



МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ "БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА"



Основные положения
градостроительного развития.
Градостроительные регламенты

8.22-00. ОП.ГР

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
Г.МОСТЫ**

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

Заказчик: Мостовский районный исполнительный комитет

Н/С
Объект № 8.22
Инв. № 39644
Экз. №

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Г. МОСТЫ
ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

8.22-00. ОП.ГР

Директор предприятия

Заместитель директора

Начальник архитектурно-
планировочной мастерской

Главный архитектор проекта



А.Н.Хижняк

Ю.Н.Винников

И.И.Танаевская

Е.Я.Пашкевич

июль, 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ	
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	4
1. Цели и задачи градостроительного развития города	4
2. Роль города в системе расселения	4
3. Условия градостроительного развития	5
4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития	5
4.1. Параметры развития.....	5
4.2. Производственный потенциал	7
4.3. Общественное обслуживание	8
5. Стратегия градостроительного развития	8
5.1. Развитие планировочной структуры города	8
5.2. Развитие функциональных зон	10
5.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей	12
5.4. Развитие системы озелененных территорий, спорт, туризм	15
5.5. Развитие транспортной инфраструктуры	17
5.6. Развитие инженерной инфраструктуры.....	19
5.7. Охрана окружающей среды	21
5.8. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.	
Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны	26
ЧАСТЬ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА	
.....	29
6. Планируемые мероприятия	29
6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания ..	29
6.2. Развитие системы озелененных территорий, физической культуры и спорта	30
6.3. Развитие транспортной инфраструктуры	31
6.4. Развитие инженерной инфраструктуры.....	31
6.5. Охрана окружающей среды	33
6.6. Охрана и использование историко-культурных ценностей	34
6.7. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.	
Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны	34
7. Градостроительные программы и проекты по реализации генерального плана	34
ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	36
8. Цели регламентов.....	36
9. Система регламентов.....	36
10. Типология функциональных зон	45
ЧАСТЬ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА.....	58

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план г. Мосты» (далее – Генеральный план) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» на основании решения Мостовского районного исполнительного комитета от 14.03.2022 №170 и в соответствии с заданием на проектирование.

Необходимость разработки Генерального плана обусловлена дальнейшим социально-экономическим развитием региона, преобразованием территорий г. Мосты, развитием комфортного, привлекательного города с современной городской средой.

Генеральный план разрабатывается в соответствии с действующим законодательством, техническими нормативными правовыми актами (ТНПА) в области архитектуры и градостроительства, в том числе Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь», нормативными требованиями в области природоохранной деятельности и санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами, действующими на территории Республики Беларусь.

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

В Генеральном плане учитывается ряд ранее выполненных проектов застройки отдельных районов города, программы благоустройства, развития инженерной и транспортной инфраструктуры на территорию г. Мосты, а также иные разработанные проекты реконструкции, нового строительства и отводы земельных участков под строительство.

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.

Для разработки градостроительной документации приняты следующие расчетные периоды:

- современное состояние на 01.01.2022;
- 1 этап реализации – 2030 год;
- 2 этап (расчетный срок) – 2040 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 города

Целью Генерального плана является разработка приоритетов и стратегии комплексного градостроительного развития г. Мосты, функционального зонирования и регламентов использования территорий, основных параметров застройки, развития инженерно-технической и транспортной инфраструктуры, социальной инфраструктуры, а также условий формирования безопасной и экологически благоприятной среды жизнедеятельности.

Задачами градостроительного развития города, решаемыми при разработке Генерального плана, являются:

- совершенствование планировочной структуры и функционального зонирования с учетом территориального развития города до 2040 года;

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

- усиление инвестиционной привлекательности города, развитие производственных зон;

- формирование сбалансированного социально-экономического развития и рационального расселения;

- развитие систем инженерного обеспечения и транспортного обслуживания;

- эффективное использование территориальных и природных ресурсов, охрана окружающей среды;

- охрана историко-культурного наследия;

- формирование безопасной, экологически благоприятной, доступной среды жизнедеятельности населения;

- определение мероприятий первого этапа.

2. Роль города в системе расселения

В соответствии со Схемой комплексной территориальной организации Гродненской области (далее – СКТО) город Мосты является малым промышленно-аграрным городом местного значения.

Промышленно-аграрные города характеризуются в основном промышленно-аграрной специализацией (предприятия, связанные преимущественно с переработкой сельскохозяйственного сырья и обслуживанием сельского хозяйства). Поселения этого типа сложились как экономические и организующие центры административных районов.

3. Условия градостроительного развития

Город Мосты находится на территории Гродненской области на реке Неман при впадении реки Зельвянка, в 60 км к юго-востоку от Гродно.

Как административный центр одноименного района город выполняет функции, связанные с управлением и обслуживанием территорий и поселений, входящих в границы района. Внешние транспортные связи города обеспечиваются автомобильными и железной дорогами в направлении населенных пунктов Скидель, Большая Берестовица, Зельва, Волковыск, Гродно.

Определяющими факторами с точки зрения планировки территории являются такие естественные и урбанистические преграды как русло реки Неман и железная дорога. На юго-востоке рост города ограничивает лесной массив и устье реки Зельвянка, на западе и северо-западе – железная дорога.

В ближайшем окружении расположены населенные пункты Большие Степанишки, Малые Степанишки и Ляда, территории садовых товариществ. К границе города примыкают земли нескольких крупных сельскохозяйственных землепользователей (ОАО «Мостовчанка», ОАО «Агрокомбинат «Скидельский») и земли лесохозяйственного назначения Мостовского лесничества ГЛХУ «Щучинский лесхоз».

Город Мосты имеет территориальные и природные резервы наращивания как промышленного так и туристско-рекреационного потенциала.

4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития

4.1. Параметры развития

Город Мосты – административный центр одноименного района Гродненской области. По численности населения относится к группе малых городов республики.

В соответствии с типологией городских населенных пунктов город Мосты отнесен к населенным пунктам промышленно-аграрного типа, является подцентром Гродненского внутриобластного региона. Стратегическим направлением дальнейшего развития города является сохранение и приумножение его историко-культурного наследия, совершенствование производственно-хозяйственного комплекса, улучшение планировочно-пространственной и функциональной организации.

Параметры развития города Мосты установлены на основании анализа динамики численности населения и демографических процессов, происходивших в течение последнего двадцатилетия.

Основой политики социально-экономического развития города являются:

– рост благосостояния и улучшение условий жизни населения на основе совершенствования социально-экономических отношений, инновационного развития и повышения конкурентоспособности региональной экономики;

– повышение уровня и качества жизни населения и создание условий для развития человеческого потенциала на основе эффективного функционирования систем здравоохранения, образования, культуры и других видов деятельности, относящихся к сфере услуг.

Расчетная численность населения городаMOSTY:

современное состояние (01.01.2022 г.) – 14,91 тыс. человек;

первый этап (2022 - 2030 гг.) – 15,4 тыс. человек;

второй этап (2031-2040 гг.) – 16,0 тыс. человек.

Жилищный фонд (всего):

– существующий – 463,6 тыс. кв. м на 7,52 тыс. квартир (домов);

– первый этап – 526,4 тыс. кв. м на 8,28 тыс. квартир (домов);

– второй этап – 571,2 тыс. кв. м на 8,87 тыс. квартир (домов).

Новое строительство:

– первый этап – всего 63,0 тыс. кв. м/0,76 тыс. кв-р (домов), в том числе многоквартирный фонд – 34,0 тыс. кв. м/0,54 тыс. кв-р, что составляет 54,0 %; усадебный – 29,0 тыс. кв. м/0,22 тыс. домов, что составляет 46 %.

– второй этап – всего 45,0 тыс. кв. м/0,59 тыс. кв-р, в том числе многоквартирный – 32,0 тыс. кв. м/0,49 тыс. кв-р, что составляет 71,1%; усадебный – 13,0 тыс. кв. м/0,10 тыс. домов, что составляет 28,9%.

Обеспеченность:

– существующая – 31,1 кв. м на человека;

– первый этап – 34,2 кв. м на человека;

– второй этап – 35,7 кв. м на человека.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства определялась исходя из прогнозируемой потребности в квартирах–домах, принятых удельных показателях площади на 1 квартиру и величины земельного участка усадебного дома.

Потребность в жилых территориях:

– первый этап, всего – 39,9 га, в том числе под усадебную застройку – 32,0 га (из них 11,5 га – районы усадебного жилищного строительства, которые в настоящее время находятся в стадии освоения);

– второй этап, всего – 23,3 га, в том числе под усадебную застройку – 16,0 га.

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

Удельный показатель площади на 1 квартиру – до 0,015 га.

Территория города:

– существующая – 1301 га;

– к концу второго этапа – 1345 га.

4.2. Производственный потенциал

Производственно-хозяйственный потенциал г. Мосты составляют предприятия промышленности, строительного комплекса, транспорта и различные хозяйственные организации. Ведущая экономическая функция города – промышленность. В настоящее время г. Мосты является многоотраслевым региональным промышленным центром.

Промышленные предприятия представляют следующие отрасли промышленности: лесную и деревообрабатывающую, машиностроение и металлообработку, химическую, и легкую.

Основные промышленные предприятия районного центра: ОАО «Мостовдрев», ОАО «Мостовский ремонтный завод», КПУП «Мостовская сельхозтехника», ОАО «Мотекс», СООО «Байдимэкс», Мостовское РУП ЖКХ, ЧП «Палетэкс», ООО «Ашхар». Всего на этих предприятиях занято порядка 2,32 тысяч человек.

На территории г. Мосты и Мостовского района находятся земли свободной экономической зоны «Гродноинвест», в которой зарегистрированы два предприятия - ОАО «Мостовдрев» и СООО «БТК Восток».

Стратегическими задачами промышленной политики в прогнозном периоде являются:

- наращивание промышленными организациями объемов производства и реализации основных видов продукции;

- стимулирование притока инвестиций и повышение эффективности их использования;

- наращивание экспорта товаров и услуг, сокращение необоснованного импорта и внешней дебиторской задолженности;

- модернизация действующих и создание новых организаций и производств с целью выпуска новой импортозамещающей и экспортоориентированной продукции с высокой добавленной стоимостью;

- обеспечение в организациях города опережающего темпа роста выручки от реализации продукции, товаров, работ, услуг на одного среднесписочного работника над ростом номинальной начисленной среднемесячной заработной платы;

- сокращение потребления энергоресурсов и развитие энергосберегающих технологий;

- активное развитие производств, основанных на конкурентных преимуществах региона – высоком развитии человеческого потенциала, географическом положении, наличии природных ресурсов;

- расширение рынков сбыта, соблюдение технологических режимов.

Приоритетными направлениями деятельности малого и среднего бизнеса является:

- создание малых и средних предприятий в сферах производства промышленной продукции и потребительских товаров, услуг, въездного туризма;

- продвижение эффективных инновационных технологий;

реализация инвестиционных проектов, в том числе по внедрению передовых технологий на производстве;
расширение международного сотрудничества.

4.3. Общественное обслуживание

Одной из главных целей социальной политики должно стать существенное улучшение состояния отраслей социальной сферы, для достижения которого необходимо обеспечение стабильного финансирования ее отраслей и социальных программ, гарантии всему населению доступности в медицинской помощи, образовании, культуре, спорте, отдыхе и других услугах.

В основу совершенствования системы общественного обслуживания положен принцип деления объектов обслуживания на:

Социально-гарантированные - финансируемые государством.

Социально-значимые - с частичным государственным регулированием.

Коммерческие – с рыночным регулированием.

Город располагает достаточно развитой сетью предприятий и учреждений сферы обслуживания. При развитии города потребуются обязательное строительство социально-гарантированных объектов, особенно в районах нового строительства, потребность в остальных объектах определится спросом.

Предусматривается:

Размещение в районах нового строительства, а также в существующих районах, наиболее удаленных от центра, объектов торговли и общественного питания, одного учреждения дошкольного образования, объектов бытового обслуживания, амбулаторно-поликлинических учреждений и других объектов с учетом обеспечения нормативного радиуса доступности.

5. Стратегия градостроительного развития

5.1. Развитие планировочной структуры города

Планировочная структура, предложенная Генеральным планом, преследует цели улучшения существующей планировочной структуры с соблюдением принципа преемственности и ее дальнейшее развитие, направленное на улучшение внутригородских и внешних связей и оздоровление санитарно-гигиенических условий городской среды.

Планировочная структура, функциональная и пространственная организация города выполнены с учетом:

прогнозируемой численности населения в условиях существующего социально-экономического положения;

прогнозируемого функционального использования территории;

природно-экологических характеристик.

Территория города Мосты разделена на три части рекой Неман и железной дорогой Мосты-Гродно. В связи с этим в генеральном плане определены три расчетно-планировочных образования (далее – РПО) – Северное (РПО-1), Центральное (РПО-2), Южное (РПО-3).

Для планировочной структуры города предусмотрено:

дальнейшее развитие и совершенствование сложившейся схемы магистральных улиц;

закрепление и пространственное развитие основных планировочных осей: улиц Первомайская, Пролетарская, 30 лет ВЛКСМ, Волковича, Занеманская, Советская, Железнодорожников, Вокзальная, Станционная, Калиновского, Проектируемая №1;

закрепление функции общегородского центра как основного объединяющего планировочного элемента структуры;

основные планировочные элементы жилой застройки – кварталы многоквартирной и усадебной застройки;

резервирование путепровод в разных уровнях с железной дорогой (ул. Проектируемая №2) с выходом на ул. 30 лет ВЛКСМ,

развитие пешеходной и вело-инфраструктуры.

Границы города откорректированы с учетом планировочных решений. Наряду с развитием территориальных (функциональных) зон на период расчетного срока генерального плана предусмотрено освоение территорий города в перспективе, а также проведение упорядочения существующих территорий за счет изменения границы города в западной части в связи с требуемым исключением из границ населенного пункта газораспределительной станции (далее – ГРС) и магистрального газопровода.

Изменение в землепользовании

Проектными решениями генерального плана для развития новой инфраструктуры г.Мосты предусмотрено освоение земель сельскохозяйственного назначения общей площадью около 30 га. Данные земли находятся в постоянном пользовании у ОАО «Мостовчанка» и ОАО «Агрокомбинат «Скидельский».

Изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, для целей, не связанных с назначением этих земель, а также о переводе таких земель в иные категории принимаются в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь, в том числе в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь о земле от 23.07.2008 г. № 425-3 (в редакции Закона Республики Беларусь от 18.07.2022 г. № 195-З «Об изменении кодексов»), Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь 13.01.2023 № 32.

5.2. Развитие функциональных зон

Функциональное зонирование выполнено на основе сложившегося функционального использования территории города, с учетом перспективного развития планировочной структуры, прогнозируемых экономических параметров, а также с учетом действующих и прогнозируемых планировочных ограничений.

Отнесение той или иной части населенного пункта к одному из типов основных функциональных зон – жилой, общественно-деловой, производственной, рекреационной, сельскохозяйственной, специального назначения – осуществляется на основании выделения преимущественного типа использования территории, охватывающей в совокупности более 50% площади зоны.

Генеральным планом предлагается стратегия развития всех основных видов функциональных зон города: жилой, общественно-деловой, производственной и рекреационной.

Развитие основных функциональных зон предусматривается в направлениях градообразующих осей, с возможностью их развития как на период расчетного срока, так и на перспективу.

Жилые зоны

Жилая зона включает в себя территории многоквартирной застройки и территории усадебной застройки.

Предусматривается:

на 1 этапе

жилую многоквартирную застройку разместить на свободных территориях в границах города в квартале ул. Станционная – пр. Мира – ул. Зеленая (Центральное РПО);

на двух участках в сложившемся микрорайоне по пр. Юности (Центральное РПО);

жилую усадебную застройку разместить на новых территориях в проектируемой границе города на юге населенного пункта в квартале ул. Первомайская – ул. Загородная (Южное РПО);

завершить освоение района «Восток-2» (Центральное РПО);

на 2 этапе

жилую многоквартирную застройку разместить на свободных территориях в границах города в квартале пр. Мира – ул. 30 лет ВЛКСМ – ул. Проектируемая №3 (Центральное РПО);

жилую усадебную застройку разместить на новых территориях в проектируемой границе города на юге населенного пункта в квартале ул. Загородная – продолжение ул. Широкая (Южное РПО);

на перспективу

жилую многоквартирную застройку разместить на свободных территориях в границах города после уточнения планировочных ограничений в квартале ул. Луговая – ул. 30 лет ВЛКСМ – ул. Проектируемая №2 – ул. Проектируемая №4 (Центральное РПО);

жилиую усадебную застройку разместить на свободных территориях в границах города после уточнения планировочных ограничений в кварталах по ул. Зеленая – ул. Вокзальная – ул. Калиновского (Центральное РПО).

В структуре жилых территорий могут размещаться объекты повседневного спроса и бытового обслуживания, которые не выделяются в отдельную зону на чертеже генерального плана.

Общественно-деловые зоны

Функция главного структурного элемента системы обслуживания сохраняется за зоной общегородского центра, сформировавшемся на примыкании ул. Ленина к ул. Советская (Центральное РПО).

В настоящее время и на расчетный срок генерального плана существует потребность в создании нескольких новых объектов социально-гарантированного обслуживания и общественного назначения.

В сложившихся кварталах в районе примыкания ул. Советская к ул. 30 лет ВЛКСМ предусматривается возможность размещения объектов общественного назначения городского и местного уровня, возможно в виде встроенно-пристроенных объектов в жилой застройке (Центральное РПО).

Предусматривается дальнейшее формирование единой системы общественного обслуживания, от комплексов и объектов районного, городского уровня до объектов социально-гарантированного обслуживания и объектов шаговой доступности как в существующих микрорайонах и кварталах жилой застройки, так и в планируемых к освоению районах города.

Производственные зоны

Производственная зона является второй по значимости в формировании облика города и влияет на комфортные условия проживания.

Предусматривается:

дальнейшее развитие сложившихся производственных зон в Северном и Центральном РПО за счет реконструкции и упорядочения их территории с возможностью размещения новых предприятий с санитарно-защитной зоной (далее – СЗЗ) 50-100 м;

использование на первом и втором этапе реализации генерального плана незастроенных участков городских земель вдоль железной дороги и улиц Кольцевая и Проектируемая №4 под производственную, коммунально-складскую и смешанную производственно-деловую застройку (Центральное РПО);

ограничение развития сложившейся промышленной зоны по улице Кирова по границе жилой застройки (Центральное РПО).

Хозяйственная деятельность, осуществляемая в пределах промышленных и коммунально-складских территорий, не должна оказывать отрицательного воздействия на окружающую среду.

5.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей

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

братская могила, 1944 год, г. Мосты, на кладбище. Категория 3. Шифр 413Д000365;

братская могила, 1944 год, г. Мосты, ул. Советская. Категория 3. Шифр 413Д000366.

Помимо объектов, включенных в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, в Мостах дополнительно определены объекты, представляющие интерес в историческом, архитектурном и культурном плане. К ним относятся: железнодорожный вокзал (нач. XX века, ул. Вокзальная, 5), здание бывшего депо (нач. XX века, ул. Вокзальная, 13), здание (1930-ые годы, ул. Жукова, 13), здание бывшего Дома культуры (1950-ые годы, ул. Советская, 1), бывшая усадьба Малые Степанишки (1920-ые годы, ул. Янки Купалы, 62). Указанные объекты после проведения дополнительных исследований могут быть рекомендованы к включению в Государственный список историко-культурных ценностей РБ.

Территория исторической части г. Мосты 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.

Мосты расположены на берегах реки Неман в районе впадения реки Зельвянка. Город Мосты стал формироваться в начале XX века на месте фольварка и местечка Зельвяны, деревень Подворна и Занеманск. Сведения о более ранней истории населенного пункта под названием Мосты относятся к аг. Мосты Правые и д. Мосты Левые, которые расположены восточнее города (впервые упоминаются в 1486 году). На территории, где в настоящее время находится г. Мосты, в конце XVIII – нач. XIX века основной была дорога, которая шла вдоль правого берега Немана. В западном направлении она уходила через д. Занеманск на Скидель (ул. Занеманская), на востоке шла через местечко Мосты на Щучин и на Вильно (ул. Жукова – Неманская – дорога Р-41). На левом берегу Немана находилась усадьба и местечко Зельвяны, которые были разделены дорогой на Белавичи (ул. Первомайская), на юго-восток шла дорога на Пески и Волковыск. Западнее усадьбы Зельвяны была д. Подворна, вдоль которой шла дорога на Волпу и Лунно (ул. Пролетарская).

В середине XIX века в Зельвянах на берегу Немана была заложена усадьба (не сохранилась). Восточнее усадьбы располагалось местечко с торговой площадью в центре (ул. Шаройко – Первомайская – Пролетарская). На правом берегу Немана находилась усадьбой Михаловка (в настоящее время

дендропарк). Севернее - усадьба Малые Стефанишки (ул. Янки Купалы, 62). К 1907 году железные дороги соединили Мосты с Гродно, Лидой, Волковыском, западнее местечка возникла железнодорожная станция Мосты. Появление железной дороги послужило толчком для формирования крупного населенного пункта на территории современного города. В 1923 году на правом берегу Немана построили лесопилку, в 1927 году - фанерный завод, рядом возник рабочий поселок. Развитие Мостов во второй пол. XX века было связано с переработкой древесины. В 1949 году Мосты стали городским поселком, в его границы вошли д. Зельвяны, Подворная и Занеманск. В 1955 году Мосты получили статус города, в 1958 году произошло объединение фанерного и лесопильного заводов (с 1971 года - ПДО «Мостодрев»). Развитие города происходило в северном и северо-восточном направлениях. Наиболее существенным изменением стало новое направление ул. Советской (участок от ул. Неманской до ул. Ленина), здесь сформировался административный и общественно-культурный центр. В 1972 году построен подвесной пешеходный мост, в 1974 году - автомобильный мост, который связывает центр города с левобережной частью.

До настоящего времени в планировочной структуре г. Мосты сохранились элементы исторической планировки. К наиболее ранним планировочным элементам, которые сформировались к концу XVIII – началу XIX века, относятся направления улиц Неманской – Жукова (бывшая Виленская) – Занеманская (бывшая д. Занеманск), ул. Пролетарская и Первомайская (деревня и усадьба Зельвяны, д. Подворна), а также направления ул. Зеленой, Янки Купалы. В нач. XX века появились направления ул. Станционной и Вокзальной, на левом берегу – ул. Песковская, переулки Зельвянский, Крахмальный, Пролетарский. В 1920-1930-ых годах появились направления ул. Советской и 30 лет ВЛКСМ (частично), а также ул. Песочная, Заслонова, пер. Заводской, ул. Красноармейская, Заводская, Рудавская, получили продолжение ул. Садовая и Пролетарская. В излучине правого берега Немана традиционно расположено предприятие «Мостодрев» (бывший лесопильный и фанерный заводы).

На левом берегу Немана на месте бывшей торговой площади местечка Зельвяны находится зеленая зона. На месте усадьбы Михаловка в районе ул. Неманской расположен дендропарк. В северной части города находится здание железнодорожного вокзала и бывшее депо (ул. Вокзальная, 13), за железной дорогой расположено христианское кладбище. В Малых Степанишках сохранился усадебный дом (ул. Янки Купалы, 62). Достопримечательностью Мостов является подвесной пешеходный мост через р. Неман (в 1990 году реконструирован, установлен памятный знак). На территории сквера по ул. Советской находится братская могила советских воинов и партизан. В прилегающих кварталах сохранилась малоэтажная жилая застройка середины XX века (ул. Советская, Лермонтова, Пушкина). В районе ул. Пушкина и пер. Заводского находится несколько жилых зданий 1920-1930-

ых годов (бывший фабричный поселок). В районе ул. Советской расположены здания 1950-ых годов.

Таким образом, в настоящее время в центральной части Мостов сохранилась историческая планировка, основа которой была заложена в первоначальный период истории и получившая дальнейшее развитие на протяжении XX века. Историческая планировочная структура представляет собой сеть кварталов с произвольно сформированной системой улиц. Наиболее значима территория в районе ул. 30 лет ВЛКСМ и Советской.

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.

В настоящее время по г. Мосты нет разработанных и утвержденных проектов зон охраны 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 недвижимых материальных историко-культурных ценностей. В том числе:

- территории вокруг историко-культурных ценностей, резервируемые под охранные зоны (для братской могилы на кладбище – в пределах ограды);
- территории, резервируемые под зоны охраны ландшафта (сквер в границах ул. Советской – Котовского).

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

- охрана и реставрация историко-культурных ценностей на основании научно-проектной документации, разработанной в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь;
- сохранение элементов исторической планировочной структуры (кварталы в районе ул. 30 лет ВЛКСМ – Советской – Котовского; ул. Первомайской и Пролетарской);
- сохранение архитектурного облика исторической застройки, имеющей историко-архитектурную и художественную ценность, а также рядовой застройки первой пол. XX века, что предусматривает ремонт фасадов зданий с сохранением их первоначального облика (сохранение декоративных элементов и исторической традиционной отделки фасадов, замену оконных и дверных заполнений с учетом первоначального (исторического) вида), использование традиционных кровельных материалов;

сохранение элементов исторического ландшафта в пойме р. Зельвянка и по берегам р. Неман.

5.4. Развитие системы озелененных территорий, спорт, туризм

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

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах проекта составит около 491,76га, в том числе общего пользования – 129,39га. Площадь озелененных территорий общего пользования сформирована с учетом потребности жителей г.Мосты.

Озелененные территории общего пользования, организованные методами ландшафтной архитектуры и образующие основу системы озелененных территорий, предназначены для организации различных видов отдыха населения. По состоянию на 01.01.2022 в г.Мосты общая площадь озелененных территорий общего пользования составляет 47,19га. Нормативный показатель обеспеченности озелененными территориями общего пользования для г.Мосты составляет не менее 8м² на одного человека. Фактическая (существующая) обеспеченность озелененными территориями общего пользования соответствует нормативной и составляет 11,39м²/чел.

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

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

С учетом предложений Генерального плана общая площадь озелененных территорий общего пользования составит – 129,39га, обеспеченность озелененными территориями общего пользования составит 33,21м²/чел.

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

С учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 225,38га.

Озелененные территории специального назначения представлены насаждениями санитарно-защитных зон и санитарных разрывов,

формирующихся на основе существующих и вновь создаваемых зеленых насаждений.

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

В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов, допускается изменение функциональных зон Л-1 и Л-3 на Р-1 или Р-2. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для функциональных зон Р-1 или Р-2.

Общая площадь озелененных территорий специального назначения к концу 2 этапа должна составлять 134,5га.

В систему озелененных территорий входят *насаждения улиц и дорог*, выполняющие эстетическую, архитектурно-декоративную, шумозащитную, пылезащитную, санитарно-гигиеническую функции. Общая площадь насаждений улиц и дорог к концу 2 этапа составит 49,57га.

Физическая культура и спорт. По данным Сектора спорта и туризма Мостовского районного исполнительного комитета физкультурно-спортивные объекты общего пользования представлены 3 спортивными залами, залом ОФП, стадионом, игровой мини-футбольной площадкой, теннисным кортом, уличными тренажерами, хоккейной площадкой и бассейном, сосредоточенными на базе ГУ «Мостовская районная СДЮШОР», ГУ «Мостовский районный ФСК», ГУ «Гродненский областной Центр олимпийского резерва по гребным видам спорта», ГУ «ФОК Принеманский». Объекты ограниченного пользования представлены физкультурно-спортивными сооружениями учреждений образования.

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

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

размещение спортивных объектов и сооружений, оборудование троп здоровья, велодорожек в проектируемых природных парках и озелененных территориях общего пользования;

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

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

Туризм. В целях развития туризма настоящим Генеральным планом предлагается:

организация туристических маршрутов экологической тематики (экологических троп) на базе проектируемых и существующих лесопарков и лугопарка;

дальнейшее развитие туризма на особо охраняемых природных территориях в соответствии с допустимыми рекреационными нагрузками;

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

развитие сети агроусадеб и объектов туристического сервиса в целях развития туристического потенциала г.Мосты;

дальнейшее развитие культурно-познавательного туризма на базе музеев, памятников истории и архитектуры.

5.5. Развитие транспортной инфраструктуры

Генеральным планом г. Мосты предусмотрены следующие мероприятия по развитию транспортных коммуникаций:

Внешний транспорт

Железнодорожный транспорт

С целью улучшения работы железнодорожного транспорта предлагается:

строительство автомобильных путепроводов вместо железнодорожных переездов;

резервирование территории для развития железнодорожной инфраструктуры вдоль существующих линий железной дороги в соответствии с действующими ТНПА.

Автомобильный транспорт

Согласно проектным предложениям градостроительного проекта общего планирования «Схема комплексной территориальной организации Гродненской области» (объект №54.14) предлагается резервирование юго-западного и северного автодорожного обхода г. Мосты.

Магистрально-уличная сеть

Основными улицами с транспортным значением в городе являются магистральные улицы (категория В), являющиеся участками, продолжением республиканских автомобильных дорог в черте города – это улицы Первомайская, Пролетарская, 30 лет ВЛКСМ, Волковича, Занеманская, Советская, Железнодорожников, Вокзальная, Станционная, Калиновского, Проектируемая №1.

Сеть магистральных улиц дополняют основные жилые улицы – Загородная, Широкая, Дачная, Ленина, Гастелло, пр. Юности, пр. Мира и др., а также улицей промышленных и коммунально-складских зон – Кольцевая, Луговая.

С целью разгрузки улиц от транзитных транспортных потоков резервируется юго-западный и северный автодорожные обходы города Мосты, что позволит пропускать транспорт в обход центра.

Генеральным планом также резервируется путепровод в разных уровнях с железной дорогой (ул. Проектируемая №2) с выходом на ул. 30 лет ВЛКСМ, который обеспечит полноценные транспортные связи

между двумя разделенными частями города и позволит сократить затраты времени на передвижения.

Активные пешеходные связи через железнодорожные пути между центральной и северной частями города предлагается обеспечить на 1 этапе строительством пешеходного перехода в разных уровнях в районе станции Мосты.

Для формирования более качественных связей между районами проектом предлагается реконструкция:

участка ул. Станционная (от ул. Советская до ул. Кирова) – 0,22 км;

ул. Кольцевая – 1,43 км;

ул. Луговая – 0,58 км.

Также для обслуживания жителей многоквартирной застройки, проектом предлагается на 2 этапе строительство ул. Проектируемая №3 – 0,45 км.

Проектом предусматривается на 2 этапе устройства кольцевых пересечений в створе ул. 30 лет ВЛКСМ, пр. Мира, пр. Юности, ул. Проектируемая №2 с выходом на резервируемый путепровод (ул. Проектируемая №2), а также в створе ул. Первомайская и ул. Проектируемая №1 для обеспечения оптимальных связей внутри населенного пункта.

Таким образом, на 1 этапе протяженность улиц с транспортным значением составит 25,42 км, на расчетный срок вырастет до 25,87 км; плотность улиц с транспортным значением составит на первую очередь 1,93 км/кв.км и на вторую очередь 1,89 км/кв.км. Протяженность магистральных улиц не изменится, на первом и втором этапе составит 14,50 км, что соответствует плотности на 1 этапе – 1,10 км/кв.км, а на 2 этапе – 1,08 км/кв.км, за счет увеличения горчеры.

Велосипедная инфраструктура

создать систему велосипедных дорожек на основных транспортных выходах из города, а также в рекреационных зонах;

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

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

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

Общественный пассажирский транспорт

обеспечить развитие линий движения общественного пассажирского транспорта на всех этапах стратегического планирования развития города с увеличением протяженности на расчетный срок до 13,08 км.

Транспортно-обслуживающие устройства

Хранение легковых автомобилей производится в настоящее время в гаражных кооперативах боксового типа, на открытых автомобильных стоянках, на внутриквартальных территориях и уширениях проезжей части.

Увеличить количество мест на автостоянках и автопарковках для легковых автомобилей до 5735 машино-мест (для проживающих в многоэтажной застройке).

Личный автотранспорт в зоне индивидуальной застройки обеспечивается хранением на приусадебных участках владельцев.

Размещение автомобилей предлагается в гаражах боксового типа, на автостоянках, на внутриквартальных территориях, а также возле различных объектов общественного назначения в ночное время.

В связи с потребностью обеспечения населения многоэтажной застройки машино-местами на автостоянках предполагается их строительство в коммунальных зонах города.

5.6. Развитие инженерной инфраструктуры

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

Электроснабжение

Сохранение действующей схемы электроснабжения города в составе Гродненской энергосистемы через подстанцию (далее – ПС) 110/10 кВ «Мосты».

Строительство воздушных (или комбинированных) линий электропередачи.

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 населенный пункт от газораспределительной станции (далее – ГРС): «Мосты».

Развитие городской системы газоснабжения с реконструкцией действующих и строительством новых газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов).

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

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

Теплоснабжение

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

Организация централизованного и децентрализованного теплоснабжения (локальные котельные, поквартирное отопление) новой многоквартирной застройки.

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

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

Организация теплоснабжения новых промышленных территорий от локальных теплоисточников.

Связь

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

Водоснабжение

Реконструкция и развитие действующей централизованной системы питьевого водоснабжения на базе городского подземного водозабора.

Строительство сетей водоснабжения, обеспечивающих гарантированную подачу воды потребителям.

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

Сохранение, дальнейшее развитие систем питьевого и производственного водоснабжения предприятий города по собственным программам.

Канализация

Развитие централизованной системы канализации с очисткой бытовых и производственных сточных вод на действующих очистных сооружениях (далее – ОС), подлежащих реконструкции. Организация выпуска очищенных сточных вод с соблюдением действующих требований нормативно правовых актов и технических нормативно-правовых актов.

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

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

Санитарная очистка территории

Развитие и усовершенствование существующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории города с захоронением коммунальных отходов (далее – КО), не подлежащих вторичному использованию, на новом полигоне КО до момента строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению с КО. Закрытие 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

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

Строительство системы закрытого дренажа.

Благоустройство поверхностных водных объектов

Благоустройство прибрежной полосы на р. Неман с берегоукрепительными работами.

Защита территории от затопления и подтопления

Строительство системы закрытого дренажа.

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

5.7. Охрана окружающей среды

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

Мероприятия по усилению санирующей функции природного комплекса и охране растительности:

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

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

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

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

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

проведение комплекса мероприятий по соблюдению режима СЗЗ с осуществлением разработки проектов СЗЗ с оценкой рисков населению для следующих объектов на 1 этапе:

Мостовский фил-л Гродненского ОблПО (ул.Кирова);
 КПУП «Мостовская сельхозтехника» (база минеральных удобрений);
 КПУП «Мостовская сельхозтехника» (ул.Зеленая); МПМК-74.
 Производственный участок Мостовского РУП ЖКХ; РУП ЖКХ (ул.Горького);
 РУП ЖКХ (ул.Волковича); ГРС «Мосты»;

на 2 этапе:

ОАО «Мостодрев» (мебельная фабрика, ул.Лермонтова); «Беларуснефть – Гродноблнефтепродукт» (нефтебаза); Мостырайгаз ПУ ПРУП «Гродноблгас»; Зерносклад (ул.30 лет ВЛКСМ); РУП ЖКХ Теплицы; КУП ОУП «Гродномелиоводхоз» Мостовское ПМС; ООО «Стеколка»; ДОСААФ; Автобаза учебного центра; ОАО «Мостовчанка»; ООО «АвтоЩуП»; Мостовский ф-л Гродненского ОблПО (ул.Волковича); Гродненское РУП электроэнергетики «Гродноэнерго»; РУП ЖКХ (ул.Советская); Автомобильный парк №9 ф-л ОАО «Гроднобллавтотранс»; ОАО «Мотекс»; ООО «ЛесопилкаБай»; МЧС (пожарная часть); Автостанция; АЗС (ул.Советская); СТО (ул.Занеманская); СТО (ул.30 лет ВЛКСМ); Рынок (ул.40 лет БССР); Рынок (пр.Юности); Баня (ул.Советская); Баня «Банька у Саньки»; Баня (пер.Северный), сортировочная станция;

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

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

при размещении новых производственных и коммунально-складских объектов (в том числе на территории СЭЗ «Гродноинвест») обеспечить выполнение требований санитарных норм и правил к режиму СЗЗ;

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

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

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

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

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

Мероприятия по защите поверхностных и подземных вод от загрязнения, охране источников питьевого водоснабжения, санитарно-эпидемиологическому благополучию населения:

соблюдение режимов хозяйственной и иной деятельности в зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения на территории г.Мосты;

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

благоустройство и инженерное обустройство территории в границах водоохраных зон и прибрежных полос р.Неман и р.Зельвянка с учетом экологических требований;

при реконструкции очистных сооружений естественной очистки, расположенных в районе ул.Широкая, предусмотреть мероприятия, направленные на соблюдение требований по установлению санитарно-

защитных зон; при необходимости следует разработать проект СЗЗ с оценкой риска для жизни и здоровья населения;

разработка проектов зон санитарной охраны поверхностных производственных водозаборов ОАО «Мостовдрев»;

для гаражей-стоянок вместимостью более 100 автомобилей необходимо строительство очистных сооружений по очистке поверхностных сточных вод с территории стоянок с соблюдением требований ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности», утвержденных постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 №5-Т, а также строительство помещений для мойки автомобилей с оборотной системой водоснабжения;

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

размещение объектов с соблюдением режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохраных зонах и прибрежных полосах р Неман и р. Зельвянка.

Мероприятия по охране и рациональному использованию земельных ресурсов и растительности:

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

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

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

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

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

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

формирование системы защитного озеленения вдоль основных улиц, повышение уровня общей озелененности г.Мосты;

проведение мероприятий по регулированию распространения и численности инвазивных растений.

Мероприятия по охране и рациональному использованию недр:

при застройке площадей залегания полезных ископаемых следует руководствоваться требованиями, изложенными в статье 66 Кодекса Республики Беларусь о недрах: застройка площадей залегания полезных ископаемых допускается при условии обеспечения наиболее полного извлечения запасов полезных ископаемых, а также в проектной документации на возведение, реконструкцию и благоустройство объекта строительства должны быть предусмотрены, а при возведении, реконструкции и благоустройстве объекта строительства осуществлены строительные, горнотехнические и иные мероприятия, обеспечивающие рациональное использование и охрану недр;

экологическая реабилитация 2 участков месторождения «Голыньское»;

разработка месторождений полезных ископаемых, в первую очередь, на территориях, предусмотренных к градостроительному освоению;

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

защита месторождений торфа от пожаров.

Мероприятия по обращению с коммунальными отходами и отходами производства:

внедрение безотходных и малоотходных технологий в производстве;

максимальное вовлечение отходов в гражданский оборот в качестве вторичных материальных ресурсов в результате организации экологически безопасного хранения опасных отходов на промышленных объектах и системы сбора, использования и (или) обезвреживания товаров, утративших свои потребительские свойства и содержащих в своем составе опасные вещества;

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

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

организация системы сбора, использования и (или) обезвреживания от населения сложнобытовой техники и иных товаров, утративших свои потребительские свойства, в том числе отходов, содержащих в своем составе опасные вещества (ртутные термометры, батарейки, ртутьсодержащие лампы и др.);

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

Мероприятия по обеспечению радиационной безопасности населения от источников ионизирующего излучения:

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

Мероприятия по обеспечению безопасности населения от электромагнитного излучения:

проведение натурных замеров, установление расчетной СЗЗ, разработка и осуществление мероприятий по шумозащите и защите от электромагнитного излучения для ПС «Мосты»;

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

Мероприятия по обеспечению безопасности населения от шума:

проведение шумозащитных мероприятий вдоль железнодорожных путей в северной и западной частях г.Мосты;

натурные замеры уровня шума вдоль основных улиц, примыкающих к жилой застройке (ул.Советская, ул.Пролетарская, ул.30 лет ВЛКСМ, ул.Первомайская, ул.Станционная, ул.Калиновского и др.), проведение шумозащитных мероприятий для обеспечения ПДУ звука, вибрации и др. на территории жилой застройки;

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

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

На территории города прогнозируются чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера (далее – ЧС) в результате возникновения:

- опасных метеорологических явлений;
- природных пожаров
- пожаров и взрывов на объектах, в зданиях и сооружениях;
- транспортных аварии и катастроф;
- аварий на объектах и системах жизнеобеспечения;

При возникновении военных конфликтов прогнозируется образование зон различных степеней разрушений зданий, сооружений, инженерных коммуникаций, химического заражения местности, пожаров.

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 развитию и модернизации системы оповещения.

Для оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС произвести: установку электросирен или (и) комплекса речевого оповещения на зданиях: ГУО «Средняя школа №2 город Мосты» (ул. Советская, 53), ГУО «Средняя школа № 3 город Мосты» (ул. Буденного, 2), магазина (по ул. Я.Купала), райисполкома (пл.Ленина,3), торгового комплекса (пр. Мира, 2а), в районе переулка Восточный;

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

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

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

Мероприятия по противопожарной защите территории.

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов города:

учитывать требования по нормированию расстояний:

от границ города, до границ:

участков открытого залегания торфа – 100 м;

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 50 м;

лесного массива лиственных пород не менее 20 м .

от границ усадебной жилой застройки города до границ:

участков открытого залегания торфа – 50 м;

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;

лесного массива лиственных пород не менее 15 м;

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

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

провести проектирование и строительство пожарных депо:

по ул.Первомайской;

на пресечении ул. Железнодорожной и пер. Вокзальный;

в районе 1-го переулка Калиновского;

обустроить проезды и подъезды для пожарной аварийно-спасательной техники к зданиям и сооружениям города в соответствии с требованиями строительных норм;

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

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

производить установку пожарных гидрантов, а также 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.

Мероприятия гражданской обороны.

Для защиты населения при ведении военных действий или вследствие этих действий предлагается предусмотреть:

мероприятия по устойчивому функционированию системы оповещения города;

с целью укрытия населения предусмотреть:

возможность приспособления инженерных сооружений под сооружения двойного назначения;

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

ЧАСТЬ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

6. Планируемые мероприятия

6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания

Жилищное строительство:

Всего 63,0 тыс. кв. м – 0,76 тыс. квартир (домов), в том числе:
многоквартирное – 34,0 тыс. кв. м на 0,54 тыс. квартир;
усадебное – 29,0 тыс. кв. м на 0,22 тыс. домов.

Структуру новой застройки принять: 54,0 % – многоквартирная, 46,0 % – усадебная.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства, всего – 39,9 га, в том числе под многоквартирное строительство – 7,9 га, усадебное строительство – 32,0 га (из них 11,5 га - районы усадебного жилищного строительства, которые в настоящее время находятся в стадии освоения).

Первоочередное строительство осуществлять:

многоквартирной застройки – во 2-м РПО;
усадебной застройки – во 2-м и 3-м РПО.

В области развития системы общественного обслуживания: приоритетным направлением является создание комплекса объектов социально-гарантированного обслуживания населения, что предусматривает:

обеспечение жителей существующих районов и районов-новостроек всеми видами общественного повседневного обслуживания;

обеспечение одновременного ввода объектов социальной инфраструктуры с возможным размещением встроенных объектов в первых этажах в районах нового строительства жилья.

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

Дополнительная потребность в новых объектах обслуживания:

амбулаторно-поликлинические учреждения – 60 посещений в смену;

библиотеки – 44,1 тыс. экз.;

торговые объекты – 1,10 тыс. кв. м торг. площади;

объекты общественного питания – 0,04 тыс. мест;

объекты бытового обслуживания – 3 об-та;

банки – 1 об-т;

открытые спортивные учреждения – 0,4 га.

6.2. Развитие системы озелененных территорий, физической культуры и спорта

Озелененные территории. Для развития системы озелененных территорий настоящим генеральным планом предусматриваются следующие мероприятия:

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

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня на 1 этапе: лесопарка по левому берегу р.Неман в районе пешеходного моста до устья р.Зельвянка; лесопарка в районе р.Неман, ул.Советской, ул.Неманской; лесопарка в районе ул.Занеманской и р.Неман; лугопарк в районе устья р.Зельвянка; сквера по пр-ту Юности в районе костела; сквера по ул.Строителей, у школы №5 и детского ясли-сада №5; сквера в квартале жилой застройки в границах ул.Строителей, ул.Станционной, ул.Клары Цеткин, пр-та Мира; сквера по ул.Станционной; сквера по ул.30 лет ВЛКСМ в районе церкви; сквер по ул.Я.Купалы у домов 44-49; сквера по ул.Я.Купалы у домов 52-52а; сквер по ул.Волковича; сквер по ул.Учительской; сквер по пр-ту Юности, ул.Строителей; сквер по ул.Строителей, пр-ту Юности; сквер по ул.Клары Цеткин;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня на 2 этапе: сквера по ул.Проектируемая №1, сквера на пересечении ул.Проектируемая №1 и ул.Первомайская;

внесение изменений в градостроительный проект специального планирования «Разработка схем озелененных территорий общего пользования г.Мосты»;

обеспечить освоение озелененных территорий в границах охранной зоны ИКЦ и зоны охраны ландшафта (Сквер мемориальный в районе ул.Советской, 39-43) в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь «О культуре»;

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

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

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

размещение спортивных объектов и сооружений, оборудование троп здоровья, велодорожек в проектируемых природных парках и озелененных территориях общего пользования;

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

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

6.3. Развитие транспортной инфраструктуры

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

Магистрально-уличная сеть

Строительство:

пешеходного перехода в разных уровнях в районе станции Мосты.

Реконструкция:

участка ул. Станционная (от ул. Советская до ул. Кирова) – 0,22 км;

ул. Кольцевая – 1,43 км;

ул. Луговая – 0,58 км.

Общественный пассажирский транспорт

предусмотрена организация автобусного движения протяженностью 2,65 км;

оборудование конечных остановочных пунктов автобусов на сети первоочередного освоения общественным пассажирским транспортом.

Объекты транспортного обслуживания

строительство мест на автопарковках и автостоянках для легковых автомобилей на 540 машино-мест.

6.4. Развитие инженерной инфраструктуры

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

Электроснабжение

Строительство воздушных (или комбинированных) линий электропередачи.

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

Развитие городской системы газоснабжения с реконструкцией действующих и строительством новых газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов).

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

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

Теплоснабжение

Развитие существующей централизованной системы теплоснабжения города с оптимальным использованием мощностей действующих котельных, реконструкция котельной ул.Зеленая.

Организация централизованного и децентрализованного теплоснабжения (локальные котельные, поквартирное отопление) новой многоквартирной застройки.

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

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

Организация теплоснабжения новых промышленных территорий от локальных теплоисточников.

Связь

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

Водоснабжение

Реконструкция артезианских скважин.

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

Строительство сетей водоснабжения, обеспечивающих гарантированную подачу воды потребителям.

Канализация

Развитие централизованной системы канализации с очисткой бытовых и производственных сточных вод на действующих очистных сооружениях (далее – ОС), подлежащих реконструкции. Организация выпуска очищенных сточных вод с соблюдением действующих требований нормативно правовых актов и технических нормативно-правовых актов.

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

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

Санитарная очистка территории

Развитие и усовершенствование существующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории города с захоронением

коммунальных отходов (далее – КО), не подлежащих вторичному использованию, на новом полигоне КО до момента строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению с КО. Закрытие 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

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

Строительство системы закрытого дренажа.

Благоустройство поверхностных водных объектов

Благоустройство прибрежной полосы на р. Неман с берегоукрепительными работами

Защита территории от затопления и подтопления

Строительство системы закрытого дренажа.

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

6.5. Охрана окружающей среды

Предусматривается:

проведение комплекса мероприятий по соблюдению режима СЗЗ с осуществлением разработки проектов СЗЗ с оценкой рисков населению для следующих объектов на Мостовский фил-л Гродненского ОблПО (ул.Кирова); КПУП «Мостовская сельхозтехника» (база минеральных удобрений); КПУП «Мостовская сельхозтехника» (ул.Зеленая); МПМК-74. Производственный участок Мостовского РУП ЖКХ; РУП ЖКХ (ул.Горького); РУП ЖКХ (ул.Волковича); ГРС «Мосты»;

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

при реконструкции очистных сооружений естественной очистки, расположенных в районе ул.Широкая, предусмотреть мероприятия, направленные на соблюдение требований по установлению санитарно-защитных зон; при необходимости следует разработать проект СЗЗ с оценкой риска для жизни и здоровья населения;

разработка проектов зон санитарной охраны поверхностных производственных водозаборов ОАО «Мостовдрев»;

проведение натурных замеров, установление расчетной СЗЗ, разработка и осуществление мероприятий по шумозащите и защите от электромагнитного излучения для ПС «Мосты»;

проведение шумозащитных мероприятий вдоль железнодорожных путей в северной и западной частях г.Мосты.

6.6. Охрана и использование историко-культурных ценностей

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

братская могила, 1944 год, г. Мосты, на кладбище (шифр 413Д000365);

братская могила, 1944 год, г. Мосты, ул. Советская (шифр413Д000366).

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.

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

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновении ЧС:

предусмотреть установку электросирен или (и) комплекса речевого оповещения на зданиях: ГУО «Средняя школа №2 город Мосты» (ул. Советская, 53), ГУО «Средняя школа № 3 город Мосты» (ул. Буденного, 2), магазина (по ул. Я.Купала), райисполкома (пл.Ленина,3), торгового комплекса (пр. Мира, 2а), в районе переулка Восточный;

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;

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

провести проектирование и строительство пожарного депо по ул.Первомайской;

обустроить проезды и подъезды для пожарной аварийно-спасательной техники к зданиям и сооружениям согласно строительных норм;

осуществить мероприятия по развитию системы противопожарного водоснабжения;

учитывать мероприятия гражданской обороны.

7. Градостроительные программы и проекты по реализации генерального плана

Разработка градостроительных проектов детального планирования для территорий нового жилищного строительства.

Разработка градостроительных проектов специального планирования или предпроектной документации:

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 города.

Внесение изменений в градостроительный проект специального планирования «Разработка схем озелененных территорий общего пользования г.Мосты».

Специальный проект – паспорт безопасности территории города.

ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

8. Цели регламентов

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

Градостроительные регламенты отображены в графическом материале «Схема генерального плана. Функциональное зонирование территорий» (ГМ-4).

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

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

Генеральным планом выделены регулируемые функциональные зоны – зона охраны и защиты транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций, зоны охраны окружающей среды, зоны неблагоприятных условий строительства, зоны охраны историко-культурного наследия.

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

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

9. Система регламентов

В генеральном плане установлены следующие градостроительные регламенты:

Регламент функциональный – виды и типы функциональных зон;

Регламент специальный – природоохранный, санитарно-гигиенический, по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

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

Основные требования к застройке

устанавливаются 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.

Параметры застройки

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

- соотношение видов застройки и использования территории;
- показатели озелененности;
- физические параметры элементов застройки.

Для функциональной жилой зоны устанавливаются показатели плотности жилищного фонда.

Требования к застройке подлежат конкретизации на последующих стадиях проектирования.

Регламент специальный. Экологические регламенты (санитарно-гигиенические и природоохранные)

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории г.Мосты являются:

- природные территории, подлежащие специальной охране;

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

Природные территории, подлежащие специальной охране. К природным территориям, подлежащим специальной охране, в границах городской черты и в границах стратегического плана относятся:

зоны отдыха;
парки, скверы;
водоохранные зоны и прибрежные полосы рек и водоемов;
зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения;
рекреационно-оздоровительные и защитные леса;
типичные и редкие биотопы;
места произрастания дикорастущих растений, относящихся к видам, включенным в Красную книгу Республики Беларусь.

Озелененные территории общего пользования (парки, скверы, лугопарк, лесопарки, городские леса, зоны кратковременной рекреации у воды) выделены в отдельную функциональную зону – рекреационную.

В соответствии с законодательством Республики Беларусь в границах природных территорий, подлежащих специальной охране, установлены ограничения и запреты на осуществление отдельных видов хозяйственной и иной деятельности. Указанные ограничения и запреты учтены при разработке Генерального плана.

Зоны отдыха. В соответствии с Генеральной схемой размещения зон и объектов оздоровления, туризма и отдыха Республики Беларусь¹ в границах стратегического плана расположены 2 зоны отдыха: зона отдыха местного значения «Волпа» и зона отдыха республиканского значения «Мосты».

На территории зон отдыха запрещаются строительство новых и расширение действующих промышленных организаций и других объектов, не связанных непосредственно с функционированием территорий. В зависимости от конкретной градостроительной ситуации в границах зон отдыха могут размещаться территории другого назначения (сельскохозяйственные земли, земли населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, особо охраняемые природные территории, территории внешнего транспорта).

Парки, скверы г.Мосты представлены сформировавшимися озелененными территориями общего пользования: 1 парком, 1 дендропарком, 1 лесопарком, 3 скверами, 2 зонами кратковременной рекреации у воды 2 озелененными территориями общественного центра и городскими лесами общей площадью 47,19га.

Для обеспечения населения насаждениями общего пользования, существующие озелененные территории должны сохраняться. Также

¹ Принята Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.12.2016 №1031

Генеральным планом предусмотрено развитие новых озелененных территорий общего пользования с учетом развития жилых зон.

Осуществление хозяйственной и иной деятельности в границах парков и скверов регулируется Законом Республики Беларусь «О растительном мире», градостроительными регламентами градостроительного проекта специального планирования «Разработка схем озелененных территорий общего пользования г.Мосты» и настоящего Генерального плана.

Водоохранные зоны и прибрежные полосы. Для предотвращения загрязнения, засорения и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного мира и произрастания объектов растительного мира на территориях, прилегающих к водным объектам, установлены водоохранные зоны и прибрежные полосы. Режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов устанавливается в соответствии с требованиями Водного кодекса Республики Беларусь.

Границы водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Мостовского района (в том числе и в черте г.Мосты) утверждены Решением Мостовского районного исполнительного комитета от 29.12.2020 №854 в соответствии с «Проектом водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Мостовского района Гродненской области» (далее – Проект водоохранных зон).

Для ручья, расположенного в восточной части г.Мосты в районе ул.Неманская, размер водоохранной зоны и прибрежной полосы установлен в соответствии с требованиями Водного кодекса Республики Беларусь.

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения. С целью санитарной охраны от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, организованы зоны санитарной охраны (ЗСО) в составе трех поясов.

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

Проекты зон санитарной охраны водозаборных скважин в составе трех поясов разработаны для водозабора «Принеманский» и артезианской скважины КПУП «Мостовская сельхозтехника».

Рекреационно-оздоровительные и защитные леса. Земли лесного фонда в границах стратегического плана представлены в том числе и рекреационно-оздоровительными и защитными лесами. Осуществление хозяйственной деятельности в лесах регулируется проектами лесоустройства. На территории

стратегического плана действуют проект лесоустройства ГЛХУ «Щучинский лесхоз» (разработан в 2017г., изменения 2021г.).

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

Типичные и редкие биотопы. По данным Мостовской районной инспекции природных ресурсов и охраны окружающей среды в Мостовском районе в границах стратегического плана находится 17 типичных и редких биотопов, планируемых к объявлению. Паспорта и охранные обязательства биотопов в данный момент находятся на согласовании.

Места произрастания дикорастущих растений, включенных в Красную Книгу Республики Беларусь. В границах стратегического плана расположено 21 место произрастания дикорастущих растений, занесенных в Красную Книгу Республики Беларусь (арника горная, берула прямая, клевер Спрыгина, лилия кудреватая, многоножка обыкновенная, одноцветка одноцветковая, пусторобрышник обнаженный, пушица стройная и хаммарбия болотная), которые Решением Мостовского районного исполнительного комитета №557 от 22.08.2016 переданы под охрану пользователям земельных участков и водных объектов.

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

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

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

СЗЗ от объектов инженерной инфраструктуры;

СЗЗ объектов санитарной очистки;

минимальные расстояния от мест погребения до границ жилой застройки;

охранные зоны (далее – ОЗ), объектов инженерной инфраструктуры;

минимальные и нормируемые расстояния объектов и сооружений инженерной инфраструктуры.

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

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

Охранные зоны и санитарные разрывы воздушных линий электропередачи (ВЛ). Охранные зоны воздушных линий электропередачи устанавливаются в соответствии с требованиями Постановления Совета Министров Республики Беларусь от 21.11.2022 №794. 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 (ред. от 04.01.2021) «О погребении и похоронном деле». В пределах минимальных расстояний, в том числе для действующих мест погребения, запрещается возведение жилых домов, общественных зданий и сооружений.

Площади залегания полезных ископаемых. На территории г.Мосты месторождения полезных ископаемых отсутствуют. В границах стратегического плана зарегистрировано 18 месторождений торфа. Застройку площадей залегания полезных ископаемых осуществлять в соответствии с требованиями, установленными статьей 66 Кодекса Республики Беларусь о недрах.

Регламент специальный.

По предупреждению чрезвычайных ситуаций

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

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

Регламент определяется с учетом возникновения возможных чрезвычайных ситуаций, наличием сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций на проектируемой территории. Требования регламента распространяется на размещение объектов и функциональное зонирование и на обеспечение противопожарной защиты территории (таблица 9.1).

Таблица 9.1 Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

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

		части окон верхнего этажа, за исключением технического; в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором имеется специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот, — не более высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или автоподъемника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического.
<i>Требования по обеспечению противопожарной защиты</i>		
учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями	<i>п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009</i>	Согласно требованиям строительных норм
учитывать требования по нормированию расстояния от границ населенного пункта, усадебной жилой застройки до лесных массивов, участков разработки или открытого залегания торфа	<i>п. 4.3.1.3 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	Согласно требованиям п.4.3.1.3 СН 3.01.03-2020 «Планировка населенных пунктов»
учитывать требования по обеспечению проездов и подъездов для пожарной аварийно-спасательной техники ко всем зданиям и сооружениям проектируемой территории	<i>п. 3.4.5. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета</i>	Согласно требованиям СН 2.02.05- 2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»

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

10. Типология функциональных зон

В Генеральном плане г. Мосты выделены следующие виды функциональных зон:

(Ж) Жилая зона – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение общественных объектов, в том числе субъектов агротуризма, отдельно стоящих объектов социально-культурного, культового назначения, бытового обслуживания населения, территории для велодвижения и велоинфраструктуры;

(О) общественно-деловая зона – территории, предназначенные для размещения объектов обслуживания (объектов сектора услуг и торговли, объектов торговли и общественного питания, бытового обслуживания населения, а также, при необходимости, культовых объектов, стоянок, экопраковок автомобильного транспорта, объектов и территорий для велодвижения и велоинфраструктуры);

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

(Л) Ландшафтная зона специального назначения – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, инженерных коридоров, противопожарных расстояний от существующих лесных массивов до линии (границ) жилой застройки и минимальных расстояний от оси дороги М-6/Е 28 до линии (границ) жилой застройки, предназначенные для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций. В санитарно-защитных зонах объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду, не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и туризма;

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

(С) Сельскохозяйственная зона – территории с преобладанием земель и объектов сельскохозяйственного назначения, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, на которых допускается устройство огородов, высадка постоянных сельскохозяйственных культур (плодово-ягодных деревьев и (или) кустарников), устройство ограждений и устройство хозяйственных построек с обязательным условием соблюдения пунктов 6.3.9-6.3.20. СНЗ.01.03-2022 и иных действующих НПА и ТНПА;

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

Предотвращение вредного воздействия объектов зон (П), (Т), (И) на окружающую среду обеспечивается соблюдением установленных расстояний от таких объектов до территории 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.

Регламент функциональный. Виды и типы функциональных зон

Таблица 10.1 Виды и типы функциональных зон

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ ОСНОВНЫЕ	
ЖИЛАЯ (Ж)	Многоквартирная застройка (Ж-1)
	Усадебная застройка (Ж-2)
ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВАЯ (О)	Общественная многофункциональная застройка (О-1)
	Общественная специализированная застройка (О-2)
ПРОИЗВОДСТ- ВЕННАЯ (П)	Промышленная (П-1)
	Коммунальная (П-2)
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)
	с низкими рекреационными нагрузками (Р-2)
	городские леса (Р-4)
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ	
ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1)
	Прочее озеленение (Л-3)

ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРА- СТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)
	Транспортных сооружений (Т-2)
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРА- СТРУКТУРЫ (И)	Инженерных коридоров (И-1)
	Головных инженерных сооружений (И-2)
СЕЛЬСКОХОЗЯЙ- СТВЕННАЯ (С)	Сельскохозяйственная (С-1)
РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ	
ОХРАНЫ И ЗАЩИТЫ ТРАНСПОРТНЫХ И ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ И КОММУНИКАЦИЙ	
ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	
НЕБЛАГОПРИЯТНЫХ УСЛОВИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА	

Регламенты использования территорий в жилых зонах

Регламент функциональный

В жилой зоне (Ж) выделены следующие типы зоны:

Ж-1 – зоны жилой многоквартирной застройки;

Ж-2 – зоны жилой усадебной застройки;

Ж-3 – зоны смешанной жилой застройки.

Зоны жилой многоквартирной застройки включают территории комплексной застройки, на которых преимущественно расположены малоэтажные (1-3 этажа), среднеэтажные (4-5 этажа) и многоэтажные (6-9 этажей) жилые многоквартирные дома, общежития.

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

Зоны жилой смешанной застройки (общественно-жилой) включают территории жилой многоквартирной застройки с общественными объектами (встроенно-пристроенными, отдельно стоящими); учреждений дошкольного и общего среднего образования; жилой усадебной застройки (коттеджного, блокированного типа) с объектами сектора туристических услуг, объектами малых предприятий и частного бизнеса, объектами агроэкотуризма.

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

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

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

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

Регламенты жилой зоны могут уточняться на последующих стадиях проектирования.

Основные показатели градостроительного освоения жилых зон представлены в таблице 10.2.

Таблица 10.2. Основные показатели градостроительного освоения жилых зон

Тип функциональной зоны	Плотность жилищного фонда, м ² общ.пл./га
Многоквартирная застройка (Ж-1)	от 2500 до 9000
Усадебная застройка (Ж-2) среднеплотная и низкоплотная (размеры участка от 0,10 до 0,15 га)	от 550 до 1000
Примечания: 1. Параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования. 2. При дальнейшем проектировании структурно-планировочных элементов площадью более 50 га возможно уменьшение плотности жилищного фонда на 15-20 %, при размещении объектов общественного назначения районного или городского значения. 3. В условиях реконструкции территории сложившейся жилой застройки допускается отступление от расчетных параметров, но не более, чем на 15 %. 4. В условиях реконструкции жилой усадебной застройки размер земельного участка и параметры жилого дома устанавливаются при конкретном проектировании с учетом градостроительной ценности территории и соблюдения действующих нормативно-правовых актов.	

Соотношение основного и дополнительных видов использования территории в жилых зонах регулируется в соответствии с таблицей 10.3.

Таблица 10.3. Соотношение основного и дополнительных видов использования территории

Тип жилой зоны		Территории застройки для размещения в зоне		
		доля комплексной многоквартирной застройки	доля комплексной усадебной застройки	доля объектов общественного назначения и производственно - коммунальных объектов
Ж-1	Многоквартирная застройка	более 60 %	–	до 40 %
Ж-2	Усадебная застройка	–	более 70 %	до 30 %

Регулирование озелененности жилых территорий устанавливается в соответствии с таблицей 10.4.

Таблица 10.4. Озелененность жилых территорий

Тип жилой зоны		Озелененность, не менее, %
Ж-1	Многоквартирная застройка	25
Ж-2	Усадебная застройка	45

Генеральным планом регулируются физические параметры жилой многоквартирной застройки, этажность:

малоэтажная – 1-3 этажа; среднеэтажная – 4-5 этажей; многоэтажная – 6-9 этажей.

Регламенты использования территорий в общественно-деловых зонах

Регламент функциональный

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

О-1 – общественной многофункциональной застройки;

О-2 – общественной специализированной застройки.

Зона общественной многофункциональной застройки формируются в центральной части города. Она включает административно-деловые, торговые объекты и объекты бытового обслуживания, а также зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Зоны общественной специализированной застройки формируются преимущественно на территории жилых селитебных территорий и примыкают к территориям жилых кварталов и ландшафтно-рекреационных зон. Включают профильные объекты (площадки для развозной и (или) разносной торговли, в составе которых возможно формирование нестационарного торговых объектов (например, торгового киоска) в объеме более 50% и объекты других общественных функций, доля которых может составлять не менее 20% территории зоны, а также зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Отнесение территории к общественной зоне определенного типа устанавливается при условии наличия или размещения более 50% соответствующих «основных» видов общественной 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 таблице 10.5.

Таблица 10.5. Соотношение основных и дополнительных функций

Тип зоны общественной застройки	Территории объектов размещения в зоне	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
Общественная многофункциональная застройка	до 80%	до 20%
Общественная специализированная застройка	до 90%	до 10%

Показатели озелененности территорий устанавливаются в соответствии с таблицей 10.6.

Таблица 10.6. Озелененность общественно-деловых территорий

Индексы	Тип общественно-деловой зоны	Озелененность, не менее, %
О-1	Общественной многофункциональной застройки	25
О-2	Общественной специализированной застройки	25

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

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

Регламенты использования территорий в производственных зонах

Регламент функциональный

В производственной зоне (П) выделены следующие типы зоны:

П-1 – промышленная;

П-2 – коммунальная;

П-2.3 – мест погребения.

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

В зонах коммунальной застройки размещаются: общетоварные (продовольственные и непродовольственные), специализированные склады; предприятия коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения; предприятия оптовой и мелкооптовой торговли; места постоянного хранения и обслуживания автотранспорта; объекты инженерной и транспортной инфраструктуры; места погребения.

В зоне промышленной, при соблюдении требований законодательства в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения,

допускается размещение общежитий, учреждений здравоохранения, учреждений среднего специального образования, физкультурно-спортивных сооружений, связанных с производством; предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания, административных зданий и офисов, проектных организаций, кредитно-финансовых учреждений, объектов почтовой связи, озелененных территорий ограниченного пользования на участках предприятий.

На территориях мест погребения допускается размещение культовых объектов.

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

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

Размещение предприятий с базовой санитарно-защитной зоной (СЗЗ) более 300 м запрещено в границах перспективного развития населенного пункта и возможно на территории прилегающего района.

Необходимо проведение технологической реконструкции и модернизации производств потенциально опасных объектов с ликвидацией (заменой) или уменьшением объемов используемых опасных веществ с целью снижения их потенциальной опасности. При необходимости выполняется разработка предложений по их перепрофилированию или выносу.

Параметры застройки производственных зон должны соответствовать градостроительным условиям их размещения в структуре населенного пункта по экологической безопасности, интенсивности использования территории, обеспеченности инженерными и транспортными ресурсами.

Соотношение основного и дополнительных видов использования территории в производственных зонах регулируется в соответствии с таблицей 10.7.

Таблица 10.7. Соотношение основного и дополнительного видов использования

Тип производственной зоны		Территории застройки для размещения в зоне		
		доля территорий с основной функцией	доля общественно-деловой и коммунальной застройки	доля общественно-деловой застройки
П-1	Промышленная	не менее 60 %	до 30 %	-
П-2	Коммунальная	не менее 70 %	-	до 20 %

Показатели озелененности территории производственных зон устанавливаются в соответствии с таблицей 10.8.

Таблица 10.8. Озелененность территорий производственных зон

Индексы	Типы производственной зоны	Озелененность, не менее, %
П-1	Промышленная	15
П-2	Коммунальная	15
П-23	Мест погребения	15

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

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

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

Регламенты использования территорий в рекреационных зонах

Регламент функциональной

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

Р-1 – озелененные территории общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (парк, дендропарк, скверы, зоны кратковременной рекреации у воды);

Р-2 – озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (лесопарки, лугопарк).

Р-4 – городские леса (кварталы 221 (частично), 248 (частично), 258 (частично) Мостовского лесничества ГЛХУ «Щучинский лесхоз»).

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

Рекреационная зона предназначена для организации мест отдыха населения, территорий для велодвижения и велоинфраструктуры. На территориях зоны с учетом условий их размещения могут находиться все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с

обслуживанием объектов озеленения и обводнения, объекты общественного назначения в составе объектов озеленения (административные, культуры и массового отдыха, физкультуры и спорта, спортивные площадки, объекты торгово-бытового назначения и временные павильоны, объекты общественного питания, информационные стенды, выставочные экспозиции, пункты оказания медицинской помощи, пункты проката, общественные туалеты), культовые объекты.

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

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

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

Параметры использования

Соотношение видов использования территории в рекреационной зоне представлено в следующей таблице 10.9.

Таблица 10.9. Соотношение видов использования

Тип рекреационной зоны	Уровень благоустройства	Показатели освоения, %			Допустимые рекреационные нагрузки, чел./га
		застроенность, не более	тропиночно-прогулочная сеть с площадками отдыха, не более	озелененность, не менее	
Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками Р-1	Парковый Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	5*	30*	65*	50-100
	Лесопарковый,	1	4	95	до 15

Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками Р-2	лугопарковый Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство экологических троп, смотровых вышек и площадок, площадок для организации мест кратковременного отдыха				25-50
Городские леса Р-4		по проекту лесоустройства			Низкие (по специальным расчетам**)

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

** Нагрузка приведена на основании расчетов рекреационных нагрузок НАН Беларуси по биоресурсам.

Показатель освоения зон кратковременной рекреации у воды, мемориальных скверов, городских лесов устанавливается в соответствии со специальными проектами.

В случае принятия решения об изменении целевого назначения земель лесного фонда допускается изменение функциональной зоны Р-4 на Р-2. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для функциональных зон Р-2. До принятия решения об изменении целевого назначения земель лесного фонда выполнение работ по благоустройству на территории городского леса осуществляется по проекту лесоустройства.

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

Регламенты использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения

Регламент функциональной

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

Л-1 – озеленение специального назначения;

Л-3 – прочее озеленение.

Отнесение озелененной территории к ландшафтной зоне специального назначения устанавливается при условии наличия или размещения

озелененных территорий специального назначения на участках, составляющих не менее 65 процентов площади зоны.

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

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

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

В состав прочих озелененных территорий специального назначения включены труднодоступные, трудноосваиваемые территории, а также территории вдоль мелиоративных каналов.

В случае установления расчетной санитарно-защитной зоны или ее ликвидации в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов допускается изменение вида зоны на рекреационную с установлением регламентов, соответствующих озелененным территориям общего пользования.

Параметры использования

Соотношение видов использования территории

Озелененность территории функциональной зоны озелененных территорий специального назначения (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и инженерных коридоров) должна составлять не менее 65%.

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

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

Дополнительными функциональными зонами являются зоны транспортной инфраструктуры (Т), инженерной инфраструктуры (И), сельскохозяйственная зона (С).

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

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

Зоны транспортной инфраструктуры подразделяются на следующие типы: Т-1 – транспортных коммуникаций; Т-2 – транспортных сооружений.

Территории транспортных коммуникаций включают территории железной дороги, улиц и проездов, транспортных узлов и развязок, а также иных коммуникационных коридоров транспортного профиля.

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

Зоны инженерной инфраструктуры выделены территории инженерных коридоров (И-1) и головных инженерных сооружений (И-2), которые должны составлять не менее 80% всей территории функциональной зоны. Озелененность данных территорий должна составлять не менее 15%.

В сельскохозяйственной зоне (С) выделен тип (С-1) – сельскохозяйственная. В пределах расчетного срока генерального плана сохраняется существующее использование территории данного типа.

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

ЧАСТЬ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица изм.	Совр. сост. 1.01.2022 г.	По генплану	
			I этап 2030 г.	II этап 2040 г.
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс.чел.	14,91	15,4	16,0
Плотность населения	чел/га	11	12	12
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории	га/%	1301,0/ 100,0	1318,0/ 100,0	1345,0/ 100,0
Жилые, всего	га/%	427,0/32,8	455,1/34,5	478,2/35,6
в том числе:				
- жилой многоквартирной застройки	га/%	56,0/4,3	63,9/4,8	71,2/5,3
- жилой усадебной застройки	га/%	371,1/28,5	393,3/29,7	407,0/30,3
Общественные	га/%	39,7/3,1	43,4/3,3	44,7/3,3
Производственные и коммунальные	га/%	161,6/12,4	181,5/13,8	212,8/15,8
в том числе кладбища	га/%	8,5/0,7	18,7/1,4	18,7/1,4
Рекреационные	га/%	45,6/3,5	126,7/9,6	127,3/9,5
Ландшафтные зоны специального назначения	га/%	285,6/21,9	131,2/10,0	134,5/10,0
Инженерных сооружений	га/%	10,3/0,8	11,2/0,8	11,2/0,8
Транспортной инфраструктуры	га/%	196,1/15,1	198,6/15,1	201,5/15,0
Водные поверхности	га/%	71,0/5,5	71,0/5,4	71,0/5,3
Специального назначения	га/%	1,5/0,1	2,5/0,2	2,7/0,2
Прочие (в том числе сельскохозяйственного назначения)	га/%	62,6/4,8	96,8/7,3	61,1/4,5
Общая территория в расчете на одного жителя	м ² /чел.	873	856	841
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс.м ² общ.площ.	463,6	526,4	571,2
	тыс.кв-р (домов)	7,52	8,28	8,87
- <i>усадебного типа</i>	тыс.м ² общ.площ. домов	191,1	220,0	232,7
	тыс.домов	2,57	2,79	2,89
- <i>многоквартирного типа</i>	тыс.м ² общ.площ. квартир	272,5	306,5	338,5
	тыс.кв-р	4,95	5,49	5,98
Объемы нового жилищного строительства	тыс.м ²	-	63,0	45,0
	тыс.кв-р (домов)	-	0,76	0,59
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс.м ² / квартир (домов)	-	0,2/3	0,2/3

Показатели	Единица изм.	Совр. сост. 1.01.2022 г.	По генплану	
			I этап 2030 г.	II этап 2040 г.
Средняя жилищная обеспеченность населения	м ² общ.пл./чел.	31,1	34,2	35,7
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	тыс.мест	0,96	0,96	1,10
	мест/тыс.жит.	64	62	68
Учреждения общего среднего образования	тыс.мест	2,39	2,39	2,39
	мест/тыс.жит.	160	155	149
Больницы	тыс.коек	0,17	0,17	0,17
	коек/тыс.жит.	11,1	10,8	10,4
Амбулаторно-поликлинические учреждения	тыс.посещ./см.	0,28	0,34	0,39
	п/см/тыс.жит.	18,4	21,8	24,0
Торговые объекты	тыс.м ²	12,71	13,81	14,64
	м ² /тыс.жит.	852	897	915
Объекты общественного питания	тыс.мест	0,36	0,40	0,43
	мест/тыс.жит.	24,3	26,1	27
Объекты почтовой связи	об-в	4	4	4
	об-в/тыс.жит.	1/3,73	1/3,85	1/4,0
Крытые спортивные сооружения общего пользования	кв.м площ.пола	1431,7	1431,7	1431,7
	кв.м площ.пола/ тыс.жит.	96	93	89
Открытые спортивные сооружения общего пользования	га	10,4	10,8	11,2
	га/тыс.жит.	0,7	0,7	0,7
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность улиц с транспортным значением, в том числе:	км	25,42	25,42	25,87
	магистральных улиц	км	14,50	14,50
Плотность улиц с транспортным значением, в т.ч.:	км/кв.км	1,95	1,93	1,89
	магистральных улиц	км/кв.км	1,11	1,10
Протяженность линий общественного транспорта	км	10,43	13,08	13,08
Плотность линий общественного транспорта	км/кв.км	0,80	0,99	0,97
Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	ед.	3	3	4
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн.кВт.ч	116,00	147,79	209,55
	на коммунально-бытовые цели	"-	21,80	27,18
Потребление электроэнергии с учетом нужд теплоснабжения и пищеприготовления	"-	116,00	223,08	322,56
Потребление природного газа, в том числе:	млн. м ³ /год	14,11	17,52	22,02

Показатели	Единица изм.	Совр. сост. 1.01.2022 г.	По генплану	
			I этап 2030 г.	II этап 2040 г.
на коммунально-бытовые нужды населения	-"	7,40	7,71	9,79
Потребление природного газа при использовании электроэнергии на нужды теплоснабжения и пищевого приготовления	-"	14,11	15,89	17,28
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	9,77	10,76	11,52
Потребление тепла, в том числе:	МВт	133,68	139,56	146,51
на коммунально-бытовые цели	-"	49,30	53,98	56,73
Водопотребление, в том числе	тыс.м ³ /сут	2,28	2,83	3,67
на питьевые цели (население)	тыс.м ³ /сут	1,66	2,14	2,48
Объем бытовых сточных вод, в том числе	-"	1,51	2,39	3,39
от населения	-"	1,11	1,84	2,46
Количество твердых коммунальных отходов	тыс.т/год	4,54	5,5	6,0
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-
7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь санитарно-защитных зон	га	433,96	429,32	438,28
Площадь ООПТ и их зон охраны	-"	0,00	0,00	0,00
8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС И ГО				
Потенциально опасные объекты, в том числе	ед.	3	3	3
взрывопожароопасные объекты	-"	3	3	3
Пожарные депо	ед.	1	2	3
Средства оповещения	ед.	7	11	11