

Основные положения
территориального развития.
Градостроительные регламенты

34.24-00. ОП.ГР

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
ГОРОДА ЛЯХОВИЧИ**

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Заказчик: Ляховичский районный исполнительный комитет

Н/С

Объект № 34.24

Инв. № 40054

Экз. №

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДА ЛЯХОВИЧИ

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

34.24-00. ОП.ГР

Директор

Заместитель директора

Заместитель директора

Начальник архитектурно-
планировочной мастерской

Главный архитектор проекта



А.Н. Хижняк

Ю.Н. Винников

О.М. Мазан

Д.К. Мороз

Е.Я. Пашкевич

октябрь, 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ	
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО	6
1. Цель и задачи градостроительного развития города.....	6
2. Роль города в системе расселения	7
3. Краткая характеристика градостроительного развития.....	7
4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития	
.....	10
4.1. Параметры развития.....	10
5. Стратегия градостроительного развития	13
5.1. Стратегия развития планировочной структуры города	14
5.2. Стратегия развития функционально-планировочных зон	15
5.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей	18
5.4. Развитие системы озелененных территорий	21
5.5. Изменение в землепользовании	22
5.6. Развитие транспортной инфраструктуры	23
5.7. Развитие инженерной инфраструктуры.....	24
5.8. Охрана окружающей среды	27
5.9. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.	
Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны	33
РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА	
.....	36
6. Планируемые мероприятия	36
6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания ..	36
6.2. Охрана и использование историко-культурного наследия.....	36
6.3. Развитие системы озелененных территорий	37
6.4. Развитие транспортной инфраструктуры	37
6.5. Развитие инженерной инфраструктуры.....	38
6.6. Охрана окружающей среды	40
6.7. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.	
Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны	40
7. Градостроительные проекты по реализации генерального	
плана.....	41
РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	42
8. Цели регламентов.....	42
9. Система регламентов.....	43
10. Типология функциональных зон	48
10.1. Регламенты функционального использования территорий в	
жилых зонах	54

10.2. Регламенты использования территорий в общественно-деловых зонах.....	56
10.3. Регламенты использования территорий в производственных зонах.....	58
10.4. Регламенты использования территорий в рекреационной зоне	61
РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА.....	66
ПРИЛОЖЕНИЯ	69

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план города Ляховичи» (далее – генеральный план) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» на основании решения Ляховичского районного исполнительного комитета от 30.01.2024 №116, а также в соответствии с договором от 12 июля 2024 г. № 34.24, заданием на проектирование.

Разработка генерального плана обусловлена необходимостью дальнейшего социально-экономического развития региона, преобразования городских территорий города Ляховичи и развития привлекательного, экономически конкурентоспособного, современного города с высоким уровнем жизни и индивидуальной социальной и городской культурой, современной городской средой.

В основу генерального плана положены действующие программные и прогнозные документы, определяющие общие направления и приоритеты социально-экономического и градостроительного развития Республики Беларусь, Брестской области и Ляховичского района.

Генеральный план разрабатывается в соответствии с нормативными правовыми актами и техническими нормативными правовыми актами в области архитектуры и градостроительства, нормативными требованиями в области природоохранной деятельности и санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами, действующими на территории Республики Беларусь, а также в соответствии с основными направлениями государственной градостроительной политики, с учетом социально-экономического планирования и прогнозирования развития Республики Беларусь.

В Генеральном плане учтена разработанная ранее проектная документация по застройке территорий, развитию инженерной и транспортной инфраструктуры, а также отводы земельных участков под строительство.

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

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

Генеральным планом установлены следующие этапы планирования:

1 этап реализации – 2030 год;

2 этап (расчетный срок) – 2040 год.

Площадь стратегического плана составляет 46,0 тыс.га. Площадь опорного историко-архитектурного плана составляет 140,0 га.

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

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО

1. Цель и задачи градостроительного развития города

Цель и задачи работ:

Разработка генерального плана г.Ляховичи с учетом приоритетов, целей и стратегии комплексного градостроительного развития населенного пункта, функционального зонирования и регламентов использования территорий, основных параметров застройки, развития инженерно-технической и транспортной инфраструктуры, социальной инфраструктуры, а также условий формирования безопасной и экологически благоприятной среды жизнедеятельности.

Национальные и региональные интересы устойчивого развития системы расселения Республики Беларусь predetermined характер и масштаб градостроительного развития населенного пункта. Так же характер градостроительного развития населенного пункта predetermined решения, принятые в градостроительном проекте общего планирования «Схема комплексной территориальной организации Брестской области», утвержденном Указом Президента Республики Беларусь от 18.01.2016 года №13 (далее - СКТО Брестской области).

Градостроительное развитие г. Ляховичи Брестской области должно способствовать на местном уровне – повышению инвестиционной привлекательности населенного пункта для развития «реального» сектора экономики, туризма и услуг для развития новых рабочих мест, обеспечению его устойчивого развития, улучшению качества жизни жителей всех возрастных групп, совершенствованию жилой среды и сферы обслуживания, для закрепления населения и рабочих кадров.

Градостроительное развитие г. Ляховичи направлено на:

- усиление роли административного центра Ляховичского района;
- повышение инвестиционной привлекательности Брестского региона;
- комплексное взаимосвязанное экономическое и территориально-хозяйственное развитие города и административного района;
- эффективное использование имеющегося потенциала города, в том числе его развития как культурного, рекреационного и инновационного центра Ляховичского района;
- сохранение историко-культурного и природно-рекреационного потенциала города;
- обеспечение комплексного развития города, в том числе транспортной и инженерной инфраструктур, в увязке с планировочной и функциональной организацией в целом;
- создание благоприятной, безопасной и доступной, современной и разнообразной среды;
- формирование современного города, в соответствии тенденциями устойчивого развития.

2. Роль города в системе расселения

Город Ляховичи входит в Ляховичскую региональную систему расселения и выполняет в ней роль центра местной системы расселения. По своему функциональному назначению города Ляховичи – агропромышленный малый город, административный центр района Брестской области, выполняющий функции административного, производственного, социально-культурного, образовательного центра для соподчиненных населенных пунктов и территорий.

Город Ляховичи по роли в системе расселения является локальным опорным центром урбанизированного каркаса Брестской области, относится к малым городам первой категории с населением свыше 10 000 до 20 000 человек включительно, при этом являясь самым крупным городом и административным центром Ляховичского района.

Населенные пункты Ляховичского района формируют единую групповую систему расселения районного (базового) уровня, возглавляемую городом Ляховичи.

В границах стратегического плана (34.24-00. ГМ-1 Стратегический план, М 1:25 000) отражено положение г. Ляховичи в системе населенных пунктов и прилегающих территорий, планировочная организация и функциональное зонирование этих территорий.

В соответствии с решениями СКТО Брестской области город Ляховичи планируется развивать как промышленно-аграрный центр районного уровня.

3. Краткая характеристика градостроительного развития

Ляховичи – город, центр Ляховичского района Брестской области, расположен на реке Ведьма. Ляховичи являются железнодорожной станцией на линии Барановичи-Лунинец, на шоссе Брест-Русиновичи, 225 км на северо-восток от Бреста.

Ляховичи известны с XV века и относились к государственным владениям Великого Княжества Литовского. В дальнейшем, на протяжении веков, Ляховичи принадлежали Гаштольдам, князю Жыгимонту, магнату Яну Хадкевичу, бискупу И.Масальскому, гетману литовскому С.Косоковскому.

После 2 раздела Речи Посполитой (1793 год) Ляховичи – в составе Российской империи.

В 1880-тые годы через Ляховичи был проложен участок Полесской железной дороги Барановичи-Лунинец, что вызвало экономическое развитие местечка.

В 1897 году в местечке было 5тысяч жителей, школа, больница, церковь, гончарные мастерские, 30 магазинов, винокуренный завод. Ежегодно проводились 3 большие ярмарки. В 1900 году здесь была почта и 91 мелкое промышленное предприятие.

После объединения Западной Беларуси с БССР в 1939 году Ляховичи вошли в состав Барановичской области. С 1940 года Ляховичи – центр района.

В 1954 году Ляховичи вошли в состав Брестской области. В 1959 году в Ляховичах было 4,5 тысячи жителей. Здесь находится ряд промышленных предприятий, учебные заведения, Дом творчества школьников, Дом культуры, библиотеки. В городе существуют больница, поликлиника, церковь, костел, молитвенный дом евангелистов. На территории города находится 2 братских могилы советских воинов и партизан, 2 могилы советских граждан еврейской национальности – жертв фашизма.

В 1972 году в Минском филиале ЦНИИПГрадостроительства был разработан генеральный план Ляхович, в 1973 году – проект детальной планировки и застройки центральной части города. В основу архитектурно-планировочной композиции был заложен принцип раскрытия города на реку. На главной улице Ленина (часть шоссе Барановичи-Русиновичи) находятся здания универмага, комбината бытового обслуживания и др. К ул. Ленина примыкают площади Победы и Ленина – административно-общественный центр Ляхович. Облик пл. Ленина формируют административные здания, банк, Дом культуры. На улице 17 Сентября находятся объекты общественного питания. Центр развивается вдоль ул. Ленина до поймы реки Ведыма.

Планировочная структура города сложилась исторически на протяжении нескольких веков. Планировочный каркас населенного пункта сформирован урбанизированными и природными планировочными осями.

Опорные улицы являются продолжением внешних транспортных связей и концентрируются в центральной части города. Это улицы Ленина, Орловского, Я.Купалы, Первомайская, Комсомольская, Южакова, Советская. В качестве элементов кольцевых связей сложившуюся радиальную структуру дополняют улицы Юбилейная и Кольцевая.

Главной улицей города является улица Ленина, на которой сложилась система площадей: площадь Ленина – административная, площадь Победы – мемориальная, у автовокзала – транспортная.

Основой природного каркаса города служит русло реки Ведыма с водохранилищем и зоной отдыха на обширной пойме и система каналов, впадающих в реку. Город разделен поймой реки на две части. Природный ландшафт играет главную роль в пространственной организации территории населенного пункта.

Общегородской центр Ляхович сложился в историческом центре. Площадь Победы, площадь Ленина, сквер с мемориалом, сохранившиеся исторические улицы образуют композиционное ядро исторического центра. В Ляховичах сохранилась средовая застройка, формировавшая градостроительную среду и архитектурный облик исторического местечка.

Основные функциональные зоны города

Жилая зона сформирована жилой многоквартирной и усадебной застройкой с системой общественного обслуживания и сопутствующей инженерно-транспортной инфраструктурой.

Существующая жилая многоквартирная застройка 2-5 этажная, размещена в центральной части города по улицам Ленина, Южакова, Чкалова, Строителей, Гагарина. В западной части – по улицам Ленина и

Интернациональная. В юго-западном промышленном районе на улице Орловского.

Жилая усадебная застройка составляет основу жилого фонда города и представлена преимущественно 1-2 этажными домами с приусадебными участками и занимает большую часть жилых территорий города.

Новое жилищное строительство ведется в соответствии с разработанными градостроительными проектами.

Кварталы новой многоквартирной застройки в западной части города формируют въезда в населенный пункт по улице Ленина со стороны города Барановичи.

Кварталы современной усадебной застройки складываются на периферии города на юге и востоке вдоль улиц Юбилейная-Кольцевая.

Общественно-деловая зона сформирована в историческом центре города. Композиционное ядро исторического центра – площадь Победы и сквер с мемориалом, площадь Ленина, сохранившаяся историческая сеть улиц. Сохранилась средовая застройка, формировавшая градостроительную среду и архитектурный облик небольшого местечка.

Общественный центр многофункциональный. В центральной части, вдоль главной улицы Ленина, расположены основные административные и культурно-бытовые учреждения: здание райисполкома, дом культуры, рынок, автостанция, дом быта, библиотека, ресторан, кинотеатр, а так же ряд жилых зданий.

Специализированные центры: «Ляховичская центральная районная больница»; ОСП «Ляховичский государственный аграрный колледж» УО Барановичского ГУ.

Производственная зона представлена территориями промышленных районов и объектов города.

Производственные территории занимают юго-западную часть города. Юго-западный промышленный район включает в себя предприятия, обслуживающие сельское хозяйство, прирельсовые территории, хлебозавод, завод металлопластмасс, агросервис, строительные предприятия, автопредприятия, склады, базы, гаражи, железнодорожный вокзал. Коммунальные зоны сложились по улице Орловского (ветстанция, пождепо, горгаз) и по улице Юбилейная (автоцентр, гаражи, молочный завод). Часть предприятий города расположена среди жилой застройки.

Зона инженерно-транспортных коммуникаций и сооружений. Автовокзал города находится в центральной части на улице Ленина, в юго-западной части расположен железнодорожный вокзал.

К железнодорожной станции примыкает большое количество подъездных железнодорожных путей промышленно-складских предприятий, баз и складов городского и районного значения.

К головным сооружениям и основным инженерным коммуникациям относятся электроподстанция ПС Ляховичи, ВЛЭП, газопровод высокого давления, водозабор, очистные сооружения.

Рекреационная зона – территории ландшафтно-рекреационного («зеленого») каркаса города состоят из небольших скверов и городского парка общего пользования. Берега реки Ведьма частично благоустроены, построено водохранилище. Водохранилище играет важную роль в организации отдыха горожан и оздоровлении окружающей среды.

4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития

4.1. Параметры развития

Параметры развития города Ляховичи установлены на основании анализа динамики численности населения и демографических процессов. Динамика численности населения по этапам реализации Генерального плана определена с учетом внутренних ресурсов.

Расчетная численность населения г. Ляховичи:

по состоянию на 01 января 2024 г. – 10,6 тыс. человек;

1 этап (2030 год) – 10,8 тыс. человек;

2 этап (расчетный срок, 2040 год) – 11,0 тыс. человек.

Жилищный фонд (всего):

существующий – 348,9 тыс. кв. метров на 5,08 тыс. квартир/домов;

1 этап – 371,3 тыс. кв. метров на 5,38 тыс. квартир/домов;

2 этап (расчетный срок) – 410,9 тыс. кв. метров на 5,90 тыс. квартир.

Новое жилищное строительство:

1 этап – всего 22,4 тыс.кв.м/0,30 тыс.кв-р/домов, в том числе многоквартирный – 14,7 тыс.кв.м/0,24 тыс.кв-р, что составляет 65,6 %; усадебный -7,7 тыс.кв.м/0,06 тыс.кв-р/домов, что составляет 34,4 %;

2 этап – всего 40,2 тыс.кв.м/0,53 тыс.кв-р/домов, в том числе многоквартирный – 29,2 тыс.кв.м/0,45 тыс.кв-р, что составляет 72,6 %; усадебный – 11,0 тыс.кв.м/0,08 тыс.кв-р, что составляет 27,4%.

Возможная естественная убыль жилищного фонда – 0,6 тыс.кв.м/ 0,01 тыс.кв-р/домов в период второго этапа.

Обеспеченность жилищным фондом:

существующая – 32,9 кв. м на человека;

1 этап – 34,4 кв. м на человека;

2 этап – 37,4 кв. м на человека.

4.2. Производственный потенциал

Согласно градостроительной классификации город Ляховичи отнесен к городским поселениям агропромышленного типа местного значения, по роли в системе расселения – это районный центр Ляховичского района, являющийся составной частью Барановичского внутриобластного региона Гродненской области.

Производственно-хозяйственный потенциал г. Ляховичи составляют отдельные предприятия промышленности, строительного комплекса, транспорта и различные хозяйственные организации.

Промышленность города представлена ОАО «Ляховичский консервный завод», СОАО «Ляховичский молочный завод», ЗАО «Ляховичский завод металлопластмасс», СООО «Интерлак», ГЛХУ «Ляховичский лесхоз», ООО «Ляховичидрев», ОАО «Ляховичский райагросервис».

Производственные объекты представляют также следующие предприятия: Комбинат бытового обслуживания КУМПП «Ляховичское ЖКХ», Ляховичский район газоснабжения, ПУ «Барановичигаз», Ляховичская межрайонная льносемяница, ф-л КУП «Брестльносеме́на».

В городе осуществляют производственную деятельность частные предприятия: ООО «Акустикмаш» (материалы теплозвукоизоляционные для автомобильной промышленности, ООО «МетЛитЭкспорт» (пиломатериалы, услуги деревообработки), ООО «ТМТ» (изделия из чугуна), ООО «Трансэлектрокомплект» (изделия из пластмасс), ЧПУП «Трансэлектрострой» (производство аппаратуры электrorаспределительной), ООО «ЮстаПласт» (производство изделий из пластмассы).

Строительную деятельность осуществляют УСП «ПМК-13» ОАО «Пинсксовхозстрой» (строительство производственных объектов и жилья) и Ляховичское ДРСУ №200, филиал КУП «Брестоблдорстрой» (ремонт и содержание дорог).

Объекты связи представлены Ляховичским участком почтовой связи Барановичского районного узла почтовой связи Брестского филиала РУП «Белпочта» и Ляховичским районным узлом электросвязи Брестского филиала РУП «Белтелеком».

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.

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

Международные, национальные и региональные интересы устойчивого развития системы расселения Республики Беларусь определяют характер и масштаб градостроительного развития города Ляховичи.

Градостроительная стратегия предусматривает развитие города Ляховичи не только как центра сельскохозяйственного района на основе местной промышленности и сельского производства, но и туристического центра, обладающего историко-культурным и рекреационным потенциалом.

Градостроительное развитие города должно способствовать:

на международном уровне – закреплению Беларуси на международном рынке и создание условий для производства конкурентоспособной продукции;

на национальном уровне – развитию Ляховичей как опорного центра в системе расселения Республики Беларусь;

на региональном и местном уровнях – комплексному взаимосвязанному территориально-хозяйственному развитию города и системы расселения в границах административного района, сохранению и развитию природно-ландшафтного и историко-архитектурного многообразия, привлекательности города для инвестиционной и предпринимательской деятельности, обеспечению многообразия и свободы выбора любой формы созидательной деятельности и любого типа жилища в рамках градостроительных требований, установленных законодательством Республики Беларусь.

Стратегия градостроительного развития города предусматривает:

формирование привлекательной городской среды;

обеспечение комфортности и безопасности городской среды, экологически чистой среды обитания;

развитие сферы обслуживания;

создание мест приложения труда;

развитие всех видов городских инфраструктур;

обеспечение доступности среды.

5.1. Стратегия развития планировочной структуры города

Генеральным планом города Ляховичи предлагается развитие планировочной структуры города и упорядочение существующей границы населенного пункта с учетом исторически сложившейся схемы.

Предусматривается совершенствование транспортного каркаса путем строительства новых улиц и реконструкции и доведения до нормативных параметров существующих, в увязке с реконструкцией инженерной инфраструктуры.

Планировочный каркас города строится вдоль основных урбанизированных осей (транспортных связей).

Для дальнейшего совершенствования планировочной структуры предусмотрено:

формирование градостроительной схемы города на основе компактного городского плана с обустройством двух расчетно-планировочных образований;

закрепление и пространственное развитие основных планировочных осей: существующих и проектируемых;

основные планировочные элементы жилой застройки – кварталы;

развитие системы велодорожек по основным магистральным улицам и в зонах отдыха;

реконструкция продолжения улицы Ленина в направлении Баранович в городскую магистральную улицу; реконструкция основных улиц города.

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.

Функциональное зонирование населенного пункта строится на основе технико-экономических прогнозов развития, с учетом современных требований к формированию и функционированию населенного пункта, создания безопасной, доступной и сбалансированной среды жизнедеятельности населения.

Предусматривается:

преимущество функциональных зон по отношению к сложившемуся использованию территории и ранее разработанным градостроительным проектам;

проведение ряда изменений в зонировании городской территории: увеличение многофункциональных зон (территорий смешанного использования – общественно-жилых);

увеличение зон рекреационного использования, формирование единой системы ландшафтно-рекреационных территорий;

резервирование территорий для перспективного градостроительного развития на долговременный период для возможного последующего градостроительного развития за расчетный срок в существующих границах населенного пункта – перспективное освоение земель сельскохозяйственного назначения с изменением функционального использования на смешанную общественно-жилую, жилую и производственную в восточной и западной частях города.

5.2.1. Размещение нового жилищного строительства

В составе жилых зон города Ляховичи выделены зоны жилой многоквартирной (малоэтажной и среднеэтажной) застройки, жилой усадебной застройки, смешанной (общественно-жилой) застройки, зоны реконструируемой и модернизируемой застройки.

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

Для формирования комплексной жилой застройки предусмотрено формирование территорий репрезентативной застройки с повышенными требованиями к архитектурному качеству застройки – в зоне реконструкции центральной части города и вдоль магистральных улиц. В зонах

реконструкции – улучшение потребительских и эксплуатационных характеристик жилищного фонда, приведение его к среднеевропейскому стандарту, совершенствование планировочной структуры.

Предусмотрено:

разместить на первом и втором этапах новую многоквартирную застройку в центральной части города на реконструируемых территориях по улице Ленина (реконструкция общежитий) и улице Юбилейная (часть территории аграрного колледжа);

разместить на первом и втором этапах новую многоквартирную застройку в западной части города на свободных от застройки территориях на продолжении улицы Ленина в направлении города Барановичи;

разместить на первом и втором этапах новую усадебную застройку в восточной части города в районе улиц: Подлесская, Пташука, Кольцевая, Дружная.

5.2.2. Развитие системы общественных центров

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

Для развития и совершенствования системы общественных центров города предусмотрено:

реконструкция центральной части города: повышение архитектурных качеств существующей застройки, высокий уровень благоустройства, выборочная замена ветхого жилья, при условии сохранения сложившейся в центре Ляхович среды малого города, которая является его характерной особенностью;

размещение общественных многофункциональных центров в планировочных узлах районов новой застройки;

формирование системы центров обслуживания в районах новостроек и существующей застройки для обеспечения нормативной доступности с полным набором объектов повседневного и периодического обслуживания;

размещение детских садов на территориях новой застройки для обеспечения нормативного радиуса доступности;

в планировочном каркасе города выделены 50 метровые зоны вдоль магистральных улиц в районах многоквартирной, усадебной, производственной застройки, за пределами которых происходит снижение градостроительной значимости и стоимости земли. При необходимости, в этих зонах возможны преобразования и насыщение общественными функциями;

формирование парадного въезда в город со стороны города Барановичи на продолжении улицы Ленина;

размещение объектов придорожного сервиса на основных въездах в город;

эффективно использовать и функционально разнообразить центральную зону города, размещать объекты обслуживания в первых этажах жилых зданий, учитывая градостроительную ценность территории.

5.2.3. Развитие и реорганизация производственных территорий

Развитие производственных зон ориентировано на упорядочение территорий предприятий, путем уплотнения производственных функций в целях более эффективного использования территорий.

Предусматривается:

развитие производственных зон ориентировано на упорядочение территорий предприятий, путем уплотнения производственных функций в целях более эффективного использования территорий.

организация мест постоянного хранения и парковок индивидуального легкового транспорта в производственно-коммунальных зонах по улицам Юбилейная, Орловского, Проектируемая №2;

упорядочивание и инвентаризация неэффективно используемых территорий предприятий с возможностью их уплотнения и размещения на их территории объектов среднего и малого бизнеса и предприятий, предназначенных к выносу (переносу) из центра города не соответствующих регламентам генерального плана;

разработка детального плана развития юго-западного промрайона со схемой упорядочения;

зарезервированы территории в юго-западном промышленном районе для развития логистики.

Предусматривается исключение из границы города в юго-западной части неиспользуемых участков, покрытых древесно-кустарниковой растительностью.

5.2.4. Развитие архитектурно-пространственной композиции города

Архитектурно-пространственная композиция города строится на сочетании разнообразной по функции и этажности типологии объектов строительства, в сочетании с уникальной природной средой и рельефом местности.

Стратегия формирования архитектурно-пространственного образа города предусматривает сохранение и дальнейшее гармоничное развитие всех основных элементов планировочной структуры. Возможное размещение строительства в центральной части города должно осуществляться в полном соответствии с положениями историко-охранных зон.

Целью дальнейшего развития архитектурно-пространственного образа города является воссоздание лучших качеств его исторической композиции, достигнутой за период средневековья.

Предусмотрено:

закрепление урбанизированного и природного планировочных каркасов города и их дальнейшее формирование как главных композиционных осей.

Сохранение градоформирующей роли композиционного центра города на основе исторически сложившейся планировочной структуры;

сохранение и развитие непрерывной системы ландшафтно-рекреационных территорий города: парки, лугопарки, скверы, бульвары; благоустройство прогулочной зоны вдоль реки прогулочными и велодорожками, видовыми площадками, с небольшими объектами обслуживания, подходами к воде; зеленое строительство с акцентом на исторический характер благоустройства и декоративного озеленения;

выявление средствами ландшафтного дизайна контуров оборонительных сооружений «Ляхавіцкая фартэцыя»;

зарезервировать воссоздание, при возможности, разрушенных оборонительных сооружений «Ляхавіцкая фартэцыя», зданий костела, синагоги и рядовых исторических зданий;

формирование панорамного силуэта города с учетом исторических традиций, сохранение пространственных связей доминирующих зданий и «точек» панорамного восприятия застройки города;

формирование условий для панорамного восприятия композиции исторического центра с основных въездов. Сооружение видовых площадок, сохранение визуального бассейна, соблюдение зоны регулирования застройки, охраны ландшафта;

развитие художественно-эстетических характеристик новой застройки города. Создание среды, соразмерной человеку, продуманные детализировка, пластика и модули членения фасадов, гармоничное включение в жилую среду новых элементов (скульптур, малых архитектурных форм);

формирование необходимой архитектурно-пространственной структуры в зоне активного транзитного движения обеспечит комплексное представление о своеобразии национальной и местной градостроительной культуры.

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

5.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей

На территории г. Ляховичи расположен объект, который включен в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь «Братская могила», 1941-1944 годы, пл. Победы, категория 3. Шифр 113Д000472.

Дополнительно в Ляховичах определены объекты, представляющие интерес в историческом, архитектурном и культурном плане. К ним относятся: здания по ул. 17 Сентября, 8, 17, костел св. Иосифа (1907 г., пер. Титова, 6а), часовня-усыпальница Солтанов и часовня-надмогилье Д.Рейтана (на территории кладбища, ул. Ленина – Солнечная). Указанные объекты после проведения дополнительных исследований могут быть рекомендованы к включению в Государственный список историко-культурных ценностей РБ.

Территория исторической части г. Ляховичи 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 140 га. Ляховичи формировались на левом берегу р. Ведьмы. Наиболее старым элементом планировки был замок, который не сохранился (место бывшего Ляховичского замка находится в квартале ул. Замковая, Роганова, Замковый пер.). На месте бывшей рыночной площади находится пл. Победы и сквер. К наиболее ранним планировочным элементам, которые сложились в Ляховичах к концу XVIII века, следует отнести направления улиц Ленина, 17 Сентября, Комсомольской, Советской, Первомайской, Минской, Янки Купалы. На территории Малой Лотвы – ул. Октябрьска, Матросова. К концу XIX – первой трети XX века появились направления улиц Титовича, Гагарина, Детюкевича (частично), Чкалова, 60 лет Октября, переулки Титова, Пугачева, Солнечный и др. В районе ул. Ленина – Солнечная находится христианское кладбище.

Примеры исторической застройки находятся в районе пл. Победы, вдоль ул. 17 Сентября, Комсомольской и ул. Первомайской. В районе пер. Титова расположен костел св. Иосифа, на ул. Советской построен костел Сердца Иисуса. В правобережной части города в районе ул. Солнечной расположена Крестовоздвиженская церковь, рядом находится христианское кладбище (сохранилась часовня-усыпальница Солтанов и часовня-надмогилье Д.Рейтана). В районе пл. Победы находится застройка 1950-1960-ых годов, в центре площади – братская могила. В исторической части Ляхович сохранились фрагменты деревянной застройки, которая была характерна для местечка конца XIX - первой пол. XX века. Примеры деревянной застройки расположены вдоль улиц Комсомольской, Первомайской, Минской, Советской, Титовича и др. Эти деревянные дома передают атмосферу местечка конца XIX - первой пол. XX века.

В районе ул. Ленина - Октябрьской находится братская могила, в районе ул. Западной находится могила жертв фашизма - жителей Ляхович еврейской национальности. В районе пер. Титова находится могила солдат 1-ой мировой войны.

Таким образом, в Ляховичах наибольший интерес представляет планировочная структура центральной части города, сформировавшаяся на протяжении его истории (территория, ограниченная берегом р. Ведьма, кварталами в районе ул. Комсомольской, 60 лет Октября, Минской, Первомайской, Ленина, Советской), сохранившаяся историческая застройка, природный ландшафт вдоль реки Ведьма.

Согласно информации, предоставленной Институтом истории НАН Беларуси, в г. Ляховичи находится археологический объект, не имеющий

статуса историко-культурной ценности – территория бывшего Ляховичского замка (в районе ул. Замковая, Роганова, Замковый пер.). На прилегающей территории в районе ул. Ленина установлен памятный камень. В сквере на пл. Ленина находится памятный знак «Ляховичская фортеция» с памятной табличкой по истории замка.

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

По Ляховичам нет разработанного и утвержденного проекта зон охраны материальной недвижимой историко-культурной ценности «Братская могила» (1941-1944 годы, г. Ляховичи, пл. Победы). 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-культурной ценности. В том числе:

территория вокруг историко-культурной ценности, резервируемая под охранную зону (в границах мемориала);

территория, резервируемая под зону охраны ландшафта (в границах сквера на пл. Победы).

Дополнительно зарезервирована территория под зону охраны культурного слоя Ляховичского замка (территория в районе ул. Замковая, Роганова, пер. Замковый с фрагментами валов и остатков рва).

На последующих этапах проектирования необходимо установить границы зон охраны для историко-культурной ценности «Братская могила», 1941-1944 годы, г. Ляховичи, пл. Победы, шифр 113Д000472. На зарезервированных территориях охраны необходимо придерживаться следующих рекомендаций по режиму их содержания и использования:

выполнение работ в соответствии с Кодексом Республики Беларусь о культуре и законодательством о порядке благоустройства воинских захоронений и захоронений жертв войн;

сохранение элементов ландшафта на территории сквера;

запрещение размещения элементов коммерческой рекламы на прилегающей территории.

В зарезервированной охранной зоне Ляховичского замка земляные и строительные работы (за исключением сельскохозяйственных работ на приусадебных участках) необходимо выполнять по согласованию с Институтом истории НАН Беларуси, заключив соответствующий договор на проведение археологических исследований.

В центральной части города рекомендуется сохранение исторической планировочной структуры (территория, ограниченная берегом р. Ведьма, кварталами в районе ул. Комсомольской, 60 лет Октября, Минской, Первомайской, Ленина, Советской) и архитектурного облика исторической застройки, имеющей историко-архитектурную и художественную ценность, а

также рядовой застройки конца XIX - первой пол. XX века, что предусматривает сохранение и ремонт фасадов зданий с восстановлением их первоначального вида (в том числе сохранение декоративных элементов и исторической традиционной отделки фасадов (ограничивая использование нехарактерных искусственных материалов, в том числе «сайдинга»), замену оконных и дверных заполнений с учетом первоначального (исторического) типа, использование традиционных материалов кровельного покрытия), применение традиционного вида ограждений территории, использование исторического характера благоустройства (элементы мощения, озеленение, малые архитектурные формы и др.) Сохранение природного ландшафта вдоль реки Ведыма. 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 города 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

Согласно требованиям СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»¹ озелененные территории г.Ляховичи по функциональному назначению подразделяются на: рекреационные озелененные территории общего пользования, озелененные территории ограниченного пользования, озелененные территории специального назначения, озелененные территории вдоль улиц населенного пункта в границах красных линий.

По состоянию на 01.01.2025 г. существующие рекреационные озелененные территории в г.Ляховичи представлены восемью скверами и одной зоной отдыха у воды (у р.Ведыма). Общая площадь составляет 12,5 гектаров, в том числе 0,2 гектара в границах красных линий и СЗЗ. Существующий уровень обеспеченности – 11,6 квадратных метра на человека (при нормативе не менее 9 квадратных метров на человека).

Генеральным планом предусмотрено создание благоустроенных озелененных территорий общего пользования площадью 48,6 гектаров. Обеспеченность озелененными территориями общего пользования составит 24,3 метра квадратных на человека.

Озелененные территории общего пользования выделены в отдельную функциональную зону – рекреационную. В проекте генерального плана рекреационные территории представлены двумя типами – Р-1 (с высокими и

¹ Утверждены и введены в действие постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27 ноября 2020 г. № 94

средними рекреационными нагрузками), Р-2 (с низкими рекреационными нагрузками).

Озелененные территории ограниченного пользования дополняют систему озелененных территорий и включают озелененные участки для повседневного отдыха населения в жилой застройке, а также озелененные места отдыха в составе центров обслуживания, производственных территорий, административных, учебных организаций, предназначенных для ограниченного контингента посетителей. Озелененные территории ограниченного пользования не выделяются в отдельную функциональную зону. Площадь озелененных территорий ограниченного пользования к расчетному сроку реализации генерального плана составит 153,8 гектаров.

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

В проекте генерального плана озелененные территории специального назначения представлены двумя типами – Л-1 (озелененные территории специального назначения) и Л-3 (прочее озеленение). В категорию озелененных территорий специального назначения включены озелененные территории в границах санитарно-защитных зон производственных, транспортных, общественных объектов. В категорию прочего озеленения включены трудноосваиваемые территории с естественной древесно-кустарниковой растительностью. Общая площадь озелененных территорий специального назначения к расчетному сроку составит около 36,4 гектаров. Настоящим проектом обосновывается уровень озеленения ландшафтной зоны специального назначения в 85 процентов.

В систему озелененных территорий населенного пункта входят озелененные территории вдоль улиц населенного пункта в границах красных линий, выполняющие эстетическую, архитектурно-декоративную, шумозащитную, пылезащитную, санитарно-гигиеническую функции. Общая площадь насаждений к расчетному сроку составит 34,3 гектаров.

5.5. Изменение в землепользовании

Проектными решениями генерального плана для развития новой инфраструктуры г.Ляховичи Ляховичского района предусмотрено освоение земель сельскохозяйственного назначения общей площадью около 48 га. Земли принадлежат ОАО «Нача», ОАО «Путь Новый» и СПК «Ляховичский».

Изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения для целей, не связанных с назначением этих земель, а также перевод таких земель в иные категории осуществляются в соответствии с требованиями, установленными законодательством об охране и использовании земель.

Расчеты ориентировочных размеров потерь сельскохозяйственного производства выполняются на последующих стадиях проектирования

инвестиционных объектов в соответствии с установленным законодательством порядком возмещения потерь сельскохозяйственного производства.

5.6. Развитие транспортной инфраструктуры

Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

Внешний транспорт

Автомобильный транспорт

Проектом предлагается резервирование территории для строительства юго-восточного автодорожного обхода г. Ляховичи между автомобильными дорогами Н-792 и Р-4/ П 1, а также дороги местного значения, которая является продолжением улицы Радужная.

Также предусмотрено резервирование территории для строительства автозаправочной станции на пересечении автомобильных дорог Р-4 и Р-4/П 1.

Магистрально-уличная сеть

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

Магистрально-уличная сеть имеет смешанную схему планировки.

Предлагаемое в генеральном плане развитие магистрально-уличной сети направлено на дальнейшее совершенствование и трансформацию сложившейся планировочной структуры магистральных улиц города с учетом принципов «умного города», мобильности, а также республиканских отраслевых программ, и включает:

строительство участка магистральной улицы (категория В) Радужная протяженностью 0,4 км;

строительство участка основной жилой улицы (категория Ж) Полевая протяженностью 0,5 км;

реконструкция участка магистральной улицы (категория В) Кольцевая протяженностью 0,5 км.

Таким образом, на первом этапе протяженность улиц с транспортным значением составит 25,2 км, на втором этапе вырастет до 25,4 км; плотность улиц с транспортным значением составит на первом и втором этапе 3,2 км/кв.км. Протяженность магистральных улиц на первом этапе составит 17,2 км и на втором этапе 17,4 км, что соответствует плотности 2,2 км/кв.км.

Решениями генерального плана предусмотрена реконструкция на первом этапе моста через реку Ведьма по ул. Ленина.

Велосипедная инфраструктура

В соответствии с Концепцией развития велосипедного движения в Республике Беларусь для достижения доли поездок (15-20 %) проектными решениями предусматривается:

формирование структуры сети велосипедного движения на территории города Ляховичи, с выходами на основные автомобильные дороги;

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 с выходом в зеленые и торгово-обслуживающие зоны.

Общественный пассажирский транспорт

Пассажирские перевозки на маршрутном автомобильном транспорте в междугородном и пригородном сообщениях выполняются автобусами предприятия ОАО «Автобусный парк г. Барановичи», расположенный по адресу г. Барановичи, ул. Тельмана, 102. Организовано 3 городских маршрута общественного транспорта, 25 междугородних и пригородных маршрутов.

Протяженность сети общественного пассажирского транспорта в границах городской черты – 10,3 км, плотность – 1,3 км/кв. км.

Проектом предлагается на первом этапе увеличение протяженности сети линий общественного пассажирского транспорта по улицам Ленина, Радужная, Южакова, Кольцевая, Янки Купалы, Подлеская, пер. Пушкина, пер. Подлеский протяженностью 5,4 км.

Транспортно-обслуживающие устройства

Потребность в автомобильных стоянках и парковках для легковых автомобилей, принадлежащих населению, проживающему в зоне многоквартирной застройки, на втором этапе составила 605 машино-мест, в том числе на первом этапе 209 машино-места. Размещение машино-мест предлагается на внутриквартальных территориях и уширениях проезжей части. На втором этапе проектом предлагается к строительству 396 машино-места.

5.7. Развитие инженерной инфраструктуры

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

Электроснабжение

Сохранение действующей схемы электроснабжения в составе Брестской энергосистемы через действующие подстанции 110 кВ.

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 города 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).

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

Обеспечение теплом объектов общественной 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 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 города.

Водоотведение (канализация)

Реконструкция и модернизация централизованной системы водоотведения (канализации) города 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) города.

Санитарная очистка территории

Развитие и усовершенствование существующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории города с захоронением коммунальных отходов, не подлежащих вторичному использованию, на региональном объекте по обращению с коммунальными отходами Барановичской зоны обслуживания.

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

Дождевая канализация

Дальнейшее развитие децентрализованной системы закрытой дождевой канализации со строительством коллекторов и локальных очистных сооружений на выпусках поверхностных сточных вод.

Реконструкция (перекладка) сетей дождевой канализации с увеличением диаметров, при необходимости. Перекладка сетей дождевой канализации попадающих под пятно застройки, замена сетей со сверхнормативными сроками эксплуатации.

Строительство систем закрытого дренажа, реконструкция водоотводящей сети.

Предварительная очистка поверхностных сточных вод производственных объектов на локальных внутриплощадочных сооружениях

перед их отведением в систему дождевой канализации города, при необходимости.

Сохранение, дальнейшее развитие и организация систем дождевой канализации предприятий промышленной зоны города по собственным программам.

Благоустройство поверхностных водных объектов

Содержание поверхностных водных объектов города в надлежащем состоянии.

Создание и реконструкция водоемов и водоотводящих каналов для аккумуляции дренажных вод, разгрузки и отвода грунтовых вод. Благоустройство поверхностных водных объектов с расчисткой и декоративно-ландшафтным креплением русел, при необходимости.

5.8. Охрана окружающей среды

В целях обеспечения благоприятных условий проживания населения и предупреждения негативного воздействия на окружающую среду города 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 растительности:

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

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

обеспечение пространственной связи озелененных территорий ограниченного пользования жилой застройки, учреждений дошкольного и общего среднего образования, общественных объектов с озелененными территориями общего пользования города;

формирование озелененных территорий специального назначения санитарно-защитных зон и санитарных разрывов производственных объектов города с выполнением природоохранных мероприятий и максимально возможным сохранением существующей растительности;

Мероприятия в области охраны атмосферного воздуха и выполнению санитарно-гигиенических требований:

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

проведение комплекса мероприятий (технологическая модернизация, реконструкция объектов), обеспечивающих выполнение требований к

установлению СЗЗ объектов, учет расчетной границы СЗЗ при реализации проектных решений для предприятий с нарушением режима СЗЗ;

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

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

при размещении новых производственных и коммунально-складских объектов обеспечить выполнение требований санитарных норм и правил СЗЗ;

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

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

реконструкция электро- и теплогенерирующих источников, электрических и тепловых сетей на базе внедрения энергоэффективных технологий и вывода из эксплуатации физически и морально устаревшего оборудования.

от передвижных источников:

использования биодизельного топлива, усиления технического контроля транспортных средств и топлива по экологическим параметрам, внедрения нейтрализаторов отработанных газов двигателей, перевода автомобилей на сжатый и сжиженный газ;

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

реконструкции и благоустройства существующей улично-дорожной сети;

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

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

Мероприятия по охране и рациональному использованию водных ресурсов, охране источников питьевого водоснабжения

реконструкция и модернизация действующих централизованных систем питьевого водоснабжения;

ликвидация неиспользуемых или не подлежащих дальнейшему использованию скважин, предназначенных для добычи подземных вод, а также водонапорных башен при их наличии;

дальнейшее развитие системы дождевой канализации города со строительством закрытых сетей и очистных сооружений поверхностных сточных вод закрытого типа;

реконструкция и модернизация инженерных объектов, сооружений и сетей, оказывающих негативное влияние на поверхностные и подземные воды; строительство сливной станции;

вывод из эксплуатации очистных сооружений естественной биологической очистки после ввода в эксплуатацию локальных очистных сооружений искусственной биологической очистки СОАО «Ляховичский молочный завод»;

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

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

проведение корректировки проекта водоохраных зон и прибрежных полос водных объектов в границах города Ляховичи Брестской области, при необходимости;

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

при освоении новых территорий проведение комплекса специальных мероприятий по инженерной подготовке территории, строительство закрытых очистных сооружений на специально отведённых площадках, реконструкция магистральных водоотводящих каналов;

предварительная очистка поверхностных сточных вод, отводимых с территорий промышленных площадок, перед их сбросом в сеть дождевой канализации, при необходимости.

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

увеличить объемы расхода воды в системах оборотного и повторно-последовательного водоснабжения в промышленности при наличии такой возможности;

при возможности использовать очищенные дождевые и талые воды для производственных нужд;

снижение риска для здоровья населения путем дальнейшего развития централизованного водоснабжения;

соблюдение режимов осуществления хозяйственной и иной деятельности в зонах санитарной охраны ведомственных водозаборов и локальных скважин для добычи подземных вод на территории населенного пункта.

Мероприятия в области охраны земельных ресурсов, почв и растительного мира:

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

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

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

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

при осуществлении освоения территорий под жилую и общественную застройку на месте предлагаемых к выносу предприятий, территорий под трансформацию застройки, а также в границах их санитарно-защитных зон, провести исследования почв на соответствие содержания загрязняющих веществ в почвах и, при необходимости, провести мероприятия, направленные на достижения нормативных значений содержания веществ в почвах (согласно ЭкоНиП 17.03.01-001-2021);

проведение мероприятий по регулированию распространения и численности инвазивных видов растений.

Мероприятия по обращению с отходами:

надлежащее санитарное содержание территорий, создание условий для организации рационального сбора и удаления коммунальных отходов в соответствии с санитарными нормами и правилами «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации территорий», утвержденных постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 02.02.2023 г. №22;

развитие и усовершенствование существующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории города с захоронением КО, не

подлежащих дальнейшему использованию, на региональном полигоне КО г. Барановичи после ликвидации полигона КО КУМПП ЖКХ «Ляховичское ЖКХ» (г. Ляховичи);

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

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

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

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

дальнейшее развитие системы разделного сбора КО от населения с учетом извлечения вторичных материальных ресурсов, с отгрузкой вторичных материальных ресурсов на использование;

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

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

захоронение отходов здравоохранения в соответствии с постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 07.02.2018г. №14 «Об утверждении санитарных норм и правил «Санитарно-эпидемиологические требования к обращению с медицинскими отходами»;

устройство общественных туалетов в местах массового скопления людей (в составе объектов социально-культурного обслуживания, предприятий торговли).

Обращение с отходами при строительстве, до завершения строительства и ввода объектов в эксплуатацию осуществляется в соответствии с требованиями законодательства. По окончании строительных работ необходимо провести очистку территории: благоустроить и озеленить территории, прилегающие к жилым и общественным зданиям, оборудовать устройствами для полива зеленых насаждений, проездов, тротуаров, удаления талых и ливневых вод.

Мероприятия по безопасности населения от физических факторов окружающей среды:**Мероприятия по безопасности населения от шума:**

проведение шумозащитных мероприятий и (или) озеленения вдоль участка путей железной дороги;

использование естественных или искусственных элементов рельефа местности в целях шумозащиты; откосов выемок, насыпей, стенок, галерей, а также их сочетание;

проведение шумозащитных мероприятий, обеспечивающих соблюдение нормативных значений уровней шума на жилых территориях;

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

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

ограничение скорости движения при помощи технических средств регулирования дорожного движения;

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

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.

Мероприятия по безопасности населения от электромагнитного излучения:

проведение натурных замеров, установление расчетной СЗЗ, разработка и реализация необходимых мероприятий по защите от шума и электромагнитного излучения для ПС «Ляховичи»;

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

соблюдение режима использования охранных зон воздушных линий электропередач и ПС, трансформаторных подстанций.

Соблюдение санитарно-гигиенических требований:

для предприятий, не обеспечивающих соблюдение базовых размеров санитарно-защитных зон, в соответствии с требованиями постановления Совета Министров от 11.12.2019 г. №847 «Об утверждении специфических санитарно-эпидемиологических требований», необходимо проведение комплекса мероприятий (упорядочивание территории, модернизация, реконструкция, разработка проектов СЗЗ), направленных на соблюдение режима санитарно-защитных зон;

разработка проектов санитарно-защитных зон котельных и утверждение их в установленном законом порядке;

разработка и утверждение проектов зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения;

озеленение и благоустройство территории санитарно-защитных зон промышленных и коммунальных предприятий в соответствии с требованиями действующего законодательства;

формирование системы защитного озеленения вдоль основных улиц, санитарно-защитных зон, повышение уровня общей озелененности г.Ляховичи.

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

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

- опасных метеорологических явлений;
- природных пожаров;
- пожаров и взрывов в зданиях и сооружениях.

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

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

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

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

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

нормирования расстояний от границ участков 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.

С целью защиты населения и территории района от ЧС предлагается мероприятия.

По развитию и модернизации системы оповещения

Для оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС произвести:

установку электросирены на зданиях: ГУО «Гимназия г. Ляховичи» (ул.Интернациональная, 3);

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

установку на объектах с массовым пребыванием людей комплекса речевого оповещения для передачи сигналов оповещения и речевой информации;

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

подключение существующих и проектируемых средств оповещения населения с автоматизированной системой централизованного оповещения района проводить по согласованию с органами государственного надзора за деятельностью по защите населения и территории от ЧС природного и техногенного характера и гражданской обороны.

Мероприятия по противопожарной защите территории.

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов:

осуществить проектирование и строительство пожарного депо на пересечении ул.Цуприка и автодороги Р-103 Ляховичи – Клецк;

ограничить высоту зданий и сооружений с учетом дислокации подразделений по ЧС и их оснащения специальной пожарной аварийно-спасательной техникой (пожарными автолестницами, коленчатыми автоподъемниками);

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

участков разработки или открытого залегания торфа не менее 100 м;

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 50 м;

лесного массива лиственных пород не менее 20 м.

от границ усадебной жилой застройки города:

участков разработки или открытого залегания торфа не менее 50 м;

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;

лесного массива лиственных пород не менее 15 м;

обеспечить нормирования противопожарных разрывов между зданиями и сооружениями согласно строительных норм;

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

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;

предусмотреть охват кольцевыми сетями водопровода всей застройки города с ликвидацией всех тупиковых участков согласно СН-2.02.02-2019;

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

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

обеспечить техническое обслуживание существующих пожарных гидрантов;

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

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 жилищного фонда города на 22,4 тыс. кв. метров /0,30 тыс. квартир (домов), в том числе:

многоквартирное жилищное строительство – 14,7 тыс. кв. метров /0,24 тыс. квартир;

усадебное жилищное строительство – 7,7 тыс. кв. метров /0,06 тыс. домов;

структура новой застройки: многоквартирная – 65,6%, усадебная – 34,4%.

Потребность в новых жилых территориях, всего – 14,9 га, в том числе под многоквартирную застройку – 4,5 га, усадебную застройку – 10,4 га.

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

строительство физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном;

открытие торговых объектов и объектов общественного питания;

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. Охрана и использование историко-культурного наследия

В качестве первоочередных мероприятий необходимо:

разработать и утвердить проект зон охраны историко-культурной ценности «Братская могила», 1941-1944 годы, г. Ляховичи, пл. Победы. Категория 3. Шифр 113Д000472.

Целесообразно рассмотреть объекты, представляющие интерес в историческом, архитектурном и культурном плане, которые после проведения дополнительных исследований могут быть рекомендованы к включению в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь.

Выполнить консервацию часовни-усыпальницы Солтанов и часовни-надмогилья Д.Рейтана (на территории кладбища, ул. Ленина – Солнечная).

6.3. Развитие системы озелененных территорий

Первоочередные мероприятия предусматривают:
поддержание благоустройства существующих рекреационных озелененных территорий общего пользования;

поддержание благоустройства существующей зоны отдыха у воды (у р.Ведьма) с учетом требований ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству»;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня сквера по ул.Кольцевая, бульвара по ул.Спортивная, сквера по ул.Роганова;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня части сквера на пер.ул.Ленина и пер.Шоссейный, части сквера на пер. ул.Ленина и ул.Дружная, части сквера на пер. ул.Комсомольская и пер.Спокойный;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня части природного парка у р.Ведьма. Организовать дорожно-тропиночную сеть, велосипедные дорожки, площадки для отдыха, беседки, навесы от дождя, предусмотреть инженерное обустройство, защиту территории от подтопления.

6.4. Развитие транспортной инфраструктуры

Первоочередные мероприятия предусматривают развитие улично-дорожной сети в районах первоочередного жилищного строительства для организации транспортного и пассажирского обслуживания в соответствии с условиями поэтапного формирования транспортной структуры города.

Магистрально-уличная сеть:

строительство участка магистральной улицы (категория В) Радужная протяженностью 0,2 км;

строительство участка основной жилой улицы (категория Ж) Полевая протяженностью 0,5 км;

реконструкция участка магистральной улицы (категория В) Кольцевая протяженностью 0,5 км.

Решениями генерального плана предусмотрена реконструкция моста через реку Ведьма по ул. Ленина.

Транспортно-обслуживающие устройства:

строительство мест на автопарковках и автостоянках для легковых автомобилей на 209 машино-мест.

Общественный пассажирский транспорт:

увеличение протяженности автобусной сети на 5,4 км.

6.5. Развитие инженерной инфраструктуры

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

Электроснабжение

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

Газоснабжение

Реконструкция 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 города 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).

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

Обеспечение теплом объектов общественной застройки от локальных источников тепла.

Связь

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

Водоснабжение

Реконструкция и развитие действующей централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения на базе существующих водозаборов.

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 города.

Водоотведение (канализация)

Реконструкция городских очистных сооружений биологической очистки в искусственных условиях с исключением из состава хозяйственно-бытовых сточных вод поверхностных сточных и грунтовых вод. Строительство сливной станции на территории очистных сооружений.

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) города.

Санитарная очистка территории

Захоронение коммунальных отходов, не подлежащих вторичному использованию, на региональном объекте по обращению с коммунальными отходами Барановичской зоны обслуживания.

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

Дождевая канализация

Строительство коллекторов и локальных очистных сооружений на выпусках поверхностных сточных вод.

Реконструкция (перекладка) сетей дождевой канализации с увеличением диаметров, при необходимости.

Сохранение, дальнейшее развитие и организация систем дождевой канализации предприятий промышленной зоны города по собственным программам. Предварительная очистка поверхностных сточных вод, отводимых с территории промышленных площадок, перед их сбросом в сеть дождевой канализации, при необходимости.

Благоустройство поверхностных водных объектов

Содержание поверхностных водных объектов города в надлежащем состоянии.

Реконструкция водоемов и водоотводящих каналов для аккумуляции дренажных вод, разгрузки и отвода грунтовых вод. Благоустройство поверхностных водных объектов с расчисткой и декоративно-ландшафтным креплением русел, при необходимости.

6.6. Охрана окружающей среды

Генеральным планом предусматриваются первоочередные мероприятия по охране окружающей среды:

проведение комплекса мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к установлению СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду: СХУП «Белоземье», ООО «Белпромтрейдинг», Филиал Ляховичское ДРСУ №200 КУП «Брестоблдорстрой», КУМПП ЖКХ «Ляховичская ЖКХ» (ул. Вокзальная, 1), Ляховичский районный отдел по ЧС (пожарная часть №1);

вынос площадки автодрома Ляховичской РОС ДОСААФ за территорию г.Ляховичи;

ликвидация очистных сооружений естественной биологической очистки, эксплуатируемых СОАО «Ляховичский молочный завод»;

при реализации проектных решений генерального плана учитывать расчетные границы СЗЗ (установление расчетной СЗЗ с подтверждением аналитического (лабораторного) контроля загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и измерений физических факторов, подтверждающих размеры СЗЗ объекта);

проведение шумозащитных мероприятий, обеспечивающих соблюдение нормативных значений уровней шума на жилых территориях.

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

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновения ЧС:

провести установку электросирены на зданиях: ГУО «Гимназия г. Ляховичи» (ул.Интернациональная, 3);

предусмотреть установку одного эфирного радиоприемника в общественных, административных, производственных 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 расстояний и противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями согласно строительных норм;

предусмотреть мероприятия по развитию противопожарного водоснабжения;

определять возможность приспособления существующих инженерных сооружений под сооружения двойного назначения;

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

7. Градостроительные проекты по реализации генерального плана

Перечень приоритетных проектов и программ градостроительной деятельности:

Проекты детального планирования новых районов многоквартирной и усадебной застройки.

Проект детального планирования центральной части г. Ляховичи.

Детальный план юго-западного промрайона со схемой упорядочения.

Схемы электроснабжения, газоснабжения и теплоснабжения во взаимосвязи систем.

Схема водоснабжения.

Схема 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 города Ляховичи». В свою очередь, 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) 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 зоны, определяемые характером застройки и показателем интенсивности (застроенность) использования территории.

Регламент строительный. Параметры застройки и использования территории

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

соотношение видов застройки и использования территории;

показатели 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. Природоохранный, санитарно-гигиенический

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории населенного пункта являются:

природные территории, подлежащие специальной охране;

санитарно-гигиенические планировочные ограничения.

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

Зоны природных территорий, подлежащих специальной охране, такие как скверы, попадают одновременно в обе классификации – в регулирующие функциональные зоны и в регулируемые зон.

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

К природным территориям, подлежащим специальной охране относятся:

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

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

Скверы, бульвары, парки. Озелененные территории общего пользования (парки, скверы) и рекреационно-оздоровительные леса выделены в отдельную функциональную зону – рекреационную (Р-1 и Р-2 соответственно).

Осуществление хозяйственной и иной деятельности в границах парков, скверов регулируется Законом Республики Беларусь «О растительном мире».

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения. С целью охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения устанавливаются зоны санитарной охраны в составе трех поясов.

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

Водоохранные зоны и прибрежные полосы

Для предотвращения загрязнения, засорения и истощения водных объектов на территориях, прилегающих к водным объектам в границах

г.Ляховичи решением Ляховичского районного исполнительного комитета от 14.12.2018 г. №1131 установлены прибрежные полосы и водоохранные зоны.

Для ручьев, родников водоохранные зоны согласно Водного кодекса Республики Беларусь совпадают по ширине с прибрежными полосами и составляют 50 метров.

Осуществление хозяйственной и иной деятельности в водоохраных зонах и прибрежных полосах водных объектов регулируется Водным кодексом Республики Беларусь.

Рекреационно-оздоровительные леса.

Площадь рекреационно-оздоровительных лесов, прилегающих к территории г. Ляховичи, составляет около 16 га.

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

Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы предприятий, сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения установлены в соответствии с требованиями «Специфические санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду»², и других ТНПА в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

В целях обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, проживающего на территории г.Ляховичи, Генеральным планом предусмотрено размещение организаций, сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду, с соблюдением режима СЗЗ.

Размер минимального расстояния между создаваемым местом погребения и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, зоны отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране, устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12.11.2001 №55-З (ред. от 08.01.2015) «О погребении и похоронном деле» (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 11.01.2015, 2/2235). В пределах минимальных расстояний, в том числе для действующих мест погребения, запрещается возведение жилых домов, общественных зданий и сооружений.

Незастроенные территории в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, а также в границах минимальных расстояний между местами погребения и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, зоны отдыха, относящейся к природным

² Утверждены постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 № 847.

территориям, подлежащим специальной охране функциональным зонированием преимущественно выделяются в ландшафтно-рекреационные зоны специального назначения.

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.

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 строительных норм и нормативных правовых актов в области защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, пожарной, промышленной, ядерной и радиационной безопасности и гражданской обороны.

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

Таблица 9.1 – Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

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

		<p>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>
<i>Требования по обеспечению противопожарной защиты</i>		
<p>учитывать требования по нормированию расстояний от границ застройки в населенных пунктах до границ лесных массивов и до участков открытого залегания торфа</p>	<p>п.4.3.1.3 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</p>	<p>расстояния от границ застройки города до:</p> <p>границ участков разработки или открытого залегания торфа не менее 100 м;</p> <p>границ лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 50 м;</p> <p>границ лесного массива лиственных пород не менее 20 м;</p> <p>от границ усадебной жилой застройки города в до:</p> <p>границ участков разработки или открытого залегания торфа не менее 50м;</p> <p>границ лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;</p> <p>границ лесного массива лиственных пород не менее 15 м.</p>

10. Типология функциональных зон

В Генеральном плане г. Ляховичи в пределах границ перспективного развития населенного пункта 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 – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, территории противоэрозионных насаждений, расположенные на землях общего пользования. В санитарно-защитных зонах промышленных и

складских объектов не допускается размещение объектов, определенных специфическими санитарно-эпидемиологическими требованиями;

(Т) транспортной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования зданий и (или) сооружений транспортного назначения, транспортных коммуникаций;

(И) инженерной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования зданий и (или) сооружений инженерного назначения, в том числе инженерного оборудования, и инженерных коридоров;

(С) сельскохозяйственные – территории с преобладанием земель и объектов сельскохозяйственного назначения, предназначенные для ведения сельского хозяйства, выпаса скота и сенокосения 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. Ляховичи в пределах границ перспективного развития населенного пункта 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 в области охраны окружающей среды и рационального использования 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 типов функционального использования территории (ИТ) – территория, в границах которой допускается изменение типа

регулирующей (функциональной) зоны при соответствующем обосновании необходимости освоения данных территорий;

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

С целью обеспечения перспективного развития функциональных зон в границах проектируемой городской черты населенного пункта за пределами расчетного стока после 2040 г. выделены регулируемые зоны – **зоны сохранения режима использования территорий с целью перспективного освоения функциональных зон.**

Таблица 10.1 – Регламент функциональный. Виды и типы функциональных зон

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ ОСНОВНЫЕ	
ЖИЛАЯ (Ж)	<p>Многоквартирная застройка (Ж-1)</p> <p>Усадебная застройка (Ж-2)</p> <p>Смешанная застройка (Ж-3)</p>
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	<p>Общественная многофункциональная застройка (О-1)</p> <p>Общественная специализированная застройка (О-2)</p>
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)	<p>Промышленная (П-1)</p> <p>Коммунальная (П-2)</p> <p><i>мест погребения (П-2.3)</i></p>
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	<p>Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)</p> <p>Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (Р-2)</p>
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ	

ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1) Прочее озеленение (Л-3)
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1) Транспортных сооружений (Т-2)
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	Инженерных коридоров (И-1) Головных инженерных сооружений (И-2)
СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СН)	Объектов специального назначения (СН-1)
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (С)	Сельскохозяйственная (С-1) Огородничества, коллективного садоводства (С-2)
ИНЫЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	Водные поверхности
РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ	
ИЗМЕНЕНИЯ РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ИР)	Реконструкция многоквартирной застройки с возможностью размещения общественных объектов (ИР-1) Реконструкция усадебной застройки с возможностью размещения общественных объектов (ИР-2)
ОХРАНЫ И ЗАЩИТЫ ТРАНСПОРТНЫХ И ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ И КОММУНИКАЦИЙ	
ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	
НЕБЛАГОПРИЯТНЫХ УСЛОВИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА	

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	●	△	△	△*	△*	△*	△*	△	△	△	X	X
	Ж-2												
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;

Ж-2 – усадебная застройка;

Ж-3 – смешанная застройка.

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

Зоны жилой усадебной застройки (Ж-2) включают территории комплексной застройки, на которых преимущественно расположены усадебные дома; блокированные дома, общежития.

Зоны жилой смешанной застройки (Ж-3) включают территории комплексной застройки, на которых могут быть расположены жилые многоквартирные дома; блокированные дома, усадебные дома; общежития; объекты обслуживания.

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

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

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

В границах жилой зоны усадебной застройки, в том числе при реконструкции и сносе ветхой застройки, допускается размещение жилых многоквартирных малоэтажных домов при условии обеспечения требуемого количества парковочных мест, соблюдения нормативных требований в

области озеленения, санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, а также недопущения снижения качества среды существующей застройки.

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

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
Многоквартирная застройка (Ж-1)	от 2000 до 4000
Усадебная застройка (Ж-2)	от 500 до 1500
Смешанная застройка (Ж-3)	от 500 до 4000
<p>Примечания:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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)	определяется на стадии детального планирования		
Примечания: 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		Озелененность, не менее, %
Ж-1	Многоквартирная застройка	25
Ж-2	Усадебная застройка	40
Ж-3	Смешанная застройка	25

Физические параметры

Генеральным планом устанавливаются параметры высоты новой многоквартирной жилой застройки от 2 до 5 этажей, новой усадебной застройки – до 3 этажей.

10.2. Регламенты использования территорий в общественно-деловых зонах

Регламент функциональный

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

О-1 – общественная многофункциональная застройка;

О-2 – общественная специализированная застройка.

Зона общественной многофункциональной застройки (О-1) формируются в центральной части города. Она может включать административные, административно-деловые, торговые объекты, объекты

бытового обслуживания, учреждения дошкольного и общего среднего образования, учреждения здравоохранения, культурно-просветительские и досугово-развлекательные учреждения, объекты сектора туристических услуг, объекты отдыха и туризма; а также зеленые насаждения, сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Зоны общественной специализированной застройки (О-2) могут включать комплексы профильных объектов (административно-деловых, научно-образовательных учреждений, лечебно-оздоровительных учреждений, культурно-просветительских, физкультурно-спортивных зданий и сооружений, других профильных общественных объектов) в объеме не менее 50 % и объекты других общественных функций, доля которых составляет не более 30% территории зоны; объекты общественных организаций; торговые объекты, объекты общественного питания, бытового обслуживания, туристического сервиса и другие объекты общественного обслуживания; зеленые насаждения общего и ограниченного пользования; сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Отнесение территории к общественной зоне определенного типа устанавливается при условии наличия или размещения более 50% соответствующей «приоритетной» общественной 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	Процент озелененности
Общественная многофункциональная застройка (О-1)	не менее 25*
Общественная специализированная застройка (О-2)	не менее 40*
* показатели озелененности территории участка устанавливаются в соответствии с действующими ГНПА	

Физические параметры объектов и участков

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

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

10.3. Регламенты использования территорий в производственных зонах

Регламент функциональный

В производственной зоне (П) выделены следующие типы зоны:

П-1 – промышленная;

П-2 – коммунальная;

П-2.3 – мест погребения.

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

мусороперерабатывающие предприятия, таможенные терминалы; объекты инженерного обеспечения.

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

В зоне промышленной, при соблюдении требований законодательства в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, допускается размещение общежитий, учреждений здравоохранения, учреждений среднего специального образования, физкультурно-спортивных сооружений, связанных с производством; предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания, административных зданий и офисов, проектных организаций, кредитно-финансовых учреждений, объектов почтовой связи, озелененных территорий ограниченного пользования на участках предприятий.

На территориях мест погребения допускается размещение культовых объектов.

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

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

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

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

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

На следующих стадиях проектирования для производственных территорий необходимо руководствоваться СН 3.01.01-2020.

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 Озелененность территорий производственных зон

Индексы	Типы производственной зоны	Озелененность, не менее, %
П-1	Промышленная	15
П-2	Коммунальная	15
П-2.3	Мест погребения	15

Условия устройства мест погребения осуществлять в соответствии Законом Республики Беларусь «О погребении и похоронном деле» от 12.11.2001 г. № 55-3.

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

10.4. Регламенты использования территорий в рекреационной зоне

Регламент функциональный

Вид зоны – рекреационная.

Типы зоны:

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

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

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

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

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

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

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

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

На землях сторонних пользователей в рекреационной зоне с регламентом «сохранение существующего использования» в границах участков допускается: реконструкция существующих зданий, сооружений и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; новое

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

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

Параметры застройки и использования территории. Показатели освоения озелененных территорий, а также допустимые рекреационные нагрузки устанавливаются в соответствии с требованиями действующей редакции Закона Республики Беларусь «О растительном мире» и ЭкоНП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»³. Таблица 9.5.1 приведена справочно.

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

Тип рекреационной зоны	Уровень благоустройства	Доля площади, %			Допустимые рекреационные нагрузки, чел/га
		под зданиями и сооруже- ниями (кроме площадок)	под дорожно-тропической сетью с твердым покрытием, площадками, водными объектами, не более %	под объектами раст. мира, не менее %	
Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками Р-1	Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	1*	34*	65*	до 100
Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками Р-2	Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство площадок для организации мест кратковременного отдыха	1	4	95	25-50

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

³ утверждены постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т «Об утверждении экологических норм и правил»

10.5. Регламенты использования территорий в дополнительных функциональных зонах

Дополнительными функциональными зонами являются: зона ландшафтная специального назначения (Л), зоны транспортной инфраструктуры (Т), инженерной инфраструктуры (И), сельскохозяйственная зона (С).

Зона ландшафтная специального назначения (Л)

Регламент функциональный.

Вид зоны – ландшафтная специального назначения.

Типы зоны:

Л-1 – озелененные территории специального назначения;

Л-3 – прочее озеленение.

В категорию озелененных территорий специального назначения включены озелененные территории в границах санитарно-защитных зон производственных, сельскохозяйственных, транспортных, общественных объектов, санитарных разрывов автодорог.

В категорию прочего озеленения включены трудноосваиваемые территории с естественной древесно-кустарниковой растительностью.

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

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

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

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

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

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

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

Параметры застройки и использования территории. Настоящим проектом обосновывается озелененность ландшафтной функциональной зоны специального назначения в 85%.

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

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

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

Зоны транспортной инфраструктуры подразделяются на следующие типы:

Т-1 – транспортных коммуникаций;

Т-2 – транспортных сооружений.

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

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

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

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-2 – огородничества, коллективного садоводства.

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

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

**РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ
ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА**

Показатели	Единица изм.	Современ- ное состояние 01.01.2024	По генплану	
			1 этап 2030 г.	2 этап 2040 г.
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс.чел.	10,60	10,80	11,0
Плотность населения	чел/га	13	13	14
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории	га/%	807,7/100,0	804,1/100,0	804,1/100,0
Жилые, всего	га/%	288,1/35,7	303,06/37,7	327,32/40,7
в том числе:				
- жилой многоквартирной застройки	га/%	38,07/4,7	42,6/5,3	51,71/6,4
- жилой усадебной застройки	га/%	250,1/31,0	260,46/32,4	275,61/34,3
Общественные	га/%	47,05/5,8	52,0/6,5	53,16/6,6
Производственные и коммунальные	га/%	95,3/11,8	95,3/11,9	95,3/11,9
Рекреационные	га/%	12,5/1,5	16,51/2,0	48,62/6,1
Ландшафтные зоны специального назначения	га/%	85,82/10,6	71,16/8,8	42,82/5,3
Инженерных сооружений	га/%	6,09/0,8	7,2/0,9	8,78/1,1
Транспортной инфраструктуры	га/%	130,3/16,1	136,61/17,0	139,46/17,3
Специального назначения	га/%	1,08/0,1	1,08/0,1	1,08/0,1
Водные поверхности	га/%	14,17/1,8	14,17/1,8	14,12/1,8
Прочие	га/%	127,22/15,8	107,01/13,3	73,44/9,1
Общая территория в расчете на одного жителя	м ² /чел.	762	745	731
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс.м ²	348,9	371,3	410,9
	тыс.кв-р (домов)	5,08	5,38	5,90
- <i>усадебного типа</i>	тыс.м ²	167,7	175,4	185,8
	тыс.домов	1,84	1,90	1,97
- <i>многоквартирного типа</i>	тыс.м ²	181,2	195,9	225,1
	тыс.кв-р	3,24	3,48	3,93
Объемы нового жилищного строительства	тыс.м ²	-	22,4	40,2
	тыс.кв-р (домов)	-	0,30	0,53
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс.м ² / тыс. квартир (домов)	-	-	0,6/0,01

Показатели	Единица изм.	Современ- ное состояние 01.01.2024	По генплану	
			1 этап 2030 г.	2 этап 2040 г.
Средняя жилищная обеспеченность населения	м ² общ.пл. /чел.	32,9	34,4	37,4
Учреждения дошкольного образования	тыс.мест	0,63	0,63	0,63
	мест/ тыс.жит.	59	58	57
Учреждения общего среднего образования	тыс.мест	3,11	3,11	3,11
	мест /тыс.жит.	293	288	283
Больницы	тыс.коек	0,16	0,16	0,16
	коек/ тыс.жит.	15	15	14
Амбулаторно-поликлинические учреждения	тыс.посе щ./см.	0,42	0,42	0,42
	посещ./см / тыс.жит.	40	39	38
Торговые объекты	тыс.м2	7,11	7,53	8,28
	м2/ тыс.жит.	671	697	753
Объекты общественного питания	тыс.мест	0,32	0,33	0,36
	мест/ тыс.жит.	30	31	33
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети, в том числе:	км	24,5	25,2	25,4
Протяженность магистральных улиц (категория В)	км	17,0	17,2	17,4
Плотность магистральных улиц (категория В)	км/кв. км	2,1	2,2	2,2
Протяженность основных жилых улиц (категория Ж)	км	7,5	8,0	8,0
Протяженность линий общественного транспорта	км	10,3	15,7	15,7
Плотность линий общественного транспорта	км/кв. км	1,3	2,0	2,0
Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	ед.	2	2	2
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн.кВт.ч	28,26	31,10	34,18
на коммунально-бытовые цели	-"	6,48	7,14	7,82
Потребление электроэнергии с учетом нужд теплоснабжения и пищевого приготовления	-"	28,26	36,41	48,43

Показатели	Единица изм.	Современ- ное состояние 01.01.2024	По генплану	
			1 этап 2030 г.	2 этап 2040 г.
Потребление природного газа, в том числе:	млн. м ³ /год	5,75	8,90	11,64
на коммунально-бытовые нужды населения	-"	2,41	4,86	5,94
Потребление природного газа при использовании электроэнергии на нужды теплоснабжения и пищевого приготовления	-"	5,75	7,27	7,48
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	5,59	5,92	6,50
Потребление тепла, в том числе:	МВт	44,05	46,20	50,32
на коммунально-бытовые цели	-"	36,85	39,05	43,22
Водопотребление, в том числе	тыс.м ³ /сут	2,46	2,79	3,08
на питьевые цели (население)	тыс.м ³ /сут	1,20	1,38	1,67
Объем хозяйственно-бытовых сточных вод, в том числе	-"	1,60	1,92	2,20
от населения	-"	1,00	1,17	1,45
Количество твердых коммунальных отходов	тыс.т/год	3,22	3,28	3,33
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	4,0	2,0
7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь санитарно-защитных зон*	га	151,12	153,8	153,8
Площадь ООПТ и их зон охраны	га	-	-	-
8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС И ГО				
Средства оповещения	ед.	4	5	5
Пожарное депо	ед.	1	1	2

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

Міністэрства прыродных рэсурсаў і аховы
навакольнага асяроддзя Рэспублікі Беларусь

Рэспубліканскае унітарнае прадпрыемства
«Беларускі дзяржаўны
геалагічны цэнтр»
(Дзяржаўнае прадпрыемства
«Белдзяржгеацэнтр»)

вул. Някрасава, 7-413, 220040, г. Мінск
тэл./факс (375 17) 3269895
E-mail: bggc@belgeocentr.by
Р/р ВУ71АКВВ30121596000195300000
ЦБУ № 514 ААТ «ААБ Беларусбанк»
г. Мінск, вул. Сурганова, 47
БИК АКВВВУ21514, УНП 191222173
АКПА 378452705000

Министерство природных ресурсов и охраны
окружающей среды Республики Беларусь

Республиканское унитарное предприятие
«Белорусский государственный
геологический центр»
(Государственное предприятие
«Белгосгеоцентр»)

ул. Некрасова, 7-413, 220040, г. Минск
тел./факс (375 17) 3269895
E-mail: bggc@belgeocentr.by
Р/с ВУ71АКВВ30121596000195300000
ЦБУ № 514 ОАО «АСБ Беларусбанк»
г. Минск, ул. Сурганова, 47
БИК АКВВВУ21514, УНП 191222173
ОКПО 378452705000

№ 07-09/35-807

На № 155-дсп от 20.05.2025 г.

Для служебного пользования
Экз. № 1
«БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»
пр. Машерова, 29
220002, г. Минск

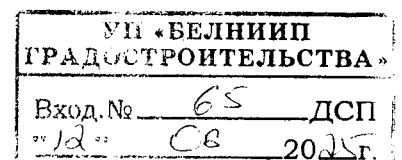
О предоставлении информации

На запрос УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» нанесению контуров подсчета запасов месторождений полезных ископаемых по разрабатываемому градостроительному проекту №34. «Генеральный план г. Ляховичи» и в соответствии с договором № 65 07/97-25 от 26.05.2025, нами выполнены работы по нанесению контур подсчета запасов месторождений полезных ископаемых картографические материалы масштаба 1:10 000 и представлена таблице описанием.

Приложение: 1. Картографический материал территории указанного объек
М 1:10 000, ДСП, уч. №46-2024, экз. 2 на 1 л.
2. Таблица: Описание месторождений (участков) пресных подземных вод, расположенных на территории г. Ляхович на 1 л. в 1 экз.

Директор

В.Л.Шаматульски



Приложение 2

Таблица: Описание месторождений (участков) пресных подземных вод, расположенных на территории г. Ляховичи (учтенных Государственным балансом на 01.01.2024г.)

№ п/п	месторождение (его часть), водозабор	недропользователь	эксплуатационные запасы, тыс. м³/сут (по состоянию на 01.01.2024г.)				степень освоения промышленного месторождения	размеры границ ЗСО		примечание
			A	B	C ₁	Итого		II пояс, м	III пояс, м	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Грушевка г.Ляховичи 14616	КУМПП ЖКХ "Ляховичское ЖКХ"	f,lglbr-Пd+f,lglbr ⁱ				разрабатываемые	R ₂ -81	R ₃ -1134	Питьевая №36(2892) от 29.06.2016
			1,1000	1,3000		2,4000		L-475		
			R ₂ pp					R ₂ -34 L-725	R ₃ -1513	
			2,1000		2,1000		R ₂ -236 r ₂ -221 d-3492	R ₃ -4638 r ₃ -3843 d-9388		
2	Ляховичский г.Ляховичи 10881	КУМПП ЖКХ "Ляховичское ЖКХ"		15,0		разведанные			Питьевая №36(2892) от 29.06.2016	
				заба ланс овые						

L-длина линии водозабора



МІНІСТЭРСТВА ПРЫРОДНЫХ РЭСУРСАЎ
І АХОВЫ НАВАКОЛЬНАГА АСЯРОДДЗЯ
РЭСПУБЛІКІ БЕЛАРУСЬ

**ДЗЯРЖАЎНАЯ ўСТАНОВА
«РЭСПУБЛІКАНСКІ ЦЭНТР ПА
ГІДРАМЕТЭАРАЛОГІІ, КАНТРОЛЮ
РАДЫЕАКТЫўНАГА ЗАБРУДЖВАННЯ І
МАНІТОРЫНГУ НАВАКОЛЬНАГА АСЯРОДДЗЯ»
(БЕЛГІДРАМЕТ)**

пр. Незалежнасці, 110, 220114, г. Мінск,
тэл. (017) 373 22 31, факс (017) 272 03 35
E-mail: kanc@hmc.by
р.р. № ВУ98АКВВ36049000006525100000
у ААТ «ААБ Беларусбанк», ЦБП № 510 г.Мінска
код АКВВВУ2Х
АКПА 38215542, УНП 192400785

МИНИСТЕРСТВО ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ
И ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«РЕСПУБЛИКАНСКИЙ ЦЕНТР ПО
ГИДРОМЕТЕОРОЛОГИИ, КОНТРОЛЮ
РАДИОАКТИВНОГО ЗАГРЯЗНЕНИЯ И
МОНИТОРИНГУ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ»
(БЕЛГИДРОМЕТ)**

пр. Независимости, 110, 220114, г. Минск
тел. (017) 373 22 31, факс (017) 272 03 35
E-mail: kanc@hmc.by
р.сч. № ВУ98АКВВ36049000006525100000
в ОАО «АСБ Беларусбанк», ЦБУ № 510 г.Минска
код АКВВВУ2Х
ОКПО 38215542, УНП 192400785

24 05 2025 № 9 10/4122
На № 04/1681 ад 24 05 2025

УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

О предоставлении
специализированной
экологической информации

Государственное учреждение «Республиканский центр по гидрометеорологии, контролю радиоактивного загрязнения и мониторингу окружающей среды» предоставляет следующую специализированную экологическую информацию в атмосферном воздухе по объекту «Генеральный план города Ляховичи».

Расчетные значения фоновых концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе:

№ п/п	Код загрязняющего вещества	Наименование загрязняющего вещества	ПДК, мкг/м ³			Значения фоновых концентраций, мкг/м ³
			максимальная разовая	средне-суточная	средне-годовая	
1	2	3	4	5	6	7
1	2902	Твердые частицы ¹	300,0	150,0	100,0	77
2	0008	ТЧ10 ²	150,0	50,0	40,0	43
3	0330	Серы диоксид	500,0	200,0	50,0	38
4	0337	Углерода оксид	5000,0	3000,0	500,0	617
5	0301	Азота диоксид	250,0	100,0	40,0	43
6	0303	Аммиак	200,0	-	-	42
7	1325	Формальдегид ³	30,0	12,0	3,0	20
8	1071	Фенол	10,0	7,0	3,0	2,2

Примечания:

¹ - твердые частицы (недифференцированная по составу пыль/аэрозоль);

² - твердые частицы, фракции размером до 10 мкм;

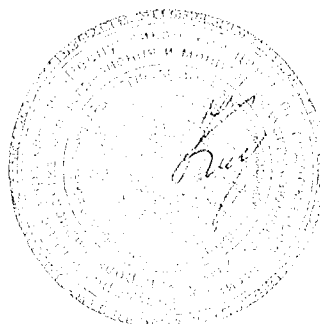
³ - для летнего периода.

Исходные элементы для дисперсии, определяющие условия рассеивания загрязняющих веществ в атмосферном воздухе г. Ляховичи:

Наименование характеристик									Величина
Коэффициент, зависящий от стратификации атмосферы, А									160
Коэффициент рельефа местности									1
Средняя максимальная температура наружного воздуха наиболее жаркого месяца года, Т, °С									+24,6
Средняя температура наружного воздуха наиболее холодного месяца (для котельных, работающих по отопительному графику), Т, °С									-3,8
Среднегодовая роза ветров, %									
С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	штиль	
6	4	9	14	19	18	20	10	1	январь
15	10	7	7	11	12	20	18	4	июль
10	7	10	13	17	14	17	12	3	год
Скорость ветра U* (по средним многолетним данным), повторяемость превышения которой составляет 5%, м/с									7

Фоновые концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе рассчитаны в соответствии с ТКП 17.13-05-2024 Охрана окружающей среды и природопользование. Отбор проб и проведение измерений, мониторинг. Качество воздуха. Порядок расчета фоновых концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе с учетом периодичности, установленной приказом Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 01.03.2024 № 81-ОД «О некоторых вопросах организации проведения мониторинга атмосферного воздуха». Фоновые концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе действительны до 31.12.2026 включительно.

Первый заместитель начальника



С.А.Кузьмич

СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА