



МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ "БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА"

Генеральный план г. Славгорода

Основные положения территориального развития.
Градостроительные регламенты

34.25-00.ОП.ГР



02.2026
г. Минск

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	5
1. Цель и задачи градостроительного развития населенного пункта	5
2. Роль населенного пункта в системе расселения	8
3. Условия градостроительного развития	10
4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития	13
4.1. Параметры развития	13
4.2. Производственный потенциал	14
4.3. Общественное обслуживание	14
5. Стратегия градостроительного развития	16
5.1. Стратегия развития планировочной структуры	16
5.2. Стратегия развития функционально-планировочных зон	18
5.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей	21
5.4. Развитие системы озелененных территорий, туризм	23
5.5. Развитие транспортной инфраструктуры	24
5.6. Развитие инженерной инфраструктуры	26
5.7. Охрана окружающей среды	29
5.8. Изменение в землепользовании	31
5.9. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций, инженерно-технические мероприятия гражданской обороны	32
РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА	35
6. Планируемые мероприятия	35
6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания	35
6.2. Развитие системы озелененных территорий, физической культуры и спорта	35
6.3. Развитие транспортной инфраструктуры	35
6.4. Развитие инженерной инфраструктуры	36
6.5. Охрана окружающей среды	38
6.6. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны	38
6.7. Охрана и использование историко-культурных ценностей	39
7. Градостроительные программы и проекты по реализации генерального плана	40
РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	41
8. Цели регламентов	41
9. Система регламентов	42
10. Типология функциональных зон	49
РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА	68
ПРИЛОЖЕНИЕ	71
СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА	

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план г.Славгорода» (далее – Генеральный план) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» (далее – Предприятие) на основании решения Славгородского районного исполнительного комитета от 17.01.2025 № 3- 19 и в соответствии с заданием на проектирование.

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

Генеральный план разработан 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 № 289-3, 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 прогнозныe документы, определяющие общие направления и приоритеты социально-экономического и градостроительного развития республики.

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

При выполнении работ использованы следующие материалы:

- «Генеральный план города Славгорода», утвержденный решением Славгородского районного исполнительного комитета от 27 декабря 2016 г. №28-6 «Об утверждении генерального плана города Славгорода»;

- градостроительные проекты детального планирования (разработанные на территории города);

- статистические и иные данные, предоставляемые отделами и службами районного исполнительного комитета;

- натурные обследования территорий.

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 с Детальным планом разработан на информационной базе и исходных данных по состоянию на 1 января 2025 года.

В соответствии с заданием на проектирование для разработки проекта приняты следующие расчетные периоды:

- современное состояние на 01.01.2025;
- 1 этап реализации – 2033 год;
- 2 этап (расчетный срок) – 2043 год.

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

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1. Цель и задачи градостроительного развития населенного пункта

Цель:

разработка генерального плана г.Славгорода 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.

Задачи:

- определение основных параметров социально-экономического и территориального развития;
- определение оптимальной планировочной структуры, с учетом сохранения историко-культурных ценностей, эффективного использования территорий;
- разработка функционального зонирования территории с установлением регламентов осуществления градостроительной деятельности;
- разработка предложений по развитию социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры;
- разработка предложений по охране окружающей среды, обеспечивающих формирование безопасной и экологически благоприятной среды жизнедеятельности населения, устойчивое функционирование элементов природного комплекса;
- определения перечня мероприятий по реализации решений генерального плана;
- рассмотреть возможность изменения назначения функциональных зон, в том числе:
 - изменение функционального назначения территории между улицами Лобанова и Калинина, с зоны перспективного освоения существующих территорий города на иную функцию с учетом санитарно-защитной зоны от ГРС и магистрального газопровода;
 - изменение функционального назначения территории №26 в соответствии с экспликацией предприятий ГП (проект передислокации Славгородского РОЧС на площадку по ул. Красноармейской (территория бывшей нефтебазы) (далее – позиция №26), с производственной зоны на жилую многоквартирную;
 - изменение функционального назначения территории вблизи позиции №26, с зоны ландшафтной специального назначения на жилую многоквартирную зону;

- изменение функционального назначения территории по улицам Стрельцова, Богушевича, Якуба Коласа, с зоны перспективного освоения существующих территорий города на зону жилую усадебную;

- изменение границ зоны ландшафтной специального назначения (кладбище по улице Чапаева) с расширением до границ населенного пункта;

- изменение функционального назначения зоны перспективного освоения существующих территорий города по улице Ленинская (вблизи городского парка) на жилую многоквартирную зону;

- изменение функционального назначения территории вблизи ГУО «Детский сад №3 г Славгорода» с зоны реконструкции ветхой общественной, жилой усадебной застройки на зону жилую многоквартирную;

- изменение функционального назначения территории по улице Красноармейской (вблизи ПТУП «Красный пищик – Славгород»), с ландшафтно-рекреационной зоны на производственную зону;

- предусмотреть в северной части города Славгорода, вблизи филиала УПКПВКХ «Могилевоблводоканал», изменение зоны ландшафтно-рекреационной зоны на производственную зону;

- изменение функционального назначения территории №26 в соответствии с экспликацией объектов обслуживания ГП (территории между улицами Лобанова и Рокоссовского) с общественно-деловой зоны специализированных учебно-производственных учреждений на зону жилую многоквартирную, а также расширение ландшафтно-рекреационной зоны, прилегающей к этой зоне и к жилой зоне (микрорайон Калинина);

- изменить планировочное решение функциональных зон вдоль ул.Лобанова и ул.Проектируемой №4, с учетом размещения жилой и рекреационной зоны;

- изменение функционального назначения производственной зоны, прилегающей к улице Проектируемой №4, под зону перспективного освоения существующих территорий города и жилую функцию;

- изменение функционального назначения территории производственной зоны (территория «ПМК-96 Водстрой» по улице Калинина, 70) на производственную смешанную зону;

- изменение функционального назначения территории общественно-деловой зоны придорожного бизнес, прилегающей к улице Кирова на жилую многоквартирную зону;

- изменение функционального назначения территории производственной зоны для хранения автомобилей, прилегающей к улице Ленинской (район СШ №2) на жилую зону;

- изменение функционального назначения территории перспективного освоения существующих территорий города производственно-деловой зоны, прилегающей к улице Социалистической на зону модернизации ветхой жилой усадебной застройки, а также вдоль главных улиц;

- в разделе функциональной организации территорий предусмотреть, что существующие промышленные предприятия и объекты коммунально-бытового назначения должны производить обустройство своих территорий,

реконструкцию, модернизацию, капитальный ремонт зданий и сооружений с улучшением их качественного облика для формирования вдоль магистральных улиц территории с высоким уровнем благоустройства.

2. Роль населенного пункта в системе расселения

Город Славгород расположен в юго-восточной части Могилевской области, на правом берегу р.Сож при впадении в нее р.Проня, на расстоянии около 76 км от г. Могилева и около 270 км от столицы республики - г. Минска. Ближайшими городами являются Чериков – 28 км, Быхов – 60 км.

Славгород является *административным центром* Славгородского района, выполняет функции производственного, социально-культурного и образовательного центра для соподчиненных населенных пунктов и территорий. По значимости в системе расселения является городом регионального значения. По функциональной специализации является городом агропромышленного типа. По типологии в зависимости от численности населения относится к группе малых городов второй категории. Численность населения г. Славгорода по данным Национального статистического комитета Республики Беларусь на 01.01.2025 г. составила 7,6 тыс. человек.

Славгород расположен на международной транспортной коммуникации – республиканской автодороге Р-43 Ивацевичи - Бобруйск - Кричев – граница РФ (Звенчатка), Рославль. Через город проходят автодороги республиканского значения Р-71 Могилев - Славгород, Р-119 Славгород – Никоновичи (до автодороги М-8), Р-140 Славгород – Краснополье. Населенный пункт находится на расстоянии в 76 км от областного центра г.Могилева и 36 км от г.Бобруйска, 28 км от г.Черикова. Ближайшая железнодорожная станция «Чаусы» находится в 42 км, аэропорт гражданской авиации «г.Могилев» – в 85 км от Славгорода.

Согласно Схеме комплексной территориальной организации Могилевской области (далее – Схема), Славгородский район наравне с Чериковским и Краснопольским отнесены к Особому ареалу Могилевского внутриобластного региона.

В Особом ареале существуют локальные системы расселения районного уровня, разделенные обезлюженными и залесенными территориями: Славгородская, Чериковская, Краснопольская. В зонах нормативной транспортной доступности опорных центров этих систем сосредоточено более 90 % населения особого ареала. Все центры районов имеют хорошие автодорожные связи, как с областным центром, так и с другими районными центрами.

Основные направления:

- Северо-запад – г.Могилев (Р-71);
- Запад – д.Никоновичи (Р-119) до автодороги М-8;
- Юго – запад – г.Бобруйск, Рогачев, Довск, Ивацевичи (Р – 43);
- Юго – восток – г.п.Краснополье (Р-140);
- Юг – г.п.Корма (Н-11290);
- Северо – восток – г.Кричев, РФ (Звенчатка), Рославль (Р-71).

Территория города Славгорода находится в окружении сельскохозяйственных земель основного землепользователя – это ОАО «Привольный агро».

Ближайшие сельские населенные пункты: Новая Слобода, расположенная к северу от райцентра на автомобильной дороге Р-71; Кабина Гора, находящаяся западнее автомобильного обхода Р-43; Кургановка, примыкающая к границе Славгорода с юго-запада.

Южнее деревни Кургановка находятся земли сельскохозяйственного назначения, принадлежащие среднему специальному учебному заведению – филиалу «Славгородский профессиональный лицей» УО «Кричевский государственный аграрно-строительный колледж».

В границах Схемы территорий, прилегающих к городу, находятся магистральные инженерные сети и головные инженерные сооружения, обеспечивающие устойчивое развитие города и сельских населенных пунктов, производственных объектов за границами райцентра, сельскохозяйственных землепользователей и объектов. Это магистральный газопровод, проложенный с северо-востока на юго-запад по территории района на расстоянии около 3,5 км от города, газопровод-отвод и газораспределительная станция (ГРС), находящиеся севернее автомобильного обхода Р-43; коридоры высоковольтных линий электропередач (ВЛЭП) в направлении с севера на юг западнее территории населенного пункта; очистные сооружения бытовой канализации, находящиеся южнее деревни Кургановка.

Стратегический план включает в себя значительную часть Славгородского района. В северной и юго-восточной части обширные территории заняты землями лесохозяйственного назначения Чериковского и Краснопольского лесхозов. Поймы рек Сож и Проня используются сельскохозяйственными предприятиями для ведения сельского хозяйства.

Населенные пункты тяготеют к транспортным связям Славгорода с ближайшими райцентрами, Бобруйском и Могилевом. В северной части находится деревня Завод Вировая, на западе – Красный Восход, Шеломы, на юго-западе – Васьковичи, Поповка, ближе к Славгороду – Чечеровка, Есеновица, Михалов, Рудня.

3. Условия градостроительного развития

Существующая архитектурно-планировочная организация. Функциональное зонирование.

Планировочная структура. Формирование планировочной структуры города Славгорода происходило под влиянием исторических, географических и антропогенных условий. Характерные черты планировки поселения XVIII – XIX вв. сохранились в центральной части до сегодняшнего дня. Существующая планировочная структура г. Славгорода определена направлением основных урбанизированных планировочных осей, реками Сож и Проня, а также сложившимися элементами планировочного каркаса с учетом природных особенностей местности.

Каркас планировочной структуры населенного пункта сложился из исторически возникших урбанистических осей – улиц и дорог – и существующих природных осей – русел рек Сож и Проня. Современная планировочная структура представляет собой линейно-прямоугольную структуру с элементами радиальных связей, с небольшими кварталами застройки различного периода строительства, включающая в себя элементы природного окружения (комплекс из лесных массивов и озелененных оврагов, врезающихся в долины рек Сож и Проня, озеро в северной части города, озелененные территории общего пользования).

Основные транспортные связи внутри городской территории являются продолжениями внешних транспортных коммуникаций в северо-восточной и юго-западной частях города. Автомобильная дорога Р-43 служит осью, на которой находятся районные центры Чериков и Кричев к востоку от Славгорода (с выходом на территорию России) и Рогачев и Бобруйск к западу, и является урбанизированной осью международного значения.

Территория возникновения города, между улицами Ленинской, Луначарского, Октябрьской и Краснофлотской, вмещает в себя сохранившиеся исторические объекты, здания и сооружения – это городище, парк-памятник садово-паркового искусства, ансамбль церкви Рождества Богородицы, здание и развалины бывшей усадьбы Голицына, а также здание почтовой станции постройки второй половины XIX века по ул. Ленинской.

Структурно город Славгород представляет единое планировочное образование, по которому проведены технико-экономические расчеты и определен комплекс градостроительных мероприятий.

Функциональное зонирование.

Основными функциональными зонами на территории города являются жилая, общественно-деловая, производственная и рекреационная.

Общественно-деловая зона.

На северной окраине исторического центра сложился общественно-деловой центр Славгорода с главной административной площадью, зданиями Славгородского райисполкома, Дома культуры, гостиницы, кинотеатра, банков, торговых объектов и городской автостанции.

Участки объектов общественного назначения районного уровня локализованы на основных транспортных коммуникациях. В южной части города на улице Калинина находятся филиал «Славгородский профессиональный лицей», УО «Кричевский государственный аграрно-строительный колледж» и УЗ «Славгородская центральная районная больница». В районе улицы Октябрьская в срединной части Славгорода расположены городской рынок, стадион, здание суда.

Жилая зона.

Территории жилой застройки охватывают большую часть городских земель. Преимущество имеет одноэтажная жилая застройка усадебного типа постройки второй половины двадцатого – начала двадцать первого века. Многоквартирная застройка занимает несколько кварталов в районе улиц Ленинской и Карла Маркса в центре Славгорода и по улице Калинина в южной части города, представлена малоэтажными и среднеэтажными зданиями.

Производственная зона.

Производственные и коммунально-складские территории Славгорода постепенно сложились в северной и юго-западной частях города, а также в районах жилой застройки вдоль русла р.Сож.

В северной части города на ул.Кирова находятся филиал КУП «Могилевоблдорстрой», Славгородский филиал райтопсбыт Могилевского КОУПП «Облтопливо», ДРСУ №129, автопарк №21, филиал ОАО «Могилевоблавтотранс».

В юго-западной части по ул.Калинина расположены ОАО «Бабушкина Крынка», «Чаусское РАЙПО», ГУКДСП «ПМК № 274», ЧТУП «Автобаза Чаусского РАЙПО» и др. В этой части города территории бывших предприятий частично заняты предприятиями малого бизнеса, и есть участки, которые в настоящее время пустуют.

Вместе с тем, часть производственных и коммунально-складских объектов расположены дисперсно по всей территории города, в том числе в жилой застройке.

У южной границы города по ул. Красноармейская размещено предприятие ПТУП «Красный пиццевик-Славгород».

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

За границей города находятся производственные и сельскохозяйственные объекты, санитарно-защитные зоны которых оказывают влияние на территории Славгорода. Это животноводческие комплексы, деревообрабатывающие предприятия и АБЗ КУП «Могилевоблдорстрой».

На территории города находятся инженерные объекты и сооружения: электроподстанция, котельные, канализационные насосные станции, артезианские скважины, станция обезжелезивания и др.

В границах Славгорода находятся три кладбища традиционного захоронения – по улицам Пономарева, Красноармейской и Гагарина.

Действующее кладбище на ул.Пономарева, предусматривается его расширение.

Рекреационная зона.

Рекреационные территории Славгорода представляют собой систему озелененных территорий общего пользования с разной степенью благоустройства. Это парки, скверы и бульвары в центральной части города, зоны отдыха у воды.

Большая часть рекреационных территорий сложилась на берегах водных объектов – рек Проня и Сож, озера Молодежное.

В городе есть памятные места, посвященные событиям Великой Отечественной войны и аварии на Чернобыльской АЭС.

Самый крупный родник, по объему поступления подземных вод на поверхность земли, как в Беларуси, так на Восточно-Европейской равнине расположен не далеко от города Славгорода. Относится к редкому для республики типу – восходящим родникам. Сохранился в естественном состоянии.

4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития

4.1. Параметры развития

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

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

Расчетная численность населения г. Славгород:

по состоянию на 01 января 2025 г. – 7,6 тыс. человек;

1 этап (2033 год) – 7,9 тыс. человек;

2 этап (расчетный срок, 2043 год) – 8,0 тыс. человек.

Жилищный фонд (всего):

существующий – 204,5 тыс. кв. метров на 3,37 тыс. квартир (домов);

1 этап – 249,2 тыс. кв. метров на 4,2 тыс. квартир (домов);

2 этап (расчетный срок) – 286,6 тыс. кв. метров на 4,45 тыс. квартир (домов).

Новое жилищное строительство:

за расчетный период реализации генерального плана объем нового жилищного строительства составит 82,1 тыс. кв. м/1,1 тыс. кв-р (домов), из них:

1 этап – всего 44,7 тыс. кв. м. нового жилищного фонда, в том числе: многоквартирного – 37,9 тыс. кв. м/ 0,583 тыс. кв-р (85%), усадебного – 6,8 тыс. кв. м/ 0,062 тыс. домов (15%);

2 этап – всего 37,4 тыс. кв. м. нового жилищного фонда, в том числе: многоквартирного – 31,0 тыс. кв. м/ 0,377 тыс. кв-р (83%), усадебного – 6,4 тыс. кв. м/ 0,058 тыс. домов (17%).

Обеспеченность жилищным фондом:

существующая – 26 кв. метров на человека;

1 этап – 34,5 кв. метров на человека;

2 этап (расчетный срок) – 39,9 кв. метров на человека.

Территории под новое жилищное строительство:

Потребность в территориях под новое жилищное строительство составила 33,75 га, из них по этапам:

1 этап – под многоквартирную застройку – 9,3 га, под усадебную застройку – 9,0 га;

2 этап – под многоквартирную застройку – 7,1 га, под усадебную застройку – 8,35 га.

Средний размер земельного участка усадебного дома – 0,15 га.

4.2. Производственный потенциал

На территории города осуществляет свою деятельность следующие промышленные предприятия: ПТУП «Красный пищевик – Славгород», Славгородское УКП «Жилкомхоз», Филиал «Славгородский» ОАО «Бабушкина крынка».

ПТУП «Красный пищевик-Славгород» – производство кондитерских изделий (мармелад с витаминами, мармелад диабетический, для лиц, предпочитающих низкоуглеводные продукты питания, оригинальные кондитерские изделия на основе отечественного биологически ценного растительного сырья, мармелад для питания при интенсивных физических нагрузках, желейные кондитерские изделия с использованием модифицированных крахмалов).

Славгородское УКП «Жилкомхоз» является многоотраслевым предприятием и оказывает следующие виды услуг: водоснабжение; водоотведение (канализация); собственное теплоснабжение; транспортировка теплоэнергии; содержание и текущий ремонт жилфонда; сбор, ввоз и обезвреживание ТБО и нечистот; ритуальные услуги; услуги бань; благоустройство города.

ОАО «Славгородский маслодельно-сыродельный завод» — белорусское предприятие молочной отрасли. В настоящее время функционирует как филиал ОАО «Бабушкина крынка», специализируясь на производстве молочной продукции, переработке молока, кроме консервирования, и производстве сыров.

При разработке генерального плана предусмотрено развитие сложившихся производственных зон и преобразование существующих площадок за счет реконструкции, уплотнения и перераспределения участков существующих предприятий, а также возможность создания высокотехнологического и конкурентоспособного по мировым критериям промышленного производства.

Предусмотрено развитие сложившихся производственных зон и преобразование существующих площадок за счет реконструкции, уплотнения и перераспределения участков существующих предприятий, а также возможность создания высокотехнологического и конкурентоспособного по мировым критериям промышленного производства.

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

4.3. Общественное обслуживание

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

соблюдение нормативной доступности учреждений дошкольного и общего среднего образования;

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

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

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

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

5. Стратегия градостроительного развития

Стратегия градостроительного развития города Славгорода разработана на основе стратегии социально-экономического развития Славгородского района, направлена на улучшение условий жизнедеятельности населения и повышение его инвестиционной привлекательности.

Дальнейшее развитие предусматривает совершенствование его планировочной организации и функционального зонирования территории города.

Планировочная организация и функционального зонирования территории построена с учетом социально-экономического прогноза развития города, на основе существующего планировочного каркаса, с оптимальным использованием существующих территорий, с учетом экономических, природных, территориальных и техногенных особенностей города.

К ним относятся:

- прогноз роста численности населения;
- прогноз возможного территориального развития;
- сложившаяся внешняя транспортная инфраструктура;
- сложившаяся внутригородская планировочная структура;
- функциональное зонирование территории;
- сложившаяся инженерно-транспортная инфраструктура;
- природно-ландшафтные особенности;
- экологические условия;
- ценность сельскохозяйственных земель.

С учетом этих условий генеральным планом приняты решения по дальнейшему формированию планировочного каркаса и функционального использованию территорий, необходимых для развития г.Славгорода на расчетный срок до 2043г.

5.1. Стратегия развития планировочной структуры

Стратегия градостроительного развития г.Славгорода разработана на основе социально-экономического прогноза развития и оценки градостроительной и экологической ситуации на современном этапе, с учетом преимуществ и проблем в развитии города, которые необходимо учитывать на последующих стадиях его развития.

Развитие планировочной структуры предусматривается «последовательно» на все этапы развития города, с учетом перспективных направлений улиц, небольших резервных территорий и включения в перспективную границу города – д. Кургановки.

Развитие перспективной планировочной структуры предусматривается в северном, юго-западном и южном направлениях для строительства ул.Проектируемая №4 (2 этап) и перевода части автодороги Р-43 в улицу (продление ул Калинина), а также включения в перспективную границу

территории дер.Кургановки и небольших территорий ПТУП «Красный пищик-Славгород».

Существующая территория города - 681,1га.

Проектируемая территория города (1-этап) - 708,22 га.

Потребность в селитебных территориях в большей степени прекращается за счет имеющихся в городе резервов.

Перспективная планировочная структура совершенствуются на основе существующего природного каркаса и урбанизированного каркаса.

Природный каркас – реки Сож, Проня, озеро, овраги с лесными массивами, озелененные территории, на основе которых необходимо:

- формировать ландшафтно-рекреационные зоны, включающие зеленые насаждения общего пользования с различным уровнем благоустройства;

- формировать озелененные территории специального назначения - санитарно-защитные зоны от производственных территорий, вдоль улиц города и внешних автодорог, мемориальные зоны (кладбища) и др. объектов.

Урбанизированный каркас включает – внешние автомобильные дороги, магистрально-уличную сеть города.

Предусматривается упорядочение улично-дорожной сети и дополнение за счет основных жилых улиц, которые обеспечивают рациональные связи всех существующих и новых функциональных зон города.

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

- пространственное единство основных функциональных зон;
- функционально обоснованное использование территорий и дальнейшее формирование города как саморазвивающейся системы;
- совершенствование транспортно-планировочного каркаса города, формирование единого устойчивого планировочного каркаса территорий;
- улучшение качества среды жизнедеятельности;
- развитие природного каркаса во взаимодействии с природным окружением, рациональное использование ландшафтно-рекреационного потенциала территорий.

Пространственное единство основных функциональных зон будет обеспечено упорядочением планировочного каркаса.

Формирование города, как саморазвивающейся системы предполагает создание условий для перспективного развития жилых, общественно-деловых, производственных и рекреационных территорий.

Генеральным планом предлагается формирование водно-зеленого диаметра путем благоустройства и создания озелененных территорий вдоль реки Сож и Проня, создание системы озелененных территорий.

Структурно город Славгород представляет единое планировочное образование, по которому проведены технико-экономические расчеты и определен комплекс градостроительных мероприятий.

5.2. Стратегия развития функционально-планировочных зон

Дальнейшее развитие предусматривает совершенствование его планировочной организации и функционального зонирования территории города.

Основой стратегии перспективной функциональной организации территорий г.Славгорода является общее композиционное решение, с учетом усовершенствования сложившегося функционального зонирования, определения и размещения перспективных функциональных зон.

Проектные предложения по функциональному зонированию территорий строятся на основе технико-экономических прогнозов развития населенного пункта, с учетом современных требований к формированию и функционированию населенного пункта, создания безопасной и сбалансированной среды жизнедеятельности населения.

Укрупненное функциональное зонирование строится на взаимодействии жилых, общественных, производственных и рекреационных зон.

Развитие основных функциональных зон предусматривается в направлениях градообразующих осей, с возможностью их развития на период расчетного срока, а также упорядочение существующих территорий населенного пункта.

Большое значение приобретает *комплексная реконструкция* и модернизация сложившейся застройки, на основе которой предусматривается организация перспективных функциональных зон города.

Предусматривается:

- Комплексная реконструкция центральной части города;
- Замена ветхого фонда;
- Улучшения качества застроенных территорий;
- Реконструкция территорий существующих и бывших предприятий;
- Модернизация производственных зданий, расположенных на магистральных и основных жилых улицах;
- Освоение не застроенных территорий.

Основными функциональными зонами, определенными Генеральным планом, являются: жилая (многоквартирная и усадебная застройка), общественно-деловая, рекреационная и производственная.

На данном этапе развития города Славгорода становится актуальным критерий градостроительной ценности городских земель без загрязнения радионуклидами, который должен стать определяющим для выработки градостроительного зонирования и социально-экономического развития и

необходимостью формирования экологически безопасной среды жизнедеятельности для населения.

Это достигается на основе:

– Повышения эффективности использования существующих жилых, общественных и производственных территорий.

– Реконструкции существующих территорий и необходимостью осуществлять «комплексный подход», с учетом преемственности градостроительных решений в достижении разнообразия и высокого эстетического качества городской среды.

Жилые зоны

Жилые зоны включают территории существующей многоквартирной и усадебной жилой застройки, территории реконструируемой и подлежащей модернизации жилой застройки, новой смешанной, многоквартирной и усадебной жилой застройки составят.

Зоны жилой многоквартирной застройки. Свободные территории вдоль улиц Семашко, Красногвардейской, Калинина и Ленинской, здесь предусмотрено строительство жилых многоквартирных домов повышенного архитектурно-художественного уровня (3-5 этажей).

Зоны жилой усадебной застройки. Формирование квартала новой жилой усадебной застройки на свободных территориях в северной части города в районе ул.Стрельникова-ул.3-й пер.Кирова, застройка по ул.Семашко, вдоль существующей усадебной застройки. Здесь должны размещаться усадебные дома повышенного архитектурно-художественного уровня (коттеджи). Вдоль основных улиц предусмотрена модернизация усадебной застройки и реконструкция жилой усадебной застройки с возможностью размещения общественных объектов, с целью повышения эстетического образа города.

Зоны смешанной застройки. Территории усадебной застройки (с учетом сноса), предусмотренные под реконструкцию вдоль улиц Октябрьской, Калинина, Красноармейская и Комсомольская с заменой на жилую многоквартирную застройку со встроенными объектами обслуживания в первом этаже и отдельно-стоящими общественными объектами.

Развитие жилых территорий предлагается осуществлять путем доосвоения необремененных участков в сложившейся застройке, а также строительства новых кварталов жилой застройки на свободных территориях с созданием полноценного градостроительного образования с развитым транспортным каркасом, развитие сети второстепенных жилых улиц для обслуживания новой и существующей жилой застройки.

Регулируемые зоны изменения режима использования (ИР) и изменения типа функционального использования территории (ИТ) предусмотрены в центральной части города и вдоль магистральных улиц. Предусмотрено формирование территорий с повышенными требованиями к архитектурному качеству застройки, улучшение потребительских и эксплуатационных характеристик застройки, приведение к среднеевропейскому стандарту, совершенствование планировочной структуры.

Предусмотрено увеличение объема жилищного фонда на 44,7 тыс. кв. м., в том числе: многоквартирного – 37,9 тыс. кв. м/ 0,583 тыс. кв-р (85%), усадебного – 6,8 тыс. кв. м/ 0,062 тыс. домов (15%). Потребность в новых территориях для жилищного строительства: 18,3 га.

Общественно-деловые зоны

Зоны общегородского центра расположены вдоль улиц Калинина и Октябрьской, предусмотрены основные мероприятия по изменению типа усадебной застройки на общественную, реконструкции жилой усадебной застройки с возможностью размещения общественных объектов, с целью повышения эстетического образа города.

Объекты с комплексом обслуживания с полным набором услуг периодического и повседневного спроса предусмотрены вдоль магистральных и основных жилых улиц, как отдельностоящие, так и встроено-пристроенные.

Зоны общественных объектов формируются при въезде в город с внешнего направления с г. Бобруйска и Рогачева.

Зоны специализированных центров расположены, в основном, по ул.Калинина. Это лечебно-диагностический центр, на базе «Славгородской центральной районной больницы», учебно-производственного центр на базе УО «Славгородского государственного профессионального лицея №3» (территории сокращены), общегородского спортивно - оздоровительного центра.

Размещение некоторых общественных объектов предусмотрено утвержденными детальными планами по ул.Ленинская и Краскоармейская. Строительство учреждения образования предусмотрено по ул.Семашко.

Производственные зоны

Производственные зоны включают территории существующих и бывших промышленных предприятий, производственно-деловые зоны, коммунально-складские. Зоны транспортной инфраструктуры, предусматривается на территориях свободных и бывших предприятий, для размещения открытых автостоянок и мест хранения автотранспорта.

Генеральным планом предусматривается проведение реконструкции и упорядочения территорий существующих производственных объектов с инвентаризацией и выявлением неэффективно функционирующих или неиспользуемых территорий и объектов.

Небольшие производственные территории вдоль р.Сож предлагается переводить в смешанную застройку (П-3).

Перспективное размещение производственной зоны (П-1) вдоль р.Сож возможно на свободных территориях, с соблюдением всех нормативов.

Предусматривается увеличение территории действующего кладбища по ул.Чапаева, вдоль коридора ВЛ до границ города, при необходимости за городской чертой. Возможно размещении кладбищ в коммунальных зонах (П-2) на севере и юго-западе, на перспективу, при соответствующем обосновании.

5.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей

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

«Ансамбль церкви Рождества Богородицы: церковь (фрески в интерьере церкви), колокольня, церковно-приходская школа (ул. Ленинская, 9 (инв. №734/С-15967); фундаменты теплой церкви, бывший жилой дом (ул. Ленинская, 9/1 (инв. №734/С-16058); остатки бывшего жилого дома», конец XVIII века, 1791-1793 годы, г. Славгород. Категория 2. Шифр 512Г000519.

«Братская могила», 1941, 1944 годы, г. Славгород, ул. Ленинская, в парке. Категория 3. Шифр 513Д000520.

«Здание бывшей почтовой станции», вторая пол. XIX века, г. Славгород, ул. Ленинская, 49 (инв. №734/С-5630). Категория 2. Шифр 512Г000521.

«Братская могила», 1941, 1944 годы, г. Славгород, 8 км на северо-восток от города. Категория 3. Шифр 513Д000522.

Дополнительно в г. Славгороде определены объекты, представляющие интерес в историческом, архитектурном и культурном плане. К ним относятся: фрагменты парка бывшей усадьбы князя А.М.Голицына (кон. XVIII века), городище древнего Славгорода (Пропойска) (V - X век). Указанные объекты после проведения дополнительных исследований могут быть рекомендованы к включению в Государственный список историко-культурных ценностей РБ.

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

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

Опорный историко-архитектурный план разработан для территории площадью 190 га. В планировке центральной части сохранились исторические элементы. Помимо основных улиц – Ленинской, Луначарского, Октябрьской, направления, сложившиеся в XIX веке, сохранили улицы Кирова, Калинина, Карла Маркса, Комсомольская, Пионерская, Мюд, Чапаева, Краснофлотская, Буденного, Горького, Гагарина, к середине XX века появились направления ул. Колхозной, Суворова, Комарова, Семашко, 1-й и 2-й пер. Суворова, пер. Калинина, Краснофлотский, 1-й и 2-й пер. Карла Маркса.

Наиболее значимым в исторической застройке является ансамбль церкви Рождества Богородицы рядом с территорией парка бывшей усадьбы князя А.М.Голицына. В северной части города расположено здание бывшей почтовой станции (ул. Ленинская, 49). Вдоль ул. Ленинской расположены жилые и общественные здания, построенные в 1950-х годах. Примеры деревянной застройки первой пол. XX века находятся в районе улиц Пионерской, Комсомольской, Луначарского, пер. Краснофлотского. На территории парка – братская могила.

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. Славгороду разработаны и утверждены проекты зон охраны историко-культурных ценностей:

«Ансамбль церкви Рождества Богородицы: церковь (фрески в интерьере церкви), колокольня, церковно-приходская школа; фундаменты теплой церкви; бывший жилой дом; остатки бывшего жилого дома», конец XVIII века, 1791-1793 годы, г. Славгород, ул. Ленинская, 9 (инв. №734/С-15967); ул. Ленинская, 9/1 (инв. №734/С-16058). Категория 2. Шифр 512Г000519. (постановление Министерства культуры РБ от 18.04.2024 № 37).

«Братская могила», 1941, 1944 годы, г. Славгород, ул. Ленинская, в парке. Категория 3. Шифр 513Д000520. (постановление Министерства культуры РБ от 02.12.2024 № 165).

«Здание бывшей почтовой станции», вторая пол. XIX века, г. Славгород, ул. Ленинская, 49 (инв. №734/С-5630). Категория 2. Шифр 512Г000521. (постановление Министерства культуры РБ от 23.09.2014 № 49).

В проектах зон охраны установлены границы территории историко-культурной ценности и охранной зоны, зона регулирования застройки, зона охраны ландшафта, зона охраны культурного слоя. При разработке генерального плана учтены утвержденные зоны охраны.

Для историко-культурной ценности «Братская могила», 1941, 1944 годы, г. Славгород, 8 км на северо-восток от города, категория 3 (шифр 513Д00052) на стадии генерального плана зоны охраны не проектируются, а только резервируются территории, которые будут учитываться и могут уточняться на последующих этапах детального проектирования. В дальнейшем необходимо разработать и утвердить проект зон охраны недвижимой материальной историко-культурной ценности «Братская могила». На зарезервированной территории охранной зоны (в границах мемориала) следует придерживаться следующих рекомендаций по режиму содержания и использования: выполнение работ в соответствии с Кодексом Республики Беларусь о культуре и законодательством о порядке благоустройства воинских захоронений и захоронений жертв войн.

В центральной части города рекомендуется сохранение исторической планировочной структуры (территория в границах ул. Гагарина, пер. Калинина, ул. Октябрьская, Карла Маркса, 2-й пер. Карла Маркса, с восточной стороны границей являлся правый берег р. Сож и Проня) и архитектурного облика исторической застройки конца XIX - первой пол. XX века, используя при проведении ремонта традиционные материалы отделки фасадов и кровельного покрытия, замену или ремонт оконных и дверных заполнений выполнять с учетом исторического рисунка переплетов, сохранять архитектурные детали (карнизы, наличники, ставни); применять традиционный вид ограждения территории, использовать исторический

характера благоустройства. Необходимо сохранение природного ландшафта вдоль рек Сож и Проня.

Согласно информации, предоставленной Институтом истории НАН Беларуси, определена территория распространения культурного археологического слоя. В соответствии с рекомендациями института истории НАН Беларуси при случайном выявлении археологических объектов, археологических артефактов и культурного слоя на территории города 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).

5.4. Развитие системы озелененных территорий, туризм

Согласно СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» (далее – СН 3.01.03-2020), с учетом требований Закона Республики Беларусь от 14.06.2003 № 205-З «О растительном мире» (далее – Закон «О растительном мире»), в г. Славгороде озелененные территории в зависимости от функционального назначения подразделяются на:

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

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах Генерального плана составит 268,8 га, в том числе общего пользования – 20,4 га (таблица 5.1.1.). Площадь озелененных территорий общего пользования сформирована с учетом потребности жителей г. Славгорода на расчетный срок (8 тыс. человек).

При нормативной обеспеченности 9 м²/чел и перспективной численности населения 8 тыс. человек площадь озелененных территорий общего пользования к расчетному сроку должна составлять не менее 7,2 га.

Площадь предлагаемых к развитию на 1 этапе озелененных территорий общего пользования с различными рекреационными нагрузками составляет около 6 га. Общая площадь озелененных территорий общего пользования к концу 2 этапа составит 20,4 га.

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

- оптимизации рекреационных и экологических функций существующих озелененных территорий общего пользования, посадка деревьев, кустарников, организация газонов, цветников, совершенствование инфраструктуры для повышения рекреационной емкости, ландшафтно-архитектурных качеств, санитарного значения и устойчивости насаждений, удаление аварийных деревьев, санитарная, омолаживающая, формирующая обрезка деревьев и кустарников;

- развития системы озелененных территорий общего пользования путем формирования и благоустройства новых объектов: формирование озелененных территорий общего пользования в центральной части города на 1 этапе: сквер №1 и сквер №2 по ул. Ленинская; 2. формирование озелененных территорий общего пользования в периферийных районах города на 2 этапе: сквер по ул. Красноармейская, а скверы №1 и №2 по ул. Чапаева.

Озелененные территории общего пользования г. Славгорода выделены в отдельную функциональную зону – рекреационную (Р-1).

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

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

Общая площадь озелененных территорий специального назначения к концу 2 этапа должна составлять 64,3 га.

Озелененные территории специального назначения выделены Генеральным планом в отдельную функциональную зону – ландшафтную специального назначения (Л-1, Л-3).

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 160,8 га.

В результате развития системы озелененных территорий, предлагаемого Генеральным планом, общая площадь озелененных территорий составит 268,8 га, а озелененность населенного пункта – 40,2 % (без учета площадей земель сельскохозяйственного назначения – 22,2 га и земель, занятых поверхностными водными объектами – 17,6 га).

5.5. Развитие транспортной инфраструктуры

Генеральным планом г. Славгорода предусмотрены следующие мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

Внешний транспорт

Автомобильный транспорт

В соответствии с проектными предложениями градостроительного проекта общего планирования «Схема комплексной территориальной организации Могилевской области» (объект № 61.14) предусмотрено:

резервирование территории по спрямлению участка трассы республиканской автомобильной дороги Р-140 Славгород (от автомобильной дороги Р-43/П 1) – Краснополье на подходе к мостовому переходу в г. Славгород.

Магистрально-уличная сеть

Стратегия развития магистрально-уличной сети населенного пункта направлена на совершенствование и дальнейшее развитие сложившейся планировочной структуры.

Генеральным планом предлагается:

реконструкция основной жилой улицы 3-й пер. Кирова протяженностью 0,8 км;

реконструкция участка основной жилой улицы Пономарева протяженностью 0,6 км;

строительство на 2 этапе участка основной жилой ул. Проектируемая №1 (от ул. Красноармейская до ул. Семашко) протяженностью 0,5 км.

Проектом предусматривается поэтапное развитие сети второстепенных жилых улиц, которое обусловлено освоением новых территорий многоквартирной и усадебной жилой застройки.

На расчетный срок предлагается проведение благоустройства уличной сети с устройством усовершенствованного покрытия, тротуаров и велополос (велодорожек).

Таким образом, на 1 этапе протяженность улиц с транспортным значением составит 16,3 км, на расчетный срок вырастет до 16,6 км; плотность улиц с транспортным значением составит на первую очередь 2,30 км/кв.км и на вторую очередь 2,34 км/кв.км. Протяженность магистральных улиц на 1 и 2 этапе составит 12,3 км, что соответствует плотности на 1 и 2 этапе – 1,74 км/кв.км.

Велосипедная инфраструктура

сформировать на 1 этапе структуру сети велосипедного движения на территории г. Славгорода, являющуюся элементом единой сети, с выходами на основные транспортные выходы из населенных пунктов и в рекреационные зоны прилегающих территорий;

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

создать сети велодвижения по магистральным и основным жилым улицам, где это возможно, обеспечивающей внутригородские связи с центром города, местами приложения труда;

предусмотреть устройство велодорожек и велополос, где это возможно, в составе типовых поперечных профилей основных улиц, намечаемых к строительству на каждом этапе.

Общественный пассажирский транспорт

обеспечить развитие линий движения общественного пассажирского транспорта на всех этапах стратегического планирования развития города с увеличением протяженности на расчетный срок до 9,2 км, плотностью до 1,3 км/кв.км.

Транспортно-обслуживающие устройства

увеличить количество мест на автостоянках и автопарковках для легковых автомобилей до 611 машино-мест (для проживающих в многоэтажной застройке).

предусмотреть размещение СТО на 2 этапе по ул. Калинина с юго-западной стороны при въезде в город.

5.6. Развитие инженерной инфраструктуры

Генеральным планом предусматривается повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения города путем ее последовательной реконструкции и развития за счет проведения мероприятий, подлежащих конкретизации при последующем проектировании.

Электроснабжение

Сохранение действующей схемы электроснабжения в составе Могилевской энергосистемы через действующую подстанцию.

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

Повышение надежности и экономичности функционирования системы электроснабжения.

Газоснабжение

Сохранение и развитие действующей системы подачи природного газа.

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

Повышение надежности и экономичности функционирования системы газоснабжения.

Обеспечение приборами учета газа потребителей всех категорий.

Теплоснабжение

Повышение энергоэффективности системы теплоснабжения города за счет увеличения использования в качестве топлива электроэнергии и местных видов топлива в целях сокращения потребления природного газа.

Организация централизованного теплоснабжения вводимой многоквартирной застройки от котельных или, как вариант, организация

децентрализованного теплоснабжения (локальные котельные, поквартирное отопление).

Развитие существующей централизованной системы теплоснабжения города с оптимальным использованием мощностей действующих котельных с учетом их реконструкции и модернизации.

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

Связь

Реконструкция действующих и строительство новых сетей и сооружений связи.

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

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

Водоснабжение

Реконструкция и развитие действующей централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения на базе действующих локальных систем водоснабжения со строительством дополнительных сооружений.

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

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

Развитие и организация систем питьевого и противопожарного водоснабжения промышленных предприятий по собственным программам, с приоритетным использованием существующей централизованной системы водоснабжения города.

Водоотведение (канализация)

Реконструкция и модернизация централизованной системы водоотведения (канализации) города с очисткой хозяйственно-бытовых и производственных сточных вод на городских очистных сооружениях биологической очистки в естественных условиях, подлежащих реконструкции.

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

Проведение инвентаризации сетей и сооружений водоотведения (канализации) с целью несоответствия диаметров труб и мощностей канализационных насосных станций (далее – КНС) с учетом новых подключений. Реконструкция КНС или строительство новых. Замена сетей водоотведения (канализации) с увеличением диаметра. Замена сетей водоотведения (канализации) со сверхнормативными сроками эксплуатации и попадающих под пятно застройки.

Организация системы водоотведения (канализации) промышленных предприятий по собственным программам, строительство (реконструкция) локальных очистных сооружений на производственных объектах с целью обеспечения допустимых концентраций загрязняющих веществ в составе сточных вод, отводимых в централизованную систему водоотведения (канализации) города.

Санитарная очистка территории

Развитие и усовершенствование существующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории города с учетом перехода на региональную систему обращения коммунальных отходов.

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 поверхностных сточных вод.

Реконструкция (перекладка) сетей дождевой канализации с увеличением диаметров, при необходимости.

Развитие и организация систем дождевой канализации предприятий промышленной зоны города по собственным программам.

Предварительная очистка поверхностных сточных вод производственных объектов на локальных внутриплощадочных сооружениях перед их отведением в систему дождевой канализации города, при необходимости.

Благоустройство поверхностных водных объектов

Содержание поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии.

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

Защита территории от подтопления

Строительство систем дренажа.

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

5.7. Охрана окружающей среды

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

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

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

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

Мероприятия в области охраны атмосферного воздуха, соблюдению требований к установлению СЗЗ:

- проведение комплекса мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к установлению СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду;

- при возобновлении деятельности недействующих предприятий или размещении нового производства предусмотреть выполнение мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к установлению СЗЗ, в том числе разработку проекта СЗЗ с оценкой риска здоровью населения, с учетом фактического расстояния до жилой застройки;

- ограничение размещения на территории города новых производственных объектов с СЗЗ в границах площадки: по ул. Калинина, ул. Семашко, ул. Советской.

- ограничение размещения на территории города новых производственных объектов с СЗЗ более 100м: вблизи Р-71;

- разработка проектов СЗЗ котельных и утверждение их в порядке, установленном специфическими санитарно-эпидемиологическими требованиями к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 № 847.

- внедрения энерго-, ресурсосберегающих технологий в промышленности на основе рациональной организации производства и использования электрической энергии, природного газа;

- создания насаждений санитарно-защитных насаждений для обеспечения экранирования, ассимиляции и фильтрации загрязнителей атмосферного воздуха и повышения комфортности микроклимата.

Мероприятия в области охраны подземных и поверхностных вод, охраны источников питьевого водоснабжения:

- соблюдение режима водоохраных зон и прибрежных полос водных объектов установленных в соответствии с требованиями проектов водоохраных зон Кодекса Республики Беларусь от 30.04.2014 N 149-З «Водный кодекс Республики Беларусь».

- учет требований 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, при благоустройстве поверхностных водных объектов;

- учет требований экологических норм и правил ЭкоНиП 17.06.06-00602024 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности при осуществлении хозяйственной и иной деятельности, связанной с содержанием и эксплуатацией животноводческих ферм и комплексов, утвержденных постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 5 февраля 2024 г. № 6-Т;

- разработка и утверждение в соответствии с требованиями действующего законодательства проектов ЗСО для перспективных источников питьевого водоснабжения;

- проведение мероприятий, направленных на соблюдение действующих санитарно-эпидемиологических требований в части обеспечения допустимым показателем безопасности воды водных объектов для хозяйственно-питьевого и культурно-бытового (рекреационного) использования и питьевой воды;

- при расширении кладбища по ул. Чапаева обеспечить соблюдение требований Закона Республики Беларусь от 24.06.1999 N 271-З «О питьевом водоснабжении» и Закона Республики Беларусь от 12.11.2001 N 55-З «О погребении и похоронном деле»;

- после заполнения предусмотреть закрытие кладбищ, расположенных с нарушением требований Водного кодекса Республики Беларусь: кладбище по ул. Красноармейская, кладбище по ул. Гагарина.

Мероприятия в области охраны земли (включая почвы), объектов растительного мира:

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

- проведение предпроектного анализа компонентов природной среды на участке нового строительства общественной застройки, жилой усадебной застройки с целью получения достоверных данных о их состоянии на основе требований ТКП 45-1.02-253-2012 «Инженерно-геоэкологические изыскания для строительства. Правила проведения» и

предотвращения, минимизации и ликвидации нежелательных последствий воздействия на человека и экосистемы;

- проведение мероприятий, направленных на ограничения распространения и численности инвазивных видов растений на территории г. Славгорода и прилегающих территориях.

Мероприятия по обращению с отходами:

- совершенствование раздельного сбора коммунальных отходов.
- организация заготовки вторичных материальных ресурсов для их дальнейшего использования.
- рекультивация территории после закрытия городского полигона КО;

Мероприятия по обеспечению безопасности населения от электромагнитного излучения:

- соблюдением санитарно-эпидемиологических требований при размещении и применении (эксплуатации) источников неионизирующего 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 безопасности населения от физических факторов окружающей среды.

- проведение натуральных замеров уровней шума на территории перспективной жилой застройки, прилегающей к автомобильной дороге Р-43;

- формирование шумозащитного озеленения, проведение шумозащиты уличных фасадов существующих жилых зданий вдоль автомобильной дороги Р-43;

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

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

- соблюдение режимов использования охранных зон воздушных линий электропередач и трансформаторных подстанций.

5.8. Изменение в землепользовании

Проектными решениями генерального плана для развития новой инфраструктуры г.Славгород Славгородского района предусмотрено освоение земель сельскохозяйственного назначения общей площадью около 17 га.

Земли принадлежат ОАО «Привольный агро» и ОАО «Славгородрайагропромтехника».

Решение об изъятии и предоставлении земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения для целей, не связанных с назначением этих земель, а также перевод таких земель в иные категории осуществляются в соответствии с требованиями пункта 4 статьи 49 Кодекса Республики Беларусь от 23.07.2008 N 425-З «Кодекс Республики Беларусь о земле».

Расчеты ориентировочных размеров потерь сельскохозяйственного производства выполняются в соответствии с требованиями статьи 92 Кодекса Республики Беларусь от 23.07.2008 N 425-З «Кодекс Республики Беларусь о земле».

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

На территории города представлена селитебными территориями многоквартирной, жилой усадебной застройкой, смешанной общественно-жилой застройки, производственные предприятия (в том числе и потенциально опасные объекты), объекты и системы жизнеобеспечения населения и социального обслуживания. С учетом расположенных объектов для населённого пункта поселка характерны зоны повышенной опасности при возникновении пожаров (взрывов) в зданиях, сооружениях и на объектах.

В случае возникновения военных конфликтов в городе прогнозируется возникновение сложной обстановки с образованием очагов пожаров, завалов, разрушением объектов и систем жизнеобеспечения.

С целью уменьшения риска возникновения ЧС предлагается реализовать следующие мероприятия по предупреждению ЧС.

По повышению устойчивости функционирования территории города при угрозе и возникновении ЧС предусмотрено:

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

мероприятия по инженерной подготовке территории и водоотведению;

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

нормирования расстояний от границ участков промышленных предприятий, автозаправочных станций до жилых и общественных зданий, участков дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, учреждений здравоохранения и отдыха;

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

По развитию и модернизации системы оповещения.

С целью оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС:

установку электросирены или комплекса речевого оповещения на потенциально опасном объекте УП «Красный пиццевик-Славгород» (ул. Красноармейская, 34);

установку на объектах с массовым пребыванием людей (более 300 человек) комплекса речевого оповещения для передачи сигналов оповещения и речевой информации на стадии разработки проектной документации;

установку одного эфирного радиоприемника:

в общественных, административных, производственных зданиях и общежитиях – в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации;

Спецификацию проектируемых средств оповещения и их подключения 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 города:

осуществить проектирование и строительство пожарного депо по ул. Кирова;

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

участков разработки или открытого залегания торфа не менее 50 м;

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;

лесного массива лиственных пород не менее 15 м;

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

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 автоподъемниками);

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

обеспечить существующую и 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;

предусмотреть охват кольцевыми сетями водопровода всей застройки города с ликвидацией всех тупиковых участков согласно СН-2.02.02-2019;

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

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

обеспечить техническое обслуживание существующих пожарных гидрантов.

Мероприятия гражданской обороны.

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 предусматривать:

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

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

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

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

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.

РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

6. Планируемые мероприятия

6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания

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

увеличение объема жилищного фонда на 44,7 тыс. кв. м., в том числе: многоквартирного – 37,9 тыс. кв. м/ 0,583 тыс. кв-р (85%), усадебного – 6,8 тыс. кв. м/ 0,062 тыс. домов (15%)

потребность в новых территориях для жилищного строительства: 18,3 га.

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

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

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

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

6.2. Развитие системы озелененных территорий

Создание и проведение благоустройства соответствующего уровня в центральной части города: центральной части города сквер №1 по ул. Ленинская (площадью 0,6 га).

6.3. Развитие транспортной инфраструктуры

Первоочередные мероприятия предусматривают развитие уличной сети в районах первоочередного освоения для организации транспортного и пассажирского обслуживания в соответствии с условиями поэтапного формирования транспортной структуры г. Славгорода.

Магистрально-уличная сеть

реконструкция основных жилых улиц (категория Ж):

участка ул. Пономарева – 0,6 км;

3-го пер. Кирова – 0,8 км.

Проектом предусматривается развитие сети второстепенных жилых улиц, которое обусловлено освоением новых территорий.

Велосипедная инфраструктура

строительство велодорожек (велополос) по рекреационным территориям общего пользования;

формирование на 1 этапе структуры сети велосипедного движения на территории города Славгорода, являющуюся элементом единой общегородской сети, с выходами на основные транспортные выходы из города и в рекреационные зоны прилегающих территорий.

Общественный пассажирский транспорт

организация автобусного движения протяженностью – 0,9 км.

Транспортно-обслуживающие устройства

строительство мест на автопарковках и автостоянках для легковых автомобилей на 462 машино-мест.

6.4. Развитие инженерной инфраструктуры

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

Электроснабжение

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

Повышение надежности и экономичности функционирования системы электроснабжения.

Газоснабжение

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

Повышение надежности и экономичности функционирования системы газоснабжения.

Обеспечение приборами учета газа потребителей всех категорий.

Теплоснабжение

Организация теплоснабжения первоочередной многоквартирной застройки от новой котельной или, как вариант, организация децентрализованного теплоснабжения (локальные котельные, поквартирное отопление).

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

Связь

Реконструкция действующих и строительство новых сетей и сооружений связи.

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

Водоснабжение

Строительство сооружений и сетей водоснабжения для обеспечения бесперебойной подачи питьевой воды в соответствии с гигиеническими нормативами.

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

Водоотведение (канализация)

Реконструкция городских очистных сооружений биологической очистки в естественных условиях.

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

Проведение инвентаризации сетей и сооружений водоотведения (канализации) с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений. Замена сетей водоотведения (канализации) с увеличением диаметра. Замена сетей водоотведения (канализации) со сверхнормативными сроками эксплуатации и попадающих под пятно застройки.

Строительство (реконструкция) локальных очистных сооружений на производственных объектах с целью обеспечения допустимых концентраций загрязняющих веществ в составе сточных вод, отводимых в централизованную систему водоотведения (канализации) города.

Санитарная очистка территории

Ликвидации полигона коммунальных отходов с рекультивацией и благоустройством территории.

Совершенствование отдельного 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 поверхностных сточных вод.

Реконструкция (перекладка) сетей дождевой канализации с увеличением диаметров, при необходимости.

Развитие и организация систем дождевой канализации предприятий промышленной зоны города по собственным программам.

Предварительная очистка поверхностных сточных вод производственных объектов на локальных внутриплощадочных сооружениях перед их отведением в систему дождевой канализации города, при необходимости.

Благоустройство поверхностных водных объектов

Содержание поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии.

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

Защита территории от подтопления

Строительство систем дренажа.

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

6.5. Охрана окружающей среды

Мероприятия первого этапа по охране окружающей среды включают:

- проведение комплекса мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к установлению СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду: ОАО «Привольный агро» (ул. Калинина, д. 44а), Коммунальное унитарное предприятие по проектированию, ремонту и строительству дорог «Могилевоблдорстрой» (ул. Кирова, д. 76), Открытое акционерное общество «Могилевоблавтотранс» (ул. Кирова, д. 78), Славгородское унитарное коммунальное предприятие «Жилкомхоз» (ул. Богусевича, д. 1), ПТУП «Красный пищевик – Славгород» (ул. Красноармейская);

- формирование шумозащитного озеленения, проведение шумозащиты уличных фасадов существующих жилых зданий вдоль автомобильной дороги Р-43;

- рекультивация территории после закрытия городского полигона КО;

- организация стационарной площадки для складирования снега с городской территории.

6.6. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны

С целью защиты населения и территории города 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 электросирены или комплекса речевого оповещения на потенциально опасном объекте УП «Красный пищик-Славгород» (ул. Красноармейская, 34);

обеспечить развитие системы оповещения на стадиях разработки 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 и сооружениям города согласно СН 2.02.05-2020;

учитывать требования по нормированию 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-культурного наследия

В качестве первоочередных мероприятий необходимо:

разработать и утвердить проект зон охраны историко-культурной ценности «Братская могила», 1941, 1944 годы, г. Славгород, 8 км на северо-восток от города. Категория 3. Шифр 513Д00052.

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

Требуется проведение работ по реставрации историко-культурной ценности - здания бывшей почтовой станции (ул. Ленинская, 49). Здание (остатки бывшего жилого дома), которое входит в Ансамбль церкви Рождества Богородицы, нуждается в консервации. Аналогичные работы требуются и для декоративной башни, которая сохранилась в южной части бывшего усадебного парка.

7. Градостроительные программы и проекты по реализации генерального плана

Утвержденный генеральный план г.Славгорода, является основой для разработки детальных планов на территории города, специализированных схем развития инженерного оборудования территорий, комплексных схем мероприятий по охране окружающей среды, схем и планов землеустройства и других проектов.

Перечень рекомендуемых градостроительных проектов последующих стадий разработки:

- детальный план жилого района многоквартирной застройки по ул.Калинина - ул.Рокосовского –ул.Чемодурова;
- детальный план жилого района усадебной застройки по ул.3-й пер.Кирова - ул. Кирова – перспективная граница г.Славгорода;
- детальный план по ул.Советская - ул.Красноармейская – р.Сож, с учетом размещения промтерритории;
- завершение разработки градостроительного проекта специального планирования "Схема озелененных территорий г. Славгорода".

В части инженерии рекомендуется разработка схем инженерной инфраструктуры, технико-экономических обоснований:

- схемы электроснабжения, газоснабжения и теплоснабжения во взаимосвязи систем;
- схема водоснабжения;
- схема канализации;
- схема дождевой канализации.

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Градостроительные регламенты являются нормативной сферой управления процессом городского развития, застройкой и использованием территорий. Графический материал «Генеральный план» (ГМ-3) и «Схема генерального плана. Функциональное зонирование территорий» (ГМ-4) отражают градостроительные регламенты, установленные в градостроительном проекте общего планирования «Генеральный план г.Славгорода». В свою очередь, регламенты, установленные на стадии градостроительного проекта общего планирования, конкретизируются на последующих стадиях проектирования.

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

Все виды и типы территориальных (далее – функциональных) зон устанавливаются с учетом их градостроительного, экономического и эстетического значения.

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 использованию 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 регулируемых 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).

Планировочные ограничения по охране окружающей среды выступают в виде экологических регламентов по градостроительному использованию и преобразованию существующих территорий, по оценке территориальных возможностей развития города, с целью оптимизации состояния окружающей среды и охраны природных комплексов (экосистем) и человека.

В соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь, в качестве экологических регламентов в границах г. Славгорода приняты санитарно-гигиенические и природоохранные планировочные ограничения, которые включают следующие типы зон.

Зоны, относящиеся к санитарно-гигиеническим планировочным ограничениям (зоны защиты от объектов, являющихся источниками техногенных воздействий):

санитарно-защитные зоны (СЗЗ);

санитарные разрывы;

охранные зоны;

минимальные расстояния;

зоны ограничения застройки размещаемых передающих радиотехнических объектов (далее – ПРТО).

Зоны, относящиеся к природоохранным планировочным ограничениям (зоны охраны природных объектов (ресурсов) от техногенных воздействий, природные территории, подлежащие специальной охране):

особо охраняемые природные территории;

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

типичные и редкие природные ландшафты и биотопы;

рекреационно-оздоровительные леса;

озелененные территории общего пользования;

водоохранные зоны и прибрежные полосы водоемов и водотоков;

зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (скважины, водозаборы) – 1, 2, 3 пояса;

контура месторождений полезных ископаемых;

болота, подлежащих особой и (или) специальной охране.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения

Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы. Размеры санитарно-защитных зон и санитарных разрывов от существующих и

перспективных производственных, коммунально-складских, транспортных объектов, объектов общественного обслуживания, объектов инженерной инфраструктуры (объектов захоронения, утилизации отходов, объектов бытовой канализации, объектов электроснабжения), расположенных в границах Генерального плана и на прилегающих территориях, установлены в соответствии с требованиями специфических санитарно-эпидемиологических требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 № 847 (далее – ССЭТ), других технических нормативных правовых актов в области градостроительного проектирования с учетом материалов, материалов по проектам СЗЗ отдельных предприятий и организаций.

Режим использования территории санитарно-защитных зон и санитарных разрывов по возможности размещения отдельных объектов, видов застройки и функциональных зон, по степени озеленения СЗЗ устанавливается в соответствии со ССЭТ, ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности», постановлением Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь от 06.06.2018 № 50 «Об утверждении Ветеринарно-санитарных правил профилактики, диагностики и ликвидации сибирской язвы животных».

Размеры санитарных разрывов по обе стороны от оси республиканских автомобильных дорог и режим их использования установлены с учетом требований ССЭТ, расстояния от оси автомобильных дорог до линии жилой застройки установлены в соответствии с требованиями СН 3.01.03-2020 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов», утвержденных постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27.11.2020 № 94.

Для защиты населения от шумового воздействия в зонах акустического загрязнения необходимо выполнять мероприятия по защите от шума в источнике и на объектах, устанавливать территориальные разрывы от источников шума, согласно требованиям СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» и СН 2.04.01-2020 «Защита от шума».

Охранные зоны. Размеры охранных зон электрических сетей и режим их использования установлены в соответствии с требованиями Положения о порядке установления охранных зон электрических сетей, размерах и режиме их использования (утверждено Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.11.2022 № 794).

Размеры охранных зон магистральных трубопроводов и режим их использования установлены в соответствии с требованиями Положения о порядке установления охранных зон магистральных трубопроводов, размерах и режиме их использования (утверждено Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.11.2022 № 800).

Размеры охранных зон метеостанций, гидрологических постов и режим их использования установлены в соответствии с требованиями Положения о порядке установления и обозначения границ охранных зон вокруг стационарных пунктов гидрометеорологических наблюдений государственной сети гидрометеорологических наблюдений, а также требованиях по их охране и использованию (утверждено Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.06.2021 N 329).

Минимальные расстояния. 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 08.01.2015 № 237-З «О внесении изменений и дополнений в Закон Республики Беларусь «О погребении и похоронном деле».

Размеры минимальных расстояний до объектов магистрального трубопровода установлены в соответствии с требованиями технического регламента Евразийского экономического союза «О требованиях к магистральным трубопроводам для транспортирования жидких и газообразных углеводородов» (ТР ЕАЭС 049/2020) (принят Решением Совета Евразийской экономической комиссии от 23 декабря 2020 г. № 121).

Природоохранные планировочные ограничения

Особо охраняемые природные территории (далее – ООПТ). Структура, режим охраны и использования ООПТ устанавливаются в соответствии с Законом Республики Беларусь от 15.11.2018 № 150-З «Об особо охраняемых природных территориях» и определяются положениями и охранными документами: Положение о республиканском водно-болотном заказнике "Славгородский" (утверждено Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 04.11.2017 N 825), охранные документы памятников природы республиканского значения (утверждены Постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 31.07.2006 N 48).

Места произрастания дикорастущих растений относящихся к видам, включенным в Красную книгу Республики Беларусь. В границах Занарочского сельсовета выявлено 6 мест произрастания редких и исчезающих видов растений занесенных в Красную книгу Республики Беларусь, утвержденных решением Мядельского РИК от 23.09.2016 № 1086. Осуществление хозяйственной и иной деятельности на территории мест произрастания регулируется законодательством Республики Беларусь и охранными обязательствами.

Типичные и (или) редкие природные биотопы. Осуществление хозяйственной и иной деятельности в границах типичных и (или) редких биотопов регулируется законодательством Республики Беларусь и охранными обязательствами.

Рекреационно-оздоровительные леса. Состав и режим использования, охраны, защиты, воспроизводства рекреационно-оздоровительных лесов осуществляется в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь от 24.12.2015 № 332-З (ред. от 17.07.2023) «Лесной кодекс Республики Беларусь». Правовой режим рекреационно-оздоровительных лесов также регулируется в соответствии с требованиями: Закона Республики Беларусь от 26.11.1992 № 1982-ХІІ «Об охране окружающей среды», Закона Республики Беларусь от 14.06.2003 № 205-З «О растительном мире», экологических норм и правил ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» (утверждены Постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 № 5-Т (ред. от 30.12.2024)) и иных актов законодательства, содержащих нормы, регулирующие отношения в области охраны рекреационно-оздоровительных лесов.

Озелененные территории общего пользования. Правовые основы охраны, использования, застройки и осуществления иной деятельности в пределах таких территорий установлены в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 14.06.2003 № 205-З (ред. от 04.01.2022) «О растительном мире», СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» (утверждены Постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27.11.2020 № 94 (ред. от 11.08.2023)), экологических норм и правил ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» (утверждены Постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 № 5-Т (ред. от 30.12.2024)), Методических рекомендаций по проектированию «Правила проведения озеленения населенных пунктов» (утверждены Приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 20.04.2016 № 101) и иных актов законодательства, содержащих нормы, регулирующие отношения в области охраны озелененных территорий общего пользования.

Водоохранные зоны и прибрежные полосы водоемов и водотоков. Границы водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов г. Славгорода и режим их использования установлены в соответствии с требованиями проектов: проекта водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Славгородского района Могилевской области (утвержден Решением Славгородского районного исполнительного комитета от 31.12.2020 N 52-1 «О водоохранных зонах и прибрежных полосах водных объектов Славгородского района Могилевской области»); проекта водоохранной зоны и прибрежной полосы в пределах города Славгорода (утвержден решением Славгородского районного исполнительного комитета от 14.02.2020 N 6-16 «О водоохранной зоне и прибрежной полосе реки Сож в пределах города Славгорода Могилевской области»); проекта водоохранной зоны и прибрежной полосы р. Сож в пределах Славгородского района (утвержден решением Могилевского областного исполнительного комитета от

30.12.2020 N 7-131 «О водоохранной зоне и прибрежной полосе реки Сож в пределах города Славгорода Могилевской области»).

Режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах водоохраных зон и прибрежных полос водных объектов на территории города устанавливается в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь от 30.04.2014 № 149-3 «Водный кодекс Республики Беларусь», а также в соответствии с требованиями: Закона Республики Беларусь от 26.11.1992 № 1982-ХП «Об охране окружающей среды», Закона Республики Беларусь от 07.01.2012 № 340-3 «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», экологических норм и правил ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» (утверждены Постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 № 5-Т), экологическими нормами и правилами ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству» (утверждены постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 11 марта 2022 г. № 2-Т) и иных актов законодательства, содержащих нормы, регулирующие отношения в области охраны водоохраных зон и прибрежных полос, водных объектов.

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения. Санитарно-гигиенические требования к охране подземных вод централизованного водоснабжения, организация зон санитарной охраны, их проектирование и эксплуатация, установление границ входящих в них территорий, определение комплекса санитарно-гигиенических и экологических мероприятий, в том числе ограничений и запретов на виды деятельности в пределах каждого пояса, установлены в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь от 30.04.2014 № 149-3 «Водный кодекс Республики Беларусь», Закона Республики Беларусь от 24.06.1999 № 271-3 «О питьевом водоснабжении», Закона Республики Беларусь от 26.11.1992 № 1982-ХП «Об охране окружающей среды», санитарных норм и правил «Санитарно-эпидемиологические требования к охране подземных водных объектов, используемых в питьевом водоснабжении, от загрязнения» (утверждены Постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 16.12.2015 № 125), санитарных норм и правил «Санитарно-эпидемиологические требования к применению средств защиты растений, агрохимикатов и минеральных удобрений» (утверждены Постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 02.03.2016 № 40) и иных актов законодательства, содержащих нормы, регулирующие отношения в области охраны зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

Площади залегания месторождений полезных ископаемых. На территориях площадей залегания полезных ископаемых осуществление хозяйственной деятельности осуществляется в соответствии с требованиями

Кодекса Республики Беларусь от 14.07.2008 № 406-З «Кодекс Республики Беларусь о недрах». При освоении территории месторождений следует руководствоваться требованиями, изложенными в статье 66 настоящего Кодекса, которые допускают застройку площадей залегания полезных ископаемых при условии обеспечения наиболее полного извлечения запасов полезных ископаемых, а также определяют необходимость предусмотреть в проектах и при строительстве объектов строительные, горнотехнические и иные мероприятия, обеспечивающие рациональное использование и охрану недр и иных актов законодательства, содержащих нормы, регулирующие отношения в области рационального использования и охране недр.

Болота, подлежащих особой и (или) специальной охране. Правовые основы охраны торфяников, рационального (устойчивого) использования их ресурсов определяются в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 18.12.2019 N 272-З «Об охране и использовании торфяников».

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 устанавливаются 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.Славгорода 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) <i>в том числе мест погребения</i>
	Смешанная (П-3)
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	Общего пользования с высоким и средними рекреационными нагрузками (парки, скверы) (Р-1)
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ	
ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1)
	Прочее озеленение (Л-3)
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1) <i>в том числе пешеходных зон, улиц и площадей</i>
	Транспортных сооружений (Т-2) <i>в том числе вокзал и предприятия по обслуживанию транспортных средств</i>
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	Головных инженерных сооружений (И-2)
СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СН)	Объектов специального назначения (СН-1)
ИНЫЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	Водные поверхности
РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ	
ИЗМЕНЕНИЯ РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ИР)	Реконструкция усадебной застройки с возможностью размещения общественных объектов (ИР-1)
	Модернизация усадебной застройки (ИР-1)
ИЗМЕНЕНИЕ ТИПОВ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ИТ)	Жилая многоквартирная застройка (ИТ Ж-1)
	Жилая смешанная застройка (ИТ Ж-3)
	Общественная специализированная застройка (ИТ О-2)
	Рекреационная общего пользования (ИТ Р-1)
	Озеленение специального назначения

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
	(ИТ Л-1)
	Смешанная застройка (ИТ П-3)
ОХРАНЫ И ЗАЩИТЫ ТРАНСПОРТНЫХ И ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ И КОММУНИКАЦИЙ	
ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	
НАПРАВЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА НА ДОЛГОВРЕМЕННЫЙ ПЕРИОД	<i>Жилая усадебная застройка</i>

Важным показателем, позволяющим эффективно проводить руководство в рациональном использовании городских земель для устойчивого территориального развития населенного пункта является **совместимость использования функциональных зон** (таблица 10.1).

Планирование совместимости использования функциональных зон означает возможность размещения двух или более различных по характеру назначения земель объектов в пределах одной функциональной зоны без изменения ее преобладающего функционального назначения, что позволяет более гибкое планирование.

Размещение объектов строительства в границах функциональных зон должно соответствовать требованиям законодательства и градостроительной документации.

Таблица 10.1 – Совместимость использования функциональных зон

Вид и тип функциональной зоны		Дополнительный											
		Ж-1 Ж-2 Ж-3	О-1	О-2	П-1	П-2	П-3	Т	И	Р	Л	С	СН
Основной													
Жилая	Ж-1 Ж-2 Ж-3	●	△	△	△*	△*	△*	△*	△	△	△	X	X
	О-1	△	●	△	△*	△	△	△	△	△	△	X	△
Общественно-деловая	О-2	△	△	●	△*	△*	△	△	△	△	△	X	△
	П-1	X	△	△	●	△	●	△	△	X	△	△	△
Промышленная	П-2	X	△	△*	△	●	●	△	△	X	△	△	△
Коммунальная	Т	△	△	△	△	△	△	●	△	△	△	△	△
Транспортной инфраструктуры	И	△	△	△	△	△	△	△	●	△	△	△	△
Инженерной инфраструктуры	Р	X	△**	△**	X	X	X	△**	△	●	△	X	X
Рекреационная	Л	X	△***	△***	△***	△***	△***	△**	△	△	●	△	△
Ландшафтная специального назначения	С	X	X	X	△	△	X	△	△	X	△	●	X
Сельскохозяйственная	СН	X	△	△	△	△	△	△	△	X	△	X	●
Специального назначения													

Примечание: ● приоритетны, △ совместимы (△ – за исключением указанных в регламентах Генерального плана),

X несовместимы (X – за исключением допустимых регламентами);

* за исключением объектов, для которых требуется установление санитарно-защитных зон, деятельность которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду;

** в составе объектов озеленения;

*** при условии соблюдения требований к установлению СЗЗ и установленному нормативу озелененности.

Регламенты функционального 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 (встроено-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 (встроено-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 мусора, 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)	3500-4500
Усадебная застройка (Ж-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

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

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, примыкающих к магистральным

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) выделены следующие типы зоны:

П-1 – промышленная;

П-2 – коммунальная (в том числе мест погребения - П-2.3);

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-2.3) 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, hostels;
- 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 условиям 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 требованиям 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

Вид зоны – рекреационная.

Типы зоны:

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

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

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

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

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

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

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

Параметры застройки и использования территории.

Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки устанавливается в соответствии с требованиями действующей редакции Закона Республики Беларусь «О растительном мире» и ЭкоНиП 17.01.06-001

«Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»¹. Таблица 2 приведена справочно.

Таблица 2. Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки.

Тип рекреационной зоны	Уровень благоустройства	Показатели освоения, %			Допустимые рекреационные нагрузки, чел./га
		застроенность, не более	тропиночно-прогулочная сеть с площадками отдыха, не более	озелененность, не менее	
Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками Р-1	Парковый. Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	5*	30*	65*	100-150

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

Регламенты использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения

Ландшафтные зоны специального назначения (Л)

Регламент функциональный

Вид зоны – ландшафтная специального назначения.

Типы зоны:

Л-1 – озеленение специального назначения;

Л-3 – прочее озеленение.

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

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций. К озелененным территориям специального назначения относятся озелененные территории в границах санитарно-защитных зон (СЗЗ), санитарных разрывов (СР), минимальных расстояний от мест погребения (МР).

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

К прочему озеленению отнесены озелененные территории прибрежных полос водных объектов, озелененные территории расположенные на неиспользуемых землях и землях под древесно-кустарниковой растительностью, а также вдоль каналов.

Озеленение в границах СЗЗ, СР, МР формируется на основе существующих и вновь создаваемых насаждений с возможной реконструкцией существующих насаждений.

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

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

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

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

Параметры застройки и использования территории.

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

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

Регламенты функционального использования территорий в дополнительных типах зон

На чертеже ГМ-3 «Генеральный план» выделены зоны транспортной и инженерной инфраструктуры, сельскохозяйственные зоны.

Зоны транспортной инфраструктуры включают в себя территории транспортных коммуникаций и специализированных (профильных) объектов, представляют собой совокупность системы коммуникаций и сооружений

внешнего, городского и пригородного транспорта, узлов их взаимодействия, инфраструктуры, необходимой для обеспечения перемещения пассажиров и доставки грузов по территории населенного пункта и пригородной зоне.

В генеральном плане **зоны транспортной инфраструктуры** подразделяются с учетом основного типа (Т):

Т-1 – транспортных коммуникаций;

Т-2 – транспортных сооружений.

Территории транспортных коммуникаций включают в себя территории улиц и проездов, транспортных узлов и развязок, а также иных коммуникационных коридоров транспортного профиля. Территории транспортных объектов включают в себя территории, предназначенные для строительства транспортно-пересадочных узлов, автостанций, автовокзалов, объектов технического обслуживания транспортных средств, гаражей, стоянок, паркингов и прочих объектов транспортно-обслуживающего профиля.

Территории, определенные под транспортные коммуникации (Т-1), должны составлять, как правило, не менее 80% всей территории функциональной зоны, а транспортных сооружений (Т-2) – не менее 60%. Озелененность данных территорий должна составлять не менее 15%. Для улиц данный показатель должен быть не менее 24,6%.

Зоны инженерной инфраструктуры включают в себя территории головных инженерных сооружений (И-2) и должны составлять преобладающий процент всей территории функциональной зоны. Озелененность данных территорий должна составлять не менее 15%.

Регламентами Генерального плана также дополнительно выделены:

сельскохозяйственные зоны (С) в том числе для ведения личного подсобного хозяйства, садово-огородных участков.

Для данного подтипа зоны характерно сохранение сельскохозяйственного использования до начала освоения в качестве резервных территорий для застройки. Функционирование зон сельскохозяйственного использования осуществляется в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь. Изменение функционального назначения территории в генеральном плане не прекращает права пользования этими землями прежними землепользователями до момента изъятия их для застройки (в соответствии с «Кодексом Республики Беларусь о земле»).

Регламент по предупреждению чрезвычайных ситуаций

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

Регламент разработаны с учетом требований нормативных правовых актов в области защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, пожарной, промышленной, ядерной и радиационной безопасности и гражданской обороны и строительных норм.

Регламент определяется с учетом возникновения вероятных чрезвычайных ситуаций, наличием сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций на проектируемой территории. Требования регламента распространяется на размещение объектов и функциональное зонирование и на обеспечение противопожарной защиты территории (таблица 3).

Таблица 3 – Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

Требования регламента	Требования НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
<i>Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию</i>		
планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом дислокацией существующих подразделений по чрезвычайных ситуаций и вновь проектируемых пожарных депо в пределах зоны обслуживания, и обеспеченности их пожарной аварийно-спасательной техникой	<i>п. 4.3.8, п.4.3.11. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	Зона обслуживания подразделений по ЧС – 2,4 км
при строительстве высоту зданий определять с учетом дислокации подразделений по чрезвычайным ситуациям и их оснащением и техническими характеристиками специальной пожарной аварийно-спасательной техникой для спасения людей с высот (пожарные автолестница, автоподъемник)	<i>п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором отсутствует специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот (пожарные автолестница и автоподъемник), – не более 10 м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического; в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором имеется специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения

		людей с высот, – не более высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или автоподъемника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического.
<i>Требования по обеспечению противопожарной защиты</i>		
учитывать требования по нормированию расстояния от границ усадебной жилой застройки до лесных массивов и участков торфа	<i>п. 4.3.13 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	расстояние от границ застройки города, 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.

**РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ
ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА**

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По генплану	
			1 этап	2 этап
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс. чел.	7,6	7,9	8,0
Плотность населения	чел/га	11	11	11
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории	га/%	681,1/100,0	708,22/100,0	708,22/100,0
Жилая	га/%	296,32/43,5	337,6/47,7	352,39/49,8
В том числе:	га/%			
- жилой многоквартирной застройки	га/%	23,89/3,5	32,65/4,6	37,47/5,3
- жилой усадебной застройки	га/%	271,45/39,9	302,78/42,8	307,81/43,5
- смешанной	га/%	0,98/0,1	2,17/0,3	7,11/1,0
Общественно-деловая	га/%	37,49/5,5	39,58/5,6	43,78/6,2
Производственная	га/%	52,77/7,7	54,41/7,7	61,81/8,7
Рекреационные	га/%	14,49/2,1	15,07/2,1	21,0/3,0
Ландшафт. зоны спец назначения	га/%	55,92/8,2	58,67 8,3	65,60 9,3
Инженерной инфраструктуры	га/%	7,52/1,1	7,52/1,1	7,52/1,1
Транспортной инфраструктуры	га/%	2,44/0,4	3,15/0,4	3,59/0,5
Сельскохозяйственная	га/%	65,24/9,6	41,78/5,9	28,35/4,0
Специального назначения	га/%	0,66/0,1	0,66/0,1	1,14/0,2
Дороги	га/%	88,9/13,1	91,26/12,9	94,03/13,3
Водные поверхности	га/%	19,34/2,8	19,34/2,7	19,34/2,7
Прочие	га/%	40,01/5,9	39,18/5,5	9,67/1,4
Общая территория в расчете на одного жителя	кв. м /чел.	896	897	885
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. кв.м/тыс. квартир (домов)	204,5/3,37	249,2/4,02	286,6/4,45
усадебного типа	тыс. кв.м/тыс. домов	127,1/1,92	133,9/1,98	140,3/2,04
многоквартирного типа	тыс. кв.м/тыс. квартир (домов)	77,4/1,45	115,3/2,03	146,3/2,41
Объемы нового жилищного строительства	тыс. кв.м/тыс. квартир (домов)	-	44,7/0,645	37,4/0,435
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс. кв.м/тыс. домов	-	-	-
Средняя жилищная обеспеченность населения	кв.м общ. пл./чел.	26,9	31,5	35,8

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По генплану	
			1 этап	2 этап
4.СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	мест	515	515	515
	мест/ тыс. жит.	68	65	64
Учреждения общего среднего образования	мест	1340	1340	1340
	мест/ тыс. жит.	176	170	168
Больницы	коек	58	58	58
	коек/тыс.жит.	8	7	7
Амбулаторно-поликлинические учреждения	посещений в смену	500	500	500
	посещ.в см./ тыс. жит.	66	63	63
Торговые объекты	тыс.кв. м. торг. пл.	7360	7360	7360
	м. кв./ тыс. жит.	968,5	931,6	920
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети, в том числе:	км	16,3	16,3	16,6
магистральных улиц	км	12,3	12,3	12,3
основных жилых улиц	км	4,0	4,0	4,3
Плотность магистральных улиц	км/кв.км	1,81	1,74	1,74
Протяженность линий общественного транспорта	км	6,9	7,8	9,2
Плотность линий общественного транспорта	км/кв.км	1,01	1,1	1,3
Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	ед.	2	2	2
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн.кВт.ч	25,70	28,58	33,22
на коммунально-бытовые цели	"-	8,00	9,11	10,02
Потребление электроэнергии с учетом нужд теплоснабжения и пищеприготовления	"-	25,70	46,03	54,96
Потребление природного газа, в том числе:	млн. м ³ /год	7,73	8,64	9,70

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По генплану	
			1 этап	2 этап
на коммунально-бытовые нужды населения	-"	4,53	4,74	5,20
Потребление природного газа при использовании электроэнергии на нужды теплоснабжения и пищевого приготовления	-"	7,73	6,47	6,67
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	3,70	4,40	4,90
Потребление тепла, в том числе:	МВт	16,3	23,2	28,6
на коммунально-бытовые цели	-"	12,3	19,1	23,4
Водопотребление, в том числе	тыс.м ³ /сут	2,36	2,99	3,22
на питьевые цели (население)	тыс.м ³ /сут	0,68	1,01	1,20
Объем хозяйственно-бытовых сточных вод, в том числе	-"	1,60	2,29	2,50
от населения	-"	0,37	0,84	1,02
Количество твердых коммунальных отходов	тыс.т/год	2,95	3,03	3,07
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-
7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь санитарно-защитных зон**	га	162,15	114,01	87,24
Площадь ООПТ и их зон охраны	га	-	-	-
8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС И ГО				
Пожарные депо, ед	ед.	1	1	2
Средства оповещения, ед	ед.	9	10	10
Взрыво-пожароопасные объекты	ед	2	2	2
Пожарные депо, ед	ед.	1	1	2

ПРИЛОЖЕНИЕ