

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Г.МИКАШЕВИЧИ

ОБЪЕКТ №11.24

11.24-00.ОП.ГР

(УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.



МИНСК, 2025 Г.

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Заказчик: Лунинецкий районный исполнительный комитет

Н/С

Объект № 11.24

Инв. № 40172

Экз. №

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН г.МИКАШЕВИЧИ
ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО
РАЗВИТИЯ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ

11.24-00. ОП.ГР

Директор предприятия

Заместитель директора

Заместитель директора

Начальник Архитектурно-планировочной
мастерской

Главный архитектор проекта



А.Н. Хижняк

Ю.Н. Винников

О.М. Мазан

И.И. Танаевская

А.В. Вербицкая

апрель, 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	6
1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА	6
2. РОЛЬ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА В СИСТЕМЕ РАССЕЛЕНИЯ.....	6
3. УСЛОВИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	9
4. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРИОРИТЕТЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ	11
4.1. Параметры развития.....	11
4.2. Производственный потенциал	12
4.3. Общественное обслуживание.....	14
5. СТРАТЕГИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	16
5.1. Стратегия развитие планировочной структуры города и направление территориального развития.	16
5.2. Стратегия развитие функционально-планировочных зон.....	20
5.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей	31
5.4. Развитие системы озелененных территорий	33
5.5. Изменение в землепользовании.	36
5.6. Развитие транспортной инфраструктуры	36
5.7. Развитие инженерной инфраструктуры	37
5.8. Охрана окружающей среды.....	40
5.9. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.....	45
ЧАСТЬ 2. ПРОГРАММА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА	48
6. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ.....	48
6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания	48
6.2. Охрана и использование историко-культурного наследия	49
6.3. Развитие системы озелененных территорий	49
6.4. Развитие транспортной инфраструктуры	49
6.5. Развитие инженерной инфраструктуры	50
6.6. Охрана окружающей среды.....	52
6.7. Планируемые мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.....	53
7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ И ПРОЕКТЫ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА	54
ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ	55
8. ЦЕЛИ РЕГЛАМЕНТОВ	55
9. СИСТЕМА РЕГЛАМЕНТОВ.....	56
10. ТИПОЛОГИЯ РЕГУЛИРУЮЩИХ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН	57
10.1 Регламенты использования территорий в жилых зонах.....	60
10.2 Регламенты использования территорий в общественно-деловых зонах	71
10.3 Регламенты использования территорий в производственных зонах	78
10.4 Регламенты использования территорий в рекреационных зонах.....	84

10.5 Регламенты использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения	86
10.6 Регламенты использования территорий в зонах транспортной и инженерной инфраструктуры	87
10.7 Регламенты использования территорий в сельскохозяйственной зоне ..	90
10.8 Регламенты использования территорий в зоне специального назначения	91
11. РЕГУЛИРУЕМЫЕ (ПЛАНИРОВОЧНЫЕ) ЗОНЫ.....	91
11.1 Охраны и защиты транспортных и инженерных коммуникаций	93
11.2 Охраны окружающей среды. Экологические регламенты.....	93
11.3 Охраны историко-культурного наследия.....	98
11.4 Регламент специальный. Комплексной градостроительной реконструкции и (или) преобразованию застроенных территорий.	99
11.5 Регламенты использования территорий перспективного освоения.....	100
11.6 Регламент специальный. По предупреждению чрезвычайных ситуаций	102
ЧАСТЬ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА.....	105
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	109

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план г.Микашевичи» (объект № 11.24, далее – Генеральный план и (или) Проект) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» на основании Закона Республики Беларусь от 4 января 2010 г №108-З «О местном управлении и самоуправлении в Республике Беларусь» (в ред. Законов Республики Беларусь от 12.07.2023 №281-З) по заказу Лунинецкого районного исполнительного комитета, согласно договора от 17 апреля 2024 года №11.24 и в соответствии с заданием на проектирование (Приложение 1 к договору от 17.04.2024 г. №11.24).

Разработка Генерального плана обусловлена:

окончание срока реализации первого этапа (2020 г.) градостроительного проекта общего планирования, установленного действующим градостроительным проектом общего планирования «Генеральный план г.Микашевичи» (объект №65.11), который был разработан в 2013 году и утвержден решением Лунинецкого районного Совета Депутатов от 24 декабря 2014 г. №34 «О генеральном плане города Микашевичи на 2015-2030 годы»;

определением дальнейшей стратегии социально-экономического и территориального развития г.Микашевичи с учетом его значения в системе расселения Республики Беларусь как центра местной системы расселения (внутрирайонного центра) Пинского внутриобластного региона Брестской области;

развитием и преобразованием территорий городского населенного пункта (малого города), формированием доступной, комфортной и привлекательной современной среды для жизни.

Генеральный план разработан в соответствии с действующим законодательством, техническими нормативными правовыми актами (ТНПА) в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, 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 Беларусь.

В Генеральном плане учтены:

градостроительные проекты общего планирования – «Схема комплексной территориальной организации (далее – СКТО) Брестской области» (объект № 49.14, разработан – 2014 г.); «СКТО Лунинецкого

района (объект №15.24 2-ГР/24» (объект №15.24 2-ГР/24, настоящее СКТО – в стадии разработки на 01.01.2024 г.);

ранее разработанная проектная документация (в том числе проекты застройки отдельных территорий и (или) участков города), программы благоустройства, развития инженерной и транспортной инфраструктуры, и иные проекты, в том числе проект – «Микрорайон №11 индивидуальной застройки в г.Микашевичи», объект №13.024 (далее – Проект Микрорайона№11), разработчик – Государственное предприятие «Бресткоммунпроект»).

Существующая граница г.Микашевичи (существующая городская черта на дату регистрации 20 марта 2019 г. согласно решения Брестского областного совета депутатов от 01.01.2018 г. №52), действующая на момент заключения договора о разработке Генерального плана, принята согласно материалов об административно-территориальном делении Лунинецкого района, приобретённых у ГУП «Национальное кадастровое агентство» на 26 июня 2024 года, а также на основании данных официальных информационных ресурсов – публичной кадастровой карты Республики Беларусь и согласно решения Брестского областного Совета депутатов от 1 октября 2018 г. №52 «Об изменениях в административно-территориальном устройстве Лунинецкого района Брестской области».

В Генеральном плане площадь территории, рассматриваемая в границах:

стратегического плана составляет 47,0 тыс. га;

площадь территории опорного историко-архитектурного плана – 150 га.

Генеральный план разрабатывается на информационной базе и исходных данных на 1 января 2024 г.

Генеральным планом устанавливаются следующие этапы планирования:

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

2 этап (расчетный срок (далее – 2 этап)) – 2040 год.

Утвержденный Генеральный план является основой: для долгосрочного планирования инвестиционных процессов на проектируемой территории; для планирования архитектурной, градостроительной и строительной деятельности; для разработки и (или) корректировки с учетом современной градостроительной ситуации градостроительных проектов специального планирования и детального планирования, а также других проектов на отдельные территории города.

ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

В соответствии с заданием на проектирование установлены **цели и задачи работ**:

Разработка генерального плана г.Микашевичи 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.

2. РОЛЬ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА В СИСТЕМЕ РАССЕЛЕНИЯ

Город Микашевичи согласно ГСКТО Республики Беларусь и СКТО Брестской области, по типологии городских населенных пунктов – промышленный малый город первой¹ категории районного подчинения, центр местной системы расселения (внутрирайонный центр) Брестского внутриобластного региона.

Городской населенный пункт – г.Микашевичи расположен в восточной части Лунинецкого района в контактной зоне главной планировочной оси международного значения Брестской области и Белорусского Полесья (международной коридор стран СНГ Варшава – Брест – Пинск – Мозырь – Гомель – Брянск – южные регионы России), сформированной в створе автомобильной дороги республиканского значения М-10 граница РФ (Селище) – Гомель – Кобрин, которая проходит севернее города и железной дорогой направления Лунинец – Калинковичи, которая проходит непосредственно через город.

Также согласно СКТО Брестской области г.Микашевичи расположен: в границах Пинского внутриобластного региона (далее – Пинский ВР) и культурно-туристической зоны «Пинское Полесье», в контактной зоне экологического коридора международного значения «Припятский» (СЕ 6) и ядра экологической системы регионального значения «Лунинецкое» (R 7), и основной туристической трассы области.

¹ Согласно подпункта 4.1.2. пункта 4 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» (далее – СН 3.01.03-2020).

Численность населения города – 12222² человек.

Площадь существующей городской черты – 1055,42³ гектара.

Расстояние и транспортная доступность до урбанизированных центров и (или) подцентров, в том числе основных урбанизированных центров, Брестской области от г.Микашевичи составляет:

расстояние – ориентировочно 189⁴ км до г.Минска (административный центр Республики Беларусь) и транспортная доступность – около 2 часов 30 минут на автомобильном транспорте и около 6 часов 30 минут на железнодорожном транспорте;

расстояние – ориентировочно 266⁵ км до г.Бреста (административный центр Брестской области) и транспортная доступность – около 3 часов 20 минут на автомобильном транспорте и около 4 часов 30 минут, в том числе с пересадками, на железнодорожном транспорте;

расстояние – ориентировочно 112⁶ км до г.Пинска (административный центр Пинского района и центр Пинского ВР) и транспортная доступность – около 1 часа 30 минут на автомобильном транспорте и около 2 часов, в том числе с пересадками, на железнодорожном транспорте;

расстояние – ориентировочно 53⁷ км до г.Лунинец (административный центр Лунинецкого района) и транспортная доступность – около 45 минут на автомобильном транспорте и около 3 (трех) часов на железнодорожном транспорте.

Территории, окружающие г.Микашевичи, в основном – это лесохозяйственные земли, сельские населенные пункты и садоводческие товарищества, земли под транспортными и (или) инженерными сооружениями, коммуникациями и (или) объектами, в западном направлении от города располагаются производственные территории одного из ведущих предприятия горно-добывающей промышленности Республики Беларусь – РУПП «Гранит», а ближайшие сельскохозяйственные земли находятся в юго-западном и северо-западном направлении. Также в южном и восточном направлениях от города расположены территории ландшафтного заказника республиканского значения «Средняя Припять».

² Согласно данным на 01.01.2024 г. Национального статистического комитета Республики Беларусь.

³ Согласно данных официального информационного ресурса Публичной кадастровой карты ГУП «Национального кадастрового агентства» Республики Беларусь.

⁴ От центра г.Микаевич до 21 километра МКАД г.Минска по Р-23.

⁵ От центра г.Микаевич через Р-23 по М-1/Е30 до Московского шоссе в г.Бресте.

⁶ От центра г.Микаевич через Р-23 по М-10 и (или) Р-6, и (или) Р-8 до центра г.Пинска.

⁷ От центра г.Микаевич до центра г.Лунинец через Р-23 и М-10.

Территория, рассматриваемая в границах стратегического плана составляет ориентировочно 47,0 га.

К существующей границе (существующей городской черте) г.Микашевичи примыкают:

лесохозяйственные земли основного лесохозяйственного землепользователя ГЛХУ «Лунинецкий лесхоз»;

сельскохозяйственные земли основного сельскохозяйственного землепользователя ОАО «Синкевичский» в границах земельных участков с кадастровыми номерами 124700000021000109 и 124700000021000110, и сельскохозяйственного землепользователя ФХ «Ирида Агро» в границах земельного участка с кадастровым номером 124700000001000706 примыкают с юго-западной стороны (район автомобильной дороги Н-56 Микашевичи-Вильча). Земли сельскохозяйственного землепользователя ОАО «Синкевичский» в границах земельных участков с кадастровыми номерами 124700000021000109 и 124700000021000110 – это пахотные и естественные луговые земли с баллом плодородия почв от 7,5 до 31,4 балла, и общим баллом кадастровой оценки от 8,2 до 29,3 балла. Земли сельскохозяйственного землепользователя ФХ «Ирида Агро» в границах земельного участка с кадастровым номером 124700000001000706 – это пахотные земли с баллом плодородия почв 33,5 балла и общим баллом кадастровой оценки 28,0 балла;

территории линии железной дороги общего пользования в полосе отвода (в том числе земельные участки с кадастровыми номерами 124700000021000142, 124700000001001390, 124700000001001390 и 124700000001000004);

территории транспортных коммуникаций автомобильного транспорта (земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями) автомобильной дороги республиканского значения Р-23 Минск – Микашевичи, автомобильных дорог низшей категории Н-26543 Подъезд к д.Морщиновичи от а/д М-10 Граница Российской Федерации (Селище) – Гомель – Кобрин и Н-56 Микашевичи – Вильча;

территории инженерных коммуникаций и сооружений, в том числе в границах зарегистрированных земельных отводов – это, например, коридоры воздушных линий электропередач и коридоры 35-110 кВ, коридоры газопроводов магистрального и высокого давления.

3. УСЛОВИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Территория г.Микашевичи представляет собой смешанную структуру с системой компактных элементов застройки (в том числе в центральной части), которые разделены основными урбанизированной и природной осями, системой полицентрического общегородского центра и неоднородной застройкой на периферии населенного пункта, которая формировалась под влиянием особенностей рельефа и существующих водотоков.

В целом селитебные территории города имеют компактное «пятно плана».

Современная планировочная структура города представлена смешанно-регулярной схемой с радиальными и (или) линейными планировочными осями в створе ул.Ленинская – ул.17 Сентября, ул.Маяковского – участок автомобильной дороги местного значения Н-56, ул.Садовая, и широтной планировочной осью в створе линии железной дороги направления Лунинец – Житковичи, и полукольцевой планировочной осью в створе ул.Привокзальная – ул.Железнодорожная – ул.Первомайская – участок выезда на автомобильную дорогу местного значения Н-26543.

Также планировочную структуры города дополняют основные селитебные территории: территории жилой зоны (застройки), территории общественно-деловой зоны (застройки), производственной зоны (застройки), объект специального назначения, территории инженерной и транспортной инфраструктуры, прочие территории, в том числе прочие ландшафтные территории и земли лесохозяйственного, а также сельскохозяйственного землепользователей.

Урбанизированный каркас города представлен существующими створами улиц: главные улицы – ул.Ленинская, створ ул.Привокзальная – ул.Железнодорожная – ул.Первомайская и створ ул.Маяковского – пер.Узкий – ул.Кирова, створ ул.Школьная – ул.Парковая – ул.Франциска Скорины; основные жилые – створы ул.Березовая – ул.Недведского, створ ул.Малиновой – пер.2-ой Новый, створ ул.Светлая – пер.Ивана Руденко, ул.Молодежная и пер.Сосновый; система второстепенных улиц.

Основными выходами городских улиц на систему транспортной инфраструктуры внешнего автомобильного транспорта служат:

ул.Ленинская – выход на пересечение магистральной автомобильной дороги республиканского значения М-10 (далее – а/д М-10) и автомобильной дороги республиканского значения Р-23, по которым осуществляется связь в западном направлении с городами Лунинец, Пинск, Иваново, Дрогичин, Кобрин и Брест, в восточном

направлении – Житковичи, Калинковичи, Речица и Гомель, в северном направлении – Солигорск, Слуцк и Минск;

ул.Первомайская – выход на а/д М-10 и автомобильную дорогу местного значения (далее – а/д) Н-26543. По а/д Н-26543 осуществляется связь с д.Морщиновичи Микашевичского городского совета и садоводческими товариществами «Дачный сезон», «Морщин», «Лесное, 1986», «Огородник-95», «Глобус»;

ул.Садовая – выход на а/д Н-65, по которой осуществляется связь с д.Пески Синкевичского сельсовета, садоводческими товариществами «Журавинка-28» и «Случи-1980», «Альбатрос», «Педагог-94», «Огородник-95» и «Низовье Случи»;

ул.Маяковского – выход на а/д 56, по которой осуществляется связь с деревнями Заполье и Вильча Синкевичского сельсовета;

створ улиц Привокзальная Железнодорожная – выход на а/д н-75, по которой осуществляется связь с производственными площадками РУПП «Гранит», деревнями Ситница и Гряда Синкевичского сельсовета.

Природный планировочный каркас г.Микашевичи Лунинецкого района представлен водными объектами и их пойменными территориями (в том числе природными и антропогенными) р.Волхва, Пангаласовского канала и технологического канала В-1 РУПП «Гранит», системы прудов и мелиоративных каналов, ландшафтными территориями и рекреационными территориями, в том числе общего пользования, городскими лесами.

Благоустроенными территориями рекреационной зоны общего пользования представлены: парком в районе ул.Первомайской; парком с зоной кратковременной рекреации у воды (городским пляжем) на базе пруда №2 в районе ул.Парковой; сквером, в котором установлен памятник В.И. Ленину, в районе площади В. Коржа; благоустроенной территорией, в границах которой находится объект ИКЦ – Братская могила с мемориальной скульптурой, в районе улиц Ленинской и Партизанской, благоустроенной рекреационной территорией в районе ул.Садовой.

Городские леса представлены территориями лесохозяйственного землепользователя ГЛХУ «Лунинецкий лесхоз».

Ландшафтные территории представлены: озеленением специального назначения (территории в границах планировочных ограничений); территориями прочего озеленения (неблагоустроенными территориями, в том числе с древесно-кустарниковой растительностью).

4. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРИОРИТЕТЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ

4.1. Параметры развития

Город Микашевичи – малый промышленный город местного значения, находится на территории Лунинецкого района и выполняет функцию внутрирайонного центра.

Предложения Генерального плана направлены на дальнейшее развитие города за счет достижения устойчивой положительной динамики показателей функционирования народнохозяйственного комплекса, создания условий для обеспечения жилищных и социальных потребностей населения, формирования благоприятных условий проживания, совершенствования городской инфраструктуры по обслуживанию населения.

Параметры развития города установлены на основании анализа динамики численности населения и демографических процессов, происходивших в течение последнего двадцатилетия. Динамика численности населения по этапам реализации генерального плана определена с учетом внутренних ресурсов города и миграционных процессов, которые будут связаны с новыми рабочими кадрами горно-обогатительного комбината на базе месторождения «Ситницкое», и повлияют на перспективную численность населения города Микашевичи.

Стратегическим направлением дальнейшего развития города Микашевичи должно стать сохранение и приумножение его историко-культурного наследия, совершенствование производственно-хозяйственного комплекса, улучшение планировочно-пространственной и функциональной организации городских территорий.

Расчетная численность населения города Микашевичи:

современное состояние (на 01.01.2024) – 12,2 тыс. человек;

1 этап (2030 г.) – 12,5 тыс. человек;

2 этап (2040 г.) – 13,5 тыс. человек.

Жилищный фонд:

существующий – 391,4 тыс. кв. м на 6,03 тыс. квартир (домов);

1 этап – 440,9 тыс. кв. м на 6,40 тыс. квартир (домов);

2 этап – 504,5 тыс. кв. м на 7,16 тыс. квартир (домов).

Новое строительство за весь расчетный период составит 113,1 тыс. кв. м/1,13 тыс. квартир (домов), в том числе многоквартирное – 48,2 тыс. кв. м/0,70 тыс. квартир (42,6%), усадебное – 64,9 тыс. кв. м/0,43 тыс. домов (57,4 %), из них:

1 этап – всего 49,5 тыс. кв. м/0,37 тыс. квартир (домов), в том числе многоквартирный – 4,3 тыс. кв. м/0,07 тыс. квартир, что составляет 8,7%; усадебный – 45,2 тыс. кв. м/0,30 тыс. домов, что составляет 91,3 %;

2 этап – всего 63,6 тыс. кв. м/0,76 тыс. квартир (домов), в том числе многоквартирный – 43,9 тыс. кв. м/0,63 тыс. квартир, что составляет 69,0%; усадебный – 19,7 тыс. кв. м/0,13 тыс. квартир, что составляет 31,0%.

Обеспеченность жилищным фондом:

существующая – 32,1 кв. метров на человека;

1 этап – 35,3 кв. метров на человека;

2 этап – 37,4 кв. метров на человека.

Потребность в жилых территориях – 83,4 га, в том числе:

1 этап – 44,22 га, из них под многоквартирную застройку – 0,86 га, под усадебную застройку – 43,36 га;

2 этап – 39,18 га, из них под многоквартирную застройку – 12,98 га, под усадебную застройку – 26,2 га.

Величина земельного участка усадебного дома – до 0,15 га.

4.2. Производственный потенциал

Производственно-хозяйственный потенциал г.Микашевичи составляют предприятия промышленности, строительства и другие хозяйственные организации. Ведущая экономическая функция г.Микашевичи – промышленная. Потенциал промышленного комплекса является одним из важнейших и базовых факторов, определяющих возможности и направления дальнейшего социально-экономического развития города, а также является ведущим в объеме экспорта продукции. формировании бюджета и внебюджетных фондов, осуществлении инновационной и инвестиционной деятельности не только самого города, но и всего Лунинецкого района.

Промышленность города представлена предприятиями горнодобывающей и обрабатывающей промышленности: РУПП «Гранит», ОАО «Спецжелезобетон» и РПУП «УНИФОРМ».

РУПП «Гранит» является крупнейшим предприятием в Европе по добыче и переработке плотных горных пород. Предприятие занимает наибольший удельный вес в объеме производства промышленной продукции города и района.

ОАО «Спецжелезобетон» – самый крупный производитель железобетонных труб на территории СНГ. Предприятие производит

трубы по четырем технологиям разного назначения и направления по европейским стандартам.

Республиканское производственное унитарное предприятие «Униформ» специализируется на выпуске специальной и форменной одежды для различных сфер деятельности. По некоторым видам выпускаемой продукции предприятие является единственным в Республике Беларусь.

Всего на этих предприятиях занято порядка 3,0 тыс. человек.

Строительная отрасль в городе представлена строительным управлением № 63 филиалом ОАО «Стройтрест № 2 г.Пинска». Организация ведет строительство объектов 1-4 классов сложности, выполняет строительно-монтажные и специальные работы на территории города и Лунинецкого района. Кроме того, в городе создан ряд малых организаций, занимающихся строительной деятельностью.

В г. Микашевичи по состоянию на 01.01.2024 осуществляли свою деятельность 203 субъекта малого и среднего бизнеса, в том числе 11 субъектов малого предпринимательства и 192 индивидуальных предпринимателя.

Основой политики социально-экономического развития города должны стать: сохранение и развитие действующего промышленного потенциала, модернизация всех секторов экономики, создание новых производств, повышение эффективности агропромышленного комплекса, стимулирование предпринимательства и деловой инициативы, рост экспорта товаров и услуг, сбалансированность и эффективность торговли.

Совершенствование структуры экономики города прогнозируется осуществлять в направлении диверсификации отдельных производств, реализации инвестиционных проектов, расширения номенклатуры и повышения конкурентоспособности производимой продукции и услуг, оздоровления структуры занятости

Структурное преобразование экономики города будет направлено на увеличение занятости населения. Содействие занятости населения будет происходить за счет развития производственного сектора, предпринимательства, малого и среднего бизнеса, что обеспечит уровень безработицы в социально приемлемых пределах и ослабит угрозу ее пополнения со стороны экономически активного населения.

Участие промышленных предприятий города в различных инвестиционных проектах позволит последним обновить и модернизировать производственные мощности, технологически усовершенствовать производство, наладить выпуск новой конкурентоспособной продукции.

Основные инвестиционные проекты, реализуемые на территории г.Микашевичи, отражены в «Программе социально-экономического развития

Лунинецкого района на 2021-2025 годы» и Программе развития районов Припятского Полесья на 2025-2030 годы, утвержденной Постановлением Совета Министров Республики Беларусь 31 декабря 2024 года №1072.

Стратегическими задачами промышленной политики в прогнозном периоде должны стать:

модернизация и реконструкция производственного потенциала, структурная перестройка, повышение конкурентоспособности предприятий на основе модернизации экономики за счет привлечения инвестиционных ресурсов в производственную сферу и сосредоточение их на реализации инвестиционных проектов с наукоемкими и ресурсосберегающими технологиями экспортной и импортозамещающей направленности.

4.3. Общественное обслуживание

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

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

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

усиливать функции по обслуживанию населения города путем увеличения вместимости (мощности) существующих и строительства новых объектов районного и межселенного значения;

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

Развитие системы социально-гарантированного обслуживания предусматривает:

в сфере образования:

соблюдение нормативной доступности учреждений дошкольного образования и общего среднего образования;

при невозможности обеспечения нормативной пешеходной доступности учреждений дошкольного образования и учреждений общего среднего образования, требуется организация подвоза детей специализированным транспортом, при отсутствии такового - транспортом общего пользования с организацией бесплатного подвоза;

в сфере здравоохранения:

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

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

для организации занятий физкультурой и спортом:

создание на жилых территориях площадок для занятий населения физкультурой;

в сфере культуры:

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

в сфере торговли:

оптимизацию размещения объектов торговой сети;

реконструкцию с расширением торговых площадей и модернизацию функционирующих объектов;

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

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

в сфере общественного питания:

развитие сети объектов общественного питания в общегородском центре, центрах планировочных районов, а также в зонах комплексного торгового обслуживания, в составе многофункциональных торгово- и культурно-развлекательных комплексов;

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

в сфере бытового обслуживания:

оптимизацию размещения объектов бытового обслуживания,

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

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

в сфере гостиничного хозяйства:

строительство гостиницы, развитие сети хостелов и других средств размещения приезжих;

в сфере организации почтовой связи и финансово-кредитных услуг:

создание отделений банков в первых этажах жилых домов в районах нового многоквартирного жилищного строительства.

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

5. СТРАТЕГИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

5.1. Стратегия развитие планировочной структуры города и направление территориального развития.

Направления территориального развития городского населенного пункта – г.Микашевичи определено во взаимосвязи с существующей планировочной структурой и особенностями рельефа. Принятые в Генеральном плане параметры рассчитаны с учетом ретроспективного анализа объемов строительства последних лет, имеющейся очереди на жилье и динамики численности населения.

Территориальное развитие г.Микашевичи предлагается осуществлять в существующей и проектируемой границах города.

Генеральным планом предусмотрено изменением конфигурации и площади существующей границы г.Микашевичи на 1,6 га с целью комплексного развития территории существующего объекта – санатория «Свитанок» РУПП «Гранит».

Площадь проектируемой границы города к концу 2этапа (2040 год) составит 1057,02 га.

Прогнозная численность населения города к концу 2040 года ориентировочно составит 13,5 тыс. человек.

Для дальнейшего возможного перспективного развития селитебных территорий населенного пункта за пределами расчетного срока (после 2040 г.) в существующих границах Генеральным планом предусмотрены территории перспективного освоения (далее – ПО) различного функционального назначения – территории ПО жилой,

общественно-деловой, рекреационной и производственных зон, и территории ПО зоны транспортной инфраструктуры, которые населенный пункт должен контролировать как свои основные территориальные ресурсы в целях недопущения внеплановой застройки..

Генеральным планом предусмотрены следующие территории ПО, расположенные в существующей границе города:

территории для возможного перспективного развития жилой зоны – жилой усадебной застройки, в том числе территории возможного перспективного уплотнения существующей жилой усадебной застройки; жилой смешанной застройки (общественно-жилой многоквартирной застройки и общественно-жилой усадебной застройки);

территории для возможного перспективного развития общественно-деловой зоны – общественной многофункциональной и специализированной застройки;

территории для возможного перспективного развития производственной зоны – производственной смешанной (производственно-деловой) застройки;

территории для возможного перспективного развития рекреационной зоны – рекреационной зоны с высокими и средними рекреационными нагрузками;

территории для возможного перспективного развития зоны транспортной инфраструктуры – транспортных коммуникаций (улиц и дорог, в том числе пешеходных зон и улиц).

Стратегия развития планировочной структуры г.Микашевичи основана на соблюдении преемственности сложившейся планировки города и преемственности основных решений, заложенных в действующем Генеральном плане, с целью обеспечения планомерного развития и оптимального размещения функциональных зон, общественных центров, инженерно-транспортной инфраструктуры.

Планировочная структура развиваться как целостная взаимосвязанная система внешних и внутренних городских планировочных элементов. Деление планировочной структуры города осуществляется на два расчетно-планировочных образования (далее – РПО) – РПО №1 и РПО №2.

Планировочный каркас города строится вдоль основных урбанизированных осей (транспортных связей – створов улиц и линии железной дороги) с увязкой с природной осью водного объекта – р.Волхва и системой антропогенных осей водных объектов – Пангаласовского канала с системой прудов (пруд №1 и №2) и пойменных территорий, а также водного объекта – канала В 1 РУПП «Гранит».

В Генеральном плане предусмотрено дальнейшее развитие сложившегося планировочного каркаса г.Микашевичи как смешанной

регулярной схемы с линейными элементами и системой линейных и (или) регулярных кварталов.

Генеральным планом предусмотрено дальнейшее развитие дорожно-уличной сети города, например:

развитие створа ул.Франциска Скорины – ул.Парковая с спрямлением створа улиц на участке от ул.Светлой до пер.Банного согласно проекта – Объект №24015 «Подъезд к микрорайону №4 индивидуальной жилой застройки в г.Микашевичи Лунинецкого района», разработанный ОАО «Полесьегипроводхоз»;

развитие створа ул.Березовая–ул.Недведского согласно проекта – Объект №24041 «Подъезд к микрорайону №11 индивидуальной жилой застройки в г.Микашевичи Лунинецкого района», разработанный Государственное предприятие «Бресткоммунпроект»;

развитие створа ул.Брестской – пер.Соснового – ул.Интернациональной, в том числе с продлением ул.Интернациональной и подключением к ул.Ленинской, с целью обеспечения связи улиц Ленинской и ул.Первомайской и обслуживания микрорайонов существующей и новой жилой усадебной застройки;

проведение мероприятий по реконструкции участков магистральных улиц Школьной, Парковой и Франциска Скорины, в том числе мероприятия по реконструкции и спрямлению створа улиц Школьная – Парковая на участке от ул.Ленинской до пер.Банного;

проведение мероприятий по реконструкции участков основных жилых улиц Малиновой, Березовой, Недведского, Интернациональной и пер.Ивана Руденко.

дальнейшее развитие дорожно-уличной сети в районах нового жилищного строительства (новой жилой усадебной застройки) в РПО№1 и РПО№2, в том числе – на 1 этапе строительство в Микрорайоне №11 улиц Сиреневой, Якуба Колоса, Приозерной, Интернациональной и нового участка ул.Малиновой, а также улиц Максима Богдановича и Янки Купалы в составе жилой усадебной застройки; на 2 этапе строительство ул.Проектируемая №2, строительство участков продления створов улиц Интернациональной, Березовой;

резервирование створов улиц для дальнейшего развития дорожно-уличной сети города;

резервирование створа западного обхода с путепроводом на пересечении с линией железной дороги с западной стороны существующей границы г.Микашевичи для связи автомобильных дорог республиканского значения М-10 Граница Российской Федерации (Селище) – Гомель – Кобрин и Р-23 Минск – Микашевичи с автомобильными дорогами низшей категории Н-75 Микашевичи –

речной порт «Микашевичи» и Н-56 Микашевичи – Вильча, а также с целью снижения нагрузки от транзитного транспорта с городских улиц.

Природный каркас города развивается на базе водных объектов (р.Волхва, Пангаласовский канал, канала В 1 РУПП «Гранит», системы прудов и мелиоративных каналов) и их пойменных территорий, а также на базе сохраняемых и формируемых территориях рекреационной зоны и ландшафтной зоны специального назначения, и сохраняемых существующих территорий лесохозяйственного землепользователя ГЛХУ «Лунинецкий лесхоз».

Генеральным планом предусмотрено:

формирование единой системы озеленения рекреационных и ландшафтных территорий;

сохранение и поддержание репрезентативных качеств (в том числе поддержание на должном уровне благоустройства) существующих рекреационных зон с высокими и средними рекреационными нагрузками – парка в районе ул.Первомайской; парка с зоной кратковременной рекреации у воды (городским пляжем) на базе пруда №2 в районе ул.Парковой; сквера в районе пл.В.Коржа; благоустроенной территорией, в границах которой находится объект ИКЦ – Братская могила с мемориальной скульптурой, в районе улиц Ленинской и Партизанской; благоустроенной рекреационной территорией в районе ул.Садовой;

сохранение существующих территорий лесохозяйственного землепользователя ГЛХУ «Лунинецкий лесхоз» – городских лесов;

формирование на 1 этапе благоустроенных рекреационных зон с высокими и средними рекреационными нагрузками в районе ул.Недведского, в районе пересечения ул.Недведского и пер.Ивана Руденко, в районе ул.Калиновского рядом с ГУО «Средняя школа №1 г.Микашевичи имени А.В. Зайченко», в районе пересечения ул.Парковой и пер.Строителей;

формирование на 2 этапе благоустроенных рекреационных зон с высокими и средними рекреационными нагрузками в районе пересечения ул.Братьев Цубы, ул.Озерной и пер.2-й Новый, в районе пересечения ул.Озерной и ул.Калиновского, в районе ул.Проектируемая №2;

резервирование территории для возможного перспективного освоения и развития рекреационной зоны с высокими и средними рекреационными нагрузками в районе производственно-деловой площадки индивидуального предпринимателя по ул.Озерная, 7;

сохранение, развитие, формирование на 1 и (или) 2 этапе территорий ландшафтной зоны специального назначения прочего озеленения, в том числе – формирование на 2 этапе территории прочего озеленения в районе ул.Школьной (на данной территории сохранились

объекты археологии – следы стоянки неолита и бронзы) и в районе ул. Мелиоративной на правом берегу р. Волхва (на данной территории сохранился объект археологии – грунтовый могильник). Также в составе территорий в районе ул. Школьной и ул. Мелиоративной возможно благоустройство и установка малых архитектурных форм;

формирование и развитие на 1 и (или) 2 этапе территории ландшафтной зоны специального назначения озеленения специального назначения;

формирование системы протяженных пешеходных и велосипедных дорожек, обеспечивающих свободный доступ во все функциональные зоны и объединяющих рекреационные и ландшафтные зоны природного каркаса города.

5.2. Стратегия развитие функционально-планировочных зон

Функциональное зонирование территории города является одним из основных инструментов регулирования градостроительной и строительной деятельности, определяет условия функционального использования и организации территории, плотности и характера застройки.

Стратегией развития функционального зонирования территории города (функционально-планировочных зон) предусмотрено:

развитие основных функциональных зон по принципу укрупненного функционального зонирования, которое строится на основных элементах селитебных территорий (жилых, общественно-деловых, рекреационных и ландшафтных специального назначения, производственных зон);

преимущество функционального зонирования по отношению к территориям сложившейся застройки, в том числе жилой застройки, и ее использованию;

проведение ряда изменений в зонировании территории города за счет увеличения многофункциональных зон (территорий смешанного использования – смешанной застройки общественно-жилой усадебной и общественно-жилой многоквартирной застройки, смешанной производственной (производственно-деловой) застройки), упорядочение территорий производственных и коммунальных объектов и (или) предприятий в том числе не действующих;

развитие рекреационных зон по средствам благоустройства существующих территорий природных ландшафтов и прочих территорий, в том числе с прочим озеленением (древесно-кустарниковой растительностью, открытых озелененных пространств);

развитие ландшафтных зон специального назначения по средствам озеленения территорий, расположенных в границах планировочных ограничений, а так же сохранения и развития прочего озеленения;

развитие территории транспортной и инженерной инфраструктуры; частичное сохранение и (или) развитие территории сельскохозяйственной зоны (а именно – сохранение и частичное развитие территорий для ведения личного подсобного хозяйства);

развитие территории специального назначения.

5.2.1. Размещение нового жилищного строительства

Для жилой зоны рассматривается модель развития территорий жилой застройки (комплексной жилой усадебной и многоквартирной застройки, в том числе смешанной застройки – общественно-жилой усадебной и общественно-жилой многоквартирной) с достижением градостроительных параметров, отвечающих социальным требованиям доступности объектов обслуживания, объектов социально-гарантированного обслуживания, рекреационных территорий, благоустройства, комфортной, безопасной и безбарьерной среды проживания, мест приложения труда.

Для развития **жилой многоквартирной застройки**, в том числе смешанной общественно-жилой многоквартирной застройки, с сопутствующей инфраструктурой Генеральным планом предусмотрено:

сохранение на 1 и 2 этапе в РПО№1 и РПО№2 кварталов и территорий существующей жилой многоквартирной застройки с сохранением основного типа функционального использования и, при необходимости, проведения мероприятий по ее модернизации, реконструкции и (или) всех видов ремонта, в том числе капитального ремонта, с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением дворовых пространств;

на 1 и (или) 2 этапе проведения мероприятий по модернизации территории существующей жилой многоквартирной среднеэтажной застройки по ул.Строителей (а именно – благоустройство дворовых территорий жилых домов №3, №3Б, №7А, №9 и №11) и по ул.Первомайской (а именно – благоустройство дворовых территорий жилых домов №29, №33 и №39);

сохранение на 1 и 2 этапах «точечной» существующей жилой многоквартирной малоэтажной застройки с сохранением основного тип функционального использования (жилой многоквартирной малоэтажной застройки – по преимущественному признаку) по ул.Ленинской, ул.Новой и пер.Фабричной. Также, при необходимости, проведения

мероприятий по ее модернизации и (или) реконструкции, и (или) всех видов ремонта (в том числе капитального) с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением дворовых пространств, тепловой и эстетической реабилитации фасадов, и при необходимости с возможностью устройством скатных кровель;

на 1 этапе в РПО №1 освоение ориентировочно 0,89 га для развития жилой многоквартирной застройки в районе ул.Строителей;

на 2 этапе в РПО №1 освоение ориентировочно 6,84 га для развития смешанной застройки (общественно-жилой многоквартирной застройки с сопутствующей инфраструктурой) в районе ул.Первомайской и в районе пересечения ул.Недведского, ул.Машерова, пер.Ивана Руденко;

на 2 этапе в РПО №1 освоение ориентировочно 6,74 га для развития смешанной застройки (общественно-жилой многоквартирной застройки с сопутствующей инфраструктурой) в районе пересечения ул.Брестской, ул.Первомайской и ул.Недведского. Для развития данной территории потребуется освоение территории ориентировочно общей площадью 3,10 га земель лесохозяйственного землепользователя ГЛХУ «Лунинецкий лесхоз» в границах земельного участка с кадастровым номером 124751000001003567 и части земельного участка с кадастровым номером 124751000001003566;

Для развития **жилой усадебной застройки**, в том числе смешанной общественно-жилой усадебной застройки, с сопутствующей инфраструктурой Генеральным планом предусмотрено:

сохранение на 1 и 2 этапе в РПО №1 и РПО №2 кварталов и территорий существующей жилой усадебной застройки с сохранением основного типа функционального использования и, при необходимости, проведения мероприятий по ее модернизации, реконструкции и (или) всех видов ремонта, в том числе капитального ремонта, с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением дворовых пространств, а также, при необходимости и (или) обосновании замене ветхой застройки новой застройкой;

на 1 этапе в РПО №1 завершение освоения ориентировочно 19,91 га жилой усадебной застройки в границах ранее зарегистрированных земельных отводов под строительство;

на 1 этапе в РПО №2 завершение освоения ориентировочно 0,73 га жилой усадебной застройки в границах ранее зарегистрированных земельных отводов под строительство;

на 1 этапе в РПО №1 освоение ориентировочно 22,72 га для развития жилой усадебной застройки с сопутствующей инфраструктурой в границах улиц Приозерная, Интернациональная, Малиновая и Березовая;

на 2 этапе в РОП №1 освоение ориентировочно 10,51 га для развития жилой усадебной застройки в границах улиц Брестской, Недведского и Проектируемой №2. Для развития данной территории потребуется освоение земель лесохозяйственного землепользователя ГЛХУ «Лунинецкий лесхоз» в границах части земельного участка с кадастровым номером 124751000001003566;

на 2 этапе в РОП №1 освоение ориентировочно 3,53 га для развития смешанной застройки (общественно-жилой усадебной застройки) в границах улиц Малиновой, Недведского и Сосновой. Для развития данной территории потребуется освоение земель лесохозяйственного землепользователя ГЛХУ «Лунинецкий лесхоз» в границах части земельного участка с кадастровым номером 124751000001003580;

на 2 этапе в РОП №1 освоение ориентировочно 12,17 га под жилую усадебную застройку в границах продления створов улиц Интернациональная и Березовая и ул.Приозерная. Для развития данной территории потребуется освоение земель лесохозяйственного землепользователя ГЛХУ «Лунинецкий лесхоз» в границах части земельного участка с кадастровым номером 124751000001003564;

5.2.2. Развитие системы общественно-деловых центров

Генеральным планом предусмотрено дальнейшее развитие и формирование системы общественных центров и общественно-деловых территорий города.

Для развития **системы общественных центров** предусмотрено:

формирование взаимосвязанной системы многофункциональных и специализированных общественных центров, развитие системы парного общегородского центра (старого и нового), расположенных на основных элементах урбанизированного каркаса;

модернизация и благоустройство «старого» общегородского центра, сформированного вдоль ул.Ленинской, в том числе с повышением архитектурных и эстетических качеств застройки и благоустройства его территории;

формирование системы центров первичного обслуживания (торгово-бытовое обслуживание, аптеки и др.) в районах нового жилищного строительства и существующей усадебной застройки для обеспечения нормативной доступности;

модернизация на 1 и 2 этапе территории для развития общественной многофункциональной застройки вдоль ул.Ленинской и в районе пересечения ул.Ленинской и ул.Школьной (в том числе – с упорядочением территории ГУО «Центр детского творчества

г.Микашевичи» (возможно уменьшение площади участка и (или) перепрофилирование объекта));

сохранение на 1 и 2 этапе системы существующих учреждений общего среднего и дошкольного образования, учреждений дополнительного образования и культуры, учреждений здравоохранения и социальной защиты населения, физкультурно-спортивных объектов и сооружений. Также, по мере необходимости, возможно проведение мероприятий по модернизации и (или) реконструкции, и (или) всех видов ремонта (в том числе капитального) учреждений образования, культуры, учреждений здравоохранения и социальной защиты населения, физкультурно-спортивных объектов и сооружений с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением территории, а также обновления материально-технической базы;

развитие на 1 и 2 этапе территории общественной многофункциональной застройки в районе ул.Первомайской (развитие территории в районе действующего санатория «Свитанок», а именно – развитие территории ориентировочной площадью 7,36 га, в том числе в границах земельного участка с кадастровым номером 124751000001003712 по ул.Первомайская, 20В и дополнительного участка ориентировочной площадью 1,6 га, предлагаемого к включению в проектируемую границу);

модернизация и (или) реконструкция на 1 этапе территории для развития общественной специализированной застройки в границах земельного участка с кадастровым номером 124751000001003077 по ул.Молодежная, 40 (перепрофилирование бывшей гостиницы под административно-деловой объект, в котором планируется размещение Микашевичского городского исполнительного комитета);

модернизация на 1 и (или) 2 этапе территории для развития общественной специализированной застройки в районе ул.Строителей (территория, на которой расположены нестационарные торговые павильоны и при необходимости возможно возведение взамен них стационарного объекта обслуживания);

модернизация на 1 и (или) 2 этапе территории для развития общественной специализированной застройки в районе пересечения ул.Железнодорожной и пер.Набережного (территория бывшей автостанции);

формирование на 1 этапе общественной специализированной застройки в районе пересечения ул.Сиреневой и ул.Якуба Колоса в Микрорайоне №11;

формирование на 1 этапе общественной специализированной застройки в районе ул.Первомайской (строительство гостиничного объекта в границах земельного участка с кадастровым номером

124751000001003002 по адресу ул.Первомайская, 17Б, строительство торгового объекта в границах земельного участка с кадастровым номером 124751000001003748 по адресу ул.Первомайская, 41, строительство культового объекта с северной стороны земельного участка с кадастровым номером 124751000001003470);

формирование на 1 этапе общественной многофункциональной застройки в районе пересечения ул.Первомайской и ул.Недведского (с южной стороны перекрестка);

формирование на 2 этапе участков общественной специализированной застройки в районе пересечения ул.Первомайской и ул.Недведского (с северной стороны перекрестка), в районе пересечения ул.Ленинской и пер.Северного, в районе ул.Ленинской, по ул.Машерова, в районе пересечения ул.Вокзальной и ул.Маяковского.

5.2.3. Развитие и реорганизация производственных территорий

Стратегия развития производственных, коммунальных и смешанных (производственно-деловых) территорий г.Микашевичи предусматривает сохранение и дальнейшее развитие производственной базы города, необходимой для дальнейшего социально-экономического развития и создания новых рабочих мест. Также развитие производственных, коммунальных и смешанных (производственно-деловых) территорий должно быть направлено на достижение оптимальных градостроительных параметров на основе социально-экономической значимости и экологической безопасности каждого отдельно взятого предприятия и (или) объекта, повышение интенсивности использования территории и эффективности территориальной организации в уже сложившихся производственно-коммунальных районах.

Для развития **производственных территорий** Генеральным планом предусмотрено:

производственные, коммунальные, коммунально-складские и производственно-деловые территории условно объединить три крупных производственно-коммунальных района – «Северо-западный» (район улиц Привокзальной, Ленинской и Школьной); «Юго-западный» (район улиц Мелиоративной, Маяковского и Вокзальной); «Восточный» (район ул.Восточной);

проведение мероприятий по инвентаризации, оценки технического состояния и упорядочению территорий площадок существующих действующих производственных, коммунальных, коммунально-складских, производственно-деловых объектов и (или) предприятий в

производственно-коммунальных районах города, а также на производственно-коммунальных территориях, которые дисперсно расположенных в жилой застройке, для выявления скрытых территориальных резервов и нерационального использования территориального ресурса;

проведение инвентаризации и оценки технического состояния строений и (или) сооружений недействующих производственных, коммунальных, коммунально-складских объектов и (или) площадок с целью их перепрофилирования и дальнейшего развития (в том числе – площадка бывшего КУП по ОУ «Лунинецкий КБО» по ул.Мельничная, 4, площадки в границах земельных участков с кадастровыми номерами 124751000001002531, 124751000001003625 по ул.Мельничная, 4В и 4В/1);

проведение мероприятий по упорядочению и (или) модернизации существующих производственных, коммунально-складских, производственно-деловых объектов и (или) предприятий с целью сокращения их базовых санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) и (или) с последующей разработкой и утверждением проектов СЗЗ в установленном порядке (например – производственная база РУПП «Гранит» по адресу ул.Ленинская, 9В в границах земельного участка с кадастровым номером 124751000001003750 (бывшая база Микашевичского леспромхоза), Частное предприятие «АртемЛес» по ул.Мельничная, 4А/1, площадки индивидуальных предпринимателей по ул.Мельничная, 4А и 4А/3, пер.Северный, 10/1 и 10/2, ул.Ленинская, 85, ООО «Микогран» по ул.Молодежная, 40).

Мероприятия по развитию мест погребения.

Территории мест погребения в границах существующей границы г.Микашевичи расположены и представлены – историческим христианским кладбищем в границах земельного участка с кадастровым номером 124751000001003707 по ул.Кирова, 1/1; местом погребения (кладбищем) в границах земельного участка с кадастровым номером 124751000001003708 по ул.Садовая, 4К/1; двумя площадками для размещения мест погребения в границах земельного участка с кадастровым номером 124751000001003709 по ул.Ленинской, 126/1 и в границах земельного участка с кадастровым номером 124751000001003049 по ул.Ленинской, 126 А.

Территориальный ресурс мест погребения, состоящего из двух земельных участков по ул.Ленинская, 126А и 126/1 практически исчерпан – земельный участок площадью 3,20 га с кадастровым номером 124751000001003709 по адресу ул.Ленинская, 126/1 освоен на 85% (0,52 га – свободные территории); земельный участок площадью 1,71 га

с кадастровым номером 124751000001003049 по адресу ул.Леннская, 126/1 освоена ориентировочно на 88% (0,2 га – свободные территории).

Согласно требования таблицы 7.1 пункта 7.4.27 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройки населенных пунктов» потребность в территории для организации новых мест погребения к концу второго этапа (концу 2040 года) ориентировочно должно составить – 5,40 га.

Для развития мест погребения (кладбищ) Генеральным планом предусмотрено:

закрытие существующего кладбища в границах земельного участка с кадастровым номером 124751000001003707 по ул.Кирова, 1/1;

закрытие существующего кладбища (бывшее еврейское кладбище) в границах земельного участка с кадастровым номером 124751000001003708 по ул.Садовая, 4К/1.

формирование на 2 этапе новой площадки ориентировочной площадью 4,20 га для организации новых мест погребения в районе существующих площадок мест погребения по ул.Ленинская, 126А и 126/1;

К концу 2040 года общая площадь существующих мест погребения по ул.Ленинская, 126А, 126/1 и новой площадки для устройства новых мест погребения составит 9,11 га.

5.2.4. Развитие и реорганизация дополнительных территориальных зон

Для развития территорий **транспортной инфраструктуры** предусмотрено:

дальнейшее развитие территории дорожно-уличной сети города, в том числе – развитие створа ул.Франциска Скорины – ул.Парковая, ул.Березовая–ул.Недведского, ул.Березовая – пер.Сосоновый – ул.Интернациональная и створа ул.Школьной;

новое строительство на 1 и 2 этапах дорожно-уличной сети в районах нового жилищного строительства;

проведение мероприятий по модернизации и (или) реконструкции существующих элементов дорожно-уличной сети города с приведением их параметров к нормативным;

формирование на 2 этапе площадки для предприятия по обслуживанию транспортных средств (АЗС) в районе ул.Привокзальной (производственно-коммунальный район «Северо-западный»);

формирование на 1 этапе в пригородной зоне города объекта придорожно сервиса в районе пересечения магистральной

автомобильной дороги республиканского значения М-10 Граница Российской Федерации (Селище) – Гомель – Кобрин и автомобильной дороги местного значения низшей категории Н-26543 Подъезд к д.Морщиновичи от а/д М-10 Граница Российской Федерации (Селище) – Гомель – Кобрин.

Для развития территорий **сельскохозяйственной зоны** предусмотрено:

частичное сохранение исходного целевого назначения территорий для ведения личного подсобного хозяйства, расположенных в границах планировочных ограничений, а именно – территории в районе пересечения ул.Школьной и ул.Ленинской, территории в районе пер.2-й Северный, в районе ул.Мелиоративной и р.Волхва;

на 1 этапе в РПО №1 формирование территории ориентировочной площадью 0,2 га в районе пер.2-й Северный и в РПО №2 – территории ориентировочной площадью 1,19 га в районе объекта Учреждение «Лунинецкая районная ветеринарная станция»;

в РПО №1 и РПО №2 резервирование ориентировочно 19,41 га для возможного уплотнения кварталов существующей жилой усадебной застройки за счет возможной трансформации территорий в границах зарегистрированных земельных отводов и не зарегистрированных земель для ведения личного подсобного хозяйства и (или) огородничества.

Для развития территорий **специального назначения** предусмотрено:

сохранение существующего режимного объекта – объекта Лунинецкого отдела Департамента охраны Министерства внутренних дел Республики Беларусь по ул.Первомайская, 3Б;

формировать на 1 этапе новую площадку ориентировочной площадью 0,82 га для строительства пожарного депо в районе пересечения ул.Первомайской и ул.Недведского;

формировать на 2 этапе новую площадку ориентировочной площадью 0,87 га для строительства пожарного депо в районе ул.Маяковского рядом с производственной площадкой Филиал ОАО «Опытный рыбхоз «Лахва» (цех по переработке рыбы) по ул.Маяковского, 28А;

резервирование возможности трансформации территории объекта МЧС, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 124751000001002542 по адресу ул.Ленинская, 22, под развитие общественной функции.

5.2.5. Стратегия реконструкции сложившихся территорий

Стратегия реконструкции сложившейся застройки строится за счет преобразования застроенных и (или) ранее освоенных территорий по принципу сохранения их целевого назначения с изменением режима их использования.

Преобразование застроенных и (или) ранее освоенных территорий Генеральным планом предусматривает:

сохранение и развитие сложившегося планировочного каркаса для обеспечения удобства связей внутри города, с местами приложения труда, общегородскими центрами и внешними выходами;

в жилой зоне – модернизация и (или) реконструкция, и (или) все виды ремонта (в том числе капитальный) с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройство и озеленение дворовых пространств существующей жилой многоквартирной (смешанной общественно-жилой многоквартирной) застройки; упорядочение и (или) модернизация массивов жилой усадебной застройки, в том числе с возможностью развития в составе существующей застройки общественной функции; резервирование территории ПО для возможного уплотнения существующей усадебной застройки;

в общественно-деловой зоне – модернизация и (или) реконструкция, и (или) все виды ремонта (в том числе капитальный) с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой существующих общественных объектов, дальнейшее благоустройство и озеленение территории парного общегородского центра и подцентров первичного обслуживания;

в производственной зоне – проведение мероприятий по модернизации и (или) реконструкции, и упорядочению территории существующих производственных, коммунальных, коммунально-складских и производственно-деловых территорий (в том числе не действующих объектов и (или) предприятий), расположенных в существующей границе города;

Коренное изменение исходного целевого назначения территорий городского населенного пункта в Генеральном плане не предусматривается, за исключением небольших участков территории, которые необходимы для организации озеленения территорий и (или) которые находятся в границах планировочных ограничений.

5.2.6. Архитектурно-пространственная композиция населенного пункта

Формирование архитектурно-пространственной композиции г.Микашевичи будет осуществляться на основе существующей планировочной структуры и её градостроительного гармоничного обогащения новыми архитектурными комплексами и формируемой застройкой.

Генеральным планом предусмотрено:

сохранение сложившихся видовых перспектив с участием существующей застройки, парной системы общегородского центра;

обогащение панорамного силуэта города по средствам – модернизации существующей многоквартирной застройки и существующей усадебной застройки вдоль основных планировочных осей города (ул.Первомайской, ул.Железнодорожной, ул.Ленинской, ул.Ф.Скоины, ул.Парковой, ул.Школьной, ул.Маяковского и ул.Кирова) с приданием ей репрезентативных архитектурных качеств; нового строительства смешанной общественно-жилой многоквартирной застройки вдоль ул.Первомайской;

формирование новой многоквартирной и усадебной застройки, отвечающей современным потребительским качествам с развитым благоустройством и организацией доступной среды;

формирование малых архитектурных форм, объектов благоустройства детских площадок, площадок для отдыха и спорта, соразмерными окружающей среде и привлекательных для различных возрастных групп;

увеличение разнообразия типов и видов жилой застройки с сохранением масштаба и соразмерности застройки;

формирование гармоничного цветового ансамбля при оформлении фасадов, в том числе вечерней подсветки, застройки главной планировочных осей населенного пункта – ул. Ленинской и створа ул. Первомайской – ул.Железнодорожной;

повышенные требования к архитектурному облику общественной, многоквартирной и усадебной застройки, в соответствии со значимостью места ее расположения (например, вдоль главных улиц города и (или) в общегородском центре);

гармоничное внедрение в городскую среду населенного пункта интерактивных пространств, в том числе и на территории учреждений образования;

формирование привлекательной среды сложившихся и формируемых селитебных территорий по средствам создания доступной, комфортной и соразмерной человеку среды, гармоничное включение в

жилую среду новых элементов (объектов ландшафтного дизайна, суперграфики (муралов) на фасадах зданий без окон, тематической суперграфики фасадов, гармоничного цветового оформления фасадов, устройство ярких и привлекательных для детей игровых площадок).

5.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей

В Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь по г.Микашевичи включена историко-культурная ценность «Братская могила», 1944 год, ул.Ленинская, в сквере. Категория 3. Шифр 113Д000467.

Дополнительно в Микашевичах определен объект, представляющий интерес в историческом, архитектурном и культурном плане – здание по ул.Ленинской, 26 (здание, в котором размещается ГУО «Центр детского творчества г.Микашевичи»). Указанное здание после проведения дополнительных исследований может быть рекомендовано к включению в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь.

Территория исторической части г.Микашевичи 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 обзора с дальних и ближних видовых точек.

Опорный историко-архитектурный план разработан для территории площадью 150 га. Микашевичи известны с конца XVIII века. До настоящего времени в центральной части Микашевич сохранилась структура плана конца XIX – начала XX века. Основные улицы в центральной части города соответствуют направлению и трассировке исторических улиц. Это направление современных улиц Ленинской, Железнодорожной, Партизанской, Болотной и пер.Болотного, улиц 17 Сентября, Мостовая, Островского, Маяковского, Озерная, Фабричная и пер.Фабричный. На площади Коржа ранее находилась торговая площадь. Вдоль ул.Ленинской сформирован общественно-административный центр, здесь находится капитальная застройка, в том числе церковь Рождества Иоанна Предтечи, костел Успения Пресвятой Девы Марии, церковь Христиан Веры Евангельской. В центральной части находится также капитальная застройка 1950-1960-х годов. Вдоль улиц 17 Сентября, Партизанской, Железнодорожной, Ленинской, Фабричной

сохранились примеры деревянной усадебной застройки конца XIX – первой пол. XX века. В центре на территории сквера находится братская могила. В районе ул.Маяковского расположено старое кладбище. В районе ул.Садовой находится могила жертв фашизма.

Таким образом, в г.Микашевичи наибольший интерес представляет планировочная структура центральной части города, сформировавшаяся на протяжении его истории (территория кварталов, прилегающих к ул.Ленинской), сохранившаяся историческая застройка, природный и исторически сложившийся ландшафт вдоль р.Волхва и Пангаласовского канала.

Согласно информации предоставленной Государственное научное учреждение «Институт истории Национальной академии наук Беларуси» (далее – Институт истории НАН Беларуси), на территории г.Микашевичи находятся археологические объекты, которые не имеют статуса историко-культурных ценностей. В том числе: грунтовый могильник, расположенный в юго-западной части города, на песчаной возвышенности правого берега р.Волхва и следы стоянки эпохи неолита и бронзы, на запад от города на правом берегу р.Волхва в районе разработки гранитного карьера.

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.Микашевичи разработан и утвержден проект зон охраны историко-культурной ценности «Брацкая магіла» па вул. Савецкай у скверы у г.Мікашэвічы Лунінецкага раёна Брэсцкай вобласці (постановление Министерства культуры Республики Беларусь от 01.03.2023 г. №23).

В проекте зон охраны установлены границы территории историко-культурной ценности и охранной зоны, которые нанесены на чертеж опорного историко-архитектурного плана и генеральный план. Режимы содержания и использования этих зон учтены при разработке генерального плана.

Дополнительно в настоящем проекте зарезервирована территория охраны культурного слоя для археологических объектов, которые не имеют статуса историко-культурных ценностей (грунтовый могильник на песчаной возвышенности правого берега р.Волхва и следы стоянки эпохи неолита и бронзы на правом берегу р.Волхва в районе разработки гранитного карьера). На зарезервированной территории охраны культурного слоя земляные и строительные работы необходимо выполнять по согласованию с Институт истории НАН Беларуси,

заклучив соответствующий договор на проведение археологических исследований.

С учетом истории формирования г.Микашевичи рекомендуется:

сохранение элементов исторической планировочной структуры (территория кварталов, прилегающих к ул. Ленинской) и архитектурного облика исторической застройки, имеющей историко-архитектурную и художественную ценность и рядовой застройки конца XIX – первой пол. XX века, что предусматривает сохранение и ремонт фасадов зданий с восстановлением их первоначального вида (в том числе сохранение декоративных элементов и исторической традиционной отделки фасадов (ограничивая использование нехарактерных искусственных материалов, в том числе «сайдинга»), замену оконных и дверных заполнений с учетом первоначального (исторического) типа, использование традиционных материалов кровельного покрытия);

сохранение природного и исторически сложившегося ландшафта вдоль р.Волхва и Пангаласовского канала;

устройство (при необходимости) со стороны улиц прозрачных ограждений участков и территорий высотой не более 1,5 м;

замена современных названий улиц на исторические названия.

5.4. Развитие системы озелененных территорий

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

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

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

Р-1 – общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (парк, скверы, зона отдыха у воды);

Р-2.2 – городские леса.

По состоянию на 01.01.2024 г. существующие рекреационные озелененные территории в г.Микашевичи представлены пятью скверами, зоной отдыха у воды, городским парком и городскими лесами ГЛХУ «Микашевичский лесхоз» общей площадью 260,14 гектаров.

Площадь озелененных территорий общего пользования к расчетному сроку реализации Генерального плана составит 253,02 га, обеспеченность озелененными территориями общего пользования – 18,11 кв. м/чел (без учета городских лесов, подвергшихся радиации, озелененных территорий в границах санитарно-защитных зон, санитарного разрыва от железной дороги, минимального расстояния от места погребения, охранной зоны линий электропередачи).

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических функций и выделяются в отдельную функциональную зону – ландшафтную специального назначения.

В проекте генерального плана озелененные территории специального назначения представлены двумя типами – Л-1 (озелененные территории специального назначения) и Л-3 (прочее озеленение).

Озелененные территории ограниченного пользования дополняют систему озелененных территорий и включают озелененные участки для повседневного отдыха населения в жилой застройке, а также озелененные места отдыха в составе центров обслуживания, производственных территорий, административных, учебных организаций, предназначенных для ограниченного контингента посетителей. Озелененные территории ограниченного пользования не выделяются в отдельную функциональную зону. Площадь озелененных территорий ограниченного пользования к расчетному сроку реализации генерального плана составит 206,39 гектаров.

Общая площадь озелененных территорий специального назначения к расчетному сроку составит около 31,64 гектаров. Настоящим проектом обосновывается уровень озеленения ландшафтной зоны специального назначения в 50 процентов.

В систему озелененных территорий населенного пункта входят озелененные территории вдоль улиц населенного пункта в границах красных линий, выполняющие эстетическую, архитектурно-декоративную, шумозащитную, пылезащитную, санитарно-гигиеническую функции. Общая площадь насаждений к расчетному сроку составит 38,75 гектаров.

Озелененность населенного пункта к концу второго этапа составит 48,06%.

Мероприятия по развитию системы озелененных территорий:
формирование благоустроенных озелененных территорий в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 8 кв. м/чел;

поддержание благоустройства существующих озелененных территорий общего пользования;

дальнейшее благоустройство зоны кратковременной рекреации у воды в соответствии с требованиями ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству»;

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

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня сквера по пер. Спортивный и сквера по ул. Калиновского на 1 этапе;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня сквера по ул. Проектируемая №2 и парка по ул. Озерная на 2 этапе;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня парка по ул. Неведского в том числе 0,78 га на 1 этапе и 7,86 га на 2 этапе;

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

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

Туризм. В целях развития туризма настоящим Генеральным планом предлагается:

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

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

развитие сети агроусадб и объектов туристического сервиса в целях развития туристического потенциала г. Микашевичи.

5.5. Изменение в землепользовании.

Проектными решениями генерального плана для развития новой инфраструктуры г. Микашевичи предусмотрено освоение земель сельскохозяйственного назначения общей площадью около 1,5 га. Земли принадлежат ОАО «Синкевичский»

Изъятие и предоставление 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, установленными законодательством об охране и использовании земель.

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

5.6. Развитие транспортной инфраструктуры

Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

Автомобильный транспорт

Резервирование территории для строительства западного автомобильного обхода г. Микашевичи, позволяющего исключить нагрузку на его территории от транзитного транспорта с путепроводом на пересечении с линией железной дороги Гомель – Брест.

Железнодорожный транспорт

Резервирование территории для строительства железной дороги Слуцк-Микашевичи.

Магистрально-уличная сеть

Строительство основных жилых улиц Проектируемая №2 и участков улиц: Интернациональная, Берёзовая, Малиновая для обслуживания новой застройки;

строительство на первом этапе пешеходного моста через Пангласовский канал и реконструкция пешеходного моста через реку Волхва, которые обеспечивают пешеходные связи;

реконструкция магистральных улиц Франциска Скорины, Парковая, участка улицы Школьная и участков основных жилых улиц: Берёзовая, Малиновая, Интернациональная для обеспечения возможности движения общественного пассажирского транспорта;

реконструкция участка магистральной улицы Школьная и участка основного жилого переулка Ивана Руденко с доведением их элементов до нормативных параметров;

резервирование территории для строительства пешеходных мостов в створе улицы Приозёрная и через Пангласовский канал.

Велосипедная инфраструктура

Обеспечить поэтапное формирование развитой инфраструктуры для организации велосипедного движения с целью повышения доли использования велосипеда к расчетному сроку до 15-20 %;

сформировать структуру сети велосипедного движения на территории города Микашевичи, являющуюся элементом единой общегородской сети, с выходами на основные транспортные выходы из города;

обеспечить устройство элементов велосипедной инфраструктуры в качестве велодорожек в пределах «красных линий» на всех новых и подлежащих реконструкции существующих магистральных и основных жилых улицах.

Общественный пассажирский транспорт

Обеспечить развитие сети общественного пассажирского транспорта на первом этапе протяженностью 5,2 км и на втором этапе протяженностью 3,3 км, в границах городской черты.

Транспортно-обслуживающие устройства

предусмотреть устройство мест на автостоянках и парковках для легковых автомобилей на первом этапе 55 машино-мест и на втором этапе – 545 машино-мест (для проживающих в многоэтажной застройке);

размещение автозаправочной станции (АЗС) по улице Привокзальная на втором этапе.

5.7. Развитие инженерной инфраструктуры

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

Электроснабжение

Сохранение, развитие и реконструкция действующей системы электроснабжения населенного пункта в составе Брестской энергосистемы. Реконструкция действующей подстанции с увеличением

трансформаторной мощности с соблюдением санитарно-защитной зоны, при необходимости.

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

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

Газоснабжение

Сохранение и развитие действующей схемы подачи природного газа.

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

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых газопроводов.

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

Теплоснабжение

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

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

Обеспечение теплом объектов общественной и производственной застройки от локальных источников тепла.

Связь

Постепенное замещение традиционных услуг электросвязи на базе IP-протокола, переход на предоставление таких услуг на базе облачных платформ и технологий.

Развитие мультисервисных сетей электросвязи и строительство инфраструктуры с использованием волоконно-оптических линий связи.

Расширение цифрового телевизионного вещания потребителей с использованием различных технологий и способов доставки телевизионного сигнала до потребителя.

Развитие беспроводного широкополосного доступа на основе сетей сотовой подвижной электросвязи.

Развертывание сетей сотовой подвижной электросвязи пятого поколения (5G) и предоставление широкого перечня новых современных услуг электросвязи потребителям.

Водоснабжение

Реконструкция и развитие централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения на базе действующего водозабора.

Реконструкцией головных сооружений и магистральных сетей водоснабжения.

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

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

Развитие ведомственных систем питьевого и производственного водоснабжения промышленных предприятий по собственным программам с учетом технической возможности использования существующей централизованной системы водоснабжения города.

Водоотведение (канализация)

Реконструкция и развитие централизованной системы водоотведения (канализации) города с очисткой хозяйственно-бытовых и производственных сточных вод на действующих очистных сооружениях (далее – ОС) биологической очистки в искусственных условиях.

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

Проведение инвентаризации сетей и сооружений водоотведения (канализации) с целью выявления с целью выявления сетей со сверхнормативными сроками эксплуатации, несоответствия диаметров труб и мощностей КНС с учетом новых подключений. Реконструкция КНС или строительство новых. Реконструкция (перекладка) сетей канализации с увеличением диаметра.

Развитие ведомственных систем водоотведения (канализации) промышленных предприятий» по собственным программам.

Строительство внутриплощадочных локальных ОС, обеспечивающих предварительную очистку сточных вод производственных объектов до стандартов, удовлетворяющих их прием в централизованную систему водоотведения (канализации) города, при необходимости.

Санитарная очистка территории

Развитие и усовершенствование действующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории города.

Захоронение коммунальных отходов, не подлежащих вторичному использованию, на действующем полигоне до момента строительства и ввода в эксплуатацию объектов регионального комплекса по обращению с коммунальными отходами. Ликвидация существующего полигона коммунальных отходов с рекультивацией и благоустройством территории.

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

Дождевая канализация

Строительство сетей закрытой дождевой канализации и локальных очистных сооружений закрытого типа.

Реконструкция (перекладка) изношенных сетей дождевой канализации и попадающих под пятно застройки.

Строительство систем дренажа.

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

Благоустройство поверхностных водных объектов

Содержание поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии.

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

Реконструкция системы прудов в центральной части города с обеспечением их проточности.

5.8. Охрана окружающей среды

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

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

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

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

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

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

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

По снижению загрязнения атмосферного воздуха и выполнению санитарно-гигиенических требований:

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

установление расчетного размера СЗЗ ООО «Микагран» ул.Садовая 12/1 с последующим осуществлением санитарно-гигиенической экспертизы проекта СЗЗ;

проведение комплекса мероприятий по соблюдению требований к установлению СЗЗ с осуществлением разработки проектов СЗЗ с оценкой рисков населению: РУПП «Гранит» ул.Ленинская, 9В и РУПП «Гранит» западнее г.Микашевичи, ООО «Балтспецбизнесинвест» ул. Садовая, д.12, Микашевичское ЖКХ ул.Маяковского 30, Учреждение «Брестское управление МЧС» ул.Ленинская, д.22, ОДО «РУО Строй» швейных цех ул.Мелиоративная д.2, баня пер.Банный д.12, рынок ул.Садовая д.7, Луинецкое райпо ул.Садовая, 6, СТО Мельница ул. Мельничная, д.4а, ИП (автомойка) ул.Франциска Скорины, д.9/4, Бородко С.Г. (столярный цех) ул. Мельничная, 4а/3;

проведение мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к установлению СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека, в том числе разработку проектов СЗЗ, при возобновлении производственной деятельности недействующих предприятий или размещении нового производства;

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

ограничение размещения на территории города новых производственных объектов с СЗЗ более 100 метров;

реализация РУПП «Гранит» мероприятий по внедрению наилучших доступных технических методов, рациональному использованию и охране окружающей среды

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

выполнение расчетов выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух по улично-дорожной сети, автостоянкам при разработке проектной документации.

Мероприятия по охране водных ресурсов, охране источников питьевого водоснабжения:

благоустройство территорий в границах водоохраных зон и прибрежных полос р.Волхва и прудов, включающее в себя формирование насаждений общего пользования с соблюдением требований ЭкоНП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству», утвержденных постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды от 11.03.2022 № 2-Т;

соблюдение режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохраных зонах и прибрежных полосах согласно утвержденным проектам;

корректировка проекта водоохраных зон и прибрежных полос водных объектов Лунинецкого района Брестской области, утвержденного решением Лунинецкого районного исполнительного комитета от 28 декабря 2020 г. № 2255 (участок р.Волхва в границах г.Микашевичи);

дальнейшее благоустройство и обустройство зоны отдыха у воды, расположенной на пересечении улиц Парковая и Озерная;

благоустройство и инженерное обустройство территории вдоль Пангаласовского канала;

ликвидация очистных сооружений естественной очистки (полей фильтрации), расположенных в границах водоохранной зоны р.Волхва, с последующей рекультивацией территории;

для гаражей-стоянок вместимостью более 100 автомобилей необходимо строительство очистных сооружений по очистке ливневого стока с территории стоянок, а также строительство помещений для мойки автомобилей с оборотной системой водоснабжения;

проведение инженерно-технических мероприятий, направленных на улучшение качества воды, подаваемой населению;

размещение объектов должно осуществляться с соблюдением режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохраных зонах и прибрежных полосах. При благоустройстве поверхностных водных объектов необходимо учитывать требования экологических норм и правил ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству», утвержденных постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 11 марта 2022 г. № 2-Т.

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

обеспечение максимально возможного уровня озелененности при освоении новых территорий под застройку в соответствии с регламентами генерального плана и с учетом расположения города в зоне радиоактивного загрязнения;

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

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

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

проведение мероприятий по регулированию распространения и численности инвазивных видов. Мероприятия по регулированию распространения и численности инвазивных видов растений, в том числе борщевика Сосновского, ежегодно разрабатываются и утверждаются в планах местными исполнительными и распорядительными органами по результатам полевых обследований и кадастровых обследований территории, проводимых Национальной академией наук Беларуси.

Мероприятия по обращению отходами:

развитие и совершенствование действующей планово-регулярной системы санитарной очистки территории;

дальнейшее развитие системы раздельного сбора коммунальных отходов от населения с учетом извлечения вторичных материальных ресурсов и отгрузкой их на дальнейшее использование;

соблюдение требований к организации и проведению работ по санитарному содержанию территорий, создание условий для организации рационального сбора и удаления коммунальных отходов в соответствии с санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами «Санитарно-эпидемиологические требования к

содержанию и эксплуатации территорий», утвержденных постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 02.02.2023 г. №22;

установка контейнеров с оборудованием специальных площадок в районах усадебной застройки, новой застройки на внутриквартальных и других территориях населенного пункта.

Мероприятия по обеспечению безопасности населения от воздействия физических факторов:

натурные замеры уровня шума вдоль основных улиц, примыкающих к жилой застройке;

установление санитарного разрыва от железнодорожных путей на основании расчетов рассеивания выбросов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия;

проведение шумозащитных мероприятий вдоль железнодорожных путей в пределах городской черты;

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

применение дорожных покрытий, обеспечивающих наименьший уровень шума и запыленности при движении транспортных средств;

оценка воздействия 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.

Мероприятия по безопасности населения от электромагнитного излучения:

проведение натурных замеров при вводе в эксплуатацию объектов;

выявление источников ЭМИ, проведение мероприятий по соблюдению ПДУ;

соблюдение режимов охранных зон от воздушных и кабельных линий электропередачи и ПС, трансформаторных подстанций.

Мероприятия по обеспечению радиационной безопасности населения от источников ионизирующего излучения:

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

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

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

опасных метеорологических и гидрологических явлений;
природных пожаров;
пожаров (взрывов) в зданиях и сооружениях общественного назначения, промышленных.

При возникновении военных конфликтов в городе прогнозируется возникновение сложной обстановки с возникновением пожаров, образованием завалов, разрушение объектов и систем жизнеобеспечения. Вероятные ЧС, а также опасности, возникающие при ведении военных действий или вследствие этих действий приведет к образованию зон повышенной опасности: зон разрушений зданий и сооружений, зон образования завалов.

Для уменьшения риска возникновения ЧС предусмотреть мероприятия по повышению устойчивости функционирования территории при угрозе и возникновении ЧС:

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

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

мероприятия по инженерной подготовке территории и водоотведению;

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

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

С целью защиты населения и территории от ЧС проектом предлагаются следующие мероприятия.

По развитию и модернизации системы оповещения.

Для оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС предлагается:

установку электросирены или комплекса речевого оповещения на зданиях: ГУО «Средняя школа №1» (ул.Озерная,2), ГУО «Средняя школа №2» (ул. Молодежная,11), пожарной аварийно спасательной части №2 г.Микашевичи (ул. Ленинская, 22);

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

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

спецификацию проектируемых средств оповещения и целесообразность 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 предлагается:

осуществить проектирование и строительство пожарных депо:

в районе пересечения ул.Первомайской и ул.Недведского;

в производственной зоне по ул.Маяковского в районе ОАО «Опытный рыбхоз «Лахва»;

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

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

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 города:

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 и расстояний между зданиями, сооружениями согласно строительных норм;

предусмотреть охват кольцевыми водопроводными сетями всей застройки города;

обеспечить техническое обслуживание существующих пожарных гидрантов;

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

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

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

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

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

определять возможность приспособления существующих инженерных сооружений под сооружения двойного назначения;

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

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

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

ЧАСТЬ 2. ПРОГРАММА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА. 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 города на 49,5 тыс. кв. м/ 0,37 тыс. кв-р (домов), в том числе: многоквартирного – на 4,3 тыс. кв. м/0,07 тыс. кв-р (домов), усадебного – на 45,2 тыс. кв. м/ 0,30 тыс. кв.-р (домов);

структура новой застройки: многоквартирная – 8,7 %, усадебная – 91,3%.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства – 44,22 га, в том числе: под многоквартирное жилищное строительство – 0,86 га, под усадебное жилищное строительство – 43,36 га.

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

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

развитие сети объектов общественного питания;

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

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

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

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

6.2. Охрана и использование историко-культурного наследия

В качестве первоочередных мероприятий целесообразно рассмотреть объект, представляющий интерес в историческом, архитектурном и культурном плане – здание по ул.Ленинской, 26 (здание, в котором размещается ГУО «Центр детского творчества г.Микашевичи»). После проведения дополнительных исследований объект может быть рекомендован к включению в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь.

6.3. Развитие системы озелененных территорий

В целях развития озелененных территорий рекомендуется:

формирование благоустроенных озелененных территорий в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 8 м.кв./чел;

поддержание благоустройства существующих озелененных территорий общего пользования;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня сквера по пер.Спортивный, сквера по ул.Калиновского, части парка по ул.Неведского площадью 0,78 га.

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

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

6.4. Развитие транспортной инфраструктуры

Магистрально-уличная сеть:

строительство пешеходного моста через Пангласовский канал;

строительство основных жилых улиц:

ул. Малиновая – 0,5 км;

ул. Интернациональная – 0,6 км;

реконструкция:

магистральные улицы:

ул. Парковая – 0,5 км;

ул. Школьная – 1,1 км;

ул. Франциска Скорины – 0,7 км;

основные жилые улицы:

ул. Малиновая – 0,8 км;
ул. Берёзовая – 0,6 км;
ул. Интернациональная – 0,3 км;
пер. Ивана Руденка – 0,1 км.

Велосипедная инфраструктура

Обеспечить устройство элементов велосипедной инфраструктуры в качестве велодорожек в пределах «красных линий» на всех новых улицах.

Транспортно-обслуживающие устройства

Строительство автопарковок и автостоянок для легковых автомобилей на 55 машино-мест

Общественный пассажирский транспорт

Обеспечить увеличение развития автобусной сети на 5,2 км

6.5. Развитие инженерной инфраструктуры

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

Электроснабжение

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

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

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

Газоснабжение

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

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых газопроводов.

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

Теплоснабжение

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

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

Обеспечение теплом объектов общественной и производственной застройки от локальных источников тепла.

Связь

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

Водоснабжение

Реконструкцией головных сооружений и магистральных сетей водоснабжения.

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

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

Развитие ведомственных систем питьевого и производственного водоснабжения промышленных предприятий по собственным программам с учетом технической возможности использования существующей централизованной системы водоснабжения города.

Водоотведение (канализация)

Реконструкция очистных сооружений биологической очистки в искусственных условиях.

Выведение из системы водоотведения (канализации) города несанкционированного притока поверхностных сточных и грунтовых вод.

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

Проведение инвентаризации сетей и сооружений водоотведения (канализации) с целью выявления с целью выявления сетей со сверхнормативными сроками эксплуатации, несоответствия диаметров труб и мощностей КНС с учетом новых подключений. Реконструкция КНС или строительство новых. Реконструкция (перекладка) сетей канализации с увеличением диаметра.

Развитие ведомственных систем водоотведения (канализации) промышленных предприятий» по собственным программам.

Строительство внутриплощадочных локальных ОС, обеспечивающих предварительную очистку сточных вод производственных объектов до стандартов, удовлетворяющих их прием в централизованную систему водоотведения (канализации) города, при необходимости.

Санитарная очистка территории

Развитие действующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории города.

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

Дождевая канализация

Строительство сетей закрытой дождевой канализации и локальных очистных сооружений закрытого типа.

Строительство систем дренажа.

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

Благоустройство поверхностных водных объектов

Содержание поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии.

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

Реконструкция системы прудов в центральной части города с обеспечением их проточности.

6.6. Охрана окружающей среды

Мероприятия первого этапа по охране окружающей среды включают:

установление расчетного размера СЗЗ ООО «Микагран» ул.Садовая 12/1 с последующим осуществлением санитарно-гигиенической экспертизы проекта СЗЗ;

проведение комплекса мероприятий по соблюдению требований к установлению СЗЗ с осуществлением разработки проектов СЗЗ с оценкой рисков населению: РУПП «Гранит» ул.Ленинская, 9В и РУПП «Гранит» западнее г.Микашевичи, ООО «Балтспецбизнесинвест» ул. Садовая, д.12, Микашевичское ЖКХ ул.Маяковского 30, СТО Мельница ул. Мельничная, д.4а, ИП (автомойка) ул.Франциска Скорины, д.9/4, Бородко С.Г. (столярный цех) ул. Мельничная, 4а/3;

проведение мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к установлению СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека, в том числе разработку проектов СЗЗ, при возобновлении производственной деятельности недействующих предприятий или размещении нового производства;

установление санитарного разрыва от железнодорожных путей на основании расчетов рассеивания выбросов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия;

проведение шумозащитных мероприятий вдоль железнодорожных путей в пределах городской черты.

6.7. Планируемые 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:

произвести установку электросирены или комплекса речевого оповещения на зданиях: ГУО «Средняя школа № 1» (ул.Озерная, 2), ГУО «Средняя школа №2» (ул.Молодежная, 11), пожарной аварийно-спасательной части № 2 г.Микашевичи (ул.Ленинская, 22);

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;

осуществить проектирование и строительство пожарного депо в районе пересечения ул.Первомайской и ул.Недведского;

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

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

предусмотреть мероприятия по развитию противопожарного водоснабжения;

определять возможность приспособления существующих инженерных сооружений под сооружения двойного назначения;

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

7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ И ПРОЕКТЫ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Разработка проекта и (или) проектов детального планирования для территории нового жилищного строительства (кварталов новой усадебной и (или) многоквартирной застройки с сопутствующей инфраструктурой).

Разработка градостроительных проектов:

Схемы электроснабжения, газоснабжения и теплоснабжения во взаимосвязи систем.

Схема водоснабжения.

Схема канализации.

Схема санитарной очистки территории.

ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

8. ЦЕЛИ РЕГЛАМЕНТОВ

Настоящие градостроительные регламенты являются нормативной базой развития территории г.Микашевичи. В Проекте установлены функциональное зонирование и система регламентов, определяющие направления градостроительного развития населенного пункта в его существующей и проектируемой границах.

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

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

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

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

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

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

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

Градостроительные регламенты Генерального плана (с индексным обозначением) отражены на графическом материале 11.24-00. ГМ-4 «Схема генерального плана. Функциональное зонирование».

9. СИСТЕМА РЕГЛАМЕНТОВ

В генеральном плане установлены следующие градостроительные регламенты:

Регламент функциональный – виды и типы функциональных зон;

Регламент специальный – природоохранные и санитарно-гигиенические, по предупреждению чрезвычайных ситуаций, по комплексной градостроительной реконструкции и (или) преобразованию застроенных территорий.

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

Регламент функциональный. Виды и типы функциональных зон:

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;

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

соотношение видов застройки и использования территории;

показатели застроенности и озелененности;

физические параметры элементов застройки.

Для функциональной жилой зоны устанавливаются показатели плотности жилищного фонда.

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

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

10. ТИПОЛОГИЯ РЕГУЛИРУЮЩИХ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

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

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

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

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

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

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

Озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, инженерных коридоров, противопожарных расстояний от существующих лесных массивов до линии (границ) жилой

застройки и минимальных расстояний от оси автомобильных дорог до линии (границ) жилой застройки, предназначенные для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других 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 и И) Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования транспортных коммуникаций и сооружений на них, сооружений и сетей электросвязи, систем тепло- и электроснабжения, инженерного оборудования. Для предотвращения их вредного воздействия на окружающую среду обеспечивается соблюдение установленных расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон;

Также территории транспортной инфраструктуры включают территории транспортных объектов. А территории транспортных объектов, в том числе включают в себя территории, предназначенные для размещения и (или) строительства мест временного и постоянного хранения автомобилей (в том числе: гараж-стоянка (паркинг), автоматизированный гараж-стоянка, встроенный (встроенно-пристроенный, надстроенный) гараж-стоянка, гараж-стоянка закрытого типа, механизированный гараж-стоянка, многоэтажный гараж-стоянка, надземный гараж стоянка, гараж-стоянка открытого типа, подземный гараж-стоянка, пристроенный гараж-стоянка, комбинированный гараж стоянка, гараж-стоянка с грузовыми лифтами (далее – места хранения автотранспорта и (или) гараж-стоянка); стоянка и (или) автомобильная парковка (парковка) (далее – автомобильные стоянки и парковки); гараж-стоянка боксового типа и (или) гаражи-стоянки боксового типа (далее – боксовые гаражи)), и прочие объекты транспортно-обслуживающего профиля (в том числе зарядных станций – ЭЗС);

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

(СН) Зона специального назначения – территории, предназначенные для размещения режимных и иных объектов, в том

числе объектов Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь (например, пожарных депо), в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования.

Типология регулирующих (функциональных) и регулируемых зон, выделенных на чертеже ГМ-4 «Схема генерального плана. Функциональное зонирование», принята в соответствии с таблицей 10.1.

Таблица 10.1

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ	
ЖИЛАЯ (Ж)	Многоквартирная застройка (Ж-1)
	Усадебная застройка (Ж-2)
	Смешанная застройка (Ж-3) <i>(общественно-жилая многоквартирная застройка и общественно-жилая усадебная застройка)</i>
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	Общественная многофункциональная застройка (О-1)
	Общественная специализированная застройка (О-2) <i>(школьных и дошкольных учреждений, лечебно-оздоровительных учреждений, физкультурно-спортивных зданий и сооружений, культовых объектов)</i>
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)	Промышленная (П-1)
	Коммунальная (П-2) <i>мест погребения (П-2.3)</i>
	Смешанная (П-3)
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	Общего пользования с высоким и средними рекреационными нагрузками (Р-1)
	Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (Р-2)
	Городские леса (Р-2.2)
ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	Озеленения специального назначения (Л-1)
	Прочее озеленение (Л-3)

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ	
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1) <i>(улиц и дорог, пешеходных зон и улиц, транспортных коммуникаций внешнего транспорта (Т-1.6))</i>
	Транспортных сооружений (Т-2) <i>(предприятий по обслуживанию пассажиров (вокзалы), предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО), мест хранения автомобильного транспорта)</i>
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	Инженерных коридоров (И-1)
	Инженерных объектов и сооружений (И-2)
СЕЛЬСКО- ХОЗЯЙСТВЕННАЯ (С)	Ведения личного подсобного хозяйства (С-4)
СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СН)	Объектов специального назначения (СН-1) <i>Объектов МЧС (СН-1.1)</i>
	Режимных объектов и территорий (СН-2)

10.1 Регламенты использования территорий в жилых зонах

Регламент функциональный

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

Ж-1 – многоквартирная застройка.

Ж-2 – усадебная застройка.

Ж-3 – смешанная застройка (общественно-жилая многоквартирная застройка и общественно-жилая усадебная застройка).

Зона жилой многоквартирной застройки включают территории комплексной застройки, на которых расположены жилые многоквартирные дома малоэтажные, среднеэтажные, многоэтажные, и (или) переменной этажности, общежития и (или) ведомственное жилье, и (или) арендное жилье, объекты повседневного обслуживания (в том числе встроенно-пристроенные и (или) отдельно стоящие), зеленые насаждения ограниченного пользования, площадки для отдыха взрослого

населения, игр детей дошкольного и школьного возраста, спортивные площадки и (или) площадки для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик), хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по отдельному сбору коммунальных отходов, места временного и постоянного хранения автомобилей (гаражи-стоянки, автомобильные стоянки и парковки, устройство боксовых гаражей запрещено), ЭЭС⁸, объекты инженерной инфраструктуры, улицы местного значения и (или) проезды.

В зоне жилой многоквартирной застройки приоритетным является размещение жилых многоквартирных домов различной этажности (в том числе – малоэтажных (1-3 этажа), среднеэтажных (4-5 этажей), многоэтажных (6-9 этажей) с сопутствующей инфраструктурой и, при необходимости, объектами повседневного спроса шаговой доступности, при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в т. ч. противопожарных разрывов и разрывов между жилыми домами с учетом инсоляции.

В зоне жилой многоквартирной застройки возможно размещать: жилые многоквартирные дома повышенной этажности при обязательном условии согласования с местными исполнительными и распорядительными органами, в т. ч. с ГУ «Лунинецкий зональный центр гигиены и эпидемиологии» и Лунинецкий районный отдел по чрезвычайным ситуациям, и с обязательным условием соблюдения действующих НАП и ТНПА, в т. ч. противопожарных разрывов и разрывов между жилыми домами с учетом инсоляции, а также при условии наличия специальной пожарной аварийно-спасательной техники для спасения людей с высот в зоне обслуживания подразделения ЧС (пожарного депо); общественные объекты (встроенно-пристроенные и (или) отдельно стоящие объекты, в т. ч. объекты повседневного обслуживания и (или) торгово-бытового обслуживания – магазины, торговые объекты (стационарного и (или) нестационарного типа), торговые центры, объекты общественного питания, объекты почтовой связи, объекты банковских услуг (в т.ч. банкоматы, инфокиоски и т.п.), небанковские кредитно-финансовые организации, информационные центры, аптеки, комплексные приемные пункты, мини-прачечные самообслуживания, мини-химчистки, ателье, парикмахерские, фотосалоны, тароматы и т.п.); учреждения общего среднего и (или) дошкольного образования; учреждения и (или) объекты внешкольного или дополнительного образования и воспитания (школы искусств и (или)

⁸ При обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в том числе Методических рекомендаций по определению мест размещения зарядных станций, разработке схем размещения зарядных станций, утвержденных Постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 24.03.2022 № 38

эстетического воспитания, воскресные школы и т. п.); специализированные учреждения дополнительного образования (музыкальные, художественные, спортивные школы и т.п.); учреждения образования (учреждения общего среднего образования, учреждения дошкольного образования, в том числе – начальная школа с возможностью реализации образовательной программы дошкольного образования (классы I ступени общего среднего образования) и (или) средняя школа с возможностью реализации образовательной программы дошкольного образования; учреждения здравоохранения и (или) лечебно-оздоровительные объекты (за исключением – станций скорой медицинской помощи и (или) станций переливания крови; больниц, специализированных больниц и (или) иных специализированных поликлинических объектов или диспансеров); учреждения соцобеспечения (за исключением – объектов с дневным пребыванием и (или) домов-интернатов); объекты туристического сервиса (в т. ч. гостиничные объекты – мини-гостиницы, хостелы, гостиницы домашнего типа, туристические бюро и (или) агентства и т.п.); зеленые насаждения ограниченного пользования; площадки для отдыха взрослого населения и (или) игр детей; площадки для игр детей дошкольного и школьного возраста; площадки для занятий физкультурой; физкультурно-спортивные сооружения и (или) объекты (в т. ч. ФОК и (или) ФОЦ, тренажерные и (или) спортивные залы и т.п., спортивные площадки, за исключением крупных спортивно-зрелищных сооружений и (или) комплексов с трибунами); хозяйственные площадки, в т. ч. для установки контейнеров по отдельному сбору коммунальных отходов; площадки для выгула собак (за исключением комплексов (ОКД) дрессировки собак); площадки для хранения велосипедов и иных мобильных средств передвижения; места временного и (или) постоянного хранения автомобилей (гаражи-стоянки, автомобильные стоянки и парковки, и (или) экопарковки, за исключением гаражей боксового типа и (или) гаражных кооперативов); объекты инженерной инфраструктуры (в т. ч. инженерно-технические объекты – АТС, ТП, районные котельные и т. п.); улицы местного значения и (или) проезды, пешеходные пространства, площади, зоны и (или) улицы. Также возможно размещение: культовых объектов (за исключением крупных культовых объектов и (или) комплексов, в т. ч. монастырей); общественных и (или) общественно-деловых объектов, мастерских индивидуальных предприятий и частного бизнеса, ремесленников и самозанятых, ЭЗС в составе плоскостных автомобильных стоянок и парковок при обязательном условии соблюдения действующих НПА и

ТНА, в т. ч. ССЭТ⁹; локальных рекреационных зон общего пользования с высокими и (или) со средними рекреационными нагрузками (скверы, бульвары и т.п.).

Также при необходимости и (или) при наличии инвестиционного предложения с последующим выкупом с аукциона земельных участков, и (или) земельного участка застройщиком государственной и (или) не государственной формы собственности в зоне жилой многоквартирной застройки (в т. ч. смешанной застройки – общественно-жилой многоквартирной застройки) возможно формирование, размещение и (или) строительство только высокоплотной жилой усадебной застройки блокированного типа с земельным участком до 0,06 га (максимум до 0,08 га), этажностью до 3 (трех) этажей (в т. ч. возможностью устройства мансардного этажа) при обязательном условии – согласования с местными исполнительными и распорядительными органами (в т. ч. Отделом архитектуры и строительства Лунинецкого районного исполнительного комитета (далее – РИК)) в установленном законодательством порядке, с обязательным условием соблюдения действующих НПА и ТНПА (в том числе СП 1.02.01-2023), обязательным условием разработки предпроектной (прединвестиционной) документации, разработке градостроительного проекта детального планирования, архитектурно-планировочной концепции и (или) иной проектной документации последующих стадий проектирования (далее – *Спец. Условия I*).

В границах зоны жилой многоквартирной застройки запрещается размещение и (или) строительство: высотной (17 этажей и более) многоквартирной застройки; усадебной жилой застройки (за исключением только высокоплотной застройки блокированного типа при обязательном условии соблюдения *Спец. Условия I*); торговых и (или) торгово-бытовых объектов с площадью торгового зала 1000 кв. м и более квадратных метров; крупных культовых объектов и (или) комплексов, в т. ч. монастырей; крупных спортивно-зрелищных сооружений и (или) объектов, и (или) комплексов с трибунами; станций скорой медицинской помощи и (или) станций переливания крови, и (или) иных специализированных поликлинических объектов и (или) диспансеров, и (или) больниц (в т. ч. специализированных); учреждений и (или) объектов ветеринарной службы (ветстанций, ветклиник, объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных и т. п.) за исключением ветаптек; производственных, коммунальных, коммунально-складских,

⁹ Специфические санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду, утвержденные Постановлением Совета министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847.

смешанных производственных (коммунально-обслуживающих, производственно-деловых) объектов и (или) предприятий, и (или) комплексов (в т. ч. складские сооружения и (или) объекты, базы, транспортно-логистические объекты и (или) комплексы, и т. п.); предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО или авторемонтные мастерские (в т.ч. предприятий и (или) объектов по ремонту и (или) обслуживанию транспортных средств одновременно с выполнением малярных, сварочных, жестяных работ), шиномонтаж, автомойка и т.п.); гаражных массивов и (или) гаражных кооперативов, и (или) гаражей боксового типа; сооружений и (или) коммуникации транспорта (в т. ч. объектов и коммуникаций внешнего транспорта), связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов; объектов специального назначения (пожарных депо, режимных и иных объектов МЧС, МО, Погранкомитета и МВД, в т. ч. объектов в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования); иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

Зоны жилой усадебной застройки включают территории комплексной застройки, на которых расположены жилые усадебные дома (коттеджного и (или) блокированного типа), объекты повседневного обслуживания, зеленые насаждения ограниченного пользования и (или) общего пользования, объекты инженерной инфраструктуры, хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору коммунальных отходов, улицы и (или) проезды.

В зоне жилой усадебной застройки приоритетным является размещение жилых усадебных домов (коттеджного и (или) блокированного типа) с сопутствующей инфраструктурой и, при необходимости, объектами повседневного спроса шаговой доступности, при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в т. ч. противопожарных разрывов и иных противопожарных мероприятий, и разрывов между жилыми домами с учетом инсоляции.

В зоне жилой усадебной застройки возможно размещать: гостевые домики в составе застройки коттеджного типа; ведомственные жилые объекты (ведомственное жилье); многоквартирные малоэтажные жилые дома этажностью 1-3 этажа (в т. ч. с возможностью устройства мансардного этажа) при необходимости и (или) наличии инвестиционного предложения с обязательным условием соблюдения действующих НПА и ТНПА, и согласования с местными исполнительными и распорядительными органами; общественные объекты (в т. ч. встроенно-пристроенные и (или) отдельно стоящие,

объекты повседневного обслуживания и (или) торгово-бытового обслуживания – торговые объекты, объекты культурно-бытового обслуживания, объекты общественного питания, гостиничные объекты (мини-гостиницы, и (или) домашние гостиницы, и (или) гостевые домики и т.п.), аптеки и т.п.); учреждения общего среднего и (или) дошкольного образования (в том числе – начальная школа с возможностью реализации образовательной программы дошкольного образования (классы I ступени общего среднего образования) и (или) средняя школа с возможностью реализации образовательной программы дошкольного образования); учреждения внешкольного образования и (или) воспитания; объекты инженерной инфраструктуры (в т. ч. инженерно-технические объекты – АТС, ТП и т.п.); хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору коммунальных отходов; улицы и (или) проезды; зеленые насаждения ограниченного пользования и (или) общего пользования; площадки для отдыха взрослого населения и (или) игр детей; площадки для занятий физкультурой; площадки для игр детей дошкольного и школьного возраста. Также возможно размещение: культовых объектов; общественных и (или) общественно-деловых объектов, мастерских индивидуальных предприятий и частного бизнеса, ремесленников и самозанятых при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНА, в т. ч. ССЭТ; локальных рекреационных зон общего пользования с высокими и (или) со средними рекреационными нагрузками (скверы, бульвары и т.п.).

Также при необходимости и (или) при наличии инвестиционного предложения с последующим выкупом с аукциона земельных участков, и (или) земельного участка застройщиком не государственной формы собственности в зоне жилой усадебной застройки (в т. ч. смешанной застройки – общественно-жилой усадебной) возможно формирование, размещение и (или) строительство жилой многоквартирной застройки малоэтажной (1-3 эт.) и (или) среднеэтажной (4-5 эт.), и (или) переменной этажности до 5 этажей, в т.ч. с возможностью устройства мансардного этажа, при обязательном условии – согласования с местными исполнительными и распорядительными органами (в т. ч. Отделом архитектуры и строительства Лунинецкого РИК) в установленном законодательством порядке, с обязательной условием соблюдения действующих НПА и ТНПА (в том числе СП 1.02.01-2023), обязательным условием разработки предпроектной (прединвестиционной) документации и (или) разработке градостроительного проекта детального планирования, и (или) архитектурно-планировочной концепции, и (или) иной проектной документации последующих стадий проектирования (далее – *Спец.Условия2*).

В границах зоны жилой усадебной застройки запрещается размещение и (или) строительство: многоквартирных многоэтажных (6-9 этажей), повышенной этажности (10-16 этажей), и переменной этажности жилых многоквартирных домов этажностью 6-10 этажей и (или) более этажей (за исключением многоквартирных малоэтажных жилых домов этажностью 1-3 этажа и (или) многоквартирных среднеэтажных жилых домов этажностью 4-5 этажей, и (или) переменной этажности до 5 этажей, в т.ч. с возможностью устройства мансардного этажа, при обязательном условии соблюдения *Спец. Условия2*); высотной (17 этажей и более) многоквартирной застройки; торговых и (или) торгово-бытовых объектов с площадью торгового зала 1000 кв. м и более квадратных метров; крупных культовых объектов и (или) комплексов, в т. ч. монастырей; крупных спортивно-зрелищных сооружений и (или) объектов, и (или) комплексов с трибунами; станций скорой медицинской помощи и (или) станций переливания крови, и (или) иных специализированных поликлинических объектов и (или) диспансеров, и (или) больниц (в т.ч. специализированных); учреждений и (или) объектов ветеринарной службы (ветстанций, ветклиник, объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных и т.п.) за исключением ветаптек; производственных, коммунальных, смешанных производственных (коммунально-обслуживающих, производственно-деловых) объектов и (или) предприятий, и (или) комплексов (в т.ч. складские сооружения и (или) объекты, базы, транспортно-логистические объекты и (или) комплексы, и т.п.); предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО или авторемонтные мастерские (в т.ч. предприятий и (или) объектов по ремонту и (или) обслуживанию транспортных средств одновременно с выполнением малярных, сварочных, жестяных работ), шиномонтаж, автомойка и т.п.); гаражных массивов и (или) гаражных кооперативов, и (или) гаражей боксового типа (за исключением боксовых гаражей для хранения личного автотранспорта в границах одного усадебного участка и (или) одного домовладения); сооружений и (или) коммуникации транспорта (в т.ч. объектов и коммуникаций внешнего транспорта), связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов; объектов специального назначения (пожарных депо, режимных и иных объектов МЧС, МО, Погранкомитета и МВД, в т.ч. объектов в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования); иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

Зоны жилой смешанной застройки (смешанной общественно-жилой многоквартирной, смешанной общественно-жилой усадебной

застройки) включают территории, на которых в пределах одного структурно-планировочного элемента могут размещаться: жилые здания разного типа: жилая многоквартирная застройка в составе функциональной зоны смешанной общественно-жилой многоквартирной застройки; жилая усадебная застройка (застройка коттеджного и (или) блокированного типа) в составе функциональной зоны смешанной общественно-жилой усадебной застройки; общественные объекты (многофункциональные и (или) специализированные; объекты социально-гарантированного обслуживания, повседневного обслуживания и (или) шаговой доступности, в т. ч. встроенно-пристроенные и (или) отдельно стоящие); объекты сектора туристических услуг; зеленые насаждения общего пользования с высокими и (или) средними рекреационными нагрузками; зеленые насаждения ограниченного пользования; площадки для отдыха взрослого населения, игр детей, спортивные площадки и (или) для занятий физкультурой; места временного и постоянного хранения автомобилей (гаражи-стоянки, автомобильные стоянки и парковки, гаражи для индивидуального автотранспорта в составе усадебной застройки, но запрещено размещение – объектов и предприятий по обслуживанию транспортных средств (например, СТО, шиномонтаж, автомастерских (в т.ч. предприятий и (или) объектов по ремонту и (или) обслуживанию транспортных средств одновременно с выполнением малярных, сварочных, жестяных работ) и т.п.) и гаражных массивов или гаражных кооперативов); объекты инженерной инфраструктуры, хозяйственные площадки и постройки (за исключением – хозяйственных площадок и (или) построек для содержания животных (скота) и (или) птиц и (или) для установки улей), в том числе для установки контейнеров по раздельному коммунальных отходов, улицы, проезды. Также возможно размещение: культовых объектов (за исключением крупных культовых объектов и (или) комплексов, в т. ч. монастырей); общественных и (или) общественно-деловых объектов, мастерских индивидуальных предприятий и частного бизнеса, ремесленников и самозанятых, ЭЗС в составе плоскостных автомобильных стоянок и парковок при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНА, в т. ч. ССЭТ; локальных рекреационных зон общего пользования с высокими и (или) со средними рекреационными нагрузками (скверы, бульвары и т.п.).

В зоне смешанной общественно-жилой многоквартирной застройки приоритетным является размещение жилых многоквартирных домов различной этажности, но не более 9 этажей, с сопутствующей инфраструктурой, встроенно-пристроенных и (или) отдельно стоящих общественных объектов (общественных многофункциональных и (или)

специализированных), при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в т. ч. противопожарных разрывов и иных противопожарных мероприятий, и разрывов между жилыми домами с учетом инсоляции.

В зоне смешанной общественно-жилой многоквартирной застройки возможно: размещение жилых многоквартирных домов повышенной этажности при обязательном условии согласования с местными исполнительными и распорядительными органами, в т. ч. с ГУ «Лунинецкий зональный центр гигиены и эпидемиологии» и Лунинецкий районный отдел по чрезвычайным ситуациям, и с обязательным условием соблюдения действующих НАП и ТНПА, в т. ч. противопожарных разрывов и разрывов между жилыми домами с учетом инсоляции, а также при условии наличия специальной пожарной аварийно-спасательной техники для спасения людей с высот в зоне обслуживания подразделения ЧС (пожарного депо); формирование, размещение и (или) строительство только высокоплотной жилой усадебной застройки блокированного типа с земельным участком до 0,06 га (максимум до 0,08 га), этажностью до 3 (трех) этажей (в т. ч. возможностью устройства мансардного этажа) при обязательном условии соблюдения *Спец.Условия1*.

В зоне смешанной общественно-жилой усадебной застройки приоритетным является размещение жилых усадебных домов (коттеджного и (или) блокированного типа) с сопутствующей инфраструктурой и, при необходимости, объектами повседневного спроса шаговой доступности, при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в т. ч. противопожарных разрывов и иных противопожарных мероприятий, и разрывов между жилыми домами с учетом инсоляции.

В зоне смешанной общественно-жилой усадебной застройки возможно размещение и (или) строительство: жилой многоквартирной застройки малоэтажной (1-3 эт.) и (или) среднеэтажной (4-5 эт.), и (или) переменной этажности до 5 этажей, в т.ч. с возможностью устройства мансардного этажа, при обязательном условии соблюдения *Спец.Условия2*.

В зоне жилой смешанной застройки (общественно-жилой многоквартирной и (или) общественно-жилой усадебной) запрещено размещение: торговых и (или) торгово-бытовых объектов с площадью торгового зала 1000 и более квадратных метров; крупных культовых комплексов; крупных спортивно-зрелищных сооружений и (или) комплексов с трибунами; станций скорой медицинской помощи, станций переливания крови, иных специализированных поликлинических объектов, диспансеров и (или) больниц; учреждений и (или) объектов

ветеринарной службы (ветстанций, ветклиник, объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных и т.п.) за исключением ветаптек; производственных, коммунальных, смешанных производственных (коммунально-обслуживающих, производственно-деловых) объектов и (или) предприятий, и (или) комплексов (в т.ч. складские сооружения и (или) объекты, базы, транспортно-логистические объекты и (или) комплексы, и т.п.); предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО или авторемонтные мастерские (в т.ч. предприятий и (или) объектов по ремонту и (или) обслуживанию транспортных средств одновременно с выполнением малярных, сварочных, жестяных работ), шиномонтаж, автомойка и т.п.); гаражных массивов или гаражных кооперативов; объектов и коммуникаций внешнего транспорта; сооружений и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов; иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

Тип, подтип, параметры застройки, конфигурацию функциональных зон (в т.ч. их площадь), виды объектов, разрешенных и запрещенных к размещению и (или) строительству в зоне жилой застройки (многоквартирной и усадебной), смешанной застройки (общественно-жилой многоквартирной застройки и общественно-жилой усадебной застройки) устанавливаются, корректируются, конкретизируются и (или) дополняются на последующих стадиях проектирования – при разработке проектов детального планирования и (или) иной проектной документации, в т. ч. градостроительного паспорта земельного участка.

Территории перспективного освоения в границах существующей и (или) проектируемой границы города могут осваиваться только после разработки проектной документации последующих стадий проектирования, в том числе проектов детального планирования, с обязательным условием предварительной разработкой концепции развития (архитектурно-планировочной концепции) данных территорий.

Основные показатели градостроительного освоения жилых зон устанавливаются в соответствии с таблицей 10.1.1

Таблица 10.1.1

Тип функциональной зоны	Плотность жилищного фонда*, м.кв. общ.пл./га	Плотность населения*, чел./га
Ж-1	Жилая многоквартирная застройка	
многоквартирная застройка	не менее 2000*	не менее 50*
Ж-2	Жилая усадебная застройка	
усадебная существующая застройки с размером участка до 0,25 га	не менее 500*	не менее 10*
усадебная застройка, которая предусмотрена к завершению освоения на 1 этапе с размером участка до 0,15 га	не менее 500*	не менее 10*
новая усадебная застройка с размером участка до 0,15 га	не менее 500*	не менее 10*
Ж-3	Жилая смешанная застройка	
жилая смешанная	не менее 1000*	не менее 30*
общественно-жилая многоквартирная	не менее 2000*	не менее 50*
общественно-жилая усадебная	не менее 500* и не более 1500*	не менее 10*
Примечания:		
1. Параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования.		
2. При дальнейшем проектировании структурно-планировочных элементов площадью более 50 га возможно уменьшение плотности жилищного фонда на 15-30%, при размещении объектов общественного назначения районного или городского значения.		
3. В условиях реконструкции территории сложившейся жилой застройки допускается отступление от расчетных параметров, но не более чем на 15% в меньшую и (или) большую сторону.		
4. В условиях реконструкции жилой усадебной застройки размер земельного участка и параметры жилого дома устанавливаются при конкретном проектировании с учетом градостроительной ценности территории и соблюдения НПА и ТНПА.		
* показатели плотности жилищного фонда и плотности населения могут корректироваться, уточняться при последующем проектировании.		

Соотношение различных видов застройки в жилых зонах регулируется в соответствии с таблицей 10.1.2.

Таблица 10.1.2

Тип зоны жилой застройки	Доля территорий, %*		
	комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения и производственно-коммунальные объекты
1. Зона жилой многоквартирной застройки	не менее 60%	—	не более 40%
2. Зона жилой усадебной застройки	—	не менее 70%	не более 30%
3. Зона смешанной застройки			
общественно-жилая многоквартирная застройка	не менее 60%	—	не более 40%

общественно-жилая усадебная усадебная	–	не менее 60%	не более 40%
Примечание:* баланс территории должен составлять 100 %			

Генеральным планом регулируются физические параметры жилой усадебной застройки в соответствии с таблицей 10.1.3.

Таблица 10.1.3

Физические параметры	Типы участков усадебной застройки
1. Величина земельного участка*, включая площадь застройки, кв.м	для существующей застройки: до 2500
	для застройки, которая предусмотрена к завершению освоения на 1 этапе: до 1500*
	новое строительство : до 1500*
2. Высота застройки, эт.	1-2 этажа, возможно устройство мансардного этажа
Примечание:* площадь земельного участка в жилой усадебной застройке может корректироваться, уточняться при последующем проектировании.	

Генеральным планом регулируются физические параметры новой многоквартирной жилой застройки:

этажность – от 1 до 9 этажей, также возможно формирование застройки повышенной этажности 10 этажей и более этажей, за исключением 16-этажной застройки, «точечной» застройки при условии наличия специальной пожарной аварийно-спасательной техники для спасения людей с высот в зоне обслуживания подразделения ЧС (пожарного депо), а также при обязательном условии соблюдения действующих НАП и ТНПА, в т. ч. требований подпункта 4.3.12 пункта 4.3 СН 3.01.03-2020.

10.2 Регламенты использования территорий в общественно-деловых зонах

Регламент функциональный

Общественно-деловая зона (О), с учетом основного вида применяемой застройки подразделяется на следующие типы, в том числе с выделением двух подтипов:

О-1 – общественной многофункциональной застройки;

О-2 – общественной специализированной застройки:

школьных и дошкольных учреждений;

лечебно-оздоровительных учреждений;

физкультурно-спортивных зданий и сооружений

культовых объектов.

Важным аспектом создания общественно-деловых зон является гибкость, многофункциональных общественных пространств в среде населенного пункта.

Зоны общественной многофункциональной застройки формируются в контактной зоне основных планировочных осей города – улиц Первомайской и Школьной. Они включают объекты общественной застройки различной функциональной и (или) целевой направленности (в т.ч. административные и (или) административно-деловые объекты, предприятия торговли, бытового обслуживания и общественного питания, учреждения дополнительного образования, другие объекты общественного обслуживания и (или) назначения, санаторно-оздоровительные и туристско-рекреационные объекты (например, санатории), зеленые насаждения общего и (или) ограниченного пользования, хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору коммунальных отходов, места временного и постоянного хранения автомобилей (плоскостные автомобильные стоянки, парковки и экопарковки, устройство иных гаражей-стоянок боксового типа, боксовых гаражей запрещено), ЭЗС, объекты инженерной инфраструктуры, проезды.

В зоне общественной многофункциональной застройки возможно размещать: административные и (или) административно-деловые объекты и (или) учреждения (объекты органов государственного управления и местного самоуправления; финансово-кредитные учреждения, общественных организаций издательств, редакций, информационные центры и т.п.); торговые объекты (торговые центры, фирменные и специализированные магазины, за исключением оптовых, мелкооптовых и мелкорозничных рынков и баз); объекты общественного питания (рестораны, кафе, предприятия быстрого питания и т. п.); объекты сектора туристических услуг (в т.ч. гостиницы и (или) иные гостиничные объекты), санаторно-оздоровительные и туристско-рекреационные объекты (например, санатории, туристические комплексы, туристические базы и т.п.), объекты отдыха и туризма; объекты культурно-бытового и (или) торгово-бытового обслуживания (парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания и т.п.); учреждения образования (за исключением учреждений среднеспециального и высшего образования) и учреждения дополнительного образования; лечебно-оздоровительные объекты и (или) учреждения здравоохранения (за исключением станций скорой медицинской помощи и (или) станций переливания крови, и (или) иных специализированных поликлинических объектов и (или) диспансеров, и (или) больниц (в т.ч. специализированных); объекты почтовой связи и электросвязи; культурно-просветительские и досугово-

развлекательные объекты (дома культуры, музеи, выставочные залы, галереи, мини-кинзалы и (или) кино-комнаты (домашний кинотеатр), библиотеки, караоке-клубы, центры досуга и развлечений, и т.п.); физкультурно-спортивные здания, сооружения или объекты (ФОК, ФОЦ, клубы по спортивным интересам, тренажерные и (или) спортивные залы, спортивные площадки и т.п.); культовые объекты за исключением крупных культовых комплексов и (или) монастырей; инженерно-технические объекты (АТС, ГП и т.п.); места временного хранения автомобильного транспорта (гаражи-стоянки, плоскостные автомобильные стоянки гостевые и временного хранения, за исключением гаражей боксового типа, гаражных кооперативов и (или) массивов); общественные туалеты; озелененные территории общего и (или) ограниченного пользования. Также в составе общественной многофункциональной застройки (но за исключением территорий – санаторных объектов и (или) комплексов) возможно размещение: общественных и (или) общественно-деловых объектов, мастерских индивидуальных предприятий и частного бизнеса, ремесленников и самозанятых при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНА, в т.ч. ССЭТ; жилых многоквартирных домов этажностью не более 9 этажей при условии использования первых этажей жилых домов для размещения объектов общественного обслуживания на стадии «Детальный план».

В зоне общественной многофункциональной застройки запрещено размещение: жилой многоквартирной застройки повышенной этажности (10-16 этажей) и высотной (17 и более этажей) жилой многоквартирной застройки; жилой усадебной застройки всех типов и видов (в т.ч. коттеджного и блокированного типа); станций скорой медицинской помощи и (или) станций переливания крови, и (или) иных специализированных поликлинических объектов и (или) диспансеров, и (или) больниц (в т.ч. специализированных); учреждений и объектов ветеринарной службы (ветстанций, ветклиник, объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных и т.п) за исключением ветаптек; производственных предприятий и (или) объектов различной отраслевой принадлежности и различных форм собственности; коммунальных, коммунально-складских, коммунально-обслуживающих, смешанных производственных (коммунально-обслуживающих, производственно-деловых) объектов и (или) предприятий, и (или) комплексов различной отраслевой принадлежности и различных форм собственности (в т.ч. склады и базы); предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО или авторемонтные мастерские (в т.ч. предприятий и (или) объектов по ремонту и (или) обслуживанию транспортных средств одновременно с выполнением малярных, сварочных, жестяных работ),

шиномонтаж, автомойка и т.п.); гаражных массивов и (или) гаражных кооперативов, и (или) гаражей боксового типа; объектов, сооружений и коммуникаций внешнего транспорта; объектов специального назначения (пожарных депо, режимных и иных объектов МЧС, МО, Погранкомитета и МВД, в т.ч. объектов в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования); иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

Зоны общественной специализированной застройки формируются преимущественно на территории жилых районов, примагистральных территориях и примыкают к территориям жилых, рекреационных и ландшафтных зон. Данные зоны включают: комплексы профильных объектов (деловых, административно-деловых, учебных, лечебных, медицинских, культурно-просветительских, спортивных и других профильных общественных объектов) в объеме более 50 % и объекты других общественных функций, доля которых составляет не более 30% территории зоны; объекты общественных организаций; предприятия и (или) объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, объекты туристического сервиса (в т.ч. гостиничные объекты различного тип и вида), спорта для жилого района и другие объекты общественного обслуживания; зеленые насаждения общего и (или) ограниченного пользования; сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Отнесение территории к общественной зоне определенного типа устанавливается при условии наличия или размещения не менее 50% соответствующих «основных» видов общественной застройки и (или) объектов определенного целевого назначения.

В зоне общественной специализированной застройки возможно размещать: административные и (или) административно-деловые объекты и (или) учреждения (объекты органов государственного управления и местного самоуправления; финансово-кредитные учреждения и (или) объекты, общественных организаций издательств, редакций, информационные центры и т.п.); торговые объекты (торговые центры, фирменные и специализированные магазины, за исключением оптовых, мелкооптовых и мелкорозничных рынков и баз); объекты общественного питания (рестораны, кафе, предприятия быстрого питания и т. п.); объекты сектора туристических услуг (в т.ч. гостиницы и (или) иные гостиничные объекты), объекты отдыха и туризма; объекты культурно-бытового и (или) торгово-бытового обслуживания (парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания и т. п.); учреждения образования; лечебно-оздоровительных объектов и (или) учреждений здравоохранения (за

исключением ветстанций, ветклиник, объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных и т.п); объекты почтовой связи и электросвязи; культурно-просветительские и досугово-развлекательные объекты и (или) учреждения; физкультурно-спортивные здания, сооружения или объекты; культовые объекты; места временного хранения автомобильного транспорта (гаражи-стоянки, плоскостные автомобильные стоянки гостевые и временного хранения, за исключением гаражей боксового типа, гаражных кооперативов и (или) массивов); общественные туалеты; озелененные территории общего и (или) ограниченного пользования. Также возможно размещение: общественных и (или) общественно-деловых объектов, мастерских индивидуальных предприятий и частного бизнеса, ремесленников и самозанятых при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНА, в т.ч. ССЭТ; многоквартирных жилых домов этажностью не более 9 этажей при условии использования первых этажей жилых домов для размещения объектов общественного обслуживания на стадии «Детальный план» (за исключением территории существующих и (или) формируемых на 1 этапе (до 2030 г.) – учреждений образования (общего среднего и (или) дошкольного образования), учреждений здравоохранения, физкультурно-спортивных объектов (зданий и сооружений) и культовых объектов в границах функциональных зон подтипа – *школьных и дошкольных учреждений, лечебно-оздоровительных учреждений, физкультурно-спортивных зданий и сооружений, культовых объектов*).

В зоне общественной специализированной застройки запрещено размещение: жилой многоквартирной застройки повышенной этажности (10-16 этажей) и высотной (17 и более этажей) жилой многоквартирной застройки; учреждений и объектов ветеринарной службы (ветстанций, объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных и т. п.) за исключением ветаптек и ветклиник; производственных предприятий и (или) объектов различной отраслевой принадлежности и различных форм собственности; коммунальных, коммунально-складских, смешанных производственных (коммунально-обслуживающих, производственно-деловых) объектов и (или) предприятий, и (или) комплексов различной отраслевой принадлежности и различных форм собственности (в т.ч. склады и базы); предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО или авторемонтные мастерские (в т.ч. предприятий и (или) объектов по ремонту и (или) обслуживанию транспортных средств одновременно с выполнением малярных, сварочных, жестяных работ), шиномонтаж, автомойка и т.п.); гаражных массивов и (или) гаражных кооперативов, и (или) гаражей боксового типа; объектов, сооружений и коммуникаций внешнего транспорта; объектов специального назначения

(пожарных депо, режимных и иных объектов МЧС, МО, Погранкомитета и МВД, в т. ч. объектов в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования); иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

Размещение объектов ветеринарной службы, в том числе, а именно – племянций, ветсанций, объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных и т.п., возможно только в составе функциональной зоны «П-1», «П-2», за исключением «П-2.3», и (или) «П-3» при обязательном условии соблюдения НПА и ТНПА, в т. ч. ССЭТ. Исключение составляет существующий объект по адресу ул.Маяковского, 50 Учреждения «Луинецкая районная ветеринарная станция».

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

Для общественной специализированной застройки приоритетным является размещение любой общественной функции моно-профильной ориентации (не менее 50 % площади зоны, а в некоторых случаях не менее 70%) с возможностью размещения не более 20-30 % других совместимых общественных функций (согласно условиям размещения, в зонах общегородского центра), а также обслуживающей инженерно-транспортной инфраструктуры.

Тип, подтип, параметры застройки, конфигурацию функциональных зон (в т.ч. их площадь), виды объектов, разрешенных и запрещенных к размещению в общественно-деловой зоне (многофункциональной и специализированной застройки) устанавливаются, корректируются, конкретизируются, уточняются на последующих стадиях проектирования – при разработке проектов детального планирования и (или) иной проектной документации, в т. ч. градостроительного паспорта земельного участка.

Территории перспективного освоения в границах существующей и (или) проектируемой границы города могут осваиваться только после разработки проектной документации последующих стадий проектирования, в том числе градостроительного паспорта земельного участка и (или) архитектурно-планировочной концепции.

Размещение объектов строительства, развитие застройки и иные мероприятия (в т.ч. модернизацию, реконструкцию, реновацию, ремонт (в т.ч. капитальный) и т. д.) в границах функциональных зон всех типов и подтипов основного вида общественно-деловой зоны (О) осуществлять при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНПА, в т.ч. ССЭТ, ЭкоНиП 17.01.06-001.

Удельные соотношения общественных и жилых функций в общественных зонах представлены в следующей таблице 10.2.1.

Таблица 3.1.2.1

Подтип зоны общественной застройки	Территории объектов размещения в зоне*	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
Общественной многофункциональной застройки	не менее 70%	не более 30%
Общественной специализированной застройки	не менее 60%	не более 40%
Примечание: * баланс территории должен составлять 100 %		

Физические параметры объектов и участков

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

Развитие общественной многофункциональной и специализированной застройки следует осуществлять за счет:

коренной реконструкции и (или) модернизации общественных зданий, перепрофилирования объектов, уплотнения застройки;

формирования пешеходных связей, обеспечивая нормируемую доступность объектов обслуживания;

формирования и развития доступной среды.

Подробно физические параметры застройки территорий общественно-деловой зоны (границы участков, площадь участков, суммарная емкость объектов, этажность и др.) устанавливаются при разработке градостроительных проектов стадии «Детальный план» или проектов – «Градостроительный паспорт земельного участка», или иной проектной документации.

В Генеральном плане не регламентируется высота общественной застройки, при этом высота этажа устанавливается (конкретизируется) на последующих стадиях проектирования.

10.3 Регламенты использования территорий в производственных зонах

Регламент функциональный

Производственная зона (П) с учетом основного вида применяемой застройки подразделяется на следующие типы с выделением одного подтипа:

П-1 – промышленная;

П-2 – коммунальная;

П-2.3 – мест погребения;

П-3 – смешанная (производственно-деловая).

Зоны **производственной застройки** включают территории комплексной застройки, на которых расположены: промышленные предприятия и (или) объекты всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности; коммунальные, складские, коммунально-складские, коммунально-обслуживающие, производственно-деловые объекты и (или) предприятия различных форм собственности и отраслевой направленности производственной деятельности; объекты сопутствующего обслуживания (административно-деловые объекты, офисы, торговые объекты и предприятия оптовой и мелкооптовой торговли (за исключением торговых объектов продовольственной группы товаров), объекты бытового обслуживания и общественного питания, медицинские пункты для обслуживания работающих (за исключением иных медицинских объектов и учреждений здравоохранения), расчетно-кассовые центры и другие общественные объекты (за исключением физкультурно-спортивных зданий и сооружений)); общетоварные (продовольственные и непродовольственные), специализированные склады (за исключением складских объектов по хранению минеральных удобрений и ядохимикатов и иных токсичных и (или) взрыво-пажаро-опасных веществ, и (или) иных режимных складских объектов и иных объектов МЧС, МО, Погранкомитета и МВД, в т. ч. объектов в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования); транспортные обслуживающие комплексы (например, транспортно-логистические и (или) торгово-логистические объекты и (или) комплексы, предприятия по обслуживанию транспортных средств и т.п.); при необходимости, предприятия и (объекты) по сортировочные и (или) мусороперерабатывающие предприятия (за исключением полигонов коммунальных отходов (далее – КО) и региональных объектов по обращению с КО), комплексные пункты по приему вторичных материальных ресурсов (вторичного сырья); объекты МЧС – только пожарные депо; зеленые насаждения ограниченного пользования и

озеленения специального назначения на участках предприятий и (или) объектов; объекты инженерной инфраструктуры и (или) обеспечения; хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по отдельному сбору КО; места временного и постоянного хранения автомобилей (гаражи-стоянки, автомобильные стоянки, парковки, гаражи-стоянки боксового типа и т.п.); улицы, проезды.

В зонах **коммунальной застройки** размещаются: общетоварные (продовольственные и непродовольственные), специализированные склады и (или) базы; коммунальные, складские, коммунально-складские, коммунально-обслуживающие, производственно-деловые объекты и (или) предприятия различных форм собственности и отраслевой направленности производственной деятельности; предприятия коммунального, бытового и транспортного обслуживания населения; предприятия по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО, автомастерские и т.п.); предприятия оптовой и мелкооптовой торговли; складских объектов (за исключением складских объектов по хранению минеральных удобрений и ядохимикатов, иных токсичных и (или) взрыво-пжаро-опасных веществ, и (или) иных режимных складских объектов и иных объектов МЧС, МО, Погранкомитета и МВД, в т.ч. объектов в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования); общественные объекты (за исключением учреждений образования, здравоохранения (за исключением медицинских пунктов и (или) объектов для обслуживания работающих), физкультурно-спортивных зданий и сооружений); зеленые насаждения ограниченного пользования и озеленения специального назначения на участках предприятий и (или) объектов; объекты инженерной инфраструктуры и (или) обеспечения; хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по отдельному сбору КО; места временного и постоянного хранения автомобилей (гаражи-стоянки, автомобильные стоянки, парковки, гаражи-стоянки боксового типа и т.п.); улицы, проезды.

В зонах **смешанной (производственно-деловой) застройки** размещаются: производственно-деловые (в т.ч. производственные и (или) промышленные) и коммунально-обслуживающие (в т.ч. коммунальные и (или) коммунально-складские) предприятия и (или) объекты различных форм собственности и отраслевой направленности производственной деятельности с базовой СЗЗ 50-100 метров и (или) СЗЗ внутри площадки; складские объекты (за исключением складских объектов по хранению минеральных удобрений и ядохимикатов, иных токсичных и (или) взрыво-пжаро-опасных веществ, и (или) иных режимных складских объектов и иных объектов МЧС, МО,

Погранкомитета и МВД, в т.ч. объектов в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования); объекты общественного назначения различных типов и целевого назначения (за исключением учреждений образования и здравоохранения, физкультурно-спортивных зданий и сооружений), зеленые насаждения ограниченного пользования и озеленения специального назначения на участках предприятий и (или) объектов; объекты инженерной инфраструктуры и (или) обеспечения; хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору КО; места временного и постоянного хранения автомобилей (гаражи-стоянки (в т.ч. боксового типа), автомобильные стоянки и парковки, за исключением гаражных массивов и (или) кооперативов); улицы и проезды.

В зонах **производственной и смешанной (производственно-деловой застройки)** допускается размещение: жилых объектов только с временным пребыванием (общежитий и (или) ведомственного жилья, ведомственных гостиниц и (или) иных гостиничных объектов) для расселения персонала, обеспечивающего непрерывную работу инфраструктуры предприятий и (или) объекта; объектов по оказанию первичной медицинской помощи и учреждений среднего специального образования, связанных с производством (при соблюдении действующих ТНПА и НПА); предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания; закрытых физкультурно-спортивных сооружений (спортивных залов и (или) тренажерных залов) для обслуживания работающих на предприятии и (или) объекте; административных зданий и офисов; проектных организаций; кредитно-финансовых учреждений и (или) объектов; объектов почтовой связи; озелененных территорий ограниченного пользования, в т.ч. благоустроенных озелененных зон для отдыха работающих, на участках предприятий.

В производственной зоне возможно размещать: предприятия и (или) объекты (предприятия легкой и пищевой промышленности, предприятия стройматериалов, предприятия по сборке и (или) ремонту, наладке бытовой техники, предприятия лесной и деревообрабатывающей промышленности, мебельные производства, предприятий по производству средств бытовой химии и предметов личной гигиены, фармацевтических предприятий, предприятия бытового обслуживания (фабрики прачечные, фабрики химчистки), объекты малого частного бизнеса и индивидуальных предпринимателей, высокотехнологичные наукоемкие предприятия); склады, базы за исключением складских объектов по хранению минеральных удобрений и ядохимикатов и иных токсичных и (или) взрыво-пажаро-опасных веществ; объекты и (или)

сооружения инженерного обеспечения (электростанции, ГРП, котельные, КНС, и т.п.); пожарные депо; торговые объекты; объекты общественного питания и бытового обслуживания; административно-деловые объекты (административные здания, административно-бытовые корпуса и (или) объекты, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения, объекты почтовой связи, офисы); объекты зеленого строительства ограниченного пользования. Также возможно размещение: общественных и (или) общественно-деловых объектов, и (или) общественных специализированных объектов, и (или) мастерских индивидуальных предприятий и частного бизнеса, ремесленников, самозанятых при обязательном условии соблюдения действующих НПА и ТНА, в т.ч. СЭТ; ветаптек и ветклиник, и объектов по отлову и содержанию безнадзорных животных; пунктов медицинской помощи, спортивных и тренажерных залов, площадок для отдыха или спорта для обслуживания работающих на предприятиях; жилых объектов только с временным пребыванием (в т.ч. ведомственные гостиницы) для расселения персонала, обеспечивающего непрерывную работу инфраструктуры предприятий; предприятий по обслуживанию транспортных средств; мест хранения автомобильного транспорта (временного и постоянного хранения); объекта придорожного сервиса производственно-делового и (или) транспортно-обслуживающего, и (или) транспортно-логистического объекта и (или) комплекса.

В производственной зоне запрещено размещение: жилой многоквартирной застройки различной этажности, жилой усадебной застройки различных видов и типов (за исключением жилых объектов только с временным пребыванием (общежитий, ведомственных гостиниц и (или) иных гостиничных объектов) для расселения персонала, обеспечивающего непрерывную работу инфраструктуры предприятий и (или) объекта); учреждений здравоохранения и физкультурно-спортивных сооружений за исключением объектов для обслуживания работающих на предприятиях в производственной зоне; учреждения образования (за исключением учреждений среднего специального образования, связанных с производством); объектов отдыха и туризма за исключением объектов производственного туризма; санаторно-курортные и оздоровительные учреждения (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы); новых производственных объектов и (или) предприятий всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности с СЗЗ более 100 м (в т.ч. предприятия химической и нефтехимической отраслей, тяжелого машиностроения и т.п.); складских объектов по хранению минеральных удобрений, ядохимикатов, иных токсичных и (или) взрыво-пажаро-опасных веществ, и (или) иных режимных складских объектов и иных объектов МЧС, МО,

Погранкомитета и МВД, в т.ч. объектов в отношении которых законодательством установлены особый режим и порядок использования, в т.ч. складских объектов МЧС, МВД, Погранкомитета и МО, от которых требуется установление планировочных ограничений – запретных зон и запретных районов, а также установления статуса режимного объекта и условий его содержания; складских объектов иных токсичных и (или) взрыво-пажаро-опасных веществ; территорий для мест погребения (кладбищ).

Развитие мест погребения (кладбищ) возможно только в границах функциональной зоны «П-2.3». В функциональной зоне «П-2.3» запрещено размещение всех видов застройки и объектов, не связанных с организацией и строительством мест погребения. В составе функциональной зоны «П-2.3» возможно размещение культовых объектов (каплиц, часовен) за исключением крупных культовых объектов и комплексов, коммунально-хозяйственной зоны для обслуживания мест погребения и (или) кладбища (в т.ч. организация площадок для установки контейнеров для сбора КО и т.п.) и сопутствующей инфраструктуры (в т.ч. «входных групп» с гостевыми парковками и проездами, объектов инженерного обеспечения территории мест погребения), а размещение иных объектов – запрещено.

Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60 % всей территории промышленной застройки. Озелененность должна составлять не менее 15 % всей территории.

В СЗЗ производственных объектов и (или) предприятий не допускается размещение объектов жилищного строительства (жилых домов (многоквартирных и (или) усадебных) различных видов, типов и этажности), учреждений образования, учреждений и (или) организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и туризма, санаторно-курортных, туристско-рекреационных объектов.

В состав зон данного типа (II) включаются санитарно-защитные зоны предприятий и обслуживающих их объектов. Для производственных зон и (или) территорий, при условии неэффективного их использования, и (или) высвобождения площадки в связи с прекращением функционирования объекта или предприятия, необходимо учитывать возможность в дальнейшем частичного изменения вида их использования. Так же при обосновании, в рамках проекта санитарно-защитной зоны производственного и (или) коммунально-складского предприятия и (или) объекта может быть

обоснована возможность сокращения размеров санитарно-защитной зоны и иное целевое использование высвобождаемых территорий.

Для существующих объектов, относящихся к виду функциональной зоны «П» необходимо предусматривать осуществление мероприятий по снижению негативного воздействия на окружающую среду и сокращение площади их СЗЗ, выполнению комплекса мероприятий направленных на предотвращение ЧС.

При дальнейшем проектировании и размещении объектов, являющихся источниками воздействия на здоровье человека и окружающую среду, необходимо руководствоваться действующими законодательными и нормативно-техническими документами Республики Беларусь.

Предприятия всех типов не рекомендуется к размещению в центральной части и в жилой зоне населенного пункта.

Подробно параметры планировки и застройки производственных объектов и (или) предприятий при их размещении в функционально-планировочных элементах населенного пункта устанавливаются на последующих стадиях проектирования.

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

Во всех типах и подтипах производственной зоны должно находиться или размещаться не менее 60% соответствующей производственной застройки.

Тип, подтип, параметры застройки (в т.ч. физические параметры), конфигурацию функциональных зон (в т.ч. их площадь), виды объектов разрешенных и запрещенных к размещению в зоне производственной застройки (промышленной, коммунальной, коммунально-складской, коммунально-обслуживающей и производственно-деловой) устанавливаются, корректируются, конкретизируются на последующих стадиях проектирования – при разработке проектов детального планирования и иной проектной документации, в т.ч. градостроительного паспорта земельного участка и (или) проектов специального планирования в соответствии с действующими НПА и ТНПА.

Территории перспективного освоения в границах существующей и проектируемой границ города производственной застройки могут осваиваться только после разработки проектной документации последующих стадий проектирования (в том числе проектов детального

планирования, паспорта земельного участка или иной проектной документации) с обязательным условием соблюдения требований НПА и ТНА, в т.ч. ССЭТ, и предварительной разработкой концепции развития данных территорий.

10.4 Регламенты использования территорий в рекреационных зонах

Регламент функциональный

Рекреационная зона (Р) с учетом основного вида подразделяется на следующие типы с выделением одного подтипа:

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

Р-2.2 – городские леса.

Озелененные территории общего пользования формируют отдельную функциональную зону – рекреационную зону. Отнесение озелененной территории к рекреационной зоне устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных функций соответствующего типа не менее 65 процентов ее площади.

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

Рекреационная зона предназначена для организации мест отдыха населения, территорий для велодвижения и велоинфраструктуры. На территориях зоны с учетом условий их размещения могут находиться все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения, спортивные площадки, информационные стенды, выставочные экспозиции, а также объекты общественного назначения в составе объектов озеленения (административные, культуры и массового отдыха, физкультуры и спорта, торгово-бытового назначения и временные павильоны, общественного питания, 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 специального назначения), строительство и реконструкция инженерных сетей и коммуникаций.

Параметры реконструкции таких территорий устанавливаются стадией «Детальный план», «Архитектурный проект» или «Строительный проект» по заданию на проектирование.

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

Параметры застройки и использования территории. Показатели освоения озелененных территорий, а также допустимые рекреационные нагрузки устанавливаются в соответствии с требованиями действующей редакции Закона Республики Беларусь «О растительном мире» и ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности».

Таблица 10.4.1 – Показатель освоения озелененных территорий, а также допустимые рекреационные нагрузки.

Тип рекреационной зоны	Уровень благоустройства	Доля площади, %			Допустимые рекреационные нагрузки, чел/га
		под зданиями и сооруж. (кроме площадок)	под дорожно-троп. сетью с твердым покрытием, площадками, водными объектами, не более %	под объектами раст. мира, не менее %	
Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками Р-1	Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	1*	34*	65*	до 100
Городские леса Р-2.2	По проекту лесоустройства			Низкие (по специальным расчетам)**	

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

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

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

10.5 Регламенты использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения

Регламент функциональный

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

Л-1 – озеленение специального назначения;

Л-3 – прочее озеленение.

В категорию озелененных территорий специального назначения включены озелененные территории в границах санитарно-защитных зон производственных, транспортных, общественных объектов, санитарного разрыва железной дороги. В категорию прочего озеленения включены участки у мелиоративных каналов, трудноосваиваемые территории.

Отнесение озелененной территории к ландшафтной зоне специального назначения устанавливается при условии наличия или размещения озелененных территорий специального назначения на участках, составляющих не менее 65 процентов площади зоны.

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

Осуществление хозяйственной и иной деятельности в ландшафтной зоне специального назначения регулируется Законом Республики Беларусь «О растительном мире» и регламентами генерального плана.

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 инфраструктуры,

объектов общественного назначения, при условии выполнения санитарно-гигиенических требований.

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

В случае установления расчетной санитарно-защитной зоны или ее ликвидации в связи с выносом объекта допускается изменение вида зоны на рекреационную с установлением регламентов, соответствующих рекреационной функциональной зоне.

Регламенты генерального плана не распространяются на земли сторонних пользователей, включенных в ландшафтную зону специального назначения. В случае принятия решения об изменении целевого назначения земель сторонних пользователей, включенных в ландшафтную зону специального назначения, допускается изменение функциональной зоны Л-1 на рекреационную. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будут распространяться регламенты, установленные для рекреационной функциональной зоны.

Параметры застройки и использования территории. Настоящим проектом обосновывается озелененность ландшафтной функциональной зоны специального назначения в 50%.

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

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

10.6 Регламенты использования территорий в зонах транспортной и инженерной инфраструктуры

Зоны транспортной инфраструктуры с учетом основного применяемого вида (Т) подразделяются на следующие типы:

Т-1 – транспортных коммуникаций;

улиц и дорог;

пешеходных зон и улиц;

транспортных коммуникаций внешнего транспорта (железнодорожной дороги в полосе отвода);

Т-2 – транспортных объектов;

*предприятий по обслуживанию пассажиров (вокзалы);
предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС,
СТО);*

мест хранения автомобильного транспорта.

Зоны инженерной инфраструктуры с учетом основного применяемого вида (**И**) подразделяются на следующие типы:

И-1 – инженерных коридоров;

И-2 – головных инженерных сооружений.

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 в пригородной зоне.

Территории, определенные под транспортные коммуникации (Т-1), должны составлять, как правило, не менее 80% всей территории функциональной зоны, а зоны транспортных сооружений (Т-2) – не менее 60%. Озелененность данных территорий должна составлять не менее 15%. Для улиц данный показатель должен быть не менее 25%.

В границах функциональной зоны «Т-1» приоритетным является размещение: транспортных коммуникаций и сооружений дорожно-уличной сети города – улиц, дорог, проездов, пешеходных зон и улиц, искусственных сооружений на улицах и дорогах (в т.ч. путепроводов, мостов, пешеходных мостов, развязок и т.п.).

В функциональной зоне «Т-1», которая в том числе выделяется по габаритам красных линий улиц, не допускаются размещение новых объектов строительства и развитие любого вида жилой застройки, общественно-деловой, в т.ч. стационарных и (или) не стационарных объектов.

Развитие территории транспортных коммуникаций внешнего транспорта возможно только в границах функциональной зоны «Т-1.6». В функциональной зоне «Т-1.6»: приоритетным является – размещение коммуникаций, сооружений, объектов и (или) предприятий по обслуживанию железнодорожного транспорта с сопутствующей инфраструктурой, сооружений, коммуникаций и (или) объектов инженерного обеспечения, коммунально-хозяйственной зон (в т.ч. организация площадок для установки контейнеров для сбора КО и т.п.); возможно размещение – объектов и (или) предприятий по обслуживанию пассажиров (вокзалов, станций, остановочных пунктов и т.п.) с сопутствующей инфраструктурой (в т.ч. организация площадок для установки контейнеров для сбора КО, общественных туалетов и т.п.);

запрещено – размещение иных объектов, не связанных с строительством, развитием, функционированием и обслуживанием железнодорожного транспорта.

В границах функциональной зоны «Т-2» приоритетным является размещение: транспортных объектов и (или) комплексов с сопутствующей инфраструктурой, возможно размещение транспортно-обслуживающих объектов с сопутствующей инфраструктурой; объектов придорожного сервиса (в том числе с гостиничной функцией); объектов и (или) предприятий по обслуживанию пассажиров (вокзалов, остановочных пунктов и т.п.); объектов и (или) предприятий по обслуживанию транспортных средств (автомобильных и (или) автобусных парков, АЗС, МАЗС, ЭЗС, СТО, автомастерских, шиномонтажа, автомоек и т.п.), торговых объектов и объектов общественного питания, и иных общественных объектов (за исключением учреждений здравоохранения, образования, спортивных, массово-зрелищных и иных объектов, не связанных с обслуживанием данного вида функциональной зоны); объектов инженерной инфраструктуры и (или) обеспечения объектов и (или) предприятий; хозяйственных площадок, в том числе для установки контейнеров по отдельному сбору КО; места временного и постоянного хранения автомобилей (гаражей-стоянок, автомобильных стоянок, парковок, гаражей-стоянок боксового типа, гаражных массивов и кооперативов и т.п.).

В границах функциональной зоны «Т-2» запрещается: строительство, размещение и (или) развитие любого вида жилой застройки; учреждений здравоохранения и физкультурно-спортивных сооружений за исключением объектов для обслуживания работающих на предприятиях по обслуживанию транспортных средств; учреждения образования; объектов отдыха и туризма (за исключением площадок для отдыха работающих и (или) посетителей, в т.ч. организованных мест для курения); производственных, складских, коммунально-складских объектов и (или) предприятий всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности с СЗЗ более 100 м; иных объектов, не связанных с функционированием и (или) обслуживанием объектов и (или) предприятий данного функционального типа или подтипа.

В зонах транспортной и инженерной инфраструктуры следует предусматривать размещение и функционирование сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, при необходимости – водного транспорта, телекоммуникаций и связи, сооружений и объектов инженерного оборудования. Для предотвращения вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, сооружений и объектов

инженерного оборудования на среду жизнедеятельности необходимо соблюдать необходимые расстояния (санитарные разрывы, охранные зоны, санитарно-защитные зоны) от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон и другие требования в соответствии с действующими ТНПА.

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

Территория функциональной зоны перспективного освоения в границах существующей и (или) проектируемой границ города для размещения и (или) возможного строительства может осваиваться только после разработки проектной документации последующих стадий проектирования.

При развитии территорий в границах основного тип функциональных зон «Т-1» и «Т-2», «И-1» и «И-2» соблюдать требования НПА и ТНПА, в том числе ССЭТ и требования Постановления Совета Министров Республики Беларусь от 21.11.2022 г. №794.

10.7 Регламенты использования территорий в сельскохозяйственной зоне

В сельскохозяйственной зоне с учетом основного применяемого вида (С) подразделяется на следующий тип:

С-4 – ведения личного подсобного хозяйства.

В пределах расчетного срока генерального плана сохраняется существующее использование территории данного типа.

Регламенты для дополнительных регулирующих зон устанавливаются на стадии «Детальный план».

В соответствии с Кодексом Республики Беларусь «Кодекс Республики Беларусь о земле» от 23 июля 2008 г. №425-3 (ред. 18.07.2022 г. №195-3) возможно осуществлять перевод территории в границах зоны «С-4» в иное целевое назначение – для строительства и обслуживания жилой застройки типа «Ж-2».

Перевод существующих территорий в границах функциональных зон «С-2» и «С-4» в функциональную зону «Ж-2» осуществлять при обязательном условии соблюдения требований действующих НПА и ТНПА, в том числе требований ССЭТ.

10.8 Регламенты использования территорий в зоне специального назначения

Для зоны специального назначения (СН) с учетом основного вида использования территории выделены следующие типы и подтип:

СН-1 – объектов специального назначения;

СН-1.1 – объектов МЧС (пожарное депо).

СН-2 – режимных объектов и территорий.

Функциональная зона «СН-1.1» выделена для двух новых площадок, которые запланированы к освоению до 2040 года – в РПО №1 территория в районе пересечения ул.Первомайской и ул.Недведского; в РПО №2 территория в районе ул.Маяковского.

Площадки для развития функциональной зоны «СН-1.1» сформированы с целью обеспечения нормативного радиуса зоны обслуживания.

Функциональная зона «СН-2» выделена на сохраняемой территории специального назначения, в границах которой расположен существующий режимный объект – объект Лунинецкого отдела Департамента охраны Министерства внутренних дел Республики Беларусь по ул.Первомайская, 3Б.

В границах участков функциональных зон СН-1.1 и СН-2, выделенных в существующей и проектируемой границе г.Микашевичи запрещено размещение иных объектов, не связанных с функционированием объектов МЧС (пожарных депо) и объекта Лунинецкого отдела Департамента охраны Министерства внутренних дел Республики Беларусь по ул.Первомайская, 3Б. Запрещено размещение: объектов (в том числе складских объектов иных токсичных и (или) взрыво-пожаро-опасных веществ, режимных объектов, арсеналов и т.п.) МВД, МО и Погранкомитета, для которых устанавливаются планировочные ограничения – запретные зоны и запретные районы, и устанавливается статус режимного объекта и условий его содержания.

11. РЕГУЛИРУЕМЫЕ (ПЛАНИРОВОЧНЫЕ) ЗОНЫ

В Генеральном плане в пределах границы перспективного территориального развития г.Микашевичи выделены следующие виды **регулируемых (планировочных) зон**:

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

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

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

Изменения режима использования территории (ИР) – территория, на которой при сохранении вида функциональной зоны меняется интенсивность застройки;

Территории перспективного освоения – территории, освоение которых предусмотрено за расчетный срок (после 2040 года). Освоение на расчетный срок (до 2040 года) возможно при соответствующем обосновании необходимости этапного освоения, разработка градостроительного проекта детального планирования для данных территорий является обязательной.

Следует отметить, что в Генеральном плане не предусматривается установление регулирующей (планировочной) зоны изменения типа функционального использования территории (ИТ).

Типология регулируемых (планировочных) зон Генерального плана принята в соответствии с таблицей 11.1

Таблица 11.1 – Типология регулируемых (планировочных) зон

РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ	
ОХРАНЫ И ЗАЩИТЫ ТРАНСПОРТНЫХ И ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ И КОММУНИКАЦИЙ	
ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	
ОХРАНЫ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ	
НЕБЛАГОПРИЯТНЫХ УСЛОВИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА	
АРХИТЕКТУРНО-ПРОСТРАНСТВЕННОГО (КОМПОЗИЦИОННОГО) РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ	
ИЗМЕНЕНИЯ РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ИР)	
ТЕРРИТОРИИ ПЕРСПЕКТИВНОГО ОСВОЕНИЯ (ПО)	

11.1 Охраны и защиты транспортных и инженерных коммуникаций

Охранные и защитные зоны транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций устанавливаются согласно требованиям НПА и ТНПА, в том числе ССЭТ.

Охранные и защитные зоны:

транспортных коммуникаций устанавливаются для внешнего транспорта (автомобильного и железнодорожного) – минимальные расстояния от оси дороги и железной дороги до линии жилой застройки согласно СН 3.03.04-2019 «Автомобильные дороги» (далее – СН 3.03.04-2019), СН 3.03.03-2019 «Промышленный транспорт», СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» (далее – СН 3.01.03-2020), в том числе иных НПА и ТНПА;

инженерных сооружений и коммуникаций – охранные зоны воздушных линий электропередач согласно Постановления Совета Министров Республики Беларусь от 21.11.2022 г. №794 «Об охранных зонах электрических сетей, размерах и режимах их использования»;

охранные зоны и минимальные расстояния магистральных газопроводов и газораспределительной сети, и продуктопроводов (нефтепроводов) согласно СН 4.03.01-2019 «Газораспределение и газопотребление» (далее – СН 4.03.01-2019), ТР ЕАС 049/2020 и других ТНПА в области энергетического строительства.

11.2 Охраны окружающей среды. Экологические регламенты

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории г.Микашевичи и прилегающей территории являются:

особо охраняемые природные территории и национальная экологическая сеть;

природные территории, подлежащие специальной охране;

санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы организаций, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду.

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

Природные территории, подлежащие специальной охране, такие как скверы, зоны отдыха у воды, природные парки попадают одновременно в обе классификации и функциональных, и регулируемых зон.

Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы приняты в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами.

Особо охраняемые природные территории. На прилегающей к г.Микашевичи территории расположен республиканский ландшафтный заказник «Средняя Припять». В связи с изменением границ, режима охраны и использования заказник был преобразован в соответствии с постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 22.11.2013 №1008. Заказник функционирует в Пинском, Лунинецком, Столинском районах Брестской области и Житковичском районе Гомельской области в целях сохранения в естественном состоянии уникальных природных экологических систем поймы р.Припять, дикорастущих растений и диких животных, относящихся к видам, включенным в Красную книгу Республики Беларусь, а также мест их произрастания и обитания. Общая площадь заказника «Средняя Припять» составляет 93 062 га, на территории Лунинецкого района 25 108 га.

В границах стратегического плана на территории Житковичского расположен памятник природы местного значения «Насаждения дуба и сосны».

В соответствии со «Схемой рационального размещения особо охраняемых природных территорий республиканского значения до 1 января 2035 года» в границах стратегического плана не планируется объявление особо охраняемых природных территорий республиканского значения.

В соответствии с «Региональной схемой рационального размещения особо охраняемых природных территорий местного значения до 1 января 2034 года» (Брестская область) и «Региональной схемой рационального размещения особо охраняемых территорий местного значения на 2024-2033» (Гомельская область) в границах стратегического плана не планируется объявление особо охраняемых природных территорий местного значения.

К природным территориям, подлежащим специальной охране, в пределах существующей городской черты и границах стратегического плана, относятся:

парки, скверы;

водоохранные зоны и прибрежные полосы;

зоны санитарной охраны водных объектов, используемых для хозяйственно-питьевого водоснабжения, зоны санитарной охраны в местах водозабора;

рекреационно-оздоровительные леса;

типичные и редкие биотопы;

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

Парки, скверы. По состоянию на 01.01.2024 года на территории города имеется городской парк, зона отдыха у воды, 5 скверов, городские леса ГЛХУ «Микашевицкий лесхоз» общей площадью 260,14 га. Осуществление хозяйственной и иной деятельности в границах парков и скверов регулируется Законом Республики Беларусь «О растительном мире».

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

Границы водоохранных зон и прибрежных полос на территории г.Микашевичи и прилегающей территории вынесены на графические материалы согласно следующих проектов:

проект водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Лунинецкого района Брестской области, утвержден решением Лунинецкого районного исполнительного комитета от 28 декабря 2020 г. № 2255;

проект водоохранной зоны и прибрежной полосы реки Припять в пределах Лунинецкого района Брестской области, утвержден решением Брестского областного исполнительного комитета от 16 января 2021 г. № 21.

Установленные проектом границы водоохранных зон и прибрежных полос на территории г.Микашевичи приведены в таблице 11.2.1

Таблица 11.2.1 – Установленные проектом границы водоохранных зон и прибрежных полос в г.Микашевичи

N п/п	Наименование ВО	Ширина, м			
		ВЗ		ПП	
		максимальная	минимальная	максимальная	минимальная
1	р. Волхва	500	400	60	50
	р. Волхва (канализованный участок)	120			12 (по границе канала)

N п/п	Наименование ВО	Ширина, м			
		ВЗ		ПП	
		максимальная	минимальная	максимальная	минимальная
2	Пруд №1	550	326	65	12
3	Пруд №2	490	290	80	13

Для Пангаласовского канала в соответствии с требованиями статьи 52 Водного кодекса Республики Беларусь водоохранная зона и прибрежная полоса не устанавливаются.

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

В соответствии с данными проекта водоохранных зон и прибрежных полос Лунинецкого района Брестской области, в границах водоохранных зон и прибрежных полос расположено 16 объектов, являющимися потенциальными источниками загрязнения, 2 из которых не функционировали на момент разработки проекта. Функционирующие объекты соответствовали режиму осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах водоохранных зон и прибрежных полос.

Зоны санитарной охраны водозаборов. Для защиты подземных вод, являющихся источником централизованного водоснабжения г.Микашевичи, выделены и утверждены границы зон санитарной охраны (ЗСО) водозабора Случь-2 в составе трех поясов.

Организация ЗСО, их проектирование и эксплуатация, установление границ входящих в них территорий (поясов и зон) и режимов охраны вод, определение комплекса санитарно-охранных и экологических мероприятий, в том числе ограничений и запретов на различные виды деятельности в пределах каждого пояса, регламентируются Законом Республики Беларусь «О питьевом водоснабжении», Водным Кодексом Республики Беларусь, санитарными и строительными нормами и правилами, утверждаемыми в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

Рекреационно-оздоровительные леса. В соответствии с лесоустроительным проектом ГЛХУ «Лунинецкого лесхоза» на территории города расположены городские леса Микашевичского лесничества (выдела кварталов 29, 30, 31, 32, 38, 42, 43, 48) общей площадью 247,59 га.

В соответствии с требованиями статьи 16 Лесного Кодекса Республики Беларусь в лесоустроительном проекте леса, расположенные в границах полос шириной 100 метров от границ города, выделены в категорию рекреационно-оздоровительных лесов.

В соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 (таблица 2.6) нормативная потребность населения г.Микашевичи в лесах, озелененных

территориях в пригородной зоне составляет 100 м²/чел. Таким образом, исходя из существующей численности населения, существующая потребность составляет около 122 га, для перспективной численности населения 135 га. Площадь выделенных лесов в радиусе 100 метров от проектируемых границ г.п.Микашевичи (165,75 га) обеспечивает потребность планируемой численности населения населенного пункта в озелененных территориях пригородной зоне.

Осуществление хозяйственной деятельности в лесах регулируется проектами лесоустройства. Ведение хозяйственной, рекреационной и иной деятельности необходимо осуществлять в соответствии с требованиями, установленными Лесным Кодексом Республики Беларусь с соблюдением установленного режима лесопользования в зависимости от категории лесов, иных актов законодательства об использовании, охране, защите и воспроизводстве лесов. В рекреационно-оздоровительных лесах запрещается заготовка древесины в порядке проведения рубок главного пользования, заготовка живицы, заготовка второстепенных лесных ресурсов, заготовка древесных соков, пастьба скота.

Типичные и редкие биотопы. В границах г.Микашевичи отсутствуют типичные и редкие биотопы. В границах стратегического плана расположено 28 типичных и 9 редких биотопов, переданных под охрану ГЛХУ «Лунинецкий лесхоз» и ГЛХУ «Житковичский лесхоз», общей площадью 1638,4 га, согласно решению Лунинецкого районного исполнительного комитета от 19.01.2024 №100 и решению Житковичского районного исполнительного комитета от 12.12.2023 №2171.

Места обитания диких животных и места произрастания дикорастущих растений, относящихся к видам, включенным в Красную книгу Республики Беларусь. В границах г.Микашевичи мест произрастания дикорастущих растений и мест обитания диких животных, относящихся к видам, включенным в Красную книгу Республики Беларусь и взятых под охрану не имеется.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают:

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

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

СЗЗ от объектов инженерной инфраструктуры;

СЗЗ объектов санитарной очистки;

минимальные расстояния от мест погребения до границ жилой застройки;

охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения установлены в соответствии с требованиями «Специфических санитарно-эпидемиологическими требованиями к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду», утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847 (далее – ССЭТ), и других технических нормативных правовых актов в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

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

Охранные зоны воздушных линий электропередач устанавливаются в соответствии с Положением о порядке установления охранных зон электрических сетей, размерах и режиме их использования (утверждено постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.11.2022 г. №794). Работы в охранных зонах электрических сетей необходимо согласовывать с организациями – владельцами линий.

Площади залегания полезных ископаемых. По данным РУП «Белорусский государственный геологический центр» (письмо от 10.12.2024 №07-09/68-дсп) на прилегающей к существующей городской черте территории расположено месторождение строительного камня Микашевичи, разрабатываемого РУПП «Гранит» (площадь 377 га, детально разведано по категориям А+В+С1 – 306692,6 тыс.куб. м).

11.3 Охраны историко-культурного наследия

Территория историко-культурной ценности – минимальный участок земли, прилегающий к историко-культурной материальной недвижимой ценности в целях непосредственного обеспечения ее существования и сохранности.

Историко-культурные ценности установлены согласно Государственного списка историко-культурных ценностей Республики Беларусь.

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.Микашевичам разработан и утвержден проект зон охраны историко-культурной ценности – «Брацкая магіла» па вул.Савецкай у скверы у г.Мікашэвічы Лунінецкага раена Брэсцкай вобласці (утвержден постановление Министерства культуры Республики Беларусь от 01.03.2023 №23).

Дополнительно в настоящем проекте зарезервирована территория охраны культурного слоя для археологических объектов, которые не имеют статуса историко-культурных ценностей:

грунтовый могильник на песчаной возвышенности правого берега р.Волхва;

следы стоянки эпохи неолита и бронзы на правом берегу р.Волхва в районе разработки гранитного карьера.

На зарезервированной территории охраны культурного слоя земляные и строительные работы необходимо выполнять по согласованию с Институтом истории Национальной академии наук Беларуси, заключив соответствующий договор на проведение археологических исследований (в соответствии со статьями 129 и 130 Кодекса Республики Беларусь о культуре).

11.4 Регламент специальный. Комплексной градостроительной реконструкции и (или) преобразованию застроенных территорий.

Зоны комплексной градостроительной реконструкции и (или) Зоны преобразования застроенных территорий – это зоны коренного 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 ее под инвестиционную площадку.

Зоны комплексной градостроительной реконструкции и (или) Зоны преобразования застроенных территорий подразделяются:

зоны изменения режима использования территории (**ИР**) – устанавливаются для участков реконструкции и (или) модернизации, и влияют на порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности, землепользования и условия приватизации объектов.

В Генеральном плане в пределах существующей и проектируемой границ города выделены следующие типы изменения режима использования территорий:

ИР Ж-1 – жилая многоквартирная застройка, модернизация;

ИР Ж-3 – жилая смешанная общественно-жилая многоквартирная застройка, модернизация;

ИР Ж-3 – жилая смешанная общественно-жилая усадебная застройка, модернизация;

ИР О-1 – общественно-деловая многофункциональная застройка, модернизация;

ИР О-2 – общественно-деловая специализированная застройка, модернизация;

ИР П-3 – производственная смешанных (производственно-деловая), модернизация;

ИР Т-1 – транспортной инфраструктуры транспортных коммуникаций, реконструкция и (или) модернизация.

Реконструкция в зонах (ИР) представляет собой совокупность работ, направленных на использование по новому назначению объекта и (или) связанных с изменением его основных технико-экономических показателей и параметров, в том числе с повышением потребительских качеств, определяемых техническими нормативными правовыми актами, изменением количества и площади помещений, строительного объема и (или) общей площади здания, изменением вместимости, пропускной способности, направления и (или) места расположения инженерных, транспортных коммуникаций (замена их участков) и сооружений на них.

Модернизация в зонах (ИР) существующей застройки предполагает совокупность работ и мероприятий, связанных с повышением потребительских качеств зданий, сооружений, коммуникаций, их частей и (или) элементов, с приведением эксплуатационных показателей к уровню современных требований в существующих габаритах. Данная функциональная зона, в том числе, предложена для территорий жилой и общественной застройки, непосредственно расположенной вдоль главных улиц города, с целью улучшения качественных характеристик и формирования комплексного восприятия городской среды.

11.5 Регламенты использования территорий перспективного освоения

Функциональные зоны перспективного освоения. Зоны перспективного градостроительного освоения и (или) преобразования не застроенных территорий, а также частичного

преобразования ранее освоенных территорий (в частности уплотнения существующей усадебной застройки).

Перечень резервируемых видов и типов функциональных зон указан в Таблица 10.1 – Типология регулируемых (планировочных) зон и на чертеже ГМ-4 «Схема генерального плана со стратегией пространственного развития. Функциональное зонирование» и носит рекомендательный характер возможного перспективного использования территорий после 2030 года. Конфигурация, площадь и функциональная принадлежность может изменяться, конкретизироваться и уточняться.

Генеральным планом предусмотрены следующие территории ПО, расположенные в существующей и проектируемой границе города:

территории для возможного перспективного развития жилой зоны – **ПО [Ж-2]** жилой усадебной застройки, в том числе территории возможного перспективного уплотнения существующей жилой усадебной застройки; **ПО [Ж-3]** жилой смешанной застройки (общественно-жилой многоквартирной застройки и общественно-жилой усадебной застройки);

территории для возможного перспективного развития общественно-деловой зоны – **ПО [О-1]** общественной многофункциональной и **ПО [О-2]** специализированной застройки, в т.ч. реконструкция;

территории для возможного перспективного развития производственной зоны – **ПО [П-3]** производственной смешанной (производственно-деловой) застройки;

территории для возможного перспективного развития рекреационной зоны – рекреационной зоны с высокими и средними рекреационными нагрузками;

территории для возможного перспективного развития зоны транспортной инфраструктуры – **ПО [Т-1]** транспортных коммуникаций (улиц и дорог, в том числе пешеходных зон и улиц).

Функциональные зоны перспективного освоения (далее – ПО) город должен контролировать как свои основные территориальные ресурсы внутри существующей и проектируемой границ в целях недопущения внеплановой застройки и несовместимых видов строительства с перспективным развитием вышеперечисленных функциональных зон.

Территории, расположенные в границах функциональных зон ПО, сохраняют свое существующее целевое назначение до момента их освоения.

Регламенты для данных территорий не устанавливаются.

Если в силу экономической необходимости и (или) целесообразности, и (или) потребности освоение территорий ПО может

осуществляться в соответствии с рекомендованным видом функционального зонирования – необходимо руководствоваться действующими ТНПА и градостроительными регламентами, изложенными для функциональных зон – основных типов **Ж, О, П, Р, Л** и дополнительных типов **Т, И**.

Территории ПО установлены в целях определения направлений перспективного развития населенного пункта и должны контролироваться городом как основной территориальный резерв на период за расчетный срок. Освоение территорий ПО на расчетный срок возможно только при соответствующем обосновании необходимости освоения, обязательной разработке проектной документации последующих стадий проектирования – градостроительного проекта детального планирования, градостроительного паспорта земельного участка и иной документации.

11.6 Регламент специальный. По предупреждению чрезвычайных ситуаций

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

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

Регламент определяется с учетом возникновения возможных чрезвычайных ситуаций, наличием сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций на проектируемой территории. Требования регламента распространяется на размещение объектов и функциональное зонирование и на обеспечение защиты населения и территории от ЧС (таблица 11.6.1).

Таблица 11.6.1 – Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

Требования регламента	Требования НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
<i>Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию.</i>		
планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом дислокацией существующих подразделений по чрезвычайных ситуаций и вновь проектируемых пожарных депо в пределах зоны обслуживания, и обеспеченности их пожарной аварийно-спасательной техникой	<i>п. 4.3.8. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	Зона обслуживания подразделений по ЧС – 2,4 км
при строительстве высоту зданий определять с учетом дислокации подразделений по чрезвычайным ситуациям и их оснащением и техническими характеристиками специальной пожарной аварийно-спасательной техникой для спасения людей с высот (пожарные автолестница, автоподъемник)	<i>п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором отсутствует специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот (пожарные автолестница и автоподъемник), — не более 10 м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического; в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором имеется специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот, — не более высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или 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 противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями	<i>п. 4.3.13 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	Согласно требованиям строительных норм
учитывать требования по нормированию расстояния от	<i>п. 4.3.13 СН 3.01.03-2020</i>	расстояние от границ застройки города, до границ:

Требования регламента	Требования НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
<p>границ, застройки, усадебной жилой застройки до лесных и торфяных массивов</p>	<p><i>«Планировка и застройка населенных пунктов»</i></p>	<p>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.</p>
<p>учитывать требования по наличию противопожарного водоснабжения проектируемой территории с нормируемым расходом воды, устройством подъездов к его источникам</p>	<p><i>п. 4.3.14 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i></p>	<p>Согласно требованиям СН 2.02.02- 2019 «Противопожарное водоснабжения»</p>

ЧАСТЬ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица измерения	Современное состояние (01.01.2024)	По генплану	
			1 этап (2030 г.)	2 этап (расчетный срок, 2040 г.)
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс. чел.	12,2 ¹⁰	12,5	13,5
Плотность населения	чел./га	11,6	11,8	12,9
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории, в том числе:	га/%	1055,42/ 100,0	1055,42/ 100,0	1057,02/ 100,0
Жилая, в том числе:	га/%	301,4*/ 28,56	349,89*/ 33,15	389,68*/ 36,87
многоквартирная застройка	га/%	47,21/4,79	48,57*/4,6	48,57*/4,6
усадебная застройка	га/%	253,11/ 23,98	296,47*/ 28,1	319,15*/ 30,19
смешанная застройка	га/%	1,08/0,11	4,85*/0,45	21,96*/2,08
Общественно-деловая**	га/%	38,68*/3,67	51,57*/4,89	54,45*/5,15
Производственная, в том числе:	га/%	36,43/3,45	40,69*/3,85	45,19*/4,28
мест погребения	га/%	6,03/0,6	6,03/0,6	10,23*/0,97
Рекреационная	га/%	260,14/24,65	237,45*/ 22,5	252,97*/ 23,93
Ландшафтная специального назначения	га/%	94,7/8,97	55,63*/5,27	63,28*/5,99
Транспортной инфраструктуры	га/%	127,33/12,06	151,64*/ 14,37	157,52*/ 14,9
Инженерной инфраструктуры	га/%	36,65/3,47	33,74*/3,2	33,74*/3,19
Сельскохозяйственная	га/%	67,56/6,4	38,34*/3,63	38,34*/3,63
Специального назначения	га/%	0,41/0,04	0,41*/0,04	1,28*/0,12
Водные поверхности	га/%	14,42/1,37	14,11*/1,34	14,11*/1,34
Прочие, в том числе:	га/%	77,7/7,36	81,95*/7,76	6,46*/0,6
зарегистрированные отводы под строительство	га/%	37,3/3,51	—	—

¹⁰ С учетом округления данных существующей численности населения на 01.01.2024 г. Национального статистического комитета Республики Беларусь.

Показатели	Единица измерения	Современное состояние (01.01.2024)	По генплану	
			1 этап (2030 г.)	2 этап (расчетный срок, 2040 г.)
Общая территория в расчете на одного жителя	кв. м/чел.	865,1	844,3	781,8
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. кв. м/ тыс. квартир (домов)	391,4/6,03	440,9/6,40	504,5/7,16
усадебного типа	тыс. кв. м/ тыс. домов	116,8/1,37	162,0/1,67	181,7/1,8
многоквартирного типа	тыс. кв. м/ тыс. квартир	274,6/4,66	278,9/4,73	322,8/5,36
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс. кв. м общ. пл. / домов	–	–	–
Объемы нового жилищного строительства	тыс. кв. м		49,5	63,6
	тыс. квартир (домов)		0,37	0,76
Средняя жилищная обеспеченность населения	кв. м общ. пл. / чел.	32,1	35,3	37,4
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	тыс. мест	0,66	0,66	0,66
	мест / тыс. жит.	54	53	49
Учреждения общего среднего образования	тыс. мест	2,3	2,3	2,3
	мест / тыс. жит.	188	184	170
Больницы	тыс. коек	0,1	0,1	0,1
	коек/ тыс. жит.	8,2	8,0	7,5
Амбулаторно-поликлинические учреждения	тыс. пос./с м.	0,3	0,3	0,3
	пос. см./ тыс. жит.	24,6	24,0	22,2
Торговые объекты	тыс. кв. м торг. пл.	9,57	10,0	10,8
	кв. м/ тыс. жит.	784	800	800

Показатели	Единица измерения	Современное состояние (01.01.2024)	По генплану	
			1 этап (2030 г.)	2 этап (расчетный срок, 2040 г.)
Объекты общественного питания	тыс. мест	0,31	0,37	0,41
	мест/ тыс. жит.	25	30	30
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети, в том числе:	км	20,3	21,6	23,4
магистральных улиц	км	13,5	13,5	13,5
Плотность магистральных улиц	км/кв .км	1,28	1,28	1,28
Протяженность линий общественного транспорта	км	4,7	9,9	13,2
Плотность линий общественного транспорта	км/кв. км	0,64	0,94	1,25
Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	ед.	4	4	4
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн. кВт ч./ год	142,24	168,03	175,54
на коммунально-бытовые цели	млн. кВт ч./ год	6,84	7,51	8,80
Потребление электроэнергии (при максимальном использовании на нужды теплоснабжения и пищеприготовления)	млн. кВт ч./ год	142,24	197,02	204,87
Потребление природного газа, в том числе:	млн. куб. м /год	11,46	15,21	18,18
на коммунально-бытовые цели	млн. куб. м /год	2,25	4,33	5,94
Потребление природного газа (при максимальном использовании электроэнергии на нужды теплоснабжения и пищеприготовления)	млн. куб. м /год	12,51	13,09	12,51
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	6,63	7,04	7,88

Показатели	Единица измерения	Современное состояние (01.01.2024)	По генплану	
			1 этап (2030 г.)	2 этап (расчетный срок, 2040 г.)
Потребление тепла, в том числе:	МВт	36,0	42,4	46,1
на коммунально-бытовые цели	МВт	35,4	37,7	40,8
Водопотребление, в том числе:	тыс. куб. м/сутки	2,90	3,13	3,55
на питьевые цели населения	тыс. куб. м/сутки	1,36	1,54	1,95
Объем хозяйственно-бытовых сточных вод, в том числе:	тыс. куб. м/сутки	1,52	1,87	2,43
от населения	тыс. куб. м/сутки	1,06	1,38	1,93
Количество коммунальных отходов	тыс. т /год	3,20	3,57	3,86
Территория, требующая инженерной подготовки, га	га	–	–	–
7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь СЗЗ***	га	351,69	384,14	385,95
Площадь ООПТ	га	–	–	–
8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС				
Потенциально опасные объекты	ед.	–	–	–
Пожарные депо	ед.	1	2	3
Средства оповещения	ед.	2	5	5

* с учетом красных линий

** с учетом учреждений образования

*** приведена общая площадь территории в границах СЗЗ и санитарных разрывов без учета площади объектов, для которых они установлены.

ПРИЛОЖЕНИЯ

БРЭСЦКІ АБЛАСНЫ
САВЕТ ДЭПУТАТАЎ

районскага

РАШЭННЕ

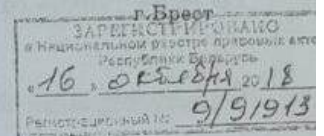
1 октября 2018 г. № 52

г. Брэст

Об изменениях в административно-территориальном устройстве
Лунинецкого района
Брестской области

БРЕСТСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
СОВЕТ ДЕПУТАТОВ

РЕШЕНИЕ



На основании абзаца четвертого части первой статьи
Закона Республики Беларусь от 5 мая 1998 года «Об административном
территориальном устройстве Республики Беларусь» в редак
Закона Республики Беларусь от 7 января 2012 года Брестский област
Совет депутатов РЕШИЛ:

1. Изменить границы города Микашевичи и Синкевичского
сельсовета Лунинецкого района Брестской области, включив в ч
города Микашевичи земельный участок площадью 7,72 гек
государственного лесохозяйственного учреждения «Лунинецкий лесх
исключив его из состава Синкевичского сельсовета Лунинецкого ра
Брестской области.

2. Брестскому областному исполнительному комитету при
меры по реализации настоящего решения.

3. Обнародовать (опубликовать) настоящее решение в г
«Заря».

4. Настоящее решение вступает в силу после его официа
опубликования.

Председатель





Лунинецкий районный
исполнительный комитет
ул. Красная, 1
225644, г. Лунинец
Брестская область

ГУП "Национальное кадастровое агентство" сообщает, что
основании решения Брестского областного Совета депутатов
от 01.10.2018 № 52 произведена регистрация изменения грани
г. Микашевичи Лунинецкого района в едином реест
административно-территориальных и территориальных един
Республики Беларусь от 13.03.2019 № 4908.

Приложение: Форма учета и регистрации Р-1 АТЕ на 1 л. в 1 экз.

Заместитель
Генерального директора Агентства

Д.Д.Жук

Смертьева В.А. (017) 284 47 73

