

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

**НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»**

Заказчик: Кореличский районный исполнительный комитет

Для служебного пользования

Объект № 35.21

Инв. № 39139

Экз. №

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
Г.П.КОРЕЛИЧИ**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

35.21-00. ОП

Директор предприятия

Заместитель директора предприятия

Начальник архитектурно-планировочной
мастерской

Главный архитектор проекта

А.Н. Хижняк

Ю.Н. Винников

И.И. Танаевская

Н.А. Зотова

апрель, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	6
1. Цели и задачи градостроительного развития городского поселка	6
2. Роль и условия развития городского поселка в системе расселения	6
3. Социально-экономические приоритеты и параметры развития	8
3.1. Параметры развития.....	8
3.2. Производственный потенциал	9
3.3. Общественное обслуживание	10
4. Стратегия градостроительного развития	12
4.1. Развитие планировочной структуры городского поселка и функциональное зонирование.....	12
4.2. Охрана и использование историко-культурных ценностей	17
4.3. Развитие системы озелененных территорий, спорт, туризм	21
4.4. Изменение в землепользовании.....	25
4.5. Развитие транспортной инфраструктуры	27
4.6. Развитие инженерной инфраструктуры.....	28
4.7. Охрана окружающей среды	30
4.8. Основные положения мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны	35
ЧАСТЬ 2. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ	39
5. Планируемые мероприятия	39
5.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания ..	39
5.2. Охрана и использование историко-культурного наследия.....	40
5.3. Развитие системы озелененных территорий	40
5.4. Развитие транспортной инфраструктуры	41
5.5. Развитие инженерной инфраструктуры.....	42
5.6. Охрана окружающей среды	43
5.7. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны	44
6. Градостроительные программы и проекты по реализации генерального плана	44

ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ	45
7. Цели регламентов.....	45
8. Система регламентов.....	46
9. Типология функциональных зон	54
9.1. Регламенты функционального использования территорий в жилых зонах	58
9.2. Регламенты функционального использования территорий в общественно-деловых зонах	62
9.3. Регламенты функционального использования территорий в производственных зонах	66
9.4. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтно-рекреационных зонах	70
9.5. Регламенты функционального использования территорий в зоне ландшафтно-экологического регулирования	74
9.6. Регламенты функционального использования территорий в зонах транспортной и инженерной инфраструктуры.....	76
9.7. Регламенты функционального использования резервных территорий	77
10. Зоны комплексной градостроительной реконструкции	78
ЧАСТЬ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА.....	79
ПРИЛОЖЕНИЯ	81

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план г.п.Кореличи» (далее – Генеральный план) разрабатывается на основании решения Кореличского районного исполнительного комитета от 12.07.2021 года № 416 и в соответствии с заданием на проектирование Кореличского районного исполнительного комитета.

Необходимость разработки Генерального плана обусловлена социально-экономическим развитием региона, преобразованием территорий, формированием комфортного, привлекательного, экономически конкурентоспособного, современного городского поселка с высоким уровнем жизни и индивидуальной социальной и городской культурой, современной городской средой.

Генеральный план разрабатывается в соответствии с Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 года «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь», является градостроительным проектом общего планирования и определяет стратегию его комплексного градостроительного развития и прилегающих территорий.

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

Генеральный план разрабатывается в соответствии с действующим законодательством, техническими нормативными правовыми актами (далее – ТНПА) в области архитектуры и градостроительства, нормативными требованиями в области природоохранной деятельности и санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами, действующими на территории Республики Беларусь.

При выполнении второго этапа работ использованы следующие материалы:

«Схема комплексной территориальной организации Гродненской области» (УП»БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2014 г.);

«Генеральный план г.п.Кореличи Гродненской области» (УП»БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2006 г.);

градостроительные проекты, разработанные на территории г.п.Кореличи;

статистические данные, предоставляемые отделами и службами районного исполнительного комитета.

Генеральный план разработан на информационной базе и исходных данных на 1 января 2021 года, выполнен на электронных растровых топографических картах масштабов 1:5 000, 1:10 000, 1:25 000, изготовленных Республиканским унитарным предприятием «Белгеодезия».

Городская черта, действующая на момент заключения договора о разработке генерального плана г.п.Кореличи, уточнена на основании данных геопортала земельно-информационной системы Республики Беларусь (владелец – РУП «Проектный институт Белгипрозем») и публичной кадастровой карты Республики Беларусь (ГУП «Национальное кадастровое агентство»).

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

В Генеральном плане установлены следующие этапы планирования:

первый этап (далее – 1 этап) – 2027 год;

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

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

ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛКА

Градостроительное развитие г.п.Кореличи охватывает сложный комплекс общественно-экономических, строительно-технических, архитектурно-художественных и санитарно-гигиенических вопросов с целью создания благоприятных условий жизни, деятельности и отдыха населения.

Целями и задачами градостроительного развития городского поселка являются:

- формирование сбалансированного социально-экономического развития и рационального расселения;
- совершенствование взаимосвязей городского поселка с пригородными поселениями;
- территориальная организация и формирование оптимальной планировочной структуры, функционального зонирования территорий;
- формирование перспективных площадок строительства жилья для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- формирование единой социальной, производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры;
- усиление производственного сектора городского поселка, его инвестиционная привлекательность;
- формирование безопасной и экологически благоприятной среды жизнедеятельности населения;
- определение мероприятий по охране историко-культурных ценностей;
- определение первоочередных мероприятий.

2. РОЛЬ И УСЛОВИЯ РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛКА В СИСТЕМЕ РАССЕЛЕНИЯ

Г.п. Кореличи является административным центром Кореличского района, расположен в юго-восточной части Гродненской области. В системе расселения является центром местного значения.

Кореличский район относится к аграрным и агропромышленным районам с низким демографическим и трудоресурсным потенциалом, средним уровнем урбанизации, низким промышленным, высоким и средним сельскохозяйственным потенциалом, низкой инвестиционной активностью и очень высоким туристско-рекреационным потенциалом.

Кореличский район представляет собой регион со сложившейся структурой хозяйственного комплекса и достаточно устойчивой сетью населенных пунктов. По характеру расселения находится в зоне мелкоселенного сельского расселения. Средний размер сельского населенного пункта района равен 40 чел., а плотность сельского населения – 4 чел./кв.км.

Наблюдается тенденция к сокращению численности населения как городского, так и сельского (утрата население г.п.Кореличи - 14%), несбалансированность на рынке труда и слабое развитие промышленного и строительного комплексов.

Г.п.Кореличи находятся в тесной хозяйственной системе Кореличи-Новогрудок-Новоелья-Дятлово-Козловщина. Однако, отсутствие железной дороги сдерживает развитие промышленности и поэтому показателю Кореличская система имеет наибольшее отставание. Именно это обстоятельство сказывается на величине городского поселка.

Г.п.Кореличи выгодно расположен в планировочной структуре республики, размещаясь в зоне влияния важнейшей планировочной оси международного значения - трансъевропейский коммуникационный коридор №2. Весь объем внешних грузовых и пассажирских перевозок осуществляется автомобильным транспортом.

Вокруг городского поселка расположилась сеть сельских населенных пунктов малых, средних и крупных, наблюдается тенденция к их сращиванию. Наиболее крупный из близлежащих населенных пунктов – д.Лесок и д.Заполье. Полный набор услуг стандартного и избирательного уровня население района получает в г.п.Кореличи, где сосредоточено большинство объектов обслуживания районного значения.

Г.п.Кореличи окружен сельскохозяйственными землями, пахотные земли в основном характеризуются как средне благоприятные - наиболее благоприятные с баллом плодородия в среднем 30-40.

Элементы природного комплекса – основные массивы лесов, водные объекты обладают широкими возможностями их рекреационного освоения и формирования природных осей как международного, так и регионального уровней. Район отличается наличием ценных и редких природных ландшафтов, уникальных ресурсов для комплексной организации оздоровительного отдыха, культурно-познавательного и экологического туризма.

3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРИОРИТЕТЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ

3.1. Параметры развития

Предложения генерального плана направлены на дальнейшее развитие городского поселка Кореличи за счет достижения устойчивого функционирования экономики районного центра, создания условий для обеспечения жилищных и социальных потребностей населения, формирования благоприятных условий проживания, совершенствования горпоселковой инфраструктуры по обслуживанию населения.

Параметры развития городского поселка установлены на основании анализа динамики численности населения и демографических процессов, происходивших в течение последнего двадцатилетия. Динамика численности населения по этапам реализации генерального плана определена с учетом внутренних ресурсов городского поселка и прогнозируемой миграции жителей из населенных пунктов возглавляемого им района.

Расчетная численность населения городского поселка Кореличи:

по состоянию на 01 января 2021 г. – 6,01 тысяч человек;

первый этап (2027 год) – 6,26 тысяч человек;

второй этап (расчетный срок, 2035 год) – 6,52 тысяч человек.

Жилищный фонд (всего):

существующий – 185,01 тысяч квадратных метров на 2,81 тысяч квартир (домов);

первый этап – 219,12 тысяч квадратных метров на 3,21 тысяч квартир;

второй этап (расчетный срок) – 240,11 тысяч квадратных метров на 3,44 тысяч квартир (домов).

Новое жилищное строительство:

за расчетный период реализации генерального плана объем нового жилищного строительства составит 55,11 тысяч квадратных метров, в том числе многоквартирный – 33,65 тысяч квадратных метров (61 процент), усадебный – 21,46 тысяч квадратных метров (40 процентов), из них:

первый этап – всего 34,11 тысяч квадратных метров, в том числе многоквартирный – 22,04 тысяч квадратных метров (64,6 процентов), усадебный – 12,07 тысяч квадратных метров (35,4 процентов);

второй этап – всего 20,99 тысяч квадратных метров, в том числе многоквартирный – 11,61 тысяч квадратных метров (55,3 процентов), усадебный – 9,37 тысяч квадратных метров (44,7 процентов).

Обеспеченность жилищным фондом (с учетом увеличения доли многоквартирной застройки) составит:

существующая – 30,7 квадратных метров на человека;

первый этап – 35,0 квадратных метров на человека;

второй этап (расчетный срок) – 36,8 квадратных метров на человека.

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

площадь земельного участка усадебного дома – 0,15 гектара.

удельный показатель площади территории на 1 квартиру – 0,024 гектара.

Потребность в новых жилых территориях:

всего 38,6 гектаров, в том числе:

первый этап – всего 23,7 гектаров, в том числе под усадебную застройку – 16,1 гектаров, многоквартирную застройку – 7,6 гектаров;

второй этап – всего 14,9 гектаров, в том числе под усадебную застройку – 12,5 гектаров, многоквартирную застройку – 4,3 гектара.

3.2. Производственный потенциал

По своему функциональному типу, определенному решениями градостроительных проектов регионального и национального значения (СКТО Гродненской области и ГСКТО Республики Беларусь) г.п.Кореличи отнесен к городским поселениям агропромышленного типа местного значения, по роли в системе расселения – это районный центр Кореличского района, являющегося составной частью Лидского внутриобластного региона Гродненской области.

Производственный комплекс г.п.Кореличи развит довольно слабо. В настоящее время в городском поселке работают ОАО "Кореличи-лен", Кореличское УП КБО, Кореличский цех "Новогрудские дары" филиал ОАО "Лидский молочно-консервный комбинат", подразделение ЗАО "Вольна, Кореличское РУП ЖКХ.

В городском поселке работает Кореличский сырцех от предприятия "Новогрудские дары" филиала ОАО "Лидский молочно-консервный комбинат", ОАО "Кореличская сельхозтехника", Гродненское РУП "Гродноэнерго" и ПРУП "Гроднооблгаз.

В г.п.Кореличи в промышленности занято порядка 0,8 тыс. человек.

В городском поселке работают также основные строительные организации района: ДРСУ-158, ПТЧУП Литавр, ООО Аватарострой. Эти организации осуществляют основные объемы жилищно-гражданского и производственного строительства в районе. В строительных организациях занято порядка 120 чел.

В производственной сфере (промышленность и строительство) занято порядка 37% трудящихся г.п. Кореличи, а в непроизводственной – около 63%.

Перспективы дальнейшего развития сферы производства городского поселка связаны с модернизацией существующих производств, внедрением новых производственных линий, создания предприятий малого бизнеса.

Так на ОАО «Кореличи-Лен» планируется строительство завода по производству нетканых шумо- и теплоизолирующих материалов по технологии суховоздушного формирования холста, производство плит утеплителя.

На базе свободных производственных площадей ОАО «Кореличская сельхозтехника» должен реализоваться инвестиционный проект, который предполагает организацию производства с установкой современного технологического оборудования и внедрением новейших технологий по производству и фасовке замороженных фруктов и овощей, фасованных ягод, овощей и фруктов глубокой заморозки.

Кроме того, в городском поселке выявляются участки для организации производственных объектов и по оказанию различных видов услуг. В настоящее время такой участок размером 0,22 га имеется на территории бывшей сельхозхимии по ул. Гастелло. Работы по выявлению новых участков будет продолжаться.

На этих предприятиях может быть создано порядка 0,3-0,4 тыс. рабочих мест, в результате чего ситуация на рынке труда улучшится.

3.3. Общественное обслуживание

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

- создать полноценные комплексы первичного обслуживания в существующих и новых жилых образованиях;
- обеспечить путем создания развитой системы общественных центров нормативную пространственную доступность к объектам социально-гарантированного обслуживания;
- усилить функции по обслуживанию населения Кореличского района путем увеличения вместимости (мощности) существующих и строительства новых объектов районного значения;
- развивать базу передвижных объектов и мобильных форм обслуживания населения сельских территорий.

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 и общего среднего образования;

организация подвоза детей к учреждениям из районов, где нормативная доступность превышена и сельских населенных пунктов ближайшего окружения;

создание учреждений дополнительного образования детей и молодежи в составе общегородского центра, развитие новых форм объектов.

В сфере здравоохранения:

поддержание существующих зданий учреждений здравоохранения в удовлетворительном состоянии, повышение уровня их материально-технического обеспечения;

организация частных медицинских учреждений.

В сфере социального обеспечения:

оптимизация работы отделения дневного пребывания для инвалидов.

В организации занятий физкультурой и спортом:

предусматривать в составе общественных центров создание спортивных комплексов;

в районах нового жилищного строительства создавать инфраструктуру для занятия физкультурой и спортом;

на жилых территориях следует отводить площадки для занятий физкультурой населением, в том числе для воркаута;

В сфере культуры:

развитие сети клубов по интересам в районах жилищного строительства;

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

В сфере торговли:

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

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

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

строительство многофункциональных торгово-развлекательных комплексов на территории общегородского центра городского поселка

В сфере общественного питания:

развитие сети объектов общественного питания в общегородском центре, в зонах комплексного торгового обслуживания (гипер- и супермаркетах), в составе многофункциональных торгово- и культурно-развлекательных комплексов;

в теплое время года организация передвижных объектов общественного питания в местах отдыха населения.

В сфере бытового обслуживания:

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

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

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

В сфере гостиничного хозяйства:

развитие сети хостелов и других средств размещения приезжих.

В сфере организации почтовой связи и банковских услуг:

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

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

4. СТРАТЕГИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

4.1. Развитие планировочной структуры городского поселка и функциональное зонирование

Стратегия градостроительного развития г.п.Кореличи определяется с учетом анализа и оценок целого ряда градостроительных условий: планировочных, экологических, социально - экономических, учитываются также геологические, климатические, гидрогеологические факторы, а также природоохранные требования.

В г.п.Кореличи сложилась достаточно сложная ситуация для его территориального развития. Этот вопрос стал особенно сложным в настоящее время, когда политика нашего государства направлена на максимальное сохранение сельхозугодий.

В пределах действующей городской черты в качестве потенциальных для жилищного строительства площадок рассматриваются территории, благополучные в экологическом отношении и свободные в настоящее время от застройки – пустыри, неиспользуемые луговые ландшафты, расположенные вблизи селитебных зон.

На данном этапе к потенциально пригодным территориям для городского строительства в настоящее время можно отнести:

- Северное направление – усадебная застройка по ул. Проектируемая №1;

- Западное направление – многоквартирная малоэтажная застройка по ул. Фоменко, ул. Проектируемая № 3;
- Юго-восточное направление – многоквартирная среднеэтажная застройка по ул. Гагарина, (разработан детальный план).
- Доосвоение кварталов жилой усадебной застройки на юге Кореличей.

Следующую группу потенциальных ресурсов для жилищного строительства и объектов социальной инфраструктуры составляют существующие жилые районы, требующие уплотнения (по ул. 8 Марта) многоквартирной жилой застройкой.

Для обогащения облика застроенных территорий центральной части Кореличей возможно преобразование усадебной застройки по ул. Советская, ул. 17 Сентября в 2-3-х этажную многоквартирную застройку с обслуживанием в первых этажах.

Проектом также предусмотрена комплексная градостроительная реконструкция центрального района с мягким переводом усадебного жилья под административно-деловые, торгово-бытовые здания и формированием района многофункциональной застройки.

В соответствии с перспективными площадками освоения новых территорий предлагается совершенствование существующей планировочной структуры и формирование новых коммуникационных связей городского поселка.

Перевод земель сельскохозяйственного назначения в земли населенного пункта должен осуществляться в установленном порядке в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь №667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков».

Укрупненное функциональное зонирование предусматривает преемственность функциональных зон по отношению к сложившемуся использованию территории и ранее разработанным градостроительным проектам.

К основным функциональным зонам, выделенным в генеральном плане городского поселка относятся: **жилые зоны** различных типов: многоквартирная малоэтажная (1-3 этажа); многоквартирная среднеэтажная (4-5 этажей); усадебная; **общественно-деловые зоны** различных типов: административно-деловая, культурно-просветительная, торгово-бытовая, научно-образовательная, школьная и дошкольная, лечебно-оздоровительная, спортивно-зрелищная, культовая; **производственные зоны** различных типов: промышленная, коммунально-складская, мест погребения; **зоны рекреационного назначения** различных типов: общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (парки, скверы, бульвары, зоны отдыха у воды), общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (природный парк); **ландшафтные зоны специального назначения** – озеленение территорий в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, минимальных расстояний от мест погребения, инженерных коридоров; **Сельскохозяйственные зоны** (пашни);

зоны транспортной инфраструктуры различных типов: городского транспорта, предприятий по обслуживанию пассажиров, предприятий по обслуживанию транспортных средств, мест хранения автомобильного транспорта; **зоны инженерной инфраструктуры; регулируемые зоны** различных типов: изменение функционального использования (реконструкция), изменение режима использования территории (модернизация); **санитарно-защитные зоны; охранные зоны.**

Жилые зоны

Жилые зоны подразделяются на зоны застройки: многоквартирной малоэтажной (1-3 этажа); многоквартирной среднеэтажной (4-5 этажей) и усадебной, а также на территории нового строительства и комплексной градостроительной реконструкции.

Проектом предложено развитие шести площадок нового жилищного строительства в пределах новой городской черты:

Площадка №1 по ул. Гагарина – р. Рута представляет собой свободную от застройки территорию на въезде в город со стороны Несвижа. Планируется освоение под многоквартирную среднеэтажную жилую застройку повышенных композиционных и эстетических качеств на первый этап реализации. Вдоль улицы Гагарина предлагается застройка смешанных функций с акцентными композиционными элементами и общественными объектами по принципу проницаемости среды, с целью раскрытия видовых перспектив на рекреационную зону;

Площадка №2 по ул. Фоменко – ул. Проектируемая №3 представляет собой свободную от застройки территорию и находится в непосредственной близости к центру между озером Юбилейное и прудом по ул. 8 Марта. Планируется освоение под многоквартирную малоэтажную застройку на второй этап реализации.

Площадка №3 по 8марта – ул.Артюха расположена в центральной части городского поселка в квартале существующей многоквартирной застройки, граничит с городским сквером на западе и массивом гаражей на северо-востоке. Планируется освоение под многоквартирную среднеэтажную и малоэтажную застройку на первый этап реализации. К данному району необходимо предъявлять повышенные эстетические требования;

Площадка №4 по ул. Артюха – ул. Проектируемая №1 представляет собой район преимущественно жилой усадебной застройки. Планируется освоение под усадебную застройку на первом этапе реализации;

Площадка №5 по ул. Кузьмицкой – ул. Романовка ул. расположена в северо-западной части городского поселка в районе преимущественно усадебной застройки. Планируется освоение под усадебную застройку на первом этапе реализации;

Площадка №6 по ул. Подлесная – ул.1 Мая расположена в юго-западном направлении городского поселка и представляет собой район

усадебной застройки. Генпланом предлагается дальнейшее освоение территории под усадебную застройку на втором этапе реализации.

Общественные зоны

Кореличи – хозяйственный центр Кореличского района, поэтому тут сосредотачивается большинство объектов обслуживания районного, а также единичные объекты межрайонного значения.

В настоящее время в Кореличах сеть учреждений обслуживания представлена практически всеми видами культурно-бытовых объектов.

Развитие комплекса обслуживания городского поселка будет осуществляться за счет модернизации существующих объектов и создания новых. В Кореличах необходимо расширять сеть магазинов на базе крупных сетевых предприятий (супермаркетов), предприятий общественного питания, бытового обслуживания. В новых жилых районах по ул. Гагарина и ул. Фоменко обозначены площадки для размещения многофункциональных торгово-бытовых объектов. С целью формирования въездов в городской поселок предусмотрено точечное встраивание объектов общественного назначения в жилую многоквартирную застройку.

Дальнейшего развития требует также и сеть спортивных сооружений за счет строительства новых спортивных площадок, тренажерных залов. Вокруг пруда по ул. 8 Марта предусмотрено формирование системы специализированных центров со спортивным ядром на продолжении ул. Фоменко. Тут может быть размещен физкультурно-оздоровительный комплекс с гостиницей и зонами активного отдыха.

Генеральный план предлагает развитие общегородского центра как полифункционального с объектами административного, торгово-бытового, специализированного назначения.

Также за пределами городской черты в зонах влияния автодорог необходимо размещать объекты специализированного профиля.

Производственные зоны

Одним из путей достижения высокой конкурентоспособности городского поселка станет активное развитие производственной зоны. Формирование инновационной инфраструктуры должно вестись за счет создания центров поддержки предпринимательства, бизнесцентров, технопарков, а также формирования кластерных структур.

Проектом предусмотрено развитие существующих промышленных объектов, которые согласно генплану, сохраняются, либо сохраняются при условии сокращения и озеленения СЗЗ, и создание новых площадок.

Закладывается концепция компактного развития производственных зон в трех крупных промышленных узлах (Рисунок 4.2.3.) за счет реконструкции, модернизации, уплотнения и освоения неиспользованных территорий.

1 пром.узел находится в северной части г.п.Кореличи и встроен в жилую усадебную застройку. Развитие предлагается за счет модернизации с учетом уменьшения СЗЗ.

2 пром.узел представляет собой крупное планировочное образование, в котором сосредоточен основной производственный потенциал, расположен в на юго-востоке городского поселка, на севере и западе граничит с усадебной жилой застройкой, на юге с землями сельхоз назначения. Развитие предлагается за счет освоения новых площадок и уплотнения существующего производства. Есть потенциал для расширения и резерва. Данные территории обладают большой инвестиционной привлекательностью. Производственный район необходимо формировать как современный высокотехнологичный, с размещением инновационного комплекса, лабораторными и административными объектами.

К производственным объектам, которые выходят на ул.Гагарина должны предъявляться повышенные эстетические требования. Застройку необходимо модернизировать и формировать высококачественной производственно-деловой стиль.

Существующая производственная застройка низкого качества, расположенная в непосредственной близости к жилью, должна со временем обновляться и переформировываться в зоны производственно-делового профиля (вдоль улиц Гагарина, Гастелло, Красноармейская).

3 пром.узел расположен в юго-востоке г.п.Кореличи граничит с жилой усадебной застройкой (кладбище, новых площадки под гаражи и транспортные объекты). Есть потенциал для развития.

Рекреационные зоны

Проектом заложено формирование системы рекреационных зон городского поселка на основе озера Юбилейное, системы прудов, а также пойменных территорий реки Рута.

Вокруг озера Юбилейное – наиболее крупная рекреация – предлагается создание зоны отдыха у воды. Данная территория должна получить высокий уровень благоустройства с формированием сети точечных объектов общественного назначения, а также развитием пешеходных и велосипедных маршрутов. Данная зона предполагает наличие благоустроенных городских пляжей с игровыми полями, спортивными площадками и лодочным причалом.

Генпланом заложено расширение городского парка на первую очередь реализации - вокруг озера Юбилейное, и на вторую очередь - между стадионом «Юность» и рекой Рута. Прогулочная сеть должна быть выполнена с соблюдением экологических требований не нарушая среды.

Для жилых районов городского поселка необходимо заложить на дальнейшей стадии проектирования концепцию проницаемости среды и раскрытия застройки к рекреационным зонам.

Стратегия реконструкции сложившихся территорий

Комплексная градостроительная реконструкция территорий предполагает преобразование, ведущее к мягкому изменению

функциональной и архитектурно-планировочной организации и направлена на повышение качества среды жизнедеятельности городского поселка.

Формирование в Кореличах комплексной застройки будет осуществляться за счет как сохранения сложившейся планировочной структуры, так и за счет: уплотнения существующей усадебной и многоквартирной жилой застройки; реконструкции существующего жилого фонда и расширения поперечного профиля основных магистральных осей планировочного каркаса; реновации жилой усадебной застройки в сложившихся районах усадебной застройки; сочетания индивидуальной застройки городского типа с высокоплотной застройкой повышенных эстетических требований вдоль главных улиц; размещения общественных объектов в первых этажах жилой застройки в центральной зоне.

Генпланом предусматривается комплекс градостроительных приемов, способствующих объединению сложившейся планировочной структуры и новых территорий в развивающуюся в новых условиях городскую среду:

- реконструкция жилой усадебной застройки с наибольшим удельным весом морально и физически устаревших жилых зданий под общественную застройку по ул. Комсомольская, ул. Железняковича, ул. 8 Марта, ул. Парковая, ул. Царука, ул. Советская, ул. Гастелло. Сохранность особенностей формирования градостроительной культуры и традиций необходимо учесть на дальнейших стадиях проектирования;
- реконструкция жилой усадебной застройки с наибольшим удельным весом морально и физически устаревших жилых зданий под многоквартирную застройку по ул. Комсомольская, ул. Советская, ул. Гастелло;
- упорядочение и трансформация производственных зон, мягкая реконструкция предприятий вдоль основных трасс в зоны общественных объектов по ул. Гастелло, 2 пер. Чапаева;
- санации территорий жилой застройки, находящейся в санитарно-защитных зонах предприятий с последующей организацией мероприятий по улучшению экологических условий;
- формирование единой ландшафтно-рекреационной зоны вдоль природной оси – реки Рута и в прибрежной полосе озера Юбилейное созданием городской парковой зоны;

К формированию центральных районов необходимо предъявлять повышенные архитектурно-планировочные, эстетические требования.

4.2. Охрана и использование историко-культурных ценностей

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

- Здание бывшего бровара, 1858 год, г.п. Кореличи, ул. Фоменко, 5б. Категория 3. Шифр – 413Г000312.

- Воинское кладбище, 1944 год, г.п. Кореличи, ул. 8 Марта. Категория 3. Шифр – 413Д000313.

Помимо объектов, включенных в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, в Кореличах дополнительно определены объекты, представляющие интерес в историческом, архитектурном и культурном плане. К ним относятся: Петропавловская церковь (ул. 8 Марта, 3), костел Матери Божией (ул. Фоменко, 6), здания по пл. 17 Сентября, 7, ул. Гастелло, 4, 6, застройка по ул. Советской, 5, 6, 7, 8. Указанные объекты после проведения дополнительных исследований могут быть рекомендованы к включению в Государственный список историко-культурных ценностей РБ.

Территория исторической части г.п. Кореличи 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 ценности;
- анализа современных условий восприятия среды с учетом рельефа местности, особенностей обозрения с дальних и ближних видовых точек.

Кореличи впервые упоминаются в конце XIV века. Поселение возникло на р. Рута, на протяжении XV – XVIII веков происходило постепенное формирование планировочной структуры. Кореличи занимали выгодное географическое положение, располагаясь на почтовом тракте Слуцк – Несвиж – Мир – Новогрудок (направление ул. Гастелло – Советская – 8 Марта). В конце XVII века здесь было 6 улиц и 104 двора. В центре местечка находилась торговая площадь, в середине XVIII века упоминается ратуша. В XIX веке на площади предположительно на месте старой униатской построена каменная Петропавловская церковь. В XVII – XVIII веках в Кореличах была усадьба Радзивиллов, которая за время своего существования несколько раз перестраивалась. Усадьба располагалась в живописной излучине реки Рута западнее местечка, ее формированию способствовал природный рельеф со значительными перепадами высот, позволявший спланировать террасы. Ансамбль усадьбы не сохранился, место частично застроено. На остальной территории находится парк, сохранилось здание бывшего бровара. В XIX веке систему кварталов с торговой площадью в центре формировали направления ул. 8 Марта, Советской, 17 Сентября, 1 Мая, Парковой и др. В северо-восточном направлении уходила дорога на Щорсы (ул. Артюха), на север шла дорога на Негневичи и Любчу (ул. Негневичская). В начале XX века развитие Корелич происходило преимущественно в северо-западном и юго-восточном направлениях. В целом следует отметить, что историческая планировочная структура Корелич в течение XX века не претерпела значительных изменений, дополнительно

появилась объездная дорога (ул. Гагарина), что позволило убрать транзитный транспорт из центра. Значительным преобразованиям подверглась застройка бывшей торговой площади, на месте исторических построены многоэтажные административные и общественные здания.

До настоящего времени в центральной части Корелич сохранилась исторически сложившаяся планировка. Улицы 8 Марта (бывшая Виленская) – Советская (бывшая Почтовая) – Гастелло сохранили направление старой дороги из Новогрудка на Мир и Несвиж, которая известна с XVI века. К концу XVIII – середине XIX века сформировались направления улиц 17 Сентября, Парковая, 1 Мая (бывшая Мостовая), Заречная, Белуша, Артюха, Октябрьская, Негневичская и др. К концу XIX – нач. XX века сложились направления улиц Поплавской, Фоменко, Железняковича, пер. Советский, Октябрьский и др. Часть улиц получили продолжение.

В районе ул. Советской, 17 Сентября и Парковой расположена площадь 17 Сентября (бывшая торговая площадь), рядом находится Петропавловская церковь. Западнее площади на ул. Фоменко построен костел Матери Божией, на ул. Гастелло сохранилось здание школы и гмины (ул. Гастелло, 4, 6). В центральной части поселка сохранились примеры исторической застройки конца XIX – начала XX века и деревянной усадебной застройки первой пол. XX века, которая расположена преимущественно в районе ул. Советской, 17 Сентября, 8 Марта, Парковой, Фоменко. Рядовая застройка формирует и дополняет исторический облик поселка. На территории бывшей усадьбы помимо здания бровара сохранился кирпичный амбар. В районе ул. 8 Марта рядом с воинским кладбищем расположен мемориальный комплекс. В районе ул. Октябрьской находится татарское кладбище.

Таким образом, в Кореличах наибольший интерес представляет планировочная структура центральной части, сложившаяся на протяжении истории (территория, ограниченная улицами 8 Марта, Фоменко, Парковой, Царюка, 1 Мая, Набережной, Советской), сохранившаяся историческая застройка и природный ландшафт по берегам р. Рута.

В соответствии с действующим законодательством в городах и населенных пунктах, имеющих историко-культурные ценности, необходимо устанавливать для них зоны охраны и определять режимы содержания и использования этих зон. По г.п. Кореличи утвержден проект зон охраны материальной недвижимой историко-культурных ценности «Воинское кладбище» по ул. 8 Марта в г.п. Кореличи Кореличского района Гродненской области (постановление Министерства культуры РБ от 18.09.2019 № 52). В проекте зон охраны установлены границы охранной зоны и зоны охраны ландшафта, которые нанесены на чертеж опорного историко-архитектурного плана и учтены при разработке генерального плана.

Для других историко-культурных ценностей на стадии генерального плана зоны охраны не проектируются (в связи с мелким масштабом), а только резервируются территории, которые будут учитываться и могут уточняться на последующих этапах детального проектирования.

В настоящем проекте зарезервированы территории, необходимые для охраны историко-культурной ценности «Здание бывшего бровара» по ул. Фоменко, 5б. В том числе:

- территория вокруг историко-культурной ценности, резервируемая под охранную зону;
- территория, резервируемая под зону охраны ландшафта.

На последующих этапах проектирования необходимо установить границы зон охраны историко-культурной ценности. На зарезервированных территориях охраны необходимо придерживаться следующих рекомендаций по режиму их содержания и использования:

- охрана и реставрация историко-культурной ценности на основании научно-проектной документации, разработанной в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь;
- запрещение нового капитального строительства в непосредственной близости от историко-культурной ценности, наносящего физический и эстетический ущерб городской исторической среде;
- соблюдение мер по охране археологических объектов при проведении земляных работ;
- сохранение элементов исторического ландшафта.

Дополнительно для территории, которая имеет градостроительную ценность как историческая часть г.п. Кореличи (район, ограниченный улицами 8 Марта, Фоменко, Парковой, Царюка, 1 Мая, Набережной, Советской), необходимо придерживаться следующих рекомендаций:

- сохранение исторической планировочной структуры;
- сохранение элементов исторического ландшафта;
- сохранение архитектурного облика исторической застройки, имеющей историко-архитектурную и художественную ценность, а также рядовой застройки конца XIX - первой пол. XX века, что предусматривает сохранение и ремонт фасадов зданий с восстановлением их первоначального облика, в том числе сохранение декоративных элементов и исторической традиционной отделки фасадов, замену оконных и дверных заполнений с учетом первоначального (исторического) вида, использование традиционных кровельных материалов;
- реконструкция существующей застройки и новое строительство вдоль исторических улиц не выше одного этажа с мансардой, двух этажей;
- соблюдение мер по охране археологических объектов при проведении земляных работ в центральной части поселка;
- использование исторического характера благоустройства (элементы мощения, озеленение, малые архитектурные формы и др.);
- устройство (при необходимости) со стороны улиц прозрачных ограждений участков и территорий высотой не более 1,2 м;
- замена современных названий улиц на исторические названия.

4.3. Развитие системы озелененных территорий, спорт, туризм

Благоустроенные озелененные территории представлены четырьмя скверами и пляжем: сквер у Дома культуры по ул.Гагарина, сквер по ул.Парковой, мемориальный сквер по ул.8 Марта, сквер Я.Чечота, пляж у пруда Юбилейный. Площадь существующих благоустроенных озелененных территорий общего пользования составляет 5,67 га.

В соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности», а также согласно рекомендациям «Правила проведения озеленения населенных пунктов» для обеспечения потребности населения г.п.Кореличи площадь озелененных территорий общего пользования на конец 2 этапа должна составлять не менее 6,5 га (норматив – не менее 10 м²/чел., как для поселка городского типа с проектной численностью 6 520 чел.). Уровень существующей обеспеченности населения составляет 9,4 м.кв/чел.

Генеральным планом предусмотрено создание благоустроенных озелененных территорий общего пользования площадью около 58,3 га (обеспеченность 62,6 м²/чел.), что соответствует требованиям действующих нормативно-правовых актов в области озеленения.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах проекта составит около 194,3 га, в том числе общего пользования – 58,3 га (таблица 4.3.1). Площадь озелененных территорий общего пользования сформирована с учетом потребности жителей г.п. Кореличи.

Таблица 4.3.1 Состав озелененных территорий г.п.Кореличи

Озелененные территории	2035 г., га
общего пользования	58,3
специального назначения	9,0*
ограниченного пользования	104,1
улиц и дорог	22,9
Всего	194,3

*площадь озелененных территорий специального назначения принята с учетом процента озелененности функциональной зоны в 80% в целях достижения норматива озелененности застроенной части населенного пункта

В соответствии со степенью рекреационной нагрузки в границах генерального плана были выделены следующие озелененные территории общего пользования:

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

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

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

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций. В проекте генерального плана озелененные территории специального назначения представлены:

- Л-1 – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, минимальных расстояний от мест погребения;
- Л-3 – прочие озелененные территории.

В категорию прочих озелененных территорий специального назначения отнесены непригодные для освоения труднодоступные участки озелененных территорий вдоль поймы р.Рута, озелененные участки с крутым рельефом, изрытые участки.

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

В целях достижения норматива озелененности застроенной части населенного пункта не менее 40%, процент озелененности ландшафтной функциональной зоны специального назначения должен составлять не менее 80%.

При уменьшении СЗЗ, возможно изменение функционального назначения территорий на озелененные общего пользования. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для рекреационных функциональных зон.

В соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» (таблица Б.4) уровень озелененности в пределах застроенных территорий поселений должен быть не менее 40%.

Уровень озелененности отдельных функциональных зон принят в соответствии с требованиями действующих технических нормативно-правовых актов и приведен в таблице 4.3.2.

Таблица 4.3.2 Уровень озелененности функциональных зон, формирующих озелененные территории ограниченного пользования, улиц и дорог

Функциональное назначение территории	Уровень озелененности, не менее, %*	Минимальная площадь озелененных территорий (II этап), га
жилая многоквартирная	25	8,8
жилая усадебная	40	74,9
производственно-коммунальная (включая территории инженерных сооружений и коммуникаций)	15	9,7
общественные зоны, многофункциональные центры и объекты*	35,4**	10,7
улиц и дорог	24,6	22,9
Всего		127,0

*уровень озеленения устанавливается в зависимости от функционального назначения территории общественного объекта в соответствии с ЭкоНиП

**в проекте использовано средневзвешенное процентное значение с учетом % озеленения для различных общественных зон и объектов (от 25% до 60%)

Озелененность застроенной части в границах генерального плана к концу второго этапа составит 40,1% (без учета земель сельскохозяйственного назначения, прочих территорий и водных объектов).

С учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 104,1 га.

В систему озелененных территорий входят насаждения улиц и дорог, выполняющие эстетическую, архитектурно-декоративную, шумозащитную, пылезащитную, санитарно-гигиеническую функции. Создание насаждений данной категории также способствует выносу загрязненного воздуха с жилых территорий позволяет снизить уровни загрязнения атмосферного воздуха от мобильных источников на прилегающие территории. Общая площадь насаждений улиц и дорог к расчетному сроку указана в таблице 4.3.2.

Генеральным планом предусматривается проведение основных мероприятий в области развития озелененных территорий городского поселка:

- формирование благоустроенных озелененных территорий общего пользования в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 10 м² озелененных территорий на человека;

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

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

- поддержание благоустройства существующих озелененных территорий общего пользования;

- создание зоны отдыха у пруда на пересечении ул. Фоменко и ул. 8 Марта; обеспечить инженерное обустройство и расчистку существующего пруда, предусмотреть устройство видовой площадки, разместить беседки, места отдыха и навесы от дождя на 1 этапе; в качестве озеленения рекомендуется использовать породы устойчивые к высокому уровню грунтовых (белая, шаровидная, плакучая, серебристая ивы);

- обеспечить благоустройство и инженерное обустройство пляжной зоны у пруда Юбилейного в соответствии с требованиями действующих норм и правил на 1 этапе;

- создание зоны отдыха у пруда Юбилейного; обеспечить инженерное обустройство и расчистку существующего пруда, осуществить повышение эстетических качеств существующих насаждений, создать новые; предусмотреть создание в ее пределах мест отдыха и навесов от дождя на 1 и 2 этапах;

- создание и проведение благоустройства соответствующего уровня сквера по ул.Фоменко, сквера на пересечении ул.Гагарина и ул.Артюха, сквера на пересечении ул.Гагарина и ул.Железняковича, сквера по ул.Гагарина, сквера у часовни на пересечении ул.Гагарина и ул.Гастелло, сквера по ул.Гастелло на 1 этапе;

- создание и проведение благоустройства соответствующего уровня скверов на пересечении ул.Звездная и ул.Подлесная, на пересечении ул.Подлесная и пер.Октябрьский на 2 этапе;

- предусмотреть ландшафтную рекультивацию территории для проектируемого природного парка на пересечении ул.Красноармейской и переулка Октябрьского, осуществить противоэрозионные посадки;

- расширение территории мемориального сквера по ул.8 марта; благоустройство территории, повышение эстетических качеств существующих насаждений, создание новых на 2 этапе;

- создание и проведение благоустройства соответствующего уровня природных парков на втором этапе реализации проекта; предусмотреть прокладку велосипедной и лыжероллерной трасс на всем протяжении природного парка по ул.Проектируемой №6, парка по ул.Гагарина вдоль р.Рута у проектируемой новой жилой застройки;

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

По состоянию на 01.01.2022 спортивные сооружения общего пользования в г.п. Кореличи представлены сосредоточены на базе ГУ «Кореличского районного ФСК» и представлены спортивным ядром по ул.Парковая,4 площадью 2,6 га. В составе спортивного ядра имеется: легкоатлетическое ядро с беговой дорожкой длиной 400 метров, сектора для прыжков в длину, высоту и толкания ядра, футбольное поле, гандбольная площадка с синтетическим покрытием и ограждением (800 м.кв), освещённая хоккейная коробка размером (1250 м.кв), баскетбольная площадка (364 м.кв.), площадка для игры в городки, гимнастический городок и полоса препятствий, дом-раздевалка с трибунами на 540 посадочных мест.

На стадионе «Юность» работает пункт проката спортивного инвентаря и оборудования. Напрокат предоставляются лыжи, роликовые коньки, палатки, спальные мешки, мячи. Стадион находится в неудовлетворительном состоянии и требует капитального ремонта.

Физкультурно-спортивные объекты ограниченного пользования представлены сосредоточены на базе ГУО «СШ №1», «СШ №2», УО «Кореличский государственный профессиональный строительный лицей».

Для развития комплекса физкультурно-оздоровительных объектов и сооружений настоящим генеральным планом предусматривается:

- капитальный ремонт спортивного ядра стадиона «Юность»;
- модернизация существующей материально-технической базы спортивно-оздоровительной инфраструктуры ограниченного пользования;
- предусмотреть размещение различных крытых и открытых спортивных сооружений в составе кварталов новой жилой застройки;
- оборудование в пределах жилых территорий комплексных спортивных площадок с радиусом доступности от 500 до 800 м;
- размещение и оборудование новой спортивной площадки у стадиона «Юность» по ул. Парковой на 1 этапе;
- оборудование троп здоровья, лыжероллерных трасс и велодорожек в проектируемых природных парках (по ул. Проектируемой №6, парка по ул. Гагарина вдоль р. Рута у проектируемой новой жилой застройки).

Организация зон смешанного, кратковременного и длительного отдыха, предусматривается на территории садоводческих и дачных кооперативов, а также в зоне рекреации у воды у пруда Юбилейного, расположенного у северо-западной окраины городского поселка. На территории Кореличского района организованных туристско-рекреационных территорий нет.

Объектами, представляющими туристический интерес, являются Свято-Петропавловская церковь, костел Богоматери, древнее татарское кладбище, памятник Яну Чечоту.

Таким образом, городской поселок не обладает высоким туристическим потенциалом, однако является транзитной точкой на наиболее популярных туристических маршрутах «Несвиж – Мир – Новогрудок».

4.4. Изменение в землепользовании

Г.п. Кореличи получит развитие как за счёт имеющихся внутренних резервов, так и за счет включаемых в состав границ населенного пункта новых земель.

Всего с учётом существующих и новых земель сельскохозяйственного назначения для обустройства новой инфраструктуры потребуется около 32 га (таблица 4.4.1).

Таблица 4.4.1 Земли сельскохозяйственного назначения, необходимые для строительства новой инфраструктуры в г.п.Кореличи

Наименование хозяйства	Площадь участков, включаемых в поселковую черту, га	Площадь участков, у которых изменяется функциональное назначение, га	Функциональное назначение	Балл сельхоз-земель
КСУП «Племзавод Кореличи»	31,8	9,7	жилая многоквартирная застройка	17, 41, 42, 45
		8,4	жилая усадебная застройка	38, 39
		6,1	резервные территории	40, 42
		3,7	промышленная зона	43
		2,0	торгово-бытовая зона	37, 45
		1,8	коммунально-складская зона	43
		0,1	насаждения санитарно-защитных зон	33
		0,02	кладбище	32, 33
СПК «Маяк-Заполье»	0,3	0,3	зона транспортных коммуникаций	34
Всего	32,1			

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

В связи с градостроительным освоением сельскохозяйственных земель возможны потери сельскохозяйственного производства и убытки землепользователей, часть земель которых планируют изъять для различных функций. Убытки и потери сельскохозяйственного производства, вызываемые изъятиями сельскохозяйственных земель, возмещаются в соответствии с законодательством при отводе каждого изымаемого участка.

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

4.5. Развитие транспортной инфраструктуры

Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

Внешний транспорт

реконструкция участка автомобильной дороги (продолжение ул. Проектируемая №1) и перевод ее в автомобильную дорогу общего пользования;

резервирование территории для формирования юго-западного обхода городского поселка Кореличи, позволяющего исключить нагрузку от транзитного транспорта на городской поселок.

Магистрально-уличная сеть

Стратегия развития магистрально-уличной сети городского поселка направлена на совершенствование и дальнейшее развитие сложившейся радиальной планировочной структуры, что потребует решение следующих задач:

обеспечить сохранение сети главных улиц протяженностью 10,5 км, плотностью – 1,92 км/кв.км;

обеспечить формирование новых основных жилых улиц в развитие территорий городского поселка;

предусмотреть реконструкцию пер. Октябрьского для обеспечения подъезда общественным пассажирским транспортом к кладбищу.

Велосипедная инфраструктура

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

создать систему велодорожек на маршрутах в направлении основных транспортных выходов из городского поселка для организации велосипедного движения в деловых, оздоровительных и культурно-бытовых целях;

создать систему велодорожек и объектов сопутствующего обслуживания на маршрутах, проходящих по территориям всех ландшафтно-рекреационных зон городского поселка и их продолжению на прилегающих территориях;

обеспечить строительство сети велодвижения в районах массового жилищного строительства, а также в сложившихся районах городского поселка при реконструкции магистрально-уличной сети.

Общественный пассажирский транспорт

обеспечить развитие линий движения пригородного общественного пассажирского транспорта на расчетный срок до 14,9 км.

Транспортно-обслуживающие устройства

увеличить количество мест на автостоянках и парковках для легковых автомобилей до 2,220 машино-мест (для проживающих в многоэтажной застройке);

обеспечить размещение станций технического обслуживания для легковых автомобилей.

4.6. Развитие инженерной инфраструктуры

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

Электроснабжение

Сохранение и развитие действующей системы электроснабжения городского поселка в составе Гродненской энергосистемы через подстанцию (далее – ПС) 110/35/10 кВ «Кореличи».

Реконструкция городской ПС с увеличением трансформаторной мощности. Как вариант, резервирование площадки для строительства новой ПС.

Строительство высоковольтных воздушных линий.

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

Газоснабжение

Сохранение действующей схемы подачи природного газа в городской поселок от газораспределительной станции ГРС «Кореличи».

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

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

Теплоснабжение

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

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

Рациональное использование децентрализованного теплоснабжения (локальные котельные, поквартирное отопление) новой многоквартирной застройки с использованием электрической энергии, природного газа.

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

Связь

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

Водоснабжение

Реконструкция и развитие действующей централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения низкого давления на базе подземного водозабора «Полужье». Развитие ведомственных систем водоснабжения предприятий по собственным программам.

Реконструкция (перекладка) сетей водоснабжения при необходимости и строительство новых, обеспечивающих гарантированную подачу воды потребителям.

Канализация

Реконструкция и развитие централизованной системы канализации городского поселка с очисткой хозяйственно-бытовых и производственных сточных вод на действующих очистных сооружениях (далее – ОС), подлежащих реконструкции. Развитие ведомственных систем канализации предприятий по собственным программам.

Строительство сливной станции на территории поселковых ОС.

Реконструкция главной и строительство новых канализационных насосных станций.

Реконструкция (перекладка) сетей канализации при необходимости и строительство новых.

Санитарная очистка территории

Развитие действующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории городского поселка с сохранением существующей схемы захоронения коммунальных отходов (далее – КО), не подлежащих вторичному использованию, на действующем полигоне КО до момента строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению с КО.

Ликвидация существующего полигона КО с рекультивацией и благоустройством территории после ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению с КО.

Совершенствование раздельного сбора КО с отгрузкой вторсырья на переработку.

Дождевая канализация

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

Строительство закрытого дренажа.

Водное благоустройство

Реконструкция водотоков, используемых для отведения очищенных поверхностных сточных и дренажных вод.

Строительство дренажа для регулирования уровня грунтовых вод.

Обеспечение проточности водоёмов.

Проведение противоэрозионных мероприятий по консервации роста оврагов.

4.7. Охрана окружающей среды

В основу предложений по охране окружающей среды при разработке генерального плана г.п. Кореличи положена необходимость формирования благоприятной для населения среды проживания с одновременным сокращением уровня негативного экологического воздействия источников загрязнения и поддержанием существующих природных комплексов.

Природоохранные мероприятия.

Формирование природного каркаса и охрана растительности.

С целью обеспечения комфортности жилой среды и улучшения экологических условий проживания проектом предусматривается:

- Проведение природоохранной деятельности на территории городского поселка и прилегающих землях, основой которой станет создание новых озелененных благоустроенных объектов, сохранение природных экосистем и их планировочное преобразование, обеспечивающее для жителей экологическую saniрующую функцию в сочетании с рекреационной.
- Увеличение площади зеленых насаждений общего пользования, благоустройство озелененных территорий с учетом существующих насаждений и новых посадок (вокруг озера Юбилейное, прудов по ул. Гагарина и Фоменко, в пойме р. Рута на территории городского поселка, скверов в жилых районах), с включением ландшафтно-декоративных и водных систем, учитывая специфику рельефа и наличие малых водоемов.
- Обеспечение уровня озелененности городского поселка в соответствии с требованиями ЭкоНиП 17.06.06-001-2020 (не менее 40% в пределах застроенных территорий и не менее 25% в границах жилой застройки), что будет способствовать формированию озелененных ландшафтов и поддержанию баланса между антропогенно-преобразованными и озелененными территориями.
- Формирование насаждений специального назначения и благоустройство санитарно-защитных зон и санитарных разрывов коммунальных, транспортных и производственных объектов города, сельскохозяйственных предприятий с выполнением природоохранных мероприятий и максимальным сохранением существующей растительности.
- Специальные шумозащитные посадки вдоль автомагистрали Р-11 Поречаны-Новогрудок-Несвиж (ул. Гагарина, 8 Марта), и в местах хранения автотранспорта.
- Приведение озеленения существующих парков, скверов и улиц в состояние, отвечающее нормативным требованиям по уровню их благоустройства. Повышение качества озеленения и благоустройства общественного центра городского поселка, застройки общественных и рекреационных объектов.

- Максимальное использование ландшафтных особенностей местности, существующей растительности, водоемов, рельефа при формировании и благоустройстве жилых и ландшафтно-рекреационных территорий, что придаст индивидуальный облик застройке и озелененным пространствам и обеспечит высокое эстетическое и санитарно-гигиеническое качество среды проживания людей.

Защита поверхностных и подземных вод от загрязнения.

Проектом предлагается осуществление комплекса планировочных и инженерных мероприятий, направленных на предотвращение загрязнения поверхностных и подземных вод:

- Благоустройство и инженерное обустройство территории в границах водоохранных зон и прибрежных полос реки Рута, озера Юбилейное и пруда по ул. 8 Марта, включающее в себя формирование озелененных территорий общего пользования.

- Обеспечение очистки поверхностного стока путем строительства очистных сооружений дождевого стока закрытого типа, в увязке с этапами освоения территории. Предварительная очистка поверхностного стока производственных объектов на внутриплощадочных сооружениях перед сбросом в сеть городской дождевой канализации.

- Обеспечение локальной очистки сточных вод от производственных объектов, отводимых в централизованные системы канализации.

- Реконструкция существующих очистных сооружений биологической очистки, строительство сливной станции на территории очистных сооружений.

- Обеспечение населения чистой питьевой водой путем сохранения, поэтапного развития и реконструкции системы централизованного хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения города.

- Соблюдение режимов охраны и использования зон санитарной охраны ведомственных водозаборов и локальных артезианских скважин.

- Использование очищенных дождевых и талых вод для производственных нужд, экономное водопользование на основе повсеместного внедрения инструментальных приборов учета расходования воды (забор, использование, сброс стоков), а также внедрения прогрессивных ресурсосберегающих технологий.

Почвозащитные мероприятия.

Проектом предусматриваются почвозащитные мероприятия, предотвращающие загрязнение почвенного слоя, подтопление, заболачивание, эрозионные процессы:

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

- Проведение обследования почв в границах городского поселка и за его пределами, вдоль основных автодорог и улиц с целью мониторинга и предотвращения загрязнения почв.

- Проведение обследования почв в зонах повышенного риска (на территориях детских и образовательных учреждений, спортивных площадок, жилой застройки, зон рекреации, ЗСО водозаборов, прибрежных зон, СЗЗ).

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

- Размещение производственных, транспортных и коммунальных объектов в пределах производственных и коммунально-складских зон, с созданием насаждений специального назначения.

- Срезка почвенного растительного слоя перед началом планировочных работ с последующим его использованием для озеленения районов нового строительства. Рекультивация отвалов грунта из-под фундаментов домов с обеспечением мест их складирования с последующим удалением.

- Развитие в городе действующей планово-регулярной системы санитарной очистки территории с захоронением твердых коммунальных отходов, не подлежащих дальнейшему использованию, на действующем полигоне КО до момента строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта для захоронения КО, после ввода в эксплуатацию которого ликвидация действующего полигона КО с рекультивацией и благоустройством территории.

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

- На время нового строительства установка большегрузных емкостей (контейнеры, прицепы) для временного хранения строительных отходов, которые до завершения строительства подлежат вывозу строительными организациями на специально выделенные участки. По завершению строительных работ требуется проведение санитарной очистки, благоустройство и озеленение нарушенных территорий.

- Организация стационарной площадки для складирования снега, убираемого зимой с дорожно-уличной сети городского поселка, и сооружений для хранения противогололёдных материалов, оборудованной системой очистки талых вод от загрязнений.

Мероприятия по оптимизации санитарно-гигиенических условий.

С целью улучшения экологической обстановки в городе и соблюдения регламентов использования территории в процессе реализации предложений генерального плана на участках существующего и нового жилищно-гражданского строительства, транспортного и ландшафтно-рекреационного освоения предлагаются следующие мероприятия по промышленным, коммунально-складским, транспортным и прочим объектам:

- Изменение (уменьшение) размера базовой СЗЗ объектов за счет технологической реконструкции, модернизации, внедрения эффективных очистных систем и разработка для этих объектов проектов СЗЗ с определением границ расчетной СЗЗ и согласованием в установленном порядке.

- Соблюдение нормативных требований режима СЗЗ, уровня благоустройства и озеленения территории санитарно-защитных зон предприятий и других объектов, которые сохраняются на проектируемой территории.

Реализация проектных архитектурно-планировочных решений генерального плана возможна только после осуществления этих мероприятий.

Соблюдение санитарно-гигиенических требований.

Основными предпосылками формирования благоприятных санитарно-гигиенических условий на территории проектируемого района является:

- Реализация выполненного на основе анализа состояния окружающей среды и планировочных ограничений экологически обоснованного функционального зонирования территории города, установленных регламентов градостроительного использования территории отдельных функциональных зон.

- Сокращение по расчету размера базовых СЗЗ с проведением технологической модернизации, реконструкции объектов и разработка проекта СЗЗ, в соответствии с требованиями ССЭТ (от 11.12.2019 №847). Согласование расчетной СЗЗ в установленном порядке и учет расчетной границы СЗЗ при реализации проектных решений:

производственная база ИП Дорош,
производственная база Кореличского У КП БОН,
Кореличский сырцех филиала «Новогрудские Дары»,
ДРСУ № 158 ОУП «Гродноблдорстрой»,
оптовая база Гродненского облпотребсоюза,
Кореличское РУП ЖКХ,
КУП «Гродноблтопливо»,
автобаза Гродненского облпотребсоюза,
ОАО «Кореличская сельхозтехника»,
Производственная база ООО «ВИВАКО ТЕХНО»,
баня,
рынок,

автовокзал,
СТО (2 пер. Чапаева),

- В случае использования производственной площадки ликвидированного предприятия ООО «Октава» следует размещать производство с СЗЗ не более 50 м.

- В случае использования площадок ликвидированных производственных баз между улицами Гагарина и Гастелло следует размещать производства с СЗЗ не более 100 м.

- В случае использования территории нефункционирующего подсобного цеха КСУП «Луки-Агро», а также ликвидируемого дочернего строительного УП «Кореличская МПМК-152», необходима разработка проекта СЗЗ с установлением СЗЗ по границе предприятия.

- Разработка проектов СЗЗ для котельных Кореличского РУП ЖКХ, согласование расчетной СЗЗ в установленном порядке и учет расчетной границы СЗЗ при реализации проектных решений.

- Уточнение по расчету санитарного разрыва от автостоянок, СТО, АЗС в зависимости от вместимости (машино-мест), количества постов и заправок в сутки.

- Проведение упорядочения территории сохраняемых производственных площадок и объектов (ограничение территориального развития, сокращение размера площадок, перепрофилирование, уплотнение застройки, реконструкция зданий и т.д.).

- Ограничение размещения на территории города новых производственных объектов с санитарно-защитными зонами более 100 м.

- Внедрение экологических систем децентрализованного теплоснабжения и горячего водоснабжения усадебной застройки, общественных объектов от индивидуальных теплогенераторов с преимущественным использованием электроэнергии, с учетом санитарно-гигиенических и противопожарных требований.

- Экологически целесообразное использование нетрадиционных и возобновляемых видов энергии в системах энергоснабжения отдельных производственных, коммунальных и общественных объектов, а также индивидуальных источников тепла в жилой застройке, что приведет к экономии невозобновляемых природных ресурсов при повышении комфорта проживания людей.

Шумозащитные мероприятия.

Проектом предлагается:

- Снижение воздействия автомобильного транспорта на акустическое и химическое загрязнение прилегающих территорий, учитывая размещение города и отдельных жилых зон вдоль автомобильной магистрали Р-11 Поречаны-Новогрудок-Несвиж (ул. Гагарина, 8 Марта), по которой осуществляется транзитное движение.

- Проведение акустических расчетов по определению зон шумового воздействия автомобильной магистрали автомобильной магистрали Р-11 Поречаны-Новогрудок-Несвиж на территорию городского поселка с конкретизацией комплекса шумозащитных мероприятий, обоснованных расчетами в нормируемой застройке, попадающей в зоны акустического дискомфорта.

- Размещение новой жилой застройки вдоль автомагистрали Р-11 Поречаны-Новогрудок-Несвиж (ул. Гагарина, 8 Марта), с обеспечением нормативных значений уровней шума на жилых территориях с учетом проведения шумозащитных мероприятий (озелененные полосы, экраны, шумозащищенные жилые здания, повышенная звукоизоляция окон и т.д.) на основе соответствующих расчетов.

- Формирование системы шумозащитного озеленения, проведение шумозащиты уличных фасадов существующих жилых зданий вдоль общегородских магистральных улиц (ул. Гастелло, Советская, Артюха).

- Реализация мероприятий по строительству новых и реконструкции существующих участков улиц с применением мероприятий по защите прилегающих к ним территорий жилой застройки и мест отдыха от выбросов автотранспорта и снижению уровня шума.

- Соблюдение разрывов от улиц при размещении новой жилой застройки с учетом шумозащитных мероприятий.

- Проведение ремонта и модернизации улиц и дорог с улучшением качества дорожного полотна. При прокладке новых улиц применение дорожных покрытий, обеспечивающих наименьший уровень шума и запыленности. Выбор материалов для дорожных покрытий должен выполняться с учетом влияния на окружающую среду.

Реализация разработанных генеральным планом природоохранных и санитарно-гигиенических планировочных ограничений, и градостроительных мероприятий позволит сформировать благоприятные экологические условия на проектируемых территориях города и снизить техногенные нагрузки на природные среды.

4.8. Основные положения мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны

На территории городского посёлка прогнозируется чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера (далее – ЧС) в результате возникновения:

- опасных метеорологических явлений;
- пожаров (взрывов) в зданиях, на коммуникациях и технологическом оборудовании промышленных объектов;
- пожаров (взрывов) в зданиях и сооружениях общественного назначения;
- аварий (прекращение функционирования) систем и объектов

жизнеобеспечения;

- транспортных аварий и катастроф;
- разрушения зданий и сооружений.

При возникновении военных конфликтов предполагается образование зон различных степеней разрушений зданий, сооружений, инженерных коммуникаций, пожаров.

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

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

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

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

- ограничить строительства в зонах повышенной опасности промышленных объектов, объектов с массовым пребыванием людей;

- предусматривать приоритетное групповое размещение промышленных объектов с формированием промышленных узлов;

- осуществлять строительство зданий с учетом дислокации аварийно-спасательных подразделений и их оснащением специальной пожарной аварийно-спасательной техникой;

- осуществлять кольцевание линейных сооружений объектов инженерной инфраструктуры (транспортные магистрали, магистральные сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и т. д.);

- производить резервирование объектов и элементов систем жизнеобеспечения;

- разработать мероприятия по снижению воздействия поражающих факторов возможных ЧС на население и прилегающую территорию для потенциально опасных объектов (зона возможной ЧС на которых выходит за пределы территории объекта) или вынести их за черту проектной застройки;

- осуществлять строительство зданий, сооружений инженерных коммуникаций с учетом соблюдения требований по обеспечению их механической прочности и устойчивости при воздействии на них чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Для защиты населения и территории города от ЧС предлагается мероприятия.

По развитию и модернизации системы оповещения

Для оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС произвести: установку электросирен или (и) комплекса речевого оповещения на зданиях: цеха газового хозяйства Кореличского ПУ Лидамежрайгаз ПРУП Гроднооблгаз (ул. Красноармейская, 1а.), УЗ «Кореличская центральная районная больница» (ул. 8 марта, 62);

установку на объектах с массовым пребыванием людей (торговые и развлекательные центры, площади, парки, вокзалы и др.) специальной аппаратуры для передачи сигналов оповещения и речевой информации;

возможность задействования для информирования населения об угрозе и возникновении ЧС электронных информационных экранов;

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

возможность централизованного запуска существующих электросирен и проектируемых средств оповещения.

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

С целью развития системы оповещения предлагается разработать специальный проект по развитию и модернизации системы оповещения города.

Мероприятия по противопожарной защите территории.

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов городского посёлка:

учитывать требования по нормированию расстояний:

от границ населённого пункта, до границ:

участков разработки или открытого залегания торфа не менее 100 м;

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 50 м;

лесного массива лиственных пород не менее 20 м.

от границ усадебной жилой застройки городского посёлка до границ:

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;

лесного массива лиственных пород не менее 15 м;

учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями;

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

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

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;

исключить прокладку инженерных и технологических сетей предназначенных для снабжения предприятий по селитебной территории города;

обеспечить соблюдение нормированных расстояний от наземных трубопроводов с горючими газами до стен сооружений, автодорог и пешеходных дорожек, контактной сети электротранспорта с учетом.

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

мероприятия по устойчивому функционированию системы оповещения города;

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

мероприятия по временному отселению населения из зон ведения военных действий и его жизнеобеспечению;

укрытие населения в приспособляемых инженерных сооружениях под сооружения двойного назначения и защитные укрытия;

места размещения быстровозводимых укрытий на стадиях разработки детального планирования и проектно-сметной строительной документации.

ЧАСТЬ 2. ПЕРВООЧЕРЕДНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

5. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

5.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания

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

увеличение объема жилищного фонда городского поселка на 34,12 тысяч квадратных метров / 0,4 тысяч квартир (домов), в том числе: многоквартирного – на 22,04 тысяч квадратных метров / 0,32 тысяч квартир; усадебного – на 12,08 тысячи квадратных метров / 0,08 тысячи домов;

структура новой застройки: многоквартирная – 64,6 процента, усадебная – 35,4 процентов.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства составляет – 23,7 гектаров, в том числе под многоквартирное строительство – 7,6 гектаров, под усадебное строительство – 16,1 гектаров.

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

обеспечение жителей существующих районов и районов-новостроек города всеми видами общественного повседневного и периодического обслуживания на уровне установленных государственных социальных стандартов и нормативов;

обеспечение одновременного строительства жилья и объектов социальной инфраструктуры с возможным их размещением во встроенных помещениях первых этажей зданий в районах нового строительства жилья.

В системе дошкольного и общего среднего образования выполнение государственных стандартов обеспеченности учреждениями дошкольного и общего среднего образования должно осуществляться с учетом наполняемости классов и групп, предусмотренных санитарными нормами и правилами. При превышении радиуса нормативной доступности от учреждений образования необходимо организовать подвоз детей специальным транспортом, в том числе и из сельских населенных пунктов ближайшего окружения.

При строительстве новых объектов или перепрофилировании помещений в существующих зданиях обеспечить создание безбарьерной среды для удобства пользования ими населением всех категорий, в том числе пожилыми гражданами, людьми с инвалидностью, с детскими колясками.

5.2. Охрана и использование историко-культурного наследия

В качестве первоочередных мероприятий необходимо:

разработать и утвердить проект зон охраны историко-культурной ценности «Здание бывшего бровара» по ул. Фоменко, 5б;

выработать мероприятия и провести работы по консервации здания бывшего бровара с возможностью его последующей реставрации и приспособления.

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

5.3. Развитие системы озелененных территорий

Для развития озелененных территорий предусматривается:

– формирование благоустроенных озелененных территорий общего пользования в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 10 м² озелененных территорий на человека;

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

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

– поддержание благоустройства существующих озелененных территорий общего пользования;

– создание зоны отдыха у пруда на пересечении ул. Фоменко и ул. 8 Марта; обеспечить инженерное обустройство и расчистку существующего пруда, предусмотреть устройство видовой площадки, разместить беседки, места отдыха и навесы от дождя на 1 этапе; в качестве озеленения рекомендуется использовать породы устойчивые к высокому уровню грунтовых (белая, шаровидная, плакучая, серебристая ивы);

– обеспечить благоустройство и инженерное обустройство пляжной зоны у пруда Юбилейного в соответствии с требованиями действующих норм и правил на 1 этапе;

– создание зоны отдыха у пруда Юбилейного; обеспечить инженерное обустройство и расчистку существующего пруда, осуществить повышение эстетических качеств существующих насаждений, создать новые; предусмотреть создание в ее пределах мест отдыха и навесов от дождя на 1 и 2 этапах;

– создание и проведение благоустройства соответствующего уровня сквера по ул.Фоменко, сквера на пересечении ул.Гагарина и ул.Артюха, сквера на пересечении ул.Гагарина и ул.Железняковича, сквера по ул.Гагарина, сквера у часовни на пересечении ул.Гагарина и ул.Гастелло, сквера по ул.Гастелло на 1 этапе;

Первоочередные мероприятия в области развития системы физкультурно-спортивных сооружений предусматривают:

- капитальный ремонт спортивного ядра стадиона «Юность»;
- модернизация существующей материально-технической базы спортивно-оздоровительной инфраструктуры ограниченного пользования;
- предусмотреть размещение различных крытых и открытых спортивных сооружений в составе кварталов новой жилой застройки;
- оборудование в пределах жилых территорий комплексных спортивных площадок с радиусом доступности от 500 до 800 м;
- размещение и оборудование новой спортивной площадки у стадиона «Юность» по ул.Парковой на 1 этапе.

5.4. Развитие транспортной инфраструктуры

Уличная сеть

Строительство:

ул. Франциска Скорины (Ж) – 0,3 км;

ул. Школьная (Ж) – 0,4 км;

ул. Проектируемая №1 (Ж) – 0,3 км;

ул. Кузьмицкого (Ж) – 0,3 км;

ул. Белуша (Ж) – 0,05 км;

ул. Домейко (Ж) – 0,05 км.

Реконструкция:

пер. Октябрьский (Ж) – 0,5 км.

Общественный пассажирский транспорт

организация автобусных линий дополнительно к существующим протяженностью 6,8 км в районах существующей усадебной застройки и нового жилищного строительства.

Объекты транспортного обслуживания

строительство мест на автопарковках и автостоянках для легковых автомобилей, дополнительно к существующим, на 0,422 тыс. машино-мест;

организация станций технического обслуживания для обслуживания автотранспорта, принадлежащего населению города.

5.5. Развитие инженерной инфраструктуры

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

Электроснабжение

Реконструкция городской подстанции (далее – ПС) 110/35/10 кВ «Кореличи» с увеличением трансформаторной мощности. Как вариант, резервирование площадки для строительства новой ПС.

Строительство высоковольтных воздушных линий.

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

Газоснабжение

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

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

Теплоснабжение

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

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

Рациональное использование децентрализованного теплоснабжения (локальные котельные, квартирное отопление) новой многоквартирной застройки с использованием электрической энергии, природного газа.

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

Связь

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

Водоснабжение

Ликвидация недействующих сооружений.

Реконструкция (перекладка) сетей водоснабжения при необходимости и строительство новых, обеспечивающих гарантированную подачу воды потребителям.

Канализация

Реконструкция очистных сооружений (далее – ОС) городского поселка.

Реконструкция главной и строительство новых канализационных насосных станций.

Реконструкция (перекладка) сетей канализации при необходимости и строительство новых.

Развитие ведомственных систем канализации предприятий по собственным программам.

Санитарная очистка территории

Захоронение коммунальных отходов (далее – КО), не подлежащих вторичному использованию, на действующем полигоне до момента строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению с КО. Ликвидация существующего полигона КО с рекультивацией и благоустройством территории.

Совершенствование системы раздельного сбора КО с отгрузкой вторсырья на переработку.

Дождевая канализация

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

Строительство закрытого дренажа.

Водное благоустройство

Комплексное благоустройство водных акваторий в целях рекреационной привлекательности.

Реконструкция водотоков, используемых для отведения очищенных поверхностных сточных и дренажных вод.

Строительство дренажа для регулирования уровня грунтовых вод.

5.6. Охрана окружающей среды

С целью первоочередного градостроительного развития при условии формирования качественных условий жизни населения и снижения негативного антропогенного воздействия на окружающую среду необходимо выполнить следующие мероприятия.

- Сокращение по расчету размера базовых СЗЗ с проведением технологической модернизации, реконструкции, уменьшения площадки объектов и разработка проекта СЗЗ, в соответствии с действующим законодательством. Согласование расчетной СЗЗ в установленном порядке и учет расчетной границы СЗЗ при реализации проектных решений:

производственная база ИП Дорош,
Кореличский сырцех филиала «Новогрудские Дары»,
ДРСУ № 158 ОУП «Гроднооблдорстрой»,
ОАО «Кореличская сельхозтехника»,
производственная база ООО «ВИВАКО ТЕХНО»,
оптовая база Гродненского облпотребсоюза,
Кореличское РУП ЖКХ,
КУП «Гроднооблтопливо»,
автобаза Гродненского облпотребсоюза,

автовокзал.

- Благоустройство и инженерное обустройство территории в границах водоохранных зон и прибрежных полос реки Рута, озера Юбилейное и пруда по ул. Гагарина, включающее в себя формирование озелененных территорий общего пользования.

- Формирование системы защитного озеленения вдоль основных улиц (ул. Гагарина, 8 Марта, Гастелло, Советская, Артюха), повышение уровня общей озелененности населенного пункта.

- Размещение новой жилой застройки вдоль автомагистрали Р-11 Поречаны-Новогрудок-Несвиж с обеспечением нормативных значений уровней шума на жилых территориях с учетом проведения шумозащитных мероприятий (озелененные полосы, экраны, шумозащищенные жилые здания, повышенная звукоизоляция окон и т.д.) на основе соответствующих расчетов.

5.7. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновения ЧС:

- установку электросирен или (и) комплекса речевого оповещения на зданиях: цеха газового хозяйства Кореличского ПУ Лидамежрайгаз ПРУП Гроднооблгаз (ул. Красноармейская, 1а.), УЗ «Кореличская центральная районная больница» (ул. 8 марта, 62);

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

- провести проектирование и строительство пожарного депо по ул. Минской;

- предусмотреть мероприятия по обеспечению деятельности подразделений по чрезвычайным ситуациям на стадиях разработки детального планирования и проектно-сметной строительной документации;

- предусмотреть мероприятия по развитию противопожарного водоснабжения;

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

- учитывать требования по нормированию условий прокладки инженерных и технологических сетей;

- учитывать мероприятия гражданской обороны.

6. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ И ПРОЕКТЫ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Разработка градостроительных проектов детального планирования:

- проект детального плана юго-восточного района жилой многоквартирной среднеэтажной застройки;

- проект детального плана западного района жилой многоквартирной малоэтажной застройки;
- проект детального плана северного района усадебной жилой застройки;
- проект детального плана парковой зоны, прилегающей к оз.Юбилейное;
- проект детального плана центральной части городского поселка.

Разработка градостроительных проектов специального планирования, схем инженерного обеспечения, иных проектов, программ, концепций:

- градостроительный проект специального планирования «Схема озелененных территорий общего пользования г.п. Кореличи»;
- технико-экономическое обоснование развития системы теплоснабжения;
- схема энергоснабжения города, в составе схем электроснабжения, теплоснабжения и газоснабжения;
- схема водоснабжения;
- схема канализации;
- схема дождевой канализации;
- схема санитарной очистки территории городского поселка;
- паспорт безопасности города.

ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

7. ЦЕЛИ РЕГЛАМЕНТОВ

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

Регламенты установлены по преимущественному функциональному использованию на территориальные зоны – жилая, общественно-деловая, производственная, рекреационная и ландшафтная специального назначения, транспортной и инженерной инфраструктуры, сельскохозяйственная и специального назначения. Основные виды функциональных зон в свою очередь подразделяются на типы.

Регламенты, установленные на стадии градостроительного проекта общего планирования, конкретизируются на последующих этапах проектирования. Подробное функциональное зонирование территории с выделением участков подтипов, видов и подвидов функциональных зон устанавливается проектами стадии «Детальный план» и (или)

«градостроительный паспорт земельного участка» и другой градостроительной документацией.

8. СИСТЕМА РЕГЛАМЕНТОВ

Регулирование развития градостроительных зон населенного пункта основано на системе регламентов, включающей следующие виды.

Регламент А. Тип основного функционального назначения зоны

устанавливается по территориально-преобладающему (более 50%) типу деятельности и характеру застройки. При этом оптимальным является такое сочетание, когда доминирующий вид использования территории дополняется другими видами использования, которые с ним совместимы, целесообразны для поддержания основной функции, способствует улучшению жизненных условий населения, сокращению его пространственных перемещений, улучшению архитектурного облика территории или обеспечивает другие преимущества процессов жизнедеятельности. Критерии оптимальности использования территории определяются на основе структурно-планировочного районирования.

Регламент Б. Разрешенный вид застройки

устанавливается через отнесение всех видов зданий и сооружений к «основным» или «дополнительным» при размещении для рассматриваемой функциональной зоны и определении для каждого типа зданий и сооружений одного из трех режимов: приоритетное – «П», возможное при определенных условиях – «В» и запрещенное – «З». Существующие в зонах объекты с регламентами «запрещенного» размещения рассматриваются только как временные объекты с определенными ограничениями по развитию и требованиями по преобразованию их в здания и сооружения с регламентами «основного» или «возможного» размещения.

«Основные» функции зданий и сооружений определяют функционально-типологическую идентичность зоны и составляют более 50% площади «застраиваемых» зон.

Данный регламент влияет на формы освоения зон и участков, а также на возможность и порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности по конкретному объекту строительства. Режим «приоритетное» размещение позволяет принимать решение по размещению объекта в общем порядке. Режим «возможное» требует дополнительных обоснований и специального разрешения. Застройка и виды использования с режимом «возможного» размещения не должна превышать 40% территории функциональной зоны.

Регламент В. Параметры застройки

устанавливается в зависимости от местоположения в планировочной структуре и включает следующие виды параметров:

- соотношение видов застройки и использование территории;
- показатели застроенности и озелененности;
- физические параметры объектов застройки;

плотность жилищного фонда;
плотность населения;
коэффициент застройки.

На стадии детального градостроительного планирования перечень основных видов параметров застройки дополняется установлением «линий регулирования застройки», которые фиксируют расположение объектов на участке, и архитектурно-строительных параметров – высоты зданий и сооружений, характера благоустройства и озеленения. Параметры плотности жилищного фонда, плотность населения и коэффициент застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования.

Регламент Г. Изменение использования территории

устанавливается через сопоставление существующего использования и застройки зоны или участка, нормативных параметров и регламентов и включает следующие виды:

изменения типов функционального использования территории (ИТ);
изменения режима использования территории (ИР).

Зона изменения типа функционального использования территории выделяется для обозначения территорий, на которых планом зонирования предусматривается изменение типа использования, например, вместо промышленной застройки планируется строительство жилых домов или формирование общественного многофункционального центра и т.п.

Зона изменения режима использования территории обозначает территорию, на которой при сохранении типа использования в ту или другую сторону меняется интенсивность застройки, например, вместо жилой усадебной застройки предусматривается формирование массива многоквартирной многоэтажной застройки.

Зоны изменения типа функционального использования территории и изменения режима использования территории состоят из режимов или форм освоения: реконструкция, трансформация, освоение новых территорий или новое освоение.

Регламент Д. Обосновывающий – Система планировочных ограничений

устанавливается с помощью типов регулирующих зон, которые отличаются от функциональных зон тем, что не являются физическим базисом и целью развития города, не могут приватизироваться и быть объектом недвижимости, но выполняют задачу управления функциональными зонами и являются дополнительным обосновывающим фактором для основных регламентов застройки.

Вместе с тем отдельные функциональные «незастраиваемые» зоны находятся внутри «застраиваемых» и тем самым становятся определенным планировочным ограничением для застройки. Поэтому зоны транспортных, инженерных объектов и коммуникаций, а также зоны специального назначения попали одновременно в обе классификации: и функциональных, и регулирующих зон. При размещении объектов строительства в отсутствие

детальных планов в местах, где это не запрещено, регламенты зонирования устанавливаются с помощью регулирующих зон.

Регламент Е. Регулирование архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования

осуществляется по двум принципиальным схемам – «общего» упрощенного порядка и «специального» разрешения. «Общий» порядок получения разрешения на проектирование и строительство устанавливается при соответствии заявленного проекта регламентам генерального плана, а «специальный» порядок получения разрешения действует, если несоответствие регламентам преодолимо или отклонение незначительно, а также если регламенты отсутствуют.

1. «Общий» порядок должен осуществляться следующим образом:

ознакомление застройщика (инвестора) с регламентами генерального плана (детального плана) в интересующей его зоне (зонах);

подача заявки в местный исполнительный орган о разрешении на проектно-изыскательские работы в соответствии с регламентами генерального плана (детального плана);

предоставление в установленном порядке земельного участка;

согласование, утверждение проектно-сметной документации и получение разрешения на строительство.

2. «Специальный» порядок устанавливается, если для желаемого типа здания, сооружения, функционального использования установлен режим «В» (возможного) размещения при условии выполнения специальных технико-экономических, архитектурно-планировочных, инженерно-технических или экологических обоснований. В этом случае может быть выдано разрешение на проектно-изыскательские работы с утверждением для конкретного объекта строительства специальных градостроительных требований, отличных или не установленных действующими градостроительными проектами в рамках «вынужденного несоответствия» общим требованиям для зон. При осуществлении архитектурно-градостроительной деятельности по «специальному» порядку предоставление участка происходит после утверждения проектно-сметной документации.

3. Если тип объекта строительства, указанного в заявке на строительство, запрещен для размещения в конкретной зоне (режим «З»), разрешение на проектно-изыскательские работы не выдается.

4. Для развития участков в зоне «реконструкции», за исключением зон сноса усадебной застройки, при отсутствии детального плана устанавливается «специальный» порядок. При наличии детальной градостроительной документации, обязательной в зонах сноса застройки, разрешение на проектно-изыскательские работы предоставляется в общем порядке.

5. Развитие участков в зонах «трансформации» застройки и «нового освоения» при отсутствии разработанных и утвержденных детальных планов по специальному разрешению не допускается.

6. Если развитие отдельных участков в зоне с «несоответствующими параметрами» не будет мешать развитию на соседних участках, то разрешение на проектно-изыскательские работы при отсутствии детального плана может быть предоставлено по специальному порядку.

8. Все изменения в характере использования, размере и застройке участков должны осуществляться в направлении достижения градостроительных регламентов, установленных в детальной градостроительной документации.

9. В случае, когда реконструкция или новое освоение конкретного участка сдерживают развитие смежных участков и территорий, необходимо методами экономического стимулирования обеспечить реализацию необходимых мероприятий или осуществить принудительное изъятие (выкуп) земельного участка для государственных нужд.

Регулирующие зоны

Зоны структурно-планировочных элементов устанавливаются в границах планировочных поясов, районов, планировочного каркаса города и других и влияют на режим размещения («основной», «возможный», «запрещенный») функциональных зон и участков, а также на параметры их застройки.

Зоны транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций устанавливаются в границах полос отвода и охранных зон и влияют на конфигурацию границ участков застройки, функциональных зон и параметры их застройки. Схемы коридоров транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций представлены на соответствующих схемах генерального плана.

Зоны смены режима и типа функционального использования территорий устанавливаются для зон и участков реконструкции и влияют на порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности, землепользования и условия приватизации объектов. Представлены на чертеже ГМ-4 «Схема генерального плана. Функциональное зонирование»

Экологические регламенты и регулирующие зоны

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

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории города являются:

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

- В соответствии с планировочными ограничениями на территории города выделяются следующие регулирующие зоны:
- зоны охраны природных ресурсов, устанавливаются для природных территорий, подлежащих специальной охране;
- зоны санитарно-защитные, устанавливаются от предприятий, сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

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

Зоны природных территорий, подлежащих специальной охране, такие как скверы, парки, зоны кратковременной рекреации у воды, зоны отдыха у воды, природные парки, попадают одновременно в обе классификации и функциональных, и регулирующих зон.

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

Природные территории, подлежащие специальной охране

К природным территориям, подлежащим специальной охране, в пределах существующей городской черты относятся:

- скверы, парки, зоны кратковременной рекреации у воды, зоны отдыха у воды, природные парки;
- водоохранные зоны и прибрежные полосы рек и водоемов;
- зоны санитарной охраны водозаборов.

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

Основное влияние на планировочную организацию и функциональное зонирование территорий оказывают парки, скверы и прибрежные полосы рек и водоемов.

Водоохранные зоны и прибрежные полосы и водных объектов. Для водных объектов Городокского района РУП «ЦНИИКИВР» разработан «Проект водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Городокского района Витебской области». Проект утвержден решением Городокского районного исполнительного комитета №747 от 28 сентября 2020г.

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

Зоны санитарной охраны водозаборов. С целью санитарной охраны от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, разработаны проекты и организованы зоны санитарной охраны (далее – ЗСО) в составе трех поясов.

Организация зон санитарной охраны, 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.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают:

СЗЗ от производственных, коммунально-складских, транспортных, инженерных, сельскохозяйственных, общественных объектов, скотомогильников, объектов специального назначения, расположенных на территории генерального плана и на сопредельных территориях;

СР от автомобильных стоянок и парковок, железных дорог, инженерных сооружений и объектов;

минимальные расстояния от автодорог;

охранные зоны, объектов инженерной инфраструктуры;

минимальные и нормируемые расстояния объектов и сооружений инженерной инфраструктуры.

минимальные расстояния от мест погребения до нормируемых объектов.

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

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

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

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.

Контур залегания полезных ископаемых. Освоение территорий, занятых месторождениями полезных ископаемых, проводить в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь «О недрах» от 14.06.2008 № 406-З.

Система градостроительных регламентов

Виды градостроительных регламентов					
А	Б	В	Г	Д	Е
Типы функциональных зон	Виды строительных объектов	Параметры застройки	Изменение использование территории	Планировочные ограничения	Порядок осуществления АГД
1. Жилые зоны - Ж 2. Общественные зоны - О 3. Производственные зоны - П. 4. Рекреационные зоны - Р 5. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры – И, Т 6. Сельскохозяйственные зоны – С 7. Зоны изменения типов функционального использования территории – ИТ 8. Зоны изменения режима использования территории – ИР Генеральным планом установлены регламенты только для поз. 1-5	Перечни основных и дополнительных объектов режимами «приоритетного», «возможного», «запрещенного» размещения в зонах: жилых общественных производственных ландшафтно-рекреационных	1. Основные показатели градостроительного освоения в жилой зоне 2. Соотношение видов застройки и использования территории, % 3. Застроенность, озелененность, % 4. Физические параметры объектов и участков (м, м ² , м ³ , га, км ²)	1. Режим «сохранение» существующих зон и участков, соответствующих регламентам генерального плана 2. Режим «реконструкция» существующих зон и участков, не соответствующих требуемым параметрам и разрешенным видам застройки, установленным генеральным планом 3. Режим «трансформация» существующих зон и участков, тип использования которых не соответствует типу функциональной зоны, установленной генеральным планом 4. Режим «новое освоение» для территорий, находящихся за пределами административной, но в пределах перспективной городской черты	Регулирующие зоны: 1. Зоны структурно-планировочных элементов населенного пункта (для малых и средних городов) 2. Зоны (полосы отвода) транспортных сооружений и коммуникаций 3. Зоны (полосы отвода) инженерных сооружений и коммуникаций 4. Зоны природоохранные 5. Зоны санитарно-защитные 6. Зоны неблагоприятных геологических и гидрологических условий развития 7. Зоны смены режима и типа функционального использования	1. «Общий» упрощенный порядок осуществления АГД при соответствии регламентам генерального плана в части вида и параметров застройки, а также регламентам в детальной градостроительной документации 2. «Специальный» порядок осуществления АГД при заявке на размещение объекта, отнесенного генеральным планом к режиму возможного – «В» размещения; при отклонении от нормативных параметров застройки в режиме вынужденного несоответствия; при освоении участка по регламентам генерального плана в отсутствие детального плана для зон с режимом «реконструкция» 3. Невозможность осуществления АГД для объектов, запрещенных к размещению в соответствующей зоне (режим «З»), а также для участков, освоение, трансформация или реконструкция которых невозможна без детальных планов

9. ТИПОЛОГИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

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

Функциональные (регулируемые) зоны определяют преимущественный вид использования территории.

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

В генеральном плане в пределах перспективной границы населенного пункта выделены следующие **типы функциональных зон**:

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

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

(Р) рекреационные зоны – территории, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, городские леса, лесопарки, пляжи и иные объекты отдыха и туризма, территории для велосодвижения и велоинфраструктуры. На этих территориях не допускаются строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается застройка жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных градостроительной документацией;

(П) производственные зоны – территории, предназначенные для размещения промышленных предприятий, транспортной, инженерной инфраструктуры, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих

функционирование этих предприятий, включая территории санитарно-защитных зон промышленных предприятий и обслуживающих их объектов. В санитарно-защитных зонах промышленных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и сельскохозяйственного назначения;

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

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

В генеральном плане в пределах перспективной границы населенного пункта также выделены **типы регулируемой зоны:**

(ИТ) зона изменения типов функционального использования территории.

В данном генеральном плане зона ИТ подразделяется на 8 типов:

ИТ-1 – реконструкция жилой усадебной застройки для развития общественной многофункциональной и (или) специализированной застройки;

ИТ-2 – реконструкция жилой усадебной застройки для развития многоквартирной застройки;

ИТ-3 – реконструкция производственной застройки для развития общественной многофункциональной и (или) специализированной застройки;

(ИР) зона изменения режима использования территории.

В данном генеральном плане зона ИР одного типа:

ИР – модернизация усадебной застройки под усадебные репрезентативные качества;

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

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

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ	ПОДТИП ЗОНЫ
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ		
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ		
ЖИЛАЯ (Ж)	Многоквартирная застройка (Ж-1)	Многоквартирная малоэтажная застройка (Ж-1.1) Многоквартирная среднеэтажная застройка (Ж-1.2)
	Усадебная застройка (Ж-2)	
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	Общественная специализированная застройка (О-2)	Административно-деловая застройка (О-2.1)
		Культурно-просветительная застройка (О-2.2)
		Торгово-бытовая застройка (О-2.3)
		Научно-образовательная застройка (О-2.4)
		Школьная и дошкольная застройка (О-2.5)
		Лечебно-оздоровительная застройка (О-2.6)
		Спортивно-зрелищная застройка (О-2.7)
		Культовая застройка (О-2.8)
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)	Промышленная (П-1)	
	Коммунальная (П-2)	Места погребения (П-2.3)
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)	
	Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (Р-2)	
ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1)	
	Прочее озеленение (Л-3)	
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)	Резерв транспортных коммуникаций (Т-1.1)
	Транспортных сооружений (Т-2)	Предприятия по обслуживанию пассажиров (Т-2.1)
		Предприятия по обслуживанию транспортных средств (Т-2.2)
		Места постоянного хранения автомобильного транспорта (Т-2.3)
		Места временного хранения автомобильного транспорта (Т-2.4)

ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	Головных инженерных сооружения (И)	
СЕЛЬСКО- ХОЗЯЙСТВЕННАЯ (С)		
РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ		
ИЗМЕНЕНИЯ ТИПОВ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ИТ)	Реконструкция жилой усадебной застройки для развития общественной многофункциональной и (или) специализированной застройки (ИТ-1)	
	Реконструкция жилой усадебной застройки для развития многоквартирной застройки (ИТ-2)	
	реконструкция производственной застройки для развития общественной многофункциональной и (или) специализированной застройки (ИТ-3)	
ИЗМЕНЕНИЯ РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ИР)	Модернизация усадебной застройки под усадебную репрезентативного качества (ИР-1)	

Тип основного функционального назначения зоны устанавливается по территориально-преобладающему (более 50%) типу деятельности и характеру застройки.

Подтип зоны определяется интенсивностью использования территории.

Вид зоны определяются преимущественной специализацией функциональной зоны.

Подвид зоны выделяется с учетом планировочных ограничений (регулирующих зон).

9.1. Регламенты функционального использования территорий в жилых зонах

Регламент А. Типы жилых зон

Зоны жилой застройки с учетом основного типа применяемой застройки (Ж) подразделяются на следующие типы:

Ж-1 – зоны жилой многоквартирной застройки. В свою очередь данная зона подразделяется на 2 подтипа:

Ж-1.1 – жилой многоквартирной малоэтажной застройки;

Ж-1.2 – жилой многоквартирной среднеэтажной застройки.

Ж-2 – зоны жилой усадебной застройки (с земельным участком до 0,15 га в новой застройке);

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

малоэтажная, среднеэтажная и многоэтажная переменной этажности;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты повседневного обслуживания встроенно-пристроенные и (или) отдельно стоящие;

зеленные насаждения ограниченного пользования;

площадки для отдыха взрослого населения, игр детей;

спортивные площадки;

хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору мусора;

места временного и постоянного хранения автомобилей (автомобильные стоянки и парковки, устройство боксовых гаражей запрещено);

объекты инженерной инфраструктуры;

улицы местного значения и проезды.

Зоны жилой усадебной застройки включают жилые территории комплексной усадебной застройки, на которой расположены:

высокоплотная усадебная застройка (с земельным участком до 0,08 га) блокированного типа (по типу «таунхаус»);

среднеплотная усадебная застройка (с земельным участком до 0,15 га);

существующая и уплотняемая среднеплотная застройка (с земельным участком до 0,15 га);

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты повседневного обслуживания; зеленые насаждения ограниченного пользования;

объекты инженерной инфраструктуры;

хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору мусора;

улицы, проезды.

Регламент Б. Виды объектов для размещения в зонах

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

Объекты строительства	Условия размещения объектов в жилой зоне	
	многоквартирной застройки Ж-1	усадебной застройки Ж-2
ОСНОВНЫЕ		
Многоквартирные среднетажные – 4-5 этажей жилые дома	П*	З
Многоквартирные малоэтажные – 1-3 этажа жилые дома	П*	П*
Усадебные жилые дома блокированные и коттеджи с земельным участком до 0,15 га, включая площадь застройки	В©	П*
Общежития	П	П
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ		
Учреждения дошкольного образования	П	П
Учреждения общего среднего образования	П	П
Специализированные школы (музыкальные, художественные, спортивные)	В	В
Учреждения внешкольного воспитания (станции юных техников, натуралистов, дома молодежи, технического творчества, школы искусств, эстетического воспитания, воскресные школы)	В	В
Учреждения здравоохранения и соцобеспечения	В***	В***
Торгово-бытовые объекты (магазины, торговые центры, рынки, рестораны, кафе, объекты почтовой связи, сберкасс, аптеки, комплексные приемные пункты, мини-прачечные самообслуживания, мини-химчистки, ателье, парикмахерские, фотосалоны; общественные объекты малых предприятий и частного бизнеса, ремесленники, самозанятые®)	П	П
Объектов туристического сектора услуг	В*	П
Культовые объекты	В*	В*
Физкультурно-спортивные сооружения	В	В
Коммунально-обслуживающие объекты, в том числе: гаражи, стоянки* гаражи боксового типа хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору мусора инженерно-технические объекты (АТС, ТП, котельные и т.п.) мастерские индивидуальной деятельности (кроме автосервиса) АЗС СТО и авторемонтные мастерские** пожарное депо фабрика-химчистка**	В*	В*
	З	З
	В	В
	В	В
	В®	В®
	З	З
	З	В®
	З	З
	В	В
Общественный объект в составе общественного объекта	В*	З
Промышленные предприятия	З	З
Коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы)	З	З
Объекты внешнего транспорта (вокзалы)	З	З
Объекты зеленого строительства (сады, скверы, бульвары)	П	П

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

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

*** за исключением станции скорой помощи.

® при обязательном соблюдении Санитарно-эпидемиологических требований (далее – ССЭТ).
© в составе жилой малоэтажной застройки.

Регламент В. Параметры застройки

Основные показатели градостроительного освоения жилых зон:

Подтип функциональной зоны	Плотность жилищного фонда, м.кв. общ.пл./га	Плотность населения, чел./га	Коэффициент застройки, соотношение застроенных и свободных от застройки частей участка
Ж-1	Жилая многоквартирная застройка		
малоэтажная (1-3 этажа)	от 2500	от 70	от 0,20
среднеэтажная (4-5 этажей)	от 2500	от 100	от 0,18
Ж-2	Жилая усадебная застройка		
среднеплотная и высокоплотная (размер участка до 0,15 га)	от 1500	от 10	-
Примечания: 1. Параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования. 2. При дальнейшем проектировании структурно-планировочных элементов площадью более 50 га возможно уменьшение плотности жилищного фонда на 15-20%, при размещении объектов общественного назначения районного или городского значения. 3. В условиях реконструкции территории сложившейся жилой застройки допускается отступление от расчетных параметров, но не более 15%. 4. В условиях реконструкции жилой усадебной застройки размер земельного участка и параметры жилого дома устанавливаются при конкретном проектировании с учетом градостроительной ценности территории и соблюдения действующих нормативно-правовых актов.			

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

Подтип зоны жилой застройки	Доля территорий, %		
	комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения и производственно - коммунальные объекты
1. Зона жилой многоквартирной застройки	более 60%	-	до 40%
2. Зона жилой усадебной застройки	-	более 70%	до 30%

Застроенность и озелененность

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

Подтип зоны жилой застройки	Показатели освоения		
	процент застроенности	процент поверхности с твердым покрытием	процент озелененности, не менее *
1. Жилая многоквартирная	15-45	35-50	25
2. Жилая усадебная	15-50	10-25	40

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

Физические параметры

Генеральным планом регулируются физические параметры участков жилой застройки:

Физические параметры	Типы участков усадебной застройки
	Среднеплотная
1. Величина земельного участка, включая площадь застройки, кв.м	до 1000
2. Высота застройки, эт.	до 3
3. Общая площадь дома, кв.м	до 150

Генеральным планом также регулируются физические параметры новой многоквартирной жилой застройки:

малоэтажная – 2-3 этажа;

среднеэтажная – 4-5 этажей с возможностью точечного размещения застройки до 7 этажей для формирования архитектурно-пространственного облика.

9.2. Регламенты функционального использования территорий в общественно-деловых зонах

На чертеже ГМ-4 «Схема генерального плана. Функциональное зонирование» зоны общественной застройки с учетом основного типа (О) подразделяются на:

О-2 – общественной специализированной застройки. В свою очередь данная зона подразделяется на 9 подтипов:

О-2.1 – Административно-деловая застройка;

О-2.2 – Культурно-просветительная застройка;

О-2.3 – Торгово-бытовая застройка;

О-2.4 – Научно-образовательная застройка;

О-2.5 – Школьная и дошкольная застройка;

О-2.6 – Лечебно-оздоровительная застройка;

О-2.7 – Спортивно-зрелищная застройка;

О-2.8 – Культовая застройка.

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

Зоны общественной многофункциональной застройки формируются в районах нового жилищного строительства и в зоне развития лесопарка на базе лесохозяйственных земель и озера Луговое. Они включают учреждения управления, учебные организации, объекты культуры, предприятия торговли, бытового обслуживания и общественного питания, здравоохранения и спорта городского уровня, другие объекты общественного обслуживания, а также зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Зоны общественной специализированной застройки формируются преимущественно на территории жилых районов, примыкающих к территориям жилых и ландшафтно-рекреационных зон. Включают комплексы профильных объектов (деловых, учебных, лечебных, спортивных и других) в объеме более 50% и объекты других общественных функций, доля которых составляет не менее 20% территории зоны, а также объекты общественных организаций, предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания и спорта для жилого района и другие объекты общественного обслуживания, экологически чистые производственные объекты, зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры. Зоны общественной специализированной застройки могут включать школьные и дошкольные учреждения.

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

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

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

Объекты строительства	Условия размещения объектов в зонах общественной застройки		
	Зона центров общегородского значения	Зона общественной специализированной застройки О-2	Зона смешанной застройки О-3
ОСНОВНЫЕ			
Объекты органов государственного управления и местного (городского) самоуправления и местного (городского) самоуправления	П	В	В
Финансово-кредитные учреждения, здания проектных организаций, контролирующих органов, общественных организаций издательств и редакций	П	В	В
Торговые центры, фирменные и специализированные магазины	П	П	П
Оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные рынки	В	В	В
Рестораны, кафе, предприятия быстрого питания	П	П	П
Гостиницы	П	В	В
Парикмахерские, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания	П	П	П
Объекты почтовой связи и электросвязи	П	В	В
Театры, концертные залы, музеи, выставочные залы	П	В	В
Культовые учреждения	В	В	В

Объекты строительства	Условия размещения объектов в зонах общественной застройки		
	Зона центров общегородского значения	Зона общественной специализированной застройки О-2	Зона смешанной застройки О-3
Дома культуры, библиотеки, информационные центры, видео салоны, центры досуга	П	П	П
Автозаправочные станции для легковых автомобилей	В	В	В
Инженерно-технические объекты (АТС, ГП и т.п.)	В	В	В
Склады и базы	З	З	З
Железнодорожные вокзалы, аэровокзалы, автовокзалы междугородних сообщений	В	З	З
Объекты зеленого строительства сады, скверы, бульвары	П	П	П
Объекты отдыха и туризма, агротуризма	В	В	В
Клубы по спортивным интересам, тренажерные и спортивные залы, стадионы ручных игр, спортивные площадки	П	П	П
Учреждения общего среднего образования, профессионально технического образования	В	П	П
Специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры	В	З	З
Территориальные поликлиники, станции скорой помощи	В	В	В
Центры социальной защиты (дома интернаты и пансионаты для детей и взрослых) дома реабилитации	З	В	В
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ			
Многоквартирные жилые дома	В*	В*	В*
Усадебная застройка	З	З	З
Промышленные предприятия	З	З	В
Автостоянки временного хранения, подземные и встроенные гаражи для легковых автомобилей, паркинги, общественные туалеты	П	П	П

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

Режим размещения

П – приоритетное (разрешенное в общем порядке)

В – возможное (разрешенное только при определенных условиях)

З – запрещенное.

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

При размещении должны обеспечиваться:

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

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

места на автомобильных стоянках для отдельно стоящих общественных объектов – не далее 100 метров; объектов в составе многофункциональных центров и комплексов – не далее 200 метров; для учреждений общего среднего образования, учреждений здравоохранения – в соответствии с действующими ТНПА;

экологическая безопасность общественных территорий (защищенность от загрязнения атмосферного воздуха и почвы, шума и вибрации и другого).

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

Регламент В. Параметры застройки

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

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

Подтип зоны общественной застройки	Территории объектов размещения в зоне	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
Общественной специализированной застройки	до 80%	до 30%
Общественной смешанной застройки	до 90%	до 20%

Застроенность и озелененность

Показатели застроенности и озелененности территорий устанавливаются в соответствии с таблицей:

Индексы	Подтип и вид зоны общественной застройки (О)	Показатели освоения, %		
		застроен - ность	поверхность с твердым покрытием	озеленен- ность (не менее)

О-2	Общественной специализированной застройки	до 50	до 40	25
-----	---	-------	-------	----

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 застройки следует осуществлять за счет:

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

формирования пешеходных связей, обеспечивая нормируемую доступность объектов обслуживания.

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

9.3. Регламенты функционального использования территорий в производственных зонах

Регламент А. Тип и подтипы производственных зон

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

промышленные предприятия всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности;

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

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

зеленые насаждения ограниченного пользования на участках предприятий и объектов;

улицы, проезды.

В генеральном плане производственная зона с учетом основного типа (П) подразделяется на следующие подтипы:

П-1 – промышленная;

П-2 – коммунальная;

П-2.3 – мест погребения;

Три основных типа и подтип производственных зон отражены на чертеже ГМ-4 «Схема генерального плана. Функциональное зонирование».

Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями об-

служивания, должна составлять, как правило, не менее 60 % всей территории промышленной застройки. Озелененность должна составлять не менее 15 % всей территории (в том числе и для мест погребения).

В санитарно-защитных зонах промышленных и коммунальных объектов не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и сельскохозяйственного назначения.

В состав зон данного типа (П) 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 санитарно-защитных зон, 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 допускаются к размещению в центральной части населенного пункта.

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

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

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

Объекты строительства	Условия размещения объектов в производственной зоне		
	Промышленная П-1	Коммунальная П-2	Мест погребения П-2.3
ОСНОВНЫЕ			
Предприятия легкой и пищевой промышленности	П	В	З

Объекты строительства	Условия размещения объектов в производственной зоне		
	Промышленная П-1	Коммунальная П-2	Мест погребения П-2.3
Предприятия электронной и приборостроительной отрасли			
Предприятия электронной и приборостроительной отрасли	П	В	З
Предприятия машиностроения и металлообработки	П	В	З
Предприятия промышленности стройматериалов	П	В	З
Предприятия лесной и деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной отраслей	П	В	З
Предприятия химической и нефтехимической отраслей, включая фармацевтическую	З	З	З
Предприятия по хранению и обслуживанию средств городского общественного и грузового транспорта (автобазы, депо, парки)	П	П	З
Предприятия бытового обслуживания (фабрики прачечные, фабрики химчистки)	П	П	З
Объекты малого и частного бизнеса, самозанятые	П	П	З
Высокотехнологичные наукоемкие предприятия	П	П	З
Логистические предприятия	П	П	З
Предприятия по использованию вторичного сырья и перезагрузочные пункты ТБО	П*	З	З
Мусороперерабатывающие заводы, станции аэрации	З	З	З
Предприятия по сервисному обслуживанию автомобилей (АЗС, СТО, многоярусные гаражи)	П	П	З
Промышленные отели	П	П	З
Склады, базы	П	П	З
Объекты инженерного обеспечения (электроподстанции, ГРП, котельные, КНС, и т.п.)	В	П	З
Пожарные депо	В	В	З
Кладбища	З	З	П
Железнодорожные станции пассажирские	В	В	З
Железнодорожные грузовые станции и склады	П	П	З
Железнодорожные технические станции, резервные парки	З	З	З
Автовокзалы междугородные	В	В	З
Станции техобслуживания транзитного автотранспорта	П	П	З

Объекты строительства	Условия размещения объектов в производственной зоне		
	Промышленная П-1	Коммунальная П-2	Мест погребения П-2.3
Таможенные терминалы	П	П	З
Многоквартирные жилые дома	З	З	З
Усадебная застройка	З	З	З
Общежития	В**	З	З
Учреждения здравоохранения (поликлиники, амбулатории)	В***	З	З
Предприятия торговли	В*	В*	З
Предприятия общественного питания и бытового обслуживания	В*	В*	З
Учреждения общего среднего и дошкольного образования	З	З	З
Учреждения среднего специального образования	З	З	З
Учреждения культуры и развлечений	В	З	З
Физкультурно-спортивные сооружения (спортивные, тренажерные залы, спортплощадки)	В	З	З
Административные здания, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения, объекты почтовой связи, офисы, издательства	В	В	З
Санаторно-курортные и оз- доровительные учреждения (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы)	З	З	З
Культовые объекты	З	З	П
Объекты зеленого строительства ограниченного пользования	П	П	З

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

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

*** Только для учреждений здравоохранения, обслуживающих работающих на предприятиях.

Регламент В. Параметры застройки производственных зон

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

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

Застроенность и озелененность производственных территорий:

Подтип производственной зоны	Типы производственных предприятий	Показатели освоения, %	
		процент застроенности	процент озелененности (не менее)
П-1	промышленная	40 - 50	15
П-2	коммунальная	35 - 40	15
П-2.3	мест погребения	10	15

Подробно физические параметры застройки территорий производственных зон устанавливаются при разработке градостроительных проектов стадии «Детальный план».

9.4. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтно-рекреационных зонах

Регламент А. Подтипы рекреационной зоны

В соответствии с Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. N 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь», рекреационные зоны – территории, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, городские леса, лесопарки, пляжи и иные объекты отдыха и туризма, территории для велодвижения и велоинфраструктуры.

В соответствии с настоящим проектом в состав рекреационной функциональной зоны (Р) входят озелененные территории общего пользования – общедоступные благоустроенные озелененные территории – парки, скверы, зоны отдыха у воды, природные парки, образующие основу системы озелененных территорий:

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

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

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

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

На рекреационных территориях не допускаются строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается застройка жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных градостроительной документацией.

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

На землях сторонних пользователей в рекреационных зонах с регламентом «сохранение существующего использования» в границах участков допускается:

реконструкция существующих зданий, сооружений и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

новое строительство в объеме, необходимом для безопасного функционирования, благоустройства и озеленения территории.

Регламент Б. Виды объектов для размещения на территориях в рекреационной зоне

Возведение объектов строительства в границах озелененных территорий регулируется настоящими регламентами при условии соответствия требованиям Закона Республики Беларусь от 14 июня 2003 № 205-З «О растительном мире» и ЭкоНП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»¹.

Перечень объектов, разрешенных к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) в рекреационных зонах, необходимо принимать в соответствии с условиями размещения, указанными в таблице.

№	Строительные объекты	Функциональные зоны	
		Р-1	Р-2
1.	Объекты озеленения		
1.1.	парки	П	В
1.2.	дендропарки	В	П
1.3.	скверы	П	В
1.4.	бульвары	В	В
1.5.	лесо-, луго-, гидропарки	В	П
1.6.	ООПТ	В	В
1.7.	экологические научно-познавательные учреждения	В*	В*
1.8.	все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	П	П
1.9.	зоны рекреации у воды	П	В
2.	Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения		
2.1.	объекты культуры и массового отдыха	В*	В*

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

№	Строительные объекты	Функциональные зоны	
		Р-1	Р-2
2.2.	объекты физкультуры и спорта	В*	В*
2.3	площадки для занятия физкультурой и спортом	П	П
2.4.	объекты торгово-бытового назначения	З	З
2.5.	временные торговые павильоны	В**	В**
2.6.	информационные стенды	П	П
2.7.	объекты велосипедной инфраструктуры (велосипедные дорожки, велопарковки)	П	П
2.8.	объекты общественного питания	В*	В*
2.9.	выставочные экспозиции	В	В
2.10.	аттракционы, развлекательные павильоны, здания и сооружения для активного отдыха	В	В*
2.11.	пункты проката	П	В
2.12.	общественные туалеты	П	В
2.13.	пункты оказания медицинской помощи	З	З
2.14	административные объекты	З	З
2.15	станции (посты) спасения на водах	В*	З
2.16	малые архитектурные формы (фонтаны, беседки, оборудование спортивных и детских площадок, скамейки, урны, памятники и др.)	П	П
3.	Дополнительные объекты		
3.1.	объекты санаторно-курортного лечения	З	З
3.2.	оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.)	З	З
3.3.	специализированные учреждения здравоохранения	З	З
3.4.	научно-образовательные	З	З
3.5.	культурно-просветительные	З	З
3.6.	все типы жилых домов	З	З
3.7.	места размещения туристов (кемпинги)	З	З
3.8.	культовые объекты	В*	В*
3.9.	кладбища	З	З
3.10.	пожарные депо	З	З
3.11.	объекты производственного и коммунального назначения	З	З
3.12.	инженерные сети	В	В
3.13	площадки для выгула и дрессуры собак	З	З
4.	Иные объекты	З	З

* Определяется проектом строительства (благоустройства) озелененной территории

**Только временные павильоны, киоски, палатки на площадках на площадках в составе объектов озеленения городского значения площадью более 3 га

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

Регламент В. Параметры использования
Соотношение видов использования территории

Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «О растительном мире», а также ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности».

Зона	Уровень благоустройства	Параметры (элементы территории, % от общей площади)			Допустимые рекреационные нагрузки чел/гектар
		озелененные территории, не менее	под дорожно-тропиночной сетью с твердым покрытием, площадками, водными объектами, до	под зданиями и сооружениями (кроме площадок), до	
Р-1	Парковый Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство площадок для мест кратковременного отдыха, смотровых площадок, площадок для спортивных игр	65*	30*	5*	40-100 (до 600 для пляжа)
Р-2	Лугопарковый Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство экологических троп, смотровых вышек и площадок, площадок для мест кратковременного отдыха.	95	4	1	До 40

*Параметры уточняются в зависимости от вида озелененной территории в соответствии с требованиями действующих технических нормативных правовых актов.

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

9.5. Регламенты функционального использования территорий в зоне ландшафтно-экологического регулирования

Регламент А. Подтипы зоны ландшафтно-экологического регулирования

В соответствии с настоящим проектом в состав ландшафтной зоны специального назначения (Л) вошли **озелененные территории специального назначения**, предназначенные для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций.

В составе функциональной зоны выделяются два подтипа:

- Л-1 – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, инженерных коммуникаций и сооружений, минимальных расстояний мест погребения;
- Л-3 – прочие озелененные территории.

В категорию прочих озелененных территорий специального назначения отнесены непригодные для освоения труднодоступные участки озелененных территорий вдоль поймы р.Рута, озелененные участки с крутым рельефом, изрытые участки.

Насаждения СЗЗ представлены озелененными территориями в границах СЗЗ и санитарных разрывов, формируются на основе существующих насаждений и вновь создаваемых с возможной реконструкцией существующих. Осуществление хозяйственной и иной деятельности в ландшафтной зоне специального назначения регулируется Законом Республики Беларусь «О растительном мире» и регламентами Детального плана.

Процент озелененности ландшафтной функциональной зоны специального назначения должен составлять не менее 80%.

В ландшафтной зоне специального назначения допускается сохранение ранее освоенных территорий другого типа (общественной и усадебной жилой застройки, инженерно-транспортных коммуникаций и специального назначения).

В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов, допускается изменение функциональной зоны Л-1 на Р-1 и Р-2. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для рекреационных функциональных зон.

Регламент Б. Виды объектов для размещения на территориях в зоне ландшафтно-экологического регулирования

Перечень объектов, разрешенных к строительству в приоритетном порядке (П), возможных для строительства по специальному разрешению (В) и запрещенных для строительства (З) в ландшафтной зоне специального

назначения, необходимо принимать в соответствии условиями размещения, указанными в таблице.

№	Строительные объекты	Функциональные зоны	
		Л-1	Л-3
1.	Объекты озеленения		
1.1.	парки	В*	В
1.2.	дендропарки	В*	В
1.3.	скверы	В*	В
1.4.	бульвары	В*	В
1.5.	лесо-, луго-, гидропарки	В*	В
1.6.	ООПТ	В	В
1.7.	экологические научно-познавательные учреждения	З	В
1.8.	все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения	П	П
1.9.	пункты оказания первой медицинской помощи	З	З
1.10.	административные объекты	В**	В
2.	Объекты общественного назначения в составе объектов озеленения		
2.1.	объекты культуры и массового отдыха	В**	З
2.2.	объекты физкультуры и спорта	В**	З
2.3.	аттракционы и развлечения закрытого типа	В**	З
2.4.	объекты водных видов отдыха	В**	З
2.5.	объекты торгово-бытового, сопутствующего отдыха	В**	З
2.6.	объекты общественного питания	В**	З
2.7.	клубы по интересам	В**	В
3.	Дополнительные объекты		
3.1.	объекты санаторно-курортного лечения	З	З
3.2.	оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.)	З	З
3.3.	специализированные учреждения здравоохранения	З	З
3.4.	научно-образовательные	З	З
3.5.	культурно-просветительные	З	З
3.6.	все типы жилых домов	З	З
3.7.	места размещения туристов (гостиницы, отели, мотели, кемпинги)	З	З
3.8.	культовые объекты	В**	В
3.9.	кладбища	В**	В
3.10.	административные и офисно-деловые объекты	В**	В
3.11.	пожарные депо	В**	В
3.12.	объекты торговли и бытового обслуживания	В**	В
3.13.	пункты оказания первой медицинской помощи	З	З
3.14.	объекты производственного и коммунального назначения	В**	В
3.15.	объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	В**	В
3.16.	площадки для выгула и дрессуры собак	П	В
4.	Иные объекты	З	З

* Допускается размещение в случае изменения границ СЗЗ (сокращения, ликвидации). В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов и изменения функциональной зоны Л-1 на Р-1, Р-2 перечень объектов, разрешенных к строительству будет соответствовать таковому в рекреационной функциональной зоне.

**** Допускается размещение автомобильных стоянок/парковок, объектов общественного назначения, при условии соблюдения % озелененности ландшафтной зоны специального назначения.**

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.

Регламент В. Параметры использования

Соотношение видов использования территории

Параметры использования территории ландшафтной зоны специального назначения (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов) определяется в проекте санитарно-защитной зоны.

Настоящим Генеральным планом для территорий ландшафтной зоны специального назначения устанавливается озелененность – не менее 80%.

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

9.6. Регламенты функционального использования территорий в зонах транспортной и инженерной инфраструктуры

На чертеже ГМ-4 «Схема генерального плана. Функциональное зонирование» выделены зоны транспортной и инженерной инфраструктуры.

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 населённого пункта и пригородной зоне.

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

Т-1 – транспортных коммуникаций:

Т-1.1 – резерв транспортных коммуникаций;

Т-2 – транспортных сооружений:

Т-2.1 – предприятий по обслуживанию пассажиров;

Т-2.2 – предприятий по обслуживанию транспортных средств;

Т-2.3 – мест постоянного хранения автотранспорта;

Т-2.4 – мест временного хранения автотранспорта.

Зоны инженерной инфраструктуры с учетом основного применяемого вида **(И)**.

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 населённого пункта и пригородной зоне

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

Так же для всех видов и типов функциональных зон транспортной и инженерной инфраструктуры нормы уровня озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017. А процент застроенности территории устанавливается проектной документацией следующих стадий проектирования.

В зонах транспортной и инженерной инфраструктуры следует предусматривать размещение и функционирование сооружений и коммуникаций автомобильного 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.

В функциональных зонах «Т-1» и «Т-2», которые выделяется по габаритам красных линий улиц, не допускаются размещение новых объектов строительства и развитие любого вида застройки.

9.7. Регламенты функционального использования резервных территорий

Резервируемые функциональные зоны. 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 на чертеже ГМ-4 «Схема генерального плана. Функциональное зонирование» в экспликации «Резервные территории для возможного перспективного освоения» и носит рекомендательный характер возможного перспективного использования территорий после 2035 года. Конфигурация, площадь и функциональная принадлежность может изменяться и уточняться.

Резервируемые функциональные зоны населенный пункт должен контролировать как свои основные территориальные ресурсы внутри проектируемой городской черты в целях недопущения внеплановой застройки и несовместимых видов строительства с перспективным развитием вышеперечисленных функциональных зон.

Данные функциональные зоны выделены на свободных от застройки территориях и могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства, в том числе ведения личного подсобного хозяйства, до момента изменения вида их использования в соответствии с градостроительной документацией.

Регламенты для резервируемых зон не устанавливаются.

Так же следует отметить, что если в силу экономической необходимости и (или) целесообразности освоение резервных территорий будет осуществляться в соответствии с рекомендованным видом функционального зонирования то необходимо руководствоваться действующими ТНПА и градостроительными регламентами, изложенными для функциональных зон – основных типов **Ж, О, Р, Л, Т, И.**

10. ЗОНЫ КОМПЛЕКСНОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ

Зоны преобразования застроенных территорий – это зоны коренного изменения функциональной и архитектурно-планировочной организации, направленного на повышение качества среды жизнедеятельности на территории зоны.

Преобразование возможно на любом этапе, если провести его позволяет экономическая ситуация.

(ИТ) зона изменения типов функционального использования территории.

В данном генеральном плане зона ИТ подразделяется на 8 типов:

ИТ-1 – реконструкция жилой усадебной застройки для развития общественной многофункциональной и (или) специализированной застройки;

ИТ-2 – реконструкция жилой усадебной застройки для развития многоквартирной застройки;

ИТ-3 – реконструкция производственной застройки для развития общественной многофункциональной и (или) специализированной застройки.

(ИР) зона изменения режима использования территории, где при сохранении типа меняется интенсивность застройки.

В данном генеральном плане зона ИР одного типа:

ИР – модернизация усадебной застройки под усадебную репрезентативного качества;

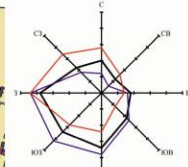
ЧАСТЬ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица измерения	Совр. состояние	По генплану	
			I этап	II этап
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс. чел.	6,01	6,26	6,52
Плотность населения	чел/га	8,9	11,5	12
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории	га/%	673,0/100	546,0/100	546,0/100
Жилые, всего	га/%	183,93/27,3	207,43/38	222,48/40,8
в том числе:				
- жилой многоквартирной застройки	га/%	23,52/3,5	31,02/5,7	35,35/6,5
- жилой усадебной застройки	га/%	160,41/23,8	176,41/32,3	187,13/34,3
Общественные	га/%	28,28/4,3	32,16/5,8	34,62/6,3
в том числе:				
- административно-деловые	га/%	4,46/0,7	5,04/0,9	5,04/0,9
- культурно-просветительные	га/%	0,67/0,1	0,67/0,1	0,67/0,1
- торгово-бытовые	га/%	4,71/0,7	7,37/1,3	9,83/1,8
- научно-образовательные	га/%	4,31/0,6	4,31/0,8	4,31/0,8
- школьные и дошкольные	га/%	5,89/0,9	5,89/1,1	5,89/1,1
- лечебно-оздоровительные	га/%	4,49/0,7	4,49/0,8	4,49/0,8
- спортивно-зрелищные	га/%	2,85/0,4	3,49/0,6	3,49/0,6
- культовые	га/%	0,9/0,2	0,9/0,2	0,9/0,2
Производственные и коммунальные	га/%	46,86/7	52,02/9,6	59,81/11
Рекреационные	га/%	5,7/0,8	24,0/4,4	58,3/10,7
Ландшафтные зоны специального назначения	га/%	4,49/0,7	6,88/1,3	11,3/2,1
Инженерных сооружений и коммуникаций	га/%	5,08/0,8	5,08/0,8	5,08/0,8
Транспортной инфраструктуры	га/%	58,03/8,6	92,45/17	93/17
Водные поверхности	га/%	16/2,4	14,05/2,6	14,05/2,6
Сельскохозяйственные	га/%	247,53/36,7	41,54/7,6	41,54/7,6
Прочие	га/%	77,1/11,5	70,39/12,9	5,82/1,1
Общая территория в расчете на одного жителя	кв. м /чел.	1120	872	837
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. кв.м/ квартир (домов)	185,01 / 2,81	219,12 / 3,21	240,11 / 3,45
• усадебного типа	тыс. кв.м/ домов	101,45 / 1,72	123,49 / 2,05	135,10 / 2,22
• многоквартирного типа	тыс. кв.м/ квартир	83,56 / 1,08	95,63 / 1,16	105,01 / 1,23
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс. кв.м/домов	-	-	-
Объемы нового жилищного строительства	тыс. кв.м/ квартир (домов)		34,12 / 0,40	20,99 / 0,23
Средняя жилищная обеспеченность населения	кв.м общ.пл./ чел.	30,7	35,0	36,8
4.СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	тыс. мест	355	355	355
	мест/тыс. жит.	59,2	55,8	54,6
Учреждения общего среднего образования	тыс. мест	1556	1556	1556
	мест/тыс. жит.	259,3	244,7	239,4

Показатели	Единица измерения	Совр. состояние	По генплану	
			I этап	II этап
Больницы*	коек	136	136	136
	коек/тыс. жит.	22,7/ 9,0*	21,4/ 9,3*	20,9/ 9,5*
Поликлиники*	пос./см.	414	414	414
	пос.см./тыс.жит.	69,0/24*	65,1/ 24,8*	63,7/ 25,0*
Объекты торговли	тыс. кв. м. торг. пл.	5290,9	7290,9	8790,9
	м. кв./тыс. жит.	881,8	1146,4	1352,4
Объекты общественного питания	тыс. пос. мест	202	222	242
	пос.мест/тыс.жит.	33,7	34,9	37,2
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети:	км	22,2	23,6	29,2
в т. ч. магистральных улиц		10,5	10,5	10,5
Плотность магистральных улиц	км/кв.км	1,57	1,92	1,92
Протяженность линий общественного транспорта	км	6,9	13,7	14,9
Плотность линий общественного транспорта	км/кв.км	1,03	2,51	2,73
Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	ед.	3	3	3
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн. кВт ч./ год	13,52	17,65	33,13
на коммунально-бытовые цели	млн. кВт ч./ год	5,32	3,94	4,43
Потребление электроэнергии (при максимальном использовании на нужды теплоснабжения и пищевого приготовления)	млн. кВт ч./ год	13,52	55,00	79,47
Потребление природного газа, в том числе:	млн. куб. м/год	4,55	6,42	7,61
на коммунально-бытовые цели	млн. куб. м/год	1,93	2,87	3,39
Потребление природного газа (при максимальном использовании электроэнергии на нужды теплоснабжения и пищевого приготовления)	млн. куб. м /год	4,55	4,44	4,41
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	1,4	4,2	4,5
Потребление тепла, в том числе:	МВт	25,0	27,7	29,4
на коммунально-бытовые цели	МВт	22,4	25,0	26,6
Водопотребление, в том числе:	тыс. куб. м/сутки	1,00	1,25	1,39
на питьевые цели	тыс. куб. м/сутки	0,98	1,21	1,35
Объем бытовых сточных вод, в том числе:	тыс. куб. м/сутки	0,76	1,06	1,21
от населения	тыс. куб. м/сутки	0,61	0,89	1,03
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т /год	3,12	3,20	3,29
Территория, требующая инженерной подготовки, га	га	-	-	-
7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь санитарно-защитных зон	га	100	106,3	112,6
8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС				
Пожарные депо	депо	1	1	1
Средства оповещения, ед	ед, техники	4	6	6
Потенциально опасные объекты	ед. техники	1	-	-
Взрыво - пожароопасные объекты	ед. техники	1	1	1

ПРИЛОЖЕНИЯ

г.п.КОРЕЛИЧИ
СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ГРАНИЦЫ**
- СУЩЕСТВУЮЩАЯ ГОРОДСКАЯ ЧЕРТА
 - ПРОЕКТНАЯ ГОРОДСКАЯ ЧЕРТА
 - ГРАНИЦЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ
 - ГРАНИЦА ЗОН ОХРАНЫ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЦЕННОСТИ
 - ГРАНИЦА ЗОН ОХРАНЫ ЛАНДШАФТА

БАЛЛ ПЛОДОРОДИЯ ПАХОТНЫХ ЗЕМЕЛЬ

- НАИБОЛЕЕ БЛАГОПРИЯТНЫЕ
- БЛАГОПРИЯТНЫЕ
- СРЕДНЕ БЛАГОПРИЯТНЫЕ
- ОГРАНИЧЕНО БЛАГОПРИЯТНЫЕ
- НЕБЛАГОПРИЯТНЫЕ

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ

- ЖИЛАЯ (Ж)**
- МНОГОКВАРТИРНАЯ (Ж-1)
 - МАЛОЭТАЖНАЯ (1-3 ЭТАЖА) (Ж-1.1)
 - СРЕДНЕЭТАЖНАЯ (4-5 ЭТАЖЕЙ) (Ж-1.2)
 - УСАДЕБНАЯ (Ж-2)

- ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)**
- ОБЩЕСТВЕННАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ (О-2)
 - АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВАЯ (О-2.1)
 - КУЛЬТУРНО-ПРОСВЕТИТЕЛЬНАЯ (О-2.2)
 - ТОРГОВО-БЫТОВАЯ (О-2.3)
 - НАУЧНО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ (О-2.4)
 - ШКОЛЬНАЯ И ДОШКОЛЬНАЯ (О-2.5)
 - ЛЕЧЕБНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНАЯ (О-2.6)
 - СПОРТИВНО-ЗРЕЛИЩНАЯ (О-2.7)
 - КУЛЬТОВАЯ (О-2.8)

- ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)**
- ПРОМЫШЛЕННАЯ (П-1)
 - КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ (П-2)
 - МЕСТА ПОГРЕБЕНИЯ (П-2.3)

- РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)**
- ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ С ВЫСОКИМИ И СРЕДНИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ (Р-1)
 - ПАРКИ, СКВЕРЫ, ЗОНЫ ОТДЫХА У ВОДЫ
 - МЕМОРИАЛЬНЫЙ СКВЕР
 - ПЛЯЖ
 - ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ С НИЗКИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ (Р-2)
 - ПРИРОДНЫЙ ПАРК

- ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)**
- ОЗЕЛЕНЕНИЕ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л-1)
 - ОЗЕЛЕНЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ В ГРАНИЦАХ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН САНИТАРНЫХ РАЗРЫВОВ, МИНИМАЛЬНЫХ РАССТОЯНИЙ ОТ МЕСТ ПОГРЕБЕНИЯ, ИНЖЕНЕРНЫХ КОРИДОРОВ
 - ПРОЧЕЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ (Л-3)

- СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ (С)**
- СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗЕМЛИ (ПАШНЯ)

- ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)**
- ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ (Т-1)
 - ГОРОДСКОГО ТРАНСПОРТА
 - РЕЗЕРВ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ (Т-1.1)

- ТРАНСПОРТНЫХ СООРУЖЕНИЙ (Т-2)**
- ПРЕДПРИЯТИЯ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ПАССАЖИРОВ (Т-2.1)
 - ПРЕДПРИЯТИЯ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ (Т-2.2)
 - МЕСТА ПОСТОЯННОГО ХРАНЕНИЯ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА (Т-2.3)
 - МЕСТА ВРЕМЕННОГО ХРАНЕНИЯ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА (Т-2.4)

- ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)**
- ВОДНЫЕ ПОВЕРХНОСТИ
 - ГОЛОВНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СООРУЖЕНИЯ

- РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ**
- ИЗМЕНЕНИЯ ТИПОВ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ИТ)
 - РЕКОНСТРУКЦИЯ ЖИЛОЙ УСАДЕБНОЙ ЗАСТРОЙКИ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВЕННОЙ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ И (ИЛИ) СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ (ИТ-1)
 - РЕКОНСТРУКЦИЯ ЖИЛОЙ УСАДЕБНОЙ ЗАСТРОЙКИ ДЛЯ РАЗВИТИЯ МНОГОКВАРТИРНОЙ ЗАСТРОЙКИ (ИТ-2)
 - РЕКОНСТРУКЦИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ (ИТ-3)
 - ИЗМЕНЕНИЯ РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ИР)
 - МОДЕРНИЗАЦИЯ УСАДЕБНОЙ ЗАСТРОЙКИ ПОД УСАДЕБНУЮ РЕПРЕЗЕНТАТИВНОГО КАЧЕСТВА (ИР-1)

- СОЦИАЛЬНО-ГАРАНТИРОВАННЫЕ И ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ***
- УЧРЕЖДЕНИЯ ДОШКОЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
 - УЧРЕЖДЕНИЯ ОБЩЕГО СРЕДНЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
 - УЧРЕЖДЕНИЯ СРЕДНЕСПЕЦИАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
 - УЧРЕЖДЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
 - УЧРЕЖДЕНИЯ КУЛЬТУРЫ
 - УЧРЕЖДЕНИЯ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ
 - СПОРТИВНЫЕ ОБЪЕКТЫ

- ТУРИСТСКО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ТЕРРИТОРИИ**
- ЗОНА КРАТКОВРЕМЕННОЙ РЕКРЕАЦИИ НА ВОДНЫХ ОБЪЕКТАХ
 - ЗОНА КРАТКОВРЕМЕННОЙ РЕКРЕАЦИИ НА ВОДНЫХ ОБЪЕКТАХ, ПРОЕКТ

- ОБЪЕКТЫ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**
- ОБЪЕКТЫ, ВКЛЮЧЕННЫЕ В ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СПИСОК ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫХ ЦЕННОСТЕЙ РБ

- ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ И СООРУЖЕНИЯ**
- ВОДОСНАБЖЕНИЕ, ВОДООТВЕДЕНИЕ
 - КАНАЛИЗАЦИЯ
 - АРТЕЗИАНСКАЯ СКВАЖИНА
 - СООРУЖЕНИЯ II ПОДЪЕМА

- ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ**
- ПОДСТАНЦИЯ (ПС) 110/35/10 КВ
 - ВОЗДУШНАЯ ЛИНИЯ (ВЛ) 35/110 КВ
 - ВОЗДУШНАЯ ЛИНИЯ (ВЛ) 35 КВ (ДЕМОНТАЖ)
 - КОРИДОР ВОЗДУШНОЙ ЛИНИИ (ВЛ)

- ИНЖЕНЕРНАЯ ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИИ**
- ПЛОЩАДКА ДЛЯ СКЛАДИРОВАНИЯ СНЕГА
 - КРЕПЛЕНИЕ ОВРАГОВ

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ, ПРИЛЕГАЮЩИХ К ГОРОДУ

- ЖИЛАЯ**
- ЖИЛАЯ УСАДЕБНАЯ СЕЛЬСКОГО ТИПА
 - ЖИЛАЯ МНОГОКВАРТИРНАЯ

- ОБЩЕСТВЕННАЯ**
- ОБЩЕСТВЕННАЯ
 - ТОРГОВО-БЫТОВАЯ
 - ШКОЛЬНАЯ И ДОШКОЛЬНАЯ
 - КУЛЬТОВАЯ

- ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ**
- СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ
 - МЕСТА ПОГРЕБЕНИЯ

- ТРАНСПОРТНОЙ, ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**
- ТРАНСПОРТНАЯ
 - ИНЖЕНЕРНАЯ

- СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ**
- СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗЕМЛИ (ПАШНИ)

- ИННЫЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
- ЛЕСНОЙ МАССИВ
 - ОТКРЫТОЕ ОЗЕЛЕНЕННОЕ ПРОСТРАНСТВО
 - ДРЕВЕСНО-КУСТАРНИКОВАЯ РАСТИТЕЛЬНОСТЬ
 - ЗАБОЛОЧЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ
 - ОВРАГИ И ПРОМОИНЫ
 - ПРОЧЕЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ
 - ПРОЧИЕ ТЕРРИТОРИИ

САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ

- ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ, КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ
- ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ
- ОЧИСТНЫХ СООРУЖЕНИЙ БЫТОВОЙ КАНАЛИЗАЦИИ
- ОБЪЕКТОВ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ
- ТРАНСПОРТНЫХ ОБЪЕКТОВ
- ПЛОЩАДКИ ДЛЯ СКЛАДИРОВАНИЯ СНЕГА

САНИТАРНЫЕ РАЗРЫВЫ, МИНИМАЛЬНЫЕ РАССТОЯНИЯ, ОХРАННЫЕ ЗОНЫ

- ТРАНСПОРТНЫХ ОБЪЕКТОВ
- МИНИМАЛЬНОЕ РАССТОЯНИЕ МЕЖДУ МЕСТОМ ПОГРЕБЕНИЯ И ГРАНИЦЕЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ, ПОДЛЕЖАЩИЕ СПЕЦИАЛЬНОЙ ОХРАНЕ

- ПРИБРЕЖНАЯ ПОЛОСА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ, СОГЛАСНО РАЗРАБОТАННОМУ ПРОЕКТУ, УТВЕРЖДЕННОМУ РЕШЕНИЕМ КОРЕЛИЧСКОГО РИК ОТ 06.06.2020Г. №334
- ВОДООХРАННАЯ ЗОНА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ, СОГЛАСНО РАЗРАБОТАННОМУ ПРОЕКТУ, УТВЕРЖДЕННОМУ РЕШЕНИЕМ КОРЕЛИЧСКОГО РИК ОТ 06.08.2020Г. №334
- ЗОНА САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ВОДОЗАБОРА, 2 ПОЯС
- ЗОНА САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ВОДОЗАБОРА, 3 ПОЯС

ЛЕСА

- РЕКРЕАЦИОННО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЕ

ТРАНСПОРТНЫЕ ОБЪЕКТЫ, СООРУЖЕНИЯ И КОММУНИКАЦИИ

- ПАРКОВКИ, СТОЯНКИ, ГАРАЖИ
- АВТОЗАПРАВНЫЕ СТАНЦИИ
- СТАНЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ АВТОМОБИЛЕЙ
- АВТОВОСТАНЦИЯ
- КОЛЬЦЕВОЕ ПЕРЕСЕЧЕНИЕ
- МОСТ
- РЕСПУБЛИКАНСКИЕ АВТОДОРОГИ
- МЕСТНЫЕ АВТОДОРОГИ
- ГЛАВНЫЕ УЛИЦЫ
- ОСНОВНЫЕ ЖИЛЫЕ УЛИЦЫ

ТУРИСТСКО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ТЕРРИТОРИИ

- ЗОНА КРАТКОВРЕМЕННОЙ РЕКРЕАЦИИ НА ВОДНЫХ ОБЪЕКТАХ
- ЗОНА КРАТКОВРЕМЕННОЙ РЕКРЕАЦИИ НА ВОДНЫХ ОБЪЕКТАХ, ПРОЕКТ

ОБЪЕКТЫ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

- ОБЪЕКТЫ, ВКЛЮЧЕННЫЕ В ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СПИСОК ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫХ ЦЕННОСТЕЙ РБ

ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ И СООРУЖЕНИЯ

- ВОДОСНАБЖЕНИЕ, ВОДООТВЕДЕНИЕ
- КАНАЛИЗАЦИЯ
- АРТЕЗИАНСКАЯ СКВАЖИНА
- СООРУЖЕНИЯ II ПОДЪЕМА

- ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ**
- ПОДСТАНЦИЯ (ПС) 110/35/10 КВ
 - ВОЗДУШНАЯ ЛИНИЯ (ВЛ) 35/110 КВ
 - ВОЗДУШНАЯ ЛИНИЯ (ВЛ) 35 КВ (ДЕМОНТАЖ)
 - КОРИДОР ВОЗДУШНОЙ ЛИНИИ (ВЛ)

ИНЖЕНЕРНАЯ ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИИ

- ПЛОЩАДКА ДЛЯ СКЛАДИРОВАНИЯ СНЕГА
- КРЕПЛЕНИЕ ОВРАГОВ

* РАЗМЕЩЕНИЕ И ВЗАИМООТНОШЕНИЯ ОБОЗНАЧЕННЫХ НА ПОСЛЕДНИХ ЭТАПАХ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СУБЪЕКТОВ НЕЛЬЗЯ РАСЧЕТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЕМ ТЕПЛОТЕПЛОТНОГО ТИПА, И В ОТСУТСТВИИ С ДЕМОНСТРАЦИОННОЙ СТРУКТУРОЙ НАДЛЕЖИТ

