

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
НПРУП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

49.24-00. ОП.ГР



**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН АГ.СЛОБОДА
ПЕКАЛИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
СМОЛЕВИЧСКОГО РАЙОНА**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

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

Заказчик: Смолевичский районный исполнительный комитет

Н/С
Объект № 49.24
Инв. № 40152
Экз. №

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН АГ.СЛОБОДА ПЕКАЛИНСКОГО
СЕЛЬСОВЕТА СМОЛЕВИЧСКОГО РАЙОНА**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

49.24-00. ОП.ГР

Директор предприятия



А.Н. Хижняк

Заместитель директора предприятия



Ю.Н. Винников

Заместитель директора предприятия



О.М. Мазан

Начальник архитектурно-планировочной
мастерской



И.И. Танаевская

Главный архитектор проекта



Е.Г. Демида

март, 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	7
1. Цель и задачи проекта.....	7
2. Роль населенного пункта в системе расселения	7
3. Условия градостроительного развития	7
4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития.....	8
4.1. Параметры развития.....	8
4.2. Производственный потенциал	9
4.3. Общественное обслуживание	10
5. Стратегия градостроительного развития	10
5.1. Развитие планировочной структуры города	10
5.2. Развитие функциональных зон	10
5.3. Развитие системы озелененных территорий, туризм	12
5.4. Изменение в землепользовании.....	13
5.5. Развитие транспортной инфраструктуры	14
5.6. Развитие инженерной инфраструктуры.....	14
5.7. Охрана окружающей среды	17
5.8. Мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций. ...	21
РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА.....	24
6. Планируемые мероприятия	24
6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания ..	24
6.2. Развитие системы озелененных территорий	24
6.3. Развитие транспортной инфраструктуры	25
6.4. Развитие инженерной инфраструктуры.....	25
6.5. Охрана окружающей среды	27
6.6. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.....	27
7. Градостроительные программы и проекты по реализации Генерального плана	28
РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.....	29
8. Цель градостроительных регламентов. Основные положения .	29
9. Система градостроительных регламентов	29
10. Регулирующие (функциональные) зоны	30
10.1. Регламенты использования территорий в жилой зоне.....	32
10.2. Регламенты использования территорий в общественно-деловой зоне.....	35
10.3. Регламенты функционального использования территорий в производственной зоне	37

10.4. Регламенты функционального использования территорий в рекреационной зоне.....	38
10.5. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения	41
10.6. Регламенты функционального использования территорий в сельскохозяйственной зоне	43
11. Регулируемые (планировочные) зоны	43
11.1. Экологические регламенты	44
11.2. Зона изменения типа использования территории	47
11.3. Регламент по предупреждению чрезвычайных ситуаций.....	47
12. Территории перспективного освоения	50
13. Территории комплексной градостроительной реконструкции	50
РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА.....	51

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план аг. Слобода Пекалинского сельсовета Смолевичского района» (далее – Генеральный план) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» на основании решения Минского областного исполнительного комитета от 26.03.2024 №269, согласно договору от 22.10.2024 № 49.24, в соответствии с заданием на проектирование Смолевичского районного исполнительного комитета (далее – Смолевичский РИК).

Необходимость разработки Генерального плана обусловлена современными тенденциями социально-экономического развития Минского региона, а также потребностью преобразования территорий аг. Слобода с целью совершенствования перспективной структуры проектируемого населенного пункта в условиях преобразования его в единую территориальную систему, а также обеспечения рационального размещения на территории взаимосвязанных структур (социальная, инженерная, транспортная и др. инфраструктура).

Генеральный план разрабатывается в соответствии с Кодексом Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности от 17.07.2023 № 289-З и является градостроительным проектом общего планирования, определяет стратегию его комплексного градостроительного развития, планировочную структуру, функциональное зонирование и регламенты использования территорий, основные параметры застройки, развития социальной инфраструктуры, магистральной инженерной и транспортной инфраструктуры, а также условия формирования безопасной и экологически благоприятной среды жизнедеятельности.

В основу Генерального плана положены действующие программные и прогнозные документы, определяющие общие направления и приоритеты социально-экономического и градостроительного развития Республики Беларусь, Минской области и Смолевичского района.

Градостроительный проект разрабатывается в соответствии с нормативными правовыми актами и техническими нормативными правовыми актами в области архитектуры и градостроительства, нормативными требованиями в области природоохранной деятельности и санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами, действующими на территории Республики Беларусь.

В Генеральном плане учтены решения разработанной ранее проектной документации по застройке, благоустройству, развитию инженерной и транспортной инфраструктуры, отводы земельных участков под строительство, расположенные в перспективных границах населенного пункта аг. Слобода, а также на территориях, непосредственно примыкающих к нему.

Генеральный план разрабатывается на информационной базе и исходных данных на 01.01.2024.

В соответствии с заданием на проектирование Смолевичского РИК в Генеральном плане установлены следующие этапы планирования:

первый этап реализации (1 этап) – 2030 год (далее – 1 этап);
расчетный срок реализации (2 этап) – 2040 год (далее – 2 этап).

Утвержденный Генеральный план является основой для разработки детальных планов на отдельные территории населенного пункта, проектов специального планирования (схем развития транспортной и инженерной инфраструктуры, комплексных схем и мероприятий по охране окружающей среды, схем и планов землеустройства), проектной документации на строительство.

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1. Цель и задачи проекта

Целью Проекта является разработка проекта комплексного градостроительного развития аг. Слобода в составе Пекалинского сельского совета Смолевичского района.

Задачами Проекта являются:

определение основных параметров социально-экономического и территориального развития;

определение оптимальной планировочной структуры, с учетом сохранения историко-культурных ценностей, эффективного использования территорий;

разработка функционального зонирования территории с установлением регламентов осуществления градостроительной деятельности;

разработка предложений по развитию социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры;

разработка предложений по охране окружающей среды, обеспечивающих формирование безопасной и экологически благоприятной среды жизнедеятельности населения, устойчивое функционирование элементов природного комплекса;

определение перечня мероприятий по реализации решений генерального плана.

2. Роль населенного пункта в системе расселения

Агрокотлодок Слобода – населенный пункт Пекалинского сельского совета Смолевичского района Минской области, расположенные вблизи автодороги республиканского значения М-1 (Брест (Козловичи)-Минск-граница Российской Федерации (Редьки)), восточнее г. Минска (в 30 км) и южнее г. Смолевичи (в 2.3 км).

В соответствии с типологией сельских населенных пунктов градостроительного проекта общего планирования «Схема комплексной территориальной организации Смолевичского района» (далее – СКТО Смолевичского района) аг. Слобода относятся к подцентрам поселений второго типа.

3. Условия градостроительного развития

Населенный пункт аг. Слобода представляет собой единую градостроительную систему. В соответствии с типологией населенных пунктов в зависимости от численности населения, аг. Слобода, существующее население которого составляет 988 чел., относится к большим сельским населенным пунктам.

В основе **урбанизированного краска** лежит ул. Центральная в восточной части населенного пункта и ул. Приозерная – в западной.

Основными улицами транспортного каркаса населенного пункта являются: Центральная, Луговая Мира, Приозерная.

Жилая зона представлена преимущественно жилой усадебной застройкой средних качественных характеристик, в южной части населенного пункта имеются ветхие строения предлагаемые к сносу. Многоквартирная застройка – этажностью от одного до трех этажей. На территории агрогородка жилая многоквартирная застройка расположена в южной части населенного пункта, ограничена ул. Центральная, ул. Молодежная и автодорогой Р-69.

Общественно-деловая зона представлена объектами торговли и питания, культового назначения, а также учреждениями дошкольного и общего среднего образования.

Объекты производственной зоны в границах населенного пункта отсутствуют.

Рекреационная зона с озелененными территориями общего пользования отсутствует.

Транспортная инфраструктура представлена уличной сетью, станцией технического осмотра по ул. Дорожная, организованные места хранения автотранспорта представлены автостоянками в жилой многоквартирной застройке, головные объекты инженерной инфраструктуры отсутствуют.

4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития

4.1. Параметры развития

Предложения Генерального плана направлены на дальнейшее развитие аг. Слобода за счет достижения устойчивого функционирования экономики, создания условий для обеспечения жилищных и социальных потребностей населения, формирования благоприятных условий проживания, совершенствования городской инфраструктуры по обслуживанию населения.

Параметры развития установлены на основании анализа динамики численности населения, а также наличия свободных территорий для строительства нового доступного жилья.

Расчетная численность населения аг. Слобода:

по состоянию на 01 января 2024 г. – 0,99 тыс. человек;

1 этап (2030 год) – 1,23 тыс. человек;

2 этап (расчетный срок, 2040 год) – 1,73 тыс. человек.

Жилищный фонд (всего):

существующий – 21,4 тыс. кв. метров на 0,4 тыс. квартир (домов);

1 этап – 34,8 тыс. кв. метров на 0,53 тыс. квартир (домов);

2 этап (расчетный срок) – 70,7 тыс. кв. метров на 0,87 тыс. квартир (домов).

Новое жилищное строительство:

за расчетный период реализации генерального плана объем нового жилищного строительства составит 50,2 тыс. кв. м/0,49 тыс. кв-р (домов), из них:

1 этап – всего 13,9 тыс. кв. м. нового жилищного фонда, в том числе: многоквартирного – 7,7 тыс.кв.м./ 0,119 тыс. кв-р (55%), усадебного – 6,2 тыс.кв.м./ 0,041 тыс. домов (45%);

2 этап – всего 36,3 тыс. кв. м нового жилищного фонда, в том числе: многоквартирного – 11,2 тыс.кв.м./ 0,172 тыс. кв-р (31%), усадебного – 25,1 тыс.кв.м./ 0,167 тыс. домов (69%).

Обеспеченность жилищным фондом:

существующая – 21,6 кв. метров на человека;

1 этап – 28,3 кв. метров на человека;

2 этап (расчетный срок) – 40,8 кв. метров на человека.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства определена исходя из прогнозируемой потребности в квартирах (домах), величины земельного участка усадебного дома.

Территории под новое жилищное строительство:

Потребность в территориях под новое жилищное строительство составила 50,7 га, из них по этапам:

1 этап – под многоквартирную застройку – 3,7 га, под усадебную застройку – 8,3 га;

2 этап – под многоквартирную застройку – 5,2 га, под усадебную застройку – 33,5 га.

Средний размер земельного участка усадебного дома – 0,2 га.

4.2. Производственный потенциал

Экономическая база аг. Слобода представлена сельскохозяйственным предприятием, учреждениями и организациями обслуживания населения. Согласно СКТО Смолевичского района аг. Слобода будет развиваться как промышленно-аграрное поселение с развитыми функциями по обслуживанию населения.

На территории агрогородка расположены Филиал ОАО «БЕЛАЗ» – управляющей компании холдинга «БЕЛАЗ-ХОДИНГ» – СПК «Первомайский» и ООО «Юлмипласт».

Филиал ОАО «БЕЛАЗ» – управляющей компании холдинга «БЕЛАЗ-ХОДИНГ» – СПК «Первомайский». Основные направления деятельности филиала – производство зерновых, зернобобовых, кормовых и технических культур, а также разведение крупного рогатого скота, свиней для получения молока, говядины и свинины. Кроме того, предприятие занимается переработкой мяса. К 2025 году планируется строительство двух зерносушильных комплексов с емкостями для хранения зерна на 8000 тонн.

ООО «Юлмипласт» осуществляет деятельность по переработке отходов пластмасс, строительству зданий и сооружений четвертого класса сложности, отделочные работы, монтаж металлических конструкций.

Развитие экономики населенного пункта также направлено на создание предприятий малого и среднего предпринимательства, что будет способствовать обеспечению занятости населения.

4.3. Общественное обслуживание

Согласно разработанной Схеме комплексной территориальной организации Смолевичского района, аг. Слобода определен в качестве населенного пункта 2 типа.

Основная задача сферы общественного обслуживания – формирование комфортной среды жизнедеятельности, для чего необходимо:

строительство учреждений образования для улучшения обслуживания населения;

соблюдение нормативной доступности учреждений дошкольного и общего среднего образования;

организация подвоза детей к учреждениям в районах, где нормативная доступность превышена;

проведение реконструкции существующих зданий, повышение уровня их материально-технического обеспечения;

создание магазинов шаговой доступности в районах существующей и перспективной жилой застройки;

привлечение инвесторов для освоения перспективных земельных участков для объектов торговой инфраструктуры;

развитие сети объектов бытового обслуживания за счет нового строительства, реконструкции, использования пустующих помещений;

при строительстве новых объектов или перепрофилирования помещений в существующих зданиях следует уделить внимание созданию доступной среды для удобства пользования ими населением всех категорий, в том числе пожилыми гражданами, людьми с инвалидностью, с детскими колясками.

5. Стратегия градостроительного развития

5.1. Развитие планировочной структуры города

Стратегия развития планировочной населенного пункта принята с учетом его перспективного развития в северном и западном направлениях, а также положения вблизи автодороги Р-69, которая разделяет населенный пункт.

Проектом предусмотрено изменение существующих границ населенного пункта: увеличение за счет присоединения сельскохозяйственных земель, расположенных в северном и западном направлениях населенного пункта, с учетом перспективного включения в границы населенного пункта участка автодороги Р-69.

В части развития планировочного каркаса решениями Генерального плана предусмотрено сохранение основных жилых улиц и дальнейшее формирование сети второстепенных улиц и проездов, продление улиц Дружна, Дорожная, Березовая и Зеленая.

5.2. Развитие функциональных зон

Функциональное зонирование населенного пункта строится на основе технико-экономических прогнозов развития, с учетом современных

требований к формированию и функционированию населенных пунктов, создания безопасной, доступной и сбалансированной среды жизнедеятельности населения.

Жилая зона.

Генеральным планом предусмотрено для агрогородка Слобода:

на первом этапе – формирование новых кварталов жилой многоквартирной застройки со сносом ветхой многоквартирной застройки вдоль ул. Дорожная, завершение освоения кварталов жилой усадебной застройки и формирование новых кварталов в северной части населенного пункта;

на втором этапе – формирование новых кварталов жилой многоквартирной застройки вдоль ул. Дорожная и восточнее ул. Молодежная, жилой усадебной застройки севернее ул. Березвая и ул. Новоселов, на свободных территориях западнее автодороги Р-69 и на пересечении ул. Восточная и ул. Дружная.

Снос существующей усадебной застройки Генеральным планом предусмотрен:

южнее ул. Дорожная – в целях формирования на первом этапе квартала многоквартирной застройки;

севернее ул. Дорожная – в целях формирования квартала многоквартирной застройки и реконструкции существующих учреждений дошкольного и общего среднего образования.

Общественно-деловая зона.

Генеральным планом предусмотрено развитие общественно-деловой зоны:

на первом этапе – доосвоение по ул. Дорожная, реконструкция учреждений дошкольного и общего среднего образования по ул. Центральная, освоение площадки по ул. Полевая и на пересечении ул. Смолевичская с ул. Нагорная;

на втором этапе – на пересечении ул. Приозерная и автодороги Р-69, а также западнее существующего кладбища.

Генеральным планом предусматривается возможность реконструкции существующего учреждения общего среднего образования ГУО «Воротовская средняя школа» с увеличением его вместимости.

Производственная зона. +

Генеральным планом развитие территорий производственной зоны на первом и втором этапах освоения в границе населенного пункта не предусмотрено.

Генеральным планом не предусматривается создание новых мест погребения в границах населенного пункта, предусмотрено резервирование территорий южнее населенного пункта рядом с автодорогой Р-69 и восточнее – вдоль автодороги Н-23238, не далеко от хутора Остров (варианты размещения). Предоставление участков для захоронения, а также мест в колумбарии для населения аг. Слобода осуществляется в соответствии с

требованиями Закона Республики Беларусь от 12.11.2001 №55-3 «О погребении и похоронном деле».

Рекреационная зона.

Генеральным планом предусмотрено следующее развитие рекреационной зоны.

на первом этапе – по ул. Луговая, Полевая, Дорожная и Приозерная;

на втором этапе – на западе населенного пункта вдоль водоема.

5.3. Развитие системы озелененных территорий, туризм

Озелененные территории. Озелененные территории аг. Слобода в зависимости от типа их преимущественного использования и функционального назначения представлены озелененными территориями общего пользования, озелененными территориями специального назначения, озелененными территориями ограниченного пользования, насаждениями улиц и дорог.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах проекта составит около 84,45 га, в том числе общего пользования – 10,78 га. Площадь озелененных территорий общего пользования сформирована с учетом потребности жителей аг. Слобода.

Развитие озелененных территорий общего пользования в границах населенного пункта предусматривается в результате:

создания и проведения благоустройства соответствующего уровня озелененных территорий общего пользования (парки, скверы);

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. благоустроенные озелененные территории общего пользования в аг. Слобода отсутствуют.

Показатель обеспеченности озелененными ландшафтно-рекреационными территориями общего пользования на расчетный срок принят не менее 12 м² на одного человека. Данный показатель принят в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» (таблица 2.6) как для сельских населенных пунктов. Нормативно обоснованная площадь озелененных территорий общего пользования для существующей численности населения (990 чел.) должна составлять не менее 1,12 га (при нормативе не менее 12 м² на человека).

Таким образом, в настоящее время для поселка наблюдается дефицит благоустроенных озелененных территорий общего пользования.

К концу расчетного срока общая площадь озелененных территорий общего пользования должна составлять не менее 2,08 га.

Генеральным планом предусматриваются к созданию озелененные территории общего пользования низкими рекреационными нагрузками

(природный парк, сквер) на различных участках аг.Слобода площадью 10,78 га.

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

Озелененные территории специального назначения представлены насаждениями санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) и санитарных разрывов (далее – СР), формирующихся на основе как существующих с возможной реконструкцией, так и вновь создаваемых насаждений, в том числе насаждений кладбищ.

В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов, допускается изменение функциональной зоны Л-1, Л-3 на Р-1 и Р-2 с установленными для них регламентами.

Общая площадь озелененных территорий специального назначения, в том числе в границах СЗЗ, СР к расчетному сроку реализации генерального плана составит 3,98 га.

Озелененные территорий специального назначения выделены Генеральным планом в отдельную функциональную зону – ландшафтную специального назначения.

Озелененные территории ограниченного пользования дополняют систему озелененных территорий и включают озелененные участки для повседневного отдыха населения в жилой застройке, в местах 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.

Озелененность населенного пункта составит 59,74% (учитывая озелененные территории общего пользования, специального назначения, ограниченного пользования, насаждения улиц и дорог).

5.4. Изменение в землепользовании

Проектными решениями генерального плана для развития новой инфраструктуры аг.Слобода предусмотрено освоение земель сельскохозяйственного назначения общей площадью около 43 га. Земли принадлежат ОАО «БЕЛАЗ» - управляющая компания холдинга «БЕЛАЗ-ХОЛДИНГ».

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

земельных участков, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь 13.01.2023 № 32.

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

5.5. Развитие транспортной инфраструктуры

Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по развитию транспортных коммуникаций:

Внешний транспорт

Генеральным планом предлагается резервирование высокоскоростной железной дороги (ВСМ) в коридоре с магистральной автодорогой М-1/Е30.

Магистрально-уличная сеть

Генеральным планом предусматривается строительство и реконструкция ряда улиц, обеспечивающих прямые транспортные связи между районами.

Проектом на 1 этапе предлагается:

строительство участка ул. Мира (категория Ж) – 0,1 км;

реконструкция участка ул. Приозерная (категория Г) – 0,2 км;

реконструкция участка ул. Проектируемая №1 (категория Г) – 0,8 км;

реконструкция участка ул. Мира (категория Ж) – 0,65 км;

реконструкция участка ул. Смолевичская (категория Ж) – 0,45 км.

Кроме указанных мероприятий, на расчетный срок предлагается благоустройство магистрально-уличной сети с устройством тротуаров и велодорожек, где это возможно.

Велосипедная инфраструктура

В соответствии с Концепцией развития сети велодвижения в Республике Беларусь для достижения доли поездок на велосипеде (40 % и более) проектными решениями предусматривается строительство сети велосипедных дорожек в новых районах жилой застройки, а также в сложившихся районах при реконструкции магистрально-уличной сети.

Общественный пассажирский транспорт

Дальнейшее обслуживание линией маршрутного такси.

Транспортно-обслуживающие устройства

Для жителей намеченной в генеральном плане новой многоквартирной застройки на расчетный срок необходимо 128 машино-мест, в том числе, на первом этапе 64 машино-мест. Размещение автотранспорта предлагается на автостоянках, внутриквартальных территориях, а также на парковках возле различных объектов общественного назначения.

5.6. Развитие инженерной инфраструктуры

Генеральным планом предусматривается повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения путем

ее последовательной реконструкции и развития за счет проведения мероприятий, подлежащих конкретизации при последующем проектировании.

Электроснабжение

Сохранение, развитие и реконструкция действующей системы электроснабжения населенного пункта в составе Минской энергосистемы.

Проведение мероприятий по снижению технологического расхода электрической энергии на передачу по электросетям.

Повышение надежности и экономичности функционирования электросетевых объектов населенного пункта за счет их последовательной реконструкции и технического перевооружения.

Газоснабжение

Сохранение и развитие действующей схемы подачи природного газа.

Реконструкция действующих газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов), при необходимости.

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых газопроводов.

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

Теплоснабжение

Сохранение централизованной системы теплоснабжения с использованием в качестве основного источника тепла существующую котельную с учетом ее реконструкции или строительство новой котельной.

Организация децентрализованного теплоснабжения новой многоквартирной застройки с использованием электрической энергии, природного газа или, как вариант, от централизованной системы теплоснабжения.

Организация теплоснабжения новой усадебной застройки от индивидуальных теплогенераторов с использованием природного газа, электрической энергии или местных видов топлива.

Обеспечение теплом общественных объектов от локальных котельных (крышных, пристроенных, отдельно стоящих).

Связь

Реконструкция действующих и строительство новых сетей и сооружений связи, при необходимости.

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

Водоснабжение

Реконструкция и развитие действующей централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения на базе существующего подземного водозабора.

Строительство новых сооружений и сетей системы водоснабжения, обеспечивающих бесперебойную подачу качественной питьевой воды потребителям.

Проведение инвентаризации сетей водопровода с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений и при необходимости выполнение реконструкции (перекладки) сетей водопровода с увеличением диаметра. Замена сетей водоснабжения со сверхнормативными сроками эксплуатации.

Водоотведение (канализация)

Развитие и реконструкция действующей централизованной системы водоотведения (канализации) с отведением хозяйственно-бытовых сточных вод на очистные сооружения г. Смоленска.

Строительство локальных очистных сооружений компактного типа с полной биологической очисткой, при необходимости, размещаемых с учетом планировочных ограничений. Организация выпуска очищенных сточных вод соответствии с действующим законодательством.

Перекладка сетей и вынос сооружений водоотведения (канализации), попадающих под пятно застройки, при необходимости

Замена сетей водоотведения (канализации) с увеличением диаметра труб с учетом новых подключений. Замена сетей водоотведения (канализации) со сверхнормативными сроками эксплуатации.

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

Санитарная очистка территории

Развитие и усовершенствование существующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории города с захоронением коммунальных отходов, не подлежащих дальнейшему использованию, на действующем полигоне коммунальных отходов до момента строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению КО Борисовской зоны обслуживания.

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

Дождевая канализация

Создание системы водоотведения поверхностных вод со строительством сетей и локальных очистных сооружений закрытого типа.

Строительство систем закрытого дренажа.

Реконструкция водотоков, используемых для приема, аккумуляции и отвода поверхностных и дренажных вод.

Благоустройство поверхностных водных объектов

Содержание поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии.

Благоустройство поверхностных водных объектов с учетом требований действующих экологических норм и правил.

5.7. Охрана окружающей среды

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

Мероприятия по развитию системы озелененных территорий:

формирование озелененных территорий общего пользования в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 12 м² озелененных территорий общего пользования на человека;

ведение учета объектов озеленения и озелененных территорий в соответствии с утвержденными инструкциями: «Инструкция о порядке учета объектов растительного мира, расположенных на землях отдельных категорий, и обращения с ними» Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь, «Инструкция о порядке учета объектов растительного мира, расположенных на землях населенных пунктов, и обращения с ними» Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь;

разработка проектов СЗЗ, их благоустройства и озеленения для формирования насаждений СЗЗ перспективных производственных объектов с соблюдением степени озеленения в зависимости от их размеров;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня скверов по ул. Луговая, сквера №1 по ул. Луговая, сквера №2 по ул. Лесная, сквера №3 по пер. Приозерному;

предусмотреть создание защитных насаждений объектов озелененных территорий общего пользования, вблизи детских игровых и спортивных площадок со стороны проездов, автомобильных парковок, а также вдоль улиц и дорог;

сформировать озелененные территории специального назначения в границах санитарно-защитных зон от объектов воздействия на окружающую среду с соблюдением степени озеленения в зависимости от их размеров для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических функций.

Мероприятия по усилению санирующей функции природного комплекса и охране объектов растительного мира:

формирование природно-экологического каркаса аг. Слобода на основе естественных природных экосистем, новых озелененных территорий с обеспечением озелененности в границах населенного пункта не менее 40 процентов;

благоустройство и инженерное обустройство территории в границах водоохранных зон и прибрежных полос рек и водоемов;

комплексное благоустройство зон рекреации у воды с учетом требований санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, а также в соответствии с требованиями ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству»;

целенаправленное увеличение площади озелененных территорий общего пользования с учетом существующих насаждений и новых посадок в виде парков, скверов, пешеходных зеленых зон;

обеспечение максимально возможного уровня озелененности при освоении новых территорий под застройку в соответствии с регламентами Генерального плана;

предусмотреть включение части пахотных земель (на западе) в границы населенного пункта с последующим формированием рекреационных территории;

проведение мероприятий по регулированию распространения и численности инвазивных видов;

Мероприятия в области охраны атмосферного воздуха и по соблюдению санитарно-гигиенических требований к установлению СЗЗ:

проведение комплекса мероприятий по соблюдению режима СЗЗ с осуществлением разработки проектов СЗЗ для следующих объектов: ОАО «Белаз» – управляющая компания холдинга «Белаз-холдинг» (склад удобрений, мехдвор, ферма);

при возобновлении производственной деятельности недействующих предприятий или размещении нового производства предусмотреть выполнение мероприятий, направленных на соблюдение режима санитарно-защитной зоны, в том числе разработку проекта СЗЗ с оценкой риска здоровью населения, с учетом фактического расстояния до жилой застройки;

благоустройство и озеленение территорий СЗЗ в соответствии с разработанными проектами СЗЗ и требованиями технических нормативных правовых актов;

разработка проектов СЗЗ котельных и утверждение их в установленном законодательством Республики Беларусь порядке;

на дальнейших стадиях проектирования, выполнить расчет выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух по улично-дорожной сети, местам хранения автотранспорта.

Мероприятия по защите поверхностных и подземных вод от загрязнения, охране источников питьевого водоснабжения:

после заполнения закрытие места погребения, расположенных с нарушением режима зон санитарной охраны водозаборов и водоохраных зон;

благоустройство и инженерное обустройство территории в границах водоохраных зон и прибрежных полос включающее в себя озелененные территории общего пользования;

соблюдение режимов охраны и использования зон санитарной охраны ведомственных водозаборов и локальных артезианских скважин на территории населенного пункта;

разработка проектов зон санитарной охраны для артезианских скважин, у которых отсутствуют данные проекты;

проведение инженерно-технических мероприятий, направленных на улучшение качества воды, подаваемой населению, в том числе проведение реконструкции и замены физически изношенных сетей водопровода;

канализование районов нового жилищного строительства и существующей усадебной застройки, в первую очередь расположенной в пределах водоохраных зон водных объектов;

строительство, при необходимости, внутриплощадочных локальных очистных сооружений, обеспечивающих предварительную очистку сточных вод до стандартов, удовлетворяющих их прием в централизованную систему канализации;

обеспечение очистки дождевых и талых вод путем дальнейшего развития системы дождевой канализации, а также строительства очистных сооружений закрытого типа малой производительности;

дальнейшего развития системы централизованного водоснабжения.

Мероприятия в области охраны земли (включая почвы):

проведение комплексного благоустройства территорий общественной застройки;

размещение производственных и коммунально-складских объектов в пределах производственных и коммунально-производственных зон с созданием насаждений специального назначения;

обеспечение максимально возможного уровня озелененности при освоении новых территорий под застройку в соответствии с регламентами Генерального плана;

формирование системы защитного озеленения вдоль основных улиц при реконструкции и новом строительстве.

Мероприятия по охране и рациональном использовании недр:

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.

Мероприятия по использованию и удалению коммунальных отходов и отходов производства:

дальнейшее развитие и усовершенствование системы сбора, утилизации и захоронения отходов потребления и производства, предусматривающей: внедрение безотходных и малоотходных технологий в производстве; максимальное вовлечения отходов в гражданский оборот в качестве вторичных материальных ресурсов в результате организации экологически безопасного хранения опасных отходов на промышленных объектах и системы сбора, использования и (или) обезвреживания товаров, утративших свои потребительские свойства и содержащих в своем составе опасные вещества;

на дальнейших стадиях проектирования необходимо предусмотреть:

строительство специально оборудованных площадок с установкой контейнеров для раздельного сбора отходов, а также специализированных площадок для сбора крупногабаритных отходов у источников их образования;

создание объектов, осуществляющих заготовку вторичных материальных ресурсов;

создание площадок для складирования отходов сложной бытовой техники, с условием их дальнейшего транспортирования на участок по сбору, сортировке и первичной переработке данного вида отходов;

рассмотреть возможность установления специальных контейнеров на территориях мест погребения для сбора использованных искусственных цветов с последующей их переработкой или захоронением на отдельной карте полигона ТКО;

при освоении территорий, на время строительства необходимо предусмотреть установку большегрузных емкостей (контейнеры, прицепы) для временного хранения строительных отходов. Отходы, образующиеся при строительстве, до завершения строительства и ввода объектов в эксплуатацию подлежат вывозу строительными организациями на специально выделенные участки. По завершению строительных работ необходимо провести санитарную очистку, благоустройство и озеленение нарушенных территорий.

Мероприятия по обеспечению безопасности населения от воздействия физических факторов:

установление санитарного разрыва от автомобильной дороги Р-69 – 100 м. Формирование насаждений специального назначения в пределах санитарного разрыва;

проведение натурных замеров уровня шума вдоль основных улиц на участках, примыкающих к жилой застройке, проведение шумозащитных мероприятий для обеспечения ПДУ звука, вибрации и др. на территории жилой застройки;

ограничение скорости движения при помощи технических средств регулирования дорожного движения;

применение дорожных покрытий, обеспечивающие при движении транспортных средств наименьший уровень шума;

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.

5.8. Мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

На территории сельского совета прогнозируются 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 одного эфирного радиоприемника в общественных зданиях и общежитиях – в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации;

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

предусмотреть развитие системы оповещения на стадиях разработки детального планирования и проектной документации;

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);

обеспечить расстояние от границ застройки населенного пункта до: участков разработки или открытого залегания торфа не менее 50м; лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м; лесного массива лиственных пород не менее 15 м.

обеспечить нормирования противопожарных разрывов между зданиями и сооружениями, согласно строительных норм;

обустроить проезды и подъезды для пожарной аварийно-спасательной техники к зданиям и сооружениям, согласно строительных норм;

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);

предусмотреть приспособление естественных источников водоснабжения согласно СН-2.02.02-2019, а также ТКП 45-2.02-139-2010;

производить установку пожарных гидрантов, а также задвижек для отключения поврежденных участков водопровода 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;

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

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

при разработке строительной документации определять возможность приспособления инженерных сооружений зданий под сооружения двойного назначения в соответствии с требованиями СН 2.02.08-2020 «Защитные сооружения гражданской обороны».

РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

6. Планируемые мероприятия

6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания

В области жилищного строительства и комплексного обустройства жилых территорий генеральным планом предусмотрено:

увеличение объема усадебного жилищного фонда на 13,9 тыс. кв. м./ 0,16 тыс. кв-р (домов): многоквартирного – 7,7 тыс.кв.м./ 0,119 тыс. кв-р, усадебного – 6,2 тыс.кв.м./ 0,041 тыс. домов;

структура новой застройки: многоквартирная – 55%, усадебная – 45%;
потребность в новых территориях для жилищного строительства: 12 га.

В области развития системы общественного обслуживания приоритетным направлением является повышение качества обслуживания населения, что предусматривает:

строительство учреждений образования для улучшения обслуживания населения;

создание магазинов шаговой доступности в районах существующей и перспективной жилой застройки;

развитие сети объектов бытового обслуживания за счет нового строительства, реконструкции, использования пустующих помещений;

увеличение мощности объектов общественного повседневного и периодического обслуживания на уровне установленных государственных социальных стандартов и нормативов;

оснащение существующих и вновь возводимых объектов приспособлениями для организации доступной среды для маломобильных групп населения (людей с инвалидностью, пожилых людей, граждан с детскими колясками);

для населения, проживающего за пределами нормативной пешеходной доступности учреждений дошкольного и общего среднего образования, необходимо организовывать подвоз детей специализированным транспортом, либо, при его отсутствии, – транспортом общего пользования с организацией бесплатного подвоза.

6.2. Развитие системы озелененных территорий

Настоящим Генеральным планом предусматриваются следующие мероприятия:

формирование озелененных территорий общего пользования в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 12 м² озелененных территорий общего пользования на человека;

ведение учета объектов озеленения и озелененных территорий в соответствии с утвержденными инструкциями: «Инструкция о порядке учета объектов растительного мира, расположенных на землях отдельных категорий, и обращения с ними» Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь, «Инструкция о порядке учета

объектов растительного мира, расположенных на землях населенных пунктов, и обращения с ними» Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь;

разработка проектов СЗЗ, их благоустройства и озеленения для формирования насаждений СЗЗ перспективных производственных объектов с соблюдением степени озеленения в зависимости от их размеров;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня скверов по ул. Луговая, сквера №1 по ул. Луговая, сквера №2 по ул. Лесная, сквера №3 по пер. Приозерному;

предусмотреть создание защитных насаждений объектов озелененных территорий общего пользования, вблизи детских игровых и спортивных площадок со стороны проездов, автомобильных парковок, а также вдоль улиц и дорог;

сформировать озелененные территории специального назначения в границах санитарно-защитных зон от объектов воздействия на окружающую среду с соблюдением степени озеленения в зависимости от их размеров для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических функций.

6.3. Развитие транспортной инфраструктуры

В качестве первоочередных предлагаются следующие мероприятия, намеченные к реализации к 2030 году:

строительство участка ул. Мира (категория Ж) – 0,1 км;

реконструкция участка ул. Приозерная (категория Г) – 0,2 км;

реконструкция участка ул. Проектируемая №1 (категория Г) – 0,8 км;

реконструкция участка ул. Мира (категория Ж) – 0,65 км;

реконструкция участка ул. Смолевичская (категория Ж) – 0,45 км.

6.4. Развитие инженерной инфраструктуры

Основные мероприятия по развитию инженерного обеспечения, подлежащие конкретизации при последующем проектировании:

Электроснабжение

Повышение надежности и экономичности функционирования электросетевых объектов населенного пункта за счет их последовательной реконструкции и технического перевооружения с дальнейшим развитием распределительной сети 10 кВ.

Газоснабжение

Реконструкция действующих газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов), при необходимости.

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых газопроводов.

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

Теплоснабжение

Сохранение централизованной системы теплоснабжения с использованием в качестве основного источника тепла существующую котельную с учетом ее реконструкции или строительство новой котельной.

Организация децентрализованного теплоснабжения новой многоквартирной застройки с использованием электрической энергии, природного газа или, как вариант, от централизованной системы теплоснабжения.

Организация теплоснабжения новой усадебной застройки от индивидуальных теплогенераторов с использованием природного газа, электрической энергии или местных видов топлива.

Обеспечение теплом общественных объектов от локальных котельных (крышных, пристроенных, отдельно стоящих).

Связь

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

Водоснабжение

Строительство сетей и сооружений водоснабжения, обеспечивающих бесперебойную подачу воды потребителям в соответствии с действующими нормативными требованиями.

Проведение инвентаризации сетей водоснабжения с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений, замена сетей водоснабжения со сверхнормативными сроками эксплуатации. Перекладка сетей водоснабжения, попадающих под пятно застройки, при необходимости.

Водоотведение (Канализация)

Строительство локальных очистных сооружений компактного типа с полной биологической очисткой, при необходимости, размещаемых с учетом планировочных ограничений. Организация выпуска очищенных сточных вод соответствии с действующим законодательством.

Перекладка сетей и вынос сооружений водоотведения (канализации), попадающих под пятно застройки, при необходимости

Замена сетей водоотведения (канализации) с увеличением диаметра труб с учетом новых подключений. Замена сетей водоотведения (канализации) со сверхнормативными сроками эксплуатации.

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

Санитарная очистка территории

Захоронение коммунальных отходов, не подлежащих дальнейшему использованию, на действующем полигоне коммунальных отходов до момента строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению КО Борисовской зоны обслуживания.

Совершенствование раздельного сбора коммунальных отходов, организация заготовки вторичных материальных ресурсов для их дальнейшего использования.

Дождевая канализация

Создание системы водоотведения поверхностных вод со строительством сетей и локальных очистных сооружений закрытого типа.

Строительство систем закрытого дренажа.

Реконструкция водотоков, используемых для приема, аккумуляции и отвода поверхностных и дренажных вод.

Благоустройство поверхностных водных объектов

Содержание поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии.

Благоустройство поверхностных водных объектов с учетом требований действующих экологических норм и правил.

6.5. Охрана окружающей среды

Мероприятия первого этапа по охране окружающей среды включают:

проведение мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к установлению СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека, в том числе разработку проектов СЗЗ с оценкой риска здоровью населения, при возобновлении производственной деятельности недействующих предприятий: ОАО «Белаз» – управляющая компания холдинга «Белаз-холдинг» (склад удобрений, мехдвор, ферма);

проведение предпроектного анализа компонентов природной среды на участке нового строительства усадебной застройки с целью получения достоверных данных о их состоянии на основе требований ТКП 45-1.02-253-2012*(02250) «Инженерно-геологические изыскания для строительства. Правила проведения» и предотвращения, минимизации и ликвидации нежелательных последствий воздействия на человека и экосистемы;

при размещении промышленных объектов на производственных площадках, предусмотренных Генеральным планом, соблюдать требования постановления Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 г. №847 «Об утверждении специфических санитарно-эпидемиологических требований».

6.6. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.

Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновения ЧС:

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

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

учитывать требования по нормированию расстояний и противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями согласно 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».

7. Градостроительные программы и проекты по реализации Генерального плана

Разработка проектной документации на территорию первоочередного освоения.

Разработка проектов:

схема энергоснабжения, в составе схем электроснабжения, газоснабжения;

технико-экономическое обоснование развития системы теплоснабжения.

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

8. Цель градостроительных регламентов. Основные положения

Настоящие градостроительные регламенты являются нормативной базой развития территории агрогородка Слобода. В Генеральном плане установлены функциональное зонирование и система регламентов, определяющие направления градостроительного развития населенных пунктов в границах их перспективной черты.

Градостроительные регламенты определяют основные требования к застройке соответствующих территорий, предусмотрены для основных функциональных зон и устанавливают сочетания основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

Градостроительные регламенты не установлены для земель лесного фонда, водных объектов, земель запаса, земель природоохранного и историко-культурного назначения.

Градостроительные регламенты Генерального плана подлежат конкретизации на последующих стадиях проектирования, где могут быть уточнены границы и типология функциональных зон, требования к застройке.

Генеральным планом выделены регулирующие (функциональные) и регулируемые (планировочные) зоны.

Регулирующие (функциональные) зоны – определяют функциональное зонирование территорий, а также параметры застройки, основной и допустимые дополнительные виды использования территорий и условия осуществления архитектурно-градостроительной деятельности.

Регулируемые (планировочные) зоны – устанавливают ограничения по использованию территорий регулирующих (функциональных) зон.

Градостроительные регламенты, установленные для пяти основных регулирующих (функциональных) зон – жилой, общественно-деловой, производственной, рекреационной и ландшафтной специального назначения, относятся к утверждаемой части Генерального плана. Градостроительные регламенты дополнительных регулирующих (функциональных) зон и регулируемых (планировочных) зон города относятся к обосновывающей части Генерального плана.

Градостроительные регламенты Генерального плана (с индексным обозначением) отражены на графическом материале 49.24-00. ГМ-3 «Генеральный план».

9. Система градостроительных регламентов

В Генеральном плане установлены следующие градостроительные регламенты:

Регламент функциональный – виды и типы функциональных зон;

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

Регулирование развития функциональных зон на территории аг. Слобода основано на учете функциональных и специальных регламентов, которые отражены в текстовой части и на графических материалах проекта.

Регламент функциональный. Виды и типы функциональных зон

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

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

соотношение видов застройки и использования территории;

показатели застроенности и озелененности;

физические параметры элементов застройки.

Для функциональной жилой зоны устанавливаются показатели плотности жилищного фонда.

Функциональные зоны могут быть застраиваемые и не застраиваемые. К застраиваемым видам зон относятся жилая, общественно-деловая, производственная, специального назначения, к не застраиваемым – рекреационная, ландшафтная специального назначения, инженерной и транспортной инфраструктуры.

Основные требования к застройке (плотность жилищного фонда, застроенность, озелененность) установлены согласно действующим ТНПА в области архитектуры и строительства. Требования к застройке подлежат конкретизации на последующих стадиях проектирования.

10. Регулирующие (функциональные) зоны

В Генеральном плане в пределах перспективной границы населенного пункта аг. Слобода выделены следующие **виды регулирующих (функциональных) зон:**

(Ж) жилая – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение отдельно стоящих объектов социально-культурного, культурного назначения, бытового обслуживания населения, территории для велодвижения и велоинфраструктуры, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду;

(О) общественно-деловая – территории, предназначенные для размещения центров деловой, финансовой и общественной деятельности, административных и иных зданий и сооружений, учреждений образования, культуры, здравоохранения, научно-исследовательских организаций, объектов культового назначения, объектов общественного питания, бытового обслуживания населения, торговых объектов а также стоянок автомобильного транспорта, территории для велодвижения и велоинфраструктуры;

(П) производственная – территории, предназначенные для размещения промышленных предприятий, транспортной и инженерной инфраструктуры, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих функционирование этих предприятий и обслуживающих их объектов;

(Р) рекреационная – общедоступные озелененные территории общего пользования, образующие основу системы озелененных территорий, предназначенные для организации мест отдыха населения, включающие парки, скверы, бульвары, городские леса, зоны отдыха, зоны кратковременной рекреации у воды, озелененные участки общественных центров общегородского и районного значения, территории для велодвижения и велоинфраструктуры. На этих 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 застройка жилыми домами;

(Л) ландшафтная специального назначения – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и инженерных коридоров, предназначенные для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций. В санитарно-защитных зонах промышленных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и сельскохозяйственного назначения;

(Т) транспортной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования зданий и (или) сооружений транспортного назначения, транспортных коммуникаций;

(И) инженерной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования зданий и (или) сооружений инженерного назначения, в том числе инженерного оборудования, и инженерных коридоров.

Типология регулирующих (функциональных) зон Генерального плана принята в соответствии с Таблица 1.

Таблица 1. Типология регулирующих (функциональных) зон

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
ЖИЛАЯ (Ж)	Многоквартирная застройка (Ж-1)
	Усадебная застройка (Ж-2)
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	Общественная специализированная застройка (О-2) <i>Культовых объектов</i> (О-2.8)
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)	Коммунальная <i>Мест погребения</i> (П-2.3)
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (Р-2)
ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1)
	Прочее озеленение (Л-3)
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)
	Транспортных сооружений (Т-2)
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	Инженерных коридоров (И-1)
	Головных инженерных сооружений (И-2)
СЕЛЬСКО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ (С)	

10.1. Регламенты использования территорий в жилой зоне

Регламент функциональный

Вид зоны – жилая.

Типы зоны:

Ж-1 – многоквартирная застройка;

Ж-2 – усадебная застройка.

Жилая многоквартирная застройка (Ж-1) включает в себя жилые территории комплексной многоквартирной застройки, на которых расположены:

многоквартирная жилая застройка;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты повседневного обслуживания населения;
 зеленые насаждения ограниченного пользования;
 автомобильные стоянки и парковки;
 улицы-проезды;
 объекты инженерной инфраструктуры и др.

Жилая усадебная застройка (Ж-2) включает в себя жилые территории комплексной усадебной застройки, на которых расположены:

усадебная застройка;
 блокированная застройка;
 учреждения дошкольного и общего среднего образования;
 объекты повседневного обслуживания населения;
 зеленые насаждения ограниченного пользования;
 территории для ведения личного подсобного хозяйства*;
 автомобильные стоянки и парковки;
 улицы и проезды;
 объекты инженерной инфраструктуры и др.

* Генеральным планом не допускается выделение новых участков для ведения личного подсобного хозяйства в границах зоны жилой усадебной застройки вдоль улиц населенного пункта.

Объектами приоритетного размещения (основного) в жилой зоне (Ж) являются:

жилая застройка – многоквартирная, усадебная, смешанная общественно-жилая;
 учреждения дошкольного и общего среднего образования;
 объекты повседневного и периодического общественного обслуживания населения (в том числе многофункциональные комплексы) – объекты торговли и общественного питания, бытового обслуживания, кредитно-финансовые учреждения;
 административные объекты;
 озелененные территории;
 автостоянки и автопарковки;
 объекты транспортной инфраструктуры;
 объекты и сети инженерной инфраструктуры, и др.

Объектами возможного размещения в жилой зоне (Ж) являются:

объекты агроэкотуризма (агроусадьбы) – только для существующих объектов, зарегистрированных до 01.01.2024 г., размещение новых объектов агроэкотуризма на территории аг.Слобода не допускается;
 специализированные объекты социально-гарантированного обслуживания – социального и медицинского обслуживания населения, спортивные здания и сооружения, объекты коммунального обслуживания и связи;
 государственные учреждения социального обслуживания;

производственные и коммунальные объекты, для которых не требуется установление СЗЗ и деятельность которых не оказывает вредных воздействий на окружающую среду.

Объектами запрещенного размещения в жилой зоне (Ж) являются:

общественная многофункциональная застройка центров межселенного значения (общегосударственного и регионального);

производственные и коммунальные объекты, для которых требуется установление СЗЗ;

предприятия по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО);

объекты специального назначения, в том числе пожарное депо;

головные инженерные сооружения.

Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

Для территорий жилой зоны установлены основной (О) и допустимые дополнительные (Д) виды использования территории в соответствии с Таблица 2.

Таблица 2. Основной и допустимые дополнительные виды использования территории жилой зоны.

вид зоны	основной вид использования территории жилой зоны	допустимый дополнительный вид использования территории жилой зоны
Жилая (Ж)	О	–
Общественно-деловая (О)	–	Д
Производственная (П)	–	Д
Рекреационная (Р)	–	Д
Ландшафтная специального назначения (Л)	–	Д
Транспортной инфраструктуры (Т)	–	Д
Инженерной инфраструктуры (И)	–	Д
Специального назначения (СН)	–	–
Сельскохозяйственная (С)	–	–

Соотношение различных видов застройки в жилой зоне регулируется в соответствии с Таблица 3.

Таблица 3. Соотношение различных видов застройки в жилой зоне

Подтип зоны жилой застройки	Доля территорий, %		
	комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения, объекты производственного или коммунального назначения
Зона жилой многоквартирной застройки	более 70%	–	до 30%
Зона жилой усадебной застройки	–	более 70%	до 30%

Плотность жилищного фонда жилой усадебной застройки должна составлять не менее 500 кв.м./га. Генеральным планом регулируются физические параметры новых участков жилой усадебной застройки в соответствии с Таблица 4.

Таблица 4. Требования к физическим параметрам новых участков жилой усадебной застройки

Физические параметры	Типы участков усадебной застройки
	Низкоплотная
1. Величина земельного участка, включая площадь застройки, га	0,2-0,25*
2. Высота застройки, эт.	до 2
3. Общая площадь дома, кв.м	до 200**

* В расчетах принят земельный участок, величиной 0,2 га.

** В расчетах принят жилой дом площадью 150 кв.м., данный показатель может быть уточнен.

10.2. Регламенты использования территорий в общественно-деловой зоне

Регламент функциональный

Вид зоны – общественно-деловая.

Тип зоны – общественная специализированная застройка (О-2).

Подтип зоны – культовых объектов (О-2.8)

Зона общественно-деловой специализированной застройки (О-2) формируется на территориях жилых районов, и примыкает к территориям жилой и рекреационной зон, включает в себя территории комплексной застройки, на которых расположены:

специализированные объекты общественного назначения;
 учреждения дошкольного и общего среднего образования;
 объекты отдыха и культуры;
 объекты бытового обслуживания населения и общественного питания,
 торговые объекты;
 учреждения здравоохранения;
 объекты спорта и туризма;
 зеленые насаждения ограниченного пользования;
 автомобильные стоянки и парковки;
 улицы и проезды;
 объекты и сети инженерной инфраструктуры и др.

Общественно-деловая специализированная застройка культовых объектов (О-2.8) предусмотрена на территории смежной с местом погребения, включает в себя территорию комплексной застройки, на которой расположены:

культовые объекты;
 автомобильные стоянки и парковки;
 проезды;
 объекты и сети инженерной инфраструктуры и др.

Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

Для территорий общественно-деловой зоны установлены основной (О) и допустимые дополнительные (Д) виды использования территории в соответствии с Таблица 5.

Таблица 5. Основной и допустимые дополнительные виды использования территории в общественно-деловой зоне.

вид зоны	основной вид использования территории общественно-деловой зоны	допустимый дополнительный вид использования территории общественно-деловой зоны
Жилая (Ж)	–	Д
Общественно-деловая (О)	О	–
Производственная (П)	–	Д
Рекреационная (Р)	–	Д
Ландшафтная специального назначения (Л)	–	Д
Транспортной инфраструктуры (Т)	–	Д
Инженерной инфраструктуры (И)	–	Д

вид зоны	основной вид использования территории общественно- деловой зоны	допустимый дополнительный вид использования территории общественно- деловой зоны
Специального назначения (СН)	–	–
Сельскохозяйственная (С)	–	–

Удельные соотношения общественных и жилых функций в общественных зонах представлены в Таблица 6.

Таблица 6. Удельные соотношения общественных и жилых функций в общественных зонах.

Подтип зоны общественной застройки	Территории объектов размещения в зоне	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
Общественной специализированной застройки	от 70%	до 30%

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.

Иные физические параметры застройки территорий общественно-деловой зоны устанавливаются при разработке градостроительных проектов стадии «Детальный план».

10.3. Регламенты функционального использования территорий в производственной зоне

Регламент функциональный

Вид зоны – производственная.

Тип зоны – коммунальная.

Подтип зоны – мест погребения (П-2.3).

Места погребения коммунального типа зоны производственной застройки (П-2.3) включает территории на которых расположены:

места погребения;

объекты культового назначения;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

транспортная инфраструктура (проезды, автомобильные стоянки и парковки, и др.);

объекты и сети инженерной инфраструктуры и др.

Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

Для территорий производственной зоны установлены основной (О) и допустимые дополнительные (Д) виды использования территории в соответствии с Таблица 7.

Таблица 7. Основной и допустимые дополнительные виды использования территории в производственной зоне.

вид зоны	основной вид использования территории производственной зоны	допустимый дополнительный вид использования территории производственной зоны
Жилая (Ж)	–	–
Общественно-деловая (О)	–	Д
Производственная (П)	О	–
Рекреационная (Р)	–	–
Ландшафтная специального назначения (Л)	–	Д
Транспортной инфраструктуры (Т)	–	Д
Инженерной инфраструктуры (И)	–	Д
Специального назначения (СН)	–	Д
Сельскохозяйственная (С)	–	–

10.4. Регламенты функционального использования территорий в рекреационных зонах

Регламент функциональный

Вид зоны – рекреационная.

Типы зоны:

Р-2 – озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (озелененные территории общего пользования).

Отнесение озелененной территории к рекреационной зоне устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных функций соответствующего типа на участке, составляющем не менее 65 процентов площади зоны.

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения, территорий для велодвижения и велоинфраструктуры. На территориях зон 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 рекреационных зонах 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 рекреационных зонах 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.

В рекреационных зонах допускается сохранение ранее освоенных территорий другого типа (общественной и усадебной жилой застройки, инженерно-транспортных коммуникаций и специального назначения). Параметры реконструкции таких территорий устанавливаются стадией «Детальный план» или «Архитектурный проект», или «Строительный проект» по заданию на проектирование.

Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

Для территорий рекреационной зоны установлены основной (О) и допустимые дополнительные (Д) виды использования территории в соответствии с Таблица 8:

Таблица 8. Основной и допустимые дополнительные виды использования территории в рекреационной зоне.

вид зоны	основной вид использования территории рекреационной зоны	допустимый дополнительный вид использования территории рекреационной зоны
Жилая (Ж)	–	–

вид зоны	основной вид использования территории рекреационной зоны	допустимый дополнительный вид использования территории рекреационной зоны
Общественно-деловая (О)	–	Д
Производственная (П)	–	–
Рекреационная (Р)	О	–
Ландшафтная специального назначения (Л)	–	–
Транспортной инфраструктуры (Т)	–	Д
Инженерной инфраструктуры (И)	–	Д
Специального назначения (СН)	–	–
Сельскохозяйственная (С)	–	–

Параметры застройки и использования территории.

Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки устанавливаются в соответствии с требованиями действующей редакции Закона Республики Беларусь «О растительном мире» и ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»¹. Таблица 9 приведена справочно.

Таблица 9. Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки.

Тип 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	
Общего пользования с низкими рекреацион-	Озелененные территории общего пользования	1*	35*	65*	40-60

¹ утверждены постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т «Об утверждении экологических норм и правил»

Тип рекреацион- ной зоны	Уровень благоустройства	Показатели освоения, %			Допустимые рекреацион- ные нагрузки, чел./га
		застроен- ность, не более	тропиночно- прогулочная сеть с площадками отдыха, не более	озеле- нен- ность, не менее	
ными нагрузками Р-2	Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры				

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

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.

10.5. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения

Регламент функциональный

Вид зоны – ландшафтная специального назначения.

Типы зоны:

Л-1 – озеленение специального назначения;

Л-3 – прочее озеленение.

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций. К озелененным территориям специального назначения относятся насаждения СЗЗ и санитарных разрывов.

Отнесение озелененной территории к ландшафтной зоне специального назначения устанавливается при условии наличия или размещения озелененных территорий специального назначения на участках, составляющих не менее 80 % площади зоны.

Озеленение в границах СЗЗ и санитарных разрывов формируется на основе существующих и вновь создаваемых насаждений с возможной реконструкцией существующих насаждений.

В границах функциональной зоны допускается размещение питомников древесных и кустарниковых растений, площадок для выгула и дрессуры собак, общественных туалетов, временных павильонов, киосков, палаток, малых архитектурных форм, информационных стендов. Также в границах функциональной зоны допускается размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктур, объектов общественного назначения, при условии выполнения требований к установлению санитарно-защитных зон.

В случае установления расчетной СЗЗ или ее ликвидации в связи с выносом промышленных, коммунальных и складских объектов допускается изменение вида зоны на рекреационную с установлением регламентов, соответствующих озелененным территориям общего пользования с высокими и средними или низкими рекреационными нагрузками.

К прочему озеленению отнесены озелененные территории в границах зоны охраны ландшафта, территории оврагов, озелененные территории прибрежных полос водных объектов, а также питомник. Для территорий оврагов необходимо проведение работ по созданию и содержанию противоэрозионных насаждений в соответствии с действующими ТНПА.

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

В границах ландшафтной зоны специального назначения допускается реконструкция существующих проездов без расширения и дополнительной трассировки.

Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

Для территорий ландшафтной зоны специального назначения установлены основной (О) и допустимые дополнительные (Д) виды использования территории в соответствии с Таблица 9.

Таблица 10. Основной и допустимые дополнительные виды использования территории в рекреационной зоне.

вид зоны	основной вид использования территории ландшафтной зоны специального назначения	допустимый дополнительный вид использования территории ландшафтной зоны специального назначения
Жилая (Ж)	–	–
Общественно-деловая (О)	–	Д
Производственная (П)	–	–
Рекреационная (Р)	–	–
Ландшафтная специального назначения (Л)	О	–
Транспортной инфраструктуры (Т)	–	Д
Инженерной инфраструктуры (И)	–	Д

вид зоны	основной вид использования территории ландшафтной зоны специального назначения	допустимый дополнительный вид использования территории ландшафтной зоны специального назначения
Специального назначения (СН)	—	—
Сельскохозяйственная (С)	—	—

Параметры застройки и использования территории.

Озелененность территории функциональной зоны озелененных территорий специального назначения (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и инженерных коридоров) должна составлять не менее 80%.

В случае расположения СЗЗ на земельных участках разных землепользователей площади озелененных территорий, расположенные на землях этих землепользователей в границах СЗЗ, суммируются и учитываются при оценке озелененности СЗЗ.

10.6. Регламенты функционального использования территорий в сельскохозяйственной зоне

Регламент функциональный

Вид зоны – сельскохозяйственная.

Типы зоны:

С-1 – сельскохозяйственная;

С-4 – ведения личного подсобного хозяйства.

Генеральным планом установлены дополнительные требования к использованию территорий для ведения личного подсобного хозяйства.

В соответствии с Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 № 847 «Об утверждении специфических санитарно-эпидемиологических требований» в границах санитарно-защитных зон не допускается размещение объектов по выращиванию сельскохозяйственных культур, используемых для питания населения. Генеральным планом допускается сохранение территорий ведения личного подсобного хозяйства при условии соблюдения требований действующего законодательства.

11. Регулируемые (планировочные) зоны

В Генеральном плане в пределах перспективных границ населенных пунктов выделены следующие виды **регулируемых (планировочных) зон**:

Охраны и защиты транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций – территория, в границах которой устанавливается специальный (особый) режим хозяйственной и иной деятельности;

Охраны окружающей среды – территория, в границах которой устанавливается специальный (особый) режим хозяйственной и иной деятельности на основании санитарно-гигиенических и природоохранных требований законодательства по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов, санитарно-эпидемиологическому благополучию населения с целью охраны природных комплексов (экосистем) и человека;

Неблагоприятных условий строительства – территория, в границах которой устанавливаются дополнительные требования по реализации строительной деятельности;

Изменения типа использования территории (ИТ) – территория, в границах которой при соответствующем обосновании допускается изменение типа регулирующей (функциональной) зоны.

Типология регулируемых (планировочных) зон Генерального плана принята в соответствии с Таблица 11.

Таблица 11. Типология регулируемых (планировочных) зон

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
ОХРАНЫ И ЗАЩИТЫ ТРАНСПОРТНЫХ И ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ И КОММУНИКАЦИЙ	–
ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	–
НЕБЛАГОПРИЯТНЫХ УСЛОВИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА	–
ИЗМЕНЕНИЯ ТИПА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ	МНОГОКВАРТИРНАЯ ЗАСТРОЙКА (ИТ Ж-1)

11.1. Экологические регламенты

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории агрогородка являются:

- природные территории, подлежащие специальной охране;
- санитарно-гигиенические планировочные ограничения;

Зоны особо охраняемых природных территорий, а также такие природные территории, подлежащие специальной охране, как парки, скверы, попадают одновременно в обе классификации и функциональных, и регулируемых зон.

Зоны природоохранные и зоны санитарно-защитные приняты в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами.

К природным территориям, подлежащим специальной охране относятся:

- парки, скверы;
- водоохранные зоны и прибрежные полосы;
- зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения;

рекреационно-оздоровительные леса;

Озелененные территории общего пользования (парки, скверы, озелененные территории общего пользования) выделены в отдельную функциональную зону – рекреационную.

В соответствии с законодательством Республики Беларусь в границах природных территорий, подлежащих специальной охране, установлены ограничения и запреты на осуществление отдельных видов хозяйственной и иной деятельности. Указанные ограничения и запреты учтены при разработке генерального плана.

Водоохранные зоны и прибрежные полосы. С целью защиты водных объектов от неблагоприятных экологических воздействий, на территории аг.Слобода и прилегающих территориях, были выделены планировочные ограничения в виде водоохраных зон и прибрежных полос.

В 2019 г. РУП «ЦНИИКИВР» для территории Смолевичского района и г. Смолевичи разработал «Проект водоохраных зон и прибрежных полос водных объектов Смолевичского района и г. Смолевичи», утвержденный решением Смолевичского районного исполнительного комитета №2595 от 19.11.2019.

Для ручьев и родников водоохранные зоны согласно Водного кодекса Республики Беларусь совпадают по ширине с прибрежными полосами и составляют 50 метров.

Режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах водоохраных зон и прибрежных полос водных объектов устанавливается в соответствии с требованиями Водного кодекса Республики Беларусь.

Зоны санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения и водопроводных сооружений

С целью санитарной охраны от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, организовываются зоны санитарной охраны в составе трех поясов.

Рекреационно-оздоровительные и защитные леса. В соответствии с требованиями Лесного Кодекса Республики Беларусь (статья 16. Деление лесов на категории) необходимо выделить рекреационно-оздоровительные леса в границах полосы шириной 100 метров от границ населенного пункта. Осуществление хозяйственной деятельности в лесах первой группы регулируется проектом лесоустройства.

В соответствии с действующим проектом лесоустройства ГЛХУ «Смолевичский лесхоз» площадь рекреационно-оздоровительных лесов составляет 23,21 га.

В соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 (таблица 2.6) нормативная потребность населения в лесах, озелененных территориях в пригородной зоне составляет 12 м²/чел. Таким образом, исходя из существующей численности населения, существующая потребность составляет около 1,19 га, для проектной численности населения, потребность к концу расчетного срока составит около 2,01 га.

Площадь выделенных рекреационно-оздоровительных лесов в соответствии с картой-схемой распределения лесов ГЛХУ «Смолевичский лесхоз» по категориям лесов является достаточной для обеспечения потребности проектной численности населения аг.Слобода в озелененных территориях пригородной зоны.

На дальнейшем этапе разработки Генерального плана предусмотрено выделение рекреационно-оздоровительных лесов с учетом перспективной черты населенного пункта аг.Слобода и требований Лесного Кодекса Республики Беларусь.

Режим использования рекреационно-оздоровительных лесов осуществляется в соответствии с требованиями Лесного Кодекса Республики Беларусь. В рекреационно-оздоровительных лесах запрещается заготовка древесины в порядке проведения рубок главного пользования, заготовка живицы, заготовка второстепенных лесных ресурсов, заготовка древесных соков, пастьба скота.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают:

СЗЗ от производственных и коммунально-складских, сельскохозяйственных объектов;

СЗЗ и СР от сооружений и объектов транспортной инфраструктуры;

СЗЗ от объектов инженерной инфраструктуры;

минимальные расстояния от мест погребения до границ жилой застройки;

охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;

минимальные расстояния объектов и сооружений инженерной инфраструктуры.

Санитарно-защитные зоны производственных объектов.

На территории аг.Слобода по данным ГУ «Смолевичский РЦГЭ» имеются разработанные проекты санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ). Санитарно-гигиенические планировочные ограничения объектов, для которых отсутствуют проекты, СЗЗ установлены в соответствии с требованиями «Специфические санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду»² (далее – ССЭТ) и других технических нормативных правовых актов в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

В целях обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, проживающего на территории аг.Слобода, генеральным планом предусмотрено размещение организаций, сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду, с соблюдением режима СЗЗ. Требования к режиму санитарно-защитных зон и санитарных разрывов устанавливаются в соответствии с требованиями действующих санитарных норм и правил.

² Утверждены постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 № 847

Размер минимального расстояния между создаваемым местом погребения и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, зоны отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране, устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12.11.2001 №55-З «О погребении и похоронном деле». В пределах минимальных расстояний, в том числе для действующих мест погребения, запрещается возведение жилых домов, общественных зданий и сооружений.

11.2. Зона изменения типа использования территории

Зона преобразования застроенных территорий – это зона коренного изменения функциональной и архитектурно-планировочной организации, направленной на повышение качества среды жизнедеятельности на территории зоны, установлена для существующих территорий с высоким потенциалом перспективного развития.

Преобразование возможно на любом этапе реализации Генерального плана, если провести его позволяет экономическая ситуация. Зона изменения типа функционального использования территории может быть реализована при разработке проекта детального планирования или архитектурно-планировочной концепции на трансформируемую территорию, а также прилегающие к ней территории с целью комплексного решения вопросов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, планировочной организации и функционального зонирования.

Зона изменения типа функционального использования территории (ИТ) – устанавливается для участков «функционального перепрофилирования» территории, и влияет на порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности, землепользования и условия приватизации объектов.

В Генеральном плане выделен следующий тип изменения режима использования территорий:

ИТ Ж-1 – многоквартирная застройка

В случае принятия решения об изменении типа функционального использования территории следует руководствоваться градостроительными регламентами соответствующего вида регулирующей зоны.

11.3. Регламент 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 11.3.1.).

Таблица.11.3.1. 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 чрезвычайным ситуациям и вновь проектируемых пожарных депо в пределах зоны обслуживания, и обеспеченности их пожарной аварийно-спасательной техникой	п. 4.3.8. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»	Зона обслуживания подразделений по ЧС – 8,0 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)	п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»	в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором отсутствует специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот (пожарные автолестница и автоподъемник), — не более 10 м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического; в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором имеется специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот, — не более высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или автоподъемника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического.
<i>Требования по обеспечению противопожарной защиты</i>		
учитывать требования по наличию противопожарного водоснабжения проектируемой	(п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения,	Согласно требованиям СН 2.02.02- 2019

<p>территории с нормируемым расходом воды, устройством подъездов к его источникам</p>	<p>строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009).</p>	<p>«Противопожарное водоснабжения»</p>
<p>учитывать требования по нормированию расстояний от границ застройки в населенных пунктах до границ лесных массивов и до участков открытого залегания торфа</p>	<p>п.4.3.1.3 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</p>	<p>расстояние от границ застройки населенных пунктов до границ участков открытого залегания торфа не менее 50 м; лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м; лесного массива лиственных пород не менее 15 м.</p>

12. Территории перспективного освоения

В Генеральном плане в пределах проектируемой границы населенного пункта предусмотрены территории перспективного освоения:

ПО Ж-1 – многоквартирная застройка;

Территории перспективного освоения установлены в целях определения направлений перспективного развития населенного пункта и должны контролироваться местными исполнительными и распорядительными властями как территориальный резерв на период за расчетный срок. Освоение территорий перспективного развития на расчетный срок возможно только при соответствующем обосновании необходимости освоения, разработка градостроительного проекта детального планирования для данных территорий является обязательной.

13. Территории комплексной градостроительной реконструкции

Территория комплексной градостроительной реконструкции определена в Генеральном плане в качестве территорий, подлежащей коренному преобразованию с учетом требований повышения эффективности использования территорий населенного пункта.

Для данной территории необходимо разработать градостроительный проект детального планирования или архитектурно-планировочную концепцию с определением основных параметров преобразования и развития территорий (в том числе технико-экономических), комплексно, с учетом прилегающих территорий населенного пункта, инженерной и транспортной инфраструктуры, и др.

РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Основные технико-экономические показатели градостроительного проекта «Генеральный план аг.Слобода Пекалинского сельсовета Смоленвичского района».

Показатели	Единица изм.	Совр. сост. на 01.01.2023 г.	По генплану	
			1 этап (2030 г.)	2 этап (2040 г.)
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс.чел.	0,99	1,23	1,73
Плотность населения	чел/га	5	5	8
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории, в том числе по функциональным зонам:	га/%	183,52 / 100	229,27 / 100	229,27 / 100
Жилая, в том числе	га/%	88,14/ 48,03	122,95/ 53,63	159,89 / 69,74
многоквартирная	га/%	7,81 /4,26	9,49 /4,14	14,93 / 6,51
усадебная	га/%	80,33/ 43,77	113,46/ 49,49	144,96/ 63,23
Общественно-деловая	га/%	3,12/1,70	5,18/2,26	7,06/3,08
Производственная	га/%	1,82/0,99	1,82/0,79	1,82/0,79
Рекреационная	га/%	–	7,40/3,23	10,78/4,70
Ландшафтная специального назначения	га/%	8,19/4,46	3,98/1,74	3,98/1,74
Транспортной инфраструктуры	га/%	10,81/5,89	22,07/9,63	25,31/11,04
Инженерной инфраструктуры	га/%	1,04/0,57	3,39/1,48	3,39/1,48
Сельскохозяйственная	га/%	62,37/33,99	61,09/26,65	16,41/7,16
Прочие территории, в том числе:	га/%	7,4 / 4,03	0,76 / 0,33	–
водные поверхности	га/%	0,63/0,34	0,63/0,27	0,63/0,27
Общая территория в расчете на одного жителя	м ² /чел.	1853,74	1863,99	1325,26
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс.м ²	21,4	34,8	70,7
	тыс. домов/квартир	0,4	0,53	0,87
многоквартирного типа	тыс.м ² /тыс. квартир	13,9/0,23	21,2/0,34	32,0/0,51
усадебного типа	тыс.м ² /тыс. домов	7,4/0,15	13,6/0,19	38,7/0,36
Объемы нового жилищного строительства	тыс.м ² /тыс. домов	–	13,9/0,16	36,3/0,339

Показатели	Единица изм.	Совр. сост. на 01.01.2023 г.	По генплану	
			1 этап (2030 г.)	2 этап (2040 г.)
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс.м2/ тыс. домов	–	0,4/0,004	0,4/0,004
Средняя жилищная обеспеченность населения	м2общ.пл ./ чел.	21,6	28,3	40,8
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	мест	40	100	100
	мест/тыс. жит.	40	81	58
Учреждения общего среднего образования	мест	108	240	240
	мест/тыс. жит.	109	195	139
Фельдшерско-акушерский пункт	объект	1	1	1
	объект/ты с. жит.	1	1	1
Аптеки	объект	–	1	1
	объект/ты с. жит.	–	1	1
Торговые объекты	кв.м.торг. пл	221,7	647,7	1072,7
	кв.м/тыс. жит	224,4	526,6	620
Объекты общественного питания	мест	130	130	130
	мест /тыс. жит.	132	106	75
Объекты бытового обслуживания	объект	–	1	1
	объект/ты с. жит.	–	1	1
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети, в том числе:	км	5,0	5,1	5,1
главных улиц	км	3,9	3,9	3,9
основных жилых улиц	км	1,1	1,2	1,2
Плотность магистральных улиц	км/кв.км	2,13	1,7	1,7
Протяженность линий общественного транспорта	км	–	–	–
Плотность линий общественного транспорта	км/кв.км	–	–	–
Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	ед.	–	–	–

Показатели	Единица изм.	Совр. сост. на 01.01.2023 г.	По генплану	
			1 этап (2030 г.)	2 этап (2040 г.)
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн. кВт ч./ год	5,34	6,17	7,56
на коммунально-бытовые цели	млн. кВт ч./ год	1,90	2,38	3,39
Потребление электроэнергии (при максимальном использовании на нужды теплоснабжения и пищевого приготовления)	млн. кВт ч./ год	5,34	8,57	13,65
Потребление природного газа, в том числе:	млн. куб. м /год	0,55	1,28	2,40
на коммунально-бытовые цели	млн. куб. м /год	0,53	0,79	0,92
Потребление природного газа (при максимальном использовании электроэнергии на нужды теплоснабжения и пищевого приготовления)	млн. куб. м /год	0,55	0,58	0,59
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	0,44	0,58	0,96
Потребление тепла, в том числе:	МВт	2,98	4,28	6,95
на коммунально-бытовые цели	МВт	2,98	4,28	6,95
Водопотребление, в том числе:	тыс. куб. м/ сутки	0,13	0,20	0,36
на питьевые цели населения	тыс. куб. м/ сутки	0,11	0,19	0,34
Объем хозяйственно-бытовых сточных вод, в том числе:	тыс. куб. м/ сутки	0,05	0,15	0,34
от населения	тыс. куб. м/ сутки	0,05	0,15	0,34
Количество коммунальных отходов	тыс. т /год	0,45	0,55	0,78
Территория, требующая инженерной подготовки, га	га	–	–	–
7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь СЗЗ ²	га	56,95	11,75	9,57
Площадь ООПТ и их зон охраны	га	–	–	–

Показатели	Единица изм.	Совр. сост. на 01.01.2023 г.	По генплану	
			1 этап (2030 г.)	2 этап (2040 г.)
8.МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС				
Потенциально опасные объекты, в том числе:	ед.	—	—	—
взрыво-пожароопасные объекты	ед.	—	—	—
химически опасные объекты	ед.	—	—	—
радиационно-опасные объекты	ед.	—	—	—
Пожарные депо	ед.	—	—	—
Средства оповещения	ед.	1	—	—
Примечание: 1. Полный спектр услуг в сфере торговли население будет получать на объектах сельсовета и г. Минска. 2. Приведена общая площадь территории в границах СЗЗ и санитарных разрывов без учета площади объектов, для которых она установлена.				