

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН аг. БЕЛОВЕЖСКИЙ КАМЕНЕЦКОГО РАЙОНА

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ
50.21-00.ОП.ГР

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

Заказчик: Каменецкий районный исполнительный комитет

Н/С

Объект № 50.21

Инв. № 39371

Экз. №

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН АГ. БЕЛОВЕЖСКИЙ
КАМЕНЕЦКОГО РАЙОНА**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

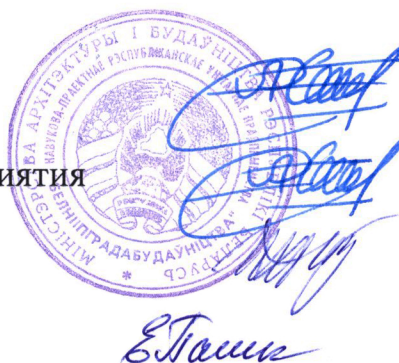
50.21-00. ОП.ГР

Директор предприятия

Заместитель директора предприятия

Начальник АПМ

Главный архитектор проекта



А.Н. Хижняк

Ю.Н. Винников

И.И. Танаевская

Е.Я. Пашкевич

октябрь, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
РАЗДЕЛ I. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	5
1. Цели и задачи градостроительного развития	5
2. Роль агрогородка в системе расселения.....	5
3. Социально-экономические приоритеты и параметры развития.....	6
4. Стратегия градостроительного развития	9
4.1. Планировочная организация, функциональное зонирование.....	9
4.2. Изменение в землепользовании	11
4.3. Развитие системы озелененных территорий, физкультуры и спорта..	12
4.4. Развитие транспортной инфраструктуры	14
4.5. Развитие инженерной инфраструктуры.....	15
4.6. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды	17
4.7. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций, инженерно-технические мероприятия гражданской обороны	21
РАЗДЕЛ II. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ	24
5. Планируемые мероприятия.....	24
5.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания.....	24
5.2. Развитие системы озелененных территорий, физической культуры и спорта.....	25
5.3. Развитие транспортной инфраструктуры	26
5.4. Развитие инженерной инфраструктуры.....	26
5.5. Охрана окружающей среды	27
5.6. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций, инженерно-технические мероприятия гражданской обороны	28
РАЗДЕЛ III. РЕГЛАМЕНТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ	29
6. Цели регламентов	29
7. Система регламентов	29
8. Типология функциональных зон.....	35
РАЗДЕЛ IV. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА	57
ПРИЛОЖЕНИЕ	60

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план аг. Беловежский Каменецкого района» (далее – Генеральный план) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» на основании решения Каменецкого районного исполнительного комитета от 10.06.2021 №1059, согласно договора № 50.21 от 11.10.2021 и в соответствии с заданием на проектирование Каменецкого районного исполнительного комитета.

Необходимость разработки Генерального плана обусловлена дальнейшим социально-экономическим развитием региона, преобразованием территорий аг. Беловежский, развитием комфортного, привлекательного, экономически конкурентоспособного, современного населенного пункта с высоким уровнем жизни и индивидуальной социальной культурой, современной средой проживания.

Целью и задачами является разработка градостроительной документации, определяющей направления комплексного развития аг. Беловежский с учетом перспективной численности населения, предложений по размещению производственных объектов, жилой застройки, объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, мероприятий по благоустройству и озеленению территории.

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

Генеральный план разработан в соответствии с Законом Республики Беларусь «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» от 05.07.2004 №300-3, а также в соответствии с техническими нормативными правовыми актами (далее – ТНПА) в области архитектуры и строительства, нормативными требованиями в области природоохранной деятельности и санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами, действующими на территории Республики Беларусь.

Генеральный план является градостроительным проектом общего планирования и определяет стратегию его комплексного градостроительного развития и прилегающих территорий.

При разработке Генерального плана учтены решения градостроительного проекта общего планирования «Схема комплексной территориальной организации Брестской области» (УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2014).

Проект генерального плана аг. Беловежский разработан на электронном растровом топографическом плане масштаба 1:5 000, изготовленном ООО «Геоэнергострой» в октябре 2021 года и привязанном к системе координат 1963 года (1 зона).

Граница населенного пункта, действующая на момент заключения договора о разработке Генерального плана, уточнена на основании данных

геопортала земельно-информационной системы Республики Беларусь (владелец – РУП «Проектный институт Белгипрозем» , <http://gismap.by/next/>) и публичной кадастровой карты Республики Беларусь (ГУП «Национальное кадастровое агентство», <http://map.nca.by/map.html>).

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

Границы функциональных зон, установленные при разработке генерального плана, могут на последующей стадии градостроительного проектирования (при разработке детальных планов) уточняться.

Генеральный план разработан на информационной базе и исходных данных на 1 января 2021 г.

Проектом установлены следующие этапы реализации:

первый этап (далее – 1 этап) – 2030 год;

второй этап (расчетный срок, далее – 2 этап) – 2035 год.

Утвержденный генеральный план является основой для разработки детальных планов на отдельные районы населенного пункта, проектов специального планирования (схем развития транспортной и инженерной инфраструктуры, комплексных схем и мероприятий по охране окружающей среды, схем и планов землеустройства) и других проектов, а также долгосрочного планирования инвестиционных процессов на проектируемой территории.

РАЗДЕЛ I. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1. Цели и задачи градостроительного развития

Цели и задачи градостроительного развития направлены на совершенствование и дальнейшее формирование территориального развития агрогородка, формирование перспективных площадок для строительства жилья, формирование социальной, производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры. Усиление экономической базы развития агрогородка и его инвестиционной привлекательности, формирование сбалансированного социально-экономического развития и рационального расселения. Формирование безопасной и экологически благоприятной среды жизнедеятельности населения.

Развитие аг. Беловежский как организационно-хозяйственного и социально-обслуживающего центра близлежащих сельских населённых мест будет способствовать оптимизации сельского расселения, формированию устойчивого конкурентоспособного агропромышленного производства, совершенствованию инфраструктуры сельских населённых пунктов, повышению культурного и жизненного уровня сельского населения, закреплению кадров на селе, а также создаст основу для улучшения демографической ситуации и повышения престижности проживания в сельской местности.

Целями и задачами градостроительного развития аг. Беловежский является определение:

- основных параметров социально-экономического развития агрогородка;
- направлений перспективного территориального развития агрогородка;
- параметров развития социальной, магистральной инженерно-технической и транспортной инфраструктуры;
- территориальной организации и оптимальной планировочной структуры, функционального зонирования территорий и основных параметров застройки;
- мероприятий по охране окружающей среды и по охране историко-культурных ценностей;
- первоочередных мероприятий.

2. Роль агрогородка в системе расселения

Агрогородок Беловежский – административный центр одноименного сельсовета, расположенного на территории Каменецкого района Брестской области Республики Беларусь. Согласно СКТО Каменецкого района, является подцентром Высоковского планировочного образования, размещаемого на основных магистралях планировочного каркаса района.

Беловежский сельсовет расположен в западной части Брестской области и на юго-западе республики в целом. В его состав входит 4 населенных пункта. Граничит с Ряснянским, Райтачицким, Войским и Верховичским сельсоветами Каменецкого района.

Аг. Беловежский расположен в 12-ти километрах к северо-востоку от г. Высокое, в 30 км от г. Каменец, в 45-ти километрах к северу от г. Бреста, и в 7 км от железнодорожной станции Высоко-Литовск на линии Брест-Центральный – Высоко-Литовск. В десяти километрах от агрогородка проходит государственная граница Республики Беларусь с Республикой Польша.

Внешние связи населенного пункта обеспечиваются автомобильным транспортом по автодороге Р-102 (Высокое – Каменец – Кобрин), которая соединяется с автодорогами Р-16 (Тюхиничи – Высокое – гр. РП (Песчатка), Р83 (Брест – Каменец – НП «Беловежская пуща»), Р-7 (Каменец – Жабинка – Федьковичи), Р-98 (гр РП (Песчатка) – Каменец – Шерешево – Свислочь).

Агрогородок Беловежский относится к группе крупных сельских населенных пунктов с численностью населения до 3000 человек.

3. Социально-экономические приоритеты и параметры развития

Агрогородок Беловежский – сельский населенный пункт, центр Беловежского сельсовета Каменецкого района. В соответствии со Схемой комплексной территориальной организации Каменецкого района (УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА») аг. Беловежский относится к населенным пунктам 1Б типа и является подцентром внутрирайонного уровня Высоковского планировочного образования.

В настоящий момент в населенном пункте сформировался комплекс обслуживания 1 типа. Объекты комплекса обслуживания агрогородка предоставляют полный комплекс услуг повседневного, периодического и частично эпизодического спроса для населения всего Беловежского сельсовета, численностью населения 2,3 тыс. человек.

Стратегическим направлением дальнейшего развития агрогородка должно стать создание условий для обеспечения жилищных и социальных потребностей населения, формирование благоприятных условий проживания за счет совершенствования инфраструктуры по обслуживанию населения, совершенствование производственно-хозяйственного комплекса, улучшение планировочно-пространственных связей с населенными пунктами в зоне его влияния, а также функциональной организации территорий.

Параметры развития аг. Беловежский установлены в результате анализа динамики численности населения, демографических процессов, происходивших в течение последних десятилетий. На этом основании определен рост численности населения агрогородка в течение всего проектного периода.

Расчетная численность населения аг. Беловежский:

По состоянию на 01 января 2021г. – 2,26 тыс. чел.;

1 этап (2030) – 2,63 тыс. чел.;

2 этап (2035) – 2,88 тыс. чел.

Жилищный фонд аг. Беловежский:

существующий – 830 квартир (домов) общей площадью 57,28 тыс. кв. м;

I этап – 983 квартир (домов) общей площадью 68,56 тыс. кв. м;

II этап – 1079 квартир (домов) общей площадью 75,76 тыс. кв. м.

Новое строительство:

1 этап – всего 11,28 тыс. кв. м, в т. ч. усадебного типа – 8,4 тыс. кв. м (74%), многоквартирного типа – 2,88 тыс. кв. м (26%);

2 этап – всего 7,2 тыс. кв. м, в т. ч. усадебного типа – 5,76 тыс. кв. м (80%), многоквартирного типа – 1,44 тыс. кв. м (20%).

Обеспеченность:

существующая – 25,4 кв. м / чел.;

1 этап – 26,1 кв. м / чел.;

2 этап – 26,3 кв. м / чел.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства определена исходя из прогнозируемой потребности в квартирах (домах), принятых удельных показателей площади на одну квартиру и величины земельного участка усадебного дома:

площадь земельного участка усадебного дома – 0,15-0,2 га;

средний размер усадебного дома – 80 кв. м;

средний размер квартиры в многоквартирном доме – 60 кв. м.

Территории под новое жилищное строительство – всего 30,5 га, из них по этапам:

1 этап - всего – 17,8 га:

- под усадебную застройку – 16,8 га;
- под многоквартирную застройку – 1,0 га.

2 этап - всего – 12,7 га:

- под усадебную застройку – 12,2 га;
- под многоквартирную застройку – 0,5 га.

Производственный потенциал

Экономическая база аг. Беловежский представлена сельскохозяйственным предприятием, учреждениями и организациями обслуживания населения, административного управления. По своему функциональному типу аг. Беловежский можно отнести к агропромышленным с развитыми обслуживающими функциями.

Вблизи аг. Беловежский расположен один из крупнейших агропромышленных комплексов Беларуси - ОАО "Беловежский". В его структуре шесть подразделений: свиноводческий комплекс, комбикормовый завод, мясокомбинат и четыре животноводческих отделения – "Минковичи",

"Каролин", "Новоселки" и "Рясна", которые включают в себя 11 молочно-товарных ферм. Это предприятие многопрофильное, с замкнутым циклом производства. Всего на предприятии занято около 2 тыс. человек.

Перспективы развития сферы производства связаны с дальнейшим развитием ОАО "Беловежский", а также с созданием предприятий малого бизнеса, основными видами деятельности которых могут быть переработка местного сырья и сельскохозяйственной продукции, оказание услуг населению. С учетом направлений развития экономики агрогородка характер использования его трудовых ресурсов будет определяться направлениями развития предприятий обрабатывающей промышленности и сельского хозяйства на территории Беловежского сельсовета, г.Высокое, г. Каменец и Каменецкого района, объектов обслуживания, а также такими параметрами, как увеличении доли занятых в сфере услуг, усилением роли частного бизнеса в формировании структуры занятости населения.

Развитие системы общественного обслуживания

Основная задача сферы общественного обслуживания – формирование комфортной среды жизнедеятельности, обеспечивающей полноценные условия для воспроизводства здорового, творчески активного поколения и повышения уровня его образовательно-культурного и духовного развития, для чего необходимо:

- реализовать программы строительства объектов и сооружений во всех сферах общественного обслуживания;
- создавать объекты, удовлетворяющие современным требованиям по обслуживанию населения (торговые объекты, объекты общественного питания, бытового обслуживания и другие);
- усиление межселенных функций комплекса обслуживания агрогородка, развития базы передвижных мобильных форм обслуживания населения малых удаленных населенных пунктов Беловежского сельсовета.

Первоочередное значение для аг. Беловежский имеет строительство или увеличение вместимости (мощности) объектов повседневного и периодического спроса: детского сада, амбулатории, физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном, библиотеки и торговых объектов.

При размещении таких объектов при дальнейшем проектировании (детальные планы) необходимо руководствоваться нормативами не только вместимости (мощности) но и пространственной доступности.

При строительстве новых объектов социальной инфраструктуры, а также при проведении ремонта или реконструкции следует уделять внимание созданию безбарьерной среды для удобства пользования ими населением всех категорий, в том числе пожилыми гражданами, людьми с инвалидностью, с детскими колясками.

4. Стратегия градостроительного развития

Стратегия градостроительного развития агрогородка Беловежский основана на укреплении его роли как центра местной системы расселения.

В Генеральном плане задействованы необходимые резервы развития территорий, обозначены дальнейшие направления развития и определены оптимальные соотношения функциональных зон и сопутствующей инфраструктуры.

Генеральным планом предусматривается:

- усиление роли агрогородка как центра сельсовета;
- развитие планировочной структуры населенного пункта и прилегающих территорий, обеспечивающих необходимый комфорт жизнедеятельности;
- улучшение транспортных связей с ближайшими населенными пунктами;
- улучшение трудовых, жилищно-бытовых условий и социального обслуживания населения агрогородка и прилегающих населенных пунктов;
- стимулирование развития межселенных функций обслуживания, как основы обеспечения социально гарантированных стандартов;
- развитие индустрии туризма и отдыха;
- эффективное использование имеющегося экономического и туристического потенциала;
- эффективное и рациональное использование территориальных и природных ресурсов.

В связи с изменением конфигурации черты аг. Беловежский, предлагается упорядочение границ сельсоветов с учетом проектируемой границы населенного пункта.

4.1. Планировочная организация, функциональное зонирование

Развитие аг. Беловежский предлагается осуществлять с изменением черты населенного пункта с учетом планировочных ограничений и планировочных решений. Проектные предложения по планировочной организации населенного пункта нацелены на более эффективное использование территорий для организации жизнедеятельности населения.

Площадь аг. Беловежский увеличивается с 156,9 до 205,7 гектаров.

Для развития планировочной структуры аг. Беловежский предусмотрено:

- формирование единого иерархически структурированного планировочного каркаса, дополнение сложившейся структуры агрогородка;
- закрепление и пространственное развитие основных планировочных осей: ул. Ленина, ул. Пограничная, переходящая в ул. Юрия Мороза, ул. Школьная; дополнение их улицами Проектируемая №1 и ул. Богдановича на связях с прилегающими населенными пунктами;

основные планировочные элементы жилой застройки – жилая многоквартирная и жилая усадебная застройка;

формирование системы озелененных территорий общего пользования;
развитие пешеходной и вело-инфраструктуры.

Функциональное зонирование аг. Беловежский строится на основе его технико-экономических прогнозов развития, с учетом современных требований к формированию и функционированию населенного пункта, создания безопасной и сбалансированной среды жизнедеятельности населения.

Предусматривается выделение следующих территориальных (функциональных) зон, определяющих вид использования территорий:

жилая, общественно-деловая, производственная; рекреационная; ландшафтная специального назначения; транспортной инфраструктуры; инженерной инфраструктуры; сельскохозяйственная.

Развитие жилых территорий

Размещение жилой застройки проектом предусматривается в центральной, северной и северо-западной частях агрогородка.

На первом этапе жилую многоквартирную застройку предусматривается разместить на свободной территории вдоль ул. Школьной, севернее сложившегося квартала жилой многоквартирной застройки.

На втором этапе жилую многоквартирную застройку предусматривается разместить на свободной территории рядом с жилой многоквартирной застройкой, планируемой на первом этапе.

На первом этапе жилую усадебную застройку предусматривается разместить на территориях:

в северо-восточной части населенного пункта на сельскохозяйственных землях ОАО «Беловежский», между дорогой Н-420 и границей д. Миневичи;

в северной части агрогородка, на неосвоенных участках около существующей жилой усадебной застройки в районе ул. Богдановича;

на сельскохозяйственных землях в северо-западной части, вдоль ул. Юрия Мороза;

На втором этапе усадебную застройку предусматривается разместить в северо-западной части на землях сельскохозяйственного назначения в районе пересечения ул. Пограничной и ул. Проектируемой №1 с ул. Школьная.

Выделить территории перспективного развития:

жилой многоквартирной застройки в северо-западной части населенного пункта, на сельскохозяйственных землях в районе пересечения ул. Юрия Мороза и ул. Школьная.

Развитие общественных территорий

В части развития системы общественных центров генеральным планом предусмотрено:

сохранение роли сложившегося центра населенного пункта;

развитие системы общественного обслуживания вдоль ул. Пограничная, переходящей в ул. Юрия Мороза, и по ул. Парковой;
размещение общественных специализированных объектов по ул. Набережная и ул. Ленина.

Развитие производственных территорий

Для развития производственных территорий проектом предусмотрено выделение территории перспективного развития в западной части населенного пункта в санитарно-защитной зоне от существующей фермы «Чепели», принадлежащей ОАО «Беловежский», с условием, что размещение предприятий не будет негативно влиять на существующую и проектируемую застройку.

Развитие территорий инженерной, транспортной инфраструктуры

Для обеспечения устойчивого развития населенного пункта предусмотрены мероприятия по строительству и реконструкции коммуникаций и объектов транспортного и инженерного назначения как для освоенных территорий, так и для районов нового жилищного строительства.

Участки перспективного использования, зарезервированные для развития всех видов функциональных зон в границах населенного пункта, при соответствующем обосновании и необходимости могут осваиваться в пределах расчетного срока.

4.2. Изменение в землепользовании

В целях градостроительного развития аг.Беловежский проектными решениями генерального плана предусматривается увеличение его площади за счет включения в городскую черту земельных участков Каменецкого района, в том числе земель сельскохозяйственного назначения. Всего с учётом существующих и новых земель сельскохозяйственного назначения для обустройства новой инфраструктуры потребуется около 61 га (ОАО «Беловежский»).

Решения об изъятии и предоставлении земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, для целей, не связанных с назначением этих земель, а также о переводе таких земель в иные категории принимаются в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь, в том числе в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь о земле от 23.07.2008 г. № 425-З (в редакции Закона Республики Беларусь от 18.07.2022 г. №195-З), Указа Президента Республики Беларусь Об изъятии и предоставлении земельных участков от 27.12.2007 № 667.

В связи с градостроительным освоением сельскохозяйственных земель возможны потери сельскохозяйственного производства и убытки землепользователей, часть земель которых планируют изъять для

различных функций. Убытки и потери сельскохозяйственного производства, вызываемые изъятиями сельскохозяйственных земель, возмещаются в соответствии с законодательством при отводе каждого изымаемого участка.

Расчеты ориентировочных потерь сельскохозяйственного производства выполняются на основе нормативов возмещения потерь сельскохозяйственного производства, которые зависят от типов почв, их определённых агрохимических и агрофизических характеристик. При расчетах вводятся необходимые коэффициенты: на агрохимическое состояние почв, на местоположение, мелиоративное устройство и другие.

4.3. Развитие системы озелененных территорий, физкультуры и спорта

Озелененные территории. Озелененные территории аг.Беловежский в зависимости от типа их преимущественного использования и функционального назначения представлены

- озелененные территории общего пользования;
- озелененные территории ограниченного пользования;
- озелененные территории специального назначения;
- насаждения улиц и дорог.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах проекта составит около 85,41га, в том числе общего пользования – 33,96га. Площадь озелененных территорий общего пользования сформирована с учетом потребности жителей аг.Беловежский.

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

По состоянию на 01.01.2022 в аг.Беловежский общая площадь озелененных территорий общего пользования составляет 7,42га. При существующей численности населения аг.Беловежский фактическая обеспеченность озелененными территориями общего пользования составляет 30,68м²/человека. Таким образом, в настоящее время дефицит благоустроенных озелененных территорий общего пользования для аг.Беловежский отсутствует.

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

Развитие озелененных территорий общего пользования в границах населенного пункта предусматривается в результате увеличения уровня благоустройства и реконструкции существующих объектов системы озелененных территорий общего пользования, а также развития системы озелененных территорий общего пользования в результате формирования и

благоустройства новых объектов в городской черте (парки, скверы). Генеральным планом также планируется увеличение площади существующего парка по ул. Парковая за счет прилегающих к нему неиспользуемых земель.

Общая площадь озелененных территорий общего пользования к расчетному периоду составит 33,96га. При реализации проекта Генерального плана обеспеченность озелененными территориями общего пользования с учетом рекреационных нагрузок для аг. Беловежский составит 92,48м²/чел.

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

С учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 41,85га.

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

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

В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов, допускается изменение функциональной зоны Л-1 на Р-1. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для функциональной зоны Р-1.

Общая площадь озелененных территорий специального назначения к концу 2 этапа должна составлять 0,17га.

В систему озелененных территорий входят *насаждения улиц и дорог*, выполняющие эстетическую, архитектурно-декоративную, шумозащитную, пылезащитную, санитарно-гигиеническую функции.

Общая площадь насаждений улиц и дорог к концу 2 этапа составит 9,50га.

В результате развития системы озелененных территорий, предлагаемой Генеральным планом, озелененность населенного пункта составит 45,80%.

Физическая культура и спорт. По состоянию на 01.01.2022 физкультурно-спортивные объекты общего пользования в аг. Беловежский отсутствуют. На прилегающей к агрогородку территории расположен стадион площадью 1,0га, на котором установлены футбольные ворота. Состояние стадиона неудовлетворительное.

Физкультурно-спортивные объекты ограниченного пользования сосредоточены на базе ГУО «Беловежская средняя школа».

Существующая система физкультурно-оздоровительных объектов не удовлетворяет потребности существующей численности населения в спортивных сооружениях общего пользования.

Для развития комплекса физкультурно-оздоровительных объектов и сооружений настоящим генеральным планом предусматривается модернизация существующей материально-технической базы спортивно-оздоровительной инфраструктуры ограниченного пользования и строительство новых физкультурно-спортивных объектов и сооружений.

Зеленая зона. Загородная рекреация. Организация загородного отдыха и туризма населения аг.Беловежский предусматривается с использованием рекреационных территорий пригородной зоны: зоны отдыха у воды, пляжи, рекреационно-оздоровительные леса, зон отдыха местного значения «Свитичи» и «Великое поле».

4.4. Развитие транспортной инфраструктуры

Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

Автомобильный транспорт

обеспечить реконструкцию участка автомобильной дороги Н-381 в продолжение ул. Ленина;

обеспечить реконструкцию автомобильной дороги Н-420 в районе д. Миневичи;

обеспечить строительство участка автомобильной дороги в продолжение ул. Проектируемая №1 на втором этапе.

Магистрально-уличная сеть

обеспечить строительство участка магистральной улицы Богдановича на связи д. Миневичи с западным районом первоочередного освоения усадебной застройкой;

обеспечить строительство участка магистральной улицы Ленина с выходом на автомобильную дорогу Н-381 для создания соосного пересечения на 1 этапе;

сформировать возможность соосного пересечения на связи север-юг ул. Юрия Мороза.

Велосипедная инфраструктура

обеспечить поэтапное формирование развитой инфраструктуры для организации велосипедного движения с целью повышения доли использования велосипеда к расчетному сроку свыше 40 %;

сформировать структуру сети велосипедного движения на территории агрогородка, являющуюся элементом единой сети, с выходами на основные транспортные связи и в рекреационные зоны прилегающих территорий;

обеспечить обустройство сети велодвижения объектами инфраструктуры для создания комфортных условий поездок с трудовыми и культурно-бытовыми целями;

обеспечить устройство элементов велосипедной инфраструктуры в качестве велополос и велодорожек в пределах «красных линий» на всех новых и подлежащих реконструкции существующих улицах, а также внутри планировочных районов вдоль пешеходных путей с выходом в зеленые, общественно-бытовые и торгово-бытовые зоны.

Общественный пассажирский транспорт

обеспечить развитие линий движения пригородного общественного пассажирского транспорта на расчетный срок до 2,8 км;

дополнительно организовать обустройство остановочных пунктов пригородного маршрутного пассажирского транспорта.

Транспортно-обслуживающие устройства

обеспечить количество мест на автостоянках и автопарковках для легковых автомобилей до 461 машино-мест (для проживающих в многоэтажной застройке).

4.5. Развитие инженерной инфраструктуры

Генеральным планом предусматривается повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения агрогородка путем ее последовательной реконструкции и развития за счет проведения мероприятий, подлежащих конкретизации на последующих стадиях проектирования.

Электроснабжение

Сохранение и развитие действующей системы электроснабжения агрогородка в составе Брестской энергосистемы.

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

Газоснабжение

Сохранение действующей схемы подачи природного газа в агрогородок от газораспределительной станции ГРС «Высокое».

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых газопроводов.

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

Теплоснабжение

Реконструкция и развитие централизованной системы теплоснабжения агрогородка от новой котельной. Как вариант, организация децентрализованного теплоснабжения (локальные котельные, поквартирное отопление) новой многоквартирной застройки с использованием электрической энергии, природного газа.

Организация отопления и горячего водоснабжения усадебной застройки от индивидуальных теплогенераторов с использованием природного газа, электрической энергии, местных видов топлива.

Обеспечение теплом объектов социального обслуживания от локальных котельных с использованием природного газа, электрической энергии.

Связь

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 низкого давления на базе подземного водозабора.

Реконструкция (перекладка) сетей водоснабжения с превышением нормативного срока эксплуатации и строительство новых, обеспечивающих гарантированную подачу воды потребителям.

Канализация

Развитие централизованной системы канализации с очисткой сточных вод на существующих очистных сооружениях (далее – ОС) естественной биологической очистки. Реконструкция ОС с рекультивацией (оптимизацией) неиспользуемой части земель.

Строительство новых канализационных насосных станций и реконструкция действующей.

Реконструкция (перекладка) сетей канализации с превышением нормативного срока эксплуатации и строительство новых.

Санитарная очистка территории

Развитие действующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории агрогородка с сохранением существующей схемы захоронения коммунальных отходов (далее – КО) до момента

строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению с КО.

Совершенствование раздельного сбора КО с отгрузкой вторсырья на переработку.

Дождевая канализация

Дальнейшее развитие системы водоотвода для территории агрогородка.

Защита территории от подтоплений

Реконструкция и водное благоустройство существующих прудов.

4.6. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды

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

Мероприятия по усилению санирующей функции природного комплекса и охране растительности:

формирование природно-экологического каркаса агрогородка на основе естественных природных экосистем, существующих и новых озелененных территорий с обеспечением уровня озелененности в границах агрогородка не менее 40%;

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

обеспечение пространственной связи озелененных территорий ограниченного пользования жилой застройки, детских дошкольных учреждений и школ, общественных объектов с озелененными территориями общего пользования города;

формирование озелененных территорий специального назначения санитарно-защитных зон и санитарных разрывов производственных объектов города, с выполнением природоохранных мероприятий и максимально возможным сохранением существующей растительности;

Мероприятия по снижению загрязнения атмосферного воздуха и выполнению санитарно-гигиенических требований:

проведение комплекса мероприятий по соблюдению режима СЗЗ с осуществлением разработки проектов СЗЗ с оценкой рисков населению для следующих объектов: баня, ОАО «Беловежский» (ферма, д.Чепели);

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

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

модернизация производственных объектов и отдельных производственных процессов;

при размещении новых производственных и коммунально-складских объектов обеспечить выполнение требований санитарных норм и правил к режиму СЗЗ;

внедрение энерго-, ресурсосберегающих технологий в промышленности на основе рациональной организации производства и использования котельного топлива с низким содержанием серы, а также использования нетрадиционных видов энергии (ветра, солнца и т.д.);

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

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

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

снижение количества выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух от мобильных источников за счет развития велосипедной инфраструктуры и увеличения доли использования велосипедов для внутригородских поездок;

формирование защитных насаждений улиц и дорог, отведение внутренних территорий микрорайонов для основных массивов жилой застройки, детских дошкольных и школьных учреждений, сосредоточение учреждений культурно-бытового обслуживания вдоль магистральных улиц позволит снизить уровень вредного воздействия от передвижных источников на жилые территории;

реконструкция и благоустройство существующей улично-дорожной сети.

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

благоустройство и инженерное обустройство территории в границах водоохранных зон и прибрежных полос с целью уменьшения поступления загрязняющих веществ в водные объекты и увеличения санирующей функции территории;

увеличение объемов расхода воды в системах оборотного и повторно-последовательного водоснабжения в промышленности;

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

соблюдение режимов охраны и использования зон санитарной охраны водозаборов на территории аг.Беловежский;

соблюдение режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохранных зонах и прибрежных полосах согласно утвержденному проекту.

Мероприятия по охране и рациональному использованию земельных ресурсов и растительности:

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

снижение уровня воздействия на почвы от стационарных и передвижных источников путем внедрения новых технологий очистки выбросов, технической оснащенности промышленных производств, видов используемого топлива на транспорте;

проведение обследования почв в зонах повышенного риска (на территориях детских и образовательных учреждений, спортивных площадок, жилой застройки, зон рекреации, зон санитарной охраны водозаборов, прибрежных зон, санитарно-защитных зон);

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

сохранение существующих и формирование новых рекреационных территорий, выполняющих saniрующие и природоохранные функции, в соответствии с предложениями, изложенными в разделе 4;

при освоении новых территорий под застройку предусмотреть максимально возможный уровень озелененности в соответствии с регламентами настоящего Генерального плана;

формирование системы защитного озеленения вдоль основных улиц, повышение уровня общей озелененности аг.Беловежский.

Мероприятия по использованию и утилизации производственных и коммунальных отходов:

внедрение безотходных и малоотходных технологий в производстве;

максимальное вовлечения отходов в гражданский оборот в качестве вторичного сырья 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;

обеспечение максимального охвата населения раздельным сбором КО путем установки контейнеров для раздельного сбора вторичных материальных ресурсов, а также площадок для сбора крупногабаритных отходов;

оборудование площадок для временного хранения строительных отходов и установка оборудования для переработки основных видов строительных отходов на территории предприятий, осуществляющих строительную деятельность;

организация системы сбора, использования и (или) обезвреживания от населения сложнобытовой техники и иных товаров, утративших свои

потребительские свойства, в том числе отходов, содержащих в своем составе опасные вещества (ртутные термометры, батарейки, ртутьсодержащие лампы и др.);

установка контейнеров с оборудованием специальных контейнерных площадок в районах усадебной застройки, новой многоквартирной застройки на внутриквартальных и других городских территориях аг.Беловежский.

Мероприятия по обеспечению радиационной безопасности населения от источников ионизирующего излучения:

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

Мероприятия по обеспечению безопасности населения от электромагнитного излучения:

проведение натурных замеров при вводе в эксплуатацию объектов;
выявление источников ЭМИ, проведение мероприятий по соблюдению ПДУ;

Мероприятия по обеспечению безопасности населения от физических факторов воздействия:

натурные замеры уровня шума вдоль основных улиц, примыкающих к жилой застройке (ул.Пограничная, ул.Юрия Морозова, ул.Ленина, ул.Солнечная, ул.Школьная и др., проведение шумозащитных мероприятий для обеспечения ПДУ звука, вибрации и др. на территории жилой застройки;

организация многоярусного защитного озеленения на территориях, прилегающих к значимым источникам шума;

использование шумозащитных экранов в виде естественных или искусственных элементов рельефа местности; откосов выемок, насыпей, стенок, галерей, а также их сочетание;

выполнение акустических расчетов для отдельных зданий и сооружений на дальнейших стадиях проектирования;

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.

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

На проектируемой территории прогнозируется возникновение:
 опасных метеорологических явлений;
 пожаров и взрывов в зданиях и сооружениях;
 аварий (прекращение функционирования) систем жизнеобеспечения;
 транспортных аварий при перевозке опасных грузов автомобильным транспортом;
 обрушений зданий и сооружений.

При возникновении вооруженных конфликтов возможно поражение важнейших объектов экономики, элементов систем жизнеобеспечения, транспортных коммуникаций, связи и информатизации, которые могут привести к массовой гибели людей, потере ими здоровья и средств к существованию, нарушению среды обитания.

По своему территориальному распространению, объему экономического ущерба и количеству пострадавших людей возможные ЧС на территории города относятся к локальным, местным, территориальным.

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

По повышению устойчивости функционирования проектируемой территории предлагается:

планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом климатических и географических особенностей, рельефа местности и преобладающего направления ветров, а также вероятности воздействия опасных факторов ЧС на население, территорию и окружающую природную среду;

осуществлять строительство зданий с учетом дислокации аварийно-спасательных подразделений 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 города от ЧС предлагается реализация следующих мероприятий.

По развитию и модернизации системы оповещения

Для оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС произвести:
 установку электросирены или (и) комплекса речевого оповещения на здании Беловежской амбулатории общей практики (ул. Парковая, 2);

установку на объектах с массовым пребыванием людей специальной аппаратуры для передачи сигналов оповещения и речевой информации;

развитие системы оповещения на стадиях разработки проектно-сметной строительной документации;

проектируемые средства оповещения подключить в автоматизированную систему централизованного оповещения Каменецкого района по согласованию с органами государственного надзора за деятельностью по защите населения и территории от ЧС Брестской области;

установку одного эфирного радиоприемника в общественных зданиях и общежитиях - в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации.

Мероприятия по противопожарной защите территории.

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов населенного пункта:

провести проектирование и строительства пожарного депо на пересечении улиц Ленина и Пограничная;

учитывать требования по нормированию расстояний:

от границ населённого пункта, до границ:

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;

учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями;

осуществлять строительство зданий с учетом дислокации аварийно-спасательных подразделений и их оснащения специальной пожарной аварийно-спасательной техникой (пожарными автолестницами, коленчатыми автоподъёмниками);

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

предусмотреть охват кольцевыми сетями водопровода всей застройки согласно СН-2.02.02-2019;

предусмотреть строительство пожарных водоемов и резервуаров согласно 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);

обеспечить существующую проектируемую систему противопожарного водоснабжения по II категории надежности подачи воды и II категории надежности электроснабжения.

предусмотреть производительность водозаборов по пополнению неприкосновенного запаса воды в течение 72 часов на внутреннее и наружное пожаротушение, хранение которого предусмотрено в резервуарах на площадке сооружений II подъема.

Мероприятия гражданской обороны.

Для защиты населения при ведении военных действий или вследствие

этих действий предлагается предусмотреть:

- мероприятия по устойчивому функционированию системы оповещения городского посёлка;

- мероприятия по приспособлению для санитарной обработки людей, специальной обработки одежды и подвижного состава автотранспорта при строительстве бань, прачечных, предприятий химической чистки, постов мойки автомашин для объектов коммунальной собственности;

- с целью укрытию населения на следующей стадии проектирования предусмотреть:

- возможность приспособления инженерных сооружений под защитные укрытия;

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

РАЗДЕЛ II. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

5. Планируемые мероприятия

5.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания

В соответствии с первым этапом реализации проекта до 2030 года предусмотрена программа первоочередных мероприятий.

Жилищное строительство аг. Беловежский:

Всего: 153 квартир (домов) общей площадью 11,28 тыс. кв. м, в том числе:

усадебное жилищное строительство – 8,4 тыс. кв. м на 105 квартир (домов);

многоквартирное жилищное строительство – 2,88 тыс. кв. м на 48 квартир.

Структура новой застройки: 74% – усадебная, 26% – многоквартирная.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства в аг. Беловежский: всего – 17,8 га, в том числе под усадебную застройку – 16,8 га, под многоквартирную – 1,0 га.

Система общественного обслуживания:

повышать качество обслуживания – приоритетное направление развития сферы обслуживания;

поддерживать существующие объекты в удовлетворительном техническом состоянии;

строительство детского сада на 50 мест;

увеличение мощности амбулатории до 60 посещений в смену;

расширение сети торговли на 1,2 тыс. кв. м торговой площади, включая магазины шаговой доступности;

строительство физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном;

увеличение мощности библиотеки до 10,7 тыс. ед. хранения.

При строительстве новых объектов социальной инфраструктуры, а также при проведении ремонта или реконструкции следует уделять внимание созданию безбарьерной среды для удобства пользования ими населением всех категорий, в том числе пожилыми гражданами, людьми с инвалидностью, 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.

5.2. Развитие системы озелененных территорий, физической культуры и спорта

Озелененные территории. Настоящим Генеральным планом предусматриваются следующие мероприятия по развитию системы озелененных территорий:

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

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня на 1 этапе: сквера по ул.Лесная, сквера по ул.Комсомольская, сквера по ул.Брестская, сквера по ул.Машерова, сквера по ул.Набережная, сквера по ул.Ленина, сквера по ул.Кольцевая;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня на 2 этапе: парка у реконструируемого пруда;

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

Физическая культура и спорт. Для развития комплекса физкультурно-оздоровительных объектов и сооружений настоящим генеральным планом предусматривается:

строительство физкультурно-оздоровительного комплекса по ул.Молодежная для размещения физкультурно-спортивных объектов, необходимых для удовлетворения потребностей проектной численности населения города на 1 этапе;

оборудование троп здоровья, лыжероллерных трасс и велодорожек в проектируемом парке у реконструируемого пруда;

оборудование в пределах жилых территорий комплексных спортивных площадок с радиусом доступности от 500м до 800м;

модернизация существующей материально-технической базы спортивно-оздоровительной инфраструктуры ограниченного пользования;

размещение различных открытых спортивных сооружений в составе кварталов новой жилой застройки.

Туризм. В целях развития туризма настоящим Генеральным планом предлагается:

развитие оздоровительного туризма на базе проектируемого физкультурно-оздоровительного комплекса по ул.Молодежная;

организация туристических маршрутов экологической тематики (экологических троп) на базе проектируемого парка у реконструируемого пруда;

развитие сети агроусадб и объектов туристического сервиса в целях развития туристического потенциала аг.Беловежский, в том числе и на базе предлагаемой к созданию мини-гостиницы по ул.Парковая;

развитие промышленного туризма на базе ОАО «Беловежский».

5.3. Развитие транспортной инфраструктуры

Автомобильный транспорт

реконструкция участка автомобильной дороги Н-381 в продолжение ул. Ленина;

реконструкция автомобильной дороги Н-420 в районе д. Миневици.

Магистрально-уличная сеть

Строительство магистральных улиц – 0,65 км:

ул. Богдановича – 0,3 км;

ул. Юрия Мороза – 0,15 км;

ул. Ленина – 0,2 км.

Строительство основных жилых улиц – 0,7 км:

ул. Первомайская – 0,15 км;

ул. Школьная – 0,05 км;

ул. Богдановича – 0,3 км;

ул. Проектируемая №1 – 0,2 км.

Велосипедная инфраструктура

создание инфраструктуры для велосипедного движения с оздоровительными и культурно-бытовыми целями с выходом к озеру Беловежскому, по основным выходам из агрогородка.

Общественный пассажирский транспорт

развитие маршрутной сети автобуса протяженностью до 2,8 км в границах агрогородка;

дополнительное обустройство остановочных пунктов пригородного маршрутного пассажирского транспорта.

Транспортно-обслуживающие устройства

строительство мест на автопарковках для легковых автомобилей на 48 машино-мест.

5.4. Развитие инженерной инфраструктуры

Основные мероприятия по развитию инженерного обеспечения, подлежащие конкретизации на последующих стадиях проектирования:

Электроснабжение

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

Газоснабжение

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых газопроводов.

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

Теплоснабжение

Организация централизованного теплоснабжения новой многоквартирной застройки от котельной. Как вариант, организация децентрализованного теплоснабжения (локальные котельные, поквартирное отопление) с использованием электрической энергии, природного газа.

Организация отопления и горячего водоснабжения усадебной застройки от индивидуальных теплогенераторов с использованием природного газа, электрической энергии, местных видов топлива.

Обеспечение теплом объектов социального обслуживания от локальных котельных с использованием природного газа, электрической энергии.

Связь

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

Водоснабжение

Реконструкция сооружений второго подъема.

Реконструкция (перекладка) сетей водоснабжения с превышением нормативного срока эксплуатации и строительство новых, обеспечивающих гарантированную подачу воды потребителям.

Канализация

Реконструкция (перекладка) сетей канализации с превышением нормативного срока эксплуатации и строительство новых.

Строительство новых канализационных насосных станций с напорными трубопроводами.

Санитарная очистка территории

Совершенствование системы раздельного сбора коммунальных отходов с отгрузкой вторсырья на переработку.

Дождевая канализация

Строительство коллекторов дождевой сети.

Строительство локальных очистных сооружений закрытого типа.

Создание системы закрытого дренажа.

Защита территории от подтоплений

Реконструкция и водное благоустройство существующих прудов.

5.5. Охрана окружающей среды

Первоочередные мероприятия в области охраны окружающей среды включают в себя:

проведение комплекса мероприятий по соблюдению режима СЗЗ с осуществлением разработки проектов СЗЗ с оценкой рисков населению для следующих объектов: баня, ОАО «Беловежский» (ферма, д.Чепели).

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

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

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновении ЧС:

установку электросирены или (и) комплекса речевого оповещения на здании Беловежской амбулатории общей практики (ул. Парковая, 2);

обеспечить развитие системы оповещения на стадиях разработки детального планирования и проектно-сметной строительной документации;

провести проектирование и строительство пожарного депо на пересечении улиц Ленина и Пограничная;

предусмотреть мероприятия по обеспечению деятельности подразделений по чрезвычайным ситуациям на стадиях разработки детального планирования и проектной документации;

предусмотреть мероприятия по развитию противопожарного водоснабжения;

учитывать требования по нормированию расстояний, противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями;

учитывать требования по нормированию условий прокладки инженерных и технологических сетей;

учитывать мероприятия гражданской обороны.

Проектом предлагается:

принять технико-экономические показатели «Мероприятия по предупреждению ЧС» при реализации генплана (таблица 5.6.1).

Таблица 5.6.1 Техничко-экономические показатели «Мероприятия по предупреждению ЧС»

	сущ. 01.01.2021	1 этап 2030 г.	11 этап 2035 г
Средства оповещения, ед	1	2	2
Пождепо, ед	0	1	1

РАЗДЕЛ III. РЕГЛАМЕНТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

6. Цели регламентов

Регламенты являются нормативной базой развития территорий населенного пункта. Установленные в Генеральном плане основные положения, функциональное зонирование и система регламентов определяют направления градостроительного развития населенного пункта на всех территориях в границах перспективной черты населенного пункта, создают долгосрочную основу организации среды обитания и способствуют планированию инвестиционных процессов.

Регламенты установлены для четырех основных видов функциональных зон поселка – жилых, общественно-деловых, производственных и рекреационных и трех дополнительных.

Схемой функционального зонирования выделены основные виды и типы функциональных зон. Подробное функциональное зонирование территории с выделением участков подтипов функциональных зон на стадии градостроительного проекта детального планирования (далее – Детальный план).

7. Система регламентов

Система включает следующие градостроительные регламенты:

Регламент А – вид функциональной зоны;

Регламент Б – разрешенный вид застройки и использования территории;

Регламент В – параметры застройки и использования территории;

Регламент Г – формы освоения зон и участков;

Регламент Д – планировочные ограничения;

Регламент Е – регулирование архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования.

Регламент А. Вид функциональной зоны (тип основного функционального назначения зоны)

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.

Функциональные зоны могут быть застраиваемые и не застраиваемые. К застраиваемым видам зон относятся жилые, общественно-деловые, производственные, специального назначения, к не застраиваемым – рекреационные, ландшафтные специального назначения, инженерной и транспортной инфраструктуры.

Регламент Б. Разрешенный вид застройки и использования территории

устанавливается через отнесение существующей и планируемой к размещению застройки функциональной зоны к основным или дополнительным видам.

Основные виды застройки определяют функциональный вид и составляют более 50 процентов площади застраиваемых зон. Дополнительные виды застройки не должны занимать более 40 процентов территории функциональной зоны.

Решения по размещению новых объектов основного или дополнительного видов застройки принимаются в градостроительном проекте детального планирования. Для каждого объекта определяются условия размещения: в приоритетном порядке – «П», возможное по специальному разрешению – «В» и запрещенное – «З».

Существующие объекты с регламентами запрещенного размещения рассматриваются как временно сохраняемые до начала процесса их преобразования в объекты с регламентами основного или возможного размещения.

Регламент В. Параметры застройки и 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;
- плотность жилищного фонда;
- плотность населения.

Параметры плотности жилищного фонда, плотность населения и коэффициент застройки уточняются Детальным планом.

Также на стадии Детального плана перечень основных видов параметров застройки дополняется установлением «линий регулирования застройки», которые фиксируют расположение объектов на участке, и архитектурно-строительных параметров – высоты зданий и сооружений, характера благоустройства и озеленения.

Регламент Г. Формы освоения зон и участков

устанавливается через сопоставление существующего использования и застройки функциональной зоны или участка нормативным параметрам и регламентам с назначением двух статусов – соответствующие и несоответствующие регламентам. В случае соответствия существующей застройки и функционального использования участка разрешенному типу и параметрам, формой их дальнейшего освоения является «сохранение» с запрещением принципиального изменения видового состава застройки и границ землепользования.

В случае несоответствия существующей застройки и использования участков установленным регламентам функциональной зоны приведение их к соответствию осуществляется:

в границах существующей сохраняемой черты населенного пункта:

через форму освоения «реконструкция» - с возможным изменением границ землепользования и видового состава объектов, с допустимым сносом несоответствующей застройки при сохранении типа функциональной зоны;

в границах перспективной черты населенного пункта:

через форму «освоение новых территорий» или «новое освоение» - с приведением в соответствие границ существующих и перспективных застраиваемых территорий путем поэтапного территориального роста населенного пункта с изъятием в установленном порядке сельскохозяйственных, специальных или иных резервных земель под застройку в соответствии с регламентами, с изменением административных границ населенного пункта.

Регламент Д. Планировочные ограничения

устанавливается посредством выполнения отдельными типами не застраиваемых функциональных зон управляющих воздействий по отношению к другим функциональным зонам в качестве дополнительного регулирующего регламента для застройки их территории:

зоны рекреационные – природные территории, подлежащие специальной охране (парки, скверы, бульвары), на территориях которых устанавливаются ограничения и запреты на осуществление отдельных видов хозяйственной и иной деятельности;

зоны ландшафтные специального назначения – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, устанавливаются от предприятий, сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду, территории в границах минимальных расстояний между местами погребения и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, зоны отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране;

зоны охраны транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций – устанавливаются в границах полос отвода и охранных зон и влияют на конфигурацию границ функциональных зон и параметры их застройки;

Градостроительными планировочными ограничениями освоения территории населенного пункта также являются экологические регламенты и регулируемые зоны:

охраны окружающей среды – устанавливаются для природных территорий, подлежащих специальной охране: водоохраных зон и прибрежных полос рек и водоемов, парков, скверов; зон санитарной охраны водозаборов;

неблагоприятных геологических и гидрологических условий развития;

санитарно-защитные – устанавливаются от предприятий, сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду;

охранные зоны воздушных линий электропередачи.

Регламент Е. Регулирование архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования

осуществляется в соответствии с требованиями законодательства в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности по двум принципиальным схемам – общего порядка и специального порядка оформления разрешения на проектирование и строительство объекта. Общий порядок устанавливается при соответствии заявленного проекта регламентам Генерального плана. Специальный порядок действует, если несоответствие регламентам преодолимо или отклонение незначительно, а также если регламенты отсутствуют.

Регулирование развития функциональных зон на территории аг. Беловежский основано на учете регламентов А, В, Г и Д. Регламенты А и Д отражены в текстовой части и графических материалах, регламент В – в текстовой части, регламент Г – в графических материалах Генерального плана. Регламент Б устанавливается на последующих стадиях градостроительного планирования. Регламент Е используется на стадии реализации решений Генерального плана.

Экологические регламенты и регулирующие зоны

Регулирующая зона – часть территории, на которой проявляют свое действие различные факторы, влияющие на возможный вид использования территории, параметры застройки и условия осуществления архитектурно-градостроительной деятельности. Регулирующие зоны определяют ареалы действия различных факторов — планировочных ограничений, влияющих на возможный вид и градостроительные регламенты использования территории.

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории аг.Беловежский являются:

- природные территории, подлежащие специальной охране;
- санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы организаций, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду.

Регулирующие зоны, отличаются от функциональных зон тем, что физически не являются базисом и целью развития города, не могут приватизироваться и быть объектом недвижимости, но выполняют задачу управления функциональными зонами и являются дополнительным обосновывающим фактором для основных регламентов застройки.

Зоны природных территорий, подлежащих специальной охране, такие как парки и скверы, попадают одновременно в обе классификации и функциональных, и регулирующих зон.

Природоохранные и санитарно-защитные зоны приняты в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами. Планировочные ограничения вынесены на чертежи ГМ-1 «Опорный план. Схема существующего состояния окружающей среды» и ГМ-10 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

К природным территориям, подлежащим специальной охране, в границах агрогородка и на прилегающей территории относятся:

парки, скверы;
 водоохранные зоны и прибрежные полосы рек и водоемов;
 зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения;
 рекреационно-оздоровительные и защитные леса.

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

Парки, скверы. Озелененные территории общего пользования аг.Беловежский представлены парком по ул.Парковая и небольшими по площади участками городских лесов (лесных земель Высоковского лесничества ГЛХУ «Брестский лесхоз»), дисперсно расположенных на территории агрогородка. По состоянию на 01.01.2022 в аг.Беловежский общая площадь озелененных территорий общего пользования составляет 7,42га.

Для обеспечения количества жителей насаждениями общего пользования, существующие озелененные территории должны сохраняться, а также генеральным планом предусмотрено развитие новых озелененных территорий для обеспечения нормативного значения.

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

Водоохранные зоны и прибрежные полосы. Режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов устанавливается в соответствии с требованиями Водного кодекса Республики Беларусь.

Границы водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Каменецкого района (в том числе и в черте аг.Беловежский) утверждены Решением Каменецкого районного исполнительного комитета №263 от 24.02.2020, в соответствии с «Проектом водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Каменецкого района», разработанным БрГТУ.

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения. Организация ЗСО, их проектирование и эксплуатация, установление границ входящих в них территорий (поясов и зон) и режимов охраны вод, определение комплекса

санитарно-охранных и экологических мероприятий, в том числе ограничений и запретов на различные виды деятельности в пределах каждого пояса, регламентируются Законом Республики Беларусь «О питьевом водоснабжении», Водным Кодексом Республики Беларусь, санитарными и строительными нормами и правилами, утверждаемыми в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

Для скважин 49130/91, 49132/91, 49131/91, 49129/91 и 49134/91 разработан проект зон санитарной охраны в составе трех поясов.

Рекреационно-оздоровительные и защитные леса. Земли лесного фонда на территории, прилегающей к аг.Беловежский, представлены в том числе и рекреационно-оздоровительными и защитными лесами. Осуществление хозяйственной деятельности в лесах регулируется проектами лесоустройства. На территории, прилегающей к аг.Беловежский, действует проект лесоустройства ГЛХУ «Брестский лесхоз».

Ведение хозяйственной, рекреационной и иной деятельности необходимо осуществлять в соответствии с требованиями, установленными Лесным Кодексом Республики Беларусь с соблюдением установленного режима лесопользования в зависимости от категории лесов, иных актов законодательства об использовании, охране, защите и воспроизводстве лесов.

Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы организаций, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду включают:

- санитарно-защитные зоны (далее – СЗЗ) от производственных, коммунально-складских, сельскохозяйственных объектов;
- СЗЗ и санитарные разрывы (далее – СР) от объектов транспортной инфраструктуры;
- СЗЗ, охранные зоны (далее – ОЗ), минимальные расстояния (далее – МР) от объектов инженерной инфраструктуры.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения установлены в соответствии с требованиями постановления Совета Министров Республики Беларусь от 11 декабря 2019г. №847 «Об утверждении специфических санитарно-эпидемиологических требований» (далее – СЭТ) и другими техническими нормативными правовыми актами в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

Требования к режиму санитарно-защитных зон и санитарных разрывов устанавливаются в соответствии с требованиями действующих санитарно-эпидемиологических требований.

Охранные зоны воздушных линий электропередачи устанавливаются в соответствии с требованиями ТКП 427-2012 (02230) «Правила техники безопасности при эксплуатации электроустановок». Работы в охранных зонах электрических сетей необходимо согласовывать с организациями – владельцами линий.

8. Типология функциональных зон

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

Функциональные (регулируемые) зоны определяют преимущественный вид использования территории.

Регулирующие зоны определяют ареалы действия различных факторов – планировочных ограничений, влияющих на возможный вид и градостроительные регламенты использования территории.

В генеральном плане аг. Беловежский в пределах перспективной границы населенного пункта выделены следующие **виды функциональных зон**:

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

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

(П) производственные– территории, предназначенные для размещения промышленных предприятий, транспортной, инженерной инфраструктуры, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих функционирование этих предприятий, включая территории санитарно-защитных зон промышленных предприятий и обслуживающих их объектов. В санитарно-защитных зонах промышленных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений открытого типа, объектов отдыха и сельскохозяйственного назначения;

(Р) рекреационные– территории, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, городские леса,

лесопарки, пляжи и иные объекты отдыха и туризма, территории для велодвижения и велоинфраструктуры. На этих территориях не допускаются 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, за исключением случаев, предусмотренных градостроительной документацией;

(Л) ландшафтные специального назначения – территории, предназначенные для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций;

(Т и И) транспортной и инженерной инфраструктуры– территории, предназначенные для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования;

(С) сельскохозяйственные– территории с преобладанием земель и объектов сельскохозяйственного назначения, предназначенные для ведения сельского хозяйства, выпаса скота и сенокосения до принятия решения об изменении вида использования этих территорий в соответствии с Генеральным планом и иной градостроительной документацией;

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

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

Типология функциональных (регулируемых) и регулирующих зон, выделенных на чертеже ГМ-2 «Генеральный план. Функциональное зонирование территории», принята в соответствии с таблицей:

Таблица 8.1. Типология функциональных (регулируемых и регулирующих) зон

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ	
ЖИЛАЯ (Ж)	Многоквартирная застройка (Ж-1)
	Усадебная застройка (Ж-2)

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	Общественная многофункциональная застройка (О-1)
	Общественная специализированная застройка (О-2)
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)	Промышленная (П-1)
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)
	Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (Р-2)
ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1)
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)
	Транспортных сооружений (Т-2)
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	Головных инженерных сооружений (И-2)
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (С)	Сельскохозяйственная (С-1)
СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СН)	Объектов специального назначения (СН-1)
РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ	
ОХРАНЫ И ЗАЩИТЫ ТРАНСПОРТНЫХ И ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ И КОММУНИКАЦИЙ	
ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	
НЕБЛАГОПРИЯТНЫХ УСЛОВИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА	

Вид зоны определяется преимущественной специализацией функциональной зоны.

Тип основного функционального назначения зоны устанавливается по территориально-преобладающему (более 50%) типу деятельности и характеру застройки. Выделяется с учетом планировочных ограничений (регулирующих зон).

Регламенты функционального использования территорий в жилых зонах

Регламент А) Тип и подтипы жилых зон

Жилая зона (Ж) с учетом основного вида применяемой застройки подразделяется на следующие типы:

Ж-1 – зоны жилой многоквартирной застройки:

Ж-2 – зоны жилой усадебной застройки (величина участка от 0,15 до 0,2 га).

Зоны жилой многоквартирной застройки включают территории комплексной застройки, на которых расположены:

жилая малоэтажная и среднеэтажная застройка;
 объекты повседневного обслуживания;
 зеленые насаждения ограниченного пользования;
 автомобильные стоянки и автомобильные парковки;
 улицы, проезды.

Зоны жилой усадебной застройки включают территории комплексной застройки, на которых расположены:

усадебная застройка;
 блокированная застройка;
 объекты повседневного обслуживания;
 зеленые насаждения ограниченного пользования;
 улицы, проезды.

При формировании территорий жилой застройки в условиях нового строительства и реконструкции допускается размещение учреждений дошкольного и общего среднего образования, специализированных объектов общественного назначения (учреждения внешкольного воспитания, здравоохранения и соцобеспечения; музыкальные, художественные, спортивные школы), торгово-бытовых объектов для постоянно проживающего населения (магазины, торговые центры, рынки, рестораны, кафе, объекты почтовой связи, сберкассы, аптеки, комплексные приёмные пункты, мини-прачечные самообслуживания, мини-химчистки, ателье, парикмахерские, фотосалоны), культовых объектов, физкультурно-спортивных сооружений, объектов коммунального обслуживания (автомобильные стоянки и парковки, инженерно-технические объекты, мастерские индивидуальной деятельности).

Регламент Б) Виды объектов для размещения в зонах

Перечень объектов, разрешенных в зонах жилой застройки к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по

специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) необходимо принимать в соответствии с таблицей:

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне	
	многоквартирной застройки Ж-1	Усадебной застройки Ж-2
ОСНОВНЫЕ		
Многоквартирные среднетажные (4-5 этажей) жилые дома	П	З
Многоквартирные малоэтажны (1-3 этажа) жилые дома	П	З
Усадебные жилые дома блокированные и коттеджи с земельным участком до 0,2 га, включая площадь застройки	З	П
Общежития	В*	В*
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ		
Учреждения дошкольного образования	П	П
Учреждения общего среднего образования	П	П
Специализированные школы (музыкальные, художественные, спортивные)	В	В
Учреждения внешкольного воспитания (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств, эстетического воспитания, воскресные школы)	В	В
Учреждения здравоохранения и соцобеспечения	В	В
Торгово-бытовые объекты для постоянно проживающего населения (магазины, торговые центры, рынки, рестораны, кафе, объекты почтовой связи, сберкасс, аптеки, комплексные приемные пункты, мини-прачечные самообслуживания, мини-химчистки, ателье, парикмахерские, фотосалоны)	П	В**
Культовые объекты	В*	В*
Физкультурно-спортивные сооружения	В	В
Коммунально-обслуживающие объекты: в том числе: гаражи, стоянки* инженерно-технические объекты (АТС, ТП, районные котельные и т.п.) мастерские индивидуальной деятельности (кроме автосервиса)	В* В В	З В В

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне	
	многоквартирной застройки Ж-1	Усадебной застройки Ж-2
АЗС	З	З
СТО и авторемонтные мастерские	В**	З
пожарное депо	З	З
фабрика-химчистка**	В**	В**
Промышленные предприятия	З	З
Коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы)	З	З
Объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции)	З	З
Объекты зеленого строительства (сады, скверы, бульвары)	П	П

* Параметры планировки и застройки объектов с градостроительным обоснованием устанавливаются на стадии «Детальный план».

** Объекты повседневного и периодического обслуживания, отнесенные к общественным территориям (в расчете на проживающее население).

Регламент В) Параметры застройки

Основные показатели градостроительного освоения жилых зон:

Тип функциональной зоны	Плотность жилищного фонда, м.кв. общ.пл./га	Плотность населения, чел./га
Жилая многоквартирная застройка (Ж-1)		
малоэтажная (1-3 этажа) и среднеэтажная (4-5 этажей)	от 2500 до 5000	от 80
Жилая усадебная застройка (Ж-2)		
низкоплотная	от 450 до 1000	от 10
Примечания: 1. Параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования. 2. При дальнейшем проектировании структурно-планировочных элементов площадью более 50 га возможно уменьшение плотности жилищного фонда на 15-20 %, при размещении объектов общественного назначения районного или городского значения. 3. В условиях реконструкции территории сложившейся жилой застройки допускается отступление от расчетных параметров, но не более, чем на 15 %. 4. В условиях реконструкции жилой усадебной застройки размер земельного участка и параметры жилого дома устанавливаются при конкретном проектировании с учетом градостроительной ценности территории и соблюдения действующих нормативно-правовых актов.		

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

Тип жилой зоны		Доля территорий, %		
		Комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	Объекты общественного назначения и производственно - коммунальных объектов
Ж-1	Жилая многоквартирная застройка	более 60 %	–	до 40 %
Ж-2	Жилая усадебная застройка	–	более 70 %	до 30 %

Застроенность и озелененность

Регулирование застроенности и озелененности жилых территорий устанавливается в соответствии с таблицей:

Тип жилой зоны		Показатели освоения, %		
		застроенность	поверхность с твердым покрытием	озелененность, не менее
Ж-1	Жилая многоквартирная застройка	15–45	35–50	30
Ж-2	Жилая усадебная застройка	15–50	10–25	50

Примечание: На жилых территориях возможно снижение установленных регламентами параметров озелененности при условии, что будет обеспечена установленная потребность озелененными участками в жилой застройке в расчете на одного жителя.

Физические параметры

Генеральным планом регулируются физические параметры участков усадебной жилой застройки:

Параметры	Низкоплотная усадебная застройка
Величина земельного участка, включая площадь застройки, га	от 0,15 до 0,20
Высота застройки, этаж	до 2

Генеральным планом устанавливаются физические параметры новой многоквартирной жилой застройки:

малоэтажная – 2-3 этажа;
среднеэтажная – 4-5 этажей.

Регламенты функционального использования территорий в общественно-деловых зонах

На ГМ-2 зоны общественной застройки с учетом основного типа (О) подразделяются на:

О-1 – общественной многофункциональной застройки;

О-2 – общественной специализированной застройки.

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

Зоны общественной многофункциональной застройки формируются на территориях общественного центра, а также на территориях, прилегающих к основным улицам населенного пункта. Они включают учреждения управления, учебные организации, объекты культуры, предприятия торговли, бытового обслуживания и общественного питания, здравоохранения и спорта городского уровня, другие объекты общественного обслуживания, а также зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Зоны общественной специализированной застройки формируются преимущественно на территориях, прилегающих к основным улицам населенного пункта и примыкают к территориям жилых и ландшафтно-рекреационных зон. В пределах зон размещаются комплексы профильных объектов (деловых, учебных, лечебных, спортивных и других), которые занимают более 50 процентов территории зоны, объекты других общественных функций, доля которых составляет не менее 20 процентов территории зоны, а также объекты общественных организаций, предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания и спорта жилого района, другие объекты общественного обслуживания, экологически чистые производственные объекты, озелененные территории, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры. Зоны общественной специализированной застройки могут включать школьные и дошкольные учреждения.

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

Регламент Б. Виды объектов, разрешенных и запрещенных к размещению в общественных зонах

Перечень объектов, рекомендуемых к размещению или ограничиваемых для размещения в зонах общественной застройки, необходимо принимать в соответствии с таблицей:

Объекты строительства	Условия размещения объектов в зонах общественной застройки	
	Зона общественной	Зона общественной

	многофункциональной застройки О-1	специализированной застройки О-2
ОСНОВНЫЕ		
Объекты органов государственного управления и местного (городского) самоуправления и местного (городского) самоуправления	П	В
Финансово-кредитные учреждения, здания проектных организаций, контролирующих органов, общественных организаций издательств и редакций	П	П
Торговые центры, фирменные и специализированные магазины	П	П
Оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные рынки	В	В
Рестораны, кафе, предприятия быстрого питания	П	П
Парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания	П	П
Объекты почтовой связи и электросвязи	П	В
Театры, концертные залы, музеи, выставочные залы	П	В
Культовые учреждения	В	В
Дома культуры, библиотеки, информационные центры, видео салоны, центры досуга	П	П
Автозаправочные станции для легковых автомобилей	В	В
Инженерно-технические объекты (АТС, ГП и т.п.)	В	В
Склады и базы	З	З

Железнодорожные вокзалы, аэровокзалы, автовокзалы междугородних сообщений	В	З
Объекты зеленого строительства сады, скверы, бульвары	П	П
Объекты отдыха и туризма, агроэкотуризма	В	В
Клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, стадионы ручных игр, спортивные площадки	П	П
Учреждения общего среднего образования, профессионально технического образования	В	П
Специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры	В	В
Территориальные поликлиники, станции скорой помощи	В	В
Центры социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации	З	В
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ		
Многоквартирные жилые дома	В*	В*
Усадебная застройка	З	З
Промышленные предприятия	З	З
Автостоянки временного хранения, подземные и встроенные гаражи для легковых автомобилей, паркинги, общественные туалеты	П	П

* При условии использования первых этажей жилых домов для размещения объектов общественного обслуживания на стадии «Детальный план».

Режим размещения

П – приоритетное (разрешенное в общем порядке)

В – возможное (разрешенное только при определенных условиях)

З – запрещенное.

Для общественной специализированной застройки приоритетным является размещение любой общественной функции моно профильной ориентации (более 50 % площади зоны) с возможностью размещения 20 % других совместимых общественных функций (согласно условиям размещения, в зонах общегородского центра), а также обслуживающей инженерно-транспортной инфраструктуры.

При размещении должны обеспечиваться:

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

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

Общественные зоны с необходимыми объектами повседневного обслуживания размещаются по критериям комфортности на последующих после генерального плана стадиях градостроительного проектирования жилых территорий.

Регламент В) Параметры застройки

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

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

Тип общественно-деловой зоны		Территории застройки для размещения в зоне	
		доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
О-1	Общественная многофункциональная застройка	до 80 %	до 20 %
О-2	Общественная специализированная застройка	до 70 %	до 30 %

Застроенность и озелененность

Показатели застроенности и озелененности территории общественно-деловой зоны устанавливается в соответствии с таблицей:

Тип общественно-деловой зоны		Показатели освоения, %		
		застроенность	поверхность с твердым покрытием	озелененность, не менее
О-1	Общественная многофункциональная застройка	до 50	до 40	25*
О-2	Общественная специализированная застройка	до 50	до 40	25*

* Для объектов, озелененность которых не установлена требованиями ТНПА Минприроды, показатель может быть принят менее 25 процентов в соответствии с требованиями ТНПА Минстройархитектуры

Физические параметры объектов и участков

Формирование общественных территорий необходимо осуществлять путем создания эстетически выразительных архитектурных ансамблей с разнообразным составом учреждений и предприятий обслуживания населения.

Подробно физические параметры застройки общественных территорий (границы участков, суммарная емкость объектов, и др.) устанавливаются при разработке градостроительных проектов стадии «Детальный план».

Регламенты функционального использования территорий в производственных зонах

Регламент А) Тип и подтипы производственных зон

Производственные зоны включают территории комплексной производственной застройки, на которых расположены:

промышленные предприятия всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности;

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

объекты сопутствующего обслуживания (торговли, бытового обслуживания, общественного питания, расчетно-кассовые центры и другие);

зеленые насаждения ограниченного пользования на участках предприятий и объектов;

улицы, проезды.

Производственная зона с учетом основного вида (П) представлена промышленным типом зоны (П-1) (резерв).

Зоны промышленной застройки включают территории комплексной застройки, на которых расположены: промышленные предприятия всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности; коммунальные и складские объекты (производственно-складские базы и производственно-эксплуатационные организации); обслуживающие комплексы железнодорожного и автомобильного транспорта; мусороперерабатывающие предприятия, таможенные терминалы; объекты инженерного обеспечения.

На территориях производственных зон не допускается размещение жилых домов, учреждений культуры и образования, организаций здравоохранения, санаторно-курортных и оздоровительных учреждений.

Предприятия всех типов не допускаются к размещению в центральной части населенного пункта.

Подробно параметры планировки и застройки производственных объектов при их размещении в функционально-планировочных элементах населенного пункта устанавливаются при разработке градостроительных проектов стадии «Детальный план».

Размещение предприятий с базовой санитарно-защитной зоной (СЗЗ) 300 м и более запрещено в границах перспективного развития населенного пункта. Их размещение возможно на территории прилегающего района. Для существующих предприятий, относящихся к данному типу, необходимо предусматривать осуществление мероприятий по снижению негативного воздействия на окружающую среду и сокращение площади их санитарно-защитных зон.

Регламент Б) Виды объектов для размещения на территориях в производственной зоне

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

Объекты строительства	Условия размещения объектов в производственной зоне
	Промышленная П-1
ОСНОВНЫЕ	
Предприятия легкой и пищевой промышленности Предприятия электронной и приборостроительной отрасли	В
Предприятия промышленности стройматериалов	В

Объекты строительства	Условия размещения объектов в производственной зоне
	Промышленная П-1
Предприятия лесной и деревообрабатывающей и целлюлозно- бумажной отраслей	В
Предприятия химической и нефтехимической отраслей, включая фармацевтическую	В
Предприятия по хранению и обслуживанию средств городского общественного и грузового транспорта (автобазы, депо, парки)	В
Предприятия бытового обслуживания (фабрики прачечные, фабрики химчистки)	П
Объекты малого бизнеса	П
Высокотехнологичные наукоемкие предприятия	П
Предприятия по использованию вторичного сырья и перегрузочные пункты ТБО	В
Мусороперерабатывающие заводы, станции аэрации	В
Предприятия по сервисному обслуживанию автомобилей (АЗС, СТО, многоярусные гаражи)	В
Плоскостные автомобильные стоянки	В
Склады, базы	П
Объекты инженерного обеспечения (электроподстанции, ГРП, котельные, КНС, и т.п.)	В
Пожарные депо	В
Кладбища	З
ТЭЦ	П
Железнодорожные станции пассажирские	В
Железнодорожные грузовые станции и склады	В
Железнодорожные технические станции, резервные парки	В
Автовокзалы междугородные	В
Станции техобслуживания транзитного автотранспорта	В
Таможенные терминалы	В
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ	

Объекты строительства	Условия размещения объектов в производственной зоне
	Промышленная П-1
Многоквартирные жилые дома	З
Усадебная застройка	З
Общежития	В*
Учреждения здравоохранения (поликлиники, амбулатории)	В**
Предприятия торговли	В***
Предприятия общественного питания и бытового обслуживания	В***
Учреждения общего среднего и дошкольного образования	З
Учреждения среднего специального образования	В****
Учреждения культуры и развлечений	З
Физкультурно-спортивные сооружения (спортивные, тренажерные залы, спортплощадки)	В
Административные здания, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения, объекты почтовой связи, офисы, издательства	В
Санаторно-курортные и оздоровительные учреждения (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы)	З
Культовые объекты	З
Объекты зеленого строительства ограниченного пользования	П

*Только дома для расселения персонала обеспечивающего непрерывную работу инфраструктуры предприятий и организаций данной зоны.

**Только для учреждений здравоохранения обслуживающих работающих на предприятиях.

***Только на примагистральных территориях.

****Для учреждений, связанных с производством при соблюдении санитарно-гигиенических норм.

Регламент В) Параметры застройки производственных зон

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

На территории производственной зоны должно быть размещено не менее 50 процентов соответствующих типов застройки.

Застроенность и озелененность

Показатели застроенности и озелененности территории производственных зон устанавливаются в соответствии с таблицей:

Типы производственной зоны		Показатели освоения, %	
		застроенность	озелененность, не менее
П-1	Промышленная	40 - 50	15

Регламенты функционального использования территорий в рекреационной зоне

Регламент А) Типы рекреационной зоны

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

Р-1 – озелененные территории общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (парки, скверы);

Р-4 – городские леса (лесные земли Высоковского лесничества ГЛХУ «Брестский лесхоз»).

Отнесение озелененной территории к рекреационной зоне устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных функций соответствующего типа не менее 80% ее площади.

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.

Регламент В) Параметры использования

Соотношение видов использования территории в рекреационных зонах представлено в следующей таблице:

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 высокими и средними рекреационными нагрузками Р-1	Парковый. Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	5*	30*	65*	50-75

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

Показатели освоения озелененных территорий в границах городских лесов устанавливаются в соответствии со специальными проектами.

В случае принятия решения об изменении целевого назначения земель лесного фонда допускается изменение функциональной зоны Р-4 на Р-1. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для функциональных зон Р-1. До принятия решения об изменении целевого назначения земель лесного фонда выполнение работ по благоустройству на территории городского леса осуществляется по проекту лесоустройства.

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

Регламенты функционального использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения

Регламент А) Тип ландшафтной зоны специального назначения

В составе функциональной зоны с учетом основного вида использования территории (Л) выделен тип:

Л-1 – озеленение специального назначения.

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

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 санитарно-защитных зон и санитарных разрывов формируется на основе существующих и вновь создаваемых насаждений с возможной реконструкцией существующих насаждений.

В границах функциональной зоны допускается размещение питомников, 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.

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 случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов, допускается изменение функциональной зоны Л-1 на Р-1. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для функциональной зоны Р-1.

Регламент В) Параметры использования

Соотношение видов 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 60%.

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.

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

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 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).

Таблица 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>		
размещение взрывопожароопасных и пожароопасных сооружений, наружных установок, складов минеральных удобрений, химических средств защиты растений, аварийно-химически опасных веществ осуществлять вне селитебной территории с подветренной стороны по отношению к ним	<i>п. 3.4.2. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009</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	<i>п. 4.3.8. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	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)	<i>п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором отсутствует специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот (пожарные автолестница и автоподъемник), — не более 10 м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического; в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором имеется специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот, — не

		более высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или автоподъемника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического.
осуществлять нормирование условий прокладки инженерных и технологических сетей по проектируемой территории	<i>п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009</i>	
<i>Требования по обеспечению противопожарной защиты</i>		
учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями	<i>п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009</i>	Согласно требованиям строительных норм
учитывать требования по нормированию расстояния от границ населенного пункта, усадебной жилой застройки до лесных массивов, участков разработки или открытого залегания торфа	<i>п. 4.3.1.3 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	Согласно требованиям п.4.3.1.3 СН 3.01.03-2020 «Планировка населенных пунктов»
учитывать требования по обеспечению проездов и подъездов для пожарной аварийно-спасательной техники к	<i>п. 3.4.5. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные</i>	Согласно требованиям СН 2.02.05- 2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»

зданиям и сооружениям проектируемой территории	материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009	
учитывать требования по наличию противопожарного водоснабжения проектируемой территории с нормируемым расходом воды, устройством подъездов к его источникам	(п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009).	Согласно требованиям СН 2.02.02- 2019 «Противопожарное водоснабжения»

РАЗДЕЛ IV. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

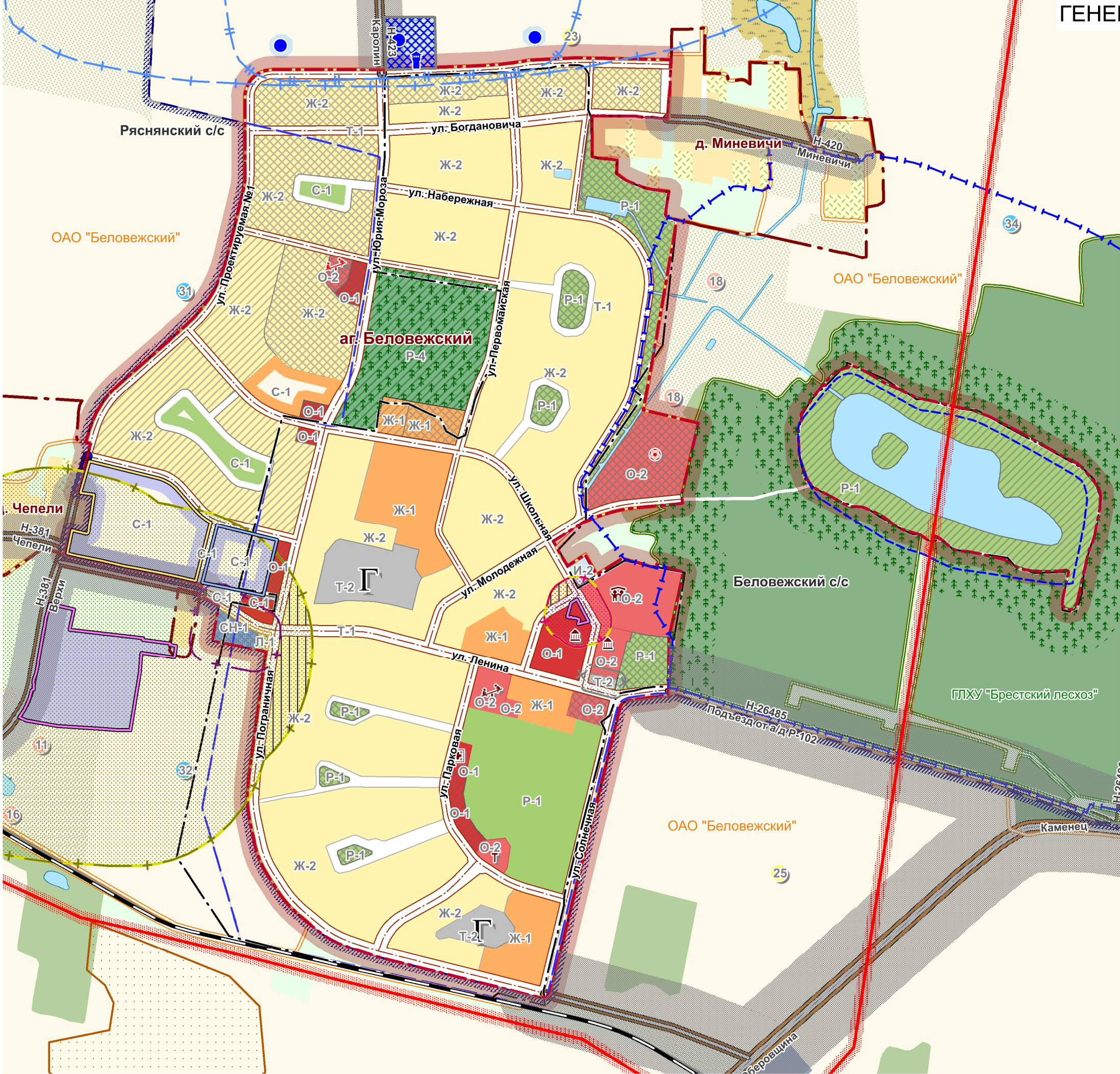
Показатели	Единица измерения	Соврем. состояние	По генплану	
			первый этап (2030)	второй этап (расчетный срок, 2035)
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс. чел.	2,26	2,63	2,88
Плотность населения	чел./га	14,4	12,8	14,0
Площадь территории (в городской черте), в том числе:	га/%	156,9/100	205,7/100	205,7/100
Жилые, в том числе:	га/%	70,1/44,7	87,9/42,7	100,6/48,9
жилой многоквартирной застройки	га/%	8,5/5,4	9,5/4,6	10/4,9
жилой усадебной застройки	га/%	61,6/39,3	78,4/38,1	90,6/44
Общественные	га/%	6,6/4,2	11,2/5,4	12,3/6,0
Производственные и коммунальные	га/%	0/0	0/0	0/0
Рекреационные	га/%	7,4/4,7	14,6/7,1	34/16,5
Ландшафтные зоны специального назначения, в т.ч. инженерных коридоров	га/%	0/0	0,2/0,1	0,2/0,1
Инженерных сооружений	га/%	0/0	0,2/0,1	0,2/0,1
Транспортной инфраструктуры	га/%	22,4/14,3	36,9/18,0	38,6/18,8
Специального назначения	га/%	0/0	0,6/0,3	0,6/0,3
Водные поверхности	га/%	6,8/4,3	7,2/3,5	8,4/4,1
Прочие, в том числе:	га/%	43,6/27,8	46,9/22,8	10,8/5,2
сельскохозяйственные	га/%	20,3/12,9	25,6/12,4	10,8/5,2
лесохозяйственные	га/%	0,5/0,3	8,1/3,9	0/0
Общая территория в расчете на одного жителя	кв. м./чел.	695,8	782,1	714,0
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. кв. м/квартир (домов)	57,28/830	68,56/983	75,76/1079
многоквартирного типа	тыс. кв. м/квартир	22,67/389	25,55/437	26,99/461
усадебного типа	тыс. кв. м/домов	34,61/441	43,01/546	48,77/618
Требуемый (расчетный) прирост общей площади	тыс. кв. м/квартир (домов)	—	11,28/153	7,2/96
Средняя жилищная обеспеченность населения	кв. м общ. пл./ чел.	25,4	26,1	26,3

Показатели	Единица измерения	Соврем. состояние	По генплану	
			первый этап (2030)	второй этап (расчетный срок, 2035)
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	мест	110	160	160
	мест/ тыс. жителей	49	61	56
Учреждения общего среднего образования	мест	392	392	392
	мест/ тыс. жителей	174	149	136
Амбулатории	посещений в смену	16	60	60
	пос. в смену/ тыс. жителей	7,1	23	21
Торговые объекты	кв. м торговой площади	436,7	1612	1762
	кв. м/ тыс. жителей	193,7	613	611
Объекты общественного питания	мест	60	60	60
	мест/ тыс. жителей	27	23	21
ФОК (спортивные залы общего пользования; бассейн)	кв.м площади пола/кв.м площади водного зеркала	-	180/169	180/169
	кв. м/ тыс. жителей	-	68/64	63/59
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети:	км	7,45	9,05	10,05
в т. ч. магистральных улиц	км	3,55	4,45	4,45
Плотность магистральных улиц	км/км. кв.	2,26	2,16	2,16
Протяженность линий общественного транспорта	км	0,8	2,8	2,8
Плотность линий общественного транспорта	км/км. кв.	0,51	1,36	1,36

Показатели	Единица измерения	Соврем. состояние	По генплану	
			первый этап (2030)	второй этап (расчетный срок, 2035)
Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	ед.	-	-	-
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн. кВт ч./ год	2,19	3,96	4,37
на коммунально-бытовые цели	млн. кВт ч./ год	1,40	1,84	2,16
Потребление электроэнергии (при максимальном использовании на нужды теплоснабжения и пищевого приготовления)	млн. кВт ч./ год	2,19	9,89	14,11
Потребление природного газа, в том числе:	млн. куб. м /год	6,4	7,58	8,33
на коммунально-бытовые цели	млн. куб. м /год	1,19	1,75	2,14
Потребление природного газа (при максимальном использовании электроэнергии на нужды теплоснабжения и пищевого приготовления)	млн. куб. м /год	6,4	7,01	6,98
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	0,9	1,1	1,2
Потребление тепла, в том числе:	МВт	5,77	7,44	7,85
на коммунально-бытовые цели	МВт	5,77	7,44	7,85
Водопотребление, в том числе:	тыс. куб. м/ сутки	0,31	0,40	0,46
на питьевые цели	тыс. куб. м/ сутки	0,26	0,35	0,41
Объем бытовых сточных вод, в том числе:	тыс. куб. м/ сутки	0,28	0,36	0,40
от населения	тыс. куб. м/ сутки	0,25	0,33	0,37
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т /год	0,82	0,97	1,07
Территория, требующая инженерной подготовки, га	га	-	-	-
7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь санитарно-защитных зон	га	11,98	14,1	14,1
Площадь ООПТ	га	0,00	0,00	0,00
8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ГО И ЧС				
Пожарные депо	ед.	0	1	1
Средства оповещения	-"-	1	2	2

ПРИЛОЖЕНИЕ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН АГ. БЕЛОВЕЖСКИЙ
КАМЕНЕЦКОГО РАЙОНА
СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

- СУЩЕСТВУЮЩАЯ ГРАНИЦА АГ. БЕЛОВЕЖСКИЙ В СООТВЕТСТВИИ С НКА
- ПРОЕКТИРУЕМАЯ ГРАНИЦА АГ. БЕЛОВЕЖСКИЙ
- СУЩЕСТВУЮЩИЕ ГРАНИЦЫ СЕЛЬСОВЕТОВ
- ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ГРАНИЦЫ СЕЛЬСОВЕТОВ
- АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ГРАНИЦЫ СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
- ГРАНИЦА ЛЕСОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ
- ГРАНИЦА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

- ЖИЛАЯ ЗОНА (Ж)**
- | СУЩ | 1 ЭТАП | 2 ЭТАП (РАСЧ СРОК) | ТЕРРИТОРИИ ПЕРСПЕКТИВНОГО ПРЕОБРАЗОВАНИЯ |
|-----|----------------------------|--------------------|--|
| Ж-1 | МНОГОВКВАРТИРНАЯ ЗАСТРОЙКА | | |
| Ж-2 | УСАДЕБНАЯ ЗАСТРОЙКА | | |
- ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА (О)**
- | | | | |
|-----|--|--|--|
| О-1 | ОБЩЕСТВЕННАЯ МНОГОВУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА | | |
| О-2 | ОБЩЕСТВЕННАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ЗАСТРОЙКА | | |
- РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА (Р)**
- | | | | |
|-----|--|--|--|
| Р-1 | ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ С ВЫСОКИМИ И СРЕДНИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ | | |
| Р-4 | ГОРОДСКОЙ ЛЕС | | |
- ЛАНДШАФТНАЯ ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)**
- | | | | |
|-----|------------------------------------|--|--|
| Л-1 | ОЗЕЛЕНЕНИЕ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ | | |
|-----|------------------------------------|--|--|
- ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)**
- | | | | |
|-----|---------------------------|--|--|
| Т-1 | ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ | | |
| Т-2 | ТРАНСПОРТНЫХ СООРУЖЕНИЙ | | |
- ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)**
- | | | | |
|-----|--------------------------------|--|--|
| И-2 | ГОЛОВНЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ | | |
|-----|--------------------------------|--|--|
- ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА (П)**
- | | | | |
|-----|--------------|--|--|
| П-1 | ПРОМЫШЛЕННАЯ | | |
|-----|--------------|--|--|
- СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ ЗОНА (С)**
- | | | | |
|-----|---------------------------------------|--|--|
| С-1 | СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗЕМЛИ (ПАХОТНЫЕ) | | |
|-----|---------------------------------------|--|--|
- ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СН-1)**
- | | | | |
|------|----------------------------------|--|--|
| СН-1 | ОБЪЕКТОВ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ | | |
|------|----------------------------------|--|--|
- ИНЫЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
- | | | | |
|--|--------------------|--|--|
| | ВОДНЫЕ ПОВЕРХНОСТИ | | |
|--|--------------------|--|--|

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ, ПРИЛЕГАЮЩИХ К НАСЕЛЕННОМУ ПУНКТУ

- | СУЩ | ЖИЛАЯ ЗОНА |
|-----|---------------------|
| | УСАДЕБНАЯ ЗАСТРОЙКА |
- ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА**
- | | |
|--|--------------|
| | КОММУНАЛЬНАЯ |
|--|--------------|
- ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**
- | | |
|--|---|
| | ТЕРРИТОРИИ ВНЕШНЕГО АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА |
| | КОММУНИКАЦИИ ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА |
- ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**
- | | |
|--|--------------------------------|
| | ИНЖЕНЕРНЫХ КОРИДОРОВ |
| | ГОЛОВНЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ |
- СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ ЗОНА**
- | | |
|--|---|
| | АГРОПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ И ОБЪЕКТОВ |
| | СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗЕМЛИ (ПАХОТНЫЕ) |
| | СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗЕМЛИ (ЛУГОВЫЕ) |
- ПРОЧИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
- | | |
|--|-------------------------------|
| | ЛЕСОПОКРЫТЫЕ, ЛЕСНЫХ МАССИВОВ |
| | ПРОЧИЕ ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ |
| | ЗАБОЛОЧЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ |
| | ПРОЧИЕ ТЕРРИТОРИИ |
| | ВОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ |