

Общественное обсуждение градостроительного проекта общего планирования: «Генеральный план с Детальным планом аг. Острошицы»

С целью информирования физических и юридических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности на территории Логойского района, а также возможности выражения участниками общественного обсуждения своего отношения к решениям, заложенным в документации, в том числе проектной, в целях учета общественных интересов и соблюдения прав, физических и юридических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей Логойский районный исполнительный комитет извещает о проведении общественного обсуждения градостроительного проекта общего планирования: «Генеральный план с Детальным планом аг. Острошицы» (далее- генеральный план).

Заказчик – Логойский районный исполнительный комитет.

Разработчик – УП «БЕЛНИИГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА».

Цель проекта – разработка генерального плана с детальным планом аг. Острошицы Логойского района с учетом приоритетов, целей и стратегии комплексного градостроительного развития населенного пункта, функционального зонирования и регламентов использования территорий, основных параметров застройки, развития инженерно-технической и транспортной инфраструктуры, социальной инфраструктуры, а также условий формирования безопасной и экологически благоприятной среды жизнедеятельности.

Целями и задачами градостроительного развития сельского населенного пункта является: совершенствование и дальнейшее формирование территориального развития сельского населенного пункта, с учетом особенностей Минской агломерации; усиление инвестиционной привлекательности сельского населенного пункта в увязке с экономикой Минской области и Логойского района; формирование и развитие сбалансированного и рационального расселения на базе эффективного использования территориальных и природных ресурсов; определение основных параметров социально-экономического развития, территориальной организации и оптимальной планировочной структуры, функционального зонирования территорий и основных параметров застройки; развитие и определение параметров магистральной инженерно-технической и транспортной инфраструктуры; определение мероприятий по охране и улучшению состояния окружающей среды; формирование экологически благоприятной и безопасной среды жизнедеятельности населения, а также развитие доступной среды для всех групп населения, в том числе физически ослабленных лиц; формирование предложений по первоочередным мероприятиям.

Сельский населенный пункт – аг. Острошицы расположен в южной части Логойского района в контактной зоне урбанизированной оси национального значения (N 1) – магистральной автомобильной дороги республиканского значения М-3 Минск – Витебск и на урбанизированной оси локального значения (L 1) – Р-40 Боровляны – Логойск. По урбанизированным осям в створе автомобильных дорог М-3 Минск – Витебск и Р-40 Боровляны – Логойск осуществляется связь аг. Острошицы с административным центром Республики Беларусь – г. Минском и с административным центром района – г. Логойском, который имеет статус города-спутника.

Начало общественного обсуждения – 4 декабря 2023 года.

Окончание общественного обсуждения – 18 декабря 2023 года включительно.

Проведение экспозиции (выставки) проекта с 4 декабря 2023 года по 18 декабря 2023 года включительно.

Презентация проекта – 8 декабря 2023 года в 10.00 (аг.Острошицы, ул. Центральная, 7 здания Острошицкой сельской исполнительного комитета).

Ознакомиться с экспозицией (выставкой) выносимого на общественное обсуждение проекта можно с 8.30 до 13.00 и с 14.00 до 17.30 в рабочие дни по адресу: г. Логойск, ул. Советская, 15, каб. 111 здания Логойского районного исполнительного комитета, контактные телефоны: 8 017 74 55 3 83, 8 029 700 90 26.

Посещение мест проведения экспозиции (выставки) и предоставление информации участникам общественного обсуждения осуществляются на безвозмездной основе.

Организатор общественного обсуждения – Логойский районный исполнительный комитет, начальник управления архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства – Гарунович Владислав Сергеевич, адрес: 223141, Республика Беларусь, Минская область, г. Логойск, ул. Советская, д. 15, каб. 111, тел. 8 017 74 55 3 83, 8 029 700 90 26, электронная почта arch2@logoysk.gov.by.

Направлять свои замечания и (или) предложения по проекту в письменной или электронной форме личным вручением, почтовой или электронной связью участникам общественного обсуждения необходимо в Логойский районный исполнительный комитет по адресу: 223141, Республика Беларусь, Минская область, г. Логойск, ул. Советская, 15, каб. 111 или по электронной почте arch2@logoysk.gov.by с 4 декабря 2023 года по 18 августа 2023 года включительно.

Обращения с замечаниями и (или) предложениями участниками общественного обсуждения должны быть представлены в соответствии с требованиями, установленными ст. 12 Закона Республики Беларусь от 18.07.2011 г. № 300-З «Об обращениях граждан и юридических лиц».

Комиссия по проведению общественного обсуждения создана распоряжением председателя Логойского районного исполнительного комитета от 21 февраля 2023г. №23р.

Архитектурно-градостроительного совета, сформирован комитетом по архитектуре и строительству Минского областного исполнительного комитета

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Заказчик: Логойский районный исполнительный комитет

Н/С

Объект № 33.22

Инв. № 39669

Экз. №

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН с ДЕТАЛЬНЫМ ПЛАНом
аг. ОСТРОШИЦЫ ЛОГОЙСКОГО РАЙОНА

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО
РАЗВИТИЯ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ
(ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН)

33.22-00. ОП.ГР-1

Директор предприятия

Заместитель директора

Начальник Архитектурно-планировочной
мастерской

Главный архитектор проекта



А.Н. Хижняк

Ю.Н. Винников

И.И. Танаевская

А.В. Вербицкая

август, 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.....	6
1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА	6
2. РОЛЬ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА В СИСТЕМЕ РАССЕЛЕНИЯ.....	7
3. УСЛОВИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	9
4. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРИОРИТЕТЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ	10
4.1. Параметры развития.....	10
4.2. Производственный потенциал	12
4.3. Общественное обслуживание.....	12
5. СТРАТЕГИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	12
5.1. Развитие планировочной структуры населенного пункта	13
5.2. Развитие функциональных зон	15
5.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей	20
5.4. Развитие системы озелененных территорий, спорт, туризм	22
5.5. Изменение в землепользовании. Сельскохозяйственное землепользование.	24
5.6. Развитие транспортной инфраструктуры	25
5.7. Развитие инженерной инфраструктуры	26
5.8. Охрана окружающей среды.....	28
5.9. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.	30
ЧАСТЬ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА	33
6. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ.....	33
6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания	33
6.2. Охрана и использование историко-культурного наследия	33
6.3. Развитие системы озелененных территорий	33
6.4. Изменение в землепользовании. Сельскохозяйственное землепользование.	34
6.5. Развитие транспортной инфраструктуры	34
6.6. Развитие инженерной инфраструктуры	35
6.7. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.	36
7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ И ПРОЕКТЫ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА	38
ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.....	39
8. ЦЕЛИ РЕГЛАМЕНТОВ	39
9. СИСТЕМА РЕГЛАМЕНТОВ.....	39
10. ТИПОЛОГИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН.....	48
ЧАСТЬ 8. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА СЕЛЬСКОГО НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА	66
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	70

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект «Генеральный план с детальным планом аг. Острошицы Логойского района» (объект № 33.22, далее – Генплан с Детальным планом) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» (далее – предприятие) на основании решения Минского областного исполнительного комитета от 15 марта 2022 года № 190, согласно договора № 33.22 от 22 сентября 2022 года и в соответствии с заданием на проектирование Логойского районного исполнительного комитета (далее – Заказчик).

Градостроительный проект Генеральный план с Детальным планом аг. Острошицы (объект № 33.22) является градостроительным проектом общего планирования для сельского населенного пункта – аг. Острошицы, совмещенным с проектом детального планирования для части территории сельского населенного пункта, и определяет стратегию комплексного градостроительного развития территорий.

Градостроительный проект состоит из двух стадий проектирования:

Генерального плана – градостроительного проекта общего планирования, в котором рассматривается территория сельского населенного пункта (в целом) в границах существующей и проектируемой черты сельского населённого пункта – аг. Острошицы Логойского района;

Детального плана – градостроительного проекта детального планирования, в котором рассматривается часть территории сельского населенного пункта площадью 15,18 га.

Детальный план части территории аг. Острошицы разработан на территорию в границах:

на севере – по «условной» линии, проходящей вдоль границ существующих зарегистрированных земельных участков (земельных участков с кадастровыми номерами 623286306601000583, 623286306601000440, 623286306601000122, 623286306601000441 и 623286306601000275);

на востоке – по «условной» линии, проходящей вдоль границ существующих зарегистрированных земельных участков по ул. Центральной (земельных участков с кадастровыми номерами 623286306601000113, 623286306601000499, 623286306601000104, 623286306601000139, 623286306601000509, 623286306601000331, 623286306601000263, 623286306601000153, 623286306601000115, 623286306601000251, 623286306601000454, 623286306601000486 и 623286306601000366) и проходящей вдоль восточного фасада здания ГУО «Острошицкий учебно-педагогический комплекс детский сад-средняя школа»;

на юге – по «условной» линии, проходящей между границами существующих зарегистрированных земельных участков (земельных участков с кадастровыми номерами 623286306601000379 и 623286306601000189);

на западе – по «условной» линии, проходящей вдоль восточной границы существующего зарегистрированного земельного участка с кадастровым номером 623286306601000542 и вдоль западной границы существующего зарегистрированного земельного участка с кадастровым номером 623286306601000567 по ул. Молодежной, вдоль южной и восточной границ существующего зарегистрированного земельного участка с кадастровым номером 623286306601000420 по ул. Красная Горка, а так же проходящей вдоль восточных границ существующих зарегистрированных земельных участков по ул. Красная Горка (земельных участков с кадастровыми номерами 623286306601000380, 623286306601000019, 623286306601000177, 623286306601000163, 623286306601000346, 623286306601000090, 623286306601000282, 623286306601000281, 623286306601000459, 623286306601000094 и 623286306601000093).

Необходимость разработки градостроительного проекта сельского населенного пункта обусловлена:

дальнейшим социально-экономическим развитием Минского региона и Логойского района;

развитием и преобразованием территорий сельского населенного пункта, формированием безопасной и доступной, комфортной и привлекательной современной среды для жизни;

отсутствием градостроительной документации общего планирования, утвержденной в установленном законодательством порядке, для сельского населенного пункта – аг. Острошицы Острошицкого сельского совета Логойского района.

В основу градостроительного проекта положены действующие программные и прогнозные документы, определяющие общие направления и приоритеты социально-экономического и градостроительного развития Республики Беларусь, в том числе Градостроительная политика Республики Беларусь и Государственная программа возрождения и развития села, направленные на усиление системы сельского расселения в стране, преобразования сложившихся сельских населенных пунктов в современные поселения с доступной средой и достойным уровнем обслуживания.

Генплан с Детальным планом аг. Острошицы разработан в соответствии с действующим законодательством, техническими нормативными правовыми актами (ТНПА) в области архитектуры и градостроительства, нормативными требованиями в области природоохранной деятельности и санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами, действующими на территории Республики Беларусь.

При разработке планировочного решения градостроительного проекта учтены требования НПА и ТНАП, в том числе:

СН 3.01.02-2020 «Градостроительные проекты общего, детального и специального планирования» (далее – СН 3.01.02-2020);

СН 3.01.03.-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» (далее – СН 3.01.03-2020);

СН 3.03.06-2022 «Улицы населенных пунктов» (далее – СН 3.03.06-2022);

ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»;

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 г. № 847 «Специфические санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» (далее – ССЭТ);

Приказ Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 20.04.2016 № 101 «Методические рекомендации по проектированию «Правила проведения озеленения населенных пунктов»;

ГОСТ 33150-2014 «Дороги автомобильные общего пользования. Проектирование пешеходных и велосипедных дорожек. Общие требования»;

Кодекс Республики Беларусь о земле;

Водный кодекс Республики Беларусь;

Закон Республики Беларусь от 11.11.2002 г. № 149-З «О личных подсобных хозяйствах граждан» (в редакции Законов Республики Беларусь от 28.12.2009 г. № 96-3).

В настоящем градостроительном проекте учтен ряд ранее разработанных проектов, учтены зарегистрированные отводы земельных участков под строительство, земельных отводов и материалы представленные Заказчиком, учтены градостроительные проекты специального планирования, разработанные предприятием: Схема комплексной территориальной организации (далее – СКТО) Минской области (Объект № 58.14, 2014 г.); СКТО Логойского района (Объект № 16.15, 2015 г.).

Градостроительный проект состоит из утверждаемой и обосновывающей частей, в составе которого выполнено функциональное зонирование территории в целях регулирования инвестиционных процессов, а также установления градостроительных регламентов использования территории, подлежащих исполнению при дальнейшем проектировании и осуществлении застройки сельского населенного пункта.

Генеральный план разработан на информационной базе и исходных данных на 1 января 2022 года с установлением следующих этапов планирования:

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

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

Утвержденный градостроительный проект является основой для разработки детальных планов на отдельные территории сельского населенного пункта, проектов специального планирования (схем развития транспортной и инженерной инфраструктуры, комплексных схем и мероприятий по охране окружающей среды, схем и планов землеустройства) и других проектов, а также долгосрочного планирования инвестиционных процессов на проектируемой территории.

ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

В соответствии с заданием на проектирование (Приложение 1 к договору от 22.09.2022 № 33.22 и Приложения 1а к дополнительному соглашению № 2 от 31.08.2023 г.) установлены **цели и задачи работ**: разработка генерального плана с детальным планом аг. Острошицы Логойского района с учетом приоритетов, целей и стратегии комплексного градостроительного развития населенного пункта, функционального зонирования и регламентов использования территорий, основных параметров застройки, развития инженерно-технической и транспортной инфраструктуры, социальной инфраструктуры, а также условий формирования безопасной и экологически благоприятной среды жизнедеятельности.

Целями и задачами градостроительного развития сельского населенного пункта является:

совершенствование и дальнейшее формирование территориального развития сельского населенного пункта, с учетом особенностей Минской агломерации;

усиление инвестиционной привлекательности сельского населенного пункта в увязке с экономикой Минской области и Логойского района;

формирование и развитие сбалансированного и рационального расселения на базе эффективного использования территориальных и природных ресурсов;

определение основных параметров социально-экономического развития, территориальной организации и оптимальной планировочной структуры, функционального зонирования территорий и основных параметров застройки;

развитие и определение параметров магистральной инженерно-технической и транспортной инфраструктуры;

определение мероприятий по охране и улучшению состояния окружающей среды;

формирование экологически благоприятной и безопасной среды жизнедеятельности населения, а также развитие доступной среды для всех групп населения, в том числе физически ослабленных лиц;

формирование предложений по первоочередным мероприятиям.

2. РОЛЬ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА В СИСТЕМЕ РАССЕЛЕНИЯ

Сельский населенный пункт – аг. Острошицы расположен в южной части Логойского района в контактной зоне урбанизированной оси национального значения (N 1) – магистральной автомобильной дороги республиканского значения М-3 Минск – Витебск и на урбанизированной оси локального значения (L 1) – Р-40 Боровляны – Логойск. По урбанизированным осям в створе автомобильных дорог М-3 Минск – Витебск и Р-40 Боровляны – Логойск осуществляется связь аг. Острошицы с административным центром Республики Беларусь – г. Минском и с административным центром района – г. Логойском, который имеет статус города-спутника.

Численность населения аг. Острошицы по данным Острошицкого сельсовета на 1 января 2022 года составляет 702 человека.

Площадь существующей территории в границах черты сельского населенного пункта аг. Острошицы Логойского района согласно данным официального информационного ресурса геопортала земельно-информационной системы Республики Беларусь (далее – Геопортал ЗИС РБ) составляет 256,38 га.

Согласно Приложения к решению Логойского районного Совета депутатов от 11.09.2012 г. № 153 «Об установлении границ сельских населенных пунктов» (в редакции решения Логойского райсовета от 10.03.2015 г. № 65) площадь территории в границах черты сельского населенного пункта аг. Острошицы Логойского района составляет 259,33 га и протяженность границы – 14,12 км.

Согласно Схемы комплексной территориальной организации (далее – СКТО) Логойского района по типологии населенных пунктов аг. Острошицы Логойского района является:

административным центром Острошицкого сельского совета (далее – сельсовета);

агрогородком и поселением 1Б типа;

агропромышленным населенным пунктом с развитыми функциями по обслуживанию населения и предоставлению услуг повседневного, периодического и частично эпизодического спроса;

подцентр Логойского планировочного образования (далее – ПО).

Также аг. Острошицы Логойского района согласно СКТО Минской области и СКТО Логойского района находится в границах:

Минского внутриобластного региона;

периферийной зоны Минской агломерации и в зоне активной урбанизации;

Логойского ПО;

туристической зоны «Лагойская».

Расстояние и транспортная доступность до урбанизированных центров и подцентров, в том числе основных урбанизированных центров, Минской области и Логойского района от аг. Острошицы составляет:

расстояние – 22¹ км до г. Минска (административный центр Республики Беларусь, Минской области и района) и транспортная доступность – 17-19 минут (через М-3 и Р-40);

расстояние – 13,1² км до г. Логойска (административный центр Логойского района и город-спутник г. Минска) и транспортная доступность – 14 минут (через Р-40, М-3 и Р-3);

расстояние – 33³ км до г. Смолевичи (административный центр Смолевичского района и город-спутник г. Минска) и транспортная доступность – 30-37 минут (через Р-40, Р-59);

расстояние – 33⁴ км до г. Заславля (город-спутник г. Минска) и транспортная доступность – 30-37 минут (через Р-40 и Р-59);

расстояние – 38,7⁵ км до г.п. Плещеницы (центра Плещеницкого ПО) и транспортная доступность – 32 минуты (через Р-40 и М-3);

расстояние – 22⁶ км до аг. Гайна (подцентр Логойского ПО) и транспортная доступность – 19-23 минуты (через Р-40 и Р-66);

расстояние – 18,2⁷ км до аг. Косино (подцентр Логойского ПО) и транспортная доступность – 18 минут (через Р-40 и Н-9548).

Среднее расстояние между сельскими населенными пунктами Острошицкого сельсовета составляет ориентировочно 2,3 км и транспортная доступность составляет – 4-15 минут. А в некоторых случаях расстояние между сельскими населенными пунктами составляет 5-15 минутную пешеходную доступность или 4-6 минутную транспортную доступность (например, из центра аг. Острошицы до деревень Зиково и Мончаки).

Так же следует отметить, что сельский населенный пункт расположен в километровой зоне обслуживания пригородным пассажирским транспортом.

Агрогородок Острошицы по своему местоположению находятся в благоприятных условиях для развития: селитебной зоны характерной для развития Минского ВР и Минской агломерации; туристско-рекреационной и оздоровительной деятельности характерной для территорий, входящих в туристическую зону «Логойская» и расположенных в зоне влияния одного из основных туристических коридоров Республики Беларусь.

Предпосылками для развития туристско-рекреационной и оздоровительной деятельности служат – местоположение населенного пункта в системе лесных массивов (в т.ч. рекреационно-оздоровительных) Логойского и Минского районов, в зоне влияния туристических коридоров (в т.ч. основного туристического коридора, проходящего по урбанизированной оси национального значения N 1), в зоне притяжения от центров туризма (международного, национального и регионального значения, например, таких

¹ от центра агрогородка по М-3 до 53-го километра МКАД г. Минска

² от центра агрогородка до центра г. Логойска

³ от центра агрогородка до центра г. Смолевич

⁴ от центра агрогородка до центра г. Заславля

⁵ от центра агрогородка до центра г.п. Плещеницы

⁶ от центра агрогородка до центра аг. Гайна

⁷ от центра агрогородка до центра аг. Косино

как города Минск и Логойск), в зонах притяжения от заказников республиканского значения «Белая Русь» и «Купаловский» в Логойском районе, заказника республиканского значения «Прилепский» в Минском районе, в зоне притяжения от зон отдыха местного значения «Гайна» и «Верасы» в Логойском районе, и «Острошицкий Городок» в Минском районе.

В составе Острошицкого сельсовета аг. Острошицы располагается в центральной зоне. В целом Острошицкий сельсовет характеризуется как один из трех самых маленьких по площади сельсоветов Логойского района, в состав которого входит 15 (пятнадцать) населенных пунктов – деревни Бояры, Веснино, Зыково, Ковалевщина, Кондратовичи, Крапужино, Лобунщина, Литвинково, Метличино, Мончаки, Мощенка, Панышевщина, Ребрище и Чуденичи, и аг. Острошицы со средней плотностью – 110 человек и плотность населения – 20,8 человек/га.

3. УСЛОВИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Сельский населенный пункт – аг. Острошицы расположен в южной части Логойского района в 13,1⁸ км от г. Логойска.

С северо-востока на юго-запад через агрогородок проходит автомобильная дорога Р-40 Боровляны – Логойск, а на расстоянии 1-2 км в восточном направлении от Р-40 проходит магистральная автомобильная дорога республиканского значения М-3 Минск – Витебск. Автомобильные дороги местного значения Н-22605 Подъезд к д. Мончаки от а/д Р-40 Боровляны – Логойск, Н-22505 Острошицы – Мончаки и Н-8843 Зыково – Острошицы являются основными выходами из агрогородка в соседние сельские населённые пункты.

Численность населения аг. Острошицы по данным Острошицкого сельсовета на 1 января 2022 года составляет 702 человека.

Площадь существующей территории в границах черты сельского населенного пункта аг. Острошицы Логойского района согласно данным официального информационного ресурса геопортала земельно-информационной системы Республики Беларусь (далее – Геопортал ЗИС РБ) составляет 256,38 га.

Согласно Приложения к решению Логойского районного Совета депутатов от 11.09.2012 г. № 153 «Об установлении границ сельских населенных пунктов» (в редакции решения Логойского райсовета от 10.03.2015 г. № 65) площадь территории в границах черты сельского населенного пункта аг. Острошицы Логойского района составляет 259,33 га и протяженность границы – 14,12 км.

Следует отметить, что в Генеральном плане принята существующая черта аг. Острошицы Логойского района согласно данным Геопортал ЗИС РБ.

⁸ от центра агрогородка до центра г. Логойска

Природный планировочный каркас представлен:

водными объектами – рекой Дубровкой, которая протекает с севера на юг через агрогородок, системой прудов и прудов-копаней (в том числе прудом на р. Дубровка в районе ул. Садовой и двумя прудами в районе ул. Центральной);

неблагоустроенными пойменными территориям водных объектов;

благоустроенными скверами в по ул. Центральной (один у сельсовета, а второй напротив церкви);

благоустроенной спортивной зоной в районе ул. Центральной.

Современная планировочная структура.

Селитебные территории аг. Острошицы Логойского района имеют компактное «пятно плана». Современная планировочная структура сельского населенного пункта представлена смешанной линейно-регулярной схемой с существующим полукольцевым элементов основной планировочной оси в створе улиц Минская – Центральная.

Урбанизированный каркас аг. Острошицы Логойского представлен существующими створами улиц: Минской, Центральной, Победы, Новой и Парижской Коммуны (главные улицы сельского населенного пункта); Молодежной, Красная Горка и участком продления ул. Рябиновой (основные жилые улицы), системой второстепенных жилых улиц – Красная Зорька, Восточная, Садовая, Тепличная, Дорожная, Строительная, Дружная, Зеленая, Лесная, Полевая, Светлая и участком ул. Рябиновая, переулками Светлый и Минский.

Следует отметить, что

ул. Победы является выходом на автодорогу Н-22605 Подъезд к д. Мончаки от а/д Р-40 Боровляны – Логойск;

ул.Минская является «восточным» выходом на автодорогу Н-8843 Зыково – Острошицы и подключением к автодороге республиканского значения Р-40 Боровляны – Логойск;

ул. Центральная является «южным» выходом на автодорогу республиканского значения Р-40 Боровляны – Логойск;

ул. Новая является «западным» выходом на автодорогу Н-8843 Зыково – Острошицы.

4. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРИОРИТЕТЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ

4.1. Параметры развития

В соответствии со Схемой комплексной территориальной организации Логойского района аг. Острошицы определен в качестве подцентра Логойского планировочного образования, включающего территорию Логойского, Беларучского, Гайненского, Острошицкого, Швабского и Янушковичского сельсоветов Логойского района.

Стратегия развития агрогородка предполагает повышение его производственного и обслуживающего потенциала, развитие малого и среднего бизнеса, а также оптимизации структуры занятости населения.

Параметры развития агрогородка установлены в результате анализа динамики численности населения, демографических процессов, происходивших в последние годы, а также обусловлены наличием свободных территорий для строительства нового доступного жилья.

На этом основании предлагаем:

ПРИНЯТЬ:

Расчетную численность населения аг. Острошицы:

Современное население – 0,70 тыс. чел.;

1 этап (2022-2030 гг.) – 0,76 тыс. чел.;

2 этап (2030-2040 гг.) – 0,81 тыс. чел.

Жилищный фонд (всего):

существующий – 36,0 тыс. кв. м / 387 квартир (домов);

1 этап – 47,9 тыс. кв. м / 469 квартир (домов);

2 этап – 58,7 тыс. кв. м / 541 квартир (домов).

Новое строительство:

1 этап – всего 11,9 тыс. кв. м усадебного типа (100%);

2 этап – всего 10,8 тыс. кв. м усадебного типа (100%).

Обеспеченность:

существующая – 51,2 кв. м / чел.;

1 этап – 62,6 кв. м / чел.;

2 этап – 72,6 кв. м / чел.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства в поселке определилась от прогнозируемой потребности в квартирах/домах, принятых удельных показателей площади на 1 квартиру и величины земельного участка усадебного дома.

Потребность в жилых территориях – всего 28,96 га;

1 этап – 16,32 га под усадебную и 0,42 га под усадебную блокированную застройку.

2 этап – 12,22 га под усадебную застройку.

Средний размер участка в усадебной многоквартирной застройке – 0,1-0,17 га;

Средний размер участка в усадебной блокированной застройке – 0,04-0,06 га;

Средний размер усадебного дома – 150 кв. метров;

Средний размер усадебного блокированного дома – 90 кв. метров.

Территория сельского населенного пункта:

существующая – 256,38 га;

к концу 2 этапа – 246,36 га.

4.2. Производственный потенциал

Основой политики социально-экономического развития агрогородка должны стать сохранение и развитие действующего производственного потенциала.

Развитие экономики агрогородка должно быть направлено на увеличение занятых как в непроизводственной сфере, так и в производстве, что повысит уровень экономической активности населения и ослабит угрозу роста уровня безработицы со стороны экономически неактивного населения, а также инвестиционной привлекательности населенного пункта.

4.3. Общественное обслуживание

Развитие социальной инфраструктуры аг. Острошицы определяется параметрами, обеспечивающими выполнение обслуживающих функций местного уровня; необходимых условий всеобщей доступности, многообразия и общественно приемлемого качества социально-гарантированного обслуживания населения агрогородка и всего Острошицкого сельсовета.

Одной из главных целей социальной политики должно стать существенное улучшение состояния социальной сферы, для достижения которой необходимо обеспечение стабильного финансирования, обеспечивающее как сохранение существующих объектов, так и создание новых, определенных социальными программами, в том числе и настоящим проектом. При этом, первостепенное значение имеет обеспечение населению агрогородка и всего сельсовета нормативной пространственной доступности к учреждениям здравоохранения, образования, культуры, спорта, торговли и другим видам услуг.

Агрогородок располагает достаточно развитым комплексом обслуживания. При дальнейшем развитии агрогородка потребуются поддержание существующих объектов в надлежащем техническом состоянии, а также расширение сети торговых объектов, бытового обслуживания.

5. СТРАТЕГИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Направления территориального развития сельского населенного пункта – аг. Острошицы Логойского района определена во взаимосвязи с существующей планировочной структурой и особенностями рельефа. Принятые в Генеральном плане параметры рассчитаны с учетом ретроспективного анализа объемов строительства последних лет, имеющейся очереди на жилье и динамики численности населения.

Территориальное развитие аг. Острошицы планируется осуществлять: на 1 этапе (2030 г.) в границах существующей черты сельского населенного пункта, площадь которой составляет 256,38 га;

на 2 этапе (2040 г.) в границах проектируемой черты сельского населенного пункта, площадь которой к концу 2 этапа составит 246,36 га.

Необходимость изменения конфигурации и площади черты аг. Острошицы Логойского района на 2 этапе связана с оптимизацией конфигурации существующей черты сельского населенного пункта (уменьшения существующей черты на 19,73 га (7,69 %) и исключения из её состава территории, в границах которых с учетом планировочных ограничений не могут развиваться селитебные территории, а также присоединения к проектируемой черте территорий общей площадью 9,71 га с учетом перспективы территориального развития сельского населенного пункта.

Для дальнейшего возможного перспективного развития сельского населенного пункта за пределами расчетного срока (после 2040 г.) Генеральным планом предусмотрено формирование территорий ПО в границах проектируемой черты, которые рассматриваются для дальнейшего развития комплексной жилой застройки с сопутствующей инфраструктурой, развития транспортной инфраструктуры (дорожно-уличной сети) и инженерной инфраструктуры. Также предусмотрены территориальные резервы на территориях, прилегающих к сельскому населенному пункту.

Генпланом предусмотрены следующие территории перспективного освоения: территории ПО для возможного развития жилой усадебной застройки, смешанной общественно-жилой усадебной застройки, общественной специализированной застройки, рекреационной общего пользования, ландшафтной специального назначения и транспортных коммуникаций (смотри ГМ-1 «Ситуационная схема» и ГМ-3 «Генеральный план»). Следует отметить, что территории ПО, при необходимости, могут осваиваться в период расчетного срока, а также могут быть использованы как инвестиционные площадки (в т. ч. площадки и (или) участки, которые могут быть выставлены на аукцион).

За границами проектируемой черты аг. Острошицы также предусматриваются резервные территории для возможного формирования и развития селитебных территорий (территории для формирования зон жилой усадебной и смешанно общественно-жилой застройки, зоны общественной многофункциональной застройки, рекреационной и ландшафтной зон, зоны транспортной инфраструктуры) с учетом потенциала развития территории, рассматриваемой в границах Минской агломерации.

5.1. Развитие планировочной структуры населенного пункта

Стратегия развития планировочной структуры основана на соблюдении исторической преемственности сложившейся планировки аг. Острошицы Логойского района с дополнением ее новыми элементами, сохранением и развитием селитебных территорий, обеспечением оптимального развития функциональных зон (в том числе, возможного развития территорий ПО), развития центра поселения, производственной,

рекреационной и ландшафтной зон, инженерно-транспортной инфраструктуры.

Планировочный каркас сельского населенного пункта предлагается развивать по основным транспортным связям (урбанизированным планировочным осям – створам улиц) в увязке с природными ландшафтами (пойменными территориями р. Дубровка и ручья, а также системы прудов).

Генеральным планом предусматривается развитие урбанизированного каркаса аг. Острошицы по смешанной линейно-регулярной планировочной схеме с существующим полукольцевым элементом (створ улиц Центральная – Минская) и дополнением ее линейными и полукольцевыми элементами для обеспечения оптимальной (кратчайшей) связи между всеми частями населенного пункта.

Для развития урбанизированного планировочного каркаса генпланом предусмотрено:

- сохранение и развитие существующих улиц Центральная, Минская, Новая, Победы, Парижской Коммуны как главных улиц сельского населенного пункта категории Г;

- развитие створа ул. Проектируемой № 2 как главной улицы сельского населенного пункта категории Г. Данная улица сформирована в существующем створе автомобильной дороги Р-40 Боровляны – Логойск, которая проходит через аг. Острошицы. Также в составе типового поперечного профиля данной улицы предусмотрена возможность формирования линии движения трамвая (смотри сечение № 3 ГМ-8 «Типовые поперечные профили основных улиц»);

- сохранение и развитие существующих улиц Восточная, Рябиновая, Лесная, Красная Горка и Молодежная как основных жилых улиц категории Ж;

- развитие створа ул. Проектируемой № 1 как основных жилых улиц категории Ж;

- сохранение и развитие существующих жилых второстепенных улиц Тепличной, Строительной, Дорожной, Полевой, Садовой, Красная Зорька и Якуба Колоса. Также предусмотрено продление створа ул. Дорожной с выходом на ул. Победы и продление створа ул. Садовой с подключением её дополнительного выхода к ул. Центральной для организации дополнительных транспортных связей, обслуживающих кварталы жилой усадебной застройки;

- строительство на 2 этапе ул. Проектируемой № 3 (жилой второстепенной улицы категория Ж) для организации кратчайшей связи между ул. Восточной и ул. Парижской Коммуны.

Также предусматривается проведение мероприятий по реконструкции улиц – Проектируемая № 1, Красная Горка, участка ул. Рябиновая, ул. Лесная, ул. Молодежная с целью приведения к нормативным параметрам согласно СН 3.03.06-2022.

Природный каркас аг. Острошицы предлагается развивать на базе пойменных территорий р. Дубровки и системы прудов, а также существующих скверов.

Для развития природного каркаса Генеральным планом предусмотрено: сохранение и поддержание существующего благоустройства на должном уровне сквера по ул. Центральной напротив храма Рождества Христова. А также формирование на 1 этапе дополнительной территории рекреационной зоны общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками с целью развития существующего сквера;

развитие на 1 этапе мемориального сквера на базе существующего сквера по ул. Центральной рядом с сельсоветом, в котором установлен памятник землякам;

развитие на 1 этапе в центральной части агрогородка трех локальных рекреационных зон со средними рекреационными нагрузками (двух – у квартала жилой многоквартирной застройки в районе пересечения ул. Центральной, ул. Проектируемой № 1 и ул. Красная Горка, и одной – в районе пересечения ул. Молодежной с ул. Проектируемой № 1);

развитие на 2 этапе рекреационной зоны общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками в районе пересечения ул. Центральной с ул. проектируемой № 2;

развитие на 2 этапе рекреационной зоны общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками, а также зоной кратковременной рекреации у воды (пляж) в пойме р. Дубровки.

5.2. Развитие функциональных зон

Функциональное зонирование территории сельского населенного пункта – аг. Острошицы Логойского района является одним из основных инструментов регулирования градостроительной и строительной деятельности, определяет условия функционального использования и организации территории, плотности и характера застройки.

Стратегия развития функционального зонирования территории в Генеральном плане предусматривает:

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

преимущество функционального зонирования по отношению к территориям сложившейся жилой (усадебной и многоквартирной) застройки, смешанной застройки (общественно-жилой усадебной) и ее использованию, в том числе жилой усадебной застройки, строительство которой уже ведется на территориях зарегистрированных земельных отводов ранее предоставленных гражданам;

проведение ряда изменений в зонировании территории сельского населенного пункта за счет увеличения жилой зоны, многофункциональных

зон (территорий смешанного использования – смешанной общественно-жилой усадебной застройки, в составе которой возможно развитие общественной функции, в том числе формирование субъектов агротуризма);

развития общественно-деловой зоны;

развития рекреационных зон по средствам благоустройства существующих пойменных территорий р. Дубровки и системы прудов;

развитие ландшафтных зон специального назначения по средствам озеленения территорий, расположенных в границах планировочных ограничений;

развитие территории транспортной и инженерной инфраструктуры.

Размещение нового жилищного строительства

Генеральным планом учтены тенденции развития населенного пункта, преемственность в развитии существующих селитебных территорий. Новое жилищное строительство предусмотрено осуществлять согласно принятым основным технико-экономическим показателям:

расчетные периоды*:

первый этап – 2030 год;

второй этап – 2040 год;

(в соответствии с заданием на проектирование.)*

площадь существующей черты * - 256,38 га

(на основании данных официального информационного ресурса геопортала земельно-информационной системы Республики Беларусь (далее – Геопортал ЗИС РБ))*

площадь перспективного территориального развития на расчетный период * - 246,36 га

(с учетом присоединяемых территорий и исключаемых территорий из существующей административной черты)*

численность населения:

0,702 тыс. человек – существующее состояние на момент разработки генерального плана по данным 01.01.2022 г.

соотношение объемов жилищного строительства:

на первом этапе: 100% – усадебное строительство;

на втором этапе: 100 % – усадебное строительство;

средний размер земельного участка усадебной застройки принять дифференцированно до 0,17 га;

средний размер земельного участка усадебной блокированной застройки принять дифференцированно до 0,06 га.

Генпланом предусмотрено:

сохранение на 1 и (или) 2 этапах (до 2030 и до 2040 гг.) кварталов и участков существующей жилой усадебной застройки с сохранением основного тип функционального использования (жилой усадебной низкоплотной застройки – по преимущественному признаку);

сохранение на 1 и (или) 2 этапах (до 2030 и до 2040 гг.) участков существующей смешанной общественно-жилой усадебной застройки с сохранением основного тип функционального использования согласно целевого назначения ранее зарегистрированных земельных участков (смешанной общественно-жилой усадебной низкоплотной застройки – по преимущественному признаку);

сохранение на 1 и (или) 2 этапах (до 2030 и до 2040 гг.) квартала и участков существующей жилой многоквартирной застройки с сохранением основного тип функционального использования (жилой многоквартирной малоэтажной застройки – по преимущественному признаку) по ул. Красная Горка и ул. Центральная. Также, при необходимости, проведения мероприятий по ее модернизации и (или) реконструкции, и (или) всех видов ремонта (в том числе капитального) с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением дворовых пространств, и эстетической реабилитации фасадов;

модернизация на 1 и (или) 2 этапах существующей усадебной застройки вдоль ул. Красная Горка (с восточной её стороны) с сохранением её исходного функционального типа;

модернизация на 1 и (или) 2 этапах существующей усадебной застройки и вдоль ул. Центральной (с западной её стороны) с изменением её функционального типа на смешанную общественно-жилую застройку по средством модернизации и (или) реконструкции существующей застройки и возможности развития в её составе общественных функций;

доосвоение на 1 этапе территории общей площадью 14,68 га жилой усадебной застройки и смешанной общественно-жилой усадебной застройки в границах 65 (шестидесяти пяти) ранее зарегистрированных земельных участков, на которых велось строительство;

освоение на 1 этапе территории общей площадью 2,06 га для развития жилой усадебной застройки (жилой усадебной низкоплотной и среднеплотной застройки – по преимущественному признаку) в районе ул. Красная Горка и ул. Центральной;

освоение на 2 этапе территории общей площадью 12,22 га для развития жилой усадебной застройки и смешанной общественно-жилой усадебной застройки (низкоплотной и (или) среднеплотной застройки – по преимущественному признаку) в районе ул. Садовой, Центральной, , Красная горка, Красная зорька, Восточной, Проектируемой № 3, Тепличной, Рябиновой, Полевой и Лесной.

С целью рационального использования существующих территориальных ресурсов для развития новой жилой усадебной застройки принимается размер земельного участка от 0,10 га до 0,17 га.

Следует отметить, что смена типа функционального назначения жилой усадебной застройки на смешанную общественно-жилую застройку предполагает сохранение существующей застройки с возможностью устройства, при необходимости, объектов обслуживания в составе застройки и (или) перевода жилых помещений в общественные.

Развитие системы общественно-деловых центров

Для развития общественно-деловой зоны генпланом предусмотрено:

сохранение и дальнейшее развитие существующего общесельского центра. Также, при необходимости, возможностью проведения мероприятий по модернизации и (или) реконструкции, и (или) всех видов ремонта (в том числе капитального) существующей общественной специализированной застройки с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, озеленением территории и общественных пространств, эстетической реабилитации фасадов (при необходимости), внедрением элементов ландшафтного и городского дизайна (например, устройством тематических), благоустройством территории объектов и общесельского центра в целом (например, устройство велопарковок, организация плоскостных парковок, возможность размещения в составе плоскостных парковок моек самообслуживания и (или) автомобильных электростанций);

сохранение существующих общественных объектов и зон (Сельского дома культуры, Острошицкого ФАп-а, торговых объектов (в том числе торговых павильонов), спортивной зоны по ул. Центральной). Также, при необходимости, проведения мероприятий по их модернизации и (или) реконструкции, и (или) всех видов ремонта (в том числе капитального) с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением территории;

сохранение существующего учреждения образования (ГУО «Острошицкий учебно-педагогический комплекс детский сад-средняя школа») с проведением мероприятий по упорядочению его территории на 2 этапе. Также, при необходимости, проведения мероприятий по модернизации и (или) реконструкции, и (или) всех видов ремонта (в том числе капитального) учреждения образования с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением территории;

ввод в эксплуатацию на 1 этапе недействующего торгово-обслуживающего объекта по адресу ул. Центральная, 11 (земельный участок с кадастровым № 623286306601000483, собственник ООО «Голдайт»);

формирование на 2 этапе территории общей площадью 0,12 га для развития общественной специализированной застройки рядом с земельным участком с кадастровым № 623286306601000483 по адресу ул. Центральная, 11 с целью возможности организации площадки для мобильных форм торгово-бытового обслуживания и устройством сопутствующей инфраструктуры (например, открытой автомобильной стоянки). Также, при необходимости, в составе данной территории возможна организация площадки для устройства торговых мест для сезонной торговли и (или) строительство стационарного общественного объекта.

Развитие и реорганизация производственных территорий

Для развития производственных территорий генпланом предусмотрено:

внедрение экологически чистых, ресурсо- и энергосберегающих технологий;

проведение инвентаризации и оценки технического состояния существующих действующих производственных объектов и (или) предприятий (в том числе агропромышленных предприятий и объектов) с целью своевременного проведения мероприятий по модернизации и (или) реконструкции, и (или) всех видов ремонта (в том числе капитального), и благоустройства территории с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой;

формирование на 2 этапе территории 5,49 га для развития коммунальной (коммунально-складской и (или) коммунально-обслуживающей) и смешанной (производственно-деловой) зон в районе ул. Победы (рис. 3.3.3.1) и в районе южнее пересечения ул. Новой с ул. Молодежной (рис. 3.3.3.2). В составе данных зон предлагается развитие производственных объектов различных форм собственности при обязательном условии соблюдения ССЭТ. Также данные зоны включены в границы инвестиционных площадок для формирования и развития производственно-деловых и (или) коммунально-складских, и (или) коммунально-обслуживающих объектов и (или) предприятий различной формы собственности.

Мероприятия по развитию мест погребения (кладбищ).

Существующее действующее (эксплуатируемое) кладбище площадью 1,55 га в границах зарегистрированного земельного участка с кадастровым № 623286306601000578 находится в существующей черте сельского населенного пункта в районе ул. Центральной. Данное существующее кладбище находится в границах водоохраной зоны р. Дубровка.

В Генеральном плане предлагается закрытие действующего кладбища, расположенного на земельном участке с кадастровым № 623286306601000578, в связи с тем, что согласно п. 1.5 ст. 53 Водного кодекса Республики Беларусь от 30 апреля 2014 г. № 149-3 (в редакции Законов Республики Беларусь от 05.01.2022 г. № 148-3) в границах водоохранных зон не допускается размещение кладбищ.

Проектом Генерального плана предлагается организация и строительство новых мест погребения в районе д. Ковалевщина на земельном участке для строительства и обслуживания гражданского кладбища согласно данным информационного ресурса Геопотал ЗИС РБ.

Архитектурно-пространственная композиция населенного пункта

Формирование архитектурно-пространственной композиции аг. Острошицы Логойского будет осуществляться на основе существующей планировочной структуры и её градостроительного гармоничного развития за счет новой жилой застройки и развития композиции общесельского центра.

Генеральным планом предлагается:

обогащение панорамного силуэта центральной части агрогородка по средствам строительства на 1 этапе новой жилой усадебной застройки с формированием гармоничного колористического ансамбля;

в составе селитебных территорий, в том числе в центральной части агрогородка, развитие благоустройства общественных пространств с формированием малых архитектурных форм, объектов благоустройства (устройство велопарковок, открытых автомобильных стоянок и т. п.), детских площадок, площадок для отдыха взрослого населения и (или) игр детей (дошкольного и (или) школьного возраста), соразмерными человеку с применением принципов универсального дизайна и доступной среды;

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

развитие гармоничного цветового ансамбля при оформлении фасадов и ограждений жилой усадебной застройки вдоль главной планировочной оси в створе улиц Центральной – Минской.

повышенные требования к архитектурному облику существующей общественной застройки, к архитектурному облику жилой усадебной застройки (в том числе ограждений и элементов озеленения приусадебных участков), в соответствии со значимостью места ее расположения;

развитие «системы навигации» на территории аг. Острошицы за счет установки указательных знаков и (или) информационных стендов (например, системы указательных знаков о наличии объектов обслуживания).

5.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей

На территории аг. Острошицы расположен объект, который включен в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь:

Братская могила, 1944 год, аг. Острошицы, на кладбище. Категория 3. Шифр 613Д000237.

Помимо объекта, включенного в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, в Острошицах не выявлены объекты, представляющие интерес в историческом, архитектурном и культурном плане, так как историческая застройка практически не сохранилась. Можно отметить лишь единичные примеры рядовой застройки первой пол. XX века, которые расположены преимущественно в районе ул. Центральной.

Территория исторической части Острошиц 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.

Согласно официальным источникам Острошицы впервые упоминаются в середине XV века как небольшое имение, находившееся на берегу речки Дубровка на дороге из Минска в Логойск. Исторических сведений о поселении крайне мало, упоминается фольварк и располагавшаяся рядом небольшая деревня. С конца XVIII века до начала XX века фольварк Острошицы входил во владения Тышкевичей, центр имения находился в Городке (Острошицкий Городок). На протяжении XIX века Острошицы не получили особого развития, количество жителей в деревне в эти годы оставалось практически постоянным. К концу 1930-х годов статистика резко меняется, что связано с созданием колхоза «Парижская коммуна», куда вошли находившиеся рядом поселки Гай, Красная Горка, Колос, Заря и Парижская Коммуна. Дальнейшее развитие Острошицы получили во второй пол. XX века.

До настоящего времени в Острошицах сохранились элементы исторической планировочной структуры. Направление старой дороги из Минска в Логойск сохранили ул. Центральная и Минская, историческое направление сохранила ул. Победы. К концу XIX – нач. XX века сформировались направления улиц Красная Горка, Красная Зорька, Парижской Коммуны, Якуба Коласа. В районе административно-общественного центра агрогородка и вдоль ул. Красная Горка находится капитальная застройка 1960-1970-ых годов. Таким образом, в Острошицах сохранилась исторически сложившаяся планировочная структура, которая постепенно и последовательно формировалась на протяжении всего периода развития поселения.

В соответствии с действующим законодательством в городах и населенных пунктах, имеющих историко-культурные ценности, необходимо устанавливать для них зоны охраны и определять режимы содержания и использования этих зон. По агрогородку Острошицы нет разработанного и утвержденного проекта зон охраны недвижимой материальной историко-культурной ценности «Братская могила» (1944 гг.). 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 определена территория вокруг историко-культурной ценности (в границах площадки вокруг братской могилы).

На последующих этапах проектирования необходимо разработать проект зон охраны недвижимой материальной историко-культурной ценности. На территории историко-культурной ценности работы должны выполняться в соответствии с Положением о порядке благоустройства воинских захоронений и захоронений жертв войн (утверждено постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17.09.2018 № 675).

В центральной части агрогородка необходимо придерживаться следующих рекомендаций по режиму содержания и использования:

сохранение элементов исторической планировочной структуры;

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

5.4. Развитие системы озелененных территорий, спорт, туризм

Озелененные территории аг. Острошицы в зависимости от типа их преимущественного использования и функционального назначения представлены рекреационными озелененными территориями, озелененными территориями ограниченного пользования, озелененными территориями специального назначения, территориями вдоль улиц населенных пунктов в границах красных линий.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах проекта составит около 68,0 гектар, в том числе общего пользования – 4,0 гектара. Площадь озелененных территорий общего пользования сформирована с учетом потребности жителей аг. Острошицы.

Развитие озелененных территорий общего пользования предусматривается в результате расширения существующего сквера на пересечении ул. Центральной и ул. Новой, формирования и благоустройства семи новых скверов и зоны отдыха в аг. Острошицы.

Проектом предусматривается выделение всех озелененных территорий общего пользования в отдельную функциональную зону – рекреационную. В зависимости от степени рекреационной нагрузки выделяется один тип озелененных территорий общего пользования: Р-1 – озелененные территории общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (скверы, мемориальный сквер, зоны отдыха у воды).

В соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001 показатель обеспеченности озелененными территориями общего пользования для аг. Острошицы составляет не менее 12 м.кв. на человека. Так как в аг. Острошицы имеются участки многоквартирной жилой застройки, а ЭкоНиП не предусматривает разделения показателя обеспеченности для сельских населенных пунктов на обеспеченность озелененными территориями в жилой многоквартирной застройке и обеспеченность озелененными территориями общего пользования, Генеральным планом предлагается установить показатель обеспеченности озелененными территориями в жилой многоквартирной застройке в 4 м.кв. на человека. Показатель обеспеченности озелененными территориями общего пользования составит 8 м.кв. на чел.

С учетом предложений Генерального плана обеспеченность озелененными территориями общего пользования в аг. Острошицы составит 49,1 м.кв. на человека.

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

В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов, допускается изменение ландшафтной функциональной зоны специального назначения на рекреационную с установленными для них регламентами.

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

Общая площадь озелененных территорий специального назначения, в том числе в границах СЗЗ, санитарных разрывов и инженерных коридоров к расчетному сроку реализации Генерального плана составит 17,3 гектара.

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

Спорт и туризм. По данным Управления образования, спорта и туризма Логойского районного исполнительного комитета на территории аг.Острошицы и на прилегающей территории на 01.10.2022 год имеются условия для занятий физической культурой и спортом в спортивных залах учреждения. Тренажеры «Воркаут» площадью 150 кв. м по адресу ул. Центральная, минифутбольная площадка и спортивный зал

Расчет потребности населения в спортивных сооружениях и территориях при расчете потребности в спортивных сооружениях в агрогородках численностью более 200 человек (СН 3.01.02-2020 Планировка и застройка населенных пунктов, пункт 7.4.15), следует применять не менее одного спортивного сооружения, что предусмотрено в существующем сквере по ул. Центральная.

Агрогородок Острошицы Логойского района расположен к югу от районного центра г. Логойска (10 км) и примерно в 20 км к северу от г. Минска. Издавна здесь существовал храм в честь Успения Пресвятой Богородицы, который до наших дней не сохранился. Факты по истории храма очень скудны. Известно, что Свято-Успенская церковь д. Острошицы находилась на кладбище. Была построена в 1747 г. из дерева, а в 1843 г. отреставрирована на средства прихожан.

Приход храма Рождества Христова в д. Острошицы зарегистрирован в 2005 г. Был построен причтовый дом (14,6х6,5), в котором временно проводятся богослужения, миссионерские беседы, требы.

Его Преосвященство епископ Борисовский Вениамин 6 октября 2012 г. совершил закладку памятной капсулы в основание строящегося храма Рождества Христова. В настоящее время в храме ведутся отделочные работы. Храм Рождества Христова является приписным, к храму свят. Николая-Чудотворца г. Логойска.

5.5. Изменение в землепользовании. Сельскохозяйственное землепользование.

В целях градостроительного развития аг.Острошицы проектными решениями генерального плана, кроме освоения внутренних резервов, предусматривается корректировка границ с включением в её состав земельных участков Логойского района, в том числе – сельскохозяйственного назначения. Для размещения новой инфраструктуры в перспективной границе аг.Острошицы потребуются сельскохозяйственные земли общей площадью ориентировочно 16 га. Земли принадлежат ОАО «Минский комбинат хлебопродуктов».

В процентном соотношении, предлагаемые к изъятию земли сельскохозяйственного назначения в проектной границе аг.Острошицы, по качественной оценке плодородия, распределяются следующим образом:

земли без оценки плодородия – 43%;

средне благоприятные – 22%;

ограниченно благоприятные – 24%;

неблагоприятные – 11% (0,3 га).

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. № 195-3 «Об изменении кодексов»), Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь 13.01.2023 № 32.

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

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

5.6. Развитие транспортной инфраструктуры

Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

Магистрально-уличная сеть

Стратегия развития уличной сети агрогородка направлена на совершенствование и дальнейшее развитие сложившейся планировочной структуры, что потребует решение следующих задач:

сохранить сеть главных улиц протяженностью 6,2 км, плотностью – 2,4 км/кв. км;

строительство ул. Проектируемая №3 протяженностью 0,2 км местного значения в районе размещения новой усадебной застройки;

обеспечить реконструкцию существующих улиц – Проектируемая №1, ул. Красная Горка, участка ул. Рябиновая, ул. Лесная, ул. Молодежная.

Велосипедная инфраструктура

обеспечить поэтапное формирование развитой инфраструктуры для организации велосипедного движения с целью повышения доли использования велосипеда к расчетному сроку свыше 40 %;

сформировать структуру сети велосипедного движения на территории агрогородка, являющуюся элементом единой сети, с выходами на основные транспортные выходы и в рекреационные зоны прилегающих территорий;

обеспечить обустройство сети велодвижения объектами инфраструктуры для создания комфортных условий поездок с трудовыми и культурно-бытовыми целями;

обеспечить устройство элементов велосипедной инфраструктуры в качестве велодорожек в пределах «красных линий» на всех новых и подлежащих реконструкции существующих улицах, а также внутри планировочных районов вдоль пешеходных путей с выходом в зеленые и торгово-обслуживающие зоны.

Общественный пассажирский транспорт

Проектом сохраняется возможность обслуживания населения агрогородка пригородными автобусами, линии которого проходят по ул. Проектируемой №2, являющейся участком автомобильной дороги Р-40.

В соответствии с проектными решениями градостроительства проекта общего планирования «Схема комплексной территориальной организации Минской области» генеральным планом предлагается резервирование территории для трассы скоростного трамвая на связи г. Минска и города-спутника г. Минска Логойска. На чертеже ГМ-1 «Ситуационная схема» показаны 2 варианта трассы трамвая, один из них вдоль магистральной республиканской автомобильной дороги М-3 Минск – Витебск, второй — вдоль республиканской автомобильной дороги Р-40 Боровляны – Логойск (в границах агрогородка Острошицы вдоль ул. Проектируемая №2).

Транспортно-обслуживающие устройства

Проектом на 1 этапе предусмотрено дополнительно к существующим размещение 74 машино-мест на 2 автопарковках: на ул. Центральной в районе школы и на ул. Красная Зорька рядом с торговым объектом. Личный автотранспорт жителей усадебной застройки обеспечивается хранением на приусадебных участках владельцев.

5.7. Развитие инженерной инфраструктуры

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

Электроснабжение

Сохранение, реконструкция и развитие действующей системы электроснабжения агрогородка Острошицы в составе Минской энергосистемы в комплексе систем электроснабжения, газоснабжения и теплоснабжения, увязанных с нагрузками головных сооружений рассматриваемой территории.

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

Газоснабжение

Сохранение действующей схемы подачи природного газа от газораспределительной станции ГРС «Логойск».

Реконструкция (перекладка) газопроводов с увеличением диаметра с учетом новых подключений, замена сетей газоснабжения со сверхнормативным сроком эксплуатации.

Строительство газопроводов среднего давления.

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

Теплоснабжение

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

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

Связь

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

Водоснабжение

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

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

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

Канализация

Развитие и реконструкция централизованной системы канализации с очисткой хозяйственно-бытовых сточных вод на новых очистных сооружениях компактного типа с полной биологической очисткой с аэробной стабилизацией ила.

Рекультивация существующих полей фильтрации с благоустройством территории.

Реконструкция (перекладки) сетей канализации с увеличением диаметра труб с учетом новых подключений. Замена сетей канализации со сверхнормативными сроками эксплуатации

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

Санитарная очистка территории

Развитие действующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории агрогородка с сохранением существующей схемы захоронения коммунальных отходов (далее – КО) до момента строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению с КО.

Совершенствование раздельного сбора КО с отгрузкой вторсырья на переработку.

Дождевая канализация

Организация поверхностного водоотвода с реконструкцией водоотводящей сети.

Строительство закрытого дренажа.

Благоустройство поверхностных водных объектов

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

Комплексное благоустройство прибрежной полосы р. Дубровка с созданием рекреационных территорий.

5.8. Охрана окружающей среды

Мероприятия в области охраны атмосферного воздуха.

В целях улучшения качества атмосферного воздуха и обеспечения экологически безопасной жизнедеятельности населения необходимо обеспечить минимизацию выбросов загрязняющих веществ от стационарных источников путем:

установления расчетного размера СЗЗ для проектируемых локальных котельных, работающих на газовом топливе, при мощности 0,2 МВт на основании расчетов рассеивания выбросов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе (с учетом фона), уровней физического воздействия;

от передвижных источников:

реконструкции и благоустройства существующей улично-дорожной сети;

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

на дальнейших стадиях проектирования, выполнить расчет выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух по улично-дорожной сети, местам хранения автотранспорта.

Мероприятия в области охраны подземных и поверхностных вод.

В целях улучшения качества водных ресурсов предусматривается:

разработка и утверждение проектов зон санитарной охраны для существующих скважин, для которых отсутствуют проекты ЗСО, и новых скважин с целью исключения возможности загрязнения подземных вод эксплуатационного горизонта;

тампонаж существующих ведомственных скважин при неблагоприятном их техническом и санитарном состоянии;

реконструкция и модернизация инженерных объектов, сооружений и сетей, находящихся в неудовлетворительном техническом состоянии и оказывающих влияние на поверхностные и подземные воды;

благоустройство и инженерное обустройство территории в границах водоохранных зон и прибрежных полос р. Дубровка включающее в себя формирование насаждений общего пользования;

соблюдение режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохранных зонах и прибрежных полосах водных объектов, согласно утвержденного проекта;

благоустройство, оснащение централизованной системой канализации или водонепроницаемыми выгребными, другими устройствами, обеспечивающими предотвращение загрязнения, засорения вод территории населенного пункта и промышленных объектов, расположенных в водоохранной зоне;

В части рационального использования водных ресурсов предполагается достичь снижения удельного водопотребления на хозяйственно-питьевые нужды, сокращения потерь воды при добыче и транспортировке, а также:

снижение риска для здоровья населения путем дальнейшего развития централизованного водоснабжения;

соблюдение режимов охраны и использования зон санитарной охраны ведомственных водозаборов и локальных артскважин на территории населенного пункта.

Мероприятия в области охраны земельных ресурсов, почв и растительности:

проведение обследования почв в границах населённого пункта и за его пределами, вдоль основных автодорог и улиц с целью мониторинга и предотвращения загрязнения почв;

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

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

сохранение существующих и формирование новых рекреационных территорий, выполняющих saniрующие и природоохранные функции;

Мероприятия по обращению с отходами:

соблюдение требований к организации и проведению работ по санитарному содержанию территорий, создание условий для организации рационального сбора и удаления коммунальных отходов в соответствии с санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами «Гигиенические требования к содержанию территорий населенных пунктов и организаций», утвержденных постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 01.11.2011 г. №110 (редакции от 12.10.2015);

развитие и усовершенствование действующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории с учетом перехода Республики Беларусь на региональную систему удаления коммунальных отходов (КО);

сбор и заготовка вторичных материальных ресурсов (ВМР) в соответствии с п. 10.3 ТКП 17.11-08-2020 «Охрана окружающей среды и природопользования. Отходы. Правила обращения с коммунальными отходами». Организация стационарных и передвижных заготовительных пунктов приема ВМР;

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

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.);

дальнейшее развитие системы раздельного сбора КО от населения с учетом извлечения вторичных материальных ресурсов, с отгрузкой вторсырья на переработку;

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

Мероприятия по безопасности населения от физических факторов окружающей среды.

Мероприятия по безопасности населения от шума:

использование шумозащитных экранов в виде естественных или искусственных элементов рельефа местности; откосов выемок, насыпей, стенок, галерей, а также их сочетание вдоль дороги Р-40 в сторону г. Логойска;

выполнение акустических расчетов для отдельных зданий и сооружений на дальнейших стадиях проектирования;

дифференциация улично-дорожной сети по составу транспортного потока с выделением основного объема грузового движения на специализированные магистрали;

ограничение скорости движения при помощи технических средств регулирования дорожного движения;

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

Мероприятия по безопасности населения от электромагнитного излучения:

проведение натурных замеров при вводе в эксплуатацию объектов;

выявление источников ЭМИ, проведение мероприятий по соблюдению ПДУ.

5.9. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.

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

опасных метеорологических явлений;

лесных пожаров

пожаров (взрывов) в зданиях и сооружениях общественного назначения;

аварий (прекращение функционирования) систем и объектов жизнеобеспечения;

транспортных аварий и катастроф.

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

С целью защиты населения и территории населённого пункта от ЧС предлагается реализация следующих мероприятий.

По развитию и модернизации системы оповещения

Для оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС произвести:

установку электросирен на здании торгового объекте «Вясковы» (по ул. Минской), на складских помещениях (по ул. Молодежной), на территории летнего лагеря труда и отдыха;

установку комплекса речевого оповещения на объектах с массовым пребыванием людей: ГУО «Острошицкий учебно-педагогический комплекс детский сад-средняя школа» (ул. Центральная, 5), модернизация недействующего здания под объект торгово-бытового назначения (ул. Центральная, 11);

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

Подключение проектируемых средств оповещения в автоматизированную систему централизованного оповещения района определяется органами государственного надзора за деятельностью по защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и гражданской обороны.

Мероприятия по противопожарной защите территории.

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов населенного пункта:

учитывать требования по нормированию расстояний от границ населённого пункта, до границ

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее – 25 м;

участков разработки или открытого залегания торфа не менее – 50 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 автоподъёмниками);

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

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

предусмотреть охват кольцевыми сетями водопровода всей застройки города с ликвидацией всех тупиковых участков в соответствии с 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;

предусмотреть приспособление естественных источников водоснабжения согласно СН-2.02.02-2019, а также ТКП 45-2.02-139-2010;

обеспечить техническое обслуживание существующих пожарных гидрантов.

Мероприятия гражданской обороны.

Для защиты населения при ведении военных действий или вследствие этих действий предлагается предусмотреть укрытие населения в инженерных сооружениях (в цокольных этажах, подвальных помещениях).

ЧАСТЬ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

6. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания

Жилищное строительство:

Всего: 76 усадебных домов общей площадью 11,4 тыс. кв. м и 6 усадебных блокированных домов общей площадью 0,5 тыс. кв. м.

Структуру новой застройки принять: 100% – усадебная.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства всего 16,74 га, в том числе 16,32 га под усадебную застройку, 0,42 га под усадебную блокированную.

Система общественного обслуживания:

повышать качество обслуживания – приоритетное направление развития сферы обслуживания;

размещение объекта торгово-бытового назначения в неиспользуемом здании по ул. Центральная, д. 11;

создание безбарьерной среды для удобства пользования объектами сферы обслуживания населением всех категорий, в том числе пожилыми гражданами, людьми с инвалидностью, с детскими колясками.

6.2. Охрана и использование историко-культурного наследия

В качестве первоочередных мероприятий необходимо разработать и утвердить проект зоны охраны для недвижимой материальной историко-культурной ценности «Братская могила», 1944 год, аг. Острошицы, на кладбище. Категория 3. Шифр 613Д000237.

6.3. Развитие системы озелененных территорий

Для развития системы озелененных территорий настоящим Генеральным планом предусматриваются следующие первоочередные мероприятия:

формирование благоустроенных озелененных территорий в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 12 кв. м/чел (8 кв. м/чел – общего пользования, 4 кв. м/чел – в жилой многоквартирной застройке);

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня скверов на пересечении ул. Центральной и ул. Новой, сквера по ул. Центральной 7 (у здания почты), сквера по ул. Центральной, сквера на пересечении ул. Красная горка и ул. Молодежная на 1 этапе;

формирование озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов от объектов

воздействия на окружающую среду для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических функций.

6.4. Изменение в землепользовании. Сельскохозяйственное землепользование.

Проектными решениями генерального плана для развития новой инфраструктуры на первый этап предусмотрено освоение земель общего пользования сельскохозяйственного назначения общей площадью около 3 га под различное функциональное использование территории. Земли принадлежат ОАО «Минский комбинат хлебопродуктов». Земли преимущественно неблагоприятные для ведения сельского хозяйства.

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-З (в редакции Закона Республики Беларусь от 18.07.2022 г. № 195-З «Об изменении кодексов»), Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13.01.2023 № 32.

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

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

6.5. Развитие транспортной инфраструктуры

На первом этапе проектом предусмотрено:
строительство ул. Проектируемая №3 – 0,2 км;
реконструкция основных жилых улиц – 1,4 км:
ул. Рябиновая – 0,3 км;
ул. Лесная – 0,2 км;
ул. Красная Горка – 0,6 км;
ул. Молодежная – 0,3 км.

Размещение 74 машино-мест на двух автопарковках: на ул. Центральной в районе школы и на ул. Красная Зорька рядом с торговым объектом.

6.6. Развитие инженерной инфраструктуры

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

Электроснабжение

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

Газоснабжение

Реконструкция (перекладка) газопроводов с увеличением диаметра с учетом новых подключений, замена сетей газоснабжения со сверхнормативным сроком эксплуатации.

Строительство газопроводов среднего давления.

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

Теплоснабжение

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

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

Связь

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

Водоснабжение

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

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

Канализация

Строительство новых очистных сооружений компактного типа с полной биологической очисткой с аэробной стабилизацией ила.

Рекультивация существующих полей фильтрации с благоустройством территории.

Реконструкция (перекладки) сетей канализации с увеличением диаметра труб с учетом новых подключений. Замена сетей канализации со сверхнормативными сроками эксплуатации.

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

Санитарная очистка территории

Сохранение существующей схемы захоронения коммунальных отходов (далее – КО) до момента строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению с КО.

Совершенствование раздельного сбора КО с отгрузкой вторсырья на переработку.

Дождевая канализация

Организация поверхностного водоотвода с реконструкцией водоотводящей сети.

Строительство закрытого дренажа.

Благоустройство поверхностных водных объектов

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

6.7. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновении ЧС и от опасностей, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий:

установку электросирен на здании: торгового объекте «Вясковы» (по ул. Минской), на складских помещениях (по ул. Молодежной), на территории летнего лагеря труда и отдыха;

установку комплекса речевого оповещения на объектах с массовым пребыванием людей: ГУО «Острошицкая средняя школа Логойского района» (ул. Центральная, 5), модернизация недействующего здания под объект торгово-бытового назначения (ул. Центральная, 11);

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

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

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

предусмотреть развитие противопожарного водоснабжения;
учитывать мероприятия гражданской обороны.

7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ И ПРОЕКТЫ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Разработка градостроительных проектов специального планирования или предпроектной документации:

Схема энергоснабжения сельского населенного пункта, в составе схем электроснабжения, теплоснабжения и газоснабжения.

Схема водоснабжения.

Схема канализации.

Схема дождевой канализации.

Схема санитарной очистки территории группы сельских населенных пунктов.

Разработка паспорта безопасности аг. Острошицы.

Разработка архитектурно-градостроительных концепций и (или) проектной документации для возможного освоения территорий в границах инвестиционных площадок.

ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

8. ЦЕЛИ РЕГЛАМЕНТОВ

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

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

Генеральным планом выделены регулируемые функциональные зоны – зона охраны и защиты транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций, зоны охраны окружающей среды, зоны неблагоприятных условий строительства, зона изменения режима использования территории (ИР).

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

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

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

9. СИСТЕМА РЕГЛАМЕНТОВ

В генеральном плане установлены следующие градостроительные регламенты:

Регламент функциональный – виды и типы функциональных зон;

Регламент строительный – параметры застройки и использования территории;

Регламент специальный – природоохранные и санитарно-гигиенические, по предупреждению чрезвычайных ситуаций, по

комплексной градостроительной реконструкции и (или) преобразованию застроенных территорий.

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

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

Регламент строительный. Параметры застройки и использования территории

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

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

Для функциональной жилой зоны устанавливаются показатели плотности жилищного фонда.

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

Регламент специальный. Природоохранные и санитарно-гигиенические.

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

Зоны транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций устанавливаются в границах полос отвода и охранных зон и влияют на конфигурацию границ участков застройки, функциональных зон и параметры их застройки. Схемы коридоров транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций представлены на соответствующих графических материалах детального плана. Так же территории транспортных коммуникаций (улиц и дорог) выделяются в границах красных линий.

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории аг. Острошицы являются:

охранные зоны объектов электроснабжения;
санитарно-защитные зоны;
санитарные разрывы.

В детальном плане учтены планировочные ограничения в соответствии с действующими НПА и ТНПА. Планировочные ограничения представлены на графических материалах ГМ-2 «Опорный план» и ГМ-3 «Генеральный план».

Градостроительными планировочными ограничениями освоения территории аг. Острошицы также являются экологические регламенты и регулируемые зоны:

охраны окружающей среды – устанавливаются для природных территорий, подлежащие специальной охране: скверов; рекреационно-оздоровительных лесов; водоохраных зон и прибрежных полос рек и водоемов; зон санитарной охраны водозаборов;

неблагоприятных геологических и гидрологических условий развития;
санитарно-защитные – устанавливаются от предприятий, сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду;

охранные зоны воздушных линий электропередачи;

территории, занятые месторождениями полезных ископаемых.

К природным территориям, подлежащим специальной охране относятся:

скверы

рекреационно-оздоровительные леса;

водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов;

зоны санитарной охраны (далее – ЗСО) источников питьевого водоснабжения (ЗСО водозабора и артезианских скважин 2-го и 3-го пояса);

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

Скверы. Проектом предусматривается выделение всех озелененных территорий общего пользования в отдельную функциональную зону – рекреационную. Предусматривается формирование 8 скверов.

Хозяйственная деятельность на территориях, занятых озелененными территориями общего пользования, регулируется Законом Республики Беларусь «О растительном мире».

Рекреационно-оздоровительные леса. На территории Логойского района для ГЛХУ «Логойский лесхоз» разработан лесоустroительный проект на 2016-2026 годы.

Режим использования рекреационно-оздоровительных лесов осуществляется в соответствии с требованиями Лесного Кодекса Республики Беларусь.

Водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов. 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 согласно действующего проекта.

Границы водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов в границах аг. Острошицы и на прилегающих территориях устанавливается проектом «Проект водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Логойского района Минской области с учетом требований Водного кодекса Республики Беларусь», РУП «ЦНИИКИВР» 2020 г., утвержден решением Логойского районного исполнительного комитета от 23.10.2020 г. №2517.

При разработке проектных решений учтены требования Водного кодекса Республики Беларусь. Режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов устанавливается в соответствии с требованиями Водного кодекса Республики Беларусь.

Зоны санитарной охраны (ЗСО) источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения на территории аг.Острошицы прилегающих территориях имеются разработанные проекты ЗСО.

№ 2080/3881/58: $R_1 = 30,0$ м, $R_2 = 128,0$ м, $R_3 = 864,4$ м (ЧПУП «Проект зон санитарной охраны артезианских скважин» (часть 2), согласовано Главным государственным санитарным врачом Логойского района от 26.07.2011 год);

д. Зыково № 7015/8916 $R_1 = 30$ м, $R_2 = 109,1$ м, $R_3 = 739,2$ м (ЧПУП «Проект зон санитарной охраны артезианских скважин» (часть 2 Острошицкий сельсовет), согласовано Главным государственным санитарным врачом Логойского района от 26.07.2011 год)

д. Чуденичи № 20575/70: $R_1 = 30$ м, $R_2 = 50,5$ м, $R_2 = 340,9$ м (ЧПУП «Проект зон санитарной охраны артезианских скважин» (часть 2), согласовано Главным государственным санитарным врачом Логойского района от 26.07.2011 год).

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

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают:

санитарно-защитные зоны (далее – СЗЗ) от производственных, коммунальных объектов и (или) предприятий (в том числе от агропромышленных предприятий и объектов);

СЗЗ от объектов инженерной инфраструктуры;
 СЗЗ объектов санитарной очистки (в том числе от скотомогильников);
 СЗЗ и санитарные разрывы (далее – СР) от сооружений и объектов транспортной инфраструктуры;

минимальные расстояния от мест погребения до границ жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, зоны отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране;
 охранные зоны (далее – ОЗ), объектов инженерной инфраструктуры;
 минимальные и нормируемые расстояния объектов и сооружений инженерной инфраструктуры.

Санитарно-защитные зоны объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения установлены в соответствии с требованиями «Специфические санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду»⁹, и других ТНПА в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

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

Охранные зоны и санитарные разрывы воздушных линий электропередачи (ВЛ)

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

Размер минимального расстояния между местом погребения (в т.ч. существующим и (или) создаваемым) 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 ноября 2001 г. № 55-З «О погребении и похоронном деле». В пределах минимальных расстояний, в том числе для действующих мест погребения, запрещается возведение жилых домов, общественных зданий и сооружений.

Контура залегания полезных ископаемых.

Освоение территорий, занятых месторождениями полезных ископаемых, проводить в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь от 14 июля 2008 г. № 406-З «Кодекс Республики Беларусь о недрах» (от 15.02.2022 N 156-З, с изменениями, внесенными Законами Республики Беларусь от 30.12.2011 N 331-З, от 26.10.2012 N 432-З).

⁹ Утверждены постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 № 847.

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

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

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

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

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

В генплане выделены зоны режима использования территорий:

зоны модернизации и (или) реконструкции, в том числе капитального ремонта, жилой застройки (многоквартирной и (или) усадебной); зоны модернизации территорий существующей усадебной застройки с сохранением основного типа функционального использования и возможностью развития в ее составе общественно-жилой и (или) общественной функции. Данные зоны подразумевают – реконструкцию объектов недвижимости, замену ветхого строения на новое, возможность размещения общественных встроенно-пристроенных и (или) отдельно стоящих объектов в составе зоны, разрешает все виды ремонта (в том числе и капитального), благоустройство территорий, подключение к инженерным сетям при обязательном условии соблюдения законодательства, требований действующих ТНПА.

зона проведение мероприятий по модернизации и (или) реконструкции площадок существующих производственных объектов. Данная зона подразумевает – мероприятия по модернизации, техническому перевооружению, реконструкции, эффективному использованию и упорядочению территорий с возможностью размещения новых объектов хозяйствования (различных форм собственности), парковочных мест, мест постоянного хранения автотранспорта, коммунально-обслуживающих функций, коммунально-складских функций, а так же возможности развития общественной функции.

зоны проведение мероприятий по модернизации и (или) реконструкции территории транспортных коммуникаций. Данная зона подразумевает – мероприятия по модернизации, реконструкции, улучшению технического состояния и приведению габаритов существующих улиц и проездов к нормативным согласно требованиям и нормам действующих ТНПА.

Также следует отметить, что параметры реконструкции устанавливаются в соответствии с требованиями СН 3.01.03-2020 и других действующих НПА и ТНПА.

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	Основание (требование) НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения и требования регламента
Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию.		
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)	п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»	в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором отсутствует специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот (пожарные автолестница и автоподъемник), — не более 10 м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического; в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором имеется специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот, — не более высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или автоподъемника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического.
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	п. 4.3.8. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»	Зона обслуживания подразделений по ЧС – 2,4 км
Требования по обеспечению противопожарной защиты		
учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями	п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР	Требования к противопожарным разрывам между зданиями и сооружениями определены в СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»

Требования регламента	Основание (требование) НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения и требования регламента
	2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009	
учитывать требования по нормированию расстояний от границ населённого пункта, до границ лесного массива и участков разработки или открытого залегания торфа	п. 4.3.11. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»	Расстояние от границ населённого пункта, до границ лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м; участков разработки или открытого залегания торфа не менее – 50 м.

10. ТИПОЛОГИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

В Генеральном плане с Детальным планом аг. Острошицы в пределах границы перспективного территориального развития на расчетный период выделены следующие **виды функциональных зон**:

(Ж) жилая зона – территории, предназначенные для застройки жилыми домами, на которых допускается размещение отдельно стоящих объектов социально-культурного, культового назначения, бытового обслуживания населения, территории для велодвижения и велоинфраструктуры, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду;

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

(П) Производственная зона – территории, предназначенные для размещения промышленных предприятий, транспортной, инженерной инфраструктуры, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих функционирование этих предприятий, включая территории санитарно-защитных зон промышленных предприятий и обслуживающих их объектов;

(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, минимальных расстояний от оси дороги Р-40 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 сельского хозяйства, в том числе 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, а также ССЭТ, Ветеринарно-санитарных правил содержания пчел (утвержденных Постановлением Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь от 16.08.2021 г. № 55), Ветеринарно-санитарных правил содержания продуктивных животных в личных подсобных хозяйствах граждан (утвержденных Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29.08.2013 г. № 758) и иных действующих НПА и ТНПА;

(ИР) Зона изменения режима использования территории – территория, на которой при сохранении вида функциональной зоны меняется интенсивность застройки.

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

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ ОСНОВНЫЕ	
ЖИЛАЯ (Ж)	Многоквартирная застройка (Ж-1)
	Усадебная застройка (Ж-2)
	Смешанная застройка (Ж-3): <i>общественно-жилая усадебная (Ж-3.1)</i>
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	Общественная специализированная застройка (О-2): <i>административно-деловых объектов; культурно-просветительских объектов; торгово-обслуживающих предприятий; школьных и дошкольных учреждений; лечебно-оздоровительных учреждений; физкультурно-спортивных зданий и сооружений; культовых объектов</i>
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)	Коммунальная (П-2): <i>мест погребения (П-2.3);</i>

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
	Смешанная (производственно-деловая) (П-3)
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	Общего пользования с высоким и средними рекреационными нагрузками (Р-1): <i>мемориальный сквер; зона кратковременной рекреации у воды (пляж)</i>
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ	
ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	Озеленения специального назначения (Л-1)
	Прочее озеленение (Л-3)
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)
	Транспортных сооружений (Т-2): <i>мест хранения автомобильного транспорта (Т-2.3)</i>
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	Головных инженерных сооружений (И-2)
	Инженерных сооружений (локальных) (И)
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (С)	Сельскохозяйственная (земли сельскохозяйственного назначения) (С-1): <i>агропромышленных предприятий и объектов (С-1.1)</i>
	Ведения личного подсобного хозяйства (С-4)
РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ	
ИЗМЕНЕНИЯ РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ИР)	
ОХРАНЫ И ЗАЩИТЫ ТРАНСПОРТНЫХ И ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ И КОММУНИКАЦИЙ	
ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	
ОХРАНЫ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ	
НЕБЛАГОПРИЯТНЫХ УСЛОВИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА	
АРХИТЕКТУРНО-ПРОСТРАНСТВЕННОГО (КОМПОЗИЦИОННОГО) РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ	

Регламенты использования территорий в жилых зонах

Регламент функциональный

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

Ж-1 – многоквартирная застройка.

Ж-2 – усадебная застройка.

Ж-3 – смешанная застройка:

Ж-3.1 – смешанная общественно-жилая усадебная застройка.

Зона жилой многоквартирной застройки включают территории комплексной застройки, на которых расположены малоэтажные жилые дома, зеленные насаждения ограниченного пользования, площадки отдыха взрослого населения, игр детей дошкольного и школьного возраста, спортивные площадки, хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору мусора, места временного и постоянного хранения автомобилей (автомобильные стоянки и парковки, устройство боксовых гаражей запрещено), объекты инженерной инфраструктуры, улицы местного значения и проезды.

Зоны усадебной застройки включают территории комплексной застройки, на которых расположены усадебные дома, блокированные дома, объекты повседневного обслуживания, зеленные насаждения ограниченного пользования, объекты инженерной инфраструктуры, хозяйственные площадки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору мусора, улицы, проезды.

Зоны жилой смешанной застройки (смешанной общественно-жилой усадебной застройки) включают территории, на которых в пределах одного структурно-планировочного элемента могут размещаться жилые здания разного типа: жилая усадебная застройка (застройка коттеджного и (или) блокированного типа), общественные объекты (встроенно-пристроенные и (или) отдельно стоящие), в том числе повседневного обслуживания, объекты сектора туристических услуг, объекты малых предприятий и частного бизнеса, ремесленников, самозанятых, объекты и субъекты агроэкотуризма, зеленные насаждения ограниченного пользования, площадки для отдыха взрослого населения, игр детей, спортивные площадки, места временного и постоянного хранения автомобилей (автомобильные стоянки и парковки, гаражи для индивидуального автотранспорта, а размещение объектов и предприятий по обслуживанию транспортных средств (например, СТО, шиномонтаж и т.п.) и гаражных массивов или гаражных кооперативов запрещается), объекты инженерной инфраструктуры, хозяйственные площадки и постройки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору мусора, улицы, проезды.

В границах жилой зоны возможно размещение хозяйственных площадок и (или) хозяйственных построек (в том числе, для содержания животных и (или) птиц и (или) для установки улей) с обязательным условием соблюдения требований действующих НПА и ТНПА, в том числе требований СЭТ и Ветеринарно-санитарных правил содержания продуктивных животных в личных подсобных хозяйствах граждан (утвержденных Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29.08.2013 г. № 758), Ветеринарно-санитарных правил содержания пчел (утвержденных Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16.08.2021 г. № 55) и соблюдения пунктов 6.3.9-6.3.20. СН 3.01.03-2022.

В границах жилой зоны многоквартирной застройки запрещается строительство жилой усадебной застройки, гаражей боксового типа, АЗС, СТО и авторемонтных мастерских (объектов повседневного и

периодического обслуживания, отнесенные к общественным территориям (в расчете на проживающее население), пожарных депо, промышленных предприятий, коммунально-складских объектов (складские сооружения, базы), объектов внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции).

В границах жилой зоны усадебной застройки запрещается строительство многоквартирной застройки переменной этажности – до 5 этажей, многоквартирной среднеэтажной застройки – 4-5 этажей, застройки многоквартирной многоэтажной и повышенной этажности, специализированных школ (музыкальные, художественные, спортивные), гаражных массивов и гаражных кооперативов, в том числе из гаражей боксового типа, АЗС, СТО и авторемонтных мастерских (объектов повседневного и периодического обслуживания, отнесенные к общественным территориям (в расчете на постоянно проживающее население)), пожарных депо, фабрик-химчисток, промышленных предприятий, коммунально-складских объектов (в том числе складские сооружения, базы), объектов внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции).

В границах жилой зоны смешанной застройки (смешанной общественно-жилой усадебной застройки) запрещается строительство многоквартирной застройки (переменной этажности, малоэтажной, среднеэтажной, многоэтажной и повышенной этажности), специализированных школ (музыкальные, художественные, спортивные), гаражных массивов и гаражных кооперативов, в том числе из гаражей боксового типа, АЗС, СТО и авторемонтных мастерских (объектов повседневного и периодического обслуживания, отнесенных к общественным территориям (в расчете на постоянно проживающее население)), пожарных депо, фабрик-химчисток, промышленных предприятий, коммунально-складских объектов (в том числе складские сооружения, базы), объектов внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции).

Тип и параметры смешанной застройки определяются на стадии детального плана или на стадии иной проектной документации – градостроительного паспорта земельного участка и (или) проектной документации стадии «А» для конкретного проектирования объектов жилищно-гражданского строительства.

Регламент строительный

Основные показатели градостроительного освоения жилых зон:

Тип функциональной зоны		Плотность жилищного фонда, м.кв. общ.пл./га	Плотность населения, чел./га	Коэффициент застройки, соотношение застроенных и свободных от застройки частей участка
Ж-1	Жилая многоквартирная застройка			
многоквартирная застройка		от 2500	от 70	от 0,20
Ж-2	Жилая усадебная застройка			
низкоплотная (для существующей застройки с размером участка до 0,25 га)		от 750	от 10	от 0,09
низкоплотная (для доосвоения с размером участка от 0,11 га до 0,25 га)		от 750	от 10	от 0,1
низкоплотная (для новой застройки с размером участка от 0,10 га до 0,17 га)		от 750	от 10	от 0,11
среднеплотная (для новой застройки с размером участка до 0,06 га)		от 1000	от 10	от 0,12
Ж-3	Жилая смешанная застройка			
Ж-3.1	общественно-жилая усадебная	от 1500	от 10	от 0,08
Ж-3.1	общественно-жилая усадебная (для новой застройки с размером участка до 0,13 га)	от 1500	от 10	от 0,12
Примечания: 1. Параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования. 2. При дальнейшем проектировании структурно-планировочных элементов площадью более 50 га возможно уменьшение плотности жилищного фонда на 15-20%, при размещении объектов общественного назначения районного или городского значения. 3. В условиях реконструкции территории сложившейся жилой застройки допускается отступление от расчетных параметров, но не более 15%. 4. В условиях реконструкции жилой усадебной застройки размер земельного участка и параметры жилого дома устанавливаются при конкретном проектировании с учетом градостроительной ценности территории и соблюдения действующих нормативно-правовых актов.				

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

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

Тип зоны жилой застройки	Доля территорий, %		
	комплексная многоквар- тирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения и производственно - коммунальные объекты
2. Зона жилой усадебной застройки	-	более 70%	до 30%
3. Зона смешанной застройки	более 60%		до 40%

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

Подтип зоны жилой застройки	Показатели освоения		
	процент застроенности	процент поверхности с твердым покрытием	процент озелененности, не менее *
1. Жилая многоквартирная	15–45	35–50	25
2. Жилая усадебная	15–50	10–25	45
3. Жилая смешанная	Определяется на стадии «Детальный план»		

* нормы уровня озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017

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

Физические параметры

Генеральным планом регулируются физические параметры участков жилой застройки:

Физические параметры	Типы участков усадебной застройки
	Низкоплотная
1. Величина земельного участка, включая площадь застройки, кв.м	для существующей застройки: до 2500
	для доосвоения: до 2500
	новое строительство : до 1700 (для низкоплотной застройки); до 600 (для среднеплотной застройки)
2. Высота застройки, эт.	1-2 этажа, возможно устройство мансарды
3. Общая площадь дома, кв.м	до 150* (для низкоплотной застройки)
	до 90* (для среднеплотной застройки)

*Примечание: площадь жилого дома может корректироваться на последующих стадиях проектирования, в том числе, при конкретном объемном проектировании при разработке проектной документации стадии «А».

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-2 – общественной специализированной застройки:

административно-деловых объектов;

культурно-просветительских объектов;

торгово-обслуживающих предприятий;

школьных и дошкольных учреждений;

лечебно-оздоровительных учреждений;

физкультурно-спортивных зданий и сооружений;

культовых объектов.

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

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

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

В границах общественной специализированной застройки запрещается строительство складов и баз, объектов внешнего транспорта (железнодорожных вокзалов, аэровокзалов, автовокзалов междугородних сообщений), усадебной застройки, промышленных предприятий.

В границах общественной специализированной застройки школьных и дошкольных учреждений запрещается строительство объектов органов государственного управления и местного самоуправления, торговых центров, фирменных и специализированных магазинов, оптовых, мелкооптовых и мелкорозничных рынков, ателье, мастерских, прокатных пунктов, салонов, мини-прачечных самообслуживания, автозаправочных станций для легковых автомобилей, складов и баз, объектов внешнего транспорта (железнодорожные вокзалы, аэровокзалы, автовокзалы междугородних

сообщений), специализированных больниц, диагностических центров, диспансеров, многоквартирной и (или) усадебной застройки, промышленных предприятий, мест временного и (или) постоянного хранения автотранспорта (подземных и встроенных гаражей для легковых автомобилей, паркингов, гаражей боксового типа и т.п.), объектов по обслуживанию автомобильного транспорта (АЗС, СТО, мастерских и т.п.).

Регламент строительный

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

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

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

Показатели застроенности и озелененности территорий устанавливаются в соответствии с таблицей:

Индексы	Подтип и вид зоны общественной застройки (О)	Показатели освоения, %		
		застроен - ность	поверхность с твердым покрытием	озеленен- ность (не менее)
О-2	Общественной специализированной застройки	до 50	до 40	25*

* нормы уровня озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017

Физические параметры.

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

Производственная зона с учетом основного типа (П) подразделяется на следующие типы и подтипы:

П-2 – коммунальная:

П-2.3 – мест погребения.

П-3 – смешанная.

Производственные зоны включают территории комплексной застройки, на которых расположены:

промышленные, объекты и (или) предприятия различных форм собственности и отраслевой направленности производственной деятельности;

коммунальные, складские и коммунально-складские объекты и (или) предприятия различных форм собственности и отраслевой направленности производственной деятельности;

производственно-деловые объекты и (или) предприятия различных форм собственности и отраслевой направленности производственной деятельности;

объекты сопутствующего обслуживания (административно-деловые объекты, офисы, торговые объекты и предприятия оптовой и мелкооптовой торговли (за исключением торговых объектов продовольственной группы товаров), объекты бытового обслуживания и общественного питания, медицинские пункты для обслуживания работающих, расчетно-кассовые центры и другие общественные объекты);

общетоварные (продовольственные и непродовольственные), специализированные склады;

зеленые насаждения ограниченного пользования и озеленения специального назначения на участках предприятий и (или) объектов;

объекты инженерной инфраструктуры;

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

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

улицы, проезды.

В границах производственной зоны коммунального типа запрещается размещение предприятий машиностроения и металлообработки, предприятия химической и нефтехимической отраслей (за исключением предприятий по производству средств бытовой химии и предметов личной гигиены), кладбища, многоквартирных жилых домов, усадебных жилых домов с приусадебными участками, общежитий, учреждений образования (в том числе общего среднего и дошкольного образования), учреждений культуры и развлечений, физкультурно-спортивных сооружений (спортивные, тренажерные залы, спортплощадки), санаторно-курортных и

оздоровительных учреждений (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы), культовых объектов.

Развитие мест погребения (кладбищ) возможно только в границах функциональной зоны «П-2.3». В функциональной зоне «П-2.3» запрещено размещение всех видов застройки и объектов, не связанных с организацией и строительством мест погребения. В составе функциональной зоны «П-2.3» возможно размещение культовых объектов (каплиц, часовен) за исключением крупных культовых объектов и комплексов, коммунально-хозяйственной зоны для обслуживания кладбища (в т.ч. организации площадки для сбора мусора и т.п.).

Условия устройства мест погребения и устройства подзахоронения на закрытых кладбищах осуществлять в соответствии Законом Республики Беларусь «О погребении и похоронном деле» от 12 ноября 2001 г. № 55-З (в ред. Законов Республики Беларусь от 08.01.2015 № 237-З, от 04.01.2021 № 75-З, от 30.12.2022 № 228-З, с изм., внесенными Законом Республики Беларусь от 30.12.2022 № 229-З).

В границах производственной зоны смешанной застройки запрещается размещение предприятий машиностроения и металлообработки, предприятия химической и нефтехимической отраслей (за исключением предприятий по производству средств бытовой химии и предметов личной гигиены), предприятия по переработке и сортировке вторичного сырья и перегрузочные пункты ТБО, кладбища, усадебные жилые дома с приусадебными участками, общежития, учреждения образования (в том числе общего среднего и дошкольного образования), учреждения культуры и развлечений, физкультурно-спортивные сооружения (спортивные, тренажерные залы, спортплощадки), санаторно-курортные и оздоровительные учреждения (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы).

Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60 % всей территории промышленной застройки. Озелененность должна составлять не менее 15 % всей территории (в том числе и для мест погребения).

В санитарно-защитных зонах производственных объектов и (или) предприятий не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и сельскохозяйственного назначения.

В состав зон данного типа (II), за исключением подтипа П-2.3, включаются санитарно-защитные зоны предприятий и обслуживающих их объектов. Для производственных зон и (или) территорий, при условии неэффективного их использования, и (или) высвобождения площадки в связи с прекращением функционирования объекта или предприятия, необходимо учитывать возможность в дальнейшем частичного изменения вида их использования. Так же при обосновании, в рамках проекта санитарно-

защитной зоны производственного и (или) коммунально-складского предприятия и (или) объекта может быть обоснована возможность сокращения размеров санитарно-защитной зоны и иное целевое использование высвобождаемых территорий.

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

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

Предприятия всех типов не допускаются к размещению в центральной части населенного пункта.

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

Регламент строительный

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

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

Застроенность и озелененность производственных территорий:

Тип производственной зоны	Типы производственных предприятий	Показатели освоения, %	
		процент застроенности	процент озелененности (не менее)
П-2	коммунальная с базовой СЗЗ 50 - 100 м	40 - 50	15*
	коммунальная с базовой СЗЗ более 100 м	35-40	15*
	мест погребения	10	15*
П-3	смешанная	35 - 40	15*

*нормы уровня озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНП 17.01.06-001-2017 и ТКП 45-3.01-115-2009, но должны составлять не менее 15% от площади участка.

Подробно физические параметры застройки территорий производственных зон устанавливаются при разработке градостроительных

проектов специального планирования и (или) стадии «Детальный план» в соответствии с действующими ТНПА.

Регламенты использования территорий в рекреационных зонах

Функциональный регламент. Подтипы рекреационной зоны

Вид и типы зоны.

Регламент функциональный

В соответствии с Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 года № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь», рекреационные зоны – территории, предназначенные для организации мест отдыха населения и включающие в себя парки, городские леса, лесопарки, пляжи и иные объекты отдыха и туризма, территории для велодвижения и велоинфраструктуры.

В соответствии с настоящим проектом в состав рекреационной функциональной зоны (Р) вошли озелененные территории общего пользования – общедоступные благоустроенные озелененные территории – парки, скверы, бульвары, городские леса, природные парки, образующие основу системы озелененных территорий:

Р-1 – озелененные территории общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (скверы, мемориальный сквер, зона отдыха у воды).

Озелененные территории общего пользования формируют отдельную функциональную зону – рекреационную зону.

Отнесение озелененной территории к рекреационной зоне устанавливается при условии наличия или размещения рекреационных функций соответствующего типа не менее 65% ее площади.

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

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

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

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

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

новое строительство в объеме, необходимом для безопасного функционирования; благоустройство и озеленение территории.

Регулирование параметров использования озелененных территорий необходимо обеспечить в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «О растительном мире» и требованиями ЭкоНиП.

Регламент застроенности.

Параметры застройки и использования территории.

Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки устанавливаются в соответствии с требованиями действующей редакции Закона Республики Беларусь «О растительном мире» и ЭкоНиП. Таблица приведена справочно.

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*	60-100*

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

**Нагрузка и параметры использования мемориального сквера устанавливается в соответствии со специальным проектом

Регламенты использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения

Регламент функциональный

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

Проектом выделяется два типа рассматриваемой зоны:

Л-1 – озеленение специального назначения (в границах санитарно-защитных зон, инженерных коридоров);

Л-3 – прочее озеленение.

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

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

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

В ландшафтной зоне специального назначения запрещается размещение экологических научно-познавательных учреждений, пункты оказания первой медицинской помощи, объекты санаторно-курортного лечения, оздоровительные организации (пансионаты, профилактории, базы отдыха, ДОЛ и др.), специализированные учреждения здравоохранения, научно-образовательные, культурно-просветительные, все типы жилых домов.

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

К прочему озеленению отнесены озелененные территории прибрежных полос водных объектов, территория у пруда.

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

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

Регламент строительный

Соотношение видов использования территории

Параметры использования территории ландшафтной зоны специального назначения (озелененных территорий специального назначения

в границах санитарно-защитных зон, инженерных коридоров) определяется в проекте санитарно-защитной зоны.

Озелененность территории ландшафтной зоны специального назначения (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон и инженерных коридоров) с целью соблюдения озелененности застроенной части населенного пункта в 40% должна составлять не менее 100%.

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

Регламенты использования территорий в зонах транспортной и инженерной инфраструктуры

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

Т-1 – транспортных коммуникаций;

Т-2 – транспортных сооружений;

Т-2.3 – мест хранения автомобильного транспорта.

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

И-2 – головных инженерных сооружений,

И – инженерные сооружения (локальные).

Зоны транспортной инфраструктуры включают в себя территории транспортных коммуникаций и специализированных (профильных) объектов, представляют собой совокупность системы коммуникаций и сооружений внешнего, городского и пригородного транспорта, узлов их взаимодействия, инфраструктуры, необходимой для обеспечения перемещения пассажиров и доставки грузов по территории населенного пункта и пригородной зоне

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

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

В зонах транспортной и инженерной инфраструктуры следует предусматривать размещение и функционирование сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, телекоммуникаций и связи, сооружений и объектов инженерного оборудования. Для предотвращения

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

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

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

Регламенты использования территорий в сельскохозяйственной зоне

В сельскохозяйственной зоне с учетом основного применяемого вида (С) подразделяется на следующие типы:

С-1 – сельскохозяйственная:

С-1.1 – агропромышленных предприятий и объектов

С-4 – ведения личного подсобного хозяйства.

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

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

Регламенты использования территорий перспективного освоения

Резервируемые функциональные зоны. Зоны перспективного градостроительного освоения и (или) преобразования не застроенных территорий, а так же частичного преобразования ранее освоенных территорий (в частности уплотнения существующей усадебной застройки).

Перечень резервируемых видов и типов функциональных зон указан на чертеже ГМ-4 «Схема генерального плана. Функциональное зонирование» в экспликации «Резервные территории для возможного перспективного освоения» и носит рекомендательный характер возможного перспективного использования территорий после 2040 года. Конфигурация, площадь и функциональная принадлежность может изменяться и уточняться.

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

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

Регламенты для резервируемых зон не устанавливаются.

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

**ЧАСТЬ 8. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ
ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА СЕЛЬСКОГО
НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА**

Показатели	Единица измерения	Соврем. состояние	По генплану	
			первый этап (2030)	второй этап (расчетный срок, 2040)
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс. чел.	0,702	0,765	0,810
Плотность населения	чел./га	2,7	3,0	3,3
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории (в черте сельского населенного пункта), в том числе:	га/%	256,38/100,0	256,38/100,0	246,36/100,0
присоединяемые территории	га/%	-	-	9,71
исключаемые территории	га/%	-	-	19,73
Жилая®, в том числе:	га/%	81,59®/31,8	83,37®/32,5	94,37®/38,3
- жилой многоквартирной застройки	га/%	1,25²/0,5	1,22/0,5	1,22/0,5
- жилой усадебной застройки	га/%	57,91¹/²/22,6	56,35¹/²/22,0	67,32/27,3
- смешанных функций	га/%	20,31¹/²/7,9	24,04¹/²/9,4	24,56/10,0
Общественно-деловая, в том числе:	га/%	1,46²/0,6	1,08/0,4	1,20/0,5
- недействующий руинированный Летний лагерь труда и отдыха	га/%	0,53/0,2	-	-
Производственная, в том числе:	га/%	11,70²/4,6	10,02/3,9	10,42/4,2
- мест погребения	га/%	1,55/0,6	1,55/0,6	1,55/0,6
Рекреационная:	га/%	0,36/0,1	0,61/0,2	3,98/1,6
Ландшафтная зона специального назначения:	га/%	-	10,12/3,9	17,34/7,0
Транспортной инфраструктуры	га/%	21,20/8,3	35,20/13,7	40,32/16,4
Инженерных сооружений	га/%	0,55/0,2	0,68/0,3	0,68/0,3
Специального назначения	га/%	-	-	-
Водные поверхности	га/%	4,42/1,7	4,42/1,7	4,22/1,7
Прочие, в том числе:	га/%	135,43/52,7	110,88/43,2	73,83/30,0
земли для ведения личного подсобного хозяйства	га/%	47,12³/18,4	45,65³/17,8	38,65³/15,7
пахотные земли		20,50/8,0	20,50/8,0	11,84/4,8

Показатели	Единица измерения	Соврем. состояние	По генплану	
			первый этап (2030)	второй этап (расчетный срок, 2040)
земли под постоянными культурами		1,88/0,7	1,88/0,7	—
отводы под строительство	га/%	0,32/0,1	—	—
Общая территория в расчете на одного жителя	кв.м/чел.	36,5	33,5	30,4
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. кв. м./ тыс. кв-р (домов)	36,0/387	47,9/469	58,7/541
многоквартирного типа	тыс. кв. м./ тыс. квартир	2,5/39	2,5/39	2,5/39
усадебного типа	тыс. кв. м./ тыс. домов	33,5/348	45,4/430	56,2/502
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс. кв. м. общ. пл. /домов	—	—	—
Объемы нового жилищного строительства	тыс. кв.м/ квартир (домов)	—	11,9/82	10,8/72
Средняя жилищная обеспеченность населения	кв. м. общ. пл./ чел.	51,2	62,6	72,6
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	<u>мест.</u> мест/тыс. жит.	<u>41</u> 58,4	<u>41</u> 53,6	<u>41</u> 50,6
Учреждения общего среднего образования	<u>мест.</u> мест/тыс. жит.	<u>109</u> 155,3	<u>109</u> 142,5	<u>109</u> 134,6
Амбулатории	<u>посещ. в смену.</u> посещ. в смену/тыс. жит.	—	—	<u>40</u> 20,5*
Фельшерско-акушерский пункт	объект	1	1	преобразование в ВАОП
Торговые объекты	кв. м <u>торг. пл.</u> кв.м торг. пл. / тыс.жит.	<u>165</u> 235	<u>389</u> 509	<u>389</u> 480
Объекты общественного питания	мест	—	—	—
Клубные учреждения	<u>мест.</u> мест/ тыс.жит.	<u>148</u> 211	<u>148</u> 194	<u>148</u> 183

Показатели	Единица измерения	Соврем. состояние	По генплану	
			первый этап (2030)	второй этап (расчетный срок, 2040)
Библиотеки	тыс. ед. <u>хранения</u> , ед. хранения/ тыс. жит.	<u>8,4</u> 12,0	<u>8,4</u> 11,0	<u>8,4</u> 10,4
Открытые спортивные сооружения	<u>га</u> га/тыс. жит	<u>0,6</u> 0,8	<u>0,6</u> 0,8	<u>0,6</u> 0,7
Крытые спортивные сооружения	<u>кв.м пола</u> кв.м/тыс. жит. ит.	<u>162</u> 231	<u>162</u> 212	<u>162</u> 200
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность магистральных улиц	км	6,2	6,2	6,2
Плотность магистральных улиц	км/кв. км.	2,4	2,4	2,5
Протяженность линий общественного транспорта	км	1,04	1,04	1,04
Плотность линий общественного транспорта	км/кв. км.	0,41	0,41	0,42
Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	ед.	—	—	—
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн. кВт ч/год.	2,03	2,41	8,89
на коммунально-бытовые цели	млн. кВт ч/год	1,15	1,30	1,46
Потребление электроэнергии (при максимальном использовании на нужды теплоснабжения и пищеприготовления)	млн. кВт ч/год	2,03	10,04	29,22
Потребление природного газа, в том числе:	млн. куб. м/год	0,65	0,84	1,50
на коммунально-бытовые цели	млн. куб. м/год	0,59	0,79	0,84
Потребление природного газа (при максимальном использовании электроэнергии на нужды теплоснабжения и пищеприготовления)	млн. куб. м/год	0,65	0,70	0,71
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	0,50	0,61	0,70

Показатели	Единица измерения	Соврем. состояние	По генплану	
			первый этап (2030)	второй этап (расчетный срок, 2040)
Потребление тепла, в том числе:	МВт	2,5	3,1	4,8
на коммунально-бытовые цели	МВт	2,5	3,1	3,6
Водопотребление, в том числе:	тыс. куб. м/сут.	0,06	0,14	0,15
на питьевые цели	тыс. куб. м/сут.	0,06	0,14	0,15
Объем бытовых сточных вод, в том числе:	тыс. куб. м/сут.	0,015	0,13	0,14
от населения	тыс. куб. м/сут.	0,015	0,13	0,14
Количество коммунальных отходов	тыс. т /год	0,28	0,31	0,33
Территория, требующая инженерной подготовки	га	—	—	—
7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь санитарно-защитных зон	га	56,82	58,5	58,1
Площадь зон охраны природных комплексов и из зон охраны	га	-	-	-
8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС и ГО				
Пожарное депо©	ед.	-	-	-
Средства оповещения	ед.	1	4	4
Потенциально опасные объекты	ед.	-	-	-
взрыво-пожароопасные объекты:	-"-	-	-	-

Примечание 1 Площадь жилой усадебной застройки и смешанной застройки, в том числе с участками, на которых начато строительство и на I этапе эти участки учитываются в доосвоении.

2. площадь застройки с учетом красных линий

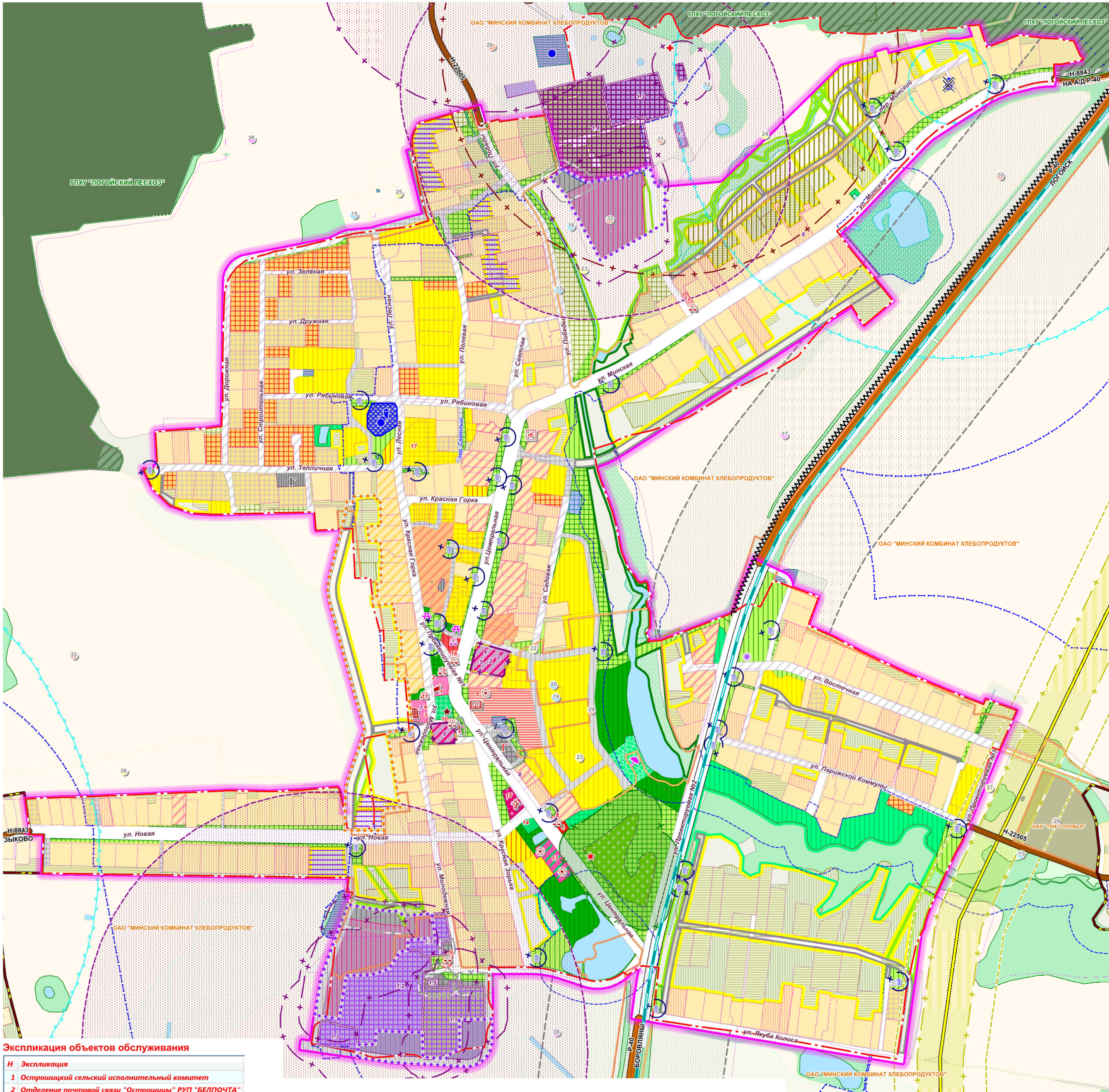
3. для ведения личного подсобного хозяйства, в т.ч. самовольно занятые и (или) не имеющие регистрации

® жилые территории с учетом учреждения образования (УО «Острошицкий учебно-педагогический комплекс детский сад-средняя школа»)

© объекты специального назначения (пожарное депо), которые обслуживают аг. Острошицы находятся на сопредельных территориях с агророгородком, в том числе в г. Логойске

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН С ДЕТАЛЬНЫМ ПЛАНОМ
АГ. ОСТРОШИЦЫ ЛОГОЙСКОГО РАЙОНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
М 1 : 5 000



Экспликация объектов обслуживания

Table with 2 columns: N (number) and Экспликация (description). It lists 17 service objects including the Ostroshitsy settlement executive committee, post office, library, school, and various shops and recreational areas.

Экспликация производственных объектов

Table with 2 columns: N (number) and Экспликация (description). It lists 9 industrial objects, including the 'Minsk Bread Products Plant' and various industrial enterprises.

ТРАНСПОРТНЫЕ ОБЪЕКТЫ, СООРУЖЕНИЯ И КОММУНИКАЦИИ

Table with 2 columns: Сущ. (existing) and 1 ЭТАП (1st stage). It lists various transportation, engineering, and communication objects, including roads, bridges, tram lines, and utility networks.

СОЦИАЛЬНО-ГАРАНТИРОВАННЫЕ И ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ

Table with 2 columns: Сущ. (existing) and 1 ЭТАП (1st stage). It lists socially guaranteed and public objects, including administrative buildings, educational institutions, and cultural facilities.

ОБЪЕКТЫ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Table with 2 columns: Сущ. (existing) and 1 ЭТАП (1st stage). It lists historical and cultural heritage objects, including monuments and historical sites.

РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ (ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ)

Table with 2 columns: Сущ. (existing) and 1 ЭТАП (1st stage). It lists recommended public objects, including trade and service facilities and recreational areas.

РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ПРОЧИЕ ОБЪЕКТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА (ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ)

Table with 2 columns: Сущ. (existing) and 1 ЭТАП (1st stage). It lists recommended other objects of landscaping, including containers and playgrounds.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

Table with 2 columns: Сущ. (existing) and 1 ЭТАП (1st stage). It lists various boundary types, including administrative boundaries, project boundaries, and land use boundaries.

БАЛЛ плодородия пахотных земель

Table with 2 columns: Сущ. (existing) and 1 ЭТАП (1st stage). It lists soil fertility ball ratings for agricultural lands, ranging from 36-43 (high) to 6-20 (low).

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ (ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ) РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ

Table with 2 columns: Сущ. (existing) and 1 ЭТАП (1st stage). It lists various functional use zones, including residential, industrial, recreational, and agricultural zones.

ЗОНЫ ИЗМЕНЕНИЯ РЕЖИМОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОИИ РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ

Table with 2 columns: Сущ. (existing) and 1 ЭТАП (1st stage). It lists zones for changing land use regimes, including residential, industrial, and agricultural zones.

ТЕРРИТОРИИ ПЕРСПЕКТИВНОГО ОСВОЕНИЯ: РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ

Table with 2 columns: Сущ. (existing) and 1 ЭТАП (1st stage). It lists territories for prospective development, including residential, industrial, and agricultural zones.

ПРОЧИЕ ГРАНИЦЫ (ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ)

Table with 2 columns: Сущ. (existing) and 1 ЭТАП (1st stage). It lists other boundaries, including investment areas and land use boundaries.

ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

Table with 2 columns: Сущ. (existing) and 1 ЭТАП (1st stage). It lists planning restrictions, including sanitary-protective zones, industrial zones, and recreational zones.

ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ, ПОДЛЕЖАЩИЕ СПЕЦИАЛЬНОЙ ОХРАНЕ

Table with 2 columns: Сущ. (existing) and 1 ЭТАП (1st stage). It lists natural territories requiring special protection, including water bodies and forests.

ОБЪЕКТЫ ЗАХОРОНЕНИЯ И УТИЛИЗАЦИИ ОТХОДОВ

Table with 2 columns: Сущ. (existing) and 1 ЭТАП (1st stage). It lists objects of waste disposal and utilization, including landfills and recycling facilities.

МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Table with 2 columns: Сущ. (existing) and 1 ЭТАП (1st stage). It lists measures for environmental protection, including water protection and land reclamation.

