

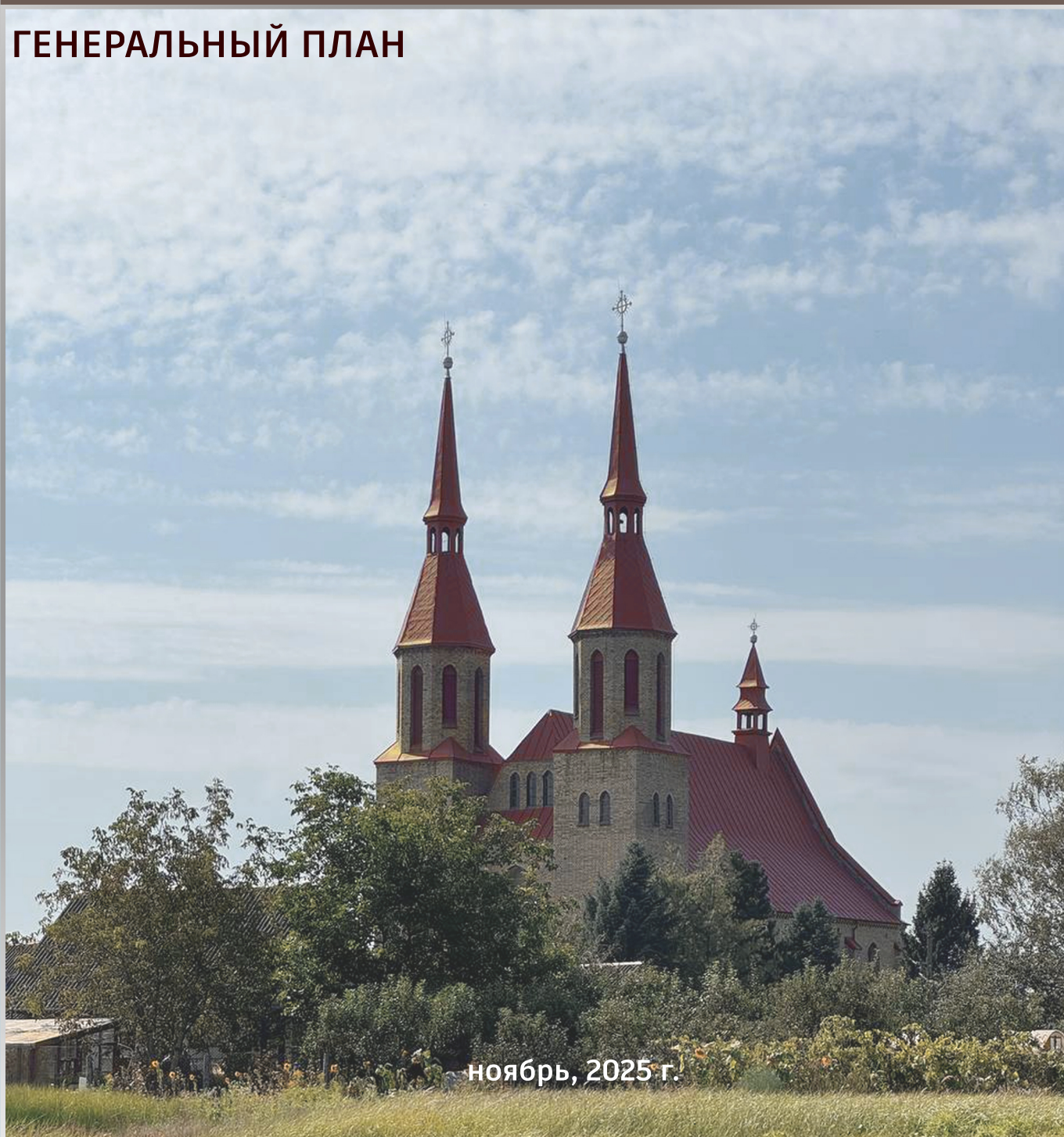
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН г.п. ЗЕЛЬВА С ДЕТАЛЬНЫМ ПЛАНом ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

53.24-00. ОП.ГР-1

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН



ноябрь, 2025 г.

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

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

Заказчик: Зельвенский районный исполнительный комитет

Н/С

Объект № 53.24

Инв. № 40336

Экз. №

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Г.П. ЗЕЛЬВА С ДЕТАЛЬНЫМ
ПЛАНом ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

53.24-00.ОП.ГР-1

Директор	А.Н. Хижняк
Заместитель директора	Ю.Н. Винников
Заместитель директора	О.М. Мазан
Начальник архитектурно-планировочной мастерской	Д.К. Мороз
Главный архитектор проекта	О.Л. Савкова

ноябрь, 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	6
1. Цель и задачи градостроительного развития населенного пункта	6
2. Роль населенного пункта в системе расселения	6
2.1. Развитие населенного пункта г.п. Зельва с учетом развития территории аг. Бородичи.....	7
3. Краткая характеристика градостроительного развития	8
4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития	10
4.1. Параметры развития	10
4.2. Производственный потенциал	11
4.3. Общественное обслуживание	13
5. Стратегия градостроительного развития	15
5.1. Стратегия развития планировочной структуры	15
5.2. Стратегия развития функционально-планировочных зон	16
5.2.1. Размещение нового жилищного строительства.....	16
5.2.2. Развитие системы общественных центров.....	18
5.2.3. Развитие производственных территорий	19
5.2.4. Развитие архитектурно-пространственной композиции	20
5.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей.....	21
5.4. Развитие системы озелененных территорий	24
5.5. Развитие транспортной инфраструктуры	27
5.6. Развитие инженерной инфраструктуры.....	29
5.7. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды	32
5.8. Изменение в землепользовании	35
5.9. Основные положения мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций, инженерно-технических мероприятий гражданской обороны	36
РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА	40
6. Планируемые мероприятия	40
6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания	40
6.2. Развитие системы озелененных территорий	40
6.3. Развитие транспортной инфраструктуры	41
6.4. Развитие инженерной инфраструктуры.....	42
6.5. Охрана окружающей среды.....	44
6.6. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.....	44
6.7. Охрана и использование историко-культурного наследия.....	45
7. Градостроительные программы и проекты по реализации Генерального плана	45
РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	46
8. Цели регламентов	46
9. Система регламентов	47
10. Типология функциональных зон	53
10.1. Регламенты функционального использования территорий в жилых зонах	59

10.2. Регламенты функционального использования территорий в общественных зонах.....	62
10.3. Регламенты функционального использования территорий в производственных зонах	64
10.4. Регламенты функционального использования территорий в рекреационной зоне.....	67
10.5. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения.....	69
10.6. Регламенты функционального использования территорий в дополнительных типах зон	71
РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	
ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА Г.П. ЗЕЛЬВА	73
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	76
СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА	77

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план г.п. Зельва с детальным планом центральной части» (далее – Генеральный план) разработан на основании решения Зельвенского районного исполнительного комитета от 29.06.2024 №300, договора от 28.10.2024 № 53.24 и технического задания на проектирование.

Необходимость разработки Генерального плана обусловлена дальнейшим социально-экономическим развитием региона и преобразованием территорий г.п. Зельва Зельвинского района с созданием комфортного, привлекательного, современного населенного пункта.

Проект 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.

В составе Генерального плана разработан план детальной планировки центральной части г.п. Зельва (далее – Детальный план). Границами Детального плана являются: с севера – застройка по улице 17 Сентября; с юга – граница населенного пункта г.п. Зельва и застройка по улице Шоссейной; с запада – застройка по улицам Победы и Академика Жебрака; с востока – граница населенного пункта г.п. Зельва по реке Зельвянке.

Площадь территории в границах Детального плана составляет 69,4 га.

Утвержденный Детальный план является основанием для принятия решений о предоставлении земельных участков и разработки градостроительных паспортов.

В проекте приняты следующие этапы планирования:

современное состояние – информационная база и исходные данные на 01.01.2024 г.;

первый этап реализации (1 этап) – 2030 год;

расчетный срок реализации (2 этап) – 2040 год.

Стратегический план разработан на площадь 45 тыс. га.

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

Утвержденный Генеральный план является основой для разработки детальных планов на отдельные территории 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.

В работе использованы также статистические данные, предоставляемые отделами и службами Зельвинского районного исполнительного комитета.

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1. Цель и задачи градостроительного развития населенного пункта

Цель – формирование стратегии комплексного градостроительного развития г.п. Зельва и прилегающего аг. Бородичи с учетом их роли в составе системы расселения Гродненской области и Зельвенского района.

Задачи:

определение основных параметров социально-экономического и территориального развития;

определение оптимальной планировочной структуры, с учетом сохранения историко-культурных ценностей, эффективного использования территорий;

разработка функционального зонирования территории с установлением регламентов осуществления градостроительной деятельности;

разработка предложений по развитию социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры в границах Генерального и детального планов;

разработка предложений по охране окружающей среды, обеспечивающих формирование безопасной и экологически благоприятной среды жизнедеятельности населения, устойчивое функционирование элементов природного комплекса;

определения перечня мероприятий по реализации решений Генерального плана;

разработка детального плана центральной части г.п. Зельва с уточнением и детализацией градостроительных регламентов Генерального плана;

разработка эскиза застройки территории в границах детального плана.

2. Роль населенного пункта в системе расселения

Городской поселок Зельва – центр Зельвинского района, центр сельсовета и в системе расселения республики выступает центром местного значения. По численности населения г.п. Зельва относится к категории малых городов.

Населенный пункт расположен в центральной части Зельвинского района. Городской поселок расположен в зоне влияния транспортно-коммуникационного международного уровня (**I2**) в каркасе Гродненской области и республики, формируемый **республиканской автодорогой Р-99 Барановичи-Волковыск-Пограничный-Гродно**, транзитно пересекающая территорию района с запада на восток через г.п. Зельва и обеспечивающая связи районных центров Волковыск, Зельва, Слоним Гродненской области и Барановичи Брестской области.

Населенный пункт расположен в зоне влияния транспортно-коммуникационного коридора регионального уровня (**R2**), формируемого

республиканской автодорогой Р-50 Мосты-Зельва-Ружаны, пересекающей территорию района с севера на юг на связи районных центров Мосты, Зельва Гродненской области и внутрирайонного центра Пружанского района Брестской области г.п. Ружаны. Данная планировочная ось района обладает самым высоким демографическим потенциалом.

Ближайшие населенные пункты к г.п. Зельва: д. Бережки, д. Долгополичи, д. Конно, д. Холстово и д. Горно. Вплотную к городской черте расположен агрогородок Бородичи и сельскохозяйственные и производственные территории Зельвинского и Дереченского сельсоветов.

Населенные пункты Зельвинского района формируют единую групповую систему расселения районного (базового) уровня, возглавляемую городским поселком Зельва. Городской поселок выполняет функцию административного центра.

Городской поселок Зельва – опорный центр сельской системы расселения Зельвинского планировочного образования и оказывает организующее влияние на окружающие сельские населенные пункты, выступая центром по обслуживанию сельского населения района.

Согласно СКТО Зельвенского района г.п. Зельва будет развиваться как агропромышленное поселение с развитыми функциями по обслуживанию населения.

2.1. Развитие населенного пункта г.п. Зельва с учетом развития территории аг. Бородичи

Агрогородок Бородичи – опорный центр системы сельского расселения Зельвенского района и является большим сельским населенным пунктом.

По функциональному типу г.п. Зельва и аг. Бородичи классифицируются как агропромышленные.

Согласно СКТО Зельвенского района аг. Бородичи будет развиваться как агропромышленное поселение.

Продолжением внешних автодорог в г.п. Зельва и аг. Бородичи являются улицы 50 лет ВЛКСМ, Школьная и Шоссейная.

В основном территории аг. Бородичи представлены кварталами жилой усадебной застройки. Планировочный каркас сложился в направлении существующих улиц Советской и Школьная.

Усадебная застройка располагается равномерно по всей территории и составляет наибольший процент от всей площади городского поселка агрогородка. В северном направлении застройка вытянута вдоль улиц 50 лет ВЛКСМ и Булака.

В планировочной структуре аг. Бородичи выделяется только усадебная жилая застройка. Жилой район не имеет завершенного архитектурного образа.

Общественно-деловая зона аг. Бородичи представлена ГУО «Бородическая начальная школа» и объектом торговли расположенными вдоль улицы Школьной.

3. Краткая характеристика градостроительного развития

Первое письменное упоминание о Зельве (Большой Зельве) известно с XV века как село Зельва.

В основе планировочной структуры городского поселка лежат исторические и природные условия формирования населенного пункта, характер внешних связей и реализация решений, заложенных предыдущими проектами градостроительного развития территории. Планировочная модель города строится на сочетании и взаимодействии природного и урбанизированного каркасов.

Планировочная структура г.п. Зельва является довольно компактной, исторически сложилась как направленная к центральной городской площади в центральной части города, и линейная в южной и северной частях города. Композиционным ядром города является его исторический центр. Сохранились ценные в историческом, художественном и градостроительном отношении памятники и ансамбли городской застройки. Степень сохранности планировочной структуры и элементов пространственной композиции центра города достаточно высока. Однако город давно уже вышел за пределы исторического ядра, освоены новые территории вдоль планировочных осей, имеющие выход на внешние направления и связующие центр с районами города. Многие планировочные оси – это преимущественно исторически сложившиеся направления.

Расположение г.п. Зельва на пересечении транспортных коридоров определяют формирование урбанизированного каркаса внутригородской планировочной структуры и урбанизированного каркаса города, тесно связанного с аг. Бородичи.

Планировочная структура

Планировочная структура г.п. Зельва представляет собой довольно компактную линейную планировочную структуру, связанную с аг. Бородичи. Главными элементами сложившейся планировочной структуры населенного пункта является улицы 17 Сентября, Победы, Шоссейная, Булака, Гагарина, 50 лет ВЛКСМ, Советская, Пушкина, Вокзальная на которых располагаются основные объекты общественного обслуживания.

Ядро планировочного каркаса центра городского поселка формируется на пересечении улиц Советская, Победы и 17 Сентября и смещено в юго-восточном направлении. Автодорога республиканского значения **Р-99 Барановичи-Волковыск-Пограничный-Гродно** (ул. Шоссейная) соединяет городской поселок с районным центром Волковысского района (г. Волковыск). Планировочная структура г.п. Зельва формировалась равномерно в взаимосвязанно с аг. Бородичи, постепенно укрупняясь вдоль ул. 50 лет ВЛКСМ и образуя новые планировочные оси на осваиваемых территориях.

Планировочный каркас городского поселка и агрогородка составляет система уличной сети, которая сложилась под влиянием внешних транспортных коммуникаций, таким образом сформировав вокруг себя

пространство, имеющее хороший потенциал для застройки в пригородной зоне г.п. Зельва.

Планировочная структура основной части селитебной застройки населенного пункта носит смешанный характер. В основном территории г.п. Зельва представлены кварталами жилой усадебной и многоквартирной застройки. В центральной части планировочный каркас имеет квартальную структуру, в южной части – более хаотичную, сложившуюся в направлении существующих улиц.

Через г.п. Зельва проходят железнодорожные пути и автодороги республиканского значения.

Территория г.п. Зельва подразделяется на основные функциональные зоны: общественно-деловую, жилую, рекреационную и производственную.

Функциональное зонирование

Территория г.п. Зельва подразделяется на основные функциональные зоны: общественно-деловую, жилую, рекреационную и производственную.

Жилая зона

Жилая зона – территории комплексной многоквартирной и усадебной застройки с системой общественного обслуживания и сопутствующей инфраструктурой.

Жилая зона сформирована жилой многоквартирной и усадебной застройкой.

Многokвартирная застройка представлена территориями малоэтажной и среднеэтажной застройкой. Комплексная многоквартирная застройка имеет различные качественные характеристики.

Жилая многоквартирная застройка расположена преимущественно в центральной и северо-восточной частях г.п. Зельва. Строительство многоквартирной жилой застройки ведется в северном районе по улице Железнодорожной.

Центральный жилой район расположен между в границах улиц Победы, 17 Сентября, Пушкина и Шоссейная представлен смешанной жилой (усадебной и многоквартирной) застройкой. Центральный район, включающий в себя многоквартирную застройку, представлен 2-5 этажными жилыми домами с объектами повседневного обслуживания.

Новые районы усадебной застройки г.п. Зельва преимущественно имеют завершенный архитектурный образ и обеспечены благоустроенной уличной сетью, инженерной инфраструктурой и объектами социального, культурно-бытового обслуживания.

Общественно-деловая зона

Общественно-деловая зона г.п. Зельва представлена административными, культурно-бытовыми, медицинскими и образовательными объектами, сконцентрированными, в основном, на одной территории и расположенными компактно в центральном районе.

Общественный центр имеет слабо выраженную линейно-узловую структуру на пересечении главных улиц 17 Сентября и Победы. Центральная площадь сформирована основными объектами общегородского

обслуживания: Зельвенский райисполком, Дом культуры, библиотека, кинотеатр, объектами торговли и питания, гостиница.

По улице Победы в районе многоквартирной застройки располагается УО «Государственная гимназия № 1 г.п. Зельва».

Общественные специализированные объекты представлены центральной районной больницей, УО «Зельвенская государственная санаторная школа-интернат», центром банковских услуг, костелом.

Производственная зона

В границах г.п. Зельва производственные зоны города сформировались в северо-западной (ул. Вокзальная), западной (50 лет ВЛКСМ), на юге в районе ул. Смирнова. В районе железной дороги расположены коммунально-складские предприятия примыкающие к границе г.п. Зельва. Отдельные коммунальные предприятия расположены в кварталах жилой застройки.

Объекты инженерно-транспортной инфраструктуры городского поселка размещаются в составе основных зон (жилой и общественной) и представлены, в основном, участками и сооружениями для обслуживания торговых и общественных объектов.

На северо-западе от г.п. Зельва сформировалась производственно-складская территория.

Рекреационные территории

Рекреационная зона в границах агрогородка представлена Центральным сквером, расположенным рядом с Центральной площадью и Зельвенским райисполкомом.

По ул. Победы расположен городской парк культуры и отдыха, в котором установлен монумент Победы и памятники техники.

На территории парка расположено несколько благоустроенных прудов. В целом, г.п. Зельва обладает достаточным количеством свободных от застройки территорий в черте населенного пункта, так и за его пределами вдоль Зельвинского водохранилища, для наращивания рекреационного потенциала территории.

4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития

4.1. Параметры развития

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

Параметры развития городского поселка установлены на основании анализа динамики численности населения и демографических процессов, происходивших в течение последнего двадцатилетия. Динамика численности населения по этапам реализации Генерального плана определена с учетом внутренних ресурсов районного центра и прогнозируемой миграции жителей

близлежащих населенных пунктов, в том числе нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Расчетная численность населения а.г. Зельва:

по состоянию на 01 января 2024 г. – 6,3 тыс. чел.;

первый этап (2030 год) – 6,5 тыс. чел.;

второй этап (расчетный срок, 2040 год) – 6,88 тыс. чел.

Жилищный фонд (всего):

существующий – 231,7 тыс. кв.м. на 3,23 тыс. квартир (домов);

первый этап – 269,6 тыс. кв.м. на 3,71 тыс. квартир (домов);

второй этап (расчетный срок) – 297,8 тыс. кв.м. на 4,07 тыс. квартир (домов).

Новое жилищное строительство:

за расчетный период реализации Генерального плана объем нового жилищного строительства составит 67,1 тыс. кв.м/0,84 тыс.кв-р/домов, в том числе:

многоквартирного – 43,4 тыс. кв.м/0,67 тыс.кв-р, что составляет 64,7 %, усадебного – 23,7 тыс. кв.м/0,17 тыс.кв-р/домов, что составляет 35,3 %,

из них:

первый этап – всего 37,9 тыс. кв.м/0,48 тыс.кв-р/домов, в том числе: многоквартирный – 23,7 тыс. кв.м/0,37 тыс.кв-р, что составляет 62,5%, усадебный – 14,2 тыс. кв.м/0,11 тыс.кв-р/домов, что составляет 37,5 %;

второй этап (расчетный срок) – всего 29,2 тыс. кв.м, в том числе:

многоквартирный – 19,7 тыс. кв.м/0,30 тыс.кв-р, что составляет 67,5 %, усадебный – 9,5 тыс. кв.м/0,06 тыс.кв-р/домов, что составляет 32,5 %.

Обеспеченность жилищным фондом составит:

существующая – 36,8 кв.м. / чел.;

первый этап – 41,5 тыс. кв.м. / чел.;

второй этап (расчетный срок) – 43,3 кв.м. / чел.

4.2. Производственный потенциал

В Схеме комплексной территориальной организации Гродненской области г.п. Зельва отнесен к группе малых городов промышленно-аграрного типа, чья производственная деятельность связана преимущественно с переработкой сельскохозяйственного сырья и обслуживанием сельского хозяйства.

Производственно-хозяйственный потенциал г.п. Зельва составляют предприятия промышленности, строительного комплекса, транспорта и различные хозяйственные организации. Ведущая экономическая функция городского поселка – промышленность.

На начало 2024 года промышленность районного центра представлена Зельвенским районным унитарным предприятием жилищно-коммунального хозяйства, цехами Зельвенского филиала Гродненского облпотребобщества (хлебопечение, кондитерский, производство колбасных и мясных изделий), производствами субъектов малого предпринимательства (производство

электроэнергии из альтернативных источников (ветра), масла рапсового, мебели, металлических изделий, изделий из цемента, гипса, деревопереработка).

На территории городского поселка ведут производственную деятельность Зельвенский РГС, ПУ «Слонимгаз» РУП «Гроднооблгаз», Зельвенский район электрических сетей, ф-л «Волковысские электрические сети» РУП «Гродноэнерго», Зельвенское лесничество, ГЛТУ «Слонимский лесхоз».

Производственной деятельностью заняты ряд субъектов малого предпринимательства : ООО «Скрижали Завета» (резка, обработка и отделка декоративного и строительного камня), ООО «Стиль Лайн» (производство мебели), ООО «ДиВаЛайн» (производство верхней одежды), ООО «ЭкоНам» (овощеводство, декоративное садоводство и производство продукции питомников), ООО «Кармазын и К» (переработка молока и производство сыров), КФХ «Травень Агро» (растениеводство), ФХ «ЭКОРасберри» (растениеводство), ООО «Росягода» (производство продукции питомников), ФХ «Долина вкуса» (растениеводство), ООО «ОкнаОптима».

Строительные организации представлены УП «Зельвенское ПМС» (мелиорация земель и поддержание их в надлежащем состоянии; строительство трубопроводов, земляные работы, аренда строительной техники, грузоперевозки, распиловка и строгание древесины) и КУП «ДРСУ-118 «Гроднооблдорстрой» (строительство и эксплуатация автомобильных дорог).

Транспортные организации представлены участком «Зельва» филиала «Автобусный парк № 3 г. Слоним» ОАО «Гроднооблавтотранс», ЧП «ЛенТрансБиз», ОАО «Зельвенская сельхозхимия», транспортный отдел, Зельвенский ф-л Гродненского ОблПО.

Во исполнение поручений Главы государства о создании в каждом районе (городе) республики одного нового предприятия или производства будет продолжена работа по реализации обществом с ограниченной ответственностью «СПГ-Зилант» инвестиционного проекта «Строительство автозаправочного комплекса с переработкой природного газа в г.п. Зельва, производительностью до 10 тонн в час сжиженного природного газа», в 2024 году осуществлялась разработка проектно-сметной документации и начало строительно-монтажных работ.

Приоритетные направления промышленной политики районного центра:

стабильная загрузка действующих мощностей предприятий;

сохранение и дальнейшее развитие экспортного потенциала промышленности, в первую очередь, за счет закрепления и расширения присутствия на новых рынках;

продолжение технического перевооружения и модернизации производств;

дальнейшее повышение эффективности работы предприятий за счет снижения затрат (энерго- и материалоемкости) на производство и реализацию продукции;

создание и развитие новых и инновационных продуктов и производств;
рост производства импортозамещающей продукции, реализация проектов по эффективному импортозамещению, в том числе за счет создания новых производств и вовлечения в эту сферу субъектов малого и среднего бизнеса.

Главной целью социальной политики г.п. Зельва остается дальнейшее повышение уровня и качества жизни населения. Важнейшими путями ее достижения должны стать усиление роли заработной платы как главного фактора, стимулирующего экономическое развитие и повышение эффективности экономики, уменьшение количества малообеспеченных граждан, недопущение чрезмерной дифференциации по уровню доходов различных групп населения.

4.3. Общественное обслуживание

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

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

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

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

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

Развитие системы социально-гарантированного обслуживания предусматривает:

в сфере образования:

строительство учреждений дошкольного и общего среднего образования в районах нового строительства;

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

создание учреждений дополнительного образования детей и молодежи, развитие новых форм объектов;

в сфере здравоохранения:

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

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

для организации занятий физкультурой и спортом:

создание спортивных комплексов в составе общественных центров;

строительство физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном;

создание на жилых территориях площадок для занятий населения физкультурой;

в сфере культуры:

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

создание сети информационных центров на базе существующих и новых библиотек;

в сфере торговли:

оптимизацию размещения объектов торговой сети;

реконструкцию с расширением торговых площадей и модернизацией функционирующих объектов;

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

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

строительство многофункциональных торгово-развлекательных комплексов;

в сфере общественного питания:

развитие сети объектов общественного питания в общегородском центре, центрах планировочных районов, а также в зонах комплексного торгового обслуживания;

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

в сфере бытового обслуживания:

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

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

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

в сфере гостиничного хозяйства:

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

в сфере организации почтовой связи и финансово-кредитных услуг:

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

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

5. Стратегия градостроительного развития

Стратегия градостроительного развития г.п. Зельва и прилегающего аг. Бородичи заключается в усилении его роли в составе системы расселения Гродненской области и Зельвенского района, и направлена на устойчивое развитие населенного пункта как агропромышленного населенного пункта с развитыми функциями по обслуживанию населения.

5.1. Стратегия развития планировочной структуры

Генеральным планом предлагается развитие сложившейся планировочной структуры г.п. Зельва и прилегающего аг. Бородичи путем доведения до современных нормативных параметров с целью улучшения взаимосвязей между функциональными зонами населенного пункта, в том числе новой жилой застройки.

Генеральным планом предлагается развитие планировочной структуры г.п. Зельва и прилегающего аг. Бородичи и упорядочение существующих границ населенных пунктов с учетом исторически сложившейся радиальной схемы с дополнением существующего каркаса недостающими поперечными связями (полукольцами) с целью обеспечения дополнительных связей между функциональными зонами города.

Развитие жилых территорий предлагается осуществлять путем доосвоения необремененных участков в сложившейся застройке, а также строительства новых кварталов жилой застройки с созданием полноценного полифункционального градостроительного образования с развитым транспортным каркасом.

В Генеральном плане рассмотрены возможные резервы развития жилых территорий и обозначены дальнейшие направления их развития.

Для совершенствования планировочной структуры г.п. Зельва и прилегающего аг. Бородичи Генеральным планом предусмотрено:

формирование единого иерархически структурированного планировочного каркаса;

упорядочение существующей черты населенного пункта в соответствии с планировочным каркасом;

развитие общественного центра с необходимым набором объектов социально-гарантированного обслуживания;

основные планировочные элементы жилой застройки – кварталы;

закрепление и пространственное развитие основных планировочных осей (улицы Победы – Парковая – Заслонова – Шаповалова – 17 Сентября – Пушкина – Шоссейная – Проектируемая №1);

реконструкция сложившихся планировочных осей с целью улучшения связей;

формирование градостроительной системы из двух расчетно-планировочных образований (далее – РПО);

основные планировочные элементы жилой застройки – кварталы;

формирование рекреационных территорий с включением в общую композицию населенного пункта;

создание пешеходных связей жилой застройки с общественными объектами и с рекреационными территориями общего пользования.

5.2. Стратегия развития функционально-планировочных зон

В Генеральном плане предусмотрено территориальное развитие основных функциональных зон, являющихся главными в формировании облика города, его эстетических и художественных качеств.

По преобладающему функциональному использованию выделены основные функциональные зоны города – жилая, общественно-деловая, рекреационная, производственная.

Развитие основных функциональных зон предусматривается в направлениях градообразующих осей, с возможностью их развития на период расчетного срока и за расчетный срок, установленный Генеральным планом, а также упорядочение существующих территорий населенного пункта за счет реконструкции (сохранение функции) и изменения режима использования территории.

5.2.1. Размещение нового жилищного строительства

В составе жилых зон г.п. Зельва выделены зоны жилой многоквартирной (малоэтажной, среднеэтажной, и многоэтажной) застройки, жилой усадебной застройки, смешанной (общественно-жилой) застройки и зоны реконструируемой застройки.

Развитие жилой застройки предлагается за счет уплотнения существующих кварталов, нового строительства на свободных территориях, а также реконструкции в центральной части города.

Генеральным планом на расчетный срок предусматривается размещение новой жилой многоквартирной и усадебной застройки в следующих направлениях в г.п. Зельва:

1 этап:

завершение освоения района многоквартирной застройки по ул. Железнодорожная;

строительство жилой многоквартирной застройки в границах улиц ул. 17 Сентября, ул. Чапаева, ул. Шаповалова;

строительство смешанной общественно-жилой многоквартирной застройки в районе пересечения улиц 17 Сентября и Проектируемой № 2;

уплотнение существующих кварталов усадебной застройки по улицам Соловьева, Наруша, Гагарина и Вишневая;

завершение освоения района усадебной застройки в районе улиц Полевая, Строителей, Проектируемая № 1;

строительство новой усадебной застройки по улицам Булака, Олега Кошевого и Проектируемой № 4;

2 этап:

строительство жилой многоквартирной застройки в границах улиц ул. 17 Сентября, ул. Жебрака, ул. Советской;

строительство жилой и смешанной общественно-жилой многоквартирной застройки в границах улиц ул. Советская, ул. Проектируемая № 1, ул. Шоссейная;

уплотнение существующих кварталов усадебной застройки в районе улицы Пушкина, Первомайская;

строительство новой усадебной застройки по улицам Привокзальная, Проектируемая № 1, Проектируемая № 3.

В проектируемых границах г.п. Зельва резервируются территории для перспективного развития жилищного строительства:

жилая многоквартирная застройка в границах улиц ул. 17 Сентября, ул. Чапаева, ул. Шаповалова;

жилая многоквартирная застройка в границах улиц Проектируемая №1, Проектируемая №5;

жилая усадебная застройка в районе улицы Западная;

жилая усадебная застройка в районе улицы Долгополочская;

жилая усадебная застройка в районе улицы Привокзальная.

Генеральным планом на расчетный срок предусматривается размещение новой жилой усадебной застройки в следующих направлениях в аг. Бородичи:

1 этап:

строительство новой усадебной застройки по ул. Советской в юго-западной части населенного пункта;

2 этап:

строительство новой усадебной застройки по ул. Советской в юго-западной части населенного пункта.

В проектируемых границах аг. Бородичи резервируются территории для перспективного развития жилищного строительства:

жилая усадебной застройки по ул. Советской в юго-западной части населенного пункта.

5.2.2. Развитие системы общественных центров

Генеральным планом предлагается сохранение, реконструкция и дальнейшее развитие сложившегося общегородского центра, в том числе за счет перепрофилированию некоторых объектов обслуживания, находящихся в центральной части г.п. Зельва.

В районах нового жилищного строительства предусмотрено формирование общественных многофункциональных центров и размещение объектов социально-гарантированного обслуживания. В районах сложившейся жилой застройки комплексы общественного обслуживания необходимо формировать на свободных участках, а также за счет реконструкции жилой застройки.

Проектом предусмотрены в пределах расчетного срока общественные специализированные зоны для размещения объектов различного функционального профиля с учетом существующего потенциала развития городского поселка как туристско-рекреационного центра, а также с учетом его природно-оздоровительного потенциала и историко-культурного наследия:

- реконструкции жилой усадебной застройки с возможностью размещения общественных объектов в районе центральной площади;

- создание специализированного общественного центра на базе реконструируемой мельницы;

- формирование многофункциональной общественно-деловой зоны с учетом размещения объектов общегородского значения по ул. Шоссейной;

- формирование на въездах в город по улицам Проектируемой № 1 и Шоссейной крупных торговых объектов;

- реконструкция существующего городского стадиона;

- продолжить формирование общегородского парка с набережной и возможностью размещения объектов общегородского значения, формирующие панораму застройки набережной р. Зельвянки;

- формирование многофункциональной общественно-деловой зоны с учетом размещения объектов общегородского значения по ул. Проектируемая № 2;

- размещения площадок для придорожного сервиса на въездах в город по ул. Шоссейной, а также по трассе обхода предусмотрены площадки для размещения объектов придорожного сервиса;

- реконструкция производственных территорий, перепрофилирование не функционирующих объектов.

Генеральным планом предлагается сохранение, реконструкция и дальнейшее развитие сложившегося центра аг. Бородичи, в том числе за счет перепрофилированию некоторых объектов обслуживания, находящихся в центральной части г.п. Зельва.

В проектируемых границах г.п. Зельва резервируются территории для перспективного развития:

перспективное освоение существующей усадебной застройки по Парковому переулку под развитие многофункционального общественно-делового центра;

Генеральным планом г.п. Зельва на расчетный срок предусматривается формирование новых озелененных территорий общего пользования в районах нового строительства:

реконструкция и проведение благоустройства соответствующего уровня центрального сквера вдоль ул. Победы;

развитие территорий общегородского парка вдоль р. Зельвянки;

развитие территорий зон отдыха у воды вдоль Зельвенского водохранилища.

5.2.3. Развитие производственных территорий

При разработке Генерального плана предусмотрено сохранение и дальнейшее развитие сложившихся производственных зон и преобразование существующих предприятий в кварталах жилой застройки с целью обеспечения экологически благоприятной среды жизнедеятельности.

Проектом предусматривается формирование трех компактных производственных зон по ул. Вокзальная, ул. 50 лет ВЛКСМ и ул. Проектируемая № 3. С целью повышения привлекательности среды сложившихся производственных зон необходимо упорядочение и благоустройство территории промышленных объектов, размещение специализированных центров обслуживания, формирование озеленения специального назначения. В северо-западной, западной и юго-восточной части г.п. Зельва предусмотрены территории для дальнейшего развития производственной зоны.

В отношении существующих предприятий Генеральным планом предлагается преобразование производственных зон за счет реконструкции, уплотнения и перераспределения участков существующих предприятий, упорядочение коммунально-складских предприятий по улицам Вокзальная и 50 лет ВЛКСМ.

Реорганизация производственных территорий в городе будет осуществляться за счет следующих мероприятий:

повышение интенсивности использования существующих производственных зон, инвентаризация, модернизация;

размещение новых промышленных предприятий с базовой санитарно-защитной зоной до 100 м;

расчет санитарно-защитных зон от действующих производственных и коммунально-складских предприятий, озеленение и благоустройство санитарно-защитных зон;

трансформация существующей усадебной застройки вдоль улиц Гагарина, Вокзальная, Проектируемая № 1, расположенной в зоне санитарно-защитной зоны от железной дороги в смешанную производственно-общественную;

с целью повышения эстетических качеств застройки основных магистральных улиц и снижения вредного воздействия производственных объектов на прилегающие территории проектом предусмотрено выделение производственно-деловой зоны вдоль улиц Привокзальная, ул. Проектируемая № 1, ул. Проектируемая № 3, ул. Проектируемая № 5 с приоритетным размещением объектов административного назначения и объектов общественного обслуживания, которые не будут противоречить основным производственным функциям;

реорганизация предприятий и коммунальных объектов, расположенных в жилой застройке, с СЗЗ, превышающими допустимые параметры.

Генеральным планом предусмотрено развитие коммунальных зон вблизи новых районов многоквартирной застройки. В их составе предусмотрено размещение мест хранения автомобилей, принадлежащих гражданам, а также объектов бытового обслуживания, для которых установлены санитарно-защитные зоны.

Размещение мест погребения

Проектом предусмотрено размещение нового кладбища вблизи действующего городского кладбища в районе ул. Проектируемая № 1.

5.2.4. Развитие архитектурно-пространственной композиции

Архитектурно-пространственная композиция г.п. Зельва и прилегающего аг. Бородичи строится на сочетании разнообразной по функции и этажности типологии объектов строительства, в сочетании с уникальной природной средой и рельефом местности.

При реализации решений, заложенных Генеральным планом, необходимо учитывать следующее:

сохранение образа г.п. Зельва исторического городского поселка;

необходимо формировать основные урбанизированные оси планировочного каркаса композиционно увязанными объектами, различными по высоте и этажности, в сочетании с системой точечных доминант (городских ориентиров);

создание и закрепление системы акцентных элементов на возвышенностях рельефа, формирующих композиционно завершенный и индивидуальный облик городского поселка;

активно включать визуальные оси, формируемые во взаимосвязи урбанизированного и природного каркасов, в общую композицию города;

предусмотреть по возможности снижение этажности застройки в направлении к рекреационным территориям с целью максимального раскрытия природной среды и вовлечения ее во взаимодействие с урбанизированной средой;

благоустройство парков, скверов, бульваров средствами ландшафтного дизайна и малых архитектурных форм, городского оборудования;

создание взаимосвязанной системы открытых урбанизированных пространств и ландшафтно-рекреационных территорий посредством

формирования интегрированной непрерывной сети парков, скверов, озелененных внутридворовых пространств, спортивных, зеленых зон;

организация въездов в городской поселок и агрогородок посредством размещения репрезентативной жилой и производственной застройки и комплексов общественного обслуживания.

В районах массовой жилой застройки общественные центры и отдельные объекты общественного обслуживания должны выполнять не только обслуживающие функции, но и формировать центры градостроительной композиции. При реконструкции усадебной застройки необходимо сохранять и создавать новые художественно выразительные элементы декора. В районах многоквартирной застройки необходима эстетическая реабилитация зданий панельного домостроения, размещение малых архитектурных форм и благоустройства, что способствует созданию комфортной среды.

На каждом этапе реализации Генерального плана должна быть достигнута комплексность, композиционная выразительность и завершенность элементов городской среды.

Планировочные ядро населенного пункта сохраняется. Главные композиционные оси – магистральные улицы городского поселка. Благодаря холмистому рельефу из многих точек г.п. Зельва открываются урбанизированные и природные панорамы.

Генеральным планом предусматривается в историческом центре:

сохранение планировочной структуры, сложившейся к концу XVII–концу XIX вв.;

реконструкция с реставрацией жилой и общественной застройки в центральной зоне;

адаптация объектов историко-культурного наследия с помощью благоустройства, современных технологий;

развитие системы озелененных территорий с организацией системы пешеходного благоустройства, связь их с общегородским центром;

закрепление урбанизированного планировочного каркаса – главных композиционных осей: ул. Шоссейная, Пушкина, Соловьева, Проектируемая №1;

сохранение уникального исторического силуэта и закрепление системы акцентных доминант на возвышенностях рельефа;

организация въездов в поселок посредством размещения репрезентативной застройки.

5.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей

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

«Свято-Троицкая церковь», XIX век, 1904-1909 годы, г.п. Зельва, категория 3. Шифр 413Г000737;

«Городище периода раннего железного века», VI век до н.э. – V век н.э., г.п. Зельва, 1,5 км на юго-запад от поселка, категория 3. Шифр 413В000258;

«Курганный могильник периода раннего средневековья», XI–XIII век, г.п. Зельва, 1,2 км на северо-запад от поселка, категория 3. Шифр 413В00025;

«Братская могила», 1944 год, г.п. Зельва, категория 3. Шифр 413Д000260;

«Костел Святой Троицы», 1913 год, г.п. Зельва, ул. 50 лет ВЛКСМ, 18, категория 3. Шифр 412Г000678.

Дополнительно в г.п. Зельва определен объект, представляющий интерес в историческом, архитектурном и культурном плане – бывшая мельница (кон. XIX века, ул. 17 Сентября, 79). После проведения дополнительных исследований указанное здание может быть рекомендовано к включению в Государственный список историко-культурных ценностей РБ.

Территория исторической части г.п. Зельва 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.

Опорный историко-архитектурный план разработан для территории площадью 150 га. Зельва формировалась на левом берегу р. Зельвянки. К наиболее ранним планировочным элементам, которые сложились к концу XVIII века, следует отнести бывшую торговую площадь (Центральный сквер в границах ул. Парковой – Советской – Жебрака) и направления улиц 17 Сентября, Советской, Булака, Школьной, пер. Парковый. К концу XIX – первой трети XX века появились направления улиц Октябрьской, Пушкина, 50 лет ВЛКСМ, Матросова, Вокзальной, Гагарина, Олега Кошевого, Шоссейной, Комарова, Шаповалова. В районе пер. Больничного и ул. Шоссейной находятся старые кладбища.

Примеры исторической застройки находятся в районе бывшей торговой площади (Центральный сквер), вдоль ул. 17 Сентября, Советской, Жебрака и ул. Пушкина. В районе ул. 50 лет ВЛКСМ расположен костел Святой Троицы. На ул. Советской находится Свято-Троицкая церковь, рядом сохранился дом, в котором с 1956 по 1983 г. жила белорусская поэтесса Лариса Гениуш. На берегу р. Зельвянки стоит бывшая мельница. В центральной части поселка находится застройка 1950-1960-ых годов. В районе кладбища по пер. Больничному сохранились руины «горного» костела (церкви). Рядом – католическая часовня-надмогилье. На возвышенности находится братская могила советских воинов и мемориальный комплекс. В исторической части Зельвы сохранились фрагменты деревянной застройки, которая была характерна для местечка конца XIX - первой пол. XX века. Примеры деревянной застройки этого времени расположены вдоль улиц Советской, Пушкина, 50 лет ВЛКСМ и др. Эти деревянные дома передают атмосферу местечка конца XIX – первой пол. XX века.

В районе ул. Булака находится братская могила. На берегу р. Зельвянки в районе ул. Шоссейной установлен памятный знак в честь воинов Красной Армии, которые в июне 1941 г. вели оборонительные бои на мосту через р. Зельвянку. На пересечении ул. Шоссейной и Пушкина установлен танк Т-62.

Таким образом, в Зельве наибольший интерес представляет планировочная структура центральной части поселка, сформировавшаяся на протяжении его истории (территория, ограниченная берегом р. Зельвянка, кварталами в районе ул. 17 Сентября, Пушкина, Советской, Октябрьской, Победы), сохранившаяся историческая застройка, природный ландшафт вдоль реки Зельвянки.

В соответствии с действующим законодательством в городах и населенных пунктах, имеющих историко-культурные ценности, необходимо устанавливать для них зоны охраны и определять режимы содержания и использования этих зон.

В составе проекта зон охраны историко-культурных ценностей – археологических объектов Зельвенского района Гродненской области (постановление Министерства культуры РБ от 26.07.2012 № 47) разработаны и утверждены зоны охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей:

«Городище периода раннего железного века», VI век до н.э. – V век н.э., г.п. Зельва, 1,5 км на юго-запад от поселка, категория 3. Шифр 413В000258;

«Курганный могильник периода раннего средневековья», XI–XIII век, г.п. Зельва, 1,2 км на северо-запад от поселка, категория 3. Шифр 413В000259.

Дополнительно разработан проект зон охраны недвижимой материальной историко-культурной ценности «Братская могила», 1944 годы, г.п. Зельва, категория 3, шифр 413Д000260, которая вошла в границы детального плана центральной части (см. ПЗ-5).

Для остальных историко-культурных ценностей на стадии Генерального плана зоны охраны не проектируются, а только резервируются территории, которые будут учитываться и могут уточняться на последующих этапах детального проектирования.

В настоящем проекте зарезервированы территории, необходимые для охраны историко-культурных ценностей. В том числе:

территории вокруг историко-культурных ценностей, резервируемые под охранную зону;

территории, резервируемые под зону регулирования застройки, для которых предлагается следующий режим: рекомендуется реконструкция существующей застройки и новое строительство не выше одного этажа с мансардой - двух этажей;

территория, резервируемая под зону охраны ландшафта.

На последующих этапах проектирования необходимо установить границы зон охраны для историко-культурных ценностей:

«Свято-Троицкая церковь», XIX век, 1904-1909 годы, г.п. Зельва, категория 3. Шифр 413Г000737;

«Костел Святой Троицы», 1913 год, г.п. Зельва, ул. 50 лет ВЛКСМ, 18, категория 3. Шифр 412Г000678.

На зарезервированных территориях охраны необходимо придерживаться следующих рекомендаций по режиму их содержания и использования:

запрещение нового капитального строительства в непосредственной близости от историко-культурных ценностей, наносящего физический и эстетический ущерб городской исторической среде;

ограничение (регулирование) этажности застройки в соответствии с предлагаемыми режимами реконструкции и нового строительства;

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

сохранение элементов исторического ландшафта.

В центральной части города рекомендуется сохранение исторической планировочной структуры (территория, ограниченная берегом р. Зельвянка, кварталами в районе ул. 17 Сентября, Пушкина, Советской, Октябрьской, Победы) и архитектурного облика исторической застройки, имеющей историко-архитектурную и художественную ценность, а также рядовой исторической застройки конца XIX – первой пол. XX века, что предусматривает сохранение и ремонт фасадов зданий с восстановлением их первоначального вида (в том числе сохранение декоративных элементов и исторической традиционной отделки фасадов, замену оконных и дверных заполнений с учетом первоначального (исторического) вида, использование традиционных материалов кровельного покрытия), применение традиционного вида ограждений территории, использование исторического характера благоустройства (элементы мощения, озеленение, малые архитектурные формы и др.) Сохранение природного ландшафта вдоль реки Зельвянки. Рекомендуется замена современных названий улиц на исторические названия.

В соответствии с рекомендациями института истории НАН Беларуси при случайном выявлении археологических объектов, археологических артефактов и культурного слоя на территории городского поселка следует приостановить работы, проинформировать местный исполнительный и распорядительный орган базового территориального уровня и (дополнительно) Институт истории НАН Беларуси (в соответствии со статьями 88, 89, 127 Кодекса Республики Беларусь о культуре).

5.4. Развитие системы озелененных территорий

Озелененные территории. Общая площадь озелененных территорий различного назначения с учетом потребности прогнозируемого количества жителей п.п. Зельва составит 245,38 гектаров.

Озелененные территории общего пользования предназначены для организации различных видов отдыха населения. По состоянию на 01.01.2025 в г.п. Зельва озелененные территории общего пользования представлены

паркам по ул.Победы, мемориальным скверам «Монумент Победы», скверам по ул.Победы, мемориальным скверам по ул.Булака, пляжем на водохранилище Зельвянское, сквером по ул.Шоссейная, лесами квартала №62 (частично) Зельвенского лесничества ГЛХУ «Слонимский лесхоз» общей площадью 14,56 гектар. В аг. Бородичи одна благоустроенная озелененная территория общего пользования – Мемориальный сквер по ул. Школьная площадью 0,46

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

При существующем количестве жителей необходимая площадь озелененных территорий общего пользования должна составлять не менее 5,67 гектар, для прогнозируемого количества жителей – не менее 6,19 гектара.

Генеральным планом предусмотрено создание благоустроенных озелененных территорий общего пользования площадью 32,89 гектаров, в том числе озелененные территории с высокими и средними рекреационными нагрузками (парк, скверы, зона отдыха у воды) – 23,31 гектара, озелененные территории с низкими рекреационными нагрузками (озелененные территории) – 9,58 гектара.

С учетом предложений Генерального плана обеспеченность озелененными территориями общего пользования составит 53,67 квадратных метра 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 том числе насаждений кладбищ.

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

Общая площадь озелененных территорий специального назначения, в том числе в границах СЗЗ, санитарных разрывов и инженерных коридоров к расчетному сроку реализации Генерального плана составит 19,00 гектара.

Настоящим Генеральным планом обосновывается уровень озеленения ландшафтной зоны специального назначения в 85 процентов.

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

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

С учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 151,60 гектара.

В систему озелененных территорий населенного пункта входят насаждения улиц и дорог, выполняющие, в основном, санитарно-гигиеническую функцию. Общая площадь насаждений улиц и дорог составит 30,18 гектара.

Озелененность населенного пункта составит 37,17 процента (без учета площадей водных поверхностей и прочих земель).

Так как г.п. Зельва расположен на берегу Зельвенского водохранилища, норматив озелененности застроенной части может быть снижен до 30% (и составлять 28% от площади населенного пункта). Таким образом, перспективная озелененность г.п. Зельва (37,17%) соответствует нормативным требованиям.

Мероприятия по развитию системы озелененных территорий:

формирование озелененных территорий общего пользования в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 9 кв. м озелененных территорий общего пользования на человека;

доосвоение (2,20 га) и проведение благоустройства соответствующего уровня на 1 этапе части парка по ул. Победы;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня на 1 этапе сквера на пересечении ул. Шоссейная и ул. Октябрьская, сквера по ул. Майская, зоны отдыха у воды на вдхр. Зельвянское;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня на 2 этапе парк в пойме р. Зельвянка, озелененных территорий №1 и №2 в пойме р. Зельвянка и у вдхр. Зельвянское;

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

при удалении объектов растительного мира осуществление компенсационных мероприятий в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «О растительном мире»;

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

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

Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству», а также требований: проекта водоохраных зон и прибрежных полос, Водного кодекса Республики Беларусь;

формировать озелененные территории специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, охранных зон от объектов воздействия на окружающую среду для выполнения санитарно-гигиенических функций.

5.5. Развитие транспортной инфраструктуры

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

Внешний транспорт

Автомобильный транспорт

Проектом предлагается резервирование территории для автомобильной дороги с выходом на республиканскую автомобильную дорогу Р-99 в створе ул. Проектируемая №7 (аг. Бородичи).

Согласно проектным предложениям градостроительного проекта общего планирования «Схема комплексной территориальной организации Зельвенского района» (объект № 22.24) предусматривается:

реконструкция на 1 этапе участка республиканской автомобильной дороги Р-99 Барановичи – Волковыск – Пограничный – Гродно в направлении г. Волковыск;

реконструкция на 1 этапе участка местной автомобильной дороги Н-6057 Бородичи – Холстово – Зеньковцы – Хомичи в направлении к автомобильной дороге Р-99;

резервирование территории северного автодорожного обхода г.п. Зельва со строительством путепроводов через железную дорогу и моста через реку Зельвянка для отвлечения транзитных и грузовых потоков транспорта на внешние транспортные связи, проходящие по периферии в обход основной селитебной территории.

Железнодорожный транспорт

С целью улучшения работы железнодорожного транспорта предлагается строительство автомобильных путепроводов вместо железнодорожных переездов.

Магистрально-уличная сеть

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

Генеральным планом предлагается (г.п. Зельва):

строительство участка основной жилой ул. Соловьёва протяженностью 0,34 км на 1 этапе;

строительство участка основной жилой ул. Железнодорожная протяженностью 0,5 км на 1 этапе;

строительство основной жилой ул. Проектируемая №2 протяженностью 0,82 км на 1 этапе;

строительство основной жилой ул. Проектируемая №3 протяженностью 1,01 км на 1 этапе;

строительство основной жилой ул. Проектируемая №4 протяженностью 0,52 км на 1 этапе;

реконструкция основной жилой ул. Долгополочская протяженностью 0,46 км на 1 этапе;

реконструкция основной жилой ул. Зои Космодемьянской протяженностью 0,27 км на 1 этапе;

реконструкция участка основной жилой ул. Западная протяженностью 0,28 км на 1 этапе;

строительство участка основной жилой ул. Советской протяженностью 0,46 км на 2 этапе;

строительство основной жилой ул. Проектируемая № 5 протяженностью 0,72 км на 2 этапе;

строительство основной жилой ул. Проектируемая № 6 с выходом на ул. Западная протяженностью 0,82 км на 2 этапе;

строительство пешеходного перехода в разных уровнях через линию железной дороги в районе железнодорожной станции Зельва на 2 этапе.

Генеральным планом в аг. Бородичи предлагается на 1 этапе выполнить реконструкцию магистральной ул. Советской протяженностью 2,27 км, связанное с проведением благоустройства уличной сети с устройством тротуаров и велополос (велодорожек).

В г.п. Зельва и аг. Бородичи проектом также предусматривается поэтапное развитие сети второстепенных жилых улиц, которое обусловлено освоением новых территорий многоквартирной и усадебной жилой застройки.

Таким образом, на 1 этапе протяженность улиц с транспортным значением в г.п. Зельва составит 25,56 км, на расчетный срок вырастет до 27,56 км; плотность улиц с транспортным значением составит на первую очередь 3,65 км/кв.км и на вторую очередь 3,94 км/кв.км. Протяженность магистральных улиц на 1 и 2 этапе составит 13,85 км и соответствует плотности на 1 и 2 этапе – 1,98 км/кв.км.

На 1 этапе протяженность улиц с транспортным значением в аг. Бородичи составит 3,7 км, на расчетный срок не изменится; плотность улиц с транспортным значением составит на первую очередь 2,74 км/кв.км и на расчетный срок не изменится. Протяженность магистральных улиц на 1 и 2 этапе составит 3,7 км, что соответствует плотности на 1 и 2 этапе – 2,74 км/кв.км

Велосипедная инфраструктура

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

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

предусмотреть строительство велодорожек (велополос) по рекреационным территориям общего пользования на основе озелененных территорий вдоль реки Зельвянки с устройством 5 пешеходных мостов и возможностью проезда по ним велосипедистов.

Общественный пассажирский транспорт

обеспечить развитие линий движения общественного пассажирского транспорта на 1 этапе стратегического планирования развития г.п. Зельва с увеличением протяженности на расчетный срок за счет увеличения протяженности линий пригородных маршрутов до 10,07 км, плотностью до 1,44 км/кв.км.

Транспортно-обслуживающие устройства

увеличить количество мест на автостоянках и автопарковках для легковых автомобилей до 703 машино-мест (для проживающих в многоэтажной застройке).

обеспечить размещение станций технического на 1 этапе по ул. Булака и ул. 50 лет ВЛКСМ и 2 этапе вблизи МАЗС №31 по ул. Шоссейная для легковых автомобилей.

5.6. Развитие инженерной инфраструктуры

Основная задача – повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения территории населенного пункта путем последовательной реконструкции и развития за счет проведения мероприятий, подлежащих конкретизации при последующем проектировании.

Электроснабжение

Сохранение действующей схемы электроснабжения в составе развития Гродненской энергосистемы через действующие подстанции.

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых высоковольтных воздушных линий электропередачи.

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 и развитие действующей схемы подачи природного газа.

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

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых газопроводов.

Обеспечение приборами учета газа потребителей всех категорий.

Теплоснабжение

Повышение энергоэффективности системы теплоснабжения городского поселка за счет увеличения использования в качестве топлива электроэнергии и местных видов топлива с целью сокращения потребления природного газа.

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

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

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

Связь

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

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

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

Развитие беспроводного широкополосного доступа на основе сетей сотовой подвижной электросвязи.

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

Водоснабжение

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

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

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

Развитие и организация систем питьевого и противопожарного водоснабжения промышленных предприятий по собственным программам с учетом технической возможности использования централизованной системы водоснабжения в соответствии с действующим законодательством.

Водоотведение (канализация)

Реконструкция и модернизация централизованной системы водоотведения (канализации) городского поселка с очисткой хозяйственно-бытовых и производственных сточных вод на городских очистных сооружениях в искусственных условиях, подлежащих реконструкции с исключением из состава хозяйственно-бытовых сточных вод поверхностных сточных и грунтовых вод.

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

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

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

Санитарная очистка территории

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

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

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

Дождевая канализация

Развитие системы дождевой канализации вод со строительством сетей и локальных очистных сооружений закрытого типа.

Строительство систем закрытого дренажа.

Благоустройство поверхностных водных объектов

Реконструкция с комплексным благоустройством водоемов и водотоков в рекреационных зонах.

Содержание поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии.

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

Реконструкция гидротехнических сооружений, проведение берегоукрепительных работ на Зельвенском водохранилище, при необходимости.

5.7. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды

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

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

формирование природно-экологического каркаса г.п. Зельва на основе естественных природных экосистем, новых озелененных территорий

благоустройство и инженерное обустройство территории в границах водоохраных зон и прибрежных полос рек и водоемов;

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

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

проведение мероприятий по регулированию распространения и численности инвазивных видов;

Мероприятия по организации снижения выбросов загрязняющих веществ в воздушный бассейн:

для предприятий, не обеспечивающих соблюдение базовых размеров СЗЗ, необходимо проведение мероприятий направленных на соблюдение требований к установлению СЗЗ, в том числе разработка проектов СЗЗ их утверждение в установленном законодательством порядке:

на 1 этапе:

ОАО «Зельвенская сельхозхимия» (ул. Булака, 34);

Зельвенское РУП ЖКХ, швейный цех (ул. Академика Жебрака, 6; ул. Октябрьская, 9а; ул. Пушкина, 83);

Фермерское хозяйство «Долина Вкуса» (ул. Вокзальная, 21);

Автобусная станция ОАО «Гроднооблавтотранс» (ул. Шоссейная, 17б);

на 2 этапе:

Баня Зельвенского РУП ЖКХ (ул. Шаповалова, 8);

Пожарное депо учреждения «Гродненское областное управление МЧС» (ул. Вокзальная, 17);

Автобусный парк ОАО «Гроднооблавтотранс» (ул. Вокзальная, 27);

ОАО «Гроднооблпотребсоюз», производство хлеба и хлебобулочных изделий (ул. Вокзальная, 34);

ООО «Дока Опалубка», ЗАО «Вольна» (ул. Смирнова, 10);

ООО «СтильЛайн» (ул. Гагарина, 51А);

ООО «Глеб-Агро» (ул. 50 лет ВЛКСМ, 25);

ИП, СТО (ул. Гагарина, 75);

КУП «Гроднооблдорстрой», асфальта-бетонный завод (Зельвенский с/с, вблизи аг. Бородичи);

ООО «Агропродукт» (Зельвенский с/с, 3, вблизи аг. Бородичи);

Зельвенский филиал КУП «Гроднооблтопливо» (Зельвенский с/с, 11, вблизи аг. Бородичи).

освоение территорий в границах СЗЗ под жилую застройку возможно после проведения мероприятий, обеспечивающих выполнение предусмотренных настоящим Генеральным планом, в результате которых данные территории будут находиться вне границ СЗЗ.

установления расчетного размера СЗЗ для котельных, на основании расчетов рассеивания выбросов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе (с учетом фона), уровней физического воздействия;

проектом реконструкции очистных сооружений предусмотреть мероприятия, направленные на соблюдение требований по установлению СЗЗ, при необходимости следует разработать проект СЗЗ с оценкой риска для жизни и здоровья населения.

при прекращении деятельности предприятий, освоение территории только в соответствии с регламентами настоящего Генерального плана;

при возобновлении производственной деятельности недействующих предприятий или размещении нового производства предусмотреть выполнение мероприятий, направленных на соблюдение границ СЗЗ, в том числе разработку проекта СЗЗ с оценкой риска здоровью населения, с учетом фактического расстояния до жилой застройки;

проведение расчета рассеивания загрязняющих веществ при строительстве перспективных мест хранения автотранспорта;

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

благоустройство и озеленение территорий СЗЗ в соответствии с разработанными проектами СЗЗ и требованиями технических нормативных правовых актов;

Мероприятия по защите поверхностных и подземных вод от загрязнения, охране источников питьевого водоснабжения:

закрытие (ликвидация) и (или) вынос на новую площадку склада минеральных удобрений КСУП «Бородичи» вблизи аг. Бородичи за пределы водоохранной зоны и в СЗЗ которого расположена жилая застройка;

размещение и эксплуатация объектов в прибрежной полосе должно осуществляться с соблюдением режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в прибрежных полосах в соответствии с Водным кодексом Республики Беларусь;

благоустройство и инженерное обустройство территории в границах водоохраных зон и прибрежных полос с соблюдением требований ЭкоНП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в

надлежащем состоянии и их благоустройству», утвержденных постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды от 11.03.2022 № 2-Т;

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

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

при освоении территорий под жилую и общественную застройку на месте предлагаемых к выносу или ликвидации предприятий, а также в границах их СЗЗ (рынок Зельвенского РУП ЖКХ, скотоубойный цех Зельвенского филиала комбината кооперативной промышленности, склада минеральных удобрений КСУП «Бородичи»), провести анализ почв на соответствие содержания загрязняющих веществ в почвах и, при необходимости, провести мероприятия, направленные на достижения нормативных значений содержания веществ в почвах;

соблюдение режима минимальных расстояний до магистральных трубопроводов в соответствии с требованиями, установленного согласно ТР ЕАЭС 049/2020;

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

проведение обследования почв в зонах повышенного риска (на территориях детских и образовательных учреждений, спортивных площадок, жилой застройки, зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения, санитарно-защитных зон);

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

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

Мероприятия по охране и рациональном использовании недр:

при застройке площадей залегания полезных ископаемых следует руководствоваться требованиями, изложенными в статье 66 Кодекса Республики Беларусь о недрах: застройка площадей залегания полезных ископаемых допускается при условии обеспечения наиболее полного извлечения запасов полезных ископаемых, а также в проектной документации на возведение, реконструкцию и благоустройство объекта строительства должны быть предусмотрены, а при возведении, реконструкции и

благоустройстве объекта строительства осуществлены строительные, горнотехнические и иные мероприятия, обеспечивающие рациональное использование и охрану недр;

защита месторождений торфа от пожаров.

Мероприятия по обращению с коммунальными отходами и отходами производства:

развитие и совершенствование действующей системы санитарной очистки территории;

развитие системы раздельного сбора коммунальных отходов, организация заготовки вторичных материальных ресурсов для их дальнейшего использования;

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.);

Мероприятия по обеспечению безопасности населения от воздействия физических факторов:

проведение шумозащитных мероприятий вдоль железной дороги общего пользования для защиты существующей застройки от транспортного шума;

натурные замеры уровня шума вдоль основных улиц, примыкающих к жилой застройке, проведение шумозащитных мероприятий для обеспечения ПДУ звука, вибрации и др. на территории жилой застройки;

соблюдение режимов использования охранных зон воздушных линий электропередач и трансформаторных подстанций;

ограничение скорости движения при помощи технических средств регулирования дорожного движения;

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

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

5.8. Изменение в землепользовании

Проектными решениями Генерального плана для развития новой инфраструктуры г.п Зельва Зельвенского района предусмотрено освоение земель сельскохозяйственного назначения общей площадью около 48 га. Земли принадлежат КСУП «Бородичи».

Изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения для целей, не связанных с назначением этих земель, а также перевод таких земель в иные

категории осуществляются в соответствии с требованиями, установленными законодательством об охране и использовании земель.

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

5.9. Основные положения мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций, инженерно-технических мероприятий гражданской обороны

На территории города представлена селитебными территориями многоквартирной, жилой усадебной застройкой, смешанной общественно-жилой застройки. В городе расположены производственные предприятия, объекты и системы жизнеобеспечения населения и социального обслуживания, развита сеть автомобильных улиц, проложены железнодорожные пути, расположено Зельвенское водохранилище. С учетом существующих объектов прогнозируется возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (далее – ЧС):

- опасных метеорологических явлений;
- природных пожаров;
- пожаров (взрывов) в зданиях и сооружениях общественного назначения.
- гидродинамические аварии (прорывы плотин (дамб) на Зелевском водохранилище).

При возникновении военных конфликтов в городе прогнозируется возникновение сложной обстановки с возникновением пожаров, образованием завалов, зон химического заражения местности, разрушение объектов и систем жизнеобеспечения.

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

Для повышения устойчивости функционирования территории города при угрозе и возникновении ЧС проектом предусмотрено:

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

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

- мероприятия по инженерной подготовке территории и водоотведению;
- инженерные мероприятия по защите территории от подтопления (затопления) ливневыми и паводковыми водами;

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

нормированием противопожарных разрывов между сооружениями; между сооружениями и открытыми складами горючих материалов; между сооружениями и газопроводами; между сооружениями и железнодорожными путями, автомобильными дорогами; между сооружениями и лесными массивами;

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

ограничение строительство жилых районов и домовладений, объектов с массовым пребыванием людей, а также объектов, имеющих важное экономическое или оборонное значение в зоне возможного катастрофического затопления.

По развитию и модернизации системы оповещения.

С целью оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС:

установку одного эфирного радиоприемника:

в общественных зданиях и общежитиях - в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации;

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

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

Мероприятия по противопожарной защите территории.

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов города:

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

участков разработки или открытого залегания торфа не менее 100 м;

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 50 м;

лесного массива лиственных пород не менее 20 м.

от границ усадебной жилой застройки города до границ:

участков разработки или открытого залегания торфа не менее 50 м;

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;

лесного массива лиственных пород не менее 15 м;

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

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

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

предусмотреть охват кольцевыми водопроводными сетями всей застройки города;

обеспечить техническое обслуживание существующих пожарных гидрантов;

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

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

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

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

Мероприятия по защите населения при прорыве плотины (дамбы) на Зельвенском водохранилище.

При прорыве Зельвенского водохранилища территория городского поселка попадает в зону катастрофического затопления. С целью защиты населения проектом предлагается:

ограничить строительство новых жилых районов и домовладений, объектов с массовым пребыванием людей, а также объектов, имеющих важное экономическое или оборонное значение в зоне катастрофического затопления;

осуществлять строительство в исключительных случаях при соответствующем обосновании, устанавливающим мероприятия по обеспечению защиты населения и территорий при этом учитывать время добегания волны прорыва и возможностью проведения временной эвакуации из зоны катастрофического затопления;

осуществить установку электросирен и комплексов речевого оповещения территории города, попадающей в зону катастрофического затопления.

Мероприятия гражданской обороны.

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

6. Планируемые мероприятия

6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания

В области жилищного строительства и комплексного обустройства жилых территорий Генеральным планом предусмотрено увеличение объема нового жилищного фонда города на 37,9 тыс. кв.м/0,48 тыс.кв-р/домов, в том числе за счет:

многоквартирного жилищного строительства – 23,7 тыс. кв. метров /0,24 тыс. квартир, что составляет 62,5%;

усадебного жилищного строительства – 14,2 тыс. кв. метров /0,11 тыс. кв-р/домов, что составляет 37,5%;

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

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

строительство многофункционального молодежного центра, многофункционального комплекса с торговыми объектами, объектами общественного питания и бытового обслуживания; амфитеатра; строительство жилого комплекса со встроенно-пристроенными объектами обслуживания в первых этажах;

в районах нового жилищного строительства - создание инфраструктуры для занятий физкультурой и спортом (открытые спортивные сооружения);

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

6.2. Развитие системы озелененных территорий

Мероприятия по развитию системы озелененных территорий:

формирование озелененных территорий общего пользования в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 9 квадратных метра на человека озелененных территорий общего пользования на человека;

доосвоение (2,20 гектара) и проведение благоустройства соответствующего уровня части парка по ул. Победы;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня сквера на пересечении ул. Шоссейная и ул. Октябрьская, сквера по ул. Майская, зоны отдыха у воды на вдхр. Зельвянское;

формировать озелененные территории специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, охранных зон от объектов воздействия на окружающую среду, санитарных разрывов, минимальных расстояний от мест погребения для выполнения санитарно-гигиенических функций.

6.3. Развитие транспортной инфраструктуры

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

Внешний транспорт

Автомобильный транспорт

реконструкция участка республиканской автомобильной дороги Р-99 Барановичи – Волковыск – Пограничный – Гродно в направлении г. Волковыск;

реконструкция участка местной автомобильной дороги Н-6057 Бородичи – Холстово – Зеньковцы – Хомичи в направлении к автомобильной дороге Р-99.

Магистрально-уличная сеть

Генеральным планом предлагается (г.п. Зельва):

строительство участка основной жилой ул. Соловьёва – 0,34 км;

строительство участка основной жилой ул. Железнодорожная – 0,5 км;

строительство основной жилой ул. Проектируемая №2 – 0,82 км;

строительство основной жилой ул. Проектируемая №3 – 1,01 км;

строительство основной жилой ул. Проектируемая №4 – 0,52 км;

реконструкция основной жилой ул. Долгополичская – 0,46 км;

реконструкция основной жилой ул. Зои Космодемьянской – 0,27 км;

реконструкция участка основной жилой ул. Западная – 0,28 км.

Генеральным планом предлагается (аг. Бородичи):

реконструкцию магистральной ул. Советской – 2,27 км.

Велосипедная инфраструктура

предусмотреть строительство велодорожек (велополос) по рекреационным территориям общего пользования;

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

предусмотреть строительство велодорожек (велополос) по рекреационным территориям общего пользования на основе озелененных территорий вдоль реки Зельвянки с устройством 5 пешеходных мостов и возможностью проезда по ним велосипедистов

Общественный пассажирский транспорт

предусмотреть организацию автобусного движения протяженностью 4,27 км.

Транспортно-обслуживающие устройства

размещение СТО по ул. Булака и ул. 50 лет ВЛКСМ;
строительство мест на автопарковках и автостоянках для легковых автомобилей на 391 машино-мест.

6.4. Развитие инженерной инфраструктуры

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

Электроснабжение

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых высоковольтных воздушных линий электропередачи.

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

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых газопроводов.

Обеспечение приборами учета газа потребителей всех категорий.

Теплоснабжение

Повышение энергоэффективности системы теплоснабжения городского поселка за счет увеличения использования в качестве топлива электроэнергии и местных видов топлива с целью сокращения потребления природного газа.

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

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

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

Связь

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

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

Развитие беспроводного широкополосного доступа на основе сетей сотовой подвижной электросвязи.

Водоснабжение

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

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

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

Водоотведение (канализация)

Реконструкция очистных сооружений биологической очистки в искусственных условиях.

Строительство самотечных сетей водоотведения (канализации), канализационных насосных станций с напорными трубопроводами в районах новой многоквартирной застройки, в районах существующей и новой усадебной застройки.

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

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

Санитарная очистка территории

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

Дождевая канализация

Развитие системы дождевой канализации вод со строительством сетей и локальных очистных сооружений закрытого типа.

Строительство систем закрытого дренажа.

Благоустройство поверхностных водных объектов

Реконструкция с комплексным благоустройством водоемов и водотоков в рекреационных зонах.

Содержание поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии.

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

6.5. Охрана окружающей среды

Для предприятий, не обеспечивающих соблюдение базовых размеров СЗЗ, необходимо проведение мероприятий направленных на соблюдение требований к установлению СЗЗ, в том числе разработка проектов СЗЗ их утверждение в установленном законодательством порядке: ОАО «Зельвенская сельхозхимия» (ул. Булака, 34), фермерское хозяйство «Долина Вкуса» (ул. Вокзальная, 21); Зельвенское РУП ЖКХ (ул. Академика Жебрака, 6, ул. Октябрьская, 9а; ул. Пушкина, 83), автобусная станция ОАО «Гроднооблавтотранс» (ул. Шоссейная, 176).

Закрытие (ликвидация) и (или) вынос на новую площадку склада минеральных удобрений КСУП «Бородичи» вблизи аг. Бородичи за пределы водоохраной зоны и в СЗЗ которого расположена жилая застройка.

При освоении территорий под жилую и общественную застройку на месте предлагаемых к выносу или ликвидации предприятий, а также в границах их СЗЗ (рынок Зельвенского РУП ЖКХ, скотоубойный цех Зельвенского филиала комбината кооперативной промышленности, склада минеральных удобрений КСУП «Бородичи»), провести анализ почв на соответствие содержания загрязняющих веществ в почвах и, при необходимости, провести мероприятия, направленные на достижения нормативных значений содержания веществ в почвах.

Освоение территорий в границах СЗЗ под жилую застройку возможно после проведения мероприятий, обеспечивающих выполнение предусмотренных настоящим Генеральным планом, в результате которых данные территории будут находиться вне границ СЗЗ.

Проведение расчета рассеивания загрязняющих веществ при строительстве перспективных мест хранения автотранспорта.

Размещение и эксплуатация объектов в прибрежной полосе должно осуществляться с соблюдением режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в прибрежных полосах в соответствии с Водным кодексом Республики Беларусь.

6.6. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны

С целью защиты населения и территории города при угрозе и возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также опасностей, возникающих при ведении военных действий, предлагается реализация следующих мероприятий.

Для оповещения населения об угрозе и возникновении чрезвычайных ситуаций произвести:

осуществить установку электросирен и комплексов речевого оповещения территории городского поселка, попадающей в зону катастрофического затопления.

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

произвести установку одного эфирного радиоприемника:

в общественных зданиях и общежитиях - в помещениях дежурного персонала и руководителя каждой организации;

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

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

предусмотреть мероприятия по развитию противопожарного водоснабжения;

определять возможность приспособления существующих инженерных сооружений под сооружения двойного назначения;

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

6.7. Охрана и использование историко-культурного наследия

В качестве первоочередных мероприятий необходимо:

разработать и утвердить проекты зон охраны историко-культурных ценностей:

«Свято-Троицкая церковь», XIX век, 1904-1909 годы, г.п. Зельва, категория 3. Шифр 413Г000737;

«Костел Святой Троицы», 1913 год, г.п. Зельва, ул. 50 лет ВЛКСМ, 18, категория 3. Шифр 412Г000678.

Целесообразно рассмотреть объект, представляющий интерес в историческом, архитектурном и культурном плане – здание бывшей мельницы по ул. 17 Сентября, 79. После проведения дополнительных исследований указанное здание может быть рекомендовано к включению в Государственный список историко-культурных ценностей РБ.

7. Градостроительные программы и проекты по реализации Генерального плана

Разработка градостроительных проектов специального планирования или предпроектной документации:

Схемы электроснабжения, газоснабжения и теплоснабжения во взаимосвязи систем;

Схема водоснабжения;

Схема канализации;

Схема дождевой канализации.

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

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

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

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

8. Цели регламентов

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

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

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

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

Регламенты 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 зон, 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

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории агрогородка являются:

природные территории, подлежащие специальной охране;

санитарно-гигиенические планировочные ограничения;
месторождения полезных ископаемых;

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

К природным территориям, подлежащим специальной охране относятся:

водоохранные зоны и прибрежные полосы;
зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения;
рекреационно-оздоровительные леса;
парки, скверы.

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

Водоохранные зоны и прибрежные полосы. Границы водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов г.п. Зельва и режим их использования установлены в соответствии с требованиями проекта полос водных объектов Зельвенского района Гродненской области (утвержден Решением Зельвенского районного исполнительного комитета № 494 от 25.09.2020).

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

Зоны санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения и водопроводных сооружений. Санитарно-гигиенические требования к охране подземных вод централизованного водоснабжения, организация зон санитарной охраны, их проектирование и эксплуатация,

установление границ входящих в них территорий, определение комплекса санитарно-гигиенических и экологических мероприятий, в том числе ограничений и запретов на виды деятельности в пределах каждого пояса, установлены в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 24.06.1999 N 271-3 (ред. от 05.01.2022) «О питьевом водоснабжении»,

Рекреационно-оздоровительные леса. Состав и режим использования, охраны, защиты, воспроизводства рекреационно-оздоровительных лесов осуществляется в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь от 24.12.2015 № 332-3 «Лесной кодекс Республики Беларусь». Правовой режим рекреационно-оздоровительных лесов также регулируется в соответствии с требованиями: Закона Республики Беларусь от 26.11.1992 №1982-XII «Об охране окружающей среды», Закона Республики Беларусь от 14.06.2003 №205-3 «О растительном мире», экологических норм и правил ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» (утверждены Постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т) и иных актов законодательства, содержащих нормы, регулирующие отношения в области охраны рекреационно-оздоровительных лесов.

Парки, скверы. Правовые основы охраны, использования, застройки и осуществления иной деятельности в пределах таких территорий установлены в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 14.06.2003 №205-3 «О растительном мире», СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» (утверждены Постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27.11.2020 №94, экологических норм и правил ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» (утверждены Постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 №5-Т, Методических рекомендаций по проектированию «Правила проведения озеленения населенных пунктов» (утверждены Приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 20.04.2016 №101) и иных актов законодательства, содержащих нормы, регулирующие отношения в области охраны озелененных территорий общего пользования.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают:

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

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

СЗЗ, охранные зоны (далее – ОЗ), минимальные расстояния от объектов инженерной инфраструктуры;

Минимальные расстояния от мест погребения до границ жилой застройки;

Санитарно-защитные зоны производственных объектов.

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

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

Размеры санитарных разрывов от автомобильных дорог и режим их использования установлены в соответствии с требованиями СН 3.03.04-2019 «Автомобильные дороги» (утверждены Постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 26.12.2019 №74), СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» (утверждены Постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27.11.2020 №94).

Охранные зоны воздушных линий электропередачи устанавливаются в соответствии с требованиями постановления Совета Министров Республики Беларусь от 21.11.2022 г. №794. Работы в охранных зонах электрических сетей необходимо согласовывать с организациями – владельцами линий.

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

Контуры залегания полезных ископаемых. На территориях площадей залегания полезных ископаемых осуществление хозяйственной деятельности

осуществляется в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь от 14.07.2008 №406-З «Кодекс Республики Беларусь о недрах».

При освоении территории месторождений следует руководствоваться требованиями, изложенными в статье 66 Кодекса Республики Беларусь о недрах, которые допускают застройку площадей залегания полезных ископаемых при условии обеспечения наиболее полного извлечения запасов полезных ископаемых, а также определяют необходимость предусмотреть в проектах и при строительстве объектов строительные, горнотехнические и иные мероприятия, обеспечивающие рациональное использование и охрану недр.

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 и строительных норм.

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

Таблица 9.1 – Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

Требования регламента	Требования НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
<i>Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию</i>		
планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом дислокацией существующих подразделений по чрезвычайных ситуаций и вновь проектируемых пожарных депо в пределах зоны обслуживания, и обеспеченности их пожарной аварийно-спасательной техникой	<i>п. 4.3.8. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	Зона обслуживания подразделений по ЧС – 8,0 км

<p>при строительстве высоты 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)</p>	<p><i>п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i></p>	<p>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;</p> <p>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.</p>
<p>В зоне возможного катастрофического затопления осуществлять строительство в исключительных случаях при соответствующем обосновании, устанавливаемом мероприятия по обеспечению защиты населения и территорий</p>	<p><i>п.7.9 СН. 2.02.04-2020 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»</i></p>	<p>Размещение объектов осуществлять с учетом времени добегания волны прорыва и возможностью проведения временной эвакуации из зоны катастрофического затопления;</p>
<p>При строительстве объектов с массовым пребыванием людей в зоне возможного катастрофического затопления осуществлять с учетом технических требований</p>	<p><i>п. 13 Перечня объектов, технические требования на которые выдаются органами государственного надзора в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и гражданской обороны, утвержденного Постановлением МЧС</i></p>	<p>Технические требования выдаются органами государственного надзора в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и гражданской обороны (согласно постановлению Совмина от 20.02.2007 № 223)</p>

		от 05.03.2019 № 28
<i>Требования по обеспечению противопожарной защиты</i>		
учитывать требования по нормированию расстояния от границ усадебной жилой застройки до лесных массивов и участков торфа	п. 4.3.1.3 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»	расстояние от границ застройки города, до границ: участков разработки или открытого залегания торфа не менее 100 м; лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 50 м; лесного массива лиственных пород не менее 20 м. от границ усадебной жилой застройки до границ: участков разработки или открытого залегания торфа не менее 50м; лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м; лесного массива лиственных пород не менее 15 м.

10. Типология функциональных зон

В Генеральном плане г.п. Зельва и прилегающего аг. Бородичи в пределах границ перспективного развития населенных пунктов выделены следующие виды **функциональных зон**:

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

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

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

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

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

(Л) ландшафтная специального назначения – территории, предназначенные для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций;

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

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

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

Предотвращение вредного воздействия объектов зон (П), (Т), (И) на окружающую среду обеспечивается соблюдением установленных расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон.

В Генеральном плане г.п. Зельва и прилегающего аг. Бородичи в пределах границ перспективного развития населенных пунктов выделены следующие виды **регулируемых зон**:

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

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

Охраны историко-культурного наследия – территория, расположенная вблизи недвижимой материальной историко-культурной ценности (далее – ИКЦ), в границах которой устанавливаются требования, обеспечивающие сохранение ИКЦ и окружающей ее среды;

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

Изменения режима использования территории (ИР) – территория, в границах которой предусматривается улучшение существующего типа использования территории посредством проведения реконструкции или модернизации и насыщения ее объектами обслуживания.

С целью обеспечения перспективного развития функциональных зон выделены регулируемые зоны – **перспективного освоения (ПО)**. Данный регламент предполагает сохранение режима использования территорий с целью перспективного освоения функциональных зон, проведение по необходимости мероприятий по расчистке территории (предотвращение залесения, закустаривания) до начала освоения территории под жилую, общественную или производственную застройку согласно стратегии развития города на долговременный период в границах проектируемой черты городского поселка.

С целью обеспечения перспективного развития функциональных зон за границей проектируемой черты населенного пункта за пределами расчетного стока после 2040 г. выделены регулируемые зоны – **направление территориального развития населенного пункта на долговременный период** (см. ГМ-1, «Стратегический план»).

Таблица 10.1 – Регламент функциональный. Виды и типы функциональных зон

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ ОСНОВНЫЕ	
ЖИЛАЯ (Ж)	Многоквартирная застройка (Ж-1) <i>малоэтажная (1-3 этажа)</i> <i>среднеэтажная (4-5 этажей)</i> <i>многоэтажная (6-7 этажей)</i>
	Усадебная застройка (Ж-2)

	<p>Смешанная застройка (Ж-3) <i>Смешанная общественно-жилая усадебная застройка (Ж-3.1)</i> <i>Смешанная общественно-жилая многоквартирная застройка (Ж-3.2) переменной этажности (3-7 этажей)</i></p>
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	Общественная многофункциональная застройка (О-1)
	Общественная специализированная застройка (О-2)
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)	Промышленная (П-1)
	Коммунальная (П-2) <i>мест погребения (П-2.3)</i>
	Смешанная <i>(производственно-деловая)</i> (П-3)
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками <i>(парк, скверы, зона отдыха у воды, пляжи)</i> (Р-1)
	Озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками <i>(озелененные территории общего пользования)</i> (Р-2) <i>Р-2.2 – озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (рекреационно-оздоровительные леса)</i>
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ	
ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1) <i>(озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, минимальных расстояний от мест погребения, инженерных коридоров)</i>
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1) <i>улиц и дорог (Т-1.1)</i> <i>внешнего транспорта (Т-1.6)</i>
	Транспортных сооружений (Т-2)
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	Инженерных коридоров (И-1)
	Головных инженерных сооружений (И-2)

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (С)	Сельскохозяйственная <i>агропромышленных предприятий и объектов</i> (С-1)
	Садово-огородных участков (С-3)
РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ	
ИЗМЕНЕНИЯ РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ИР)	Реконструкция с возможностью размещения смешанной жилой усадебной и общественно- деловой застройки (ИР-Ж-3)
	Модернизация усадебной застройки (ИР-Ж-2)
ОХРАНЫ И ЗАЩИТЫ ТРАНСПОРТНЫХ И ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУ- ЖЕНИЙ И КОММУНИКАЦИЙ	
ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	
НЕБЛАГОПРИЯТНЫХ УСЛОВИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА	
ЗОНЫ СОХРАНЕНИЯ РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ С ПЕРСПЕКТИВНОГО ОСВОЕНИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН	Жилая усадебная застройка (ПО-Ж-2)
	Смешанная общественно-жилая застройка (ПО-Ж-3)
	Смешанная производственно-деловая (ПО-П-3)
	Транспортных сооружений (ПО-Т-2)
НАПРАВЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА НА ДОЛГОВРЕМЕННЫЙ ПЕРИОД	Жилая усадебная застройка
	Смешанная общественно-жилая застройка
	Смешанная производственно-деловая

Важным показателем, позволяющим эффективно проводить руководство в рациональном использовании городских земель для устойчивого территориального развития населенного пункта является **совместимость использования функциональных зон** (таблица 10.2).

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

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

Таблица 10.2 – Совместимость использования функциональных зон

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

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

X несовместимы (X – за исключением допустимых регламентами);

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

** в составе объектов озеленения;

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

10.1. Регламенты функционального использования территорий в жилых зонах

Регламент функциональный

В жилой зоне (Ж) выделены следующие типы зоны:

Ж-1 – многоквартирная застройка (существующая);

Ж-2 – усадебная застройка (в том числе завершение строительства);

Ж-3 – смешанная застройка:

Ж-3.1 – общественно-жилая усадебная застройка.

Ж-3.2 – общественно-жилая многоквартирная застройка переменной этажности (3-7 этажей).

Жилая многоквартирная застройка (Ж-1) включает в себя жилые территории комплексной многоквартирной застройки, на которых расположены:

Малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная (6-7 этажей) жилая застройка;

усадебная застройка*;

блокированная застройка*;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты повседневного обслуживания;

зеленые насаждения общего пользования;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

автомобильные стоянки и парковки;

улицы и проезды;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

* Возможно только для существующей застройки.

Жилая многоквартирная застройка (в том числе завершение строительства) относится к незастроенным территориям в границах сложившейся жилой застройки, размещение объектов строительства должно осуществляться с учетом их обеспеченности социально-гарантированными объектами.

Жилая усадебная застройка (Ж-2) включает в себя жилые территории комплексной усадебной застройки, на которых расположены:

жилая усадебная застройка;

блокированная застройка;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты повседневного обслуживания населения;

зеленые насаждения общего пользования;

садово-огородных участков;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

автомобильные стоянки и парковки;

улицы и проезды;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

Жилая смешанная застройка (Ж-3) включает в себя территории, на которых могут быть размещены:

Жилая усадебная, малоэтажная многоквартирная застройка;
 блокированная застройка;
 учреждения дошкольного и общего среднего образования;
 объекты повседневного обслуживания населения;
 зеленые насаждения ограниченного пользования;
 зеленые насаждения общего пользования;
 садово-огородных участков;
 автомобильные стоянки и парковки;
 улицы и проезды;
 объекты инженерной инфраструктуры и др.

Зоны жилой смешанной застройки в сложившихся кварталах могут включать территории жилой застройки с включением объектов общественного, производственно-делового назначения и озелененных территорий. При формировании территорий смешанной застройки в условиях нового строительства в ее пределах размещаются жилые и общественные здания, учреждения науки, учебные заведения, объекты бизнеса, производственные объекты при условии соблюдения экологических, санитарно-эпидемиологических, гигиенических требований. Параметры смешанной застройки определяются на стадии Детального плана.

Для жилой смешанной застройки размещение объектов общественного назначения вдоль основных улиц населенного пункта является приоритетным (как отдельно стоящие объекты, так и встроено-пристроенного типа).

Для территорий жилой зоны вынос существующих промышленных и коммунальных объектов является приоритетным. Возможно сохранение существующих промышленных и коммунальных объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иное вредное воздействие).

Регламент строительный

Основные показатели градостроительного освоения жилых зон приведены в таблице 10.1.1.

Таблица 10.1.1 – Основные показатели градостроительного освоения жилых зон

Тип функциональной зоны	Плотность жилищного фонда, м.кв.общ.пл./га
Многokвартирная застройка (Ж-1)	от 2000 до 4000
Усадебная застройка (Ж-2)	от 500 до 1500
Смешанная застройка (Ж-3)	от 1000 до 2000

Примечания:

1. Параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования.
2. При дальнейшем проектировании структурно-планировочных элементов площадью более 50 га возможно уменьшение плотности жилищного фонда на 15-20 %, при размещении объектов общественного назначения районного или городского значения.
3. В условиях реконструкции территории сложившейся жилой застройки допускается отступление от расчетных параметров, но не более, чем на 15 % выше установленной.
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.
5. При планировке районов усадебной жилой застройки допускаются отклонения площади отдельных участков от значений площади, установленной Генеральным планом, но площадь не должна превышать 0,15 га.

Соотношение основного и дополнительных видов использования территории в жилых зонах регулируется в соответствии с таблицей 10.1.2.

Таблица 10.1.2 – Соотношение различных видов застройки в жилых зонах

Тип жилой зоны	Территории застройки для размещения в зоне, %		
	Доля комплексной многоквартирной застройки	Доля комплексной усадебной застройки	Доля объектов общественного назначения и производственно-коммунальных объектов
Многоквартирная застройка (Ж-1)	не менее 60 %	–	до 40 %
Усадебная застройка (Ж-2)	–	не менее 70 %	до 30 %
Смешанная застройка (Ж-3)	не менее 50 %		до 50 %
Примечание: параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования.			

Регулирование озелененности жилых территорий устанавливается в соответствии с таблицей 10.1.3.

Таблица 10.1.3 – Показатели озелененности жилых территорий

Тип жилой зоны	Процент озелененности
Многоквартирная застройка (Ж-1)	не менее 25
Усадебная застройка (Ж-2)	не менее 40

Смешанная застройка (Ж-3)	Определяется на стадии «Детальный план»
Примечание: нормативы озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.	

Физические параметры

Генеральным планом устанавливаются параметры высоты новой многоквартирной жилой застройки от 2 до 5 этажей с возможностью размещения акцентов до 7 этажей, новой усадебной застройки – до 3 этажей.

10.2. Регламенты функционального использования территорий в общественных зонах

Регламент функциональный

В общественно-деловой зоне (О) выделены следующие типы зоны:

О-1 – общественная многофункциональная застройка;

О-2 – общественная специализированная застройка.

Общественно-деловая многофункциональная застройка (О-1) формируются на территориях городского центра и в узлах планировочного каркаса, включает в себя территории комплексной застройки, на которых расположены:

общественные многофункциональные объекты регионального, общегородского значения;

учреждения управления;

среднеспециальные и высшие учебные учреждения;

объекты отдыха и культуры;

предприятия торговли, бытового обслуживания населения и общественного питания;

учреждения здравоохранения;

объекты спорта и туризма;

малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная (6-7 этажей) жилая застройка;

усадебная застройка*;

блокированная застройка*;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

зеленые насаждения общего пользования;

автомобильные стоянки и парковки;

улицы и проезды;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

* Возможно только для существующей застройки.

Общественно-деловая специализированная застройка (О-2) формируется преимущественно на территориях жилых районов, примыкающих к магистралям и примыкает к территориям жилой и

рекреационной зоны, включает в себя территории комплексной застройки, на которых расположены:

- специализированные объекты общественного назначения;
- учреждения управления;
- среднеспециальные и высшие учебные учреждения;
- объекты отдыха и культуры;
- предприятия торговли, бытового обслуживания населения и общественного питания;
- учреждения здравоохранения;
- объекты спорта и туризма;
- малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная жилая застройка;
- усадебная застройка*;
- блокированная застройка*;
- учреждения дошкольного и общего среднего образования;
- зеленые насаждения ограниченного пользования;
- зеленые насаждения общего пользования;
- автомобильные стоянки и парковки;
- улицы и проезды;
- объекты инженерной инфраструктуры и др.

* Возможно только для существующей застройки.

Для территорий общественно-деловой зоны возможно сохранение существующих промышленных и коммунальных объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иное вредное воздействие). Сохранение существующих промышленных, коммунальных и складских объектов в общественно-деловой зоне центральной части города является недопустимым.

Соотношение основного и дополнительных видов использования территории в общественно-деловых зонах регулируется в соответствии с таблицей 10.2.1.

Таблица 10.2.1 – Соотношение основного и дополнительных видов использования территории в общественно-деловой зоне

Тип общественно-деловой зоны	Территории застройки для размещения в зоне	
	Доля территорий с общественной застройкой	Доля территорий с жилой застройкой, производственно-коммунальными объектами
Общественная многофункциональная застройка (О-1)	не менее 80 %	до 20 %

Общественная специализированная застройка (О-2)	не менее 70 %	до 30 %
---	---------------	---------

Показатели озелененности территории общественно-деловой зоны устанавливаются в соответствии с таблицей 10.2.2.

Таблица 10.2.2 – Показатели озелененности территории общественно-деловой зоны

Тип общественно-деловой зоны	Показатели освоения, %
	Процент озелененности
Общественная многофункциональная застройка (О-1)	не менее 25
Общественная специализированная застройка (О-2)	не менее 25
Примечание: нормативы озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.	

Физические параметры объектов и участков

Формирование общественных территорий необходимо осуществлять путем создания эстетически выразительных архитектурных ансамблей с разнообразным составом учреждений и предприятий обслуживания населения.

Развитие общественной многофункциональной застройки следует осуществлять за счет реконструкции и модернизации общественных зданий, перепрофилирования объектов, уплотнения застройки с формированием пешеходных связей, обеспечивающих нормируемую доступность объектов обслуживания.

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

10.3. Регламенты функционального использования территорий в производственных зонах

Регламент функциональный

В производственной зоне (П) выделены следующие типы зоны:

П-1 – промышленная;

П-2 – коммунальная;

П-2.3 – мест погребения;

П-3 – смешанная (производственно-деловая).

Промышленный тип зоны производственной застройки (П-1) включает территории комплексной производственной застройки, на которых расположены:

промышленные предприятия всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности;

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

объекты сопутствующего обслуживания (административные, торговые, бытового обслуживания, общественного питания и др.);

объекты специального назначения;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

улицы и проезды;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

Застройка территории производственной зоны должна быть не менее 60 процентов профильного типа.

Коммунальный тип зоны производственной застройки (П-2) включает территории комплексной коммунальной застройки, на которых расположены:

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

промышленные предприятия;

продовольственные и непродовольственные специализированные склады;

предприятия коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения;

предприятия оптовой и мелкооптовой торговли;

объекты сопутствующего обслуживания (административные, торговые, бытового обслуживания, общественного питания и др.);

места постоянного хранения и обслуживания автотранспорта;

объекты сопутствующего обслуживания;

объекты специального назначения;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

объекты транспортной инфраструктуры;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

Производственная зона коммунального типа мест погребения включает территории, на которых расположены:

места погребения;

озелененные территории специального назначения;

культовые объекты;

объекты сопутствующего обслуживания;

объекты транспортной инфраструктуры;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

При дальнейшем проектировании и размещении объектов, являющихся источниками воздействия на здоровье человека и окружающую среду, необходимо руководствоваться нормативными правовыми актами и техническими нормативными правовыми актами в области охраны окружающей среды.

Предприятия всех типов не допускаются к размещению в центральной части города.

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

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

Необходимо проведение технологической реконструкции и модернизации производств потенциально опасных объектов с ликвидацией (заменой) или уменьшением объемов используемых опасных веществ с целью снижения их потенциальной опасности. При необходимости выполняется разработка предложений по их перепрофилированию или выносу (перечень объектов приведен в разделе ИТМ ГО и ЧС обосновывающей части проекта).

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

Соотношение основного и дополнительных видов использования территории в производственных зонах регулируется в соответствии с таблицей 10.3.1.

Таблица 10.3.1 – Соотношение основного и дополнительных видов использования территории в производственных зонах

Тип производственной зоны	Территории застройки для размещения в зоне		
	Доля территорий с основной функцией	Доля общественно-деловой и коммунальной застройки	Доля общественно-деловой застройки
Промышленная (П-1)	не менее 60 %	до 40 %	-
Коммунальная (П-2)	не менее 60 %	-	до 40 %
Смешанная (П-3)	не менее 60%		до 40%
Примечания: параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования.			

Показатели озелененности территории производственных зон устанавливаются в соответствии с таблицей 10.3.2.

Таблица 10.3.2 – Показатели озелененности территории производственных зон

Тип и подтип производственной зоны		Процент озелененности
П-1	Промышленная (П-1)	не менее 15
П-2	Коммунальная (П-2)	не менее 15
П-2.3	Мест погребения (П-2.3)	не менее 20
П-3	Смешанная (П-3)	не менее 15

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

10.4. Регламенты функционального использования территорий в рекреационной зоне

Регламент функциональный.

Вид зоны – рекреационная.

Типы зоны:

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

Р-2 – озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (озелененные территории общего пользования);

Р-2.2 – озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (рекреационно-оздоровительные леса).

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

На рекреационных территориях не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов

рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается строительство жилых домов.

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

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

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

Параметры застройки и использования территории.

Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки устанавливается в соответствии с требованиями действующей редакции Закона Республики Беларусь «О растительном мире» и ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»¹.

Таблица приведена справочно.

Таблица 10.4.1 – Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки.

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

Тип рекреационной зоны	Уровень благоустройства	Показатели освоения, %			Допустимые рекреационные нагрузки, чел./га
		застроенность, не более	тропиночно-прогулочная сеть с площадками отдыха, не более	озелененность, не менее	
Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками Р-1	Парковый. Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	5*	30*	65*	100-150
Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками Р-2	Озелененные территории общего пользования. Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	1*	35*	65*	40-60
Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками Р-2.2		По проекту лесоустройства			Низкие (по специальным расчетам**)

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

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

В случае принятия решения об изменении целевого назначения земель лесного фонда допускается изменение функциональной зоны Р-2.2 на Р-2. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для функциональной зоны Р-2. До принятия решения об изменении целевого назначения земель лесного фонда выполнение работ по благоустройству на территории рекреационно-оздоровительных лесов осуществляется по проекту лесоустройства.

10.5. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения

Регламент функциональный

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

Л-1 – озеленение специального назначения;

Л-3 – прочее озеленение.

(Л) ландшафтная специального назначения – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, территории противозерозионных насаждений, расположенные на землях общего пользования. В санитарно-защитных зонах промышленных и складских объектов не допускается размещение объектов, определенных специфическими санитарно-эпидемиологическими требованиями.

В целях достижения норматива озелененности застроенной части населенного пункта не менее 40% процент озелененности ландшафтной функциональной зоны специального назначения должен составлять не менее 90 процентов.

В категорию озелененных территорий специального назначения отнесены озелененные территории в границах санитарных разрывов и охранных зон.

В состав прочих озелененных территорий специального назначения включен трудноосваиваемый, подтапливаемый участок в аг. Зеньковичи.

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

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

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

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 случае установления расчетной санитарно-защитной зоны, санитарных разрывов или их ликвидации в связи с выносом объектов, допускается изменение функциональной зоны Л-1, Л-3 на Р-1, Р-2. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для функциональной зоны Р-1, Р-2.

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.

Соотношение видов использования территории

Озелененность территории функциональной зоны озелененных территорий специального назначения (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов) должна составлять не менее 90%.

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

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

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

10.6. Регламенты функционального использования территорий в дополнительных типах зон

На чертеже ГМ-3 «Схема генерального плана. Функциональное зонирование» выделены зоны транспортной и инженерной инфраструктуры, сельскохозяйственные зоны.

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

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

Т-1 – транспортных коммуникаций;

Т-1.6 – *внешнего транспорта*;

Т-2 – транспортных сооружений.

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

Территории, определенные под транспортные коммуникации (Т-1), должны составлять, как правило, не менее 80 процентов всей территории

функциональной зоны, а транспортных сооружений (Т-2) – не менее 60 процентов. Озелененность данных территорий должна составлять не менее 15 процентов. Для улиц данный показатель должен быть не менее 24,6 процентов.

Зоны инженерной инфраструктуры (И) подразделяются на следующие типы:

И-1 – инженерных коридоров;

И-2 – головных инженерных сооружений.

Территории инженерных сооружений и коридоров должны составлять не менее 80 процентов всей территории функциональной зоны. Озелененность данных территорий должна составлять не менее 15 процентов.

В сельскохозяйственной зоне (С) выделены следующие типы:

С-1 – сельскохозяйственная;

С-3 – садово-огородных участков.

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

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

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

РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА Г.П. ЗЕЛЬВА

Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	По генеральному плану	
			1 этап	2 этап
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс. чел.	6,3	6,5	6,88
Плотность населения	чел/га	10	9	10
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории (в границах населенного пункта), в том числе:	га/%	656,7/100,0	696,0/100,0	696,0/100,0
Площадь территорий отдельных функциональных зон:				
Жилая, в том числе:	га/%	227,0/34,6	252,2/36,3	269,5/38,8
<i>жилой многоквартирной застройки</i>	га/%	<i>21,5/3,3</i>	<i>26,3/3,8</i>	<i>31,7/4,6</i>
<i>жилой усадебной застройки</i>	га/%	<i>205,5/31,3</i>	<i>225,9/32,5</i>	<i>237,8/34,2</i>
Общественно-деловая	га/%	45,6/6,9	56,0/8,1	59,0/8,5
Производственная, в том числе:	га/%	74,0/11,3	102,6/14,7	112,8/16,2
Рекреационная	га/%	14,6/2,2	21,9/3,1	47,3/6,7
Ландшафтная специального назначения	га/%	17,1/2,60	19,2/2,8	19,2/2,8
Инженерной инфраструктуры	га/%	9,0/1,4	12,8/1,8	28,8/4,1
Транспортной инфраструктуры, в том числе:	га/%	78,1/11,9	112,0/16,1	122,7/17,6
<i>в границах красных линий</i>	га/%	<i>70,5/10,7</i>	<i>92,2/13,3</i>	<i>102,9/14,8</i>
<i>транспортных объектов и сооружений</i>	га/%	<i>7,6/1,2</i>	<i>19,8/2,8</i>	<i>19,8/2,8</i>
Специального назначения	га/%	0,9/0,1	0,9/0,1	0,9/0,1
Водные поверхности	га/%	8,7/1,3	8,0/1,2	6,7/1,0
Прочие	га/%	181,7/27,7	110,4/15,8	29,1/4,2
Общая территория в расчете на одного жителя	кв.м/чел.	1042	1071	1012
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе	тыс. кв. м./ тыс. кв-р (домов)	<u>231,7</u> 3,23	<u>269,6</u> 3,71	<u>297,8</u> 4,07
усадебного типа	тыс. кв. м./ тыс. домов	<u>122,9</u> 1,31	<u>137,1</u> 1,42	<u>145,6</u> 1,48
многоквартирного типа	тыс. кв. м./ тыс. кв-р	<u>108,8</u> 1,92	<u>132,5</u> 2,29	<u>152,2</u> 2,59
Объемы нового жилищного строительства	тыс. кв. м./ тыс. кв-р (домов)	-	<u>37,9</u> 0,48	<u>29,2</u> 0,36
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс. кв. м./ квартир (домов)		-	-

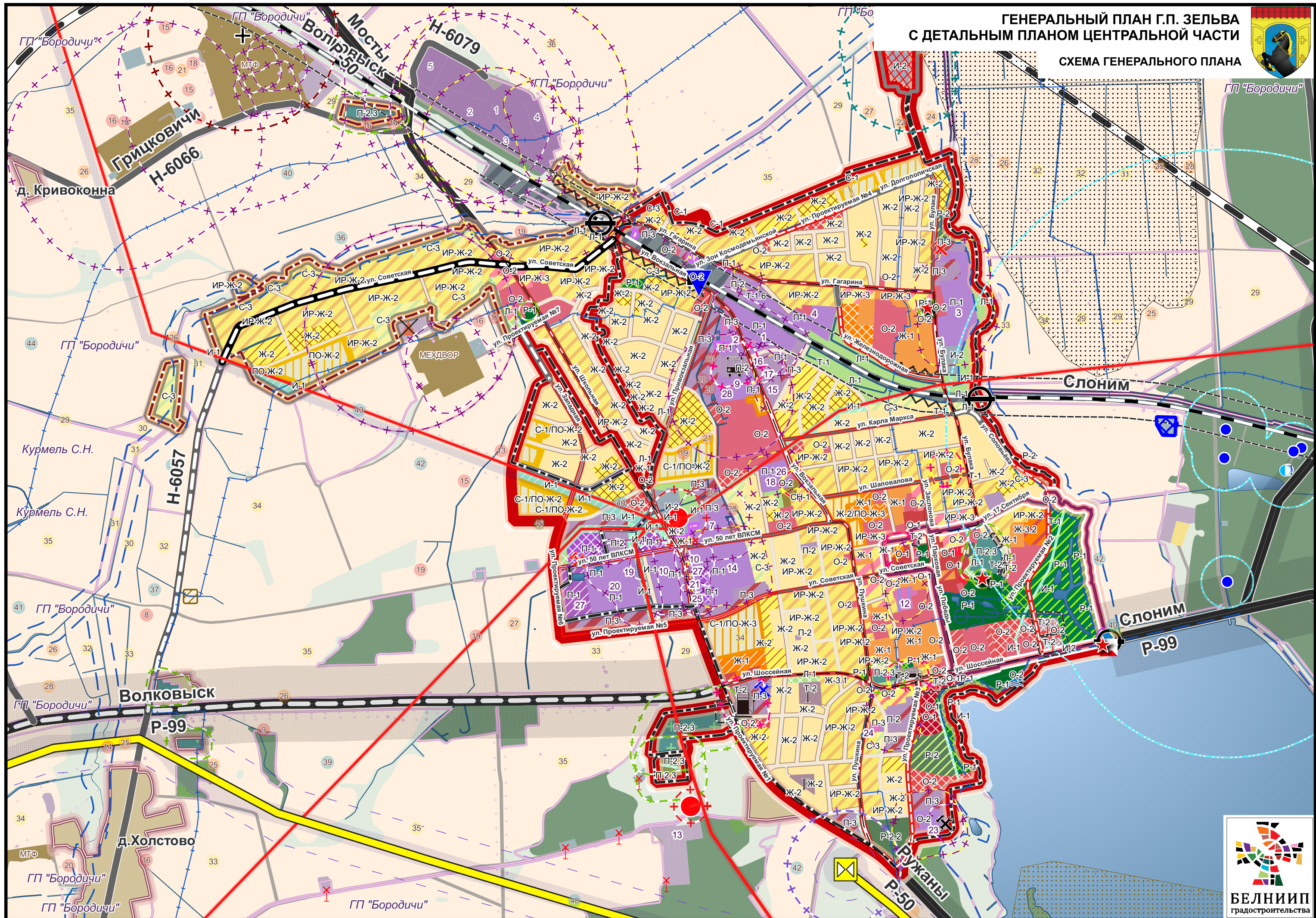
Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	По генеральному плану	
			1 этап	2 этап
Средняя жилищная обеспеченность населения	кв. м. общ. пл./ чел.	36,8	41,5	43,3
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	тыс.мест	0,41	0,41	0,41
	мест/ тыс.жит.	64	62	59
Учреждения общего среднего образования	тыс. мест	1,0	1,0	1,0
	мест/ тыс.жит.	159	154	146
Больницы	тыс.коек	0,09	0,09	0,09
	коек/ тыс.жит.	14	14	13
Амбулаторно-поликлинические учреждения	посещ./см.	0,30	0,30	0,30
	посещ./см./ тыс.жит.	47	46	43
Торговые объекты	тыс. кв. м	4,57	6,17	6,57
	кв. м/ тыс.жит.	725	949	955
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети , в том числе:	км	22,37	25,56	27,56
Протяженность главных улиц поселков и сельских населенных пунктов (категория Г)	км	13,85	13,85	13,85
Протяженность улиц производственных и коммунально-складских зон (категория Е)	км	0,66	0,66	0,66
Протяженность основных жилых улиц (категория Ж)	км	7,86	11,05	13,05
Плотность главных улиц поселков и сельских населенных пунктов (категория Г)	км/ кв.км	2,13	1,98	1,98
Протяженность линий общественного транспорта	км	5,8	10,07	10,07
Плотность линий общественного транспорта	км/кв.км	0,89	1,44	1,44
Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	ед.	7	12	13
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн.кВт.ч/ год	22,02	46,94	69,83
на коммунально-бытовые цели	млн.кВт.ч/ год	4,66	5,07	5,64

Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	По генеральному плану	
			1 этап	2 этап
Потребление электроэнергии с учетом нужд теплоснабжения и пищеприготовления	млн.кВт.ч/год	22,02	68,32	91,97
Потребление природного газа, в том числе:	млн. м ³ /год	7,67	10,81	12,97
на коммунально-бытовые нужды населения	млн. м ³ /год	2,86	3,30	3,97
Потребление природного газа при использовании электроэнергии на нужды теплоснабжения и пищеприготовления	млн. м ³ /год	7,67	7,69	7,93
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	0,356	0,409	0,449
Потребление тепла, в том числе:	МВт	32,34	41,65	46,08
на коммунально-бытовые цели	МВт	27,14	30,45	33,58
Водопотребление, в том числе	тыс.м ³ /сут	0,87	1,55	1,96
на питьевые цели (население)	тыс.м ³ /сут	0,67	0,96	1,21
Объем хозяйственно-бытовых сточных вод, в том числе	тыс.м ³ /сут	0,49	1,25	1,62
от населения	тыс.м ³ /сут	0,41	0,80	1,04
Количество твердых коммунальных отходов	тыс.т/год	2,35	2,59	2,71
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	4,0	1,3
7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь санитарно-защитных зон*	га	162,6	161,7	161,7
Площадь ООПТ и их зон охраны	га	-	-	-
8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ГО И ЧС				
Пожарные депо	ед.	1	1	1
Средства оповещения	ед.	5	5	5

ПРИЛОЖЕНИЕ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Г.П. ЗЕЛЬВА С ДЕТАЛЬНЫМ ПЛАНом ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ

СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА)

ГРАНИЦЫ

- СУЩЕСТВУЮЩАЯ ГРАНИЦА Г.П. ЗЕЛЬВА
- ПРОЕКТИРУЕМАЯ ГРАНИЦА Г.П. ЗЕЛЬВА
- СУЩЕСТВУЮЩАЯ ГРАНИЦА АГ. БОРОДИЧИ
- ПРОЕКТИРУЕМАЯ ГРАНИЦА АГ. БОРОДИЧИ
- ГРАНИЦА ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНА
- ГРАНИЦЫ СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
- ГРАНИЦЫ СЕЛЬСКИХ СОВЕТОВ
- ГРАНИЦЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ Г.П. ЗЕЛЬВА И АГ. БОРОДИЧИ

- ### ЖИЛАЯ (Ж)
- Ж-1 МНОГОКВАРТИРНАЯ ЗАСТРОЙКА
 - Ж-2 УСАДЕБНАЯ ЗАСТРОЙКА
 - Ж-3.1 СМЕШАННАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛАЯ УСАДЕБНАЯ ЗАСТРОЙКА
 - Ж-3.2 СМЕШАННАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛАЯ МНОГОКВАРТИРНАЯ ЗАСТРОЙКА
- ### ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)
- О-1 ОБЩЕСТВЕННАЯ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА
 - О-2 ОБЩЕСТВЕННАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ЗАСТРОЙКА
- ### РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)
- Р-1 ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ С ВЫСОКИМИ И СРЕДНИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ
 - Р-2 ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ С НИЗКИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ
 - Р-2.2 ГОРОДСКИЕ ЛЕСА
- ### ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)
- П-1 ПРОМЫШЛЕННАЯ
 - П-2 КОММУНАЛЬНАЯ
 - П-3 СМЕШАННАЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ
 - П-2.3 МЕСТ ПОГРЕБЕНИЯ
- ### ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ (Л)
- Л-1 ОЗЕЛЕНЕНИЕ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН, САНИТАРНЫХ РАЗРЫВОВ, МИНИМАЛЬНЫХ РАССТОЯНИЙ ОТ МЕСТ ПОГРЕБЕНИЯ, ИНЖЕНЕРНЫХ КОРИДОРОВ)
- ### СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СН)
- СН-1 ОБЪЕКТОВ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
- ### ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)
- Т-1 ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ
 - Т-2 ТРАНСПОРТНЫХ СООРУЖЕНИЙ
 - Т-1.6 ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА
- ### ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)
- И-1 ИНЖЕНЕРНЫХ КОРИДОРОВ
 - И-2 ГОЛОВНЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ
- ### СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (С)
- С-1 СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ
 - С-3 САДОВО-ОГОРОДНЫХ УЧАСТКОВ
- ### РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ
- ### ИЗМЕНЕНИЕ РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ИР)
- ИР-Ж-3 РЕКОНСТРУКЦИЯ С ВОЗМОЖНОСТЬЮ РАЗМЕЩЕНИЯ СМЕШАННОЙ ЖИЛОЙ УСАДЕБНОЙ И ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ
 - ИР-Ж-2 МОДЕРНИЗАЦИЯ УСАДЕБНОЙ ЗАСТРОЙКИ
- ### ЗОНЫ СОХРАНЕНИЯ РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ С ЦЕЛЬЮ ПЕРСПЕКТИВНОГО ОСВОЕНИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН (ПО*)
- ПО-Ж-2 ЖИЛАЯ УСАДЕБНАЯ
 - ПО-Ж-3 СМЕШАННАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛАЯ
 - ПО-О-2 ОБЩЕСТВЕННАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ЗАСТРОЙКА
 - ПО-П-3 СМЕШАННАЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ
 - ПО-Т-2 ТРАНСПОРТНЫХ СООРУЖЕНИЙ
 - ПО-Т-1 ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ

* ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ ВОЗМОЖНОГО ПОСЛЕДУЮЩЕГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ГОРОДСКОЙ ЧЕРТЫ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ, ПРИЛЕГАЮЩИХ К Г.П. ЗЕЛЬВА И АГ. БОРОДИЧИ

- ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
- ЖИЛАЯ УСАДЕБНАЯ
- ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ
- КОММУНАЛЬНАЯ
- ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
- ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ
- СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (ПАШНЯ)
- ЛЕСОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ
- СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ)
- МЕСТ ПОГРЕБЕНИЯ
- ПРОЧИЕ
- ВОДНЫЕ ПОВЕРХНОСТИ
- ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА

БАЛЛЬНОСТЬ ЗЕМЕЛЬ

- 46 НАИБОЛЕЕ БЛАГОПРИЯТНЫЕ
- 42 БЛАГОПРИЯТНЫЕ
- 34 СРЕДНЕ БЛАГОПРИЯТНЫЕ
- 27 ОГРАНИЧЕННО БЛАГОПРИЯТНЫЕ
- 19 НЕБЛАГОПРИЯТНЫЕ

ЗОНЫ ОХРАНЫ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫХ ЦЕННОСТЕЙ

- ПАМЯТНИКИ, БРАТСКИЕ МОГИЛЫ
- ОБЪЕКТЫ САНИТАРНОЙ ОЧИСТКИ
- СКОТОМОГИЛЬНИК

ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН (СЗЗ)

- ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ, КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ, СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ, КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ И СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ, ДЛЯ КОТОРЫХ НЕОБХОДИМА РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА СЗЗ ЛИКВИДИРУЕМЫХ И (ИЛИ) ВЫНОСИМЫХ НА НОВУЮ ПЛОЩАДКУ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ
- ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ И ТРАНСПОРТНЫХ ОБЪЕКТОВ
- ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ, ДЛЯ КОТОРЫХ НЕОБХОДИМА РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА СЗЗ
- ЛИКВИДИРУЕМЫХ И (ИЛИ) ВЫНОСИМЫХ НА НОВУЮ ПЛОЩАДКУ ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ
- ОБЪЕКТОВ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ
- ОЧИСТНЫХ СООРУЖЕНИЙ БЫТОВОЙ КАНАЛИЗАЦИИ
- СКОТОМОГИЛЬНИКА
- ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНОЙ СТАНЦИИ
- ПЛОЩАДКИ ДЛЯ СКЛАДИРОВАНИЯ СНЕГА

МИНИМАЛЬНЫЕ РАССТОЯНИЯ

- ОТ ОСИ АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ ДО ЛИНИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ СОГЛАСНО СН 3.03.04-2019
- МИНИМАЛЬНОЕ РАССТОЯНИЕ МЕЖДУ МЕСТОМ ПОГРЕБЕНИЯ И ГРАНИЦЕЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, САДОВОДЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА, ДАЧНОГО КООПЕРАТИВА, ЗОНЫ ОТДЫХА, ОТНОСЯЩЕЙСЯ К ПРИРОДНЫМ ТЕРРИТОРИЯМ ПОДЛЕЖАЩИМ СПЕЦИАЛЬНОЙ ОХРАНЕ
- ДО ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНОЙ СТАНЦИИ И МАГИСТРАЛЬНОГО ГАЗОПРОВОДА ОТ ЗАСТРОЙКИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ПО ТР ЕАЭС 049/2020

САНИТАРНЫЕ РАЗРЫВЫ

- ОТ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫХ ПУТЕЙ СОГЛАСНО СН 3.01.03-2020, ОТ АВТОМОБИЛЬНЫХ СТОЯНОК И ПАРКОВОК

ОХРАННЫЕ ЗОНЫ

- ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНОЙ СТАНЦИИ И МАГИСТРАЛЬНОГО ГАЗОПРОВОДА, СОГЛАСНО ПОСТАНОВЛЕНИЯ СОВЕТА МИНИСТРОВ ОТ 22.11.2022 №800

ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ, ПОДЛЕЖАЩИЕ СПЕЦИАЛЬНОЙ ОХРАНЕ

- ЗОНА САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ, 2 ПОЯС
- ЗОНА САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ, 3 ПОЯС
- ПРИБРЕЖНАЯ ПОЛОСА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ, СОГЛАСНО РЕШЕНИЮ ЗЕЛЬВЕНСКОГО РИК ОТ 25.09.2020 №494
- ВОДООХРАННАЯ ЗОНА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ, СОГЛАСНО РЕШЕНИЮ ЗЕЛЬВЕНСКОГО РИК ОТ 25.09.2020 №494
- ВОДООХРАННАЯ ЗОНА РОДНИКОВ, СОВМЕЩЕННАЯ С ПРИБРЕЖНОЙ ПОЛОСОЙ
- РЕКРЕАЦИОННО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЕ ЛЕСА

ИНЬЕ ВОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ

- РОДНИК

ОБЪЕКТЫ ТУРИЗМА И ОТДЫХА

- ЗОНА КРАТКОВРЕМЕННОЙ РЕКРЕАЦИИ У ВОДЫ

МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

- ПРОВЕДЕНИЕ ШУМОЗАЩИТНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ
- ЗАКРЫТИЕ (ЛИКВИДАЦИЯ) И (ИЛИ) ВЫНОС НА НОВУЮ ПЛОЩАДКУ СКЛАДА МИНЕРАЛЬНЫХ УДОБРЕНИЙ РАСПОЛОЖЕННОГО В ПРЕДЕЛАХ ВОДООХРАННОЙ ЗОНЫ И В СЗЗ КОТОРОГО РАСПОЛОЖЕНА ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА

ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

- АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ
- РЕСПУБЛИКАНСКИЕ
- МЕСТНЫЕ
- УЛИЦЫ
- ГЛАВНЫЕ УЛИЦЫ СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
- ОСНОВНЫЕ ЖИЛЫЕ
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ЗОН ГОРОДОВ
- ТРАНСПОРТНЫЕ ОБЪЕКТЫ
- АВТОБУСНЫЙ ПАРК, АВТОМОБИЛЬНЫЙ ПАРК
- АВТОВОКЗАЛ, АВТОСТАНЦИЯ
- ГАРАЖИ, АВТОСТОЯНКИ
- МАЗС, АЗС
- СТО
- ЖЕЛЕЗНАЯ ДОРОГА
- ЛИНИИ ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ
- СТАНЦИЯ
- ТРАНСПОРТНЫЕ СООРУЖЕНИЯ
- МОСТ
- ПЕШЕХОДНЫЙ ПЕРЕХОД В РАЗНЫХ УРОВНЯХ

ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

- ЭЛЕКТРОПОДСТАНЦИЯ (ПС), РЕКОНСТРУКЦИЯ ПРИ НЕОБХОДИМОСТИ
- ГИДРОЭЛЕКТРОСТАНЦИЯ (ГЭС)
- ВОЗДУШНАЯ ЛИНИЯ 35-330 кВ (ВЛ)
- КОРИДОР ВЛ
- ГРС - ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНАЯ СТАНЦИЯ
- Гм - МАГИСТРАЛЬНЫЙ ГАЗОПРОВОД (5,5 МПа)
- ОЧИСТНЫЕ СООРУЖЕНИЯ ИСКУССТВЕННОЙ БИОЛОГИЧЕСКОЙ ОЧИСТКИ (РЕКОНСТРУКЦИЯ)
- СООРУЖЕНИЯ 2 ПОДЪЕМА СО СТАНЦИЕЙ ОБЕЗЖЕЛЕЗИВАНИЯ