МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДСКОГО ПОСЕЛКА ЛЕЛЬЧИЦЫ

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

11.23-00.ОП.ГР

Минск, 10.2024

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Заказчик: Лельчицкий районный исполнительный комитет

Н/С
Объект № 11.23
Инв. № 40014
Экз. №

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДСКОГО ПОСЕЛКА ЛЕЛЬЧИЦЫ

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

(УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)

11.23-00. ОП.ГР

Директор предприятия	А.Н. Хижняк
Заместитель директора	Ю.Н. Винников
Заместитель директора	О.М. Мазан
Начальник архитектурно-планировочной мастерской	И.И. Танаевская
Главный архитектор проекта	М.Ю. Кудрявцева

октябрь, 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ ... **3**
ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ... **4**
1. Цели и задачи градостроительного развития ... **4**
2. Роль городского поселка в системе расселения ... **4**
3. Условия градостроительного развития ... **5**
4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития ... **7**
4.1. Параметры развития ... 7
4.2. Производственный потенциал ... 8
4.3. Общественное обслуживание ... 9
5. Стратегия градостроительного развития ... **12**
5.1. Развитие планировочной структуры городского поселка ... 12
5.2. Развитие функциональных зон ... 13
5.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей ... 14
5.4. Развитие системы озелененных территорий, туризм ... 16
5.5. Развитие транспортной инфраструктуры ... 19
5.6. Развитие инженерной инфраструктуры ... 21
5.7. Охрана окружающей среды ... 23
5.8. Изменение в землепользовании ... 27
5.9. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны ... 27
ЧАСТЬ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА ... **31**
6. Планируемые мероприятия ... **31**
6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания ... 31
6.2. Развитие системы озелененных территорий, физической культуры и спорта ... 32
6.3. Развитие транспортной инфраструктуры ... 33
6.4. Развитие инженерной инфраструктуры ... 33
6.5. Охрана окружающей среды ... 35
6.6. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны ... 35
6.7. Охрана и использование историко-культурных ценностей ... 36
7. Градостроительные программы и проекты по реализации генерального плана ... **36**
ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ... **37**
8. Цели регламентов ... **37**
9. Система регламентов ... **37**
10. Типология функциональных зон ... **43**
ЧАСТЬ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ... **61**

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план городского поселка Лельчицы» (далее – Генеральный план) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» на основании решения Лельчицкого районного исполнительного комитета от 13.02.2023 №119 и в соответствии с заданием на проектирование.

Необходимость разработки Генерального плана обусловлена дальнейшим социально-экономическим развитием региона, преобразованием территорий городского поселка Лельчицы с созданием комфортного, привлекательного, современного населенного пункта.

Генеральный план разрабатывается в соответствии с действующим законодательством, техническими нормативными правовыми актами (ТНПА) в области архитектуры и градостроительства, в том числе Кодексом Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности от 17.07.2023 № 289-З, нормативными требованиями в области природоохранной деятельности и санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами, действующими на территории Республики Беларусь.

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

В Генеральном плане учитывается ряд ранее выполненной проектной документации на территории г.п. Лельчицы, а также отводы земельных участков под строительство.

Генеральный план состоит из утверждаемой и обосновывающей частей проекта. Утверждаемой частью Генерального плана являются текстовый материал «Основные положения территориального развития. Градостроительные регламенты» и графический материал ГМ-3 «Генеральный план». 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 городского поселка.

Генеральный план разработан на информационной базе и исходных данных на 1 января 2023 года.

Проектом установлены следующие этапы планирования:

1 этап – 2035 г.;

2 этап (расчетный срок) – 2040 г.

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.

ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1. Цели и задачи градостроительного развития

Целью работы является разработка генерального плана г.п. Лельчицы с учетом приоритетов, целей и стратегии комплексного градостроительного развития населенного пункта, функционального зонирования и регламентов использования территорий, основных параметров застройки, развития инженерно-технической и транспортной инфраструктуры, социальной инфраструктуры, а также условий формирования безопасной и экологически благоприятной среды жизнедеятельности.

Задачами градостроительного развития городского поселка, решаемыми при разработке Генерального плана, являются:

совершенствование планировочной структуры и функционального зонирования с учетом территориального развития городского поселка до 2040 года;

определение перспективных площадок строительства жилья для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

усиление инвестиционной привлекательности городского поселка, развитие производственных зон;

формирование сбалансированного социально-экономического развития и рационального расселения;

развитие систем инженерного обеспечения и транспортного обслуживания;

эффективное использование территориальных и природных ресурсов, охрана окружающей среды;

охрана историко-культурного наследия;

формирование безопасной, экологически благоприятной, доступной среды жизнедеятельности населения;

определение мероприятий первого этапа.

2. Роль городского поселка в системе расселения

Городской поселок Лельчицы расположен в западной части Гомельской области в 215 км к юго-западу от областного центра – г.Гомеля и в 67 км от железнодорожной станции Ельск.

Г.п. Лельчицы является *административным центром* Лельчицкого района, выполняет функции производственного, социально-культурного и образовательного центра для соподчиненных населенных пунктов и территорий. По значимости в системе расселения страны населенный пункт является *центром местного значения*. По типологии в зависимости от численности населения относится к *малым городским поселениям*. По функциональному типу является *агропромышленным*. Численность населения г.п. Лельчицы по данным

Национального статистического комитета Республики Беларусь на 01.01.2023 г. составила 12,39 тыс. человек.

Городской поселок Лельчицы расположен на пересечении двух автомобильных дорог республиканского значения: Р-36 (Глушкевичи-Лельчицы-Мозырь) и Р-128 (Туров-Лельчицы-Словечно).

С севера, востока и запада городской поселок окружен лесными землями Государственного лесохозяйственного учреждения «Лельчицкий лесхоз», с северо-запада и юго-запада к населенному пункту примыкают сельскохозяйственные земли ОАО «Новая Нива».

Ближайшими населенными пунктами, планировочно связанными с г.п. Лельчицы, являются деревня Чемерное, деревня Чияне, агрогородок Липляны и агрогородок Стодоличи.

В Лельчицком районе находится Глушковичское месторождение строительного камня, месторождение гранита «Карьер Надежды» возле деревни Глушковичи. Среди других полезных ископаемых есть бурый уголь, торф, каолин, глины, суглинки формовочные, строительные пески.

Согласно Схеме комплексной территориальной организации Гомельской области Лельчицкий район является одним из 7 районов Мозырского внутриобластного региона (Мозырский ВР). В юго-западной части Мозырского ВР Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.05.2013 № 374 было принято решение создать Лельчицкий промышленный парк (ЛПП) в границах Ельского, Лельчицкого и Мозырского районов. Цель его создания – привлечение инвестиций в разработку месторождений полезных ископаемых и строительства железной дороги «Глушковичи – Лельчицы – Михалки».

Основным направлением развития Лельчицкого района должна стать активизация инвестиций с целью диверсификации производств агропромышленного и строительного комплекса. Развитие района будет связано с реализацией инвестиционных проектов по созданию производственных объектов, развитием Лельчицкого промышленного парка.

3. Условия градостроительного развития

Существующая архитектурно-планировочная организация. Функциональное зонирование.

Планировочная структура. Специфика существующей планировочной структуры г.п. Лельчицы определена основными планировочными осями и структурирующими элементами ее планировочного каркаса.

Урбанизированный планировочный каркас сформирован магистрально-уличной сетью поселка и основными магистральными улицами, которые увязаны с внешними направлениями. Основными планировочными осями являются улицы – Советская (дорога на Туров и Стодоличи), Красноармейская (на Глушковичи), Ленина (на Мозырь).

Природный каркас г.п. Лельчицы сформирован на базе озелененных территорий вдоль реки Уборть, системы каналов и прудов, озелененных

территорий в городской застройке, лесными массивами, расположенными вблизи поселка.

Основными функциональными зонами на территории г.п. Лельчицы являются жилая, общественно-деловая, производственная и рекреационная.

Общественно-деловая зона

Общественный центр г.п. Лельчицы рассредоточен вдоль улицы Советской. Здесь находятся основные общественные объекты городского поселка: здания Лельчицкого районного исполнительного комитета, служб и администраций, городской центр культуры, кинотеатр, гостиница, объекты торговли и обслуживания.

Общественная специализированная зона лечебно-оздоровительных учреждений представлена УЗ «Лельчицкая центральная районная больница» по ул. Ленина в северной части городского поселка.

Специализированная зона научно-образовательных учреждений представлена УО «Лельчицкий государственный колледж» по ул. Советская. В жилых кварталах городского поселка расположены учреждения образования (общего среднего и дошкольные), а также социально-гарантированные объекты обслуживания.

Современное положение жилой застройки

Жилая застройка городского поселка представлена жилой многоквартирной и усадебной (в том числе блокированной) застройкой. Существующая жилая застройка преимущественно индивидуальная усадебная.

Многоквартирная застройка (мало и среднеэтажная) расположена по ул. Ленина, ул. Советской, ул. Красноармейской, ул. Победы, ул. Полесской, ул. Карла Маркса, ул. Аэродромной, ул. Геологов.

Современное положение производственных территорий

Промышленные предприятия, строительные, транспортные, коммунально-складские предприятия и организации расположены по всем четырем направлениям практически по периметру населенного пункта.

Территории производственных зон имеют разный уровень благоустройства и интенсивности использования, многие территории нуждаются в реорганизации, модернизации и реконструкции.

В северной части, на въезде с автодороги Р-36 находится производственная площадка предприятия ОАО «Лельчицкая ПМК-103». В восточной части, на въезде с автодороги Р-128 – ЧПТУП «В.П.Бутковский». В центральной части – в районе улиц Меньшикова расположен промрайон, в том числе предприятие ОАО «Лельчицкий агросервис»;

Места погребения (кладбища)

Земельный участок мест погребения (кладбище) в границах существующей черты г.п. Лельчицы расположен по ул. Красноармейская в южной части городского поселка. На момент разработки Генерального плана участок освоен более чем на 90%.

4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития

4.1. Параметры развития

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

Параметры развития городского поселка установлены на основании анализа динамики численности населения и демографических процессов, происходивших в течение последнего двадцатилетия. Динамика численности населения по этапам реализации Генерального плана определена с учетом внутренних ресурсов.

Расчетная численность населения городского поселка Лельчицы:

по состоянию на 01 января 2023 г. – 12,38 тысяч человек;

первый этап (2030 год) – 12,65 тысяч человек;

второй этап (расчетный срок, 2040 год) – 13,0 тысяч человек.

Жилищный фонд (всего):

существующий – 394,56 тысяч квадратных метров на 5,64 тысяч квартир (домов);

первый этап – 449,16 тысяч квадратных метров на 6,37 тысяч квартир;

второй этап (расчетный срок) – 506,12 тысяч квадратных метров на 7,25 тысяч квартир (домов).

Новое жилищное строительство:

за расчетный период реализации генерального плана объем нового жилищного строительства составит 111,80 тысяч квадратных метров, в том числе многоквартирный – 59,06 тысяч квадратных метров (52,8 процентов), усадебный – 52,74 тысяч квадратных метров (47,2 процентов), из них:

первый этап – всего 54,85 тысяч квадратных метров, в том числе многоквартирный – 27,79 тысяч квадратных метров (50,7 процентов), усадебный – 27,06 тысяч квадратных метров (49,3 процентов);

второй этап – всего 56,95 тысяч квадратных метров, в том числе многоквартирный – 31,27 тысяч квадратных метров (54,9 процентов), усадебный – 25,68 тысяч квадратных метров (45,1 процентов).

Обеспеченность жилищным фондом составит:

существующая – 31,9 квадратных метров на человека;

первый этап – 35,5 квадратных метров на человека;

второй этап (расчетный срок) – 38,9 квадратных метров на человека.

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

площадь земельного участка усадебного дома – 0,15 – 0,20 гектара.

удельный показатель площади территории на 1 квартиру – 0,02 гектара.

Потребность в новых жилых территориях:

всего 93,02 гектаров, в том числе:

первый этап – всего 46,92 гектаров, в том числе под усадебную застройку – 38,61 гектаров, многоквартирную застройку – 8,31 гектаров;

второй этап– всего 46,10 гектаров, в том числе под усадебную застройку – 36,61 гектаров, многоквартирную застройку – 9,49 гектара.

4.2. Производственный потенциал

Производственный потенциал г.п.Лельчицы развит довольно слабо. Наиболее крупными предприятиями в промышленном производстве являются ЧПТУП «В.П. Бутковский» – (секция D), КПУП «Лельком» – производство и распределение электроэнергии, газа и воды (секция Е).

В городском поселке промышленную продукцию производят также ДРСУ-153 (производство железобетонных изделий и конструкций, асфальтобетонные смеси и проч.). Организация также осуществляет строительство, ремонт автомобильных дорог и сооружений, инженерно-геологических и инженерно-геодезических изысканий, разработка проектно-сметной документации по строительству, реконструкции, ремонту автомобильных дорог, мостов, искусственных сооружений, улиц, подъездов в населенных пунктах, грузоперевозки.

ОАО «Лельчицкая ПМК-103» помимо строительных работ занимается производством строительных блоков, бруса, доски, изделий из бетона, кирпича строительного, плитки тротуарной, заборов железобетонных.

ГЛУ «Лельчицкий лесхоз» производит пиломатериалы, доску половую, срубы жилых домов, а также заготовку даров леса.

Согласно градостроительной классификации городской поселок Лельчицы является районным центром местного значения в составе Мозырского внутриобластного региона Гомельской области. По своему функциональному типу г.п.Лельчицы является агропромышленным, включен в состав Лельчицкого промышленного парка. В связи с этим его экономическое и градостроительное развитие должно полностью соответствовать роли и месту в национальной системе расселения, что потребует дальнейшего развития производственного комплекса, транспортных и строительных организаций, научно-инновационной деятельности, сферы услуг.

Стратегическими задачами промышленной политики в прогнозном периоде должны стать:

- модернизация и реконструкция существующего производственного потенциала, структурная перестройка, повышение конкурентоспособности предприятий;
- сокращение потребления энергоресурсов и развитие энергосберегающих технологий.

В Лельчицком районе осуществляется разработка участка «Крестьянская Нива» месторождения строительного камня Глушковичи, на базе которого работает филиал КПРСУП «Гомельоблдорстрой» щебеночный завод «Глушкевичи», а также месторождения облицовочного камня «Карьер Надежды», на базе которого создано ЧУП «В.П. Бутковский». На базе Острожанского месторождения идет разработка инвестиционного предложения по организации производства по добыче и обогащению бентонитовых глин, строительство фабрики глинапорошков. Имеется инвестиционное предложение и определена площадка на базе месторождения кварцевого песка «Убортская Рудня» осуществить строительство обогатительного комбината стекольных и формовочных песков.

Имеются инвестиционные предложения на отходах предприятий деревообработки создание предприятия по производству топливных брикетов.

На базе месторождений торфа и сапропели разрабатываются инвестиционные предложения по созданию новых производств по их переработке. В г.п.Лельчицы имеется предложение по созданию предприятия по выпуску органоминеральных удобрений, а также созданию современного производства по выпуску гранулированных удобрений с пролонгированным эффектом действия на основе торфа и сапропеля

Имеется инвестиционное предложение по созданию предприятия по переработке дикорастущих грибов и ягод, а также определены площадки для создания производственных и непроизводственных объектов различных видов деятельности

Развитие строительной деятельности в городском поселке, а также на территории всего Лельчицкого района будет идти за счет увеличения объемов строительства жилых домов, объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, производственных объектов. Для реализации намеченных объемов в городском поселке будут создаваться также частные строительные организации, которые также будут выполнять ремонтные работы, а также работы по заказу населения. Это будет способствовать созданию новых рабочих мест в строительном виде деятельности.

Дальнейшее развитие малого и среднего предпринимательства в городском поселке будет способствовать формированию конкурентной среды, росту производства продукции, расширению ассортимента и повышению качества товаров, услуг, обеспечению занятости населения и, как следствие, социальной стабильности общества в целом.

4.3. Общественное обслуживание

Основная задача сферы общественного обслуживания – формирование в г.п.Лельчицы комфортной среды жизнедеятельности, обеспечивающей развитие творчески активного населения и повышения уровня его образовательно-культурного и духовного развития, для чего необходимо:

создать полноценные комплексы первичного обслуживания в существующих и новых жилых образованиях;

обеспечить путем создания развитой системы общественных центров нормативную пространственную доступность к объектам социально-гарантированного обслуживания;

усилить межселенные функции по обслуживанию населения Лельчицкого района путем увеличения вместимости (мощности) существующих и строительства новых объектов районного значения;

развивать базу передвижных объектов и мобильных форм обслуживания населения сельских территорий Лельчицкого района.

В основу развития социальной инфраструктуры положен принцип одновременного ввода жилья и учреждений дошкольного и общего среднего образования, объектов здравоохранения, торговли и других объектов социальной инфраструктуры с возможным размещением встроенных учреждений на первых этажах жилых зданий в районах нового жилищного строительства.

Развитие системы социально-гарантированного обслуживания предусматривает:

В сфере образования:

строительство учреждений дошкольного и общего среднего образования (возможно совмещенного) в районе нового жилищного строительства;

соблюдение нормативной доступности учреждений дошкольного и общего среднего образования;

при невозможности обеспечения нормативной пешеходной доступности УДО и УОСО, организация перевозки детей специализированным транспортом, при отсутствии такового - транспортом общего пользования с организацией бесплатной перевозки (пп.7.4.6 постановления № 94 от 27.11.2020);

создание учреждений дополнительного образования детей и молодежи системы Министерства образования, Министерства культуры, Министерства спорта и туризма, развитие новых форм объектов.

В сфере здравоохранения:

строительство нового амбулаторно-поликлинического объекта или пристройки к существующему зданию районной поликлиники;

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

формирование сети частных медицинских учреждений в существующих и новых общественных центрах.

В сфере социального обеспечения:

дальнейшее развитие инфраструктуры учреждений социального обслуживания с учетом потребностей населения в социальных услугах.

В организации занятий физкультурой и спортом:

предусматривать в составе общественных центров создание спортивных комплексов;

создать физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном, открытыми сооружениями и спортзалами;

в новой многоквартирной застройке следует предусмотреть площадки для занятий физкультурой населением, в том числе для воркаута;

В сфере культуры:

развитие сети клубов по интересам;

развитие новых видов учреждений культуры с привлечением в эту сферу малого бизнеса;

создание сети информационных центров на базе существующих и создаваемых библиотек.

В сфере торговли:

оптимизация размещения объектов торговой сети; реконструкция с расширением торговых площадей и модернизация функционирующих объектов;

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

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

строительство многофункциональных торгово-развлекательных комплексов;

упорядочение деятельности рынков, включая их поэтапное перепрофилирование в современные торговые центры.

В сфере общественного питания:

развитие сети объектов общественного питания в общегородском центре, в составе многофункциональных торгово- и культурно-развлекательных комплексов;

создание небольших объектов общественного питания (мини-кафе, баров) и передвижных объектов в теплое время года в местах отдыха населения.

В сфере бытового обслуживания:

оптимизация размещения объектов бытового обслуживания, обеспечение доступности широкого спектра бытовых услуг в комплексах социально значимых объектов в районах массового жилищного строительства, в составе многофункциональных торгово- и культурно-развлекательных комплексов, гипер- и супермаркетов;

внедрение сетевого принципа организации бытовых услуг с вовлечением субъектов малого и среднего бизнеса;

развитие сети объектов бытового обслуживания за счет нового строительства, реконструкции, использования помещений, расположенных на первых этажах зданий.

В сфере гостиничного хозяйства:

совершенствование существующей гостиницы с учетом современных стандартов обслуживания приезжих, развитие сети хостелов и других средств размещения приезжих.

В сфере организации почтовой связи и банковских услуг:

создание отделения (пунктов) почтовой связи и отделений банков в первых этажах жилых домов в районе нового многоквартирного жилищного строительств или в составе торгово-развлекательных комплексов.

При размещении объектов социальной инфраструктуры необходимо организовывать удобные и безопасные подходы к ним, предусматривать приспособления для передвижения маломобильных групп населения (людей с инвалидностью, пожилых граждан, граждан с детскими колясками).

5. Стратегия градостроительного развития

5.1. Развитие планировочной структуры городского поселка

Совершенствование планировочной структуры г.п. Лельчицы и функциональной организации его территорий является главной задачей Генерального плана и осуществляется в целях:

устранения недостатков сложившейся планировки и функционального зонирования;

создания основы дальнейшего пространственного развития населенного пункта.

Стратегия территориального развития г.п. Лельчицы и дальнейшее развитие его планировочной структуры основано на следующих основных принципах:

пространственное единство основных функциональных зон;

функционально обоснованное использование территорий и дальнейшее формирование населенного пункта как саморазвивающейся системы;

совершенствование транспортно-планировочного каркаса городского поселка, формирование единого устойчивого планировочного каркаса территорий;

территориальное развитие в границах существующей черты населенного пункта;

улучшение качества среды жизнедеятельности;

развитие природного каркаса во взаимодействии с природным окружением, рациональное использование ландшафтно-рекреационного потенциала территорий.

Генеральным планом предусматривается:

формирование единого иерархически структурированного планировочного каркаса;

закрепление и пространственное развитие основных планировочных осей (улиц Советская, Красноармейская, Ленина, Карла Маркса, Меньшикова);

дополнение планировочного каркаса новыми связями:

строительство улиц и участков улиц в районах нового жилого строительства – улиц Проектируемая №№ 1, 2, 3, 4;

развитие основных планировочных элементов жилой застройки – кварталов.

Новое жилищное строительство городского поселка Лельчицы в пределах расчетного срока предусматривается в его существующих границах, Генеральным планом намечено незначительная корректировка существующей границы поселка в части ее упорядочения в северной части в районе въезда по Р-36 и в западной части в районе въезда по Р-128.

5.2. Развитие функциональных зон

5.2.1. Жилые зоны

Развитие многоквартирной застройки (Ж-1) предусматривается:
на 1 этапе:
по ул. Советская за счет сноса ветхой усадебной застройки;
вдоль ул. Николая Кудина;
в районе нового жилищного строительства вдоль ул. Проектируемая №1.
на 2 этапе:
в районе ул. Проектируемая №1.
Развитие усадебной застройки (Ж-2) предусматривается:
на 1 этапе:
в районе ул. Павла Коноплича;
вдоль ул. Сельская;
в районе ул. Автомобилистов;
в квартале улиц Михаила Огинского, ул. Туровская, ул. Проектируемая №2 в районе нового жилищного строительства.
на 2 этапе:
в западной части городского поселка в районе ул. Проектируемая №3.
Развитие жилой смешанной застройки (Ж-3) предусмотрено:
на 1 этапе:
вдоль ул. Гагарина;
на 2 этапе:
на продолжении ул. Михаила Огинского.

5.2.2. Общественно-деловые зоны

Генеральным планом предусматривается единая упорядоченная система общественно-деловых зон и объектов социально-гарантированного обслуживания на базе сложившейся системы обслуживания г.п. Лельчицы как районного центра. Сформированная система обслуживания дополняется сетью общественных центров периодического и повседневного обслуживания в районах новой жилой застройки.

Генеральным планом предлагается:

сохранение и дальнейшее развитие сложившегося общегородского центра вдоль ул. Советская;

формирование центров обслуживания и общественно-деловых зон в районе нового строительства в западной части населенного пункта;

размещение открытых сооружений физкультуры и спорта по ул. Степана Лобана, а также в районе нового строительства;

размещение объектов общественного назначения в северной части населенного пункта на въезде с автодороги Р-36 по ул. Ленина;

размещение объекта торгово-бытового назначения в районе многоквартирной застройки по ул. Полесской;

в западной части населенного пункта по ул. Советской на въезде с автодороги Р-128 предусмотрено размещение физкультурно-спортивного общественного объекта с выносом автодрома Лельчицкого государственного колледжа в северный промрайон.

5.2.3. Производственные зоны

Генеральным планом предусматривается:

проведение реконструкции и упорядочения территорий существующих производственных объектов с инвентаризацией и выявлением неэффективно функционирующих или неиспользуемых территорий и объектов;

развитие на 1 этапе:

производственно-деловых зон в районе улиц Советская, Спортивная, Сельская;

производственной зоны по ул. Меньшикова;

зоны транспортной инфраструктуры с возможностью размещения коммунальных объектов в районе ул. Сельская в северном промышленном районе;

вынос автодрома Лельчицкого государственного колледжа в северный промрайон;

развитие на 2 этапе зоны транспортной инфраструктуры с возможностью размещения коммунальных объектов в районе нового жилищного строительства в западной части населенного пункта;

резервирование производственных зон для развития промышленной, коммунально-складской, производственно-деловой и транспортной застройки в районе ул. Сельская в северном промрайоне.

Развитие мест захоронений. Генеральным планом предусмотрено развитие мест захоронений на земельном участке под размещение кладбища для городского поселка Лельчицы, расположенном вблизи д. Осенское Боровского сельсовета.

5.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей

На территории г.п. Лельчицы расположены объекты, которые включены в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь:

Братская могила, 1943 год, г.п. Лельчицы, ул. Советская, в сквере. Категория 3. Шифр 313Д000447.

Могила жертв фашизма, 1941 - 1942 годы, г.п. Лельчицы, на городском кладбище. Категория 3. Шифр 313Д000448.

В Лельчицах дополнительно не выявлены объекты, представляющие интерес в историческом, архитектурном и культурном плане. Помимо памятников истории наибольший интерес представляет послевоенная застройка 1950-1960-х годов, расположенная в центральной части поселка в районе ул. Советской.

Территория исторической части г.п. Лельчицы определена на основании:

анализа литературных и историко-картографических источников;

опорного историко-архитектурного плана с классификацией элементов планировки и застройки по времени строительства и историко-градостроительной значимости;

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

Первые сведения о Лельчицах относятся к XVI веку, поселение формировалось по направлениям основных дорог, на возвышенном левобережье реки Уборть. Во второй пол. XX в. Лельчицы получили дальнейшее развитие как центр района. До настоящего времени в центральной части Лельчиц сохранилась планировочная структура XVII - начала XX века. Основные улицы в центральной части поселка соответствуют направлению и трассировке исторических улиц. К наиболее ранним планировочным элементам, которые сформировались к концу XVIII – началу XIX века, относятся направления ул. Советской (дорога на Туров), Ленина (дорога на Мозырь), Красноармейской, Карла Маркса, Комсомольской. В XIX - нач. XX века сформировались улицы Первомайская, Пионерская, Харитонова, Набережная, Покрышкина и др. В районе сквера по ул. Красноармейской – Карла Маркса находилась рыночная площадь (занята сквером). Значение основной улицы сохранила ул. Советская, вдоль которой расположена 2-3-этажная капитальная застройка. В районе ул. Красноармейской находится христианское кладбище. Также на территории поселка установлено несколько памятников. В том числе на ул. Советской установлен памятный знак воинам-интернационалистам.

Таким образом, в Лельчицах наибольший интерес представляет планировочная структура центральной части, сложившаяся на протяжении истории (территория в районе ул. Советской, Красноармейской, Первомайской), памятники истории и природный ландшафт вдоль р. Уборть.

В соответствии с действующим законодательством в городах и населенных пунктах, имеющих историко-культурные ценности, необходимо устанавливать для них зоны охраны и определять режимы содержания и использования этих зон.

По г.п. Лельчицы нет разработанных и утвержденных проектов зон охраны материальных недвижимых историко-культурных ценностей. На стадии генерального плана зоны охраны не проектируются, а только резервируются территории, которые будут учитываться и могут уточняться на последующих этапах детального проектирования.

В настоящем проекте зарезервированы территории, необходимые для охраны историко-культурных ценностей. В том числе:

территории вокруг историко-культурных ценностей, резервируемые под охранные зоны (для братских могил – в границах ограды или территории захоронения).

На последующих этапах проектирования необходимо разработать проекты зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей. На зарезервированных территориях охраны и в центральной части поселка необходимо придерживаться следующих рекомендаций по режиму их содержания и использования:

охрана и реставрация историко-культурных ценностей на основании научно-проектной документации, разработанной в порядке, установленном законодательством;

сохранение элементов исторической планировочной структуры (территория в границах ул. Советской, Красноармейской, Первомайской, берег р. Уборть).

сохранение архитектурного облика рядовой застройки 1950-1960-х годов, что предусматривает ремонт фасадов зданий с сохранением их первоначального облика (сохранение декоративных элементов и исторической традиционной отделки фасадов, замену оконных и дверных заполнений с учетом первоначального (исторического) вида), использование традиционных кровельных материалов;

сохранение элементов исторического ландшафта вдоль р. Уборть.

Согласно предоставленной информации Институт истории НАН Беларуси не располагает данными о наличии археологических объектов и культурного слоя в существующих границах г.п. Лельчицы (археологические исследования на территории городского поселка не проводились).

В соответствии с рекомендациями института истории НАН Беларуси при случайном выявлении археологических объектов, археологических артефактов и культурного слоя на территории г.п. Лельчицы следует приостановить работы, проинформировать местный исполнительный и распорядительный орган базового территориального уровня и (дополнительно) Институт истории НАН Беларуси (в соответствии со статьями 88, 89, 127 Кодекса Республики Беларусь о культуре).

В качестве первоочередных мероприятий необходимо разработать и утвердить проекты зон охраны для историко-культурных ценностей:

братская могила**,** 1943 год, г.п. Лельчицы, ул. Советская, в сквере;

могила жертв фашизма, 1941 - 1942 годы, г.п. Лельчицы, на городском кладбище.

5.4. Развитие системы озелененных территорий, туризм

Озелененные территории г.п.Лельчицы согласно требованиям СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» в зависимости

от типа их преимущественного использования и функционального назначения представлены озелененными территориями общего пользования, озелененными территориями специального назначения, озелененными территориями ограниченного пользования, насаждениями улиц и дорог.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения к расчетному сроку реализации Генерального плана составит около 480,73 гектаров, в том числе общего пользования – 158,35 гектаров. Площадь озелененных территорий общего пользования сформирована с учетом потребности жителей г.п.Лельчицы.

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

Озелененные территории общего пользования выделены в отдельную функциональную зону. В проекте генерального плана рекреационные территории представлены тремя типами:

Р-1 - общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (скверы);

Р-2 - общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (природный парк,сквер);

Р-4 - городские леса.

В существующую систему рекреационных озелененных территорий общего пользования входят 3 сквера и городские леса ГЛХУ «Лельчицкий лесхоз». Площадь существующих озелененных территорий общего пользования составляет 75,47 га, из которых 70,74 га относится к городским лесам.

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

сохранения существующих озелененных территорий общего пользования с проведением мероприятий, поддерживающих состояние объектов растительного мира;

развития системы озелененных территорий общего пользования в результате формирования и благоустройства новых объектов.

В соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»[1], а также согласно рекомендациям «Правила проведения озеленения населенных пунктов» норматив обеспеченности озелененными территориями общего пользования г.п.Лельчицы составляет 8 м.кв/чел. В расчете обеспеченности населения озелененными территориями общего пользования не учитывались участки озелененных территорий общего пользования, находящиеся в границах санитарно-защитных зон предприятий, городские леса, подвергшихся заражению цезием-137. Размещение мест массового отдыха населения на

[1] Принят Постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т "Об утверждении экологических норм и правил"

участках в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов запрещается.

Площадь озелененных территорий общего пользования к расчетному сроку реализации Генерального плана составит 158,35 гектаров, обеспеченность озелененными территориями общего пользования составит 38,3 квадратных метров на человека.

Ландшафтные зоны специального назначения представлены насаждениями санитарно-защитных зон (СЗЗ), минимальных расстояний и санитарных разрывов, формирующихся на основе как существующих с возможной реконструкцией, так и вновь создаваемых насаждений, в том числе насаждений кладбищ.

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

Общая площадь озелененных территорий специального назначения, в том числе в границах СЗЗ, санитарных разрывов и инженерных коридоров к расчетному сроку реализации генерального плана составит 6,90 га.

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

Озелененные территории ограниченного пользования дополняют систему озелененных территорий и включают озелененные участки для повседневного отдыха населения в жилой застройке, в местах отдыха в составе центров обслуживания, производственных территорий, административных, учебных, медицинских организаций, предназначенных для ограниченного контингента посетителей. Озелененные территории ограниченного пользования не выделяются в отдельную функциональную зону. С учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 315,48 га.

В систему озелененных территорий населенного пункта входят насаждения улиц и дорог, выполняющие, в основном, санитарно-гигиеническую функцию. Общая площадь насаждений улиц и дорог составит 46,73 гектара. Озелененность населенного пункта составит 42,04%.

Для развития системы озелененных территорий предусматривается:

формирование озелененных территорий общего пользования в границах генерального плана и достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 8 м^2 на человека;

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

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня на 1 этапе: сквера по ул.Полесская, сквера у энергосбыта, сквера у УО «Лельчицкий государственный колледж», сквера по ул.Туровская, Парка по ул.Туровская;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня на 2 этапе: сквера по ул.Проектируемая №3, сквера по ул.Магистральная, сквера по ул.Тенистая, сквера по ул.Сельская, природного парка у р.Уборть, сквера по ул.Красноармейская;

включение в границы населенного пункта участка лесных земель квартала 63 ГЛХУ «Лельчицкий лесхоз» площадью 2,73 га с последующим переводом в озелененные территории общего пользования (сквер по ул.Советская) на 1 этапе. Изъятие и предоставление участков лесных земель осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства Республики Беларусь;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня сквера у Районного территориального центра социального обслуживания населения, сквера по ул.Аэродромная и участка леса ГЛХУ «Лельчицкий лесхоз», включаемого в границы населенного пункта (перевод в сквер по ул.Советская) на 1 этапе после реализации мероприятий генерального плана по разработке проекта СЗЗ ОАО «Гомельблавтотранс», выноса автодрома УО «Лельчицкий государственный профессиональный лицей» на новую площадку, изъятия и перевода участка ГЛХУ «Лельчицкий лесхоз» в озелененные территории общего пользования. Использование озелененных территорий в границах СЗЗ в полном объеме возможно после снятия планировочных ограничений. До этого момента на данных территориях запрещается размещение мест массового скопления и отдыха населения;

рассмотреть возможность формирования сквера у ДЮСШ по ул.Советская и его благоустройство;

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

Туризм. В целях развития туризма настоящим Генеральным планом предлагается:

организация туристических маршрутов экологической тематики (экологических троп) на базе проектируемых озелененных территорий;

развитие, модернизация и реконструкция объектов оздоровления, отдыха и туризма;

развитие сети агроусадеб и объектов туристического сервиса в целях развития туристического потенциала г.п.Лельчицы.

5.5. Развитие транспортной инфраструктуры

Внешний транспорт

Генеральным планом предусматривается:

резервирование территории для трассы северного автодорожного обхода;

резервирование территории для трассы железнодорожного пути общего пользования Глушковичи–Лельчицы–Михалки для обслуживания производств, использующих местные минерально-сырьевые ресурсы.

Магистрально-уличная сеть

Стратегия развития магистрально-уличной сети городского поселка направлена на дальнейшее совершенствование сложившейся планировочной структуры магистральных и основных жилых улиц, что потребует реализации следующих мероприятий:

1 этап строительство:

основные жилые улицы:

ул. Проектируемая № 2 – 1,07 км;

ул. Проектируемая № 3 – 0,5 км.

2 этап (расчетный срок) строительство:

основные жилые улицы:

ул. Проектируемая № 2 – 0,25 км;

ул. Проектируемая № 3 – 0,89 км.

строительство основных жилых улиц, обеспечивающих выход на магистральную сеть городского поселка, и второстепенных жилых улиц, обслуживающих районы новой застройки;

строительство велодорожек на всех новых и подлежащих реконструкции магистральных улиц (где это возможно);

доведение магистральных и основных жилых улиц при реконструкции до нормативных параметров.

Велосипедная инфраструктура

В целях достижения доли поездок на велосипедах 15-20 % предусматривается:

создание системы велосипедных дорожек на основных транспортных выходах из городского поселка;

строительство сети велосипедных дорожек в новых районах жилой застройки, а также в сложившихся районах при реконструкции магистральной уличной сети.

Общественный пассажирский транспорт

Для реализации решений Генерального плана по развитию сети общественного пассажирского транспорта предлагается:

увеличение протяженности сети общественного пассажирского транспорта с достижением ее нормативной доступности;

дальнейшее совершенствование системы общественного пассажирского транспорта, повышение его комфортности и привлекательности для пассажиров.

Транспортно-обслуживающие устройства

Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия:

строительство автостоянок и парковок для легковых автомобилей, принадлежащих жителям новой многоэтажной застройки, вместимостью 939 машино-мест;

организация хранения автомобилей за счет строительства автостоянок в коммунальных зонах городского поселка, а также использование парковок возле различных объектов общественного назначения, на уширениях проезжей части и внутриквартальных территориях.

5.6. Развитие инженерной инфраструктуры

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

Электроснабжение

Сохранение действующей схемы электроснабжения в составе Гомельской энергосистемы через действующие подстанции 110 кВ.

Реконструкция подстанции с увеличением трансформаторной мощности.

Демонтаж воздушной линии 35 кВ, строительство воздушной линии 110 кВ.

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

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

Газоснабжение

Сохранение и развитие действующей системы подачи природного газа в населенный пункт от газораспределительной станции «Лельчицы».

Реконструкция действующих и строительство новых газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов).

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых газопроводов среднего и низкого давления.

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

Теплоснабжение

Реконструкция и развитие существующей централизованной системы теплоснабжения городского поселка с оптимальным использованием мощностей действующих котельных с учетом их реконструкции и модернизации.

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

Поэтапная реконструкция существующих тепловых сетей и строительство новых с применением энергоэффективных конструкций и технологий.

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

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 на базе действующего водозабора.

Проведение инвентаризации водопроводных сетей с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений, реконструкция (перекладка) водопроводных сетей с увеличением диаметра. Реконструкция и замена изношенных водопроводных сетей.

Строительство сетей водоснабжения и обеспечение гарантированной подачи воды потребителям.

Канализация

Реконструкция и развитие действующей централизованной системы канализации с очисткой хозяйственно-бытовых и производственных сточных вод на очистных сооружениях.

Строительство самотечных канализационных сетей, канализационных насосных станций с напорными трубопроводами.

Проведение инвентаризации канализационных сетей с целью выявления несоответствия диаметров труб и канализационных насосных станций с учетом новых подключений, реконструкция (перекладка) канализационных сетей с увеличением диаметра. Реконструкция и замена изношенных канализационных сетей и насосного оборудования.

Санитарная очистка территории

Развитие и усовершенствование действующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории с захоронением коммунальных отходов, не подлежащих вторичному использованию на существующем полигоне до момента строительства регионального объекта по обращению с коммунальными отходами Мозырской зоны обслуживания.

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

Дождевая канализация

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

Предварительная очистка поверхностных сточных вод производственных объектов на внутриплощадочных сооружениях перед их сбросом в сеть городской дождевой канализации.

Сохранение, дальнейшее развитие и организация систем дождевой канализации предприятий промышленной зоны городского поселка по собственным программам.

Строительство закрытой дренажной системы в жилых районах, подвергающихся подтоплению.

Реконструкция водотоков, используемых для приёма, аккумуляции и отвода дренажных вод, разгрузки грунтового потока.

Благоустройство поверхностных водных объектов

Содержание поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии.

Реконструкция водоемов в проектируемых рекреационных зонах с формированием береговой линии.

5.7. Охрана окружающей среды

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

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

обеспечение озелененности территорий в границах населенного пункта не менее 40 процентов;

благоустройство и инженерное обустройство территории в границах водоохранных зон и прибрежных полос р.Уборть и оз.Мох;

комплексное благоустройство существующей зоны кратковременной рекреации у воды с учетом требований санитарных норм, правил и гигиенических нормативов;

максимально возможное сохранение лесопокрытых территорий в пределах существующей поселковой черты с возможностью формирования на их основе озелененных территорий общего пользования или ландшафтных зон специального назначения;

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

при удалении объектов растительного мира осуществление компенсационных мероприятий в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «О растительном мире».

Мероприятия в области охраны атмосферного воздуха:

для предприятий, не обеспечивающих соблюдение базовых размеров СЗЗ, необходима разработка проектов СЗЗ с уменьшением размеров СЗЗ и оценки риска населению: ОАО «Лельчицкий агросервис» (ул.Советская, 96), КМУП «Лельчицкое ПМС», скотоубойный цех Гомельского областного потребительского общества, хлебокомбинат Гомельского областного потребительского общества, Гомельское областное потребительское общество

(ул.Титова 33, ул.Красноармейская 101), ЧПТУП«Лельокнаторг», КПРУП «Гомельоблдорстрой» ДРСУ-153, ОАО«Рогачевский молочноконсервный комбинат», РПУП «Гомельоблгаз» (ул.Ленина, д.50, д.52), КПУП «Лельком» (ул.Ленина, д.3А), ОАО«Гомельоблавтотранс» (ул.Советская д.69, д.79), ИП Вага М.И., Лельчицкая районная организационная структура РГОО «Добровольное общество содействия армии, авиации и флоту Республики Беларусь», Гомельское областное управление МЧС РБ, ЧПУП «Рынок «Ростовский», ООО «ПолесьеПилДрев», ЧТПУП «Айтера»;

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

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

соблюдение требований к установлению СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека, при возобновлении производственной деятельности недействующих предприятий или размещении нового производства;

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

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;

Мероприятия по охране водных ресурсов, охране источников питьевого водоснабжения:

соблюдение режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохранных зонах и прибрежных полосах р.Уборть и оз.Мох согласно утвержденному проекту;

благоустройство и инженерное обустройство территории в границах водоохранных зон и прибрежных полос р.Уборть и оз.Мох с целью уменьшения поступления загрязняющих веществ в водные объекты и увеличения санирующей функции территории в соответствии с требованиями ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству»;

размещение объектов должно осуществляться с соблюдением режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохранных зонах и прибрежных полосах. При благоустройстве поверхностных водных объектов необходимо учитывать требования экологических норм и правил ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству», утвержденных постановлением

Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 11 марта 2022 г. № 2-Т.

по охране и рациональному использованию земельных ресурсов и объектов растительного мира:

закрытие кладбища, расположенного с нарушением Водного кодекса, после заполнения;

включение в границы населенного пункта участка лесных земель квартала 63 ГЛХУ «Лельчицкий лесхоз» площадью 2,73 га с последующим переводом в озелененные территории общего пользования (сквер по ул.Советская) на 1 этапе. Изъятие и предоставление участков лесных земель осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства Республики Беларусь;

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);

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

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

сохранение существующих и формирование новых рекреационных территорий, выполняющих санирующие и природоохранные функции, в соответствии с предложениями, изложенными в разделе 5;

проведение мероприятий по регулированию распространения и численности инвазивных растений.

Мероприятия по охране и рациональному использованию недр:

на территориях занятых месторождениями полезных ископаемых осуществление хозяйственной деятельности регулируется Кодексом Республики Беларусь о недрах. При освоении территории месторождений следует руководствоваться требованиями, изложенными в статье 66 настоящего Кодекса: застройка площадей залегания полезных ископаемых допускается при условии обеспечения наиболее полного извлечения запасов полезных ископаемых, а также в проектной документации на возведение, реконструкцию и благоустройство объекта строительства должны быть предусмотрены, а при возведении, реконструкции и благоустройстве объекта строительства осуществлены строительные, горнотехнические и иные мероприятия, обеспечивающие рациональное использование и охрану недр;

экологическая реабилитация участка месторождения «Лельчицкое-Свидовец»;

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

защита месторождений торфа от пожаров.

Мероприятия по обращению с отходами:

развитие и совершенствование действующей планово-регулярной системы санитарной очистки территории с захоронением коммунальных отходов, не подлежащих дальнейшему использованию, на существующем полигоне КО;

дальнейшее развитие системы раздельного сбора коммунальных отходов от населения с учетом извлечения вторичных материальных ресурсов и отгрузки вторсырья на переработку. Организация заготовительных пунктов приема ВМР, установка контейнеров для раздельного сбора коммунальных и крупногабаритных отходов на специально оборудованных огражденных площадках с водонепроницаемым покрытием;

обращение с отходами при строительстве, до завершения строительства и ввода объектов в эксплуатацию осуществляется в соответствии с требованиями законодательства. По окончанию строительных работ необходимо провести очистку территории: благоустроить и озеленить территории, прилегающие к жилым и общественным зданиям, оборудовать устройствами для полива зеленых насаждений, проездов, тротуаров, удаления талых и ливневых вод.

Мероприятия по обеспечению радиационной безопасности населения от источников ионизирующего излучения:

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

Мероприятия по обеспечению безопасности населения от электромагнитного излучения:

при реконструкции ПС «Лельчицы» предусмотреть проведение натурных замеров, установление расчетной СЗЗ, разработку и осуществление конкретных мероприятий по шумозащите и защите от электромагнитного 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.

Мероприятия по обеспечению безопасности населения от физических факторов воздействия:

оценка воздействий транспорта на прилегающую застройку должна предшествовать разработке проектной документации на строительство или реконструкцию конкретного объекта: улицы, дороги, транспортной развязки, площади, и определять состав мероприятий по снижению их уровня до допустимых значений и др.

5.8. Изменение в землепользовании

Генеральным планом для развития новой инфраструктуры городского поселка предусмотрено освоение земель сельскохозяйственного назначения, расположенных в существующих границах г.п. Лельчицы, общей площадью около 129,5 га. Земли принадлежат ОАО «Новая Нива», УО «Лельчицкий государственный колледж».

В процентном соотношении, предлагаемые к изъятию земли сельскохозяйственного назначения, по качественной оценке плодородия распределяются следующим образом: средне благоприятные – 28%, ограниченно благоприятные – 56%, неблагоприятные – 16%.

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

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

5.9. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны

На территории городского поселка Лельчицы расположена жилая многоквартирная и усадебная застройка, смешанная, общественно-деловая застройка, потенциально опасные объекты, объекты и системы жизнеобеспечения населения и социального обслуживания, развита сеть автомобильных улиц. С учетом существующей застройки и объектов прогнозируется возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (далее – ЧС):

опасных метеорологических явлений;

природных пожаров;

пожаров (взрывов) в зданиях, на коммуникациях и технологическом оборудовании промышленных объектов;

пожаров (взрывов) в зданиях и сооружениях общественного назначения.

При возникновении военных конфликтов в городском поселке прогнозируется возникновение сложной обстановки с возникновением пожаров, образованием завалов, разрушение объектов и систем жизнеобеспечения. Возникновение вероятных ЧС, а также опасностей, возникающих при ведении

военных действий или вследствие этих действий приведет к образованию зон повышенной опасности: зоны разрушений зданий и сооружений, зоны образования завалов.

С целью уменьшение риска возникновения ЧС предусмотреть следующие мероприятия.

Для повышения устойчивости функционирования территории при угрозе и возникновении ЧС Генеральным планом предусмотрено:

приоритетное групповое размещение промышленных объектов с формированием промышленных узлов в производственной зоне;

размещение пожаро - взрывоопасных объектов с учетом абсолютных отметок рельефа местности и преобладающих ветров;

мероприятия по инженерной подготовке территории и водоотведению;

инженерные мероприятия по защите территории от подтопления (затопления) ливневыми и паводковыми водами;

нормирование расстояний от границ участков автозаправочных станций до жилых и общественных зданий, участков дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, учреждений здравоохранения и отдыха и лесными массивами;

строительство зданий и сооружений с учетом наличием пожарных аварийно-спасательных подразделений в пределах нормативного радиуса зоны обслуживания, их технической оснащенностью.

По развитию и модернизации системы оповещения

С целью оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС предлагается:

установка электросирен или (и) комплекса речевого оповещения на зданиях и территории районного отдела по ЧС (ул. Советская,85), УЗ «Лепельская центральная районная больница» (ул.Ленина, 35), на базе райпотребсоюза (ул.Красноармейская, 101Б), сельсовета (ул.Ленина,3);

установка одного эфирного радиоприемника:

в общественных зданиях и общежитиях - в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации;

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

спецификация проектируемых средств оповещения и их подключение в автоматизированную систему централизованного оповещения определяется органами государственного надзора за деятельностью по защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и гражданской обороны на стадии разработки проектной документации.

Мероприятия по противопожарной защите территории.

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов предлагается:

осуществлять строительство зданий с учетом дислокации аварийно-спасательных подразделений и их оснащения специальной пожарной аварийно-

спасательной техникой для спасения людей с высот (пожарными автолестницами, коленчатыми автоподъёмниками);

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

учитывать требования по нормированию расстояний от границ застройки городского поселка, до границ:

участков разработки или открытого залегания торфа не менее 100 м;

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 50 м;

лесного массива лиственных пород не менее 20 м.

от границ усадебной жилой застройки 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 расстояний от взрывопожароопасного объекта АЗС № 66 (ул. Ленина, 37);

учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями согласно строительных норм;

предусмотреть охват кольцевыми водопроводными сетями всей застройки городского поселка;

обеспечить техническое обслуживание существующих пожарных гидрантов;

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

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

обеспечить существующую проектируемую систему противопожарного водоснабжения по I категории надежности подачи воды и I категории надежности электроснабжения;

предусмотреть производительность водозаборов по пополнению неприкосновенного запаса воды в течение 24 часов на внутреннее и наружное пожаротушение, хранение которого предусмотрено в резервуарах на площадке сооружений II подъема.

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

определять возможность приспособления существующих инженерных сооружений под сооружения двойного назначения;

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

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

учитывать мероприятия по приспособлению объектов коммунально-бытового назначения для санитарной обработки людей, специальной обработки одежды и подвижного состава автотранспорта.

ЧАСТЬ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

6. Планируемые мероприятия

6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания

Жилищное строительство

Всего: 54,85 тыс. кв. м – 0,74 тыс. квартир (домов), в том числе:

многоквартирное – 27,79 тыс. кв. м. на 0,52 тыс. квартир;

усадебное – 27,06 тыс. кв. м на 0,21 тыс. домов.

Структуру новой застройки принять: 50,7% – многоквартирная, 49,3% – усадебная.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства, всего – 46,92 га, в том числе под усадебное строительство – 38,61 га, под многоквартирное – 8,31 га.

Первоочередное строительство осуществлять:

многоквартирной застройки – на сносе усадебных домов вдоль ул.Советской, в квартале в границах улиц Гагарина, Ленина, Ф.Скорины и Восточной, в квартале ул.Автомобилистов – продолжении ул.Кленовая – ул. Проектируемая №1 – ул. Советской;

усадебной застройки – в районе жилого района «Западный», а также на небольших участках в существующей застройке.

Снос пяти усадебных домов общей площадью 240 кв. м.

Система общественного обслуживания:

Повышать качество обслуживания населения – приоритетное направление развития сферы обслуживания.

Обеспечивать жителей существующих районов и районов – новостроек городского поселка всеми видами общественного повседневного и периодического обслуживания на уровне установленных социальных стандартов и градостроительных нормативов.

Дополнительная потребность в новых объектах обслуживания:

расширение существующей поликлиники или строительство новой;

создание крытых и открытых сооружений физкультуры и спорта на ландшафтно-рекреационных территориях и в существующих общественных объектах;

организация в существующих и новых зданиях торговых объектов, объектов общественного питания, бытового обслуживания, аптек.

Необходимо предусматривать размещение объектов социальной инфраструктуры во встроенных помещениях первых этажей многоквартирных жилых домов.

В системе дошкольного и общего среднего образования выполнение государственных стандартов обеспеченности учреждениями дошкольного и общего среднего образования должно осуществляться в соответствии с

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30 мая 2003 г. № 724 «О мерах по внедрению системы государственных социальных стандартов по обслуживанию населения республики», а наполняемость классов и групп – в соответствии с Кодексом Республики Беларусь об образовании. При невозможности обеспечения нормативной пешеходной доступности УДО и УОСО, организация перевозки детей специализированным транспортом, при отсутствии такового - транспортом общего пользования с организацией бесплатной перевозки.

При строительстве новых объектов или перепрофилирования помещений в существующих здания следует уделить внимание на формирование доступной среды для удобства пользования ими населением всех категорий, в том числе пожилыми гражданами, людьми с инвалидностью, гражданам с детскими колясками.

6.2. Развитие системы озелененных территорий, физической культуры и спорта

Для развития системы озелененных территорий на первом этапе предусматривается:

формирование озелененных территорий общего пользования в границах генерального плана и достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 8м^2 на человека;

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

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня: сквера по ул.Полесская, сквера у энергосбыта, сквера у УО «Лельчицкий государственный колледж», сквера по ул.Туровская, Парка по ул.Туровская;

включение в границы населенного пункта участка лесных земель квартала 63 ГЛХУ «Лельчицкий лесхоз» площадью 2,73 га с последующим переводом в озелененные территории общего пользования (сквер по ул.Советская) на 1 этапе. Изъятие и предоставление участков лесных земель осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства Республики Беларусь;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня сквера у Районного территориального центра социального обслуживания населения, сквера по ул.Аэродромная и участка леса ГЛХУ «Лельчицкий лесхоз», включаемого в границы населенного пункта (перевод в сквер по ул.Советская) на 1 этапе после реализации мероприятий генерального плана по разработке проекта СЗЗ ОАО «Гомельблавтотранс», выноса автодрома УО «Лельчицкий государственный профессиональный лицей» на новую площадку, изъятия и

перевода участка ГЛХУ «Лельчицкий лесхоз» в озелененные территории общего пользования. Использование озелененных территорий в границах СЗЗ в полном объеме возможно после снятия планировочных ограничений. До этого момента на данных территориях запрещается размещение мест массового скопления и отдыха населения.

6.3. Развитие транспортной инфраструктуры

Мероприятия первого этапа в части развития транспортной инфраструктуры включают:

строительство основных жилых улицы, по которым осуществляется пропуск транспортных потоков и обслуживание вновь застраиваемых территорий:

ул. Проектируемая № 2 – 1,07 км;

ул. Проектируемая № 3 – 0,5 км;

организацию автобусного движения протяженностью 15,8 км;

строительство автомобильных стоянок и парковок для легковых автомобилей на 418 машино-мест;

строительство сети велосипедных дорожек и велополос в новых районах жилой застройки, а также в сложившихся районах при реконструкции магистральной уличной сети.

6.4. Развитие инженерной инфраструктуры

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

Электроснабжение

Реконструкция подстанции с увеличением трансформаторной мощности в случае незапланированного роста электрических нагрузок.

Демонтаж воздушной линии 35 кВ, строительство воздушной линии 110 кВ.

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

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

Газоснабжение

Реконструкция действующих и строительство новых газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов).

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых газопроводов среднего и низкого давления.

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

Теплоснабжение

Реконструкция и развитие существующей централизованной системы теплоснабжения городского поселка с оптимальным использованием мощностей действующих котельных с учетом их реконструкции и модернизации.

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

Поэтапная реконструкция существующих тепловых сетей и строительство новых с применением энергоэффективных конструкций и технологий.

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

Связь

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

Водоснабжение

Реконструкция (перекладка) водоводов и сетей водоснабжения с превышением нормативного срока эксплуатации.

Строительство новых сетей водоснабжения, обеспечивающих гарантированную подачу воды потребителям.

Канализация

Строительство самотечных канализационных сетей, канализационных насосных станций с напорными трубопроводами.

Проведение инвентаризации канализационных сетей с целью выявления несоответствия диаметров труб и канализационных насосных станций с учетом новых подключений, реконструкция (перекладка) канализационных сетей с увеличением диаметра. Реконструкция и замена изношенных канализационных сетей и насосного оборудования.

Санитарная очистка территории

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

Дождевая канализация

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

Предварительная очистка поверхностных сточных вод производственных объектов на внутриплощадочных сооружениях перед их сбросом в сеть городской дождевой канализации.

Сохранение, дальнейшее развитие и организация систем дождевой канализации предприятий промышленной зоны городского поселка по собственным программам.

Реконструкция водотоков, используемых для приёма, аккумуляции и отвода дренажных вод, разгрузки грунтового потока.

Благоустройство поверхностных водных объектов

Содержание поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии.

6.5. Охрана окружающей среды

Мероприятия первого этапа в области охраны окружающей среды включают в себя:

для предприятий, не обеспечивающих соблюдение базовых размеров СЗЗ, разработка проектов СЗЗ с уменьшением размеров СЗЗ и оценки риска населению: ОАО «Лельчицкий агросервис» (ул.Советская, 96), КМУП «Лельчицкое ПМС», скотоубойный цех Гомельского областного потребительского общества, КПРУП «Гомельоблдорстрой» ДРСУ-153, Гомельское областное потребительское общество (ул.Красноармейская 101), ЧПТУП«Лельокнаторг», ОАО«Рогачевский молочноконсервный комбинат», ОАО«Гомельоблавтотранс» (ул.Советская д.79);

разработка проектов СЗЗ котельных и утверждение их в порядке, установленном законодательством.

6.6. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны

С целью защиты населения и территории городского поселка при угрозе и возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также опасностей, возникающих при ведении военных действий, предлагается реализация следующих мероприятий.

Для оповещения населения об угрозе и возникновении чрезвычайных ситуаций произвести:

установку электросирен или (и) комплекса речевого оповещения на зданиях и территории районного отдела по ЧС (ул. Советская,85), УЗ «Лепельская центральная районная больница» (ул.Ленина, 35), на базе райпотребсоюза (ул.Красноармейская, 101Б), сельсовета (ул.Ленина,3);

обеспечить развитие системы оповещения на стадиях разработки проектов детального планирования и строительной документации;

произвести установку одного эфирного радиоприемника:

в общественных зданиях и общежитиях - в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации;

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

учитывать требования по нормированию расстояний и противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями согласно строительных норм;

предусмотреть мероприятия по развитию противопожарного водоснабжения;

определять возможность приспособления существующих инженерных сооружений под сооружения двойного назначения;

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

6.7. Охрана и использование историко-культурных ценностей

В качестве мероприятий первого этапа в части охраны и использования историко-культурных ценностей необходимо разработать и утвердить проекты зон охраны для историко-культурных ценностей:

братская могила**,** 1943 год, г.п. Лельчицы, ул. Советская, в сквере;

могила жертв фашизма, 1941 - 1942 годы, г.п. Лельчицы, на городском кладбище.

7. Градостроительные программы и проекты по реализации генерального плана

Корректировка или разработка проектной документации для территорий нового жилищного строительства.

Разработка градостроительных проектов специального планирования или предпроектной документации:

Технико-экономическое обоснование развития системы теплоснабжения.

Схема энергоснабжения, в составе схем электроснабжения и газоснабжения.

ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

8. Цели регламентов

Регламенты являются нормативной базой развития территорий населенного пункта. Установленные в Генеральном плане виды территориальных зон по преимущественному функциональному использованию и система регламентов определяют направления градостроительного развития населенного пункта на всех территориях в границах перспективной городской черты, создают долгосрочную основу организации среды обитания и способствуют планированию инвестиционных процессов.

Генеральным планом выделены основные регулирующие территориальные (далее – функциональные) зоны – жилая (Ж), общественно-деловая (О), производственная (П) и рекреационная (Р), и дополнительные регулирующие зоны – ландшафтная специального назначения (Л), транспортной инфраструктуры (Т), инженерной инфраструктуры (И), сельскохозяйственная (С) и специального назначения (СН).

Генеральным планом выделены регулируемые функциональные зоны – зона охраны и защиты транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций, зоны охраны окружающей среды, комплексной градостроительной реконструкции и преобразования застроенных территорий архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования застройки.

Регулируемая зона – часть территории, на которой проявляют свое действие различные факторы, влияющие на возможный вид использования территории, параметры застройки и условия осуществления архитектурно-градостроительной деятельности.

Градостроительные регламенты установлены для четырех основных функциональных зон. Регламенты для дополнительных функциональных зон устанавливаются на стадии детального планирования.

На последующих стадиях градостроительного проектирования регламенты подлежат уточнению и конкретизации в соответствии с законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

9. Система регламентов

В Генеральном плане установлены следующие градостроительные регламенты:

Регламент функциональный – виды и типы функциональных зон, основные показатели градостроительного освоения функциональных зон;

Регламент специальный – природоохранные и санитарно-гигиенические, регулируемые зоны.

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

Регламент функциональный. Виды и типы функциональных зон.

Регламент устанавливается по преобладающему (более 50 процентов) функциональному использования территории, который дополняется другими совместимыми и целесообразными видами, поддерживающими основную функцию. В пределах функциональной зоны выделяются типы зоны, определяемые характером застройки и показателем интенсивности (застроенность) использования территории.

Для основных видов регулирующих зон устанавливаются **параметры застройки и использования территории.**

Регламент устанавливается для регулирующей зоны с учетом местоположения в планировочной структуре населенного пункта и включает следующие показатели:

соотношение видов застройки и использования территории;

показатели озелененности территории.

Для жилой зоны дополнительно устанавливается показатель плотности жилищного фонда.

Основные требования к застройке (плотность жилищного фонда, озелененность) установлены согласно действующим ТНПА в области архитектуры и строительства.

Требования по обеспечению противопожарной защиты в части нормирования расстояния от границ застройки населенного пункта, усадебной жилой застройки до лесных массивов, участков разработки или открытого залегания торфа установлены согласно п. 4.3.13 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» с учетом Постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 11.08.2023 № 82 «Об утверждении и введении в действие изменения к строительным нормам СН 3.01.03-2020».

Требования к застройке подлежат конкретизации при последующем проектировании.

Регламент специальный. Экологические регламенты (санитарно-гигиенические и природоохранные) устанавливаются для отдельных типов не застраиваемых функциональных зон, имеющих управляющие воздействия по отношению к другим функциональным зонам в качестве дополнительного регулирующего регламента для застройки их территорий.

В качестве планировочных ограничений выступают регулируемые функциональные зоны.

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории г.п.Лельчицы являются:

природные территории, подлежащие специальной охране;

санитарно-гигиенические планировочные ограничения.

Регулируемые зоны, отличаются от функциональных зон тем, что физически не являются базисом и целью развития территории населенного пункта, не могут приватизироваться и быть объектом недвижимости, но

выполняют задачу управления функциональными зонами и являются дополнительным обосновывающим фактором для основных регламентов застройки.

Зоны *природные территории, подлежащие специальной охране*, как парки, скверы, попадают одновременно в обе классификации и функциональных, и регулируемых зон.

Зоны природоохранные и зоны санитарно-защитные приняты в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами. На чертежах ГМ-6 «Схема планировочных ограничений и существующего состояния окружающей среды» и ГМ-15 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

Природные территории, подлежащие специальной охране

К природным территориям, подлежащим специальной охране, в пределах существующей границы городского поселка и в границах стратегического плана относятся:

парки, скверы;

водоохранные зоны и прибрежные полосы;

зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения;

рекреационно-оздоровительные леса;

типичные и редкие биотопы;

места обитания диких животных и места произрастания дикорастущих растений, относящихся к видам, включенным в Красную книгу Республики Беларусь.

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. На территории г.п.Лельчицы расположено 3 сквера общей площадью 4,73 га. Генеральным планом предусмотрено формирование новых озелененных территорий общего пользования общей площадью 158,63 га. Осуществление хозяйственной и иной деятельности в границах скверов и парка регулируется Законом Республики Беларусь «О растительном мире» и градостроительными регламентами настоящего Генерального плана.

Водоохранные зоны и прибрежные полосы. Для предотвращения загрязнения, засорения и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного мира и произрастания объектов растительного мира на территориях, прилегающих к водным объектам, установлены водоохранные зоны.

Для Лельчицкого района РУП «ЦНИИКИВР» разработан проект водоохранных зон и прибрежных полос Лельчицкого района Гомельской области и утвержден решением Лельчицкого районного исполнительного комитета от 7декабря 2020 г. №1240. Режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах водоохранных зон и прибрежных полос

устанавливается в соответствии с требованиями Водного кодекса Республики Беларусь.

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения. С целью санитарной охраны от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, организованы зоны санитарной охраны (ЗСО) в составе трех поясов. 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. На северо-западе г.п.Лельчицы расположены скважины №42499/87 (№6), №119-Д/03 (№7), №54384/11 (№7а), №120-Д/03 (№8), №9.

Рекреационно-оздоровительные леса. В границах г.п.Лельчицы расположены рекреационно-оздоровительные леса ГЛХУ «Лельчицкого лесхоза» площадью 70,74 га. В соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 (таблица 2.6) нормативная потребность населения г.п.Лельчицы в лесах, озелененных территориях в пригородной зоне составляет 100 м2/чел. Таким образом, исходя из существующей численности населения, существующая потребность составляет около 123,8 га, для перспективной численности населения 130 га. Площадь выделенных лесов в радиусе 100 метров от проектируемых границ г.п.Лельчицы обеспечивает потребность планируемой численности населения населенного пункта в озелененных территориях пригородной зоне.

Осуществление хозяйственной деятельности в лесах регулируется проектами лесоустройства. На территории стратегического плана действуют проекты лесоустройства ГЛХУ «Лельчицкий 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. В рекреационно-оздоровительных лесах запрещается заготовка древесины в порядке проведения рубок главного пользования, заготовка живицы, заготовка второстепенных лесных ресурсов, заготовка древесных соков, пастьба скота.

Типичные и редкие природные ландшафты и биотопы. В границах существующей и перспективной поселковой черты типичных и редких природных ландшафтов и биотопов не имеется. В границах стратегического плана расположено 8 типичных биотопов.

Места обитания диких животных и места произрастания дикорастущих растений, относящихся к видам, включенным в Красную книгу Республики Беларусь. В границах существующей и перспективной поселковой черты мест обитания диких животных и мест произрастания дикорастущих растений, относящихся к видам, включенным в Красную книгу Республика Беларусь не имеется. В границах стратегического плана выявлено и передано под охрану 12 мест обитания 3 видов животных.

Зона отдыха местного значения. В соответствии с «Генеральной схемой размещения зон и объектов оздоровления, туризма и отдыха Республики Беларусь на 2016-2020 гг. и на период до 2030 г.» (далее - Генеральная схема), утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.12.2016 №1031, в границах стратегического плана расположена зона отдыха местного значения «Краснобережье». Территория загрязнена цезием-137, встречаются отдельные кварталы леса с плотностью загрязнения 1-2Ku/км2. В настоящее время зона отдыха не освоена, используется для кратковременного отдыха. Генеральной схемой предполагается увеличение расчетной емкости до 2030 г. до 5000 чел. (для длительного отдыха - 1300чел.).

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают:

санитарно-защитные зоны (далее - СЗЗ) от производственных и коммунально-складских объектов;

СЗЗ и санитарные разрывы (далее - СР) от сооружений и объектов транспортной инфраструктуры;

СЗЗ от объектов инженерной инфраструктуры;

СЗЗ объектов санитарной очистки;

минимальные расстояния от мест погребения до границ жилой застройки;

охранная зона метеорологической станции;

охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры.

Санитарно-защитные зоны производственных объектов. Санитарно-гигиенические планировочные ограничения установлены в соответствии с требованиями «Специфические санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду», и других технических нормативных правовых актов в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

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

Охранные зоны и санитарные разрывы воздушных линий электропередачи (ВЛ). Охранные зоны и санитарные разрывы ВЛ устанавливаются в соответствии с требованиями Постановления Совета Министров Республики Беларусь от

21.11.2022 №794 «Об охранных зонах электрических сетей, размерах и режимах их использования». Работы в охранных зонах электрических сетей необходимо согласовывать с организациями – владельцами линий.

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

Незастроенные территории в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, а также в границах минимальных расстояний между местами погребения и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, зоны отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране функциональным зонированием преимущественно выделяются в ландшафтные зоны специального назначения.

Площади залегания полезных ископаемых. Согласно кадастровому справочнику торфяного фонда Республики Беларусь и СКТО Лельчицкого района месторождение торфа кад.№1262 Забок (площадь в нулевых границах 465 га, площадь выработанной части – 34 га) частично расположено в границах г.п.Лельчицы на юго-востоке. Месторождение торфа не разрабатывается.

Застройку площадей залегания полезных ископаемых осуществлять в соответствии с требованиями, установленными статьей 66 Кодекса Республики Беларусь о недрах.

Регламент специальный. Регулируемые зоны

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

Охраны и защиты транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций – устанавливаются в границах полос отвода транспортных, инженерных сооружений, коммуникаций и их охранных зон и влияют на конфигурацию границ участков застройки, функциональных зон и параметры их застройки. Требования к режимам хозяйственной и иной деятельности устанавливается в соответствии с действующим законодательством. Представлены в специальных регламентах (Санитарно-гигиенические и природоохранные регламенты). Схемы коридоров транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций представлены на соответствующих схемах генерального плана;

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

Архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования застройки – зона устанавливается на основных путях восприятия, на градостроительно значимых экспонируемых территориях: в центральной части городского поселка, вдоль основных улиц, в планировочных узлах. Определяют повышенные требования к визуально-эстетическим и композиционным характеристикам застройки, благоустройству.

Комплексной градостроительной реконструкции и преобразования застроенных территорий. Зоны комплексной градостроительной реконструкции и преобразования застроенных территорий – это зоны изменения функциональной и архитектурно-планировочной организации, направленной на повышение качества среды жизнедеятельности на территории зоны.

Преобразование возможно на любом этапе, если провести его позволяет экономическая ситуация и (или) данная территория привлекательна для выделения её под инвестиционную площадку.

Зоны комплексной градостроительной реконструкции и преобразования застроенных территорий в Генеральном плане представлены зонами изменения типа функционального использования территории (ИТ), которые установлены для приоритетных участков реконструкции и «функционального перепрофилирования» территорий, и подразделяются на:

ИТ-1 – зоны реконструкции существующих территорий с возможностью размещения общественно-деловой и смешанной общественно-жилой застройки;

ИТ-2 – зоны реконструкции существующих территорий с возможностью размещения озелененных территорий общего пользования.

Регламенты для изменения типа или вида в данной зоне и конкретизация функционального зонирования может осуществляться при последующем проектировании.

Параметры реконструкции устанавливаются в соответствии с требованиями СН 3.01.03-2020, действующих НПА и ТНПА.

10. Типология функциональных зон

В Генеральном плане г.п. Лельчицы выделены следующие виды функциональных зон:

(Ж) жилая зона – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение отдельно стоящих объектов социально-культурного, культового назначения, бытового обслуживания

населения, территории для велодвижения и велоинфраструктуры, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду;

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

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

(Р) рекреационная зона – общедоступные озелененные территории общего пользования, образующие основу системы озелененных территорий, предназначенные для организации мест отдыха населения, включающие скверы и зону кратковременной рекреации у воды, озелененные участки при общественных объектах, территории для велодвижения и велоинфраструктуры. На этих территориях не допускается строительство объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается застройка жилыми домами;

(Л) ландшафтная зона специального назначения – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов до линии (границ) жилой застройки, предназначенные для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических функций. В санитарно-защитных зонах объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду, не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и туризма;

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

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

(С) сельскохозяйственная зона – территории с преобладанием земель и объектов сельскохозяйственного назначения, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, на которых допускается устройство огородов, высадка постоянных сельскохозяйственных культур (плодово-ягодных деревьев и (или) кустарников), устройство ограждений и устройство хозяйственных построек с соблюдением действующих НПА и ТНПА до принятия решения об

изменении вида использования этих территорий в соответствии с Генеральным планом и иной градостроительной документацией;

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

Регламент функциональный. Виды и типы функциональных зон

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ ОСНОВНЫЕ	
ЖИЛАЯ (Ж)	Многоквартирная застройка (Ж-1)
	Усадебная застройка (Ж-2)
	Смешанная застройка (Ж-3)
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	Общественная многофункциональная застройка (О-1)
	Общественная специализированная застройка (О-2)
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)	Промышленная (П-1)
	Коммунальная (П-2) *мест погребения (П-2.3)*
	Смешанная (П-3)
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	Общего пользования с высоким и средними рекреационными нагрузками (парки, скверы) (Р-1)
	Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (природный парк) (Р-2)
	Городской лес (Р-4)
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ	
ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1)
	Прочее озеленение (Л-3)
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1) *Пешеходных зон, улиц (Т-1.4)*
	Транспортных сооружений (Т-2)
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	Инженерных коридоров (И-1)
	Головных инженерных сооружений (И-2)
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (С)	Сельскохозяйственная (С-1)
	Ведения личного подсобного хозяйства (С-4)
СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СН)	Объектов специального назначения (СН-1)
РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ	
ИЗМЕНЕНИЯ ТИПА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗИВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ИТ)	Трансформация территорий для развития общественно-деловой и смешанной общественно-жилой застройки (ИТ-1) Трансформация территорий для развития озелененных территорий общего пользования (ИТ-2)

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
ОХРАНЫ И ЗАЩИТЫ ТРАНСПОРТНЫХ И ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ И КОММУНИКАЦИЙ	
ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	
АРХИТЕКТУРНО-ПРОСТРАНСТВЕННОГО (КОМПОЗИЦИОННОГО) РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ	

Регламенты использования территорий в жилых зонах

Регламент функциональный

В жилой зоне (Ж) выделены следующие типы зоны:

Ж-1 – многоквартирной застройки;

Ж-2 – усадебной застройки;

Ж-3 – смешанной застройки.

Зоны жилой многоквартирной застройки включают территории комплексной застройки, на которых преимущественно расположены малоэтажные и среднеэтажные жилые многоквартирные дома, общежития.

Зоны жилой усадебной застройки включают территории комплексной застройки, на которых преимущественно расположены усадебные дома; блокированные дома, общежития.

Зоны жилой смешанной застройки (общественно-жилой) включают территории, в границах которых могут размещаться:

жилая усадебная застройка (коттеджного, блокированного типа); жилая усадебная застройка (коттеджного, блокированного типа) с общественными объектами (встроенно-пристроенными, отдельно стоящими), с объектами сектора туристических услуг, объектами малых предприятий и частного бизнеса, объектами агроэкотуризма; учреждения дошкольного образования;

жилая многоквартирная застройка с общественными объектами (встроенно-пристроенными, отдельно стоящими).

Параметры зон жилой смешанной застройки, в том числе соотношение допускаемых функциональных типов и подтипов застройки, уточняются и конкретизируются при последующем проектировании.

Зоны жилой застройки всех типов могут включать озелененные территории общего и ограниченного пользования, улицы и проезды, объекты инженерной инфраструктуры, хозяйственные площадки и постройки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору отходов, автомобильные стоянки и автомобильные парковки.

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 приемные 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).

В жилых зонах запрещается размещать промышленные предприятия, коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы, станции аэрации), объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции).

В границах жилой зоны усадебной застройки, в том числе при реконструкции и сносе ветхой застройки, допускается размещение жилых многоквартирных мало и среднеэтажных домов при условии обеспечения требуемого количества парковочных мест, соблюдения нормативных требований в области озеленения, санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, а также недопущения снижения качества среды существующей застройки.

Регламенты жилых зон уточняются и конкретизируются при последующем проектировании.

Параметры застройки и использования территории.

Основные показатели градостроительного освоения жилых зон:

Тип функциональной зоны	Плотность жилищного фонда, м^2 общ.пл./га
Многоквартирная застройка (Ж-1)	3000-4000
Усадебная застройка (Ж-2): среднеплотная (площадь участка от 400 до 1000 м$^{2)}$ и низкоплотная (площадь участка от 1000 до 1500 м$^{2)}$	500 - 1000
Примечания: 1. Параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования. 2. В условиях реконструкции территории сложившейся жилой застройки допускается отступление от расчетных параметров, но не более, чем на 15 %. 3. 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.	

Регулирование озелененности жилых территорий устанавливается в соответствии с таблицей:

Тип зоны жилой застройки	Процент озелененности, не менее *
1. Жилая многоквартирная	25
2. Жилая усадебная	40
3. Смешанной жилой застройки	определяется при последующем проектировании

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

№ п/п	Подтип зоны жилой застройки	Доля территорий, %		
		комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	иная допустимая застройка
1	Зона жилой многоквартирной застройки	более 60%	-	до 40%
2	Зона жилой усадебной застройки	до 40%*	более 60%	до 40%*
3.	Смешанной жилой застройки	определяется при последующем проектировании		

*сумма всех долей территорий должна быть 100%

Регламенты использования территорий в общественно-деловых зонах

Регламент функциональный

Зоны общественно-деловой застройки с учетом основного типа (О) подразделяются на:

О-1 – общественной многофункциональной застройки;

О-2 – общественной специализированной застройки.

Общественная многофункциональная застройка (О-1) формируется на территориях городского центра и в узлах планировочного каркаса, включает в себя территории комплексной застройки, на которых могут быть расположены:

общественные многофункциональные объекты регионального, общегородского значения;

учреждения управления;

учреждения среднего специального образования;

объекты отдыха и культуры;

объекты бытового обслуживания населения и общественного питания, торговые объекты;

учреждения здравоохранения;
объекты спорта и туризма;
смешанная общественно-жилая застройка;
учреждения дошкольного и общего среднего образования;
объекты малых предприятий и частного бизнеса;
зеленые насаждения ограниченного пользования;
автомобильные стоянки и парковки;
улицы и проезды;
объекты инженерной инфраструктуры и др.

Общественная специализированная застройка (О-2) формируется преимущественно на территориях жилых районов, примагистральных территориях и примыкает к территориям жилой и рекреационной зоны, включает в себя территории комплексной застройки, на которых могут быть расположены:

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

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

В зонах общественно-деловой застройки запрещено размещать автозаправочные станции для легковых автомобилей, склады и базы, объекты внешнего транспорта и предприятия по обслуживанию пассажиров, промышленные предприятия.

Параметры застройки и использования территории.

Отнесение территории к общественно-деловой 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 зоны общественно-деловой застройки	Территории объектов размещения в зоне	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
Общественной многофункциональной застройки	от 80%	до 20%
Общественной специализированной застройки	100%	-*

* кроме ведомственного жилья

Показатели озелененности территорий устанавливаются в соответствии с таблицей:

Индексы	Тип общественно-деловой зоны (О)	Озелененность* (не менее)
О-1	Общественная многофункциональная застройка	25
О-2	Общественная специализированная застройка	25

*озелененность отдельного общественного объекта устанавливается в зависимости от функционального назначения территории в соответствии с ЭкоНиП.

При застройке общественных территорий необходимо учитывать требования по формированию целостной системы общественных центров поселений и их окружения в виде полноценных в эстетическом отношении архитектурных ансамблей, составу и размещению учреждений и предприятий социально-гарантированного обслуживания.

Подробно физические параметры застройки общественных территорий (границы участков, суммарная емкость объектов, этажность и др.) устанавливаются при последующем проектировании.

Регламенты функционального использования территорий в производственных зонах

Регламент функциональный

В производственной зоне (П) выделен следующие типы зоны:

П-1 – промышленная;

П-2 – коммунальная;

П-2.3 – мест погребения;

П-3 – смешанная (производственно-деловая).

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

промышленные предприятия всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности;

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

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

объекты специального назначения;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

улицы и проезды;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

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

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

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

промышленные предприятия;

продовольственные и непродовольственные специализированные склады;

предприятия коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения;

предприятия оптовой и мелкооптовой торговли;

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

места постоянного хранения и обслуживания автотранспорта;

объекты сопутствующего обслуживания;

объекты специального назначения;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

объекты транспортной инфраструктуры;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

Производственная зона коммунального типа мест погребения (П-23) включает территории, на которых могут быть расположены:

места погребения;

озелененные территории специального назначения;

культовые объекты;

объекты сопутствующего обслуживания;

объекты транспортной инфраструктуры;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

Смешанный (производственно-деловой) тип производственной зоны (П-3) включает территории комплексной смешанной застройки, на которых расположены:

промышленные предприятия всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности (в том числе экологически безопасные научно-исследовательские и опытно-конструкторские учреждения);

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

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

научно-информационные центры;

выставочно-торговые и обслуживающие предприятия;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

улицы и проезды;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

Для смешанной (производственно-деловой) застройки размещение объектов общественного назначения вдоль основных улиц города является приоритетным (как отдельно стоящие объекты, так и встроенно-пристроенного типа).

При дальнейшем проектировании и размещении объектов, являющихся источниками воздействия на здоровье человека и окружающую среду, необходимо руководствоваться нормативными правовыми актами и техническими нормативными правовыми актами в области охраны окружающей среды.

Параметры планировки и застройки производственных объектов устанавливаются при разработке градостроительных проектов стадии «Детальный план».

Объектами возможного размещения в производственной зоне являются:

территории специального назначения, в том числе пожарное депо;

транспортные сооружения, предприятия по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО и др.);

места хранения автомобильного транспорта;

сооружения и устройства городского пассажирского транспорта;

объекты транспортной инфраструктуры;

объекты инженерной инфраструктуры (в том числе головные инженерные объекты);

озеленение специального назначения;

общественная застройка, размещение которой не противоречит санитарно-эпидемиологическим требованиям.

гостиницы, хостелы;

общежития для расселения работников предприятия, обеспечивающих его непрерывную работу;

учреждения здравоохранения, обслуживающие работающих на предприятии;

учреждения среднего специального и высшего образования, не имеющих в своем составе открытых спортивных сооружений;

учреждения образования, реализующих образовательные программы повышения квалификации;

объекты промышленного туризма.

Объектами запрещенного размещения в производственной зоне являются:

жилая застройка – многоквартирная, усадебная, смешанная общественно-жилая (кроме домов для расселения персонала, обеспечивающего непрерывную работу инфраструктуры предприятий и организаций данной зоны);

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

санаторно-курортные и оздоровительные организации;

территорий открытых и полуоткрытых физкультурно-спортивных сооружений.

Параметры застройки и использования территорий

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

Во всех подтипах производственной зоны должно находиться или размещаться не менее 50% соответствующей производственной застройки.

Подробно физические параметры застройки территорий производственных зон устанавливаются при разработке градостроительных проектов последующих стадий в соответствии с СН 3.01.01-2020 «Генеральные планы промышленных и сельскохозяйственных предприятий».

Условия устройства мест погребения осуществлять в соответствии Законом Республики Беларусь «О погребении и похоронном деле» от 12.11.2001 № 55-З.

Озелененность производственных территорий

Тип, подтип производственной зоны		Показатели озелененности (не менее), %
П-1	промышленная	15
П-2	коммунальная	15
П-23	мест погребения	20*
П-3	смешанная	15

*в соответствии с Постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 10.06.2016 № 17 (ред. от 20.07.2021) "Об утверждении Правил содержания и благоустройства мест погребения"

Условия размещения отдельных объектов в производственной зоне принимаются в соответствии с пунктом 8 СН 3.01.03-2020 при обязательном условии соблюдения требований «Специфических санитарно-эпидемиологическим требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду», утвержденными постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847.

Физические параметры застройки территорий производственных зон устанавливаются при последующем проектировании.

Регламенты функционального использования территорий в рекреационных зонах

Регламент функциональный

Рекреационные зоны (Р) с учетом основного вида использования территории подразделяются на следующие типы:

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

Р-2 - озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (природный парк, сквер);

Р-4 - городской лес.

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

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, скверы, бульвары, городские леса, ботанические сады, дендрологические парки, а также расположенные на землях общего пользования населенных пунктов зоны отдыха, зоны кратковременной рекреации у воды.

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.

Размещение стационарных объектов в городских лесах в границах Генерального плана не предусматривается. Допускается проведение рекреационного устройства городских лесов (места отдыха, элементы благоустройства, информационные щиты, физкультурно-спортивные сооружения, детские площадки, дорожно-тропиночная сеть, экологические тропы, велодорожки, малые архитектурные формы). Предоставление участков лесного фонда в целях проведения культурно оздоровительных, туристических, иных рекреационных и (или) спортивно-массовых, физкультурно-оздоровительных или спортивных мероприятий осуществляется в соответствии с Лесным кодексом Республики Беларусь.

В случае принятия решения об изменении целевого назначения земель лесного фонда (городских лесов) допускается изменение функциональной зоны на озелененные территории общего пользования. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространятся регламенты, установленные действующими техническими нормативными правовыми актами и нормативными правовыми актами в области обращения с объектами растительного мира. До принятия решения об изменении целевого назначения земель лесного фонда выполнение работ по благоустройству на территории городского леса осуществляется по проекту лесоустройства.

Регламент строительный

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*	100-150
	Мемориальный сквер. Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	По специальному проекту			40-60
Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками Р-2	Лесопарковый. Гидрологический и ландшафтный парк. Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство экологических троп, смотровых вышек и площадок, площадок для организации мест кратковременного отдыха	1	4	95	25-50
Городские леса Р-4		По проекту лесоустройства			Низкие (по специальным расчетам**)

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

**Нагрузка и параметры использования территории определяются на основании расчетов рекреационных нагрузок.

Показатель необходимой площади для формирования озелененных территорий общего пользования устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «О растительном мире», а также ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»[2].

Показатели освоения мемориальных скверов и городских лесов устанавливается в соответствии со специальными проектами.

Регламенты использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения

Регламент функциональный.

Тип ландшафтной зоны специального назначения

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

Л-1 - озеленение специального назначения;

Л-3 - прочее озеленение.

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

Отнесение озелененной территории к ландшафтной зоне специального назначения устанавливается при условии наличия или размещения озелененных территорий специального назначения на участках, составляющих не менее 50 процентов площади зоны.

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 санитарно-защитной зоны или ее ликвидации в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов допускается изменение вида зоны на рекреационную с установлением регламентов, соответствующих озелененным территориям

[2]утверждены постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 22.11.2022 N 23-Т

общего пользования с высокими и средними или низкими рекреационными нагрузками.

Регламент строительный

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 50 процентов.

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.

Требования по предупреждению чрезвычайных ситуаций

Требования по предупреждению чрезвычайных ситуаций направлены на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций (далее – ЧС), сохранение здоровья людей, снижение размеров вреда, причиненного окружающей среде, и материального ущерба в случае возникновения ЧС.

Требования разработаны с учетом нормативных правовых актов в области защиты населения и территории от ЧС природного и техногенного характера, пожарной, промышленной, ядерной и радиационной безопасности и гражданской обороны. Требования определяются с учетом возникновения возможных ЧС, наличием сил и средств ликвидации ЧС на проектируемой территории, распространяется на размещение объектов и функциональное зонирование и на обеспечение противопожарной защиты территории.

Требования по предупреждению чрезвычайных ситуаций	Требования НПА,ТНПА, СН, СП	Ограничения по требованиям
Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию.		
планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом дислокации существующих подразделений по чрезвычайным ситуациям и вновь проектируемых пожарных депо в пределах зоны обслуживания, и обеспеченности их пожарной аварийно-спасательной техникой	*п. 4.3.8. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»*	Зона обслуживания подразделений по ЧС – 8,0 км

при строительстве высоту зданий определять с учетом дислокации подразделений по чрезвычайным ситуациям и их оснащением и техническими характеристиками специальной пожарной аварийно-спасательной техники для спасения людей с высот (пожарные автолестница, автоподъемник)	*п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»*	в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором отсутствует специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот (пожарные автолестница и автоподъемник), — не более 10 м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического; в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором имеется специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот, — не более высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или автоподъемника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического.
Требования по обеспечению противопожарной защиты		
учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями	*п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/BY), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009*	Согласно требованиям строительных норм
учитывать требования по нормированию расстояния от границ застройки населенного пункта, усадебной жилой застройки до лесных и торфяных массивов	*п. 4.3.13 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»*	расстояние от границ застройки городского поселка, до границ: участков разработки или открытого залегания торфа не менее 100 м; лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 50 м; лесного массива лиственных

		пород не менее 20 м. от границ усадебной жилой застройки 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 расстояния от взрывопожароопасных объектов	*п.9.1.2 СН 2.02.05-2020*	с учетом значения радиуса зоны среднего разрушений при возникновении взрыва
учитывать требования по обеспечению проездов и подъездов для пожарной аварийно-спасательной техники к зданиям	*п. 3.4.5. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/BY), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009*	Согласно требованиям СН 2.02.05- 2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»
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/BY), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009).*	Согласно требованиям СН 2.02.02- 2019 «Противопожарное водоснабжения»

ЧАСТЬ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица измерения	Соврем. состояние	По генплану	
			1 этап (2035)	2 этап (расчетный срок, 2040)
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс. чел.	12,38	12,65	13,00
Плотность населения	чел/га	10,2	10,4	10,7
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории (в границах городского поселка), в том числе:	га/%	1212,96/100	1216,7/100	1216,7/100
Жилые, в том числе:	га/%	499,5/41,2	546,2/44,9	592,2/48,7
многоквартирная застройка	га/%	34,5/2,8	42,8/3,5	52,3/4,3
усадебная застройка	га/%	464,45/38,3	501,7/41,2	533,2/43,8
смешанная	га/%	0,55/0,05	1,7/0,1	6,7/0,6
Общественно-деловые	га/%	56,0/4,6	64,7/5,3	72,6/6,0
Производственные	га/%	92,55/7,6	97,3/8,0	100,95/8,3
Рекреационные	га/%	75,45/6,2	91,2/7,5	158,35/13,0
Ландшафтные специального назначения	га/%	-	10,55/0,9	13,8/1,1
Транспортной инфраструктуры	га/%	163,9/13,5	179,6/14,8	189,85/15,6
Инженерной инфраструктуры	га/%	14,55/1,2	14,65/1,2	14,65/1,2
Специального назначения	га/%	1,0/0,1	1,0/0,1	1,0/0,1
Водные поверхности	га/%	17,3/1,4	17,9/1,5	17,9/1,5
Сельскохозяйственные	га/%	183,2/15,1	120,0/9,9	55,4/4,6
Прочие	га/%	109,5/9,0	73,6/6,0	-
Общая территория в расчете на одного жителя	кв. м/чел.	980	962	936
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда *, в том числе:	тыс. кв. м./ тыс. кв-р (домов)	394,56/5,64	449,16/6,37	506,12/7,25
усадебного типа	тыс. кв. м./ тыс. квартир	244,02/3,20	270,84/3,41	296,52/3,62
многоквартирного типа	тыс. кв. м./ тыс. домов	150,54/2,44	178,32/2,96	209,59/5,93
Объемы нового жилищного строительства	тыс. кв. м./ тыс. кв-р (домов)		54,85/0,74	56,95/0,86
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс. кв. м. общ. пл. /домов		240/5	-
Средняя жилищная обеспеченность населения	кв. м. общ. пл./ чел.	31,9	35,5	38,9

Показатели	Единица измерения	Соврем. состояние	По генплану	
			1 этап (2035)	2 этап (расчетный срок, 2040)
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	мест	577	577	767
	мест/ тыс. жит.	46,6	45,6	59,0
Учреждения общего среднего образования	мест	2394	2394	2914
	мест/ тыс. жит.	193,4	189,2	224,2
Больницы	коек	119	119	119
	коек/ тыс. жит.	9,6	9,4	9,2
Поликлиники	пос./см.	150	300	300
	пос. см./ тыс.жит.	12,1	23,7	23,1
Объекты торговли	тыс. кв. м. торг. пл.	9741	9941	10741
	кв. м/ тыс. жит.	787	786	826
Объекты общественного питания	мест	688	708	778
	мест/ тыс. жит.	55,6	56,0	59,8
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети	км	22,39	23,96	25,1
Протяженность магистральных улиц	км	10,8	10,8	10,8
Плотность магистральных улиц	км/кв.км	0,89	0,89	0,89
Протяженность линий общественного транспорта, в том числе:	км	12,1	15,8	16,9
Плотность линий общественного транспорта, в том числе:	км/кв.км	0,99	1,29	1,39
Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	ед.	1	1	1
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн.кВт.ч	20,03	22,23	30,92
на коммунально-бытовые цели	-"-	8,44	9,49	10,40
Потребление электроэнергии с учетом нужд теплоснабжения и пищеприготовления	-"-	20,03	46,75	82,99
Потребление природного газа, в том числе:	млн. м3/год	8,03	13,52	16,59

Показатели	Единица измерения	Соврем. состояние	По генплану	
			1 этап (2035)	2 этап (расчетный срок, 2040)
на коммунально-бытовые нужды населения	-"-	5,12	8,80	9,81
Потребление природного газа при использовании электроэнергии на нужды теплоснабжения и пищеприготовления	-"-	8,03	9,37	9,40
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	6,49	7,33	8,34
Потребление тепла, в том числе:	МВт	22,8	27,7	33,2
на коммунально-бытовые цели	-"-	20,7	25,6	31,0
Водопотребление, в том числе	тыс.м3/сут	1,44	1,81	2,24
на питьевые цели (население)	тыс.м3/сут	1,26	1,61	2,04
Объем хозяйственно-бытовых сточных вод, в том числе	-"-	0,82	1,43	2,13
от населения	-"-	0,79	1,32	2,02
Количество твердых коммунальных отходов	тыс.т/год	2,40	3,25	3,75
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	0,5	1,5
7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь санитарно-защитных зон	га	314,12	302,26	302,26
Площадь ООПТ и их зон охраны	га	-	-	-
8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС и ГО				
Пожарное депо	ед.	1	1	1
Средства оповещения	ед.	4	8	8