п. 4.3.14. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	Согласно требованиям СН 2.02.02- 2019 «Противопожарное водоснабжения»

3.3.3. Режимы и регламенты Детального плана в соответствии с расчетно-планировочными образованиями

Режимы и регламенты разработаны на 3 РПО, которых выделен 15 квартал (Рис.3.3.3.1)

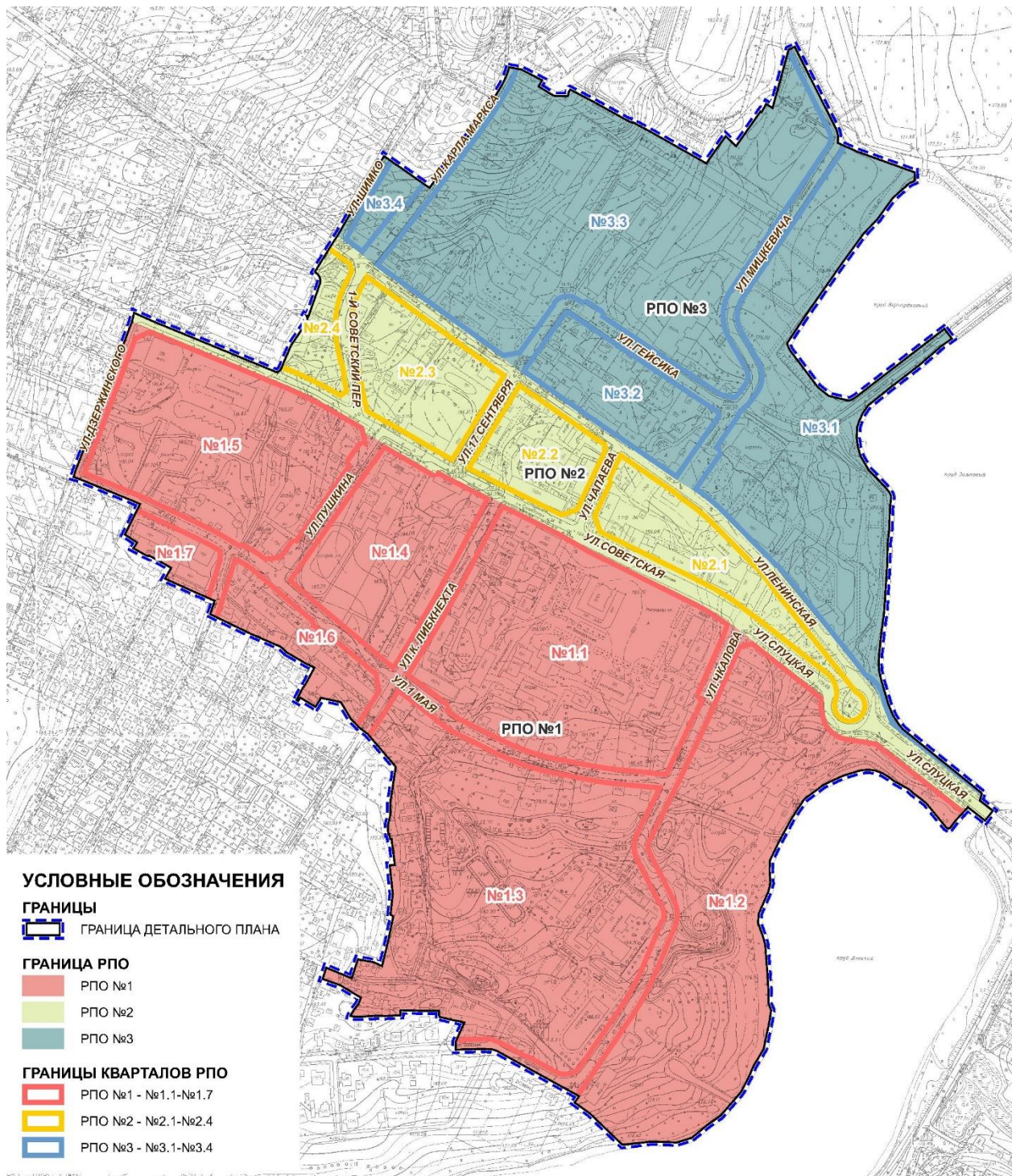
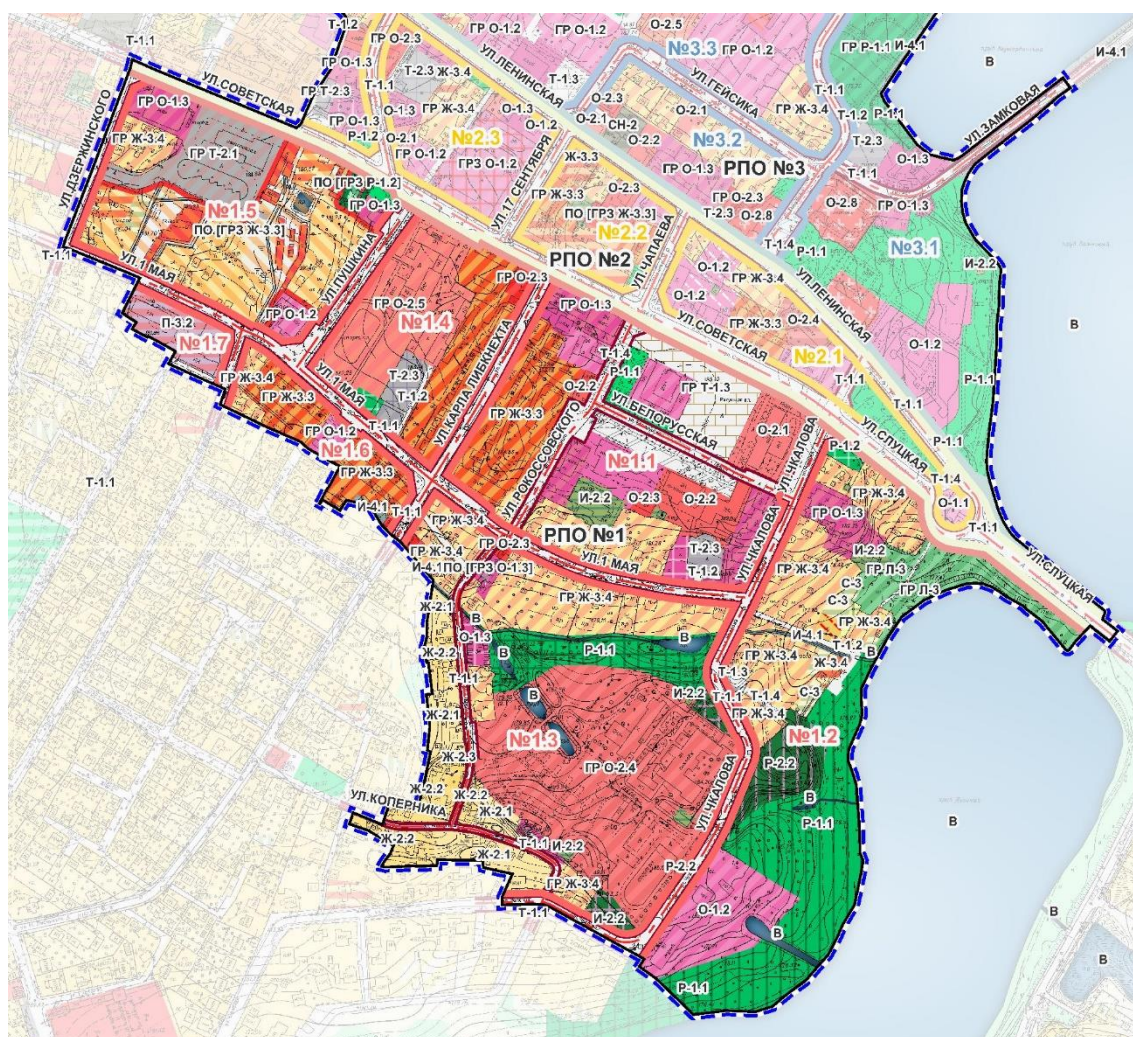


Рис.3.3.3.1. Схема РПО в границе Детального плана

3.3.3.1. Расчетно-планировочное образование № 1

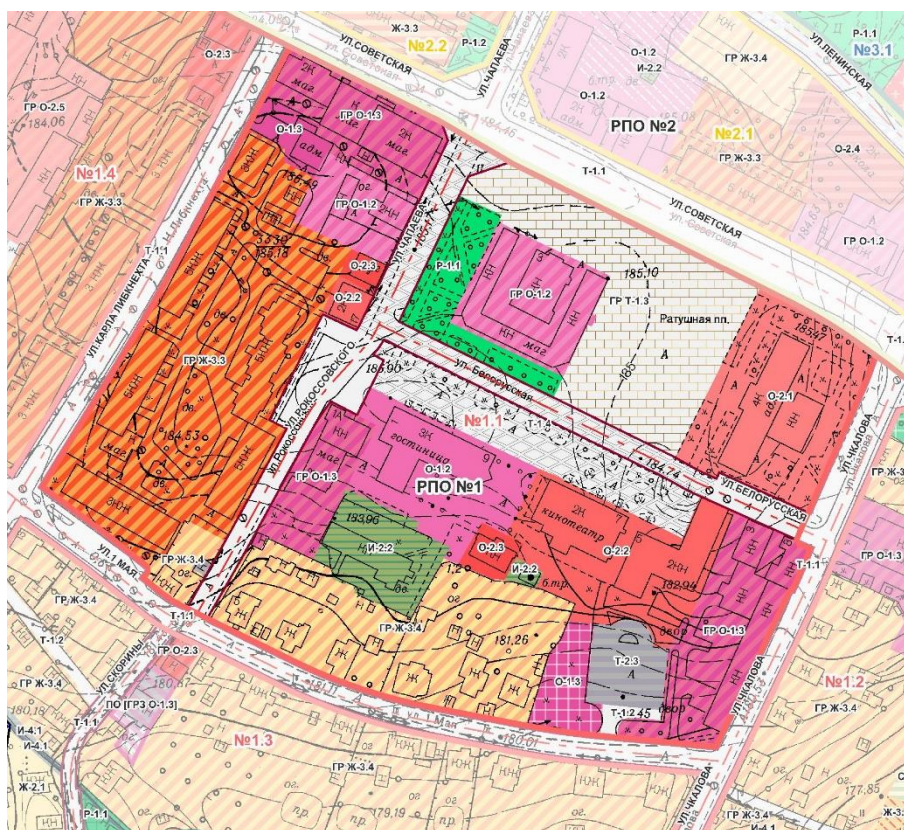


ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РПО № 1

Показатели	Ед. измерения	Соврем. сост.	1 этап (2035 год)	2 этап (2040 год, расч. срок)
1. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории	га		38,73	
2. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети, всего км в том числе:	км	3,17	3,17	3,17
магистральные улицы категории В	км	0,80	0,80	0,80
основные жилые улицы категории Ж	км	0,25	0,25	0,25
второстепенные жилые улицы категории З	км	2,12	2,12	2,12
Автомобильные парковки для объектов общественного назначения	машино-мест	362	369	369
3. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	1,9	3,8	3,8
Суммарное теплопотребление	МВт	4,9	5,1	5,1

Показатели	Ед. измерения	Соврем. сост.	1 этап (2035 год)	2 этап (2040 год, расч. срок)
Общее газопотребление	млн. куб.м/год	1,8	2,1	2,1
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	0,5	0,5	0,5
Общее водопотребление	тыс. куб. м/сут	0,4	0,4	0,4
Объем хозяйственно-бытовых и производственных сточных вод	тыс. куб. м/сут	0,4	0,4	0,4
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-
Количество коммунальных отходов	тыс. т /год	0,3	0,3	0,3

Квартал № 1.1



1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ		
1.1	Шифр участка по проекту	1.1
1.2	Площадь территории, га:	7,01
	- кварталов	6,39 га
	- улиц (в красных линиях)	0,62 га
1.3	Землепользование	г.Несвиж
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	<i>Современное функциональное использование (территориальное зонирование) территории:</i> жилая застройка (многоквартирная малоэтажная и среднеэтажная, смешанная пространственно застройка – многоквартирная с общественно-деловой; усадебная высокоплотная, среднеплотная и низкоплотная); общественная многофункциональная и специализированная застройка; территория рекреационной зоны (сквер возле городской ратуши в районе пересечения пешеходных улиц Белорусская и Чапаева); территории транспортной инфраструктуры (участок ул.Рокоссовского, пешеходные улицы участок ул.Чапаева, ул.Белорусская, пешеходное пространство главной городской площади – пл.Ратушная, мест хранения автомобильного транспорта – стоянки);

		территории инженерной инфраструктуры (земельный участок с кадастровым номером 624250100001000113 по ул.Белорусская, 9А).
1.6	Планировочные ограничения	1.6.1 <u>строительные</u> Красные линии существующих улиц: Советская, Чкалова, 1 Мая, Карла Либкнехта.
		1.6.2 <u>специальные</u> 1.6.2.1 санитарно-гигиенические (санитарно-защитные зоны – СЗЗ, санитарные разрывы) Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2
		1.6.2.2 природоохранные (водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов – ВЗ и ПП, зоны санитарной охраны - ЗСО источников питьевого водоснабжения) Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2
1.7	Другие сведения	Территории квартала расположены в границах зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей г.Несвижа (Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36): охранная зона 2 (второго) участка; зоны охраны культурного пласта (слоя). Материальные историко-культурные ценности, имеющие категорию – 3 объекта. Здания и сооружения, которые имеют историко-архитектурную и художественную ценность (здания конца XIX - нач. XX века) – 4 объекта. (Смотри: ГМ-6 «Опорный историко-архитектурный план»; 87.25-00.ПЗ-2)
2. ОСНОВНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
2.1	ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ Виды, типы и подтипы функционального назначения:	
	2.1.1 основной	Для жилой зоны: смешанная пространственно застройка многоквартирная с общественно-деловой – Ж-3.3; усадебная с общественно-деловой – Ж-3.4. Для общественно-деловой зоны: общественная многофункциональная застройка – О-1.2, О-1.3; общественная специализированная застройка – О-2.1, О-2.2, О-2.3. Для рекреационной зоны: общего пользования с высокими рекреационными нагрузками – Р-1.1. Для зоны транспортной инфраструктуры: транспортных коммуникаций – Т-1.1, Т-1.3, Т-1.4;

		возможная реконструкция и (или) модернизация существующей Ратушной площади (например, за счет разнообразие тротуарной плитки с «условным» выделением утраченной улицы вдоль здания Несвижского РИК).
2.3	Очередность освоения (согласно задания на проектирования Несвижского РИК.)	1 этап – 2035 год; 2 этап – 2040 год.
2.4	Тип застройки	Для жилой многоквартирной застройки: малоэтажная (1-3 этажей); среднеэтажная (4-5 этажей). Для жилой усадебной застройки высокоплотная, среднеплотная, низкоплотная. Для общественно-деловой застройки: общественной многофункциональной застройки (общегородского значения, обслуживания жилых районов и микрорайонов), общественной специализированной застройки.
2.5	Формирование пространственного облика	Основная идея застройки Детального плана направлена на формирование современной, репрезентативной, комфортной, доступной и безопасной среды в центральной части г.Несвижа, посредством: сохранение историко-архитектурной доминанты первого порядка – неделимого градостроительного комплекса (ратуши, торговых рядов и главной городской площади); развитие архитектурно-пространственной композиции ансамбля главной городской площади с применением развитого благоустройства, малых архитектурных форм, объектов городского дизайна и (или) инсталляций (например, тематические скамейки, фотозоны, декоративные или тематические панно или ширмы, городские питьевые фонтанчики, подсветка в вечернее время объектов городского или ландшафтного дизайна, и т.п.), зонирования пешеходного пространства и выявления исторического масштаба ратушной площади, выявление элементами благоустройства (в т.ч. мощения и (или) воссоздания художественными методами) створа утраченной исторической улицы и исторической застройки, внедрение элементов вертикального и (или) мобильного озеленения (пергалы, ратонды, катки с растениями и (или) вертикальные клумбы); сохранение существующего сквера у городской ратуши и поддержание его репрезентативных качеств и благоустройства на должном уровне; сохранение и поддержание благоустройств ул.Белорусской (в т.ч. системы озелененных партерных элементов);

		формирование гармоничных колористических ансамблей кварталов жилой застройки при оформлении фасадов и ограждения, а так же при выборе цветового решения кровли жилых домов; развитие единого гармоничного колористического ансамбля площади; проведение мероприятий по интеграции дисгармонирующей застройки в историческую среду главного городской площади (например – эстетическая реабилитация фасадов существующих жилых многоквартирных домов по ул.Рокоссовского, 2 и 4); применение исторических элементов и приемов, в т.ч. созвучных с историческими материалами, при оформлении фасадов, городской наружной рекламы; формирование гармоничного и комплементарного освещения (свето-колористического ансамбля) главных фасадов зданий и объектов ИКЦ; при необходимости, проведение мероприятий по реставрации объектов ИКЦ; развитие благоустройства дворовых территорий, в т.ч. мест отдыха, в составе кварталов жилой многоквартирной и жилой усадебной застроек, например, интерактивных и привлекательных детских площадок, улично-спортивных комплексов и (или) улично-спортивных тренажеров, площадок отдыха, антивандального благоустройства и т.п.); формирование и развитие новой общественной многофункциональной застройки вдоль ул.1 Мая – как единого градостроительного ансамбля, подчиненного историческим и эстетическим качествам объектов ИКЦ (в т.ч. ратуши с торговыми рядами, дома ремесленника), а также с учетом – «качественной» архитектуры с высоким эстетическим и архитектурно-художественным уровнем, объемно-пространственной композиции, масштаба и соразмерности по отношению к существующей исторической застройке; В развитии облика жилой застройки использовать разнообразные градостроительные приемы: например, формирование на фасадах дисгармонирующих зданий по средствам суперграфики (муралов) силуэта исторической застройки, а также устройства скатной кровли и ее цветового оформления; формирование пешеходных зон и пространств с высоким уровнем благоустройства и применение широкой палитры малых архитектурных форм и элементов городского дизайна (в том числе антивандального благоустройства) в составе жилой и общественной застройки; формирование и развитие колористического ансамбля основных планировочных осей города и жилого района.
--	--	--

		Сохранение основных историко-архитектурных доминант квартала (объектов ИКЦ, пространства ратушной площади) и их визуального бассейна.
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
2.8	Другие требования	Соблюдение требований Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36. Проектирование новой общественно-деловой застройки, благоустройство рекреационной зоны и пространства главной городской площади по индивидуальным проектам. Благоустройство и инженерное обустройство, в том числе существующей застройки, проектируемой территории.

3. СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Технико-экономические показатели по проектируемой территории

3.1	Территория (га)	7,01* га <i>*в границе квартала</i>
3.1.1	Площадь территории/квартала (га)	7,01/6,39
3.1.2	Коэффициент застройки® (K _и) ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.	0,5* – 0,3* для существующей жилой многоквартирной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки многоквартирной с общественно-деловой; 0,1 *– 0,3* для существующей жилой усадебной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 0,1* – 0,6* для существующей общественной многофункциональной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,1* – 0,8* для существующей общественной специализированной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,1* – 0,5* для новой общественной многофункциональной застройки. <i>*при необходимости показатели уточняются и конкретизируются при последующем проектировании, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта, и (или) Архитектурно-планировочной концепции, и (или) Градостроительной концепции.</i>
3.1.3	Коэффициент плотности застройки ® (K _д) ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности	0,5* – 1,0* для существующей жилой многоквартирной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки многоквартирной с общественно-деловой;

	<i>застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.</i>	0,1 * – 0,3* для существующей жилой усадебной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 0,1* – 1,2* для существующей общественной многофункциональной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,1* – 1,5* для существующей общественной специализированной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,1* – 0,3* для новой общественной многофункциональной застройки. <i>*при необходимости показатели уточняются и конкретизируются при последующем проектировании, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта, и (или) Архитектурно-планировочной концепции, и (или) Градостроительной концепции.</i>
3.1.4	Высота (этажность) застройки	1-3 этажей – для существующей многоквартирной малоэтажной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки многоквартирной с общественно-деловой; 4-5 этажей – для существующей многоквартирной среднеэтажной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки многоквартирной с общественно-деловой; 1-2 – для жилой усадебной застройки (высокоплотной, среднеплотной, низкоплотной), в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 1-4 этажа – для существующей общественной многофункциональной и специализированной застройки; <u>не выше 9 метров</u> от уровня земли до уровня конька согласно п.27 Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36 – для новой общественной застройки. <i>Примечание:</i> <i>Высота существующей застройки при ее градостроительной реконструкции должно соответствовать требованиям Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36.</i>
3.2	Физические параметры застройки	
3.2.1	Площадь (размер) дома в усадебной застройке, кв.м общ. Пл	до 150©/* кв.м © усредненный показатель <i>*физические параметры дома могут конкретизироваться и уточняться при последующем проектировании</i>
3.2.2	Размер участка в усадебной застройке, в том числе:	0,06-0,16 га

3.3	Красные линии улиц	Улицы категории В: ул.Советская, ул.Карла Либкнехта. Улицы категории З: ул.Рокоссовского, ул.Чкалова, ул.1 Мая. Пешеходные улицы: ул.Белорусская, участок ул.Чапаева Сечения улиц категории В и З согласно 87.25-00.ГМ-10 «Поперечные профили улиц»
3.4	Линия регулирования застройки	устанавливаются согласно 87.25-00.ГМ-3 «Детальный план» и действующими ТНПА

5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

5.1	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.2	Природоохранные требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.3	По предупреждению чрезвычайных ситуаций	Устанавливается согласно специального регламента «По предупреждению чрезвычайных ситуаций», таблица 3.3.2.4.1, части 3 ОП.ГР

6. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности

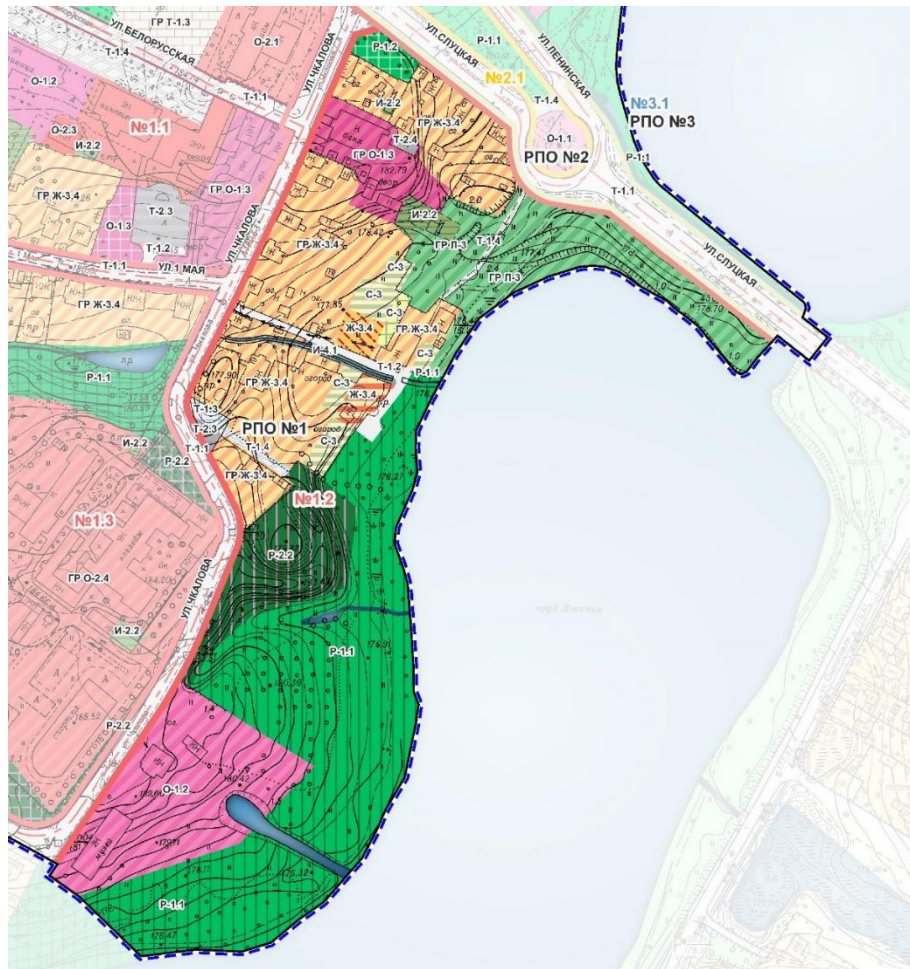
Освоение территории по индивидуальным архитектурно-строительным проектам, а для особо важных участков и (или) объектов (в т.ч. объектов ИКЦ) - на конкурсной основе.

Организация транспортной системы обслуживания с учетом соблюдения размеров красных линий улиц согласно 87.25-00.ГМ-10 «Поперечные профили улиц».

Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории квартала должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры, с обязательным условием соблюдения требования Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36, а также соблюдением иных НПА и ТНПА.

Разработка проектной документации для новой общественной многофункциональной застройки по индивидуальным архитектурно-строительным проектам при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в т.ч. Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36, а также согласования в установленном законодательством порядке.

Квартал № 1.2



1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ		
1.1	Шифр участка по проекту	1.2
1.2	Площадь территории, га:	8,62
	- кварталов	8,62
	- улиц (в красных линиях)	-
1.3	Землепользование	г.Несвиж
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	<i>Современное функциональное использование (территориальное зонирование) территории:</i> жилая застройка (усадебная высокоплотная, среднеплотная и низкоплотная, смешанная пространственно застройка – усадебная с общественно-деловой); общественная многофункциональная застройка (земельный участок с кадастровым номером 624250100001004514 по ул.Чкалова, 23); территория смешанной застройки (земельный участок с кадастровым номером 624250100001000114 по ул.Чкалова, 3) территории ландшафтной зоны (пойменные территории у пруда Девичий, территория в районе

		пересечения ул.Чкалова с ул.Слуцкой, территория с фрагментами вала в районе улиц Чкалова и Коперника); территории транспортной инфраструктуры (участок существующего проезда к жилым усадебным домам, мест хранения автомобильного транспорта – стоянка и гаражи боксового типа, в т.ч. ведомственные гаражи); территории инженерной инфраструктуры (земельный участок с кадастровым номером 624250100001004621 по ул.Чкалова, 3А; земельный участок с кадастровым номером 624250100001003496 по ул.Советской); территории сельскохозяйственной зоны (ведения личного подсобного хозяйства, коллективного садоводства, огородничества); иные территориальные зоны (прочие территории, в т.ч. свободные от застройки).
1.6	Планировочные ограничения	1.6.1 <u>строительные</u> Красные линии существующих улиц: Слуцкая и Чкалова
		1.6.2 <u>специальные</u> 1.6.2.1 санитарно-гигиенические (санитарно-защитные зоны – СЗЗ, санитарные разрывы) Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2
		1.6.2.2 природоохранные (водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов – ВЗ и ПП, зоны санитарной охраны - ЗСО источников питьевого водоснабжения) Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2
1.7.	Другие сведения	Территории квартала расположены в границах зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей г.Несвижа (Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36): охранная зона 2 (второго) участка; зоны охраны культурного пласта (слоя). Здания и сооружения, которые имеют историко-архитектурную и художественную ценность (здания конца XIX - нач. XX века) – 1 объект. Рядовая историческая застройка – 5 объектов. (Смотри: ГМ-6 «Опорный историко-архитектурный план»; 87.25-00.ПЗ-2)

2. ОСНОВНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
2.1	ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ Виды, типы и подтипы функционального назначения:	
	2.1.1 основной	Для жилой зоны: смешанная пространственно застройка усадебная с общественно-деловой – Ж-3.4. Для общественно-деловой зоны: общественная многофункциональная застройка – О-1.3. Для рекреационной зоны: общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками – Р-1.1, Р-1.2; общего пользования с низкими рекреационными нагрузками – Р-2.2. Для ландшафтной зоны специального назначения: прочее озеленение – Л-3. Для зоны транспортной инфраструктуры: транспортных коммуникаций – Т-1.2, Т-1.4. Для зоны инженерной инфраструктуры: инженерных сооружений – И-2.2; берегоукрепление – И-4.1.
	2.1.2 сопутствующий (возможный)	Для жилой зоны: многоквартирная застройка – Ж-1.3; усадебная застройка – Ж-2.1, Ж-2.2, Ж-2.3; общественно-деловая застройка и (или) объекты, территории и (или) объекты озеленения, инженерно-транспортная инфраструктура – согласно перечня объектов, разрешенных в зонах жилой застройки (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.1, функциональный регламент). Для общественно-деловой зоны: общественно-деловой застройки – согласно перечня объектов, разрешенных в зонах общественной застройки (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.2, функциональный регламент). Для рекреационной зоны: общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками – согласно перечня объектов, предлагаемых к размещению в рекреационных зонах (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.4, функциональный регламент). Для ландшафтной зоны специального назначения: прочее озеленение – согласно подраздела 3.3.1.5 части 3 ОП.ГР.
	2.1.3 запрещенный	Для зоны транспортной инфраструктуры: транспортных коммуникаций – Т-1.3, Т-2.3. Производственная – П-1, П-2.1, П-2.2, П-3.1, П-3.2, П-4. Транспортной инфраструктуры – Т-1.5, Т-1.6, Т-2.1, Т-2.2, Т-2.4 (новое строительство, за исключением существующей стоянки по ул.Чкалова, существующих гаражей боксового типа в границах земельных участков с кадастровыми номерами

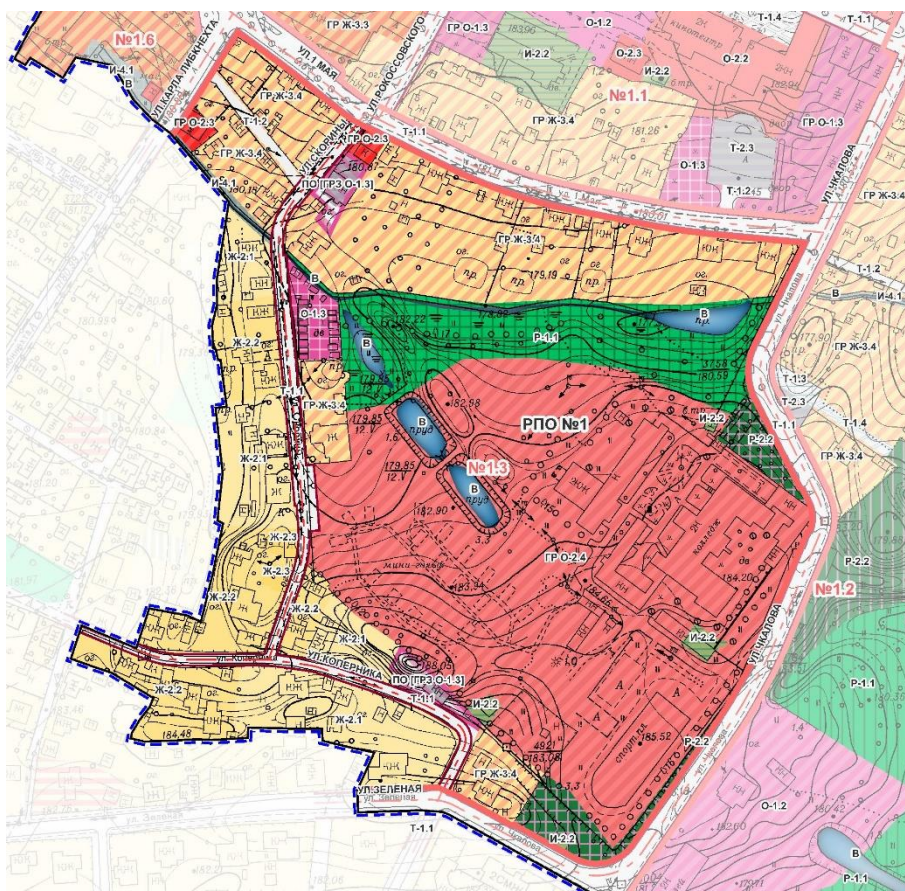
		624250100001005209, 624250100001002810 и 624250100001002807), Т-2.5, Т-2.6, Т-2.7. <u>Инженерной инфраструктуры</u> – И-1.2, И-3. <u>Сельскохозяйственной зоны</u> – С-1, С-1.1, С-1.2, С-1.3, С-2, С-3 (за исключением существующих земельных участков при условии регистрации их земельных отводов, а также нового участка в районе земельного участка с кадастровым номером 624250100001000327 по ул.Чкалова, 13). <u>Специального назначения</u> –СН-1, СН-2
2.2	Форма освоения:	На 1 этапе: завершение освоения под жилую смешанную пространственно застройку усадьбную с общественно-деловой в районе ул.Чкалова (в границах земельного участка с кадастровым номером 624250100001000327); формирование рекреационной территории в районе пересечения улиц Чкалова и Слуцкая. На 2 этапе: формирование рекреационной территории в районе пруда Девичий, в том числе с формированием исторического ландшафта на местах исторических земляных городских укреплений (Городские валы, объекты ИКЦ) На 1 и (или) 2 этапе градостроительная реконструкция: реконструкция и (или) модернизация жилой усадьбной застройки в районе ул.Чкалова и ул.Слуцкая с возможностью размещения встроенно-пристроенных обслуживающих объектов; реконструкция и (или) модернизация общественно-деловой многофункциональной застройки с приданием архитектурно-эстетических качеств существующей застройке (на базе земельного участка с кадастровым номером 624250100001000114 по ул.Чкалова, 3); реконструкция и (или) модернизация территории прочего озеленения в пойме пруда Девичьего в районе ул.Слуцкой.
2.3	Очередность освоения (согласно задания на проектирования Несвижского РИК.)	1 этап – 2035 год; 2 этап – 2040 год.
2.4	Тип застройки	Для жилой усадьбной застройки высокоплотная, среднеплотная, низкоплотная. Для общественно-деловой застройки: общественной многофункциональной застройки (общегородского значения, обслуживания жилых районов и микрорайонов), общественной специализированной застройки.
2.5	Формирование пространственного облика	Основная идея застройки Детального плана направлена на формирование современной, репрезентативной, комфортной, доступной и

		безопасной среды в центральной части г.Несвижа, посредством: сохранение и развитие историко-архитектурной доминанты второго порядка – неделимого градостроительного историко-ландшафтного комплекса (ансамбля природной набережной вдоль поймы пруда Девичьего); развитие архитектурно-пространственной композиции и активного благоустройства рекреационных и ландшафтных территорий, в том числе исторического ландшафта на местах исторических земляных городских укреплений, в районе ул.Чкалова и в пойме пруда Девичий; развития ансамбля природной набережной и внедрения благоустройства в исторические городские земляные укрепления (Городские валы) с развитием видовых точек (например –формирование развитой дорожно-тропиночной сети, видовых и (или) обзорных площадок, причалов и (или) пирсов, экологической тропы – пешеходных путей над водным объектом (например, пешеходные пути на сваях) с использованием комплементарных к окружающей среде материалов); формирование гармоничных колористических ансамблей кварталов жилой застройки при оформлении фасадов и ограждения, а так же при выборе цветового решения кровли жилых домов; применение исторических элементов и приемов, в т.ч. созвучных с историческими материалами, при оформлении фасадов. Сохранение основных историко-архитектурных доминант квартала (объектов фортификационного искусства – исторических городских земляных укреплений (Городских валов)) и их визуального бассейна.
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
2.8	Другие требования	Соблюдение требований Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36. Проектирование и благоустройство рекреационной зоны по индивидуальным проектам. Благоустройство и инженерное обустройство, в том числе существующей застройки, проектируемой территории.

3. СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
Технико-экономические показатели по проектируемой территории		
3.1	Территория (га)	8,62* га <i>*в границе квартала</i>
3.1.1	Площадь территории/квартала (га)	8,62/8,62
3.1.2	Коэффициент застройки® (K _и) ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.	0,1 *– 0,3* для существующей жилой усадебной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 0,1 *– 0,3* для смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой, планируемой к завершению освоения; 0,1* – 0,2* для существующей общественной multifunctionальной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции. <i>*при необходимости показатели уточняются и конкретизируются при последующем проектировании, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта, и (или) Архитектурно-планировочной концепции, и (или) Градостроительной концепции.</i>
3.1.3	Коэффициент плотности застройки ® (K _д) ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.	0,1 *– 0,3* для существующей жилой усадебной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 0,1 *– 0,4* для смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой, планируемой к завершению освоения; 0,1* – 0,2* для существующей общественной multifunctionальной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции. <i>*при необходимости показатели уточняются и конкретизируются при последующем проектировании, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта, и (или) Архитектурно-планировочной концепции, и (или) Градостроительной концепции.</i>
3.1.4	Высота (этажность) застройки	1-2 – для жилой усадебной застройки (высокоплотной, среднеплотной, низкоплотной), в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 1-2 этажа – для существующей общественной multifunctionальной застройки; <u>не выше 9 метров</u> от уровня земли до уровня конька согласно п.27 Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36 – для новой общественной застройки. <i>Примечание:</i> Высота существующей застройки при ее градостроительной реконструкции должно соответствовать требованиям Постановления

		<i>Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36.</i>
3.2	Физические параметры застройки	
3.2.1	Площадь (размер) дома в усадебной застройке, кв.м <i>общ. Пл</i>	до 150©/* кв.м © усредненный показатель *физические параметры дома могут конкретизироваться и уточняться при последующем проектировании
3.2.2	Размер участка в усадебной застройке, в том числе:	0,03-0,15 га
3.3	Красные линии улиц	Улицы категории В: ул.Слущкая. Улицы категории З: ул.Чкалова. Сечения улиц категории В и З согласно 87.25-00.ГМ-10 «Поперечные профили улиц»
3.4	Линия регулирования застройки	устанавливаются согласно 87.25-00.ГМ-3 «Детальный план» и действующими ТНПА
5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
5.1	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.2	Природоохранные требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.3	По предупреждению чрезвычайных ситуаций	Устанавливается согласно специального регламента «По предупреждению чрезвычайных ситуаций», таблица 3.3.2.4.1, части 3 ОП.ГР
6. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности		
Освоение территории по индивидуальным архитектурно-строительным проектам, а для особо важных участков и (или) объектов (ансамбля природной набережной вдоль поймы пруда Девичьего) - на конкурсной основе.		
Организация транспортной системы обслуживания с учетом соблюдения размеров красных линий улиц согласно 87.25-00.ГМ-10 «Поперечные профили улиц».		
Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории квартала должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры, с обязательным условием соблюдения требования Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36, а также соблюдением иных НПА и ТНПА.		

Квартал № 1.3



1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ		
1.1	Шифр участка по проекту	1.3
1.2	Площадь территории, га:	10,22
	- кварталов	9,84 га
	- улиц (в красных линиях)	0,38 га
1.3	Землепользование	<u>г.Несвиж</u>
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	<i>Современное функциональное использование (территориальное зонирование) территории:</i> жилая застройка (усадебная высокоплотная, среднеплотная и низкоплотная); общественная специализированная застройка; территории транспортной инфраструктуры (ул.1 Мая, ул.Чкалова, участок ул.Зеленая, улицы Коперника и Франциска Скорины, участок ул.Карла Либкнехта, и проезды, мест хранения автомобильного транспорта – гаражи боксового типа, в т.ч. ведомственные и в границах зарегистрированных земельных отводов); территории инженерной инфраструктуры (земельный участок с кадастровым номером 624250100001004789 по ул.Зеленая, 35А и земельный участок с кадастровым номером 624250100001004437

		по ул.Чкалова, 8, и территория артезианской скважины, расположенной рядом с жилым домом по ул.Зеленая, 35); территории сельскохозяйственной зоны (ведения личного подсобного хозяйства, коллективного садоводства, огородничества).
1.6	Планировочные ограничения	1.6.1 <u>строительные</u> Красные линии существующих улиц: 1 Мая, Чкалова, Зеленая, Коперника и Франциска Скорины, и Карла Либкнехта.
		1.6.2 <u>специальные</u> 1.6.2.1 санитарно-гигиенические (санитарно-защитные зоны – СЗЗ, санитарные разрывы) Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2
		1.6.2.2 природоохранные (водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов – ВЗ и ПП, зоны санитарной охраны - ЗСО источников питьевого водоснабжения) Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2
1.7.	Другие сведения	Территории квартала расположены в границах зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей г.Несвижа (Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36): охранная зона 2 (второго) участка; зоны охраны культурного пласта (слоя). Материальные историко-культурные ценности, имеющие категорию – 1 объект. (Смотри: ГМ-6 «Опорный историко-архитектурный план»; 87.25-00.ПЗ-2)
2. ОСНОВНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
2.1	ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ Виды, типы и подтипы функционального назначения:	
	2.1.1 основной	Для жилой зоны: смешанная пространственно застройка усадебная с общественно-деловой – Ж-3.4. Для общественно-деловой зоны: общественная многофункциональная застройка – О-1.3; общественная специализированная застройка – О-2.3, О-2.4. Для рекреационной зоны: общего пользования с высокими рекреационными нагрузками – Р-1.1; общего пользования с низкими рекреационными нагрузками – Р-2.2.

	2.1.2 сопутствующий (возможный) 2.1.3 запрещенный	Для зоны транспортной инфраструктуры: транспортных коммуникаций – Т-1.1, Т-1.2. Для зоны инженерной инфраструктуры: инженерных сооружений – И-2.2; берегоукрепление – И-4.1. Для жилой зоны: многоквартирная застройка – Ж-1.3; усадебная застройка – Ж-2.1, Ж-2.2, Ж-2.3; <i>общественно-деловая застройка и (или) объекты, территории и (или) объекты озеленения, инженерно-транспортная инфраструктура – согласно перечня объектов, разрешенных в зонах жилой застройки (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.1, функциональный регламент).</i> Для общественно-деловой зоны: общественно-деловой застройки – согласно перечня объектов, разрешенных в зонах общественной застройки (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.2, функциональный регламент). Для рекреационной зоны: общего пользования с высокими рекреационными нагрузками – согласно перечня объектов, предлагаемых к размещению в рекреационных зонах (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.4, функциональный регламент). Для зоны транспортной инфраструктуры: транспортных коммуникаций – Т-1.3, Т-1.4, Т-2.3. <u>Производственная</u> – П-1, П-2.1, П-2.2, П-3.1, П-3.2, П-4. <u>Транспортной инфраструктуры</u> – Т-1.5, Т-1.6, Т-2.1, Т-2.2, Т-2.4, Т-2.5, Т-2.6, Т-2.7. <u>Инженерной инфраструктуры</u> – И-1.2, И-3. <u>Сельскохозяйственной зоны</u> – С-1, С-1.1, С-1.2, С-1.3, С-2, С-3. <u>Специального назначения</u> – СН-1, СН-2
2.2	Форма освоения:	На 1 этапе: градостроительная реновация территории освоенной под незарегистрированный массив из нестационарных гаражей боксового типа с последующим их сносом в районе пересечения ул.Франциска Скорины и водного объекта (канала) с целью формирования территории общественной многофункциональной застройки; формирование рекреационных территорий в границах улиц Чкалова, Коперника, Франциска Скорины и 1 Мая с изъятием земель из границы земельного участка с кадастровым номером 624250100001000866 по ул.Чкалова, 8 УО «Несвижский государственный колледж имени Якуба Коласа» (комплекс бывшего монастыря бенедиктинок) и формированием исторического ландшафта в районе ул.Чкалова на местах исторических земляных городских укреплений (Городские валы, объекты ИКЦ).

		На 1 и (или) 2 этапе, в т.ч. градостроительная реконструкция: сохранение и поддержание архитектурно-эстетических качеств существующей усадебной застройки; сохранение и поддержание качеств существующей застройки УО «Несвижский государственный колледж имени Якуба Коласа» (комплекс бывшего монастыря бенедиктинок) по ул.Чкалова, 8. Также возможное формирование в составе колледжа спортивных зон (например, теннисные корты и сквош площадки, площадки для воркаута и т.д); реконструкция и (или) модернизация жилой усадебной застройки в районе ул.1 Мая и ул.Скорины с возможностью размещения встроенно-пристроенных обслуживающих объектов; Перспективное освоение: перспективное освоение под градостроительную реновацию территории на месте существующих гаражей по ул.Коперника и в районе пересечения ул.Скорины с ул.1 Мая с целью развития общественной многофункциональной застройки.
2.3	Очередность освоения (согласно задания на проектирования Несвижского РИК.)	1 этап – 2035 год; 2 этап – 2040 год.
2.4	Тип застройки	Для жилой усадебной застройки высокоплотная, среднеплотная, низкоплотная. Для общественно-деловой застройки: общественной многофункциональной застройки (общегородского значения, обслуживания жилых районов и микрорайонов), общественной специализированной застройки.
2.5	Формирование пространственного облика	Основная идея застройки Детального плана направлена на формирование современной, репрезентативной, комфортной, доступной и безопасной среды в центральной части г.Несвижа, посредством: сохранение историко-архитектурной доминанты первого порядка – неделимого градостроительного комплекса (комплекс бывшего монастыря бенедиктинок); сохранение и развитие элементов историко-архитектурной доминанты второго порядка – неделимого градостроительного историко-ландшафтного комплекса (городские земляные укрепления (Городские валы); развитие архитектурно-пространственной композиции и активного благоустройства рекреационных территорий вдоль поймы системы канала и пруда (формирование ансамбля рекреационно-променадной зоны);

		формирование гармоничных колористических ансамблей кварталов жилой застройки при оформлении фасадов и ограждения, а так же при выборе цветового решения кровли жилых домов; применение исторических элементов и приемов, в т.ч. созвучных с историческими материалами, при оформлении фасадов.
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
2.8	Другие требования	Соблюдение требований Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36. Проектирование и благоустройство рекреационной зоны по индивидуальным проектам. Благоустройство и инженерное обустройство, в том числе существующей застройки, проектируемой территории.

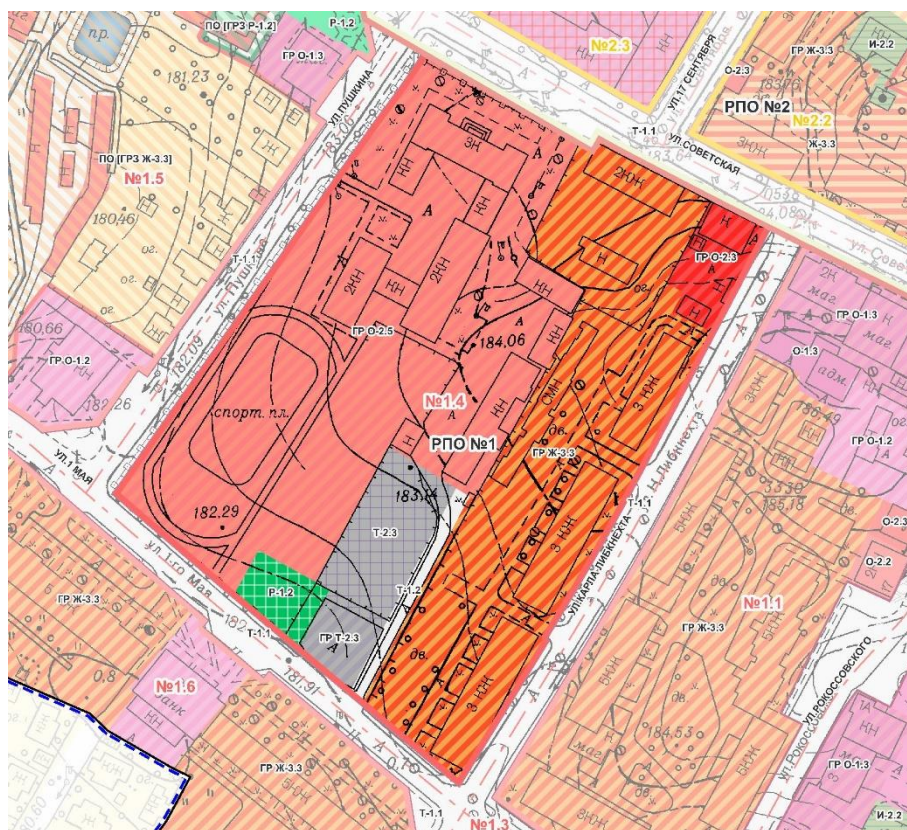
3. СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Технико-экономические показатели по проектируемой территории

3.1	Территория (га)	10,22* <i>*в границе квартала</i>
3.1.1	Площадь территории/квартала (га)	10,22/9,84
3.1.2	Коэффициент застройки® (K_u) ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.	0,1 *– 0,2* для существующей жилой усадебной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 0,1* – 0,3* для существующей общественной специализированной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции. 0,1* – 1,0* для новой общественной многофункциональной застройки. <i>*при необходимости показатели уточняются и конкретизируются при последующем проектировании, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта, и (или) Архитектурно-планировочной концепции, и (или) Градостроительной концепции.</i>
3.1.3	Коэффициент плотности застройки ® (K_d) ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.	0,1 *– 0,3* для существующей жилой усадебной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 0,1* – 0,5* для существующей общественной специализированной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,1* – 0,4* для новой общественной многофункциональной застройки.

3.1.4	Высота (этажность) застройки	1-2 – для жилой усадебной застройки (высокоплотной, среднеплотной, низкоплотной), в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 1-3 этажа – для существующей общественной специализированной застройки; <u>не выше 9 метров</u> от уровня земли до уровня конька согласно п.27 Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36 – для новой общественной застройки. <i>Примечание:</i> Высота существующей застройки при ее градостроительной реконструкции должно соответствовать требованиям Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36.
3.2	Физические параметры застройки	
3.2.1	Площадь (размер) дома в усадебной застройке, кв.м <i>общ. Пл</i>	до 150©/* кв.м © усредненный показатель <i>*физические параметры дома могут конкретизироваться и уточняться при последующем проектировании</i>
3.2.2	Размер участка в усадебной застройке, в том числе:	0,02-0,16 га
3.3	Красные линии улиц	<i>Улицы категории В:</i> участок ул.Карла Либкнехта. <i>Улицы категории 3:</i> 1 Мая, Чкалова, Зеленая, Коперника и Франциска Скорины. <i>Сечения улиц категории В и 3 согласно 87.25-00.ГМ-10 «Поперечные профили улиц»</i>
3.4	Линия регулирования застройки	устанавливаются согласно 87.25-00.ГМ-3 «Детальный план» и действующими ТНПА
5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
5.1	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.2	Природоохранные требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.3	По предупреждению чрезвычайных ситуаций	Устанавливается согласно специального регламента «По предупреждению чрезвычайных ситуаций», таблица 3.3.2.4.1, части 3 ОП.ГР
6. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности		
Освоение территории по индивидуальным архитектурно-строительным проектам, а для особо важных участков и (или) объектов (ансамбля формирование ансамбля рекреационно-проминадной зоны) - на конкурсной основе и (или) при обязательном условии разработки архитектурно-планировочной концепции, и (или) градостроительной концепции. Разработка проектной документации при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в т.ч. Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36, а также согласования в установленном законодательством порядке.		

Квартал № 1.4



1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ		
1.1	Шифр участка по проекту	1.4
1.2	Площадь территории, га:	3,09
	- кварталов	3,09 га
	- улиц (в красных линиях)	-
1.3	Землепользование	г.Несвиж
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	<i>Современное функциональное использование (территориальное зонирование) территории:</i> жилая застройка (многоквартирная малоэтажная и среднеэтажная, смешанная пространственно застройка – многоквартирная с общественно-деловой); общественная специализированная застройка; территории транспортной инфраструктуры (мест хранения автомобильного транспорта – стоянка в границах земельного участка с кадастровым номером 624250100001004316 по ул.1 Мая); иные территориальные зоны (прочие территории, в т.ч. свободные от застройки).

1.6	Планировочные ограничения	1.6.1 <u>строительные</u>	Красные линии существующих улиц: Карла Либкнехта, Советской, Пушкина, 1 Мая.
		1.6.2 <u>специальные</u> 1.6.2.1 санитарно-гигиенические (санитарно-защитные зоны – СЗЗ, санитарные разрывы)	Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2
		1.6.2.2 природоохранные (водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов – ВЗ и ПП, зоны санитарной охраны - ЗСО источников питьевого водоснабжения)	Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2
1.7.	Другие сведения	Территории квартала расположены в границах зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей г.Несвижа (Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36): зона регулирования застройки (2 режим сдерживания); зоны охраны культурного пласта (слоя). Здания 1950-1960 гг. (Смотри: ГМ-6 «Опорный историко-архитектурный план»; 87.25-00.ПЗ-2)	
2. ОСНОВНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ			
2.1	ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
	Виды, типы и подтипы функционального назначения:		
	2.1.1 основной	Для жилой зоны: смешанная пространственно застройка многоквартирная с общественно-деловой – Ж-3.3. Для общественно-деловой зоны: общественная специализированная застройка – О-2.3, О-2.5. Для рекреационной зоны: общего пользования со средними рекреационными нагрузками – Р-1.2. Для зоны транспортной инфраструктуры: транспортных коммуникаций – Т-1.2, Т-2.3. Для жилой зоны: многоквартирная застройка – Ж-1.1; общественно-деловая застройка и (или) объекты, территории и (или) объекты озеленения, инженерно-транспортная инфраструктура – согласно перечня объектов, разрешенных в зонах жилой застройки (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.1, функциональный регламент).	
	2.1.2 сопутствующий (возможный)		

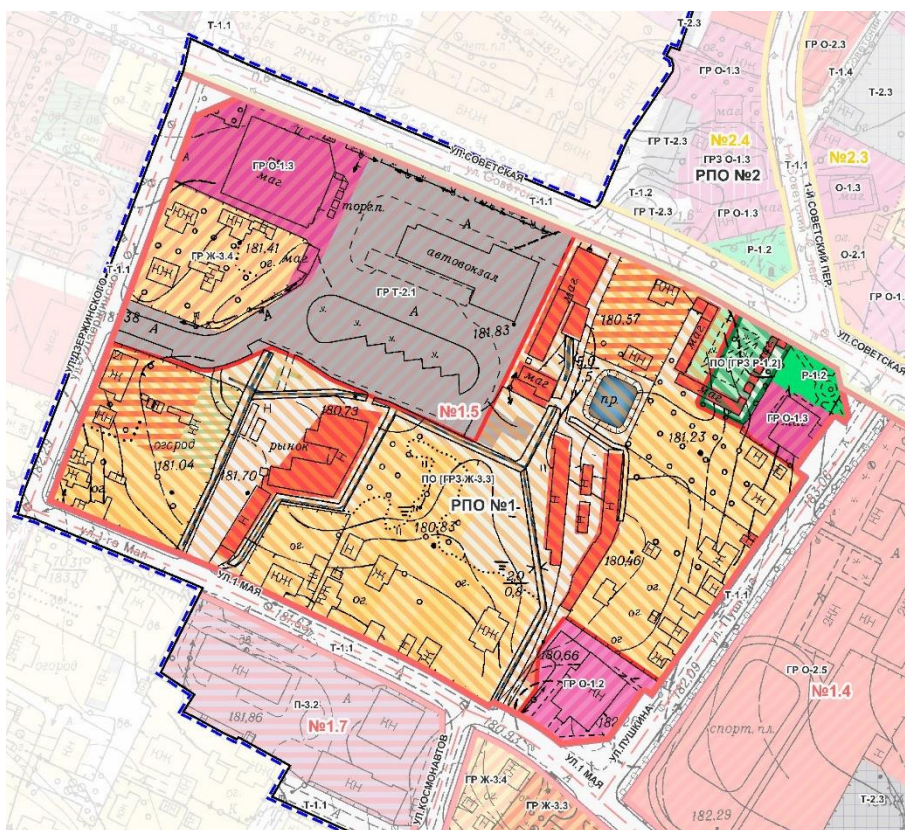
	2.1.3 запрещенный	Для общественно-деловой зоны: общественно-деловой застройки – согласно перечня объектов, разрешенных в зонах общественной застройки (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.2, функциональный регламент). Для рекреационной зоны: общего пользования с высокими рекреационными нагрузками – согласно перечня объектов, предлагаемых к размещению в рекреационных зонах (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.4, функциональный регламент). Для зоны транспортной инфраструктуры: транспортных коммуникаций – Т-1.3, Т-1.4. <u>Производственная</u> – П-1, П-2.1, П-2.2, П-3.1, П-3.2, П-4. <u>Транспортной инфраструктуры</u> – Т-1.5, Т-1.6, Т-2.1, Т-2.2, Т-2.4, Т-2.5, Т-2.6, Т-2.7. <u>Инженерной инфраструктуры</u> – И-1.2, И-3, И-4. <u>Сельскохозяйственной зоны</u> – С-1, С-1.1, С-1.2, С-1.3, С-2, С-3. <u>Специального назначения</u> – СН-1, СН-2.
2.2	Форма освоения:	На 1 этапе: формирование рекреационных территорий на 1 этапе в районе ул.1 Мая; формирование новых мест хранения автомобильного транспорта (стоянки) в районе существующей автомобильной стоянки по ул.1 Мая. На 1 и (или) 2 этапе, в т.ч. градостроительная реконструкция: сохранение и поддержание качеств существующей застройки ГУО «Средняя школа № 1», с возможным формированием в ее составе новых современных спортивных зон, а также возможна реорганизация территории со сносом старых хозяйственных построек и зданий мастерских, и возведение на их месте нового корпуса и (или) корпусов учреждения образования; реконструкция и (или) модернизация жилой многоквартирной застройки в районе ул.Карла Либкнехта с возможностью размещения обслуживающих объектов на первых этажах зданий; реконструкция и (или) модернизация общественно-деловой специализированной застройки с приданием архитектурно-эстетических качеств существующей застройке.
2.3	Очередность освоения (согласно задания на проектирования Несвижского РИК.)	1 этап – 2035 год; 2 этап – 2040 год.
2.4	Тип застройки	Для жилой многоквартирной застройки: малоэтажная (1-3 этажей). Для общественно-деловой застройки: общественной специализированной застройки.

2.5	Формирование пространственного облика	Основная идея застройки Детального плана направлена на формирование современной, репрезентативной, комфортной, доступной и безопасной среды в центральной части г.Несвижа, посредством: формирование гармоничных колористических ансамблей кварталов жилой застройки при оформлении фасадов и ограждений; развитие единого гармоничного колористического ансамбля вдоль ул.Советской; применение исторических элементов и приемов, в т.ч. созвучных с историческими материалами, при оформлении фасадов, городской наружной рекламы; развитие благоустройства дворовых территорий, в т.ч. мест отдыха, в составе кварталов жилой многоквартирной застройки, например, интерактивных и привлекательных детских площадок, улично-спортивных комплексов и (или) улично-спортивных тренажеров, площадок отдыха, антивандального благоустройства и т.п.); развитие благоустройства территорий учреждения образования, в т.ч. мест игр и отдыха учащихся, интерактивных и привлекательных спортивно-игровых площадок, улично-спортивных комплексов и (или) улично-спортивных тренажеров, спортивных площадок, школьного стадиона и т.п.); В развитии облика жилой застройки использовать разнообразные градостроительные приемы: например, формирование на фасадах зданий спергграфики (муралов), а также устройства скатной кровли и ее цветового оформления; формирование пешеходных зон и пространств с достаточным уровнем благоустройства и применение малых архитектурных форм и элементов городского дизайна (в том числе антивандального благоустройства) в составе жилой и общественной застройки.
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
2.8	Другие требования	Соблюдение требований Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36. Благоустройство и инженерное обустройство, в том числе существующей застройки, проектируемой территории.
3. СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
Технико-экономические показатели по проектируемой территории		
3.1	Территория (га)	3,09* <i>*в границе квартала</i>

3.1.1	Площадь территории/квартала (<i>га</i>)	3,09/3,09
3.1.2	Коэффициент застройки® (<i>K_и</i>) ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.	0,1* – 0,2* для существующей жилой многоквартирной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки многоквартирной с общественно-деловой; 0,1* – 0,3* для существующей общественной специализированной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; *при необходимости показатели уточняются и конкретизируются при последующем проектировании, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта, и (или) Архитектурно-планировочной концепции, и (или) Градостроительной концепции.
3.1.3	Коэффициент плотности застройки ® (<i>K_д</i>) ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.	0,2* – 0,6* для существующей жилой многоквартирной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки многоквартирной с общественно-деловой; 0,1* – 0,3* для существующей общественной специализированной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции. *при необходимости показатели уточняются и конкретизируются при последующем проектировании, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта, и (или) Архитектурно-планировочной концепции, и (или) Градостроительной концепции.
3.1.4	Высота (этажность) застройки	1-3 этажей – для существующей многоквартирной малоэтажной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки многоквартирной с общественно-деловой; 1-4 этажа – для существующей общественной специализированной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции. <u>не выше 12 метров</u> от уровня земли согласно п.29 Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36 – для новых зданий и (или) корпусов в составе учреждения образования. <i>Примечание:</i> Высота существующей застройки, за исключением существующего учреждения образования, при ее градостроительной реконструкции должно соответствовать требованиям Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36.
3.2	Физические параметры застройки	
3.2.1	Площадь (размер) дома в усадебной застройке, кв.м общ. Пл	—

3.2.2	Размер участка в усадебной застройке, в том числе:	—
3.3	Красные линии улиц	Улицы категории В: ул.Советская, ул.Карла Либкнехта, участок ул.1 Мая. Улицы категории З: ул.Пушкина (с односторонним движением). Сечения улиц категории В и З согласно 87.25-00.ГМ-10 «Поперечные профили улиц»
3.4	Линия регулирования застройки	устанавливаются согласно 87.25-00.ГМ-3 «Детальный план» и действующими ТНПА
5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
5.1	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.2	Природоохранные требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.3	По предупреждению чрезвычайных ситуаций	Устанавливается согласно специального регламента «По предупреждению чрезвычайных ситуаций», таблица 3.3.2.4.1, части 3 ОП.ГР
6. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности		
Освоение территории по типовым и (или) индивидуальным архитектурно-строительным проектам. Разработка проектной документации при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в т.ч. Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36, а также согласования в установленном законодательством порядке.		

Квартал № 1.5



1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ		
1.1	Шифр участка по проекту	1.5
1.2	Площадь территории, га:	5,02
	- кварталов	5,02 га
	- улиц (в красных линиях)	-
1.3	Землепользование	г.Несвиж
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Современное функциональное использование (территориальное зонирование) территории: жилая застройка (усадебная среднеплотная и низкоплотная, смешанная пространственно застройка – усадебная с общественно-деловой); общественная многофункциональная и специализированная застройка; территория рекреационной зоны (сквер в районе пересечения ул.Советской с ул.Пушкина); территории ландшафтной зоны (территория вдоль ул.Советской) территории транспортной инфраструктуры (система существующих проездов, мест хранения автомобильного транспорта – стоянки, территория предприятия по обслуживанию пассажиров – автостанция в границах земельного участка с кадастровым номером 624250100001003603 по ул.Советская, 19);

		территории сельскохозяйственной зоны (ведения личного подсобного хозяйства, коллективного садоводства, огородничества); иные территориальные зоны (прочие территории, в т.ч. свободные от застройки).
1.6	Планировочные ограничения	1.6.1 <u>строительные</u> Красные линии существующих улиц: 1 Мая, Пушкина, Советской, Дзержинского.
		1.6.2 <u>специальные</u> 1.6.2.1 санитарно-гигиенические (санитарно-защитные зоны – СЗЗ, санитарные разрывы) Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2
		1.6.2.2 природоохранные (водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов – ВЗ и ПП, зоны санитарной охраны - ЗСО источников питьевого водоснабжения) Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2
1.7.	Другие сведения	Территории квартала расположены в границах зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей г.Несвижа (Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36): зона регулирования застройки (2 режим сдерживания); зоны охраны культурного пласта (слоя). (Смотри: ГМ-6 «Опорный историко-архитектурный план»; 87.25-00.ПЗ-2)
2. ОСНОВНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
2.1	ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ Виды, типы и подтипы функционального назначения:	
	2.1.1 основной	Для жилой зоны: смешанная пространственно застройка многоквартирная, усадебная, общественно-деловая – Ж-3.2; усадебная с общественно-деловой – Ж-3.4. Для общественно-деловой зоны: общественная многофункциональная застройка – О-1.2, О-1.3. Для рекреационной зоны: общего пользования со средними рекреационными нагрузками – Р-1.2. Для зоны транспортной инфраструктуры: транспортных объектов и сооружений – Т-2.1.
	2.1.2 сопутствующий (возможный)	Для жилой зоны: многоквартирная застройка – Ж-1.3; усадебная застройка – Ж-2.1, Ж-2.2, Ж-2.3;

	2.1.3 запрещенный	<i>общественно-деловая застройка и (или) объекты, территории и (или) объекты озеленения, инженерно-транспортная инфраструктура – согласно перечня объектов, разрешенных в зонах жилой застройки (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.1, функциональный регламент).</i> Для общественно-деловой зоны: общественно-деловой застройки – согласно перечня объектов, разрешенных в зонах общественной застройки (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.2, функциональный регламент). Для рекреационной зоны: общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками – согласно перечня объектов, предлагаемых к размещению в рекреационных зонах (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.4, функциональный регламент). Для зоны транспортной инфраструктуры: транспортных коммуникаций – Т-1.2, Т-1.3, Т-1.4. <u>Производственная</u> – П-1, П-2.1, П-2.2, П-3.1, П-3.2, П-4. <u>Транспортной инфраструктуры</u> – Т-1.5, Т-1.6, Т-2.1 (новое строительство, за исключением существующего объекта), Т-2.2, Т-2.4, Т-2.5, Т-2.6, Т-2.7. <u>Инженерной инфраструктуры</u> – И-1.2, И-3. <u>Сельскохозяйственной зоны</u> – С-1, С-1.1, С-1.2, С-1.3, С-2, С-3. <u>Специального назначения</u> – СН-1, СН-2.
2.2	Форма освоения:	На 1 и (или) 2 этапе, в т.ч. градостроительная реконструкция: реконструкция и (или) модернизация жилой усадебной застройки в районе ул.Дзержинского с возможностью размещения встроенно-пристроенных обслуживающих объектов; реконструкция и (или) модернизация общественно-деловой многофункциональной застройки с приданием архитектурно-эстетических качеств существующей застройке; сохранение и поддержание качеств существующего сквера в районе пересечения улиц Советская и Пушкина, а также перспективное освоение с возможным сносом существующих торговых павильонов и формирование сквера; реконструкция и (или) модернизация автовокзала «Несвиж» с приданием архитектурно-эстетических качеств существующей застройке. Перспективное освоение: перспективное освоение под возможное развитие смешанной пространственно многоквартирной с общественно-деловой застройкой в границе улиц Советская, Пушкина, 1 Мая и Дзержинского. На данной территории возможно строительство жилой многоквартирной застройки высотой до 12 м с

		возможными встроенными объектами обслуживания. Вдоль ул.Советской возможно размещение многоквартирной застройки высотой до 9 м и (или) размещение апарт-отеля с встроенно-пристроенным многофункциональным общественным объектом.
2.3	Очередность освоения (согласно задания на проектирования Несвижского РИК.)	1 этап – 2035 год; 2 этап – 2040 год.
2.4	Тип застройки	Для жилой застройки: смешанная пространственно застройка многоквартирная, усадебная, общественно-деловая (в т.ч. усадебная высокоплотная, среднеплотная, низкоплотная). Для общественно-деловой застройки: общественной многофункциональной застройки (общегородского значения, обслуживания жилых районов и микрорайонов), общественной специализированной застройки.
2.5	Формирование пространственного облика	Основная идея застройки Детального плана направлена на формирование современной, репрезентативной, комфортной, доступной и безопасной среды в центральной части г.Несвижа, посредством: при необходимости освоения территории перспективного освоения градостроительной реновации ранее освоенной территории формирование единого архитектурно-пространственного комплекса с учетом применения принципов исторического модуля (в т.ч. при формировании жилых групп и (объектов), и оформлении фасадов), формирование гармоничного колористического решения, применение сперграфики (муралов) и силуэта исторической застройки, устройство скатной кровли, «качественной» архитектуры с высоким эстетическим и архитектурно-художественным уровнем, объемно-пространственной композиции, масштаба и соразмерности по отношению к существующей исторической застройке, соблюдения требований НПА и ТНПА, и Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36; формирование пешеходных зон и пространств с достаточным уровнем благоустройства и применение широкой палитры малых архитектурных форм и элементов городского дизайна (в том числе антивандального благоустройства) в составе жилой и общественной застройки; формирование и развитие колористического ансамбля основных планировочных осей города и жилого района.

2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
2.8	Другие требования	Соблюдение требований Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36. Благоустройство и инженерное обустройство, в том числе существующей застройки, проектируемой территории.

3. СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Технико-экономические показатели по проектируемой территории

3.1	Территория (га)	5,02* <i>*в границе квартала</i>
3.1.1	Площадь территории/квартала (га)	5,02/5,02
3.1.2	Коэффициент застройки® (Ku) ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.	0,1*– 0,3* для существующей жилой усадебной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 0,1* – 0,4* для существующей общественной многофункциональной и (или) специализированной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,1* – 0,8* для резервируемой территории градостроительной реновации с целью развития смешанной пространственно застройки (многоквартирной, усадебной, общественно-деловой); <i>*при необходимости показатели уточняются и конкретизируются при последующем проектировании, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта, и (или) Архитектурно-планировочной концепции, и (или) Градостроительной концепции.</i>
3.1.3	Коэффициент плотности застройки ® (Kd) ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.	0,1 *– 0,4* для существующей жилой усадебной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 0,1* – 0,6* для существующей общественной многофункциональной и (или) специализированной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,1 *– 1,1* для резервируемой территории градостроительной реновации с целью развития смешанной пространственно застройки (многоквартирной, усадебной, общественно-деловой). <i>*при необходимости показатели уточняются и конкретизируются при последующем проектировании, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта, и (или) Архитектурно-</i>

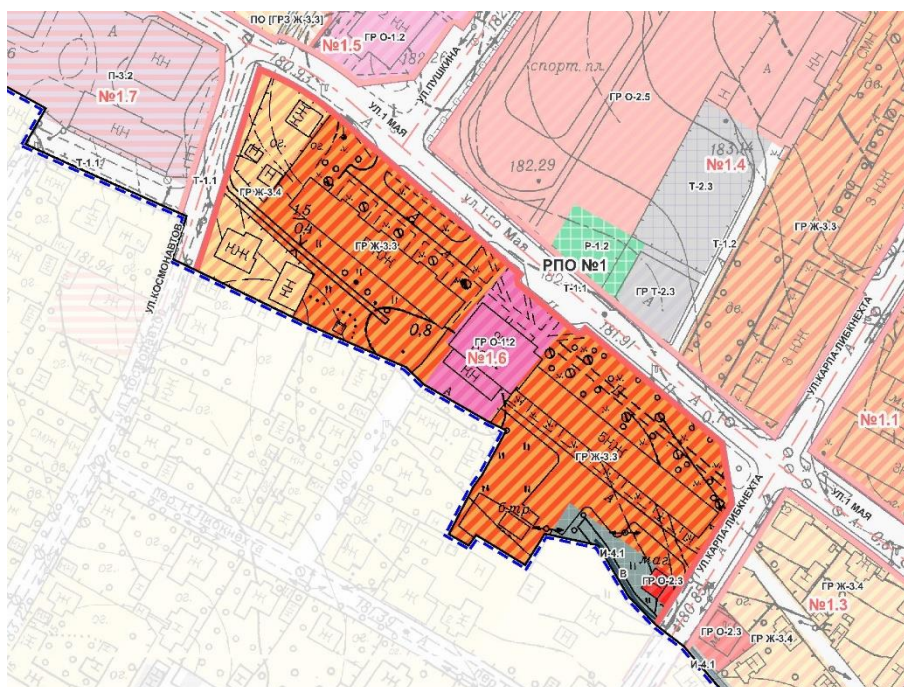
		<i>планировочной концепции, и (или) Градостроительной концепции.</i>
3.1.4	Высота (этажность) застройки	1-2 – для жилой усадебной застройки (высокоплотной, среднеплотной, низкоплотной), в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; <u>не выше 12 метров</u> от уровня земли согласно п.29 Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36 – для новых зданий и (или) объектов в составе функциональной зоны смешанной пространственно застройки. Высота существующей застройки, за исключением существующего предприятия по обслуживанию пассажиров, при ее градостроительной реконструкции и (или) реновации должна соответствовать требованиям Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36.
3.2	Физические параметры застройки	
3.2.1	Площадь (размер) дома в усадебной застройке, кв.м <i>общ. Пл</i>	до 150©/* кв.м © усредненный показатель <i>*физические параметры дома могут конкретизироваться и уточняться при последующем проектировании</i>
3.2.2	Размер участка в усадебной застройке, в том числе:	0,07-0,15 га
3.3	Красные линии улиц	<i>Улицы категории Г:</i> ул.Советская, участок ул.1 Мая. <i>Улицы категории Ж:</i> ул.Дзержинского. <i>Улицы категории З:</i> ул.Пушкина (с односторонним движением). <i>Сечения улиц категории В и З согласно 87.25-00.ГМ-10 «Поперечные профили улиц»</i>
3.4	Линия регулирования застройки	устанавливаются согласно 87.25-00.ГМ-З «Детальный план» и действующими ТНПА
5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
5.1	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.2	Природоохранные требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.3	По предупреждению чрезвычайных ситуаций	Устанавливается согласно специального регламента «По предупреждению чрезвычайных ситуаций», таблица 3.3.2.4.1, части 3 ОП.ГР

6. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности

Освоение территории по индивидуальным архитектурно-строительным проектам, а для резервной территории градостроительной реновации (формирование единого архитектурно-пространственного комплекса) - на конкурсной основе и (или) при обязательном условии разработки архитектурно-планировочной концепции, и (или) градостроительной концепции.

Разработка проектной документации при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в т.ч. Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36, а также согласования в установленном законодательством порядке.

Квартал № 1.6



1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ		
1.1	Шифр участка по проекту	1.6
1.2	Площадь территории, га:	1,4
	- кварталов	1,4 га
	- улиц (в красных линиях)	-
1.3	Землепользование	<u>г.Несвиж</u>
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Современное функциональное использование (территориальное зонирование) территории: жилая застройка (многоквартирная среднеэтажная, усадебная низкоплотная); общественная специализированная застройка; территории транспортной инфраструктуры (мест хранения автомобильного транспорта – стоянка); территории инженерной инфраструктуры (земельный участок с кадастровым номером 624250100001003538 по ул.1 Мая); иные территориальные зоны (прочие территории, в т.ч. свободные от застройки).
1.6	Планировочные организации	1.6.1 <u>строительные</u>
		Красные линии существующих улиц: 1 Мая, Космонавтов, Карла Либкнехта.
		Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2
		1.6.2 <u>специальные</u>
		1.6.2.1 санитарно-гигиенические (санитарно-защитные зоны – СЗЗ, санитарные разрывы)

	1.6.2.2 природоохранные (водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов – ВЗ и ПП, зоны санитарной охраны - ЗСО источников питьевого водоснабжения)	Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2
1.7.	Другие сведения	Территории квартала расположены в границах зон охраны недвижимых материальных историко- культурных ценностей г. Несвижа (Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36): зона регулирования застройки (2 режим сдерживания); зона регулирования застройки (2 режим сдерживания); зоны охраны культурного пласта (слоя). (Смотри: ГМ-6 «Опорный историко-архитектурный план»; 87.25-00.ПЗ-2)

2. ОСНОВНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

2.1	ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ Виды, типы и подтипы функционального назначения:	
	2.1.1 основной	Для жилой зоны: смешанная пространственно-застройка многоквартирная с общественно-деловой – Ж-3.3; усадебная с общественно-деловой – Ж-3.4. Для общественно-деловой зоны: общественная специализированная застройка – О-2.1. Для зоны инженерной инфраструктуры: берегоукрепление – И-4.1.
	2.1.2 сопутствующий (возможный)	Для жилой зоны: многоквартирная застройка – Ж-1.2; усадебная застройка – Ж-2.2; общественно-деловая застройка и (или) объекты, территории и (или) объекты озеленения, инженерно- транспортная инфраструктура – согласно перечня объектов, разрешенных в зонах жилой застройки (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.1, функциональный регламент). Для общественно-деловой зоны: общественно-деловой застройки – согласно перечня объектов, разрешенных в зонах общественной застройки (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.2, функциональный регламент).
	2.1.3 запрещенный	Для зоны транспортной инфраструктуры: транспортных коммуникаций – Т-1.3, Т-1.4. <u>Производственная</u> – П-1, П-2.1, П-2.2, П-3.1, П-3.2, П-4.

		<u>Транспортной инфраструктуры</u> – Т-1.5, Т-1.6, Т-2.1, Т-2.2, Т-2.4, Т-2.5, Т-2.6, Т-2.7. <u>Инженерной инфраструктуры</u> – И-1.2, И-3, И-4 <u>Сельскохозяйственной зоны</u> – С-1, С-1.1, С-1.2, С-1.3, С-2, С-3. <u>Специального назначения</u> – СН-1, СН-2.
2.2	Форма освоения:	<i>На 1 и (или) 2 этапе, в т.ч. градостроительная реконструкция:</i> реконструкция и (или) модернизация жилой многоквартирной застройки в районе ул.1 Мая с возможностью размещения обслуживающих объектов на первых этажах зданий; реконструкция и (или) модернизация жилой усадебной застройки в районе пересечения улиц 1 Мая и Космонавтов с возможностью размещения встроенно-пристроенных обслуживающих объектов; реконструкция и (или) модернизация общественно-деловой многофункциональной застройки и общественно-деловой специализированной застройки с приданием архитектурно-эстетических качеств существующей застройке;
2.3	Очередность освоения (согласно задания на проектирования Несвижского РИК.)	1 этап – 2035 год; 2 этап – 2040 год.
2.4	Тип застройки	<i>Для жилой многоквартирной застройки:</i> среднеэтажная (4-5 этажей). <i>Для жилой усадебной застройки</i> среднеплотная. <i>Для общественно-деловой застройки:</i> общественной многофункциональной застройки (общегородского значения).
2.5	Формирование пространственного облика	Основная идея застройки Детального плана направлена на формирование современной, репрезентативной, комфортной, доступной и безопасной среды в центральной части г.Несвижа, посредством: формирование гармоничных колористических ансамблей квартала жилой застройки при оформлении фасадов и ограждений, а так же при выборе цветового решения кровли жилых домов; развитие благоустройства дворовых территорий, в т.ч мест отдыха, в составе квартала жилой многоквартирной и жилой усадебной застроек, например, интерактивных и привлекательных детских площадок, улично-спортивных комплексов и (или) улично-спортивных тренажеров, площадок отдыха, антивандального благоустройства и т.п.). В развитии облика жилой застройки использовать разнообразные градостроительные приемы: формирование пешеходных зон и пространств с достаточным уровнем благоустройства и применение

		малых архитектурных форм и элементов городского дизайна (в том числе антивандального благоустройства) в составе жилой и общественной застройки; формирование и развитие колористического ансамбля вдоль ул.1 Мая.
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
2.8	Другие требования	Соблюдение требований Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36. Благоустройство и инженерное обустройство, в том числе существующей застройки, проектируемой территории.
3. СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
Технико-экономические показатели по проектируемой территории		
3.1	Территория (га)	1,4* <i>*в границе квартала</i>
3.1.1	Площадь территории/квартала (га)	1,4/1,4
3.1.2	Коэффициент застройки® (K _и) ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.	0,1* – 0,3* для существующей жилой многоквартирной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки многоквартирной с общественно-деловой; 0,1 *– 0,4* для существующей жилой усадебной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 0,1* – 0,5* для существующей общественной многофункциональной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; <i>*при необходимости показатели уточняются и конкретизируются при последующем проектировании, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта, и (или) Архитектурно-планировочной концепции, и (или) Градостроительной концепции.</i>
3.1.3	Коэффициент плотности застройки ® (K _д) ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.	0,1* – 1,4* для существующей жилой многоквартирной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки многоквартирной с общественно-деловой; 0,1 *– 0,3* для существующей жилой усадебной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 0,1* – 1,4* для существующей общественной многофункциональной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции.

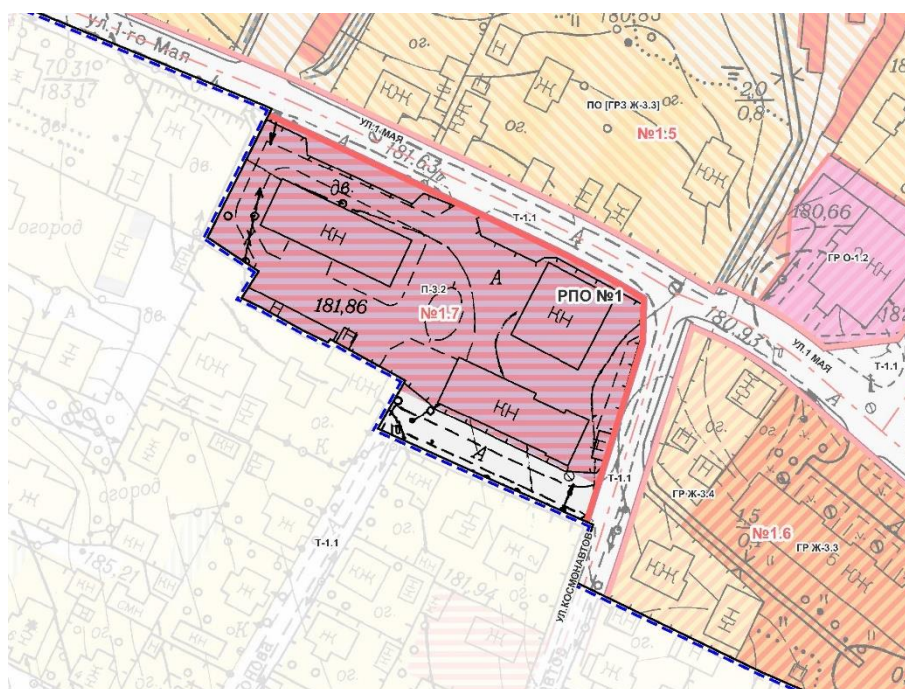
		<i>*при необходимости показатели уточняются и конкретизируются при последующем проектировании, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта, и (или) Архитектурно-планировочной концепции, и (или) Градостроительной концепции</i>
3.1.4	Высота (этажность) застройки	4-5 этажей – для существующей многоквартирной среднеэтажной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки многоквартирной с общественно-деловой; 1-2 – для жилой усадебной застройки (среднеплотной), в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 1-2 этажа – для существующей общественной многофункциональной застройки; <u>не выше 9 метров</u> от уровня земли до уровня конька согласно п.27 Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36 – для новой застройки. <i>Примечание:</i> <i>Высота существующей застройки при ее градостроительной реконструкции должно соответствовать требованиям Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36.</i>
3.2	Физические параметры застройки	
3.2.1	Площадь (размер) дома в усадебной застройке, кв.м <i>общ. Пл</i>	до 150©/* кв.м © усредненный показатель <i>*физические параметры дома могут конкретизироваться и уточняться при последующем проектировании</i>
3.2.2	Размер участка в усадебной застройке, в том числе:	0,08-0,09 га
3.3	Красные линии улиц	<i>Улицы категории В:</i> ул.1 Мая, Карла Либкнехта. <i>Улицы категории З:</i> ул.Космонавтов. <i>Сечения улиц категории В и З согласно 87.25-00.ГМ-10 «Поперечные профили улиц»</i>
3.4	Линия регулирования застройки	устанавливаются согласно 87.25-00.ГМ-3 «Детальный план» и действующими ТНПА
5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
5.1	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.2	Природоохранные требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.3	По предупреждению чрезвычайных ситуаций	Устанавливается согласно специального регламента «По предупреждению чрезвычайных ситуаций», таблица 3.3.2.4.1, части 3 ОП.ГР

6. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности

Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории квартала должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры, с обязательным условием соблюдения требования Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36, а также соблюдением иных НПА и ТНПА.

Разработка проектной документации при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в т.ч. Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36, а также согласования в установленном законодательством порядке.

Квартал № 1.7



1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ		
1.1	Шифр участка по проекту	1.7
1.2	Площадь территории, га:	0,66
	- кварталов	0,66 га
	- улиц (в красных линиях)	-
1.3	Землепользование	г.Несвиж
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Современное функциональное использование (территориальное зонирование) территории: смешанная застройка (производственно-деловая с общественной); территории транспортной инфраструктуры (проезд).
1.6	Планировочные ограничения	1.6.1 <u>строительные</u> Красные линии существующих улиц: 1 Мая, Комсомольская.
		1.6.2 <u>специальные</u> 1.6.2.1 санитарно-гигиенические (санитарно-защитные зоны – СЗЗ, санитарные разрывы) Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2
		1.6.2.2 природоохранные (водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов – ВЗ и ПП, зоны санитарной охраны - ЗСО Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2

	источников питьевого водоснабжения)	
1.7.	Другие сведения	Территории квартала расположены в границах зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей г.Несвижа (Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36): зона регулирования застройки (1 режим сдерживания); зоны охраны культурного пласта (слоя). (Смотри: ГМ-6 «Опорный историко-архитектурный план»; 87.25-00.ПЗ-2)
2. ОСНОВНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
2.1	ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ Виды, типы и подтипы функционального назначения:	
	2.1.1 основной	Для производственной зоны: Смешанная застройка Производственно-деловая с общественной – П-3.2.
	2.1.2 сопутствующий (возможный)	Для зоны транспортной инфраструктуры: транспортных коммуникаций – Т-1.2. Для производственной зоны: производственно-деловой с общественной зоне – согласно перечня объектов, разрешенных в производственной зоне (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.3, функциональный регламент).
	2.1.3 запрещенный	Для зоны транспортной инфраструктуры: транспортных коммуникаций – Т-1.3, Т-2.3. <u>Жилая</u> – Ж-1, Ж-1.1, Ж-1.2, Ж-1.3, Ж-1.4, Ж-1.5, Ж-2, Ж-2.1, Ж-2.2, Ж-2.3, Ж-3.1, Ж-3.2, Ж-3.3, Ж-3.4, Ж-4. <u>Общественно-деловая</u> – О-2.4, О-2.5, О-2.6 (за исключением пунктов первичной медицинской помощи), О-2.7, О-2.8, О-2.9. <u>Рекреационная</u> – Р-1, Р-1.1, Р-1.2, Р-1.3, Р-2, Р-2.1, Р-2.2, Р-3, Р-4. <u>Производственная</u> – П-1, П-2.1, П-2.2, П-3.1, П-4. <u>Транспортной инфраструктуры</u> – Т-1.6, Т-2.1, Т-2.2, Т-2.4, Т-2.5, Т-2.6, Т-2.7. <u>Инженерной инфраструктуры</u> – И-1.2, И-3. <u>Сельскохозяйственной зоны</u> – С-1, С-1.1, С-1.2, С-1.3, С-2, С-3. <u>Специального назначения</u> – СН-1, СН-2.
2.2	Форма освоения:	На 1 и 2 этапе: реконструкция и (или) модернизация производственной смешанной застройки в районе ул.1 Мая с возможностью размещения обслуживающих объектов.
2.3	Очередность освоения (согласно задания на проектирования Несвижского РИК.)	1 этап – 2035 год; 2 этап – 2040 год.

2.4	Тип застройки	Для производственной зоны: смешанная застройка производственно-делова с общественной.
2.5	Формирование пространственного облика	Основная идея застройки Детального плана направлена на формирование современной, репрезентативной, комфортной, доступной и безопасной среды в центральной части г.Несвижа, посредством: проведение мероприятий по упорядочению и благоустройству территории; при необходимости проведение мероприятий по модернизации фасадов и их колористического решения, при градостроительной реконструкции площадки возможно размещение общественных объектов.
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
2.8	Другие требования	Соблюдение требований Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36. Проектирование и благоустройство рекреационной зоны по индивидуальным проектам. Благоустройство и инженерное обустройство, в том числе существующей застройки, проектируемой территории.

3. СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Технико-экономические показатели по проектируемой территории

3.1	Территория (га)	0,66* *в границе квартала
3.1.1	Площадь территории/квартала (га)	0,66/0,66
3.1.2	Коэффициент застройки® (K _и) ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.	Устанавливается при последующем проектировании, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта, и (или) Архитектурно-планировочной концепции, и (или) Градостроительной концепции.
3.1.3	Коэффициент плотности застройки ® (K _д) ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем	Устанавливается при последующем проектировании, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта, и (или) Архитектурно-планировочной концепции, и (или) Градостроительной концепции.

	<i>проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.</i>	
3.1.4	Высота (этажность) застройки	1-2 этажа – для существующей производственно-деловой с общественной застройки. <u>не выше 12 метров</u> от уровня земли согласно п.29 Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36 – для новых зданий и (или) объектов в составе функциональной зоны.
3.2	Физические параметры застройки	
3.2.1	Площадь (размер) дома в усадебной застройке, кв.м общ. Пл	–
3.2.2	Размер участка в усадебной застройке, в том числе:	–
3.3	Красные линии улиц	Улицы категории В: ул.1 Мая. Улицы категории З: ул.Космонавтов. Сечения улиц категории В и З согласно 87.25-00.ГМ-10 «Поперечные профили улиц».
3.4	Линия регулирования застройки	устанавливаются согласно 87.25-00.ГМ-3 «Детальный план» и действующими ТНПА

5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

5.1	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.2	Природоохранные требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.3	По предупреждению чрезвычайных ситуаций	Устанавливается согласно специального регламента «По предупреждению чрезвычайных ситуаций», таблица 3.3.2.4.1, части 3 ОП.ГР

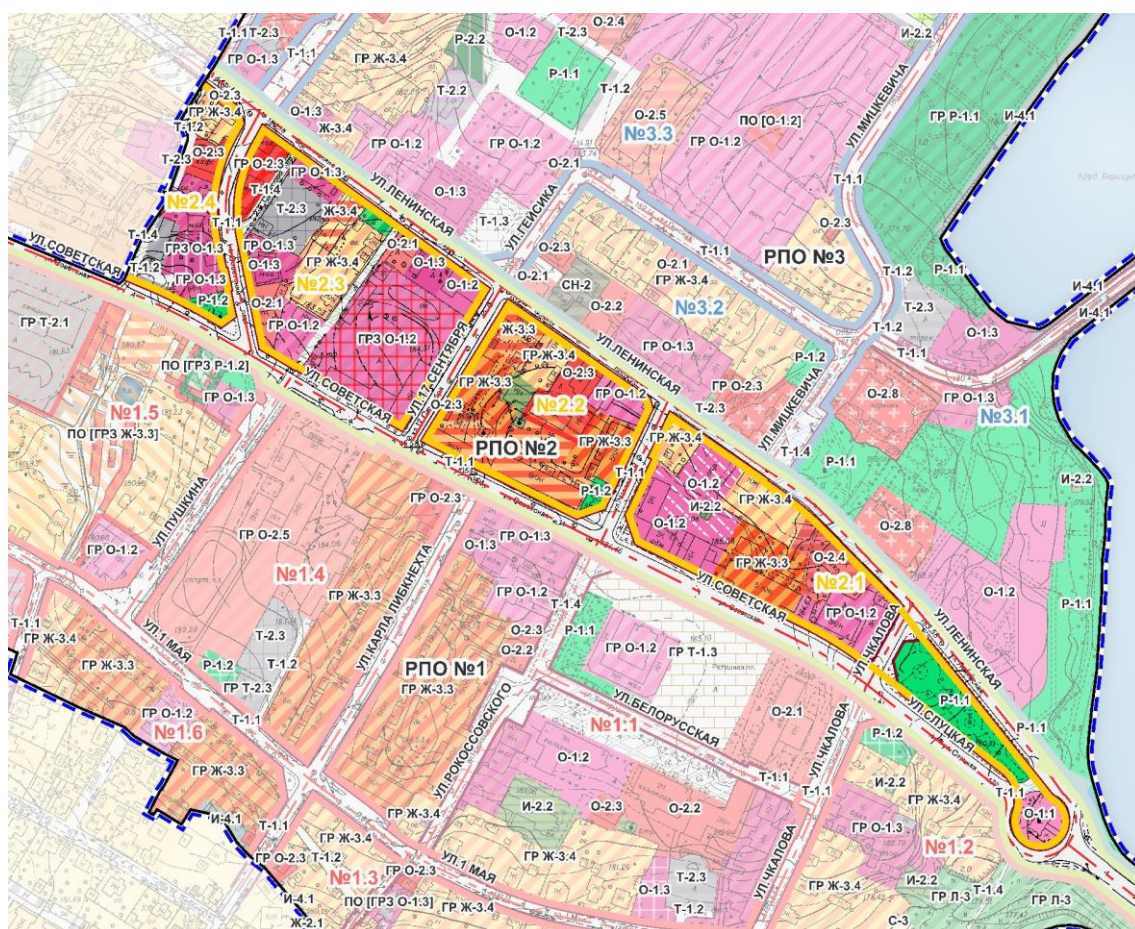
6. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности

Организация транспортной системы обслуживания с учетом соблюдения размеров красных линий улиц согласно 87.25-00.ГМ-10 «Поперечные профили улиц».

Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории квартала должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры, с обязательным условием соблюдения требования Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36, а также соблюдением иных НПА и ТНПА.

Разработка проектной документации при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в т.ч. Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36, а также согласования в установленном законодательством порядке.

3.3.3.2. Расчетно-планировочной образование № 2

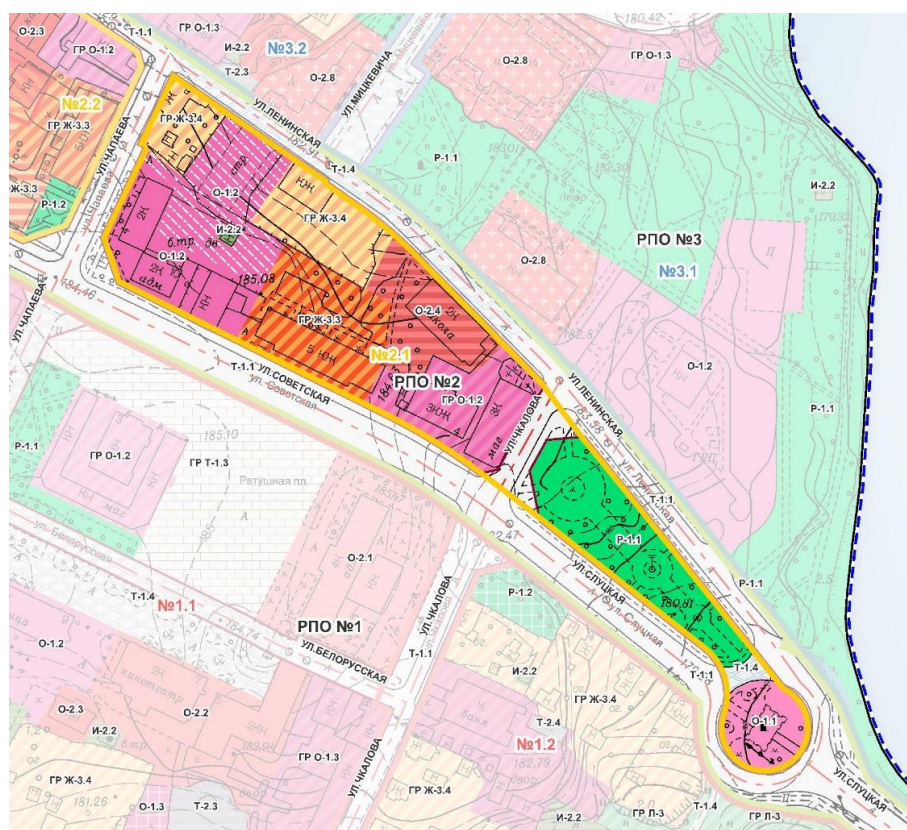


ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РПО № 2

Показатели	Ед. измерения	Соврем. сост.	1 этап (2035 год)	2 этап (2040 год, расч.срок)
1. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории	га	10,08		
2. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети, всего км в том числе:	км	2,42	2,42	2,22
магистральные улицы категории В	км	1,93	1,93	1,73
основные жилые улицы категории Ж	км	0,42	0,42	0,42
второстепенные жилые улицы категории З	км	0,07	0,07	0,07
Автомобильные парковки для объектов общественного назначения	машино-мест	100	187	187
3. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	0,7	2,0	2,0
Суммарное теплopotребление	МВт	1,0	3,4	3,4
Общее газопотребление	млн. куб.м/год	0,4	1,4	1,4
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	0,2	0,2	0,3

Показатели	Ед. измерения	Соврем. сост.	1 этап (2035 год)	2 этап (2040 год, расч.срок)
Общее водопотребление	тыс. куб. м/сут	0,2	0,3	0,3
Объем хозяйственно-бытовых и производственных сточных вод	тыс. куб. м/сут	0,2	0,3	0,3
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-
Количество коммунальных отходов	тыс. т /год	0,1	0,1	0,1

Квартал № 2.1



1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ		
1.1	Шифр участка по проекту	2.1
1.2	Площадь территории, га:	2,12
	- кварталов	2,03 га
	- улиц (в красных линиях)	0,09 га
1.3	Землепользование	г.Несвиж
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Современное функциональное использование (территориальное зонирование) территории: жилая застройка (многоквартирная среднеэтажная, усадебная высокоплотная и низкоплотная); общественная многофункциональная и специализированная застройка; территория рекреационной зоны (благоустроенный сквер в районе пересечения улиц Случская, чкалова, Ленинская). территории транспортной инфраструктуры (проезды); территории инженерной инфраструктуры (земельный участок с кадастровым номером 624250100001003772); иные территориальные зоны (отвод под строительство общественного объекта).

1.6	Планировочные ограничения	1.6.1 <u>строительные</u>	Красные линии существующих улиц: Слуцкая, Ленинская, участки с односторонним движением – ул. Чкалова и ул. Чапаева.
		1.6.2 <u>специальные</u> 1.6.2.1 санитарно-гигиенические (санитарно-защитные зоны – СЗЗ, санитарные разрывы)	Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2
		1.6.2.2 природоохранные (водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов – ВЗ и ПП, зоны санитарной охраны - ЗСО источников питьевого водоснабжения)	Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2
1.7.	Другие сведения	Территории квартала расположены в границах зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей г. Несвижа (Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36): охранная зона 2 (второго) участка; зоны охраны культурного пласта (слоя). Материальные историко-культурные ценности, имеющие категорию – 2 объекта. Здания и сооружения, которые имеют историко-архитектурную и художественную ценность (здания конца XIX - нач. XX века) – 3 объекта. Деревянная застройка первой половины XX века – 1 объект. Здания 1950-1960 гг. (Смотри: ГМ-6 «Опорный историко-архитектурный план»; 87.25-00.ПЗ-2)	

2. ОСНОВНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

2.1	ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
	Виды, типы и подтипы функционального назначения:		
	2.1.1 основной	Для жилой зоны: смешанная пространственно застройка многоквартирная с общественно-деловой – Ж-3.3; усадебная с общественно-деловой – Ж-3.4; общественно-деловая застройка и (или) объекты, территории и (или) объекты озеленения, инженерно-транспортная инфраструктура – согласно перечня объектов, разрешенных в зонах жилой застройки (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.1, функциональный регламент). Для общественно-деловой зоны: общественная многофункциональная застройка – О-1.1, О-1.2;	

	2.1.2 сопутствующий (возможный) 2.1.3 запрещенный	общественная специализированная застройка – О-2.4. Для рекреационной зоны: общего пользования с высокими рекреационными нагрузками – Р-1.1. Для зоны транспортной инфраструктуры: транспортных коммуникаций – Т-1.1., Т-1.4. Для жилой зоны: многоквартирная застройка – Ж-1.2 (только существующая); усадебная застройка – Ж-2.2, Ж-2.3. Для общественно-деловой зоны: общественно-деловой застройки – согласно перечня объектов, разрешенных в зонах общественной застройки (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.2, функциональный регламент). Для рекреационной зоны: общего пользования с высокими рекреационными нагрузками – согласно перечня объектов, предлагаемых к размещению в рекреационных зонах (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.4, функциональный регламент). Для зоны транспортной инфраструктуры: транспортных коммуникаций – Т-1.2, Т-1.3, Т-2.3. <u>Производственная</u> – П-1, П-2.1, П-2.2, П-3.1, П-3.2, П-4. <u>Транспортной инфраструктуры</u> – Т-1.5, Т-1.6, Т-2.1, Т-2.2, Т-2.4, Т-2.5, Т-2.6, Т-2.7. <u>Инженерной инфраструктуры</u> – И-1.2, И-3, И-4. <u>Сельскохозяйственной зоны</u> – С-1, С-1.1, С-1.2, С-1.3, С-2, С-3. <u>Специального назначения</u> – СН-1, СН-2.
2.2	Форма освоения:	На 1 этапе: завершение освоения на территории земельного участка с кадастровым номером 624250100001004640 для строительства и обслуживания ресторанно-гостиничного комплекса по ул.Ленинская, 5; воссоздание утраченного исторического объекта в исходных параметрах на территории по ул.Ленинская, 3 в границах земельного участка с кадастровым номером 624250100001003811. На 1 и (или) 2 этапе, в т.ч. градостроительная реконструкция: сохранение и поддержание качеств существующих объектов ИКЦ; сохранение и поддержание качеств существующего сквера в районе пересечения улиц Чкалова, Слуцкая и Ленинская; реконструкция и (или) модернизация жилой многоквартирной застройки в районе ул.Советской с возможностью размещения обслуживающих объектов на первых этажах зданий;

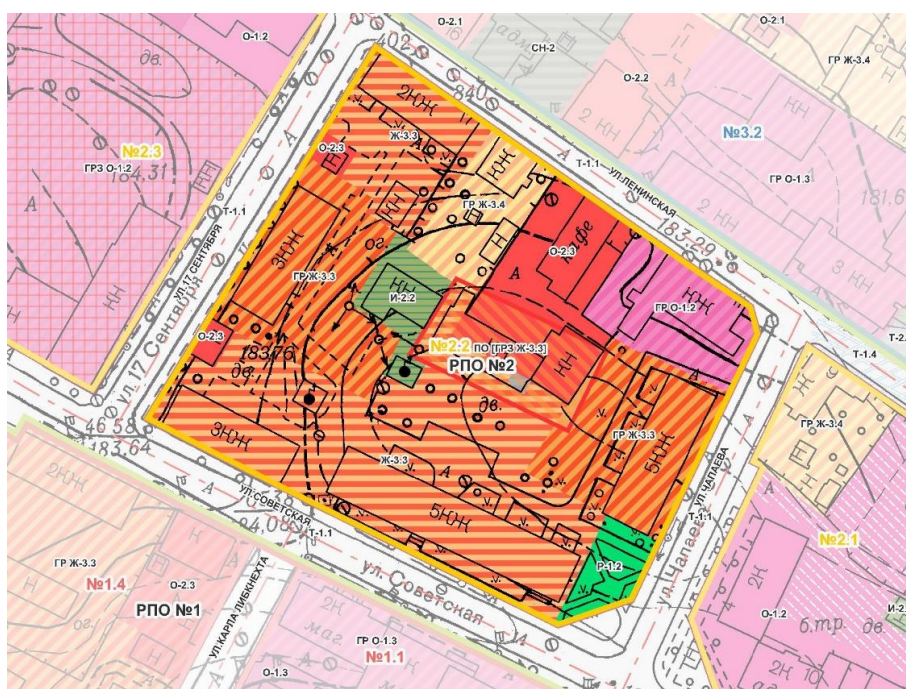
		реконструкция и (или) модернизация жилой усадебной застройки в районе ул.Ленинская с возможностью размещения встроенно-пристроенных обслуживающих объектов; реконструкция и (или) модернизация общественно-деловой многофункциональной застройки и общественно-деловой специализированной застройки с приданием архитектурно-эстетических качеств существующей застройке.
2.3	Очередность освоения (согласно задания на проектирования Несвижского РИК.)	1 этап – 2035 год; 2 этап – 2040 год.
2.4	Тип застройки	<i>Для жилой многоквартирной застройки:</i> среднеэтажная (4-5 этажей). <i>Для жилой усадебной застройки</i> высокоплотная, среднеплотная. <i>Для общественно-деловой застройки:</i> общественной многофункциональной застройки (межселенного значения (общегородского и межрегионального), общегородского значения), общественной специализированной застройки.
2.5	Формирование пространственного облика	Основная идея застройки Детального плана направлена на формирование современной, репрезентативной, комфортной, доступной и безопасной среды в центральной части г.Несвижа, посредством: сохранение историко-архитектурной доминанты второго порядка – объекта ИКЦ («Городские Слуцкие ворота») и окончание реконструкции с реставрацией фасадов; сохранение существующего сквера и поддержание его репрезентативных качеств и благоустройства на должном уровне; формирование гармоничных колористических ансамблей кварталов жилой застройки при оформлении фасадов и ограждения, а так же при выборе цветового решения кровли жилых домов; проведение мероприятий по интеграции дисгармонирующей застройки в историческую среду (например – эстетическая реабилитация главных фасадов, в том числе с применением кованых ограждений балконов, устройством маркиз, применением суперграфики (муралов) имитирующих исторический силуэт застройки, существующего жилого многоквартирного дома по ул.Советская, 6); применение исторических элементов и приемов, в т.ч. созвучных с историческими материалов, при оформлении фасадов, городской наружной рекламы; формирование гармоничного и комплементарного освещения (свето-колористического ансамбля) главных фасадов зданий и объектов ИКЦ вдоль основных

		планировочных осей города – улиц Советской и Ленинской, а также вдоль пешеходного транзита; развитие благоустройства дворовых территорий, в т.ч. мест отдыха, в составе кварталов жилой многоквартирной и жилой усадебной застройки.
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
2.8	Другие требования	Соблюдение требований Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36. Благоустройство и инженерное обустройство, в том числе существующей застройки, проектируемой территории.
3. СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
Технико-экономические показатели по проектируемой территории		
3.1	Территория (га)	2,12* <i>*в границе квартала</i>
3.1.1	Площадь территории/квартала (га)	2,12/2,03
3.1.2	Коэффициент застройки® (K _и) ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.	0,1* – 0,3* для существующей жилой многоквартирной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки многоквартирной с общественно-деловой; 0,1* – 0,3* для существующей жилой усадебной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 0,1* – 0,5* для существующей общественной многофункциональной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,1* – 0,4* для существующей общественной специализированной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,1* – 0,5* для общественно-деловой застройки, планируемой к завершению освоения. <i>*при необходимости показатели уточняются и конкретизируются при последующем проектировании, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта, и (или) Архитектурно-планировочной концепции, и (или) Градостроительной концепции.</i>
3.1.3	Коэффициент плотности застройки® (K _д) ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при	0,1* – 1,5* для существующей жилой многоквартирной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки многоквартирной с общественно-деловой;

	<i>последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.</i>	0,1 *– 0,4* для существующей жилой усадебной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 0,1* – 0,8* для существующей общественной многофункциональной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,1* – 0,6* для существующей общественной специализированной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,1 *– 1,0* для общественно-деловой застройки, планируемой к завершению освоения. <i>*при необходимости показатели уточняются и конкретизируются при последующем проектировании, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта, и (или) Архитектурно-планировочной концепции, и (или) Градостроительной концепции.</i>
3.1.4	Высота (этажность) застройки	4-5 этажей – для существующей жилой многоквартирной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки многоквартирной с общественно-деловой; 1-2 – для существующей жилой усадебной застройки (высокоплотной, среднеплотной), в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 1-3 этажа – для существующей общественной многофункциональной и специализированной застройки; <u>не выше 9 метров</u> от уровня земли до уровня конька согласно п.27 Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36 – для общественно-деловой застройки, планируемой к завершению освоения. <i>Примечание:</i> <i>Высота существующей застройки при ее градостроительной реконструкции должно соответствовать требованиям Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36.</i>
3.2	Физические параметры застройки	
3.2.1	Площадь (размер) дома в усадебной застройке, кв.м общ. Пл	до 150©/* кв.м © усредненный показатель <i>*физические параметры дома могут конкретизироваться и уточняться при последующем проектировании</i>
3.2.2	Размер участка в усадебной застройке, в том числе:	0,04-0,18 га
3.3	Красные линии улиц	Улицы категории В: ул.Слущкая, ул.Советская, участок ул.Ленинской.

		Улицы категории Ж: ул. Чапаева. Улицы категории З: ул. Чкалова. Пешеходно-транспортная улицы: участок ул. Ленинской. Сечения улиц категории В, Ж и З согласно 87.25-00.ГМ-10 «Поперечные профили улиц»
3.4	Линия регулирования застройки	устанавливаются согласно 87.25-00.ГМ-3 «Детальный план» и действующими ТНПА
5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
5.1	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.2	Природоохранные требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.3	По предупреждению чрезвычайных ситуаций	Устанавливается согласно специального регламента «По предупреждению чрезвычайных ситуаций», таблица 3.3.2.4.1, части 3 ОП.ГР
6. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности		
Освоение территории по индивидуальным архитектурно-строительным проектам, а для особо важных участков и (или) объектов (в т.ч. объектов ИКЦ, жилого многоквартирного дома по ул. Совестькая, 6) - на конкурсной основе. Организация транспортной системы обслуживания с учетом соблюдения размеров красных линий улиц согласно 87.25-00.ГМ-10 «Поперечные профили улиц». Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории квартала должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры, с обязательным условием соблюдения требования Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36, а также соблюдением иных НПА и ТНПА. Разработка проектной документации по индивидуальным архитектурно-строительным проектам при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в т.ч. Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36, а также согласования в установленном законодательством порядке.		

Квартал № 2.2



1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ		
1.1	Шифр участка по проекту	2.2
1.2	Площадь территории, га:	1,4
	- кварталов	1,4 га
	- улиц (в красных линиях)	-
1.3	Землепользование	<u>г.Несвиж</u>
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Современное функциональное использование (территориальное зонирование) территории: жилая застройка (многоквартирная малоэтажная и среднеэтажная, смешанная пространственно застройка – многоквартирная с общественно-деловой; усадебная среднеплотная); общественная специализированная застройка; территория рекреационной зоны (территория в районе пересечения ул.Советской с ул.Чапаева); территории инженерной инфраструктуры (земельный участок с кадастровым номером 624250100001005207 по ул.Советской, 1Б и земельный участок с кадастровым номером 624250100001003536).
1.6	Планировочные организации	1.6.1 <u>строительные</u>
		Красные линии существующих улиц: Советская, Ленинская, участки с односторонним движением – 17 Сентября и Чапаева
		1.6.2 <u>специальные</u>
	1.6.2.1 санитарно-гигиенические (санитарно-защитные зоны –	Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2

	СЗЗ, санитарные разрывы)	
	1.6.2.2 природоохранные (водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов – ВЗ и ПП, зоны санитарной охраны - ЗСО источников питьевого водоснабжения)	Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2
1.7.	Другие сведения	Территории квартала расположены в границах зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей г.Несвижа (Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36): охранная зона 2 (второго) участка; зоны охраны культурного пласта (слоя). Материальные историко-культурные ценности, имеющие категорию – 2 объекта. Деревянная застройка первой половины XX века – 1 объект. Здания 1950-1960 гг. (Смотри: ГМ-6 «Опорный историко-архитектурный план»; 87.25-00.ПЗ-2)
2. ОСНОВНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
2.1	ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	
	Виды, типы и подтипы функционального назначения:	
	2.1.1 основной	Для жилой зоны: смешанная пространственно застройка многоквартирная с общественно-деловой – Ж-3.3; усадебная с общественно-деловой – Ж-3.4; общественно-деловая застройка и (или) объекты, территории и (или) объекты озеленения, инженерно-транспортная инфраструктура – согласно перечня объектов, разрешенных в зонах жилой застройки (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.1, функциональный регламент). Для общественно-деловой зоны: общественная многофункциональная застройка – О-1.2; общественная специализированная застройка – О-2.3. Для рекреационной зоны: общего пользования со средними рекреационными нагрузками – Р-1.2. Для жилой зоны: многоквартирная застройка – Ж-1.1 и Ж-1.2 (только существующая); усадебная застройка – Ж-2.2 (только существующая).
	2.1.2 сопутствующий (возможный)	

	2.1.3 запрещенный	Для общественно-деловой зоны: общественно-деловой застройки – согласно перечня объектов, разрешенных в зонах общественной застройки (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.2, функциональный регламент). Для рекреационной зоны: общего пользования с высокими рекреационными нагрузками – согласно перечня объектов, предлагаемых к размещению в рекреационных зонах (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.4, функциональный регламент). <u>Производственная</u> – П-1, П-2.1, П-2.2, П-3.1, П-3.2, П-4. <u>Транспортной инфраструктуры</u> – Т-1.5, Т-1.6, Т-2.1, Т-2.2, Т-2.4, Т-2.5, Т-2.6, Т-2.7. <u>Инженерной инфраструктуры</u> – И-1.2, И-3, И-4. <u>Сельскохозяйственной зоны</u> – С-1, С-1.1, С-1.2, С-1.3, С-2, С-3. <u>Специального назначения</u> – СН-1, СН-2.
2.2	Форма освоения:	На 1 и (или) 2 этапе, в т.ч. градостроительная реконструкция: реконструкция и (или) модернизация жилой многоквартирной застройки в границе улиц Ленинская, Чапаева, Советская и 17 Сентября с возможностью размещения обслуживающих объектов на первых этажах зданий; реконструкция и (или) модернизация жилой усадебной застройки в районе ул. Ленинская с возможностью размещения встроенно-пристроенных обслуживающих объектов; реконструкция и (или) модернизация общественно-деловой многофункциональной застройки и общественно-деловой специализированной застройки с приданием архитектурно-эстетических качеств существующей застройке; сохранение и поддержание качеств существующего сквера в районе пересечения улиц Чапаева и Советская. Перспективное освоение: перспективное освоение под возможное развитие смешанной пространственно многоквартирной с общественно-деловой застройкой в границе улиц Ленинская, Чапаева, Советская и 17 Сентября. На данной территории возможно строительство жилой многоквартирной застройки до 9 м высотой с возможными встроенными объектами обслуживания и благоустройством придомовой территории.
2.3	Очередность освоения (согласно задания на проектирования Несвижского РИК.)	1 этап – 2035 год; 2 этап – 2040 год.
2.4	Тип застройки	Для жилой многоквартирной застройки: малоэтажная (1-3 этажа); среднеэтажная (4-5 этажей).

		<i>Для жилой усадебной застройки</i> среднеплотная. <i>Для общественно-деловой застройки:</i> общественной многофункциональной застройки (общегородского значения), общественной специализированной застройки.
2.5	Формирование пространственного облика	Основная идея застройки Детального плана направлена на формирование современной, репрезентативной, комфортной, доступной и безопасной среды в центральной части г.Несвижа, посредством: сохранение объектов ИКЦ и , при необходимости, реставрация фасадов; сохранение существующей рекреационной территории с поддержанием достаточного ее благоустройства; формирование гармоничных колористических ансамблей кварталов жилой и общественной застройки при оформлении фасадов и ограждений, а так же при выборе цветового решения кровли жилых домов; проведение мероприятий по интеграции дисгармонирующей застройки в историческую среду (например – эстетическая реабилитация главных фасадов, в том числе с применением применением суперграфики (муралов) имитирующих исторический силуэт застройки, существующих жилых многоквартирных домов по ул.Советская, 14 и ул.Советская, 7); применение исторических элементов и приемов, в т.ч. созвучных с историческими материалов, при оформлении фасадов, городской наружной рекламы; развитие благоустройства дворовых территорий, в т.ч мест отдыха, в составе кварталов жилой многоквартирной и жилой усадебной застроек.
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
2.8	Другие требования	Соблюдение требований Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36. Благоустройство и инженерное обустройство, в том числе существующей застройки, проектируемой территории.
3. СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
Технико-экономические показатели по проектируемой территории		
3.1	Территория (га)	1,4* *в границе квартала
3.1.1	Площадь территории/квартала (га)	1,4/1,4

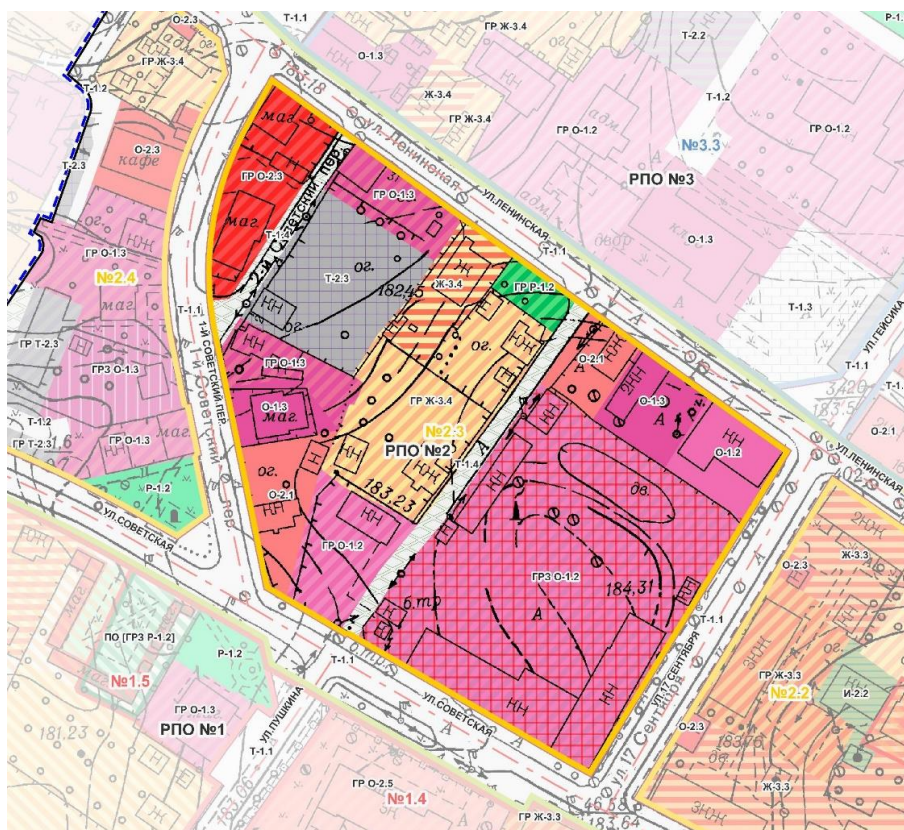
3.1.2	Коэффициент застройки® (K_u) ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.	0,1* – 0,4* для существующей жилой многоквартирной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки многоквартирной с общественно-деловой; 0,1* – 0,2* для существующей жилой усадебной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 0,1* – 0,4* для существующей общественной многофункциональной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,1* – 0,3* для существующей общественной специализированной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,1* – 0,5* для резервируемой территории градостроительной реновации застройки. *при необходимости показатели уточняются и конкретизируются при последующем проектировании, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта, и (или) Архитектурно-планировочной концепции, и (или) Градостроительной концепции.
3.1.3	Коэффициент плотности застройки® (K_d) ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.	0,1* – 1,2* для существующей жилой многоквартирной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки многоквартирной с общественно-деловой; 0,1* – 0,3* для существующей жилой усадебной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 0,1* – 0,6* для существующей общественной многофункциональной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,1* – 0,6* для существующей общественной специализированной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,1* – 1,3* для резервируемой территории градостроительной реновации застройки. *при необходимости показатели уточняются и конкретизируются при последующем проектировании, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта, и (или) Архитектурно-планировочной концепции, и (или) Градостроительной концепции.
3.1.4	Высота (этажность) застройки	1-5 этажей – для существующей жилой многоквартирной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки многоквартирной с общественно-деловой; 1-2 – для существующей жилой усадебной застройки (высокоплотной, среднеплотной), в т.ч. при

		градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 1-2 этажа – для существующей общественной многофункциональной и специализированной застройки; не выше 9 метров от уровня земли до уровня конька согласно п.27 Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36 – для резервируемой территории градостроительной реновации застройки. <i>Примечание:</i> Высота существующей застройки при ее градостроительной реконструкции должно соответствовать требованиям Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36.
3.2	Физические параметры застройки	
3.2.1	Площадь (размер) дома в усадебной застройке, кв.м <i>общ. Пл</i>	до 150©/* кв.м © усредненный показатель <i>*физические параметры дома могут конкретизироваться и уточняться при последующем проектировании</i>
3.2.2	Размер участка в усадебной застройке, в том числе:	0,08 га
3.3	Красные линии улиц	<i>Улицы категории В:</i> ул.Слуцкая, ул.Ленинской. <i>Улицы категории Ж:</i> ул.Чапаева, 17 Сентября (улицы с односторонним движением). <i>Сечения улиц категории В и Ж согласно 87.25-00.ГМ-10 «Поперечные профили улиц»</i>
3.4	Линия регулирования застройки	устанавливаются согласно 87.25-00.ГМ-3 «Детальный план» и действующими ТНПА
5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
5.1	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.2	Природоохранные требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.3	По предупреждению чрезвычайных ситуаций	Устанавливается согласно специального регламента «По предупреждению чрезвычайных ситуаций», таблица 3.3.2.4.1, части 3 ОП.ГР
6. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности		
Освоение территории по индивидуальным архитектурно-строительным проектам. Организация транспортной системы обслуживания с учетом соблюдения размеров красных линий улиц согласно 87.25-00.ГМ-10 «Поперечные профили улиц». Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории квартала должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры, с обязательным условием		

соблюдения требования Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36, а также соблюдением иных НПА и ТНПА.

Разработка проектной документации по индивидуальным архитектурно-строительным проектам при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в т.ч. Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36, а также согласования в установленном законодательством порядке.

Квартал № 2.3



1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ		
1.1	Шифр участка по проекту	1.6
1.2	Площадь территории, га:	2,14
	- кварталов	2,14 га
	- улиц (в красных линиях)	-
1.3	Землепользование	г.Несвиж
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Современное функциональное использование (территориальное зонирование) территории: жилая застройка (усадебная высокоплотная, среднеплотная и низкоплотная, смешанная пространственно усадебная с общественно-деловой); общественная специализированная застройка; территории промышленной застройки (территория в границах земельного участка с кадастровым номером 624250100001000140 по ул.Советская, 18А не действующего производственного предприятия (бывший молокозавод)); территория рекреационной зоны (территория в районе ул.Ленинской); территории транспортной инфраструктуры (пер.2-й Советский, проезд). территории инженерной инфраструктуры (земельный участок с кадастровым номером 624250100001003510);

		иные территориальные зоны (в т.ч. свободные от застройки).
1.6	Планировочные ограничения	1.6.1 <u>строительные</u> Красные линии существующих улиц: Советская, Ленинская, 17 Сентября, пер.1-й Советский.
		1.6.2 <u>специальные</u> 1.6.2.1 санитарно-гигиенические (санитарно-защитные зоны – СЗЗ, санитарные разрывы) Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2
		1.6.2.2 природоохранные (водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов – ВЗ и ПП, зоны санитарной охраны - ЗСО источников питьевого водоснабжения) Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2
1.7.	Другие сведения	Территории квартала расположены в границах зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей г.Несвижа (Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36): охранная зона 2 (второго) участка; зоны охраны культурного пласта (слоя). Материальные историко-культурные ценности, имеющие категорию – 1 объект. Здания и сооружения, которые имеют историко-архитектурную и художественную ценность (здания конца XIX - нач. XX века) – 3 объекта. Деревянная застройка первой половины XX века – 1 объект. (Смотри: ГМ-6 «Опорный историко-архитектурный план»; 87.25-00.ПЗ-2)

2. ОСНОВНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

2.1	ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	
	Виды, типы и подтипы функционального назначения:	
	2.1.1 основной	Для жилой зоны: смешанная пространственно застройка усадебная с общественно-деловой – Ж-3.4; общественно-деловая застройка и (или) объекты, территории и (или) объекты озеленения, инженерно-транспортная инфраструктура – согласно перечня объектов, разрешенных в зонах жилой застройки (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.1, функциональный регламент). Для общественно-деловой зоны: общественная многофункциональная застройка – О-1.2, О-1.3; общественная специализированная застройка – О-2.3.

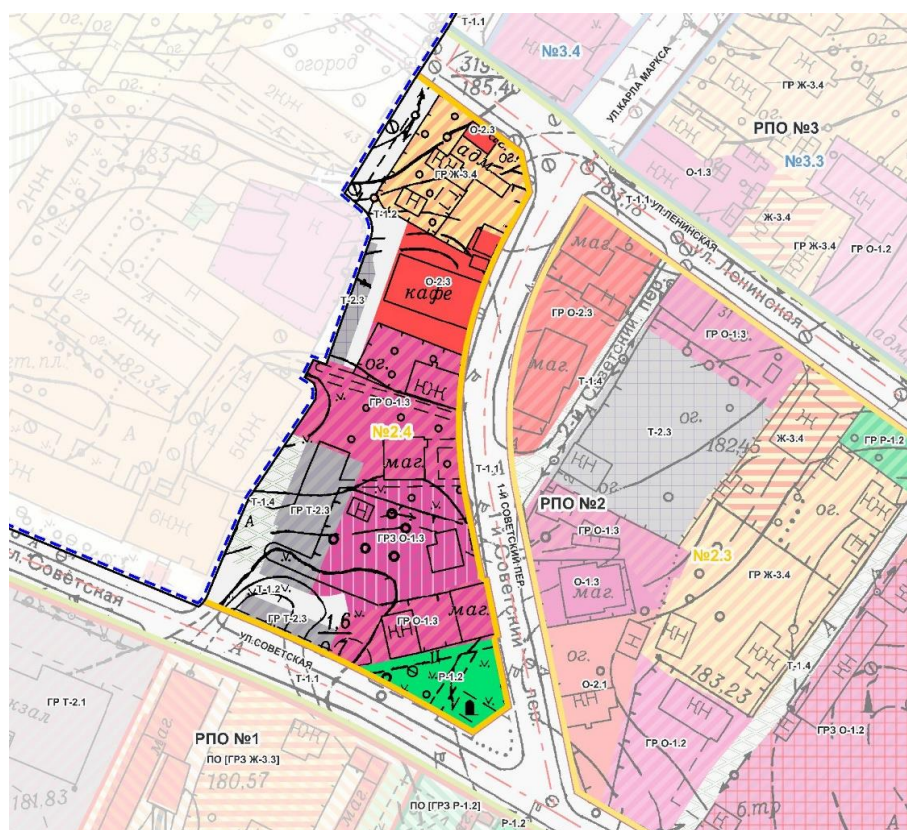
	2.1.2 сопутствующий (возможный) 2.1.3 запрещенный	Для рекреационной зоны: общего пользования со средними рекреационными нагрузками – Р-1.2. Для зоны транспортной инфраструктуры: транспортных коммуникаций – Т-1.4. Для жилой зоны: усадебная застройка – Ж-2.2, Ж-2.3 (только существующие). Для общественно-деловой зоны: общественно-деловой застройки – согласно перечня объектов, разрешенных в зонах общественной застройки (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.2, функциональный регламент). Для рекреационной зоны: общего пользования с высокими рекреационными нагрузками – согласно перечня объектов, предлагаемых к размещению в рекреационных зонах (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.4, функциональный регламент). Для зоны транспортной инфраструктуры: транспортных коммуникаций – Т-1.2, Т-1.3, Т-2.3. Производственная – П-1, П-2.1, П-2.2, П-3.1, П-3.2, П-4. Транспортной инфраструктуры – Т-1.5, Т-1.6, Т-2.1, Т-2.2, Т-2.4, Т-2.5, Т-2.6, Т-2.7. Инженерной инфраструктуры – И-1.2, И-3, И-4. Сельскохозяйственной зоны – С-1, С-1.1, С-1.2, С-1.3, С-2, С-3. Специального назначения – СН-1, СН-2.
2.2	Форма освоения:	На 1 этапе, в т.ч. градостроительная реновация: формирование мест хранения автомобильного транспорта в районе 2-ого Советского переулка; градостроительная реновация территории на месте не действующего производственного объекта (бывшего молокозавода) по ул.Советская, 18А; формирование пешеходных улиц (с возможностью проезда специализированного транспорта) в створах проездов 2-й Советский пер. и проезд между существующей усадебной застройкой и земельным участком с кадастровым номером 624250100001000140 по ул.Советская 18А. На 1 и (или) 2 этапе, в т.ч. градостроительная реконструкция: реконструкция и (или) модернизация жилой усадебной застройки в районе ул.Ленинская с возможностью размещения встроенно-пристроенных обслуживающих объектов; реконструкция и (или) модернизация общественно-деловой многофункциональной застройки и общественно-деловой специализированной застройки с приданием архитектурно-эстетических качеств существующей застройке;

		сохранение и поддержание качеств существующего сквера в районе улицы Ленинская.
2.3	Очередность освоения (согласно задания на проектирования Несвижского РИК.)	1 этап – 2035 год; 2 этап – 2040 год.
2.4	Тип застройки	Для жилой усадебной застройки высокоплотная, среднеплотная. Для общественно-деловой застройки: общественной многофункциональной застройки (общегородского значения, обслуживания жилых районов и микрорайонов), общественной специализированной застройки.
2.5	Формирование пространственного облика	Основная идея застройки Детального плана направлена на формирование современной, репрезентативной, комфортной, доступной и безопасной среды в центральной части г.Несвижа, посредством: сохранение объектов ИКЦ и, при необходимости, реставрация фасадов; гармоничная интеграция существующей исторической застройки и запрет ее сноса, кардинальной трансформации (уничтожение исторических элементов оформления фасадов их масштаба и членения) при градостроительной реновации территории недействующего производственного объекта (бывшего молокозавода); сохранение существующей рекреационной территории с поддержанием достаточного ее благоустройства; формирование гармоничных колористических ансамблей кварталов жилой и общественной застройки при оформлении фасадов и ограждений, а так же при выборе цветового решения кровли жилых домов; применение исторических элементов и приемов, в т.ч. созвучных с историческими материалов, при оформлении фасадов, городской наружной рекламы; развитие благоустройства дворовых территорий, в т.ч. мест отдыха, в составе кварталов жилой многоквартирной и жилой усадебной застроек.
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
2.8	Другие требования	Соблюдение требований Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36. Благоустройство и инженерное обустройство, в том числе существующей застройки, проектируемой территории.

3. СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
Технико-экономические показатели по проектируемой территории		
3.1	Территория (га)	2,14* <i>*в границе квартала</i>
3.1.1	Площадь территории/квартала (га)	2,14/2,14
3.1.2	Коэффициент застройки® (K _и) ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.	0,1 *– 0,2* для существующей жилой усадебной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 0,1* – 0,5* для существующей общественной многофункциональной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,1* – 0,5* для существующей общественной специализированной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,1 *– 0,6* для территории градостроительной реновации застройки. <i>*при необходимости показатели уточняются и конкретизируются при последующем проектировании, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта, и (или) Архитектурно-планировочной концепции, и (или) Градостроительной концепции.</i>
3.1.3	Коэффициент плотности застройки ® (K _д) ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.	0,1 *– 0,2* для существующей жилой усадебной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 0,1* – 0,7* для существующей общественной многофункциональной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,1* – 0,7* для существующей общественной специализированной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,1 *– 0,7* для территории градостроительной реновации застройки. <i>*при необходимости показатели уточняются и конкретизируются при последующем проектировании, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта, и (или) Архитектурно-планировочной концепции, и (или) Градостроительной концепции.</i>
3.1.4	Высота (этажность) застройки	1-2 – для существующей жилой усадебной застройки (высокоплотной, среднеплотной, низкоплотной), в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 1-2 этажа – для существующей общественной многофункциональной и специализированной застройки; <u>не выше 9 метров</u> от уровня земли до уровня конька согласно п.27 Постановления Министерства культуры

		Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36 – для территории градостроительной реновации застройки. <i>Примечание:</i> <i>Высота существующей застройки при ее градостроительной реконструкции должно соответствовать требованиям Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36.</i>
3.2	Физические параметры застройки	
3.2.1	Площадь (размер) дома в усадебной застройке, кв.м <i>общ. Пл</i>	до 150©/* кв.м © усредненный показатель <i>*физические параметры дома могут конкретизироваться и уточняться при последующем проектировании</i>
3.2.2	Размер участка в усадебной застройке, в том числе:	0,04-0,15 га
3.3	Красные линии улиц	<i>Улицы категории В:</i> ул.Советская, ул.Ленинская. <i>Улицы категории Ж:</i> ул.17 Сентября, пер.1-й Советский. <i>Пешеходно-транспортные улицы и пространства:</i> <i>пер.2-й Советский, проезд вдоль земельного участка с кадастровым номером.</i> Сечения улиц категории В и Ж согласно 87.25-00.ГМ-10 «Поперечные профили улиц»
3.4	Линия регулирования застройки	устанавливаются согласно 87.25-00.ГМ-3 «Детальный план» и действующими ТНПА
5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
5.1	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.2	Природоохранные требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.3	По предупреждению чрезвычайных ситуаций	Устанавливается согласно специального регламента «По предупреждению чрезвычайных ситуаций», таблица 3.3.2.4.1, части 3 ОП.ГР
6. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности		
Освоение территории по индивидуальным архитектурно-строительным проектам, а для особо важных участков и (или) объектов. Организация транспортной системы обслуживания с учетом соблюдения размеров красных линий улиц согласно 87.25-00.ГМ-10 «Поперечные профили улиц». Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории квартала должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры, с обязательным условием соблюдения требования Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36, а также соблюдением иных НПА и ТНПА. Разработка проектной документации по индивидуальным архитектурно-строительным проектам при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в т.ч. Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36, а также согласования в установленном законодательством порядке.		

Квартал № 2.4



1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ			
1.1	Шифр участка по проекту		2.4
1.2	Площадь территории, га:		0,77
	- кварталов		0,77 га
	- улиц (в красных линиях)		-
1.3	Землепользование		г.Несвиж
1.4	Градостроительное освоение		Застроен
1.5	Функциональное использование территории		Современное функциональное использование (территориальное зонирование) территории: жилая застройка (усадебная высокоплотная и среднеплотная); общественная специализированная застройка; территория рекреационной зоны (в районе пересечения ул.Советской с пер.1-й Советский). территории транспортной инфраструктуры (проезды, пешеходное пространство, места хранения автомобильного транспорта – стоянка в районе ул.Советской); иные территориальные зоны (в т.ч. свободные от застройки).
1.6	Планировочные	1.6.1 <u>строительные</u>	Красные линии существующих улиц: Ленинская, Советская, пер.1-й Советский.
		1.6.2 <u>специальные</u>	Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2
		1.6.2.1 санитарно-гигиенические	

	(санитарно-защитные зоны – СЗЗ, санитарные разрывы)	
	1.6.2.2 природоохранные (водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов – ВЗ и ПП, зоны санитарной охраны - ЗСО источников питьевого водоснабжения)	Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2
1.7.	Другие сведения	Территории квартала расположены в границах зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей г.Несвижа (Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36): охранная зона 2 (второго) участка; зоны охраны культурного пласта (слоя). Здания и сооружения, которые имеют историко-архитектурную и художественную ценность (здания конца XIX - нач. XX века) – 3 объекта. (Смотри: ГМ-6 «Опорный историко-архитектурный план»; 87.25-00.ПЗ-2)

2. ОСНОВНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

2.1	ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	
	Виды, типы и подтипы функционального назначения:	
	2.1.1 основной	Для жилой зоны: смешанная пространственно застройка усадебная с общественно-деловой – Ж-3.4; общественно-деловая застройка и (или) объекты, территории и (или) объекты озеленения, инженерно-транспортная инфраструктура – согласно перечня объектов, разрешенных в зонах жилой застройки (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.1, функциональный регламент). Для общественно-деловой зоны: общественная многофункциональная застройка – О-1.3; общественная специализированная застройка – О-2.3. Для рекреационной зоны: общего пользования со средними рекреационными нагрузками – Р-1.2. Для зоны транспортной инфраструктуры: транспортных коммуникаций – Т-1.2., Т-1.4, Т-2.3. Для жилой зоны: усадебная застройка – Ж-2.2, Ж-2.3 (только существующая). Для общественно-деловой зоны:
	2.1.2 сопутствующий (возможный)	

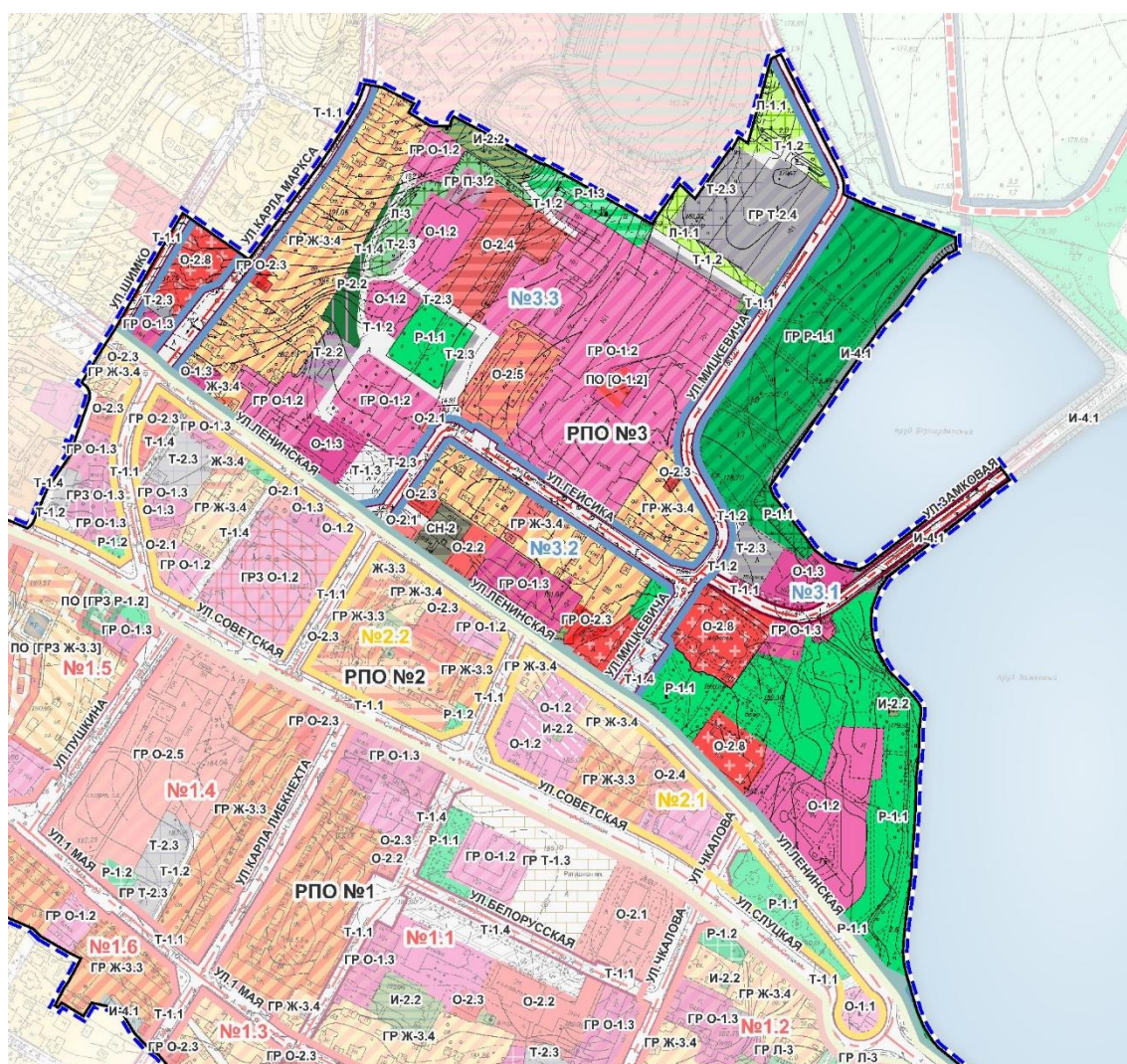
	2.1.3 запрещенный	общественно-деловой застройки – согласно перечня объектов, разрешенных в зонах общественной застройки (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.2, функциональный регламент). Для рекреационной зоны: общего пользования с высокими рекреационными нагрузками – согласно перечня объектов, предлагаемых к размещению в рекреационных зонах (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.4, функциональный регламент). Для зоны транспортной инфраструктуры: транспортных коммуникаций – Т-1.3. <u>Производственная</u> – П-1, П-2.1, П-2.2, П-3.1, П-3.2, П-4. <u>Транспортной инфраструктуры</u> – Т-1.5, Т-1.6, Т-2.1, Т-2.2, Т-2.4, Т-2.5, Т-2.6, Т-2.7. <u>Инженерной инфраструктуры</u> – И-1.2, И-3, И-4. <u>Сельскохозяйственной зоны</u> – С-1, С-1.1, С-1.2, С-1.3, С-2, С-3. <u>Специального назначения</u> – СН-1, СН-2.
2.2	Форма освоения:	На 1 и (или) 2 этапе, в т.ч. градостроительная реконструкция: реконструкция и (или) модернизация жилой усадебной застройки в районе пересечения ул.Ленинская и 1-й Советский пер. с возможностью размещения встроенно-пристроенных обслуживающих объектов; реконструкция и (или) модернизация общественно-деловой многофункциональной застройки и общественно-деловой специализированной застройки с приданием архитектурно-эстетических качеств существующей застройке; градостроительная реновация территории на месте усадебного дома по пер.1-ому Советскому, 3; сохранение и поддержание качеств существующего сквера в районе пересечения улицы Советской и пер.1-й Советский; сохранение и поддержание качеств территории мест хранения автомобильного транспорта в районе ул.Советской.
2.3	Очередность освоения (согласно задания на проектирования Несвижского РИК.)	1 этап – 2035 год; 2 этап – 2040 год.
2.4	Тип застройки	Для жилой усадебной застройки высокоплотная, среднеплотная. Для общественно-деловой застройки: общественной многофункциональной застройки (обслуживания жилых районов и микрорайонов), общественной специализированной застройки.
2.5	Формирование пространственного облика	Основная идея застройки Детального плана направлена на формирование современной, репрезентативной, комфортной, доступной и

		безопасной среды в центральной части г.Несвижа, посредством: сохранение существующей исторической застройки и запрет ее сноса, кардинальной трансформации (уничтожение исторических элементов оформления фасадов их масштаба и членения); сохранение существующей рекреационной территории с поддержанием достаточного ее благоустройства; формирование гармоничных колористических ансамблей кварталов жилой и общественной застройки при оформлении фасадов и ограждений, а так же при выборе цветового решения кровли жилых домов; применение исторических элементов и приемов, в т.ч. созвучных с историческими материалами, при оформлении фасадов, городской наружной рекламы; развитие благоустройства дворовых территорий, в т.ч. мест отдыха, в составе кварталов жилой многоквартирной и жилой усадебной застроек.
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
2.8	Другие требования	Соблюдение требований Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36. Благоустройство и инженерное обустройство, в том числе существующей застройки, проектируемой территории.
3. СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
Технико-экономические показатели по проектируемой территории		
3.1	Территория (га)	0,77* <i>*в границе квартала</i>
3.1.1	Площадь территории/квартала (га)	0,77/0,77
3.1.2	Коэффициент застройки® (Ku) ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.	0,1 *– 0,2* для существующей жилой усадебной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственной застройки усадебной с общественно-деловой; 0,1* – 0,5* для существующей общественной многофункциональной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,1* – 0,5* для существующей общественной специализированной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,1 *– 0,2* для территории градостроительной реновации застройки. <i>*при необходимости показатели уточняются и конкретизируются при последующем проектировании, при разработке Архитектурного проекта и (или)</i>

		<i>Строительного проекта, и (или) Архитектурно-планировочной концепции, и (или) Градостроительной концепции.</i>
3.1.3	Коэффициент плотности застройки ® (<i>Kd</i>) ® <i>Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.</i>	0,1 *– 0,2* для существующей жилой усадебной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 0,1* – 0,9* для существующей общественной многофункциональной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,1* – 0,9* для существующей общественной специализированной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,1 *– 0,3* для территории градостроительной реновации застройки. <i>*при необходимости показатели уточняются и конкретизируются при последующем проектировании, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта, и (или) Архитектурно-планировочной концепции, и (или) Градостроительной концепции.</i>
3.1.4	Высота (этажность) застройки	1-2 – для существующей жилой усадебной застройки (высокоплотной, среднеплотной), в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 1-2 этажа – для существующей общественной многофункциональной и специализированной застройки; <u>не выше 9 метров</u> от уровня земли до уровня конька согласно п.27 Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36 – для общественно-деловой застройки, планируемой к завершению освоения. <i>Примечание:</i> <i>Высота существующей застройки при ее градостроительной реконструкции должно соответствовать требованиям Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36.</i>
3.2	Физические параметры застройки	
3.2.1	Площадь (размер) дома в усадебной застройке, кв.м <i>общ. Пл</i>	до 150©/* кв.м © усредненный показатель <i>*физические параметры дома могут конкретизироваться и уточняться при последующем проектировании</i>
3.2.2	Размер участка в усадебной застройке, в том числе:	0,04-0,15 га
3.3	Красные линии улиц	<i>Улицы категории В:</i> ул.Советская, ул.Ленинская. <i>Улицы категории Ж:</i> пер.1-й Советский. <i>Сечения улиц категории В и Ж согласно 87.25-00.ГМ-10 «Поперечные профили улиц»</i>

3.4	Линия регулирования застройки	устанавливаются согласно 87.25-00.ГМ-3 «Детальный план» и действующими ТНПА
5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
5.1	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.2	Природоохранные требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.3	По предупреждению чрезвычайных ситуаций	Устанавливается согласно специального регламента «По предупреждению чрезвычайных ситуаций», таблица 3.3.2.4.1, части 3 ОП.ГР
6. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности		
Освоение территории по индивидуальным архитектурно-строительным проектам. Организация транспортной системы обслуживания с учетом соблюдения размеров красных линий улиц согласно 87.25-00.ГМ-10 «Поперечные профили улиц». Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории квартала должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры, с обязательным условием соблюдения требования Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36, а также соблюдением иных НПА и ТНПА. Разработка проектной документации по индивидуальным архитектурно-строительным проектам при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в т.ч. Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36, а также согласования в установленном законодательством порядке.		

3.3.3.3. Расчетно-планировочное образование № 3

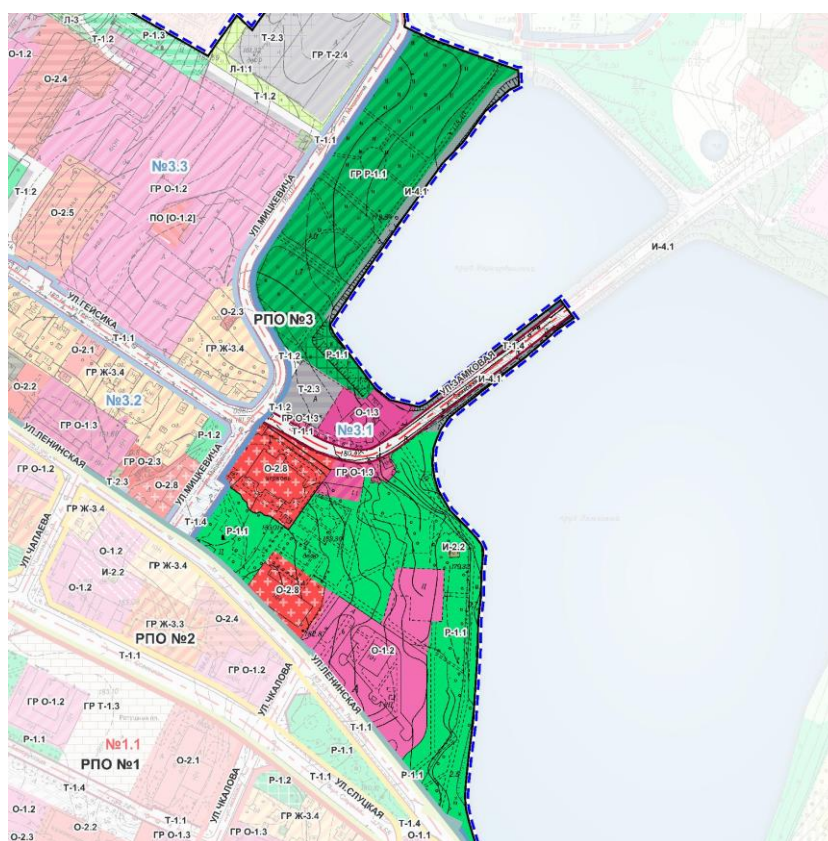


ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РПО № 3

Показатели	Ед. измер.	Соврем. сост.	1 этап (2035 год)	2 этап (2040 год, расч.срок)
1. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории	га	21,85		
2. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети, всего км в том числе:	км	2,42	2,42	2,22
магистральные улицы категории В	км	1,93	1,93	1,73
основные жилые улицы категории Ж	км	0,42	0,42	0,42
второстепенные жилые улицы категории З	км	0,07	0,07	0,07
Автомобильные парковки для объектов общественного назначения	машино-мест	100	187	187
3. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	1,1	2,0	2,1
Суммарное теплopotребление	МВт	0,9	1,3	2,1

Показатели	Ед. измер.	Соврем. сост.	1 этап (2035 год)	2 этап (2040 год, расч.срок)
Общее газопотребление	млн. куб.м/год	0,4	0,6	0,9
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	0,1	0,1	0,1
Общее водопотребление	тыс. куб. м/сут	0,4	0,4	0,5
Объем хозяйственно-бытовых и производственных сточных вод	тыс. куб.м /сут	0,4	0,4	0,5
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-
Количество коммунальных отходов	тыс. т /год	0,1	0,1	0,1

Квартал № 3.1



1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ		
1.1	Шифр участка по проекту	3.1
1.2	Площадь территории, га:	7,23
	- кварталов	6,95 га
	- улиц (в красных линиях)	0,28 га
1.3	Землепользование	г.Несвиж
1.4	Градостроительное освоение	Застроен, занято под рекреационные объекты
1.5	Функциональное использование территории	Современное функциональное использование (территориальное зонирование) территории: общественная многофункциональная застройка; общественная специализированная застройка; территория рекреационной зоны (сквер в районе улицы Мицкевича, сквер в районе ул.Гейсика (согласно проектной документации), сквер в районе пересечения улиц Ленинская и Мицкевича); территории ландшафтной зоны (прочее озеленение); территории транспортной инфраструктуры (улицы, проезды; пешеходных зон и улиц, мест хранения автомобильного транспорта (стоянки)); территории инженерной инфраструктуры (иных инженерных объектов, берегоукрепление); иные территориальные зоны (свободные от застройки территории).
1.6	Пл 1.6.1 <u>строительные</u>	Красные линии существующих улиц: Ленинская, Мицкевича, Замковая

	1.6.2 специальные 1.6.2.1 санитарно-гигиенические (санитарно-защитные зоны – СЗЗ, санитарные разрывы)	Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2
	1.6.2.2 природоохранные (водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов – ВЗ и ПП, зоны санитарной охраны - ЗСО источников питьевого водоснабжения)	Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2
1.7.	Другие сведения	Территории квартала расположены в границах зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей г.Несвижа (Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36): территория недвижимых материальных историко-культурных ценностей; охранная зона 2 (второго) участка; зоны охраны культурного пласта (слоя); зона охраны ландшафта.. Материальные историко-культурные ценности, имеющие категорию – 4 объекта. рядовая историческая застройка – 1 объект (Смотри: ГМ-6 «Опорный историко-архитектурный план»; 87.25-00.ПЗ-2)
2. ОСНОВНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
2.1	ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ Виды, типы и подтипы функционального назначения:	
	2.1.1 основной	Для общественно-деловой зоны: общественная многофункциональная застройка – О-1.2; О-1.3; общественная специализированная застройка – О-2.8 Для рекреационной зоны: общего пользования с высокими рекреационными нагрузками – Р-1.1; Для зоны транспортной инфраструктуры: транспортных коммуникаций – Т-1.1, Т-1.2, Т-1.4; транспортных объектов и сооружений –Т-2.3 Для зоны инженерной инфраструктуры: инженерных сооружений – И-2.2, И-4.1.
	2.1.2 сопутствующий (возможный)	Для общественно-деловой зоны: общественно-деловой застройки – согласно перечня объектов, разрешенных в зонах общественной застройки (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.2, функциональный регламент). Для рекреационной зоны:

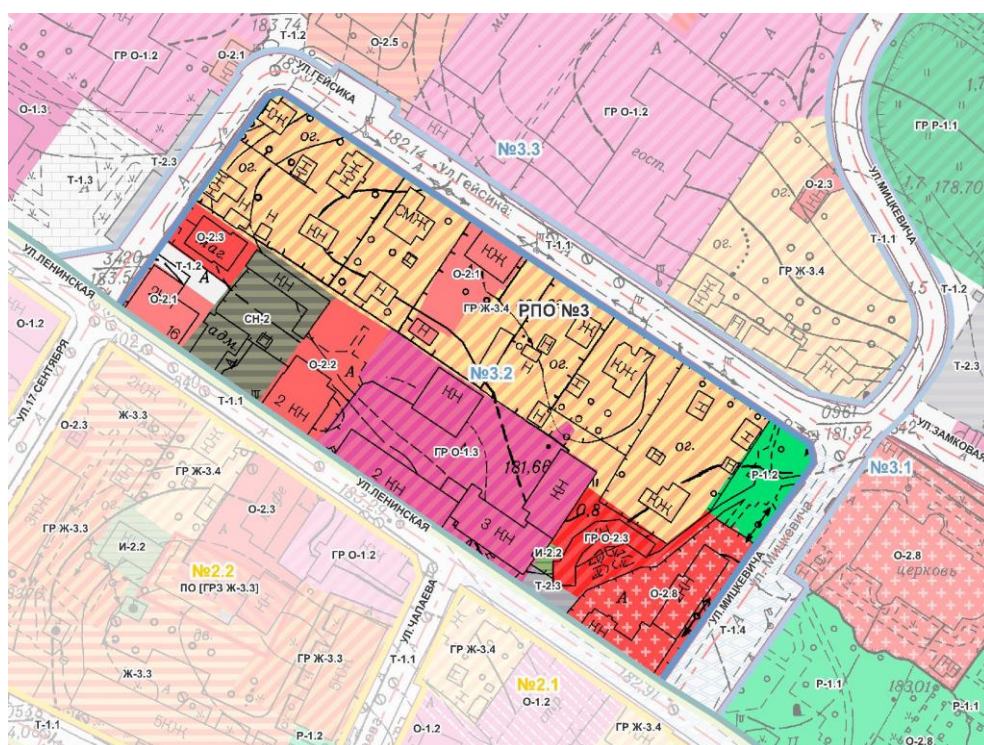
	2.1.3 запрещенный	общего пользования с высокими рекреационными нагрузками – согласно перечня объектов, предлагаемых к размещению в рекреационных зонах (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.4, функциональный регламент). Для зоны транспортной инфраструктуры: транспортных коммуникаций – Т-1.3. <u>Жилая</u> – Ж-1.1, Ж-1.2, Ж-1.3, Ж-1.4, Ж-1.4.1, Ж-1.5, Ж-2.1, Ж-2.2, Ж-2.3, Ж-3.1, Ж-3.2, Ж-3.3, Ж-3.4, Ж-4 <u>Производственная</u> – П-1, П-2.1, П-2.2, П-3.1, П-3.2, П-4. <u>Транспортной инфраструктуры</u> – Т-1.5, Т-1.6, Т-2.1, Т-2.2, Т-2.4, Т-2.5, Т-2.6, Т-2.7. <u>Инженерной инфраструктуры</u> – И-1.2, И-3, И-4. <u>Сельскохозяйственной зоны</u> – С-1, С-1.1, С-1.2, С-1.3, С-2, С-3. <u>Специального назначения</u> – СН-1
2.2	Форма освоения:	Существующие территории: при необходимости и (или) при инвестиционных предложениях возможна реконструкция и (или) реставрация объектов с соблюдением требований Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36; реконструкция и (или) модернизация общественно-деловой многофункциональной застройки и общественно-деловой специализированной застройки с приданием архитектурно-эстетических качеств существующей застройке; сохранение и поддержание качеств существующих рекреационных территорий. При реконструкции данных территорий возможное формирование новых элементов благоустройства (в том числе малых архитектурных форм), повышающих эстетические и (или) архитектурно-художественные качества территорий; сохранение и поддержание качеств существующего скверов На 1 этапе: формирование на 1 этапе общественной многофункциональной застройки вдоль ул.Замковая (например под торговые павильоны) На 1 и (или) 2 этапе градостроительная реконструкция: реконструкция и (или) модернизация общественно-деловой многофункциональной застройки и общественно-деловой специализированной застройки с приданием архитектурно-эстетических качеств существующей застройке.
2.3	Очередность освоения (согласно задания на проектирования Несвижского РИК.)	1 этап – 2035 год; 2 этап – 2040 год.

2.4	Тип застройки	Для общественно-деловой застройки: общественной многофункциональной застройки (общегородского значения, обслуживания жилых районов и микрорайонов), общественной специализированной застройки.
2.5	Формирование пространственного облика	Основная идея застройки Детального плана направлена на формирование современной, репрезентативной, комфортной, доступной и безопасной среды в центральной части г.Несвижа, посредством: формирование доминанты 1 порядка «Фарный костел» и формирование доминанты 2 порядка «Сквер по ул.Гейсика»; для Фарного костела – существующая застройка, окончание реконструкции с реставрацией фасадов; для здания плебании – поддержание качества существующей застройки, при необходимости реконструкции с реставрацией фасадов; территории по ул.Ленинская, 3 – при необходимости и (или) инвестиционном предложении воссоздание утраченных исторических объектов в исходных параметрах; восстановление утраченного качества среды, регенерация элементов; новое строительство с применением исторических материалов; для здания по ул.Ленинская, 1 – сохранение исторического облика зданий. для доминанты 2 порядка «Сквер по ул.Гейсика» – возможно (при необходимости) дополнительно предусмотреть: восстановление утраченного качества среды, регенерация элементов; новый памятный знак, в том числе с макетом утраченного комплекса и (или) объекта; при необходимости и (или) инвестиционном предложении воссоздание утраченных исторических объектов в исходных параметрах; создание единого колористического, эстетически-привлекательного оформления существующей и воссоздаваемой застроек. Также Проектом предусматривается формирование пешеходных улиц в части створов Ленинской и Мицкевича, для создания благоприятной и многофункциональной градостроительной среды для горожан и туристов; пешеходные улицы предлагается оформлять за счет укрепленного разнообразного тротуарного мощения, системой благоустройства малыми архитектурными формами, освещением (точечным (в том числе встроенные в тротуар) и (или) художественными стилистическим фонарями), системой озеленением (в том числе мобильное озеленение) применение исторических элементов и приемов, в т.ч. созвучных с историческими материалами, при оформлении фасадов.

		поддержание качества существующей застройки, при необходимости реконструкции с реставрацией фасадов объектов ИКЦ
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
2.8	Другие требования	Соблюдение требований Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36. Благоустройство и инженерное обустройство, в том числе существующей застройки, проектируемой территории.
3. СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
Технико-экономические показатели по проектируемой территории		
3.1	Территория (га)	7,23* (<i>*в границе квартала</i>)
3.1.1	Площадь территории/квартала (га)	7,23/6,95
3.1.2	Коэффициент застройки® (K_u) ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.	0,1*– 0,2* для существующей жилой усадебной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 0,2* – 0,3* для существующей общественной многофункциональной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,3* – 0,5* для существующей общественной специализированной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; <i>*при необходимости показатели уточняются и конкретизируются при последующем проектировании, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта, и (или) Архитектурно-планировочной концепции, и (или) Градостроительной концепции.</i>
3.1.3	Коэффициент плотности застройки® (K_d) ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.	0,1* – 0,2* для существующей жилой усадебной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 0,7* – 0,8* для существующей общественной многофункциональной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,3* – 1,0* для существующей общественной специализированной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; <i>*при необходимости показатели уточняются и конкретизируются при последующем проектировании, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта, и (или) Архитектурно-планировочной концепции, и (или) Градостроительной концепции.</i>

3.1.4	Высота (этажность) застройки	1-2 – для жилой усадебной застройки (среднеплотной, низкоплотной), в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 1-3 этажа – для существующей общественной многофункциональной и специализированной застройки; <i>Примечание:</i> Высота существующей застройки при ее градостроительной реконструкции должно соответствовать требованиям Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36.
3.2	Физические параметры застройки	
3.2.1	Площадь (размер) дома в усадебной застройке, кв.м <i>общ. Пл</i>	до 150©/* кв.м © усредненный показатель <i>*физические параметры дома могут конкретизироваться и уточняться при последующем проектировании</i>
3.2.2	Размер участка в усадебной застройке, в том числе:	0,06-0,15 га
3.3	Красные линии улиц	<i>Улицы категории В:</i> ул.Ленинская <i>Улицы категории З:</i> ул.Гейсика; ул.Мицкевича <i>Пешеходные улицы:</i> Ленинская и Мицкевича <i>Сечения улиц категории В и З согласно 87.25-00.ГМ-10 «Поперечные профили улиц»</i>
3.4	Линия регулирования застройки	устанавливаются согласно 87.25-00.ГМ-3 «Детальный план» и действующими ТНПА
5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
5.1	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.2	Природоохранные требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.3	По предупреждению чрезвычайных ситуаций	Устанавливается согласно специального регламента «По предупреждению чрезвычайных ситуаций», таблица 3.3.2.4.1, части 3 ОП.ГР
6. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности		
Освоение территории по индивидуальным архитектурно-строительным проектам, а для особо важных участков и (или) объектов (в т.ч. объектов ИКЦ) - на конкурсной основе. Организация транспортной системы обслуживания с учетом соблюдения размеров красных линий улиц согласно 87.25-00.ГМ-10 «Поперечные профили улиц». Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории квартала должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры, с обязательным условием соблюдения требования Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36, а также соблюдением иных НПА и ТНПА.		

Квартал № 3.2



1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ		
1.1	Шифр участка по проекту	3.2
1.2	Площадь территории, га:	1,97
	- кварталов	1,97 га
	- улиц (в красных линиях)	-
1.3	Землепользование	г.Несвиж
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Современное функциональное использование (территориальное зонирование) территории: жилая застройка (усадебная среднеплотная и низкоплотная); общественная специализированная застройка; территория рекреационной зоны (сквер в районе здания пересечения улиц Гейсика и Мицкевича); территории транспортной инфраструктуры (проезды; площадь, мест хранения автомобильного транспорта (стоянки)); территории инженерной инфраструктуры (инженерные коридоры подземных коммуникаций, иных инженерных объектов); территории специального назначения (режимных объектов); территории сельскохозяйственного назначения (ведения личного подсобного хозяйства граждан, коллективного садоводства, огородничества) иные территориальные зоны (свободные от застройки территории).

1.6	Планировочные ограничения	1.6.1 <u>строительные</u>	Красные линии существующих улиц: Гейсика, Ленинская, Мицкевича
		1.6.2 <u>специальные</u> 1.6.2.1 санитарно-гигиенические (санитарно-защитные зоны – СЗЗ, санитарные разрывы)	Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2
		1.6.2.2 природоохранные (водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов – ВЗ и ПП, зоны санитарной охраны - ЗСО источников питьевого водоснабжения)	Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2
1.7.	Другие сведения	Территории квартала расположены в границах зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей г.Несвижа (Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36): охранная зона 2 (второго) участка; зоны охраны культурного пласта (слоя). Материальные историко-культурные ценности, имеющие категорию – 1 объект. Здания и сооружения, которые имеют историко-архитектурную и художественную ценность (здания конца XIX - нач. XX века) – 4 объекта; рядовая историческая застройка – 2 объекта. (Смотри: ГМ-6 «Опорный историко-архитектурный план»; 87.25-00.ПЗ-2)	

2. ОСНОВНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

2.1	ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	
	Виды, типы и подтипы функционального назначения:	
	2.1.1 основной	Для жилой зоны: усадебная с общественно-деловой – Ж-3.4. Для общественно-деловой зоны: общественная многофункциональная застройка – О-1.3; общественная специализированная застройка – О-2.1; О-2.2; О-2.3, О-2.8 Для рекреационной зоны: общего пользования с высокими рекреационными нагрузками – Р-1.2; Для зоны транспортной инфраструктуры: транспортных коммуникаций – Т-1.2; транспортных объектов и сооружений – Т-2.3 Для зоны инженерной инфраструктуры: инженерных сооружений – И-2.2. Для зоны специального назначения – СН-2

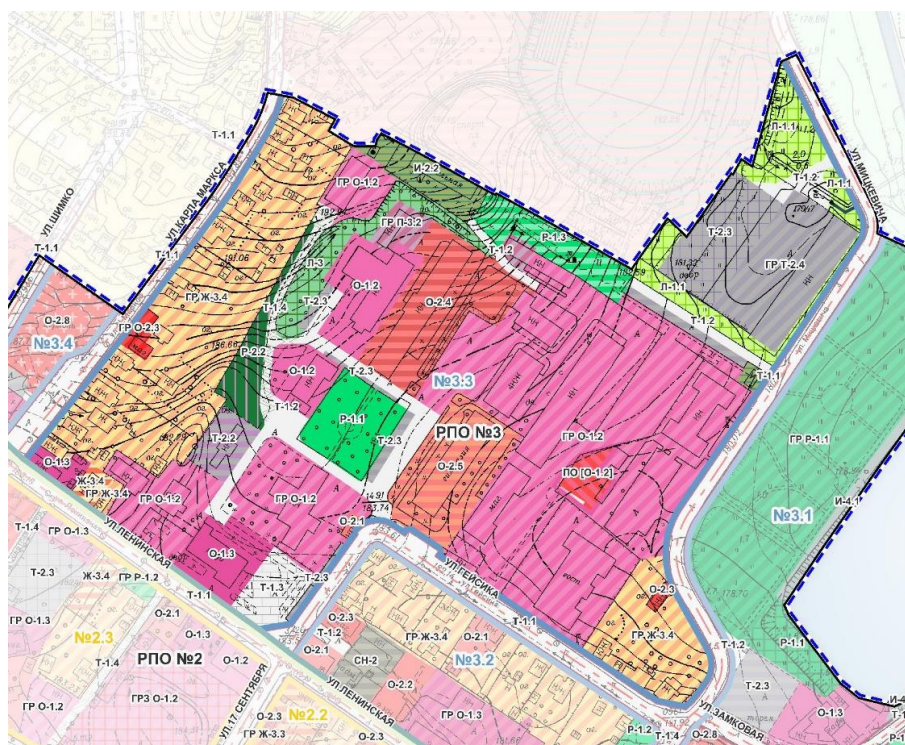
2.1.2	сопутствующий (возможный)	Для жилой зоны: усадебная застройка – Ж-2.1, Ж-2.2 общественно-деловая застройка и (или) объекты, территории и (или) объекты озеленения, инженерно-транспортная инфраструктура – согласно перечня объектов, разрешенных в зонах жилой застройки (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.1, функциональный регламент). Для общественно-деловой зоны: общественно-деловой застройки – согласно перечня объектов, разрешенных в зонах общественной застройки (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.2, функциональный регламент). Для рекреационной зоны: общего пользования с высокими рекреационными нагрузками – согласно перечня объектов, предлагаемых к размещению в рекреационных зонах (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.4, функциональный регламент). Для зоны транспортной инфраструктуры: транспортных коммуникаций – Т-1.3; Т-1.4. Для зоны инженерной инфраструктуры: инженерных коммуникаций – И-1.1. Производственная – П-1, П-2.1, П-2.2, П-3.1, П-3.2, П-4. Транспортной инфраструктуры – Т-1.5, Т-1.6, Т-2.1, Т-2.2, Т-2.4, Т-2.5, Т-2.6, Т-2.7. Инженерной инфраструктуры – И-1.2, И-3, И-4. Сельскохозяйственной зоны – С-1, С-1.1, С-1.2, С-1.3, С-2, С-3. Специального назначения – СН-1
2.2	Форма освоения:	Существующие территории: при необходимости и (или) при инвестиционных предложениях возможна реконструкция и (или) реставрация объектов с соблюдением требований Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36; сохранение и поддержание качеств существующего сквера в районе пересечения улиц Гейсика и Мицкевича; На 1 и (или) 2 этапе градостроительная реконструкция: реконструкция и (или) модернизация жилой усадебной застройки в районе улицы Гейсика с возможностью размещения встроенно-пристроенных обслуживающих объектов; реконструкция и (или) модернизация общественно-деловой многофункциональной застройки и общественно-деловой специализированной застройки с приданием архитектурно-эстетических качеств существующей застройке.
2.3	Очередность освоения	1 этап – 2035 год; 2 этап – 2040 год.

	(согласно задания на проектирования Несвижского РИК.)	
2.4	Тип застройки	Для жилой усадебной застройки среднеплотная, низкоплотная. Для общественно-деловой застройки: общественной многофункциональной застройки (общегородского значения, обслуживания жилых районов и микрорайонов), общественной специализированной застройки.
2.5	Формирование пространственного облика	Основная идея застройки Детального плана направлена на формирование современной, репрезентативной, комфортной, доступной и безопасной среды в центральной части г.Несвижа, посредством: формирование гармоничных колористических ансамблей кварталов жилой застройки при оформлении фасадов и ограждения, а так же при выборе цветового решения кровли жилых домов; применение исторических элементов и приемов, в т.ч. созвучных с историческими материалами, при оформлении фасадов. поддержание качества существующей застройки, при необходимости реконструкции с реставрацией фасадов объектов ИКЦ
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
2.8	Другие требования	Соблюдение требований Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36. Благоустройство и инженерное обустройство, в том числе существующей застройки, проектируемой территории.
3. СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
Технико-экономические показатели по проектируемой территории		
3.1	Территория (га)	1,97* га *в границе квартала
3.1.1	Площадь территории/квартала (га)	1,97/1,97
3.1.2	Коэффициент застройки® (Ки) ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в	0,1*– 0,2* для существующей жилой усадебной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 0,2* – 0,3* для существующей общественной многофункциональной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции;

	<i>меньшую или большую сторону.</i>	0,3* – 0,5* для существующей общественной специализированной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; <i>*при необходимости показатели уточняются и конкретизируются при последующем проектировании, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта, и (или) Архитектурно-планировочной концепции, и (или) Градостроительной концепции.</i>
3.1.3	Коэффициент плотности застройки ® (<i>Kd</i>) ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.	0,1 *– 0,2* для существующей жилой усадебной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 0,7* – 0,8* для существующей общественной многофункциональной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,3* – 1,0* для существующей общественной специализированной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; <i>*при необходимости показатели уточняются и конкретизируются при последующем проектировании, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта, и (или) Архитектурно-планировочной концепции, и (или) Градостроительной концепции.</i>
3.1.4	Высота (этажность) застройки	1-2 – для жилой усадебной застройки (среднеплотной, низкоплотной), в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 1-3 этажа – для существующей общественной многофункциональной и специализированной застройки; <i>Примечание: Высота существующей застройки при ее градостроительной реконструкции должно соответствовать требованиям Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36.</i>
3.2	Физические параметры застройки	
3.2.1	Площадь (размер) дома в усадебной застройке, кв.м <i>общ. Пл</i>	до 150©/* кв.м © усредненный показатель <i>*физические параметры дома могут конкретизироваться и уточняться при последующем проектировании</i>
3.2.2	Размер участка в усадебной застройке, в том числе:	0,06-0,15 га
3.3	Красные линии улиц	Улицы категории В: ул.Ленинская Улицы категории З: ул.Гейсика; ул.Мицкевича Пешеходные улицы: Ленинская и Мицкевича Сечения улиц категории В и З согласно 87.25-00.ГМ-10 «Поперечные профили улиц»

3.4	Линия регулирования застройки	устанавливаются согласно 87.25-00.ГМ-3 «Детальный план» и действующими ТНПА
5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
5.1	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.2	Природоохранные требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.3	По предупреждению чрезвычайных ситуаций	Устанавливается согласно специального регламента «По предупреждению чрезвычайных ситуаций», таблица 3.3.2.4.1, части 3 ОП.ГР
6. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности		
Освоение территории по индивидуальным архитектурно-строительным проектам, а для особо важных участков и (или) объектов (в т.ч. объектов ИКЦ) - на конкурсной основе. Организация транспортной системы обслуживания с учетом соблюдения размеров красных линий улиц согласно 87.25-00.ГМ-10 «Поперечные профили улиц». Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории квартала должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры, с обязательным условием соблюдения требования Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36, а также соблюдением иных НПА и ТНПА.		

Квартал № 3.3



1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ		
1.1	Шифр участка по проекту	3.3
1.2	Площадь территории, га:	10,72
	- кварталов	10,72 га
	- улиц (в красных линиях)	-
1.3	Землепользование	г.Несвиж
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Современное функциональное использование (территориальное зонирование) территории: жилая застройка (усадебная высокоплотная, среднеплотная и низкоплотная; смешанная пространственно застройка усадебная с общественно-деловой); общественная многофункциональная и специализированная застройка; производственная застройка (коммунально-складская) территория рекреационной зоны (сквер в районе здания по ул.Гейсика, 16; мемориальный сквер в районе ул.Мицкевича); территории транспортной инфраструктуры (проезды; площадь (в районе пересечения улиц Гейсика и Ленинской); предприятий по обслуживанию транспортных средств (автомойка); места хранения автомобильного транспорта (стоянки); места хранения автомобильного транспорта (гаражи-стоянки по типам); территории инженерной инфраструктуры (иные);

		водных объектов (канал в районе ул.Мицкевича) и иные территориальные зоны (свободные от застройки территории).
1.6	Планировочные ограничения	1.6.1 <u>строительные</u> Красные линии существующих улиц: Карла Маркса, Ленинская, Гейсика, Мицкевича
		1.6.2 <u>специальные</u> 1.6.2.1 санитарно-гигиенические (санитарно-защитные зоны – СЗЗ, санитарные разрывы) Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2
		1.6.2.2 природоохранные (водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов – ВЗ и ПП, зоны санитарной охраны - ЗСО источников питьевого водоснабжения) Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2
1.7.	Другие сведения	Территории квартала расположены в границах зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей г.Несвижа (Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36): охранная зона 2 (второго) участка; зоны охраны культурного пласта (слоя). Материальные историко-культурные ценности, имеющие категорию – 2 объекта. Здания и сооружения, которые имеют историко-архитектурную и художественную ценность (здания конца XIX - нач. XX века) – 1 объекта; рядовая историческая застройка – 2 объекта. (Смотри: ГМ-6 «Опорный историко-архитектурный план»; 87.25-00.ПЗ-2)
2. ОСНОВНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
2.1	ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ Виды, типы и подтипы функционального назначения:	
	2.1.1 основной	Для жилой зоны: усадебная с общественно-деловой – Ж-3.4. Для общественно-деловой зоны: общественная многофункциональная застройка – О-1.2, О-1.3; общественная специализированная застройка – О-2.1; О-2.3, О-2.4, О-2.5. Для производственной зоны: смешанная застройка – П-3.2 Для рекреационной зоны: общего пользования с высокими рекреационными нагрузками – Р-1.1; Р-1.3;

		реставрация объектов с соблюдением требований Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36; сохранение и поддержание качеств существующего сквера в районе пересечения улиц Гейсика и Мицкевича; На 1 этапе (новое строительство): формирование ландшафтной зоны специального назначения (прочее озеленение) в районе утраченного Городского вала;. формирование мест хранения автомобильного транспорта: в районе здания по ул.Гейсика, 16; в районе ул.Мицкевича (стоянка для туристических автобусов (согласно проектной документации «Возведение инженерных сетей к РИЗ, сквера, парковки, благоустройство по ул.Мицкевича», разработчик ОДО «ЭНЭКА»)) На 2 этапе (новое строительство): формирование исторического ландшафта в районе ул.Гейсика на месте утраченного исторического земляного городского укрепления с установкой памятного знака; На 1 и (или) 2 этапе градостроительная реконструкция: реконструкция и (или) модернизация жилой усадебной застройки в районе улицы Гейсика и в районе ул.К. Маркса с возможностью размещения встроенно-пристроенных обслуживающих объектов; реконструкция и (или) модернизация общественно-деловой многофункциональной застройки и общественно-деловой специализированной застройки с приданием архитектурно-эстетических качеств существующей застройке. Также на 1 этапе градостроительная реконструкция существующей застройки по ул.Гейсика, 8 под гостиничный комплекс и градостроительная реконструкция существующей застройки по ул.Гейсика, 18А (например, под гостиничный комплекс). На 2 этапе градостроительная реконструкция существующей застройки по ул.Гейсика, 1 (например, под гостиничный комплекс); градостроительная реконструкция существующей застройки по ул.Гейсика, 1 (Объект ИКЦ Бывший монастырь бернардинцев); Перспективное освоение: освоение под многофункциональную общественную застройку в районе ул.Гейсика;
2.3	Очередность освоения (согласно задания на проектирования Несвижского РИК.)	1 этап – 2035 год; 2 этап – 2040 год.
2.4	Тип застройки	Для жилой усадебной застройки высокоплотная, среднеплотная, низкоплотная.

		Для общественно-деловой застройки: общественной многофункциональной застройки (общегородского значения, обслуживания жилых районов и микрорайонов), общественной специализированной застройки.
2.5	Формирование пространственного облика	Основная идея застройки Детального плана направлена на формирование современной, репрезентативной, комфортной, доступной и безопасной среды в центральной части г. Несвижа, посредством: формирование историко-архитектурной доминанты второго порядка – создание единого градостроительного ансамбля, который будет в себя включать: Бывший монастырь бернардинцев, утраченный Городской вал и рядовая историческая застройка по ул. Гейсика, 16 с примыкающим к нему сквером; формирование туристических комплексов (в том числе в составе общественной многофункциональной застройки) соразмерных с застройкой города и требований Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36; сохранение существующего сквера и поддержание его репрезентативных качеств и благоустройства на должном уровне; формирование исторического сквера в районе утраченного Городского вала с установкой памятного знака; развитие единого гармоничного колористического ансамбля; применение исторических элементов и приемов, в т.ч. созвучных с историческими материалами, при оформлении фасадов, городской наружной рекламы; формирование гармоничного и комплементарного освещения (свето-колористического ансамбля) главных фасадов зданий и объектов ИКЦ; проведение мероприятий по реставрации объектов ИКЦ. формирование пешеходных зон и пространств с высоким уровнем благоустройства и применение широкой палитры малых архитектурных форм и элементов городского дизайна (в том числе антивандального благоустройства) в составе жилой и общественной застройки; формирование и развитие колористического ансамбля основных планировочных осей города и жилого района.
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.

2.7	Природоохранные требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
2.8	Другие требования	Соблюдение требований Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36. Проектирование новой общественно-деловой застройки, благоустройство рекреационной зоны и пространства главной городской площади по индивидуальным проектам. Благоустройство и инженерное обустройство, в том числе существующей застройки, проектируемой территории.

3. СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Технико-экономические показатели по проектируемой территории

3.1	Территория (га)	10,72* га <i>*в границе квартала</i>
3.1.1	Площадь территории/квартала (га)	10,72/10,72
3.1.2	Коэффициент застройки® (K _и) ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.	0,1*– 0,5* для существующей жилой усадебной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 0,1* – 0,4* для существующей общественной многофункциональной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,2* – 0,6* для существующей общественной специализированной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,2* – 0,3* для перспективного освоения многофункциональной застройки. <i>*при необходимости показатели уточняются и конкретизируются при последующем проектировании, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта, и (или) Архитектурно-планировочной концепции, и (или) Градостроительной концепции.</i>
3.1.3	Коэффициент плотности застройки ® (K _д) ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.	0,1 *– 0,5* для существующей жилой усадебной застройки, в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 0,2* – 0,7* для существующей общественной многофункциональной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,2* – 0,9* для существующей общественной специализированной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,2* – 0,3* для перспективного освоения многофункциональной застройки. <i>*при необходимости показатели уточняются и конкретизируются при последующем проектировании, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта, и (или) Архитектурно-</i>

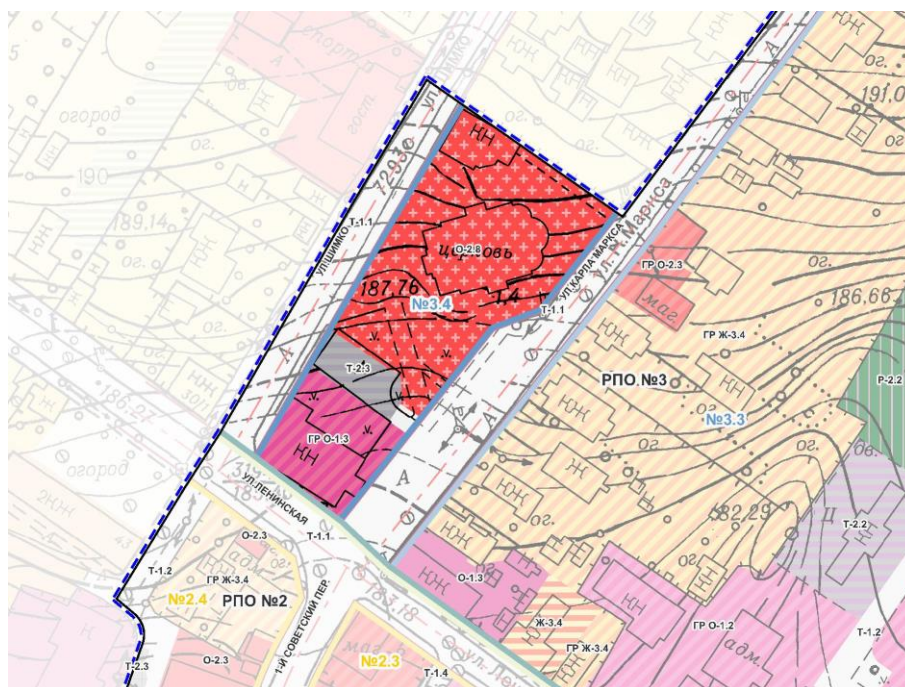
		<i>планировочной концепции, и (или) Градостроительной концепции.</i>
3.1.4	Высота (этажность) застройки	1-2 – для жилой усадебной застройки (высокоплотной, среднеплотной, низкоплотной), в т.ч. при градостроительной реконструкции ее в зону смешанной пространственно застройки усадебной с общественно-деловой; 1-4 этажа – для существующей общественной многофункциональной и специализированной застройки; <u>не выше 9 метров</u> от уровня земли до уровня конька согласно п.27 Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36 – для новой общественной застройки. <i>Примечание:</i> <i>Высота существующей застройки при ее градостроительной реконструкции должно соответствовать требованиям Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36.</i>
3.2	Физические параметры застройки	
3.2.1	Площадь (размер) дома в усадебной застройке, кв.м <i>общ. Пл</i>	до 150©/* кв.м © усредненный показатель <i>*физические параметры дома могут конкретизироваться и уточняться при последующем проектировании</i>
3.2.2	Размер участка в усадебной застройке, в том числе:	0,02-0,15 га
3.3	Красные линии улиц	<i>Улицы категории В:</i> ул.Ленинская <i>Улицы категории Ж:</i> ул.Карла Маркса <i>Улицы категории З:</i> ул.Гейсика; ул.Мицкевича <i>Сечения улиц категории В и З согласно 87.25-00.ГМ-10 «Поперечные профили улиц»</i>
3.4	Линия регулирования застройки	устанавливаются согласно 87.25-00.ГМ-3 «Детальный план» и действующими ТНПА
5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
5.1	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.2	Природоохранные требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.3	По предупреждению чрезвычайных ситуаций	Устанавливается согласно специального регламента «По предупреждению чрезвычайных ситуаций», таблица 3.3.2.4.1, части 3 ОП.ГР
6. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности		
Освоение территории по индивидуальным архитектурно-строительным проектам, а для особо важных участков и (или) объектов (в т.ч. объектов ИКЦ) - на конкурсной основе.		

Организация транспортной системы обслуживания с учетом соблюдения размеров красных линий улиц согласно 87.25-00.ГМ-10 «Поперечные профили улиц».

Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории квартала должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры, с обязательным условием соблюдения требования Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36, а также соблюдением иных НПА и ТНПА.

Разработка проектной документации для новой общественной многофункциональной застройки по индивидуальным архитектурно-строительным проектам при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в т.ч. Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36, а также согласования в установленном законодательством порядке.

Квартал № 3.4



1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ		
1.1	Шифр участка по проекту	3.4
1.2	Площадь территории, га:	0,43
	- кварталов	0,43 га
	- улиц (в красных линиях)	-
1.3	Землепользование	г.Несвиж
1.4	Градостроительное освоение	Застроен
1.5	Функциональное использование территории	Современное функциональное использование (территориальное зонирование) территории: общественная многофункциональная застройка; общественная специализированная застройка (религиозных (культовых) объектов и комплексов); территории транспортной инфраструктуры (проезд, места хранения автомобильного транспорта – стоянка); иные территориальные зоны (прочие территории, в т.ч. свободные от застройки).
1.6	Планировочные ограничения	1.6.1 <u>строительные</u>
		Красные линии существующих улиц: Шимко, Ленинская, Карла Маркса
		1.6.2 <u>специальные</u>
	1.6.2.1 санитарно-гигиенические (санитарно-защитные зоны – СЗЗ, санитарные разрывы)	Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2
	1.6.2.2 природоохранные (водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов – ВЗ)	Согласно: 87.25-00 ГМ-7 «Схема существующего состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2

	и ПП, зоны санитарной охраны - ЗСО источников питьевого водоснабжения)	
1.7.	Другие сведения	Территории квартала расположены в границах зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей г.Несвижа (Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36): охранная зона 2 (второго) участка; зоны охраны культурного пласта (слоя). рядовая историческая застройка – здание конца XIX-нач.XX вв (Смотри: ГМ-6 «Опорный историко-архитектурный план»; 87.25-00.ПЗ-2)
2. ОСНОВНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
2.1	ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ Виды, типы и подтипы функционального назначения:	
	2.1.1 основной	Для общественно-деловой зоны: общественная специализированная застройка – О-1.3. общественная специализированная застройка – О-2.8. Для зоны транспортной инфраструктуры: транспортных коммуникаций – Т-1.2; транспортных объектов и сооружений – Т-2.3.
	2.1.2 сопутствующий (возможный)	Для общественно-деловой зоны: общественно-деловой застройки – согласно перечня объектов, разрешенных в зонах общественной застройки (см. ОП.ГР, часть 3, подраздел 3.3.1.2, функциональный регламент). Для зоны транспортной инфраструктуры: транспортных коммуникаций – Т-1.3, Т-1.4.
	2.1.3 запрещенный	<u>Производственная</u> – П-1, П-2.1, П-2.2, П-3.1, П-3.2, П-4. <u>Транспортной инфраструктуры</u> – Т-1.5, Т-1.6, Т-2.1, Т-2.2, Т-2.4, Т-2.5, Т-2.6, Т-2.7. <u>Инженерной инфраструктуры</u> – И-1.2, И-3, И-4 <u>Сельскохозяйственной зоны</u> – С-1, С-1.1, С-1.2, С-1.3, С-2, С-3. <u>Специального назначения</u> – СН-1, СН-2.
2.2	Форма освоения:	существующая застройка: сохранение и поддержание качества (в том числе эстетического) существующей застройки культового объекта. При необходимости реставрация и (или) реконструкция с применением материалов и колористическим приемов не диссонирующих с окружающей застройкой;

		На 1 и (или) 2 этапе, в т.ч. градостроительная реконструкция: реконструкция и (или) модернизация общественно-деловой многофункциональной застройки с поддержанием и приданием архитектурно-эстетических качеств существующей застройке;
2.3	Очередность освоения (согласно задания на проектирования Несвижского РИК.)	1 этап – 2035 год; 2 этап – 2040 год.
2.4	Тип застройки	Для общественно-деловой застройки: общественной многофункциональной застройки (обслуживания жилых районов и микрорайонов); общественная специализированная застройка (религиозных (культовых) объектов и комплексов); Для транспортной инфраструктуры: транспортных коммуникаций (проездов); транспортных объектов и сооружений (места хранения автомобильного транспорта (стоянки)).
2.5	Формирование пространственного облика	Основная идея застройки Детального плана направлена на формирование современной, репрезентативной, комфортной, доступной и безопасной среды в центральной части г.Несвижа, посредством: сохранение и поддержание репрезентативных качеств существующей застройки. При необходимости реконструкция и (или) реставрация фасадов с использованием материалов, которые помогут избежать диссонансии с окружающей застройкой; поддержание качества и при необходимости благоустройство свободных от застройки территорий (в том числе формирование вело-пешеходных связей, применение малых архитектурных форм и элементов городского дизайна).
2.6	Санитарно-гигиенические требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
2.7	Природоохранные требования освоения участка	Согласно: раздела 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
2.8	Другие требования	Соблюдение требований Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36. Благоустройство и инженерное обустройство, в том числе существующей застройки.
3. СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
Технико-экономические показатели по проектируемой территории		
3.1	Территория (га)	0,43* га <i>*в границе квартала</i>
3.1.1	Площадь территории/квартала (га)	0,43/0,43

3.1.2	Коэффициент застройки® (<i>K_i</i>) ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.	0,4* – 0,5* для существующей общественной многофункциональной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,2* – 0,3* для существующей общественной специализированной застройки (религиозных (культовых) объектов и комплексов) *при необходимости показатели уточняются и конкретизируются при последующем проектировании, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта, и (или) Архитектурно- планировочной концепции, и (или) Градостроительной концепции.
3.1.3	Коэффициент плотности застройки ® (<i>K_d</i>) ® Показатели коэффициента застройки и коэффициент плотности застройки могут корректироваться при последующем проектировании на 15-20% в меньшую или большую сторону.	0,9* – 1,0* для существующей общественной многофункциональной застройки, в т.ч. при ее градостроительной реконструкции; 0,6* – 0,7* для существующей общественной специализированной застройки (религиозных (культовых) объектов и комплексов) *при необходимости показатели уточняются и конкретизируются при последующем проектировании, при разработке Архитектурного проекта и (или) Строительного проекта, и (или) Архитектурно- планировочной концепции, и (или) Градостроительной концепции
3.1.4	Высота (этажность) застройки	1-2 этажа – для существующей общественной многофункциональной застройки; примерно 20 м – для существующей общественной специализированной застройки (религиозных (культовых) объектов и комплексов) Примечание: Высота существующей застройки при ее градостроительной реконструкции должно соответствовать требованиям Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36.
3.2	Физические параметры застройки	
3.2.1	Красные линии улиц	Улицы категории В: ул.Ленинская, ул.Шимко Улицы категории Ж:ул.Карла Маркса Сечения улиц категории В и Ж согласно 87.25-00.ГМ-10 «Поперечные профили улиц»
3.2.2	Линия регулирования застройки	устанавливаются согласно 87.25-00.ГМ-3 «Детальный план» и действующими ТНПА
5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ		
5.1	Санитарно- гигиенические требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.2	Природоохранные требования освоения участка	Устанавливаются согласно: разделов 3.3.2.1 и 3.3.3, части 3 ОП.ГР; 87.25-00 ГМ-16 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды»; часть 8 ПЗ-1.2.
5.3	По предупреждению чрезвычайных ситуаций	Устанавливается согласно специального регламента «По предупреждению чрезвычайных ситуаций», таблица 3.3.2.4.1, части 3 ОП.ГР

6. Порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности

Работы на зданиях и сооружениях, размещенных на территории квартала должны выполняться в соответствии с законодательством о культуре на основе научно-проектной документации, согласованной с Министерством культуры, с обязательным условием соблюдения требования Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36, а также соблюдением иных НПА и ТНПА.
--

Разработка проектной документации при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в т.ч. Постановления Министерства культуры Республики Беларусь от 14.05.2020 г. № 36, а также согласования в установленном законодательством порядке.
--

Предложения по реализации Детального плана

Для реализации предлагаемых Детальным планом проектных решений с учетом установленных градостроительных регламентов необходима разработка проектной документации (архитектурный проект, строительный проект) в целях обеспечения благоприятных условий для строительства жилой и общественной застройки.

Вид проектной документации (проект застройки; проект транспортной и инженерной инфраструктуры; др.) определяется органами территориального управления.

ЧАСТЬ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По детальному плану	
			1 этап (2035 год)	2 этап (2040 год, расч.срок)
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс. чел.	1,58	1,53	1,51
Плотность населения	чел/ га	22	22	21
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории, в том числе:	га / %	70,7* / 100,0	70,7* / 100,0	70,7* / 100,0
Жилая, в том числе:	га / %	16,3 / 23,0	17,4© / 24,6	17,4© / 24,6
многоквартирная застройка	га / %	2,2 / 3,1	-	-
<i>малоэтажная (1-3 этажей)</i>	га / %	0,9 / 1,3	-	-
<i>среднеэтажная (4-5 этажей)</i>	га / %	1,3 / 1,8	-	-
усадебная застройка	га /%	11,7 / 16,5	3,3© / 4,7	3,3© / 4,7
<i>низкоплотная</i>	га / %	7,7 / 10,8	2,1© / 3,0	2,1© / 3,0
<i>среднеплотная</i>	га / %	3,8 / 5,4	1,1© / 1,6	1,1© / 1,6
<i>высокоплотная</i>	га / %	0,2 / 0,3	0,1© / 0,1	0,1© / 0,1
смешанная пространственно застройка	га /%	2,4 / 3,4	14,1© / 19,9	14,1© / 19,9
<i>многоквартирная с общественно-деловой</i>	га / %	1,7/ 2,4	4,6© / 6,5	4,6© / 6,5
<i>усадебная с общественно-деловой</i>	га / %	0,7 / 0,9	9,5© / 13,4	9,5© / 13,4
Общественно-деловая	га / %	20,1 / 28,5	22,8© / 32,2	23,0© / 32,4
Производственная	га / %	1,7 / 2,4	0,7© / 1,0	0,7© / 1,0
Рекреационная	га / %	5,3 / 7,5	7,0 / 10,0	10,5 / 15,0
Ландшафтная специального назначения	га / %	4,7 / 6,7	1,7 / 2,4	1,7 / 2,4
Транспортной инфраструктуры	га / %	16,2 / 22,9	14,4 / 20,4	14,9 / 21,0
Инженерной инфраструктуры	га / %	1,3 / 1,8	1,1 / 1,6	1,1 / 1,6
Сельскохозяйственная	га / %	0,6 / 0,8	0,3 / 0,4	0,3 / 0,4
Водных объектов	га / %	0,5 / 0,6	0,5 / 0,6	0,5 / 0,6
Специального назначения	га / %	0,1 / 0,2	0,1 / 0,2	0,1 / 0,2
Прочие, в том числе	га / %	3,9 / 5,6	4,7 / 6,6	0,5 / 0,8
отводы под строительство	га / %	0,4 / 0,5	-	-
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. кв.м общ.площ., тыс. кв-р (домов),	49,4 0,73	49,5 0,73	49,4 0,73
<i>усадебного типа</i>	<i>тыс. кв.м общ.площ.,</i>	<i>14,3 0,14</i>	<i>14,4 0,14</i>	<i>14,3 0,14</i>

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По детальному плану	
			1 этап (2035 год)	2 этап (2040 год, расч.срок)
	<i>домов, тыс.домов</i>			
<i>многоквартирного, в том числе малоэтажного (1-3 этажей) среднеэтажного (4-5 этажей)</i>	<i>тыс. кв.м общ.площ., квартир, тыс.кв-р</i>	<i>9,9 0,17 25,2 0,42</i>	<i>9,9 0,17 25,2 0,42</i>	<i>9,9 0,17 25,2 0,42</i>
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	кв.м. общ.площ./ чел	31,3	32,4	32,7
Прирост жилищного фонда	ед. (кв-р, домов), тыс. кв. м общ.площ	-	0,13 0,001	-
Средняя плотность жилищного фонда, в том числе:				
<i>усадебного</i>	<i>домов/га</i>	<i>7</i>	<i>5</i>	<i>5</i>
<i>многоквартирного</i>	<i>кв.м /га</i>	<i>4818</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>смешанного:</i>				
<i>многоквартирного с общественно-деловой застройкой</i>	<i>кв.м /га</i>	<i>4594</i>	<i>4265</i>	<i>4265</i>
<i>усадебного с общественно-деловой застройкой</i>	<i>домов/га</i>	<i>7</i>	<i>9</i>	<i>9</i>
Жилищный фонд, подлежащий замене (сносу)	ед. (кв-р, домов).		-	1
	тыс. кв. м общ. площ.		-	0,07
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования**	мест	71	69	68
	мест / тыс. жит.	45	45	45
Учреждения общего среднего образования	мест	970	970	970
	мест / тыс. жит.	614	634	642
Физкультурно-спортивные сооружения, в том числе:				
<i>- открытые физкультурно-спортивные сооружения</i>	<i>га</i>	<i>0,33</i>	<i>0,48</i>	<i>0,48</i>
	<i>га / тыс. жит</i>	<i>0,21</i>	<i>0,31</i>	<i>0,32</i>
<i>- крытые физкультурно-спортивные сооружения**</i>	<i>кв. м</i>	<i>95</i>	<i>107</i>	<i>107</i>
	<i>кв. м / тыс. жит.</i>	<i>60</i>	<i>70</i>	<i>71</i>
Учреждения культуры	мест	200	200	200
	мест/ тыс.жит.	127	131	132
	пос. / см.	38	37	36

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По детальному плану	
			1 этап (2035 год)	2 этап (2040 год, расч.срок)
Амбулаторно-поликлинические организации**	пос. в см./ тыс. жит.	24	24	24
Торговые объекты	кв.м. торг.пл.	5400	5710	5710
	кв.м. торг. пл/ тыс.жит.	3418	3732	3781
Объекты общественного питания	посад. мест	610	760	810
	посад.мест/ тыс. жит.	386	497	536
Объекты почтовой связи	объект	1	1	1
	объект / тыс.чел	1/1,58	1/1,53	1/1,51
6. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети, в том числе по категориям улиц:	км	7,0	7,0	6,7
<i>магистральные улицы категории В</i>	<i>км</i>	<i>2,9</i>	<i>2,9</i>	<i>2,7</i>
<i>основные жилые улицы категории Ж</i>	<i>км</i>	<i>1,0</i>	<i>1,0</i>	<i>1,0</i>
<i>второстепенные жилые улицы категории З</i>	<i>км</i>	<i>3,1</i>	<i>3,1</i>	<i>3,0</i>
Автомобильные стоянки, парковки	машино-мест	-	-	-
Автомобильные парковки для объектов общественного назначения	машино-мест	409	487	509
7. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Суммарная электрическая нагрузка	МВт	3,8	7,7	7,8
Суммарное теплопотребление	МВт			
Общее газопотребление	млн. куб.м/год	3,0	4,1	4,4
Количество номеров (портов) телефонной связи	тыс. номеров (портов)	0,7	0,8	0,9
Общее водопотребление	тыс. куб. м/сут	0,9	1,1	1,2
Объем хозяйственно-бытовых и производственных сточных вод	тыс. куб. м/сут	0,7	1,1	1,2
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-
Количество коммунальных отходов	тыс. т /год	0,4	0,4	0,4
8. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь СЗЗ	га	12,55	12,69	12,69
Площадь ООПТ и их зон охраны	га	0,33	0,33	0,33
9. ОХРАНА СРЕДЫ НЕДВИЖИМЫХ МАТЕРИАЛЬНЫХ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫХ ЦЕННОСТЕЙ				

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По детальному плану	
			1 этап (2035 год)	2 этап (2040 год, расч.срок)
Площадь охранных зон	га			
Площадь зоны регулируемой застройки	га			
Площадь зоны охраны ландшафта	га			
Площадь зоны охраны культурного пласта (слоя)	га			
9. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС И ГО				
Пожарные депо	ед	-	-	-
Защитные сооружения ГО	ед	-	3	3

* с учетом округления

© с учетом красных линий

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