



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН АГ. ОЛЬШАНЫ



ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ (ОП.ГР)



СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	5
1. Цель и задачи проекта.....	5
2. Роль населенного пункта в системе расселения	5
3. Социально-экономические приоритеты и параметры развития	6
3.1. Параметры развития.....	6
3.2. Производственный потенциал	6
3.3. Развитие системы общественного обслуживания	7
4. Стратегия градостроительного развития	7
4.1. Развитие планировочной структуры населенного пункта	7
4.2. Развитие функциональных зон	8
4.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей	9
4.4. Развитие системы озелененных территорий	11
4.5. Развитие транспортной инфраструктуры	13
4.6. Развитие инженерной инфраструктуры.....	14
4.7. Изменение в землепользовании.....	16
4.8. Охрана окружающей среды	17
4.9. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.	
Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны	23
РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА.....	25
5. Планируемые мероприятия	25
5.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания ..	25
5.2. Охрана и использование историко-культурного наследия.....	25
5.3. Развитие системы озелененных территорий	25
5.4. Развитие транспортной инфраструктуры	26
5.5. Развитие инженерной инфраструктуры.....	27
5.6. Охрана окружающей среды	29
5.7. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.	
Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны	29
6. Градостроительные программы и проекты по реализации Генерального плана	30
РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ	31
7. Цель градостроительных регламентов. Основные положения.	31
8. Система градостроительных регламентов	31
9. Регулирующие (функциональные) зоны	32
9.1. Регламенты использования территорий в жилой зоне.....	35
9.2. Регламенты использования территорий в	37
общественно-деловой зоне.....	37

9.3. Регламенты функционального использования территорий в производственной зоне	39
9.4. Регламенты функционального использования территорий в рекреационной зоне	42
9.5. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения	45
9.6. Регламенты функционального использования территорий в сельскохозяйственной зоне	47
10. Регулируемые (планировочные) зоны	48
10.1. Экологические регламенты	49
10.2. Зона изменения типов функционального использования территории	53
10.3. Регламент по предупреждению чрезвычайных ситуаций	54
РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА	57

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план аг. Олышаны» (далее – Генеральный план) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» на основании решения Столинского районного исполнительного комитета от 06.02.2024 № 416, согласно договору от 05.07.2024 № 32.24, а также в соответствии с заданием на проектирование Столинского районного исполнительного комитета.

Разработка настоящего Генерального плана обусловлена необходимостью дальнейшего социально-экономического развития Столинского региона, а также потребностью преобразования территорий агрогородка Олышаны с целью развития комфортного, привлекательного, экономически конкурентоспособного и современного населенного пункта.

Генеральный план разработан в соответствии с Кодексом Республики Беларусь от 17.07.2023 № 289-З «Кодекс Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности», является градостроительным проектом общего планирования и определяет стратегию его комплексного градостроительного развития, планировочную структуру, функциональное зонирование и регламенты использования территорий, основные параметры застройки, развития социальной инфраструктуры, магистральной инженерной и транспортной инфраструктуры, а также условия формирования безопасной и экологически благоприятной среды жизнедеятельности.

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 Столинского района.

Градостроительный проект разработан 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.

Генеральным планом установлены следующие расчетные периоды:
современное состояние на 01.01.2024;

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

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

Утвержденный Генеральный план является основой для разработки детальных планов на отдельные территории аг. Олышаны, проектов специального планирования (схем развития транспортной и инженерной инфраструктуры, комплексных схем и мероприятий по охране окружающей среды, схем и планов землеустройства), проектной документации на строительство.

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1. Цель и задачи проекта

Целью работы является определение направления комплексного развития аг. Ольшаны Столинского района с учетом перспективной численности населения, предложений по размещению производственных объектов, жилой застройки, объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, мероприятий по благоустройству и озеленению территории.

Задачами являются:

определение параметров по перспективной численности и социально-демографической структуре населения населенного пункта;

разработка предложений по направлениям и границам перспективного территориального развития;

определение оптимальной планировочной структуры и разработка функционального зонирования территорий населенного пункта;

разработка предложений по территориальной организации и параметрам развития социальной, магистральной инженерной и транспортной инфраструктуры;

определение параметров по основным параметрам застройки;

разработка предложений по мероприятиям, обеспечивающим создание безбарьерной среды для физически ослабленных лиц;

разработка предложений по мероприятиям по защите населения при угрозе и возникновении ЧС природного и техногенного характера, в том числе возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий;

разработка предложений по мероприятиям по охране окружающей среды;

разработка предложений по мероприятиям по охране историко-культурных ценностей;

этапам территориального развития и инфраструктуре населенного пункта.

2. Роль населенного пункта в системе расселения

Агрогородок Ольшаны – населенный пункт Столинского района Брестской области, расположен в 46 км от г. Столин.

В соответствии с типологией населенных пунктов градостроительного проекта общего планирования «Схема комплексной территориальной организации Столинского района» аг. Ольшаны является крупным сельским населенным пунктом и административным центром Ольшанского сельсовета.

По типу комплекса социальной инфраструктуры аг. Ольшаны относится к 1 типу с предоставлением комплекса услуг повседневного, периодического и, частично, эпизодического спроса.

3. Социально-экономические приоритеты и параметры развития

3.1. Параметры развития

Параметры развития аг. Ольшаны установлены на основании анализа территориальных ресурсов населенного пункта.

Расчетная численность населения аг. Ольшаны:

по состоянию на 01 января 2024 г. – 8,4 тыс. человек;

1 этап (2030 год) – 9,2 тыс. человек;

2 этап (расчетный срок, 2040 год) – 12,0 тыс. человек.

Жилищный фонд (всего):

существующий – 247,6 тыс. кв. метров на 2,41 тыс. домов;

1 этап – 306,0 тыс. кв. метров на 2,9 тыс. домов;

2 этап (расчетный срок) – 447,3 тыс. кв. метров на 4,08 тыс. домов.

Новое жилищное строительство:

за расчетный период реализации Генерального плана объем нового жилищного строительства составит 199,7 тыс. кв. метров в домах усадебного типа, из них:

1 этап – всего 58,4 тыс. кв. метров;

2 этап – всего 141,3 тыс. кв. метров.

Обеспеченность жилищным фондом составит:

существующая – 30 кв. метров на человека;

1 этап – 33 кв. метров на человека;

2 этап (расчетный срок) – 37 кв. метров на человека.

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

средний размер участка в усадебной застройке – 0,15 гектара.

Потребность в новых жилых территориях:

всего 293,07 га, в том числе:

1 этап – всего 83,91 гектаров под усадебную застройку;

2 этап – всего 209,16 гектаров под усадебную застройку.

3.2. Производственный потенциал

Экономическая база аг. Ольшаны представлена сельскохозяйственным предприятием, крестьянско-фермерскими хозяйствами, малым производственным предприятием, учреждениями и организациями обслуживания населения.

Основная часть трудоспособного населения, помимо производственных объектов, по-прежнему будет занята частным овощеводством.

3.3. Развитие системы общественного обслуживания

Согласно разработанной Схеме комплексной территориальной организации Столинского района, аг. Ольшаны определен в качестве населенного пункта 1Б типа.

В агрогородке сформирован комплекс обслуживания первого типа, недостающие виды услуг население агрогородка получает на объектах г. Давид-Городка и г. Столина.

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

реализовать программы строительства объектов и сооружений во всех сферах общественного обслуживания;

создавать объекты, удовлетворяющие современным требованиям по обслуживанию населения (торговые объекты, объекты общественного питания, бытового обслуживания и другие);

развивать систему социальной защиты населения, включая сооружение центров социальной помощи семье и детям, учреждений специализированной медицинской помощи.

При строительстве новых объектов социальной инфраструктуры, а также при проведении ремонта или реконструкции существующих объектов необходимо учитывать потребности населения с ограниченной мобильностью и предусматривать устройства для удобства получения услуг всеми группами населения.

4. Стратегия градостроительного развития

4.1. Развитие планировочной структуры населенного пункта

Стратегия развития планировочной структуры включает в себя проектные предложения по совершенствованию и формированию урбанизированного и природного каркасов населенного пункта, служащих основой его функциональных зон.

В части развития урбанизированного каркаса населенного пункта Генеральным планом предлагается: сохранение и совершенствование магистрально-уличной сети (ул. Гагарина, ул. Чкалова, ул. Школьная, ул. Базарная, ул. Молодежная, ул. Бродок, ул. Советская, ул. Дальняя); строительства дополнительных улиц: Проектируемая №1-7, для обслуживания новой жилой, общественной, производственной застройки с учетом преемственности сложившейся планировочной структуры

Природный каркас аг. Ольшаны предлагается формировать за счет сохранения, развития и благоустройства существующего природно-ландшафтного комплекса на базе водно-зеленого диаметра вдоль озера Ольшанское и системы скверов, парков с устройством мест отдыха.

4.2. Развитие функциональных зон

Проектные предложения по функциональному зонированию территорий строятся на основе технико-экономических прогнозов развития населенного пункта, с учетом современных требований к формированию и функционированию населенного пункта, создания безопасной и сбалансированной среды жизнедеятельности населения.

Основными зонами перспективного развития являются: жилая, общественно-деловая, производственная, рекреационная, сельскохозяйственная.

Жилая зона. Генеральным планом предусмотрено следующее развитие жилой зоны.

На первом этапе – освоение свободных незастроенных территорий в пределах существующей границы населенного пункта, оформленных земельных участков под строительство. В западной части аг. Ольшаны предлагается развитие нового района усадебной застройки по ул. Гагарина, ул. Богдановича, ул. Широкая. Формирование кварталов усадебной застройки вдоль ул. Советская, ул. Есенина, ул. Восточная.

На втором этапе планируется развитие трех районов новой усадебной застройки в северной, северо-восточной и южной частях населенного пункта. В границах улиц Базарная, Проектируемая №2, Проектируемая №5 предлагается формирование усадебной и смешанной застройки с размещением объектов общественно-делового назначения вдоль ул. Проектируемая №2. Создание района усадебной застройки в границах ул. Бродок и ул. Строгая с ликвидацией (выносом) существующих очистных сооружений биологической очистки. Формирование усадебной застройки в южной части аг. Ольшан на территориях, используемых для ведения личного подсобного хозяйства, в пределах ул. Краевая, ул. Есенина, ул. Советская и существующей границы населенного пункта.

Общественно-деловая зона. Генеральным планом предлагается дальнейшее развитие и совершенствование системы общественного обслуживания.

На первом этапе – освоение территорий оформленных земельных отводов под строительство вдоль ул. Базарная, ул. Высоцкого, на пересечении ул. Гагарина и ул. Бурдуковская, а также освоение свободных незастроенных территорий по ул. Гагарина, ул. Советская, ул. Школьная.

На втором этапе предлагается формирование общественно-деловой застройки на территориях по ул. Проектируемая №1, ул. Есенина, на пересечении ул. Базарная и ул. Проектируемая №5, ул. Гагарина и ул. Богдановича, в границах улиц Широкая, Проектируемая №2 и Проектируемая №6.

Производственная зона. Генеральным планом предусмотрено следующее развитие производственной зоны.

Завершение освоения территорий производственной, коммунально-складской и смешанной производственной (производственно-деловой)

застройки в границах ранее зарегистрированных земельных отводов под строительство.

Развитие на первом этапе освоения территорий вдоль ул. Проектируемая №2.

Формирование производственной застройки на втором этапе освоения в восточной части населенного пункта по ул. Школьная на пересечении с ул. Проектируемая №1 и ул. Проектируемая №4, вдоль ул. Проектируемая №2 и ул. Проектируемая №6.

Для развития мест погребения Генеральным планом предлагается освоение территории на втором этапе в южной части аг. Ольшаны вблизи существующего места погребения.

Рекреационная зона. Стратегия развития рекреационных территорий предусматривает сохранение, реконструкцию и благоустройство существующих природных территорий аг. Ольшаны, а также дополнение новыми территориями.

На первом этапе – территории общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками вдоль ул. Гагарина, ул. Бурдуковская, а также территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками вдоль оз. Ольшанское.

На втором этапе формирование территорий общего пользования с низкими рекреационными нагрузками по ул. Базарная, ул. Краевая, оз. Ольшанское, в пределах ул. Школьная и ул. Проектируемая №1.

Сельскохозяйственная зона. Для сельскохозяйственной зоны предлагается формирование на основе земель сельскохозяйственного назначения участков для ведения личного подсобного хозяйства, с возможностью размещения теплиц, тепличных комплексов и комбинатов с соблюдением действующих планировочных ограничений. Территории для ведения личного подсобного хозяйства расположены в восточной, южной и северной частях населенного пункта.

4.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей

В Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь включена историко-культурная ценность «Братская могила», 1941 г., агрогородок Ольшаны. Категория 3. Шифр 113Д000667.

Помимо объекта, включенного в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, в Ольшанах не выявлены объекты, представляющие интерес в историческом и культурном плане, так как историческая застройка практически не сохранилась. Можно отметить некоторые примеры рядовой застройки первой пол. XX века, которые расположены преимущественно в районе ул. Школьной, Юбилейной и Гагарина. В центре агрогородка в районе ул. Первомайской находится старое кладбище.

Территория исторической части агрогородка Ольшаны определена на основании:

анализа литературных и историко-картографических источников;

опорного историко-архитектурного плана с классификацией элементов планировки и застройки по времени строительства;

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 90 га. До настоящего времени в центральной части Ольшан сохранились элементы исторической планировочной структуры. Направление старой дороги на Туров сохранила ул. Школьная, ул. Советская – дорога в д. Ремель, ул. Чкалова – старое направление дороги в Давид-Городок. К концу XIX – нач. XX века появились направления улиц Тургенева, Юбилейной, Горной, Чапаева, Старосельской, Набережной, Базарной. На ул. Советской находится церковь св. Великомученицы Параскевы. На площади расположен Дом культуры, перед которым установлен памятник В.И.Ленину. В центре находится братская могила. Восточнее площади расположено старое кладбище. В южной части ул. Советской расположено здание церкви Христиан Веры Евангельской. Возле хутора Хиновск рядом с д. Ольшаны на месте захоронения жителей Давид-Городка и Ольшан создан мемориал памяти жертв холокоста.

Таким образом, в центральной части агрогородка Ольшаны сохранились элементы планировки, свидетельствующие об истории формирования поселения, а также природный ландшафт.

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

По агрогородку Ольшаны нет разработанного и утвержденного проекта зон охраны недвижимой материальной историко-культурной ценности «Братская могила». 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 вокруг братской могилы зарезервирована территория под охранную зону. На последующих этапах проектирования необходимо разработать проект зон охраны недвижимой материальной историко-культурной ценности «Братская могила». На зарезервированной территории охраны необходимо придерживаться следующих рекомендаций по режиму содержания и использования: выполнение работ в соответствии с Кодексом Республики Беларусь о культуре и законодательством о порядке благоустройства воинских захоронений и захоронений жертв войн.

В центральной части агрогородка Ольшаны рекомендуется:

сохранение элементов исторической планировочной структуры (ул. Школьная – Чкалова, Советская – Юбилейная);

сохранение природного ландшафта вдоль берегов озера Ольшанское;

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

4.4. Развитие системы озелененных территорий

Озелененные территории в аг.Ольшаны в зависимости от типа преимущественного использования и функционального назначения подразделяются на¹:

- озелененные территории общего пользования;
- озелененные территории ограниченного пользования;
- озелененные территории специального назначения;
- насаждения улиц и дорог.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах проекта составит 462,01 га, в том числе общего пользования – 41,83 га. Площадь озелененных территорий общего пользования сформирована с учетом потребности жителей деревни на расчетный срок (12,0 тыс. человек).

Развитие озелененных территорий общего пользования в границах населенного пункта предусматривается в результате:

развития системы озелененных территорий общего пользования путем формирования и благоустройства новых объектов в пределах населенного пункта;

благоустройства территорий покрытых древесно-кустарниковой растительностью;

сохранения и проведения минимального благоустройства на территориях с естественной растительностью с формированием озелененных территорий.

Нормативно обоснованная площадь озелененных территорий общего пользования для существующей численности населения (8,4 тыс. чел.) должна составлять не менее 10,1 га (при нормативе не менее 12 м² на человека). По состоянию на 01.01.2024 г. площадь существующих благоустроенных озелененных территорий общего пользования, в тч. лесов, аг.Ольшаны составляет 18,39 га.

Существующая обеспеченность озелененными территориями составляет 2,65 кв. м/чел. Нормативом обеспеченности населения озелененными территориями в населенных пунктах ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 для сельских населённых пунктов устанавливается минимальная обеспеченность в размере 12 кв. м/чел на человека, при этом учёту подлежат все озеленённые территории (озелененные территории в жилой многоквартирной застройке; озелененные территории общего пользования; леса, озелененные территории в пригородных зонах), включая леса.

Площадь предлагаемых к развитию на 1 и 2 этапе озелененных территорий общего пользования с различными рекреационными нагрузками составляет 22,88 га.

С учетом предложений Генерального плана общая площадь озелененных территорий общего пользования составит – 41,83 гектар (с

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

учетом площади рекреационно-оздоровительных лесов), обеспеченность озелененными территориями общего пользования составит не менее 20,96 квадратных метров на человека.

Озелененные территории общего пользования аг. Ольшаны выделены в отдельную функциональную зону – рекреационную (Р-1, Р-2, Р-2.2).

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

В случае установления расчетной СЗЗ или ликвидации СЗЗ в связи с выносом производственных и коммунально-складских объектов, допускается изменение функциональной зоны Л-1, Л-3 на Р-1 и Р-2 с установленными для них регламентами.

Общая площадь озелененных территорий специального назначения, в том числе в границах СЗЗ, СР к расчетному сроку реализации генерального плана составит 41,75 гектар.

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

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

С учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 365,48 га.

В результате развития системы озелененных территорий, предлагаемой Генеральным планом, общая площадь озелененных территорий составит 470,88 га, а озелененность населенного пункта – 34,0%.

В соответствии с требованиями ЭкоНиП, для малых городов и сельских населенных пунктов, расположенных в окружении лесов, а также на берегах средних и больших рек, водохранилищ и озер, озелененность застроенной части допускается уменьшать, но не более чем на 30% от нормативной.

На расстоянии 2,2 км от границы аг. Ольшаны расположен заказник республиканского значения «Средняя Припять», заказник окружает всю территорию населенного пункта с запада на восток. Из этого следует, что норматив озелененности застроенной части может быть снижена до 30% (и составлять 28% от площади населенного пункта), а перспективная озелененность аг. Ольшаны (34,0%) соответствует нормативным требованиям.

4.5. Развитие транспортной инфраструктуры

Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

Автомобильный транспорт. Реконструкция ведомственной автомобильной дороги, которая выходит на местную автомобильную дорогу Н-606, с включением ее в сеть общего пользования;

реконструкция ведомственной автомобильной дороги с мостом через канал Ольшанский, которая выходит на республиканскую автомобильную дорогу Р-88, с включением ее в сеть общего пользования;

резервирование территории для трассы автомобильной дороги на продолжении улицы Проектируемая №1;

резервирование территории для трассы южного автодорожного обхода населенных пунктов Высокое и Ольшаны.

Магистрально-уличная сеть. Строительство ряда улиц: Базарная, Широкая, Богдановича, Абрицкая, Проектируемая №5, участок улицы Бродок с мостом через канал Ольшанский для обслуживания новой застройки, а также формирование новых транспортных связей между периферийными районами агрогородка;

строительство на первом этапе двух пешеходных мостов через канал Ольшанский, который обеспечит пешеходные связи северной и центральной части агрогородка;

строительство в западной части агрогородка улицы Проектируемая №2 и в восточной части агрогородка улицы Проектируемая №1 на первом этапе для обслуживания производственной зоны;

поэтапное формирование уличной сети для обслуживания личного подсобного хозяйства: строительство улиц Абрицкая, Проектируемая №3, Проектируемая №4, Проектируемая №6;

реконструкция улиц Есенина, Дальняя Молодёжная и участков улиц Богдановича, Широкая, Абрицкая с доведением их элементов до нормативных параметров;

резервирование территории в створе улиц Абрицкая, Проектируемая №4, Проектируемая №5.

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

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

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

Общественный пассажирский транспорт. Обеспечить сохранение сети общественного пассажирского транспорта протяженностью до 6,2 км, плотностью до 0,34 км/кв. км.

Транспортно-обслуживающие устройства. Расчет потребности в местах на автомобильных стоянках для расчетного парка легковых автомобилей не производится, так как проектом не предусмотрено формирование новой многоквартирной жилой застройки.

4.6. Развитие инженерной инфраструктуры

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

Электроснабжение. Сохранение, развитие и реконструкция действующей системы электроснабжения населенного пункта в составе Брестской энергосистемы.

Реконструкция подстанции (далее –ПС) 110 кВ «Давид-Городок» с увеличением трансформаторной мощности и соблюдением санитарно-защитной зоны до существующей застройки (при необходимости). Возможен вариант строительства новой ПС 110 кВ с организацией питания по высоковольтным линиям электропередач.

Проведение мероприятий по снижению технологического расхода электрической энергии на передачу по электросетям.

Повышение надежности и экономичности функционирования электросетевых объектов населенного пункта за счет их последовательной реконструкции и технического перевооружения

Газоснабжение. Сохранение и развитие действующей схемы подачи природного газа.

Реконструкция действующих газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов), при необходимости.

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых газопроводов.

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

Теплоснабжение. Сохранение локальной системы теплоснабжения агрогородка с оптимальным использованием мощностей действующих котельных, с учетом их модернизации.

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

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

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

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

Реконструкция существующих сооружений водоподготовки.

Строительство кольцевых сетей водоснабжения, обеспечивающих бесперебойную подачу воды потребителям в соответствии с действующими нормативными требованиями.

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

Сохранение и развитие действующих ведомственных систем питьевого и производственного водоснабжения, организация новых систем для проектируемых производственных территорий, развиваемых по собственным программам с учетом технической возможности использования централизованной системы водоснабжения населенного пункта в соответствии с законодательством.

Канализация. Организация централизованной системы водоотведения (канализации) агрогородка с очисткой хозяйственно-бытовых и производственных сточных вод на существующих и новых очистных сооружениях (далее – ОС). Реконструкция действующих ОС (западная площадка). Ликвидация ОС (СШ №1) с рекультивацией территории при переключении в централизованную систему водоотведения(канализации) агрогородка.

Строительство новых ОС и организация выпуска очищенных сточных вод с соблюдением действующих требований нормативно правовых актов и технических нормативно-правовых актов.

Реконструкция сооружений и сетей водоотведения (канализации) со сверхнормативными сроками эксплуатации. Замена сетей водоотведения (канализации) с увеличением диаметра, при необходимости. Перекладка сетей водоотведения (канализации), попадающих под пятно застройки.

Организация систем водоотведения (канализации) для производственных территорий, развиваемых по собственным программам в соответствии с законодательством.

Строительство внутриплощадочных локальных ОС, обеспечивающих предварительную очистку сточных вод проектируемых производственных объектов до допустимых концентраций загрязняющих веществ в составе сточных вод, отводимых в централизованную систему водоотведения (канализации) агрогородка, при необходимости.

Санитарная очистка территории. Развитие и усовершенствование существующей системы плано-регулярной санитарной очистки территории агрогородка с захоронением коммунальных отходов (не подлежащих вторичному использованию) на действующем полигоне коммунальных

отходов до момента строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению КО.

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

Дождевая канализация. Строительство сетей закрытой дождевой канализации и локальных очистных сооружений закрытого типа.

Сохранение, дальнейшее развитие и организация систем дождевой канализации промышленных предприятий по собственным программам в соответствии с действующими экологическими нормами и правилами.

Благоустройство поверхностных водных объектов. Содержание поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии.

Благоустройство поверхностных водных объектов с учетом требований действующих экологических норм и правил.

Защита территории от подтопления. Строительство систем открытого и закрытого дренажа.

Реконструкция водотоков, используемых для приема, аккумуляции и отвода поверхностных и дренажных вод

4.7. Изменение в землепользовании

Проектными решениями Генерального плана для развития новой инфраструктуры аг.Ольшаны предусмотрено освоение земель сельскохозяйственного назначения общей площадью около 310 га. Земли принадлежат ОАО «Новая Припять», КФХ «ОльшаныАгро», ФХ «Бродок», ФХ «Семинис», КФХ «Килогербс» и КФХ «Спринтагро».

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.

4.8. 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 объектов растительного мира:

формирование природно-экологического каркаса населенного пункта на основе естественных природных экосистем, перспективных озелененных территорий с обеспечением озелененности в границах населенного пункта не менее 40 процентов;

формирование озелененных территорий общего пользования в виде скверов;

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

содержание существующих поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии с учетом требований санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, а также в соответствии с требованиями экологических норм и правил ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству» (утверждены Постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 11 марта 2022 г. N 2-Т);

Мероприятия в области охраны атмосферного воздуха и по соблюдению требований к установлению СЗЗ:

В целях охраны атмосферного воздуха от выбросов загрязняющих веществ и сохранения, восстановления качества атмосферного воздуха, обеспечение экологической безопасности необходимо обеспечить сокращение выбросов загрязняющих веществ источников загрязнения атмосферы путем:

разработки проектов санитарно-защитных зон предприятий и их утверждение в установленном законодательством порядке;

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

внедрения энерго-, ресурсосберегающих технологий в промышленности на основе рациональной организации производства и использования электрической энергии, природного газа;

перевода населения на использование природного газа, отказ от сжигания дров, опилок, щепы и др.;

для предприятий, не обеспечивающих соблюдение базовых размеров СЗЗ, необходимо проведение мероприятий направленных на соблюдение требований к установлению СЗЗ, в том числе разработка проектов СЗЗ с уменьшением размеров СЗЗ и оценки риска населению;

модернизации производственных объектов и отдельных производственных процессов;

создания насаждений санитарно-защитных насаждений для обеспечения экранирования, ассимиляции и фильтрации загрязнителей атмосферного воздуха и повышения комфортности микроклимата;

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;

благоустройство существующей улично-дорожной сети.

Мероприятия в области охраны подземных и поверхностных вод.

В целях улучшения качества водных ресурсов предусматривается:

соблюдение режима водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов аг.Ольшаны установленных в соответствии с требованиями проекта водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Столинского района Брестской области (утвержден Решением Столинского районного исполнительного комитета от 25.02.2021 N 380);

благоустройство озелененных территорий общего пользования вдоль оз.Ольшанка с учетом требований санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, а также экологических требований;

учет требований экологических норм и правил 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 Республики Беларусь от 11 марта 2022 г. № 2-Т, при благоустройстве поверхностных водных объектов;

учет требований экологических норм и правил ЭкоНиП 17.06.06-00602024 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности при осуществлении хозяйственной и иной деятельности, связанной с содержанием и эксплуатацией животноводческих ферм и комплексов, утвержденных постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 5 февраля 2024 г. № 6-Т;

ликвидация очистных сооружений естественной очистки с рекультивацией территории с соблюдением требований экологических норм и правил ЭкоНиП 17.01.6-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности», утвержденных постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18 июля 2017 г. № 5-Т;

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

разработка проекта благоустройства, инженерного обустройства и озеленения территории в пределах водоохранных зон водных объектов населенного пункта с целью уменьшения поступления загрязняющих веществ в водные объекты и увеличения санирующей функции территории;

Мероприятия в области охраны земельных ресурсов, почв и растительности:

соблюдение режима охранных зон магистральных трубопроводов в соответствии с требованиями положения о порядке установления охранных зон магистральных трубопроводов, размерах и режиме их использования с осуществлением мероприятий в границах застройки аг.Ольшаны;

соблюдение режима минимальных расстояний до магистральных трубопроводов в соответствии с требованиями, установленного согласно ТР ЕАЭС 049/2020 с осуществлением мероприятий в границах застройки аг.Ольшаны;

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

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

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

проведение мероприятий, направленных на ограничения распространения и численности инвазивных видов растений на территории аг. Ольшаны и прилегающих территориях.

Мероприятия по обращению с отходами:

дальнейшее развитие системы раздельного сбора коммунальных отходов от населения с учетом извлечения вторичных материальных ресурсов и отгрузки вторичных материальных ресурсов для их дальнейшего использования. Организация заготовительных пунктов приема ВМР, установка контейнеров для раздельного сбора коммунальных и крупногабаритных отходов на специально оборудованных огражденных площадках с водонепроницаемым покрытием;

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;

ликвидация полигона КО аг.Ольшаны с рекультивацией и благоустройством территории.

Мероприятия по безопасности населения от физических факторов окружающей среды.

Мероприятия по обеспечению безопасности населения от шума:

проведение натурных уровней шума на территории в жилой застройке аг.Ольшаны, расположенной по ул.Чкалова и ул.Школьная;

натурные замеры уровня шума вдоль основных улиц, примыкающих к жилой застройке;

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.

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

организация защитного озеленения на территориях, прилегающих к наиболее значимым источникам;

расположение в первом эшелоне застройки главных улиц шумозащитных зданий в качестве экранов, защищающих от транспортного шума внутриквартальное пространство;

Мероприятия по обеспечению безопасности населения от объектов магистрального трубопровода:

соблюдение размеров охранных зон магистральных трубопроводов и режима их использования установленных в соответствии с требованиями положения о порядке установления охранных зон магистральных трубопроводов, размерах и режиме их использования (утверждено Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.11.2022 N 800);

соблюдение размеров минимальных расстояний и режима их использования до объектов магистрального трубопровода установленных в соответствии с требованиями технического регламента Евразийского экономического союза «О требованиях к магистральным трубопроводам для транспортирования жидких и газообразных углеводородов» (ТР ЕАЭС 049/2020) (принят Решением Совета Евразийской экономической комиссии от 23 декабря 2020 г. N 121);

устранение несоответствий требованиями нормативных правовых актов нахождения объектов в охранных зонах и минимальных расстояний.

Соблюдение санитарно-гигиенических требований:

для производственных, коммунально-складских, транспортных объектов, объектов общественного обслуживания, не обеспечивающих соблюдение базовых размеров санитарно-защитных зон, в соответствии с требованиями ССЭТ, необходима разработка проектов СЗЗ с уменьшением размеров СЗЗ согласно Таблице 4.8.1.

Таблица 4.8.1. Список перспективных объектов, для которых предусматривается проведение комплекса мероприятий направленных на соблюдение требований по установлению СЗЗ

№	Объект	Целевое назначение земельного участка	Размер СЗЗ (СР), м	Соблюдение режима СЗЗ	Мероприятия
Производственные, коммунально-складские, транспортные, сельскохозяйственные объекты					
1	ОАО "Новая Припять", МТФ	МТФ	300	Нарушается, в пределах СЗЗ расположена жилая усадебная и смешанная застройка по ул.Чкалова, Базарная, Широкая	Разработка проекта СЗЗ
2	ОАО "Новая Припять", МТФ	МТФ	300	Нарушается, в пределах СЗЗ расположены участки жилой усадебной застройки по ул.Школьная	Разработка проекта СЗЗ
3	ООО "Оникс транс"	Производственная база	100	Нарушается, в пределах СЗЗ расположена жилая усадебная застройка по ул. Широкая	Разработка проекта СЗЗ
4	ФХ "Семинис"	Овощехранилище и теплицы по выращиванию овощных культур в закрытом грунте	100	Нарушается, в пределах СЗЗ расположена жилая усадебная застройка по ул.Чкалова	Разработка проекта СЗЗ
5	ОАО "Новая Припять", МТМ	МТМ	100	Нарушается, в пределах СЗЗ расположена жилая усадебная и смешанная застройка по ул.Чкалова, Базарная	Разработка проекта СЗЗ
6	Субъекты малого и	Шиномонтаж, ремонтные	100	Нарушается, в пределах СЗЗ	Разработка проекта СЗЗ

№	Объект	Целевое назначение земельного участка	Размер СЗЗ (СР), м	Соблюдение режима СЗЗ	Мероприятия
Производственные, коммунально-складские, транспортные, сельскохозяйственные объекты					
	среднего предпринимательства	мастерские большегрузов, стоянка большегрузов, офис		расположена жилая усадебная застройка по ул.Советская	
7	Субъекты малого и среднего предпринимательства	Шиномонтаж, ремонт легковых автомобилей с магазином автозапчастей	50	Нарушается, в пределах СЗЗ расположена жилая усадебная застройка по ул.Чкалова	Разработка проекта СЗЗ
Объекты общественного обслуживания					
8	ФХ "Бродок"	Рынок	50	Нарушается, в пределах СЗЗ расположена жилая усадебная застройка по ул.Бродок	Разработка проекта СЗЗ
9	ООО "Санта Ритейл"	Объект торговли	50	Нарушается, в пределах СЗЗ расположена жилая усадебная застройка по ул.Бурдуковская	Разработка проекта СЗЗ
10	Субъекты малого и среднего предпринимательства	Баня	50	Нарушается, в пределах СЗЗ расположена жилая усадебная застройка по ул.Базарная	Разработка проекта СЗЗ

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

озеленение и благоустройство территории санитарно-защитных зон производственных, коммунально-складских, транспортных, сельскохозяйственных объектов в соответствии с требованиями специфических санитарно-эпидемиологических требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду (утверждены Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 N 847 (ред. от 03.03.2020)) и СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»;

формирование системы защитного озеленения вдоль основных улиц и водных объектов (каналов), повышение уровня общей озелененности населенного пункта.

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

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

- опасных метеорологических явлений;
- 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:

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

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

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 здании ГУО «Ольшанская средняя школа № 2»;

- 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:

провести проектирование и строительство пожарного депо на пересечении ул.Чкаловой и ул.Базарной;

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

обеспечить расстояние от границ застройки населенного пункта до:
участков разработки или открытого залегания торфа не менее 50м;
лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;
лесного массива лиственных пород не менее 15 м.

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 строительных норм;

предусмотреть охват кольцевыми сетями водопровода проектируемой территории в соответствии с СН-2.02.02-2019;

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

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

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

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 предусмотреть 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».

РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

5. Планируемые мероприятия

5.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания

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

увеличение объема жилищного фонда населенного пункта на 58,4 тыс. кв. метров;

структура новой застройки: усадебная 100%.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства составляет 83,91 га.

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

активизация мобильных форм обслуживания населения в области торговли, медицины, культуры, почтовой связи;

строительство учреждений дошкольного и общего среднего образования;

создание учреждений дополнительного образования;

строительство торговых объектов;

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

для населения, проживающего за пределами нормативной пешеходной доступности учреждений дошкольного и общего среднего образования, необходимо организовывать подвоз детей специализированным транспортом, либо, при его отсутствии, – транспортом общего пользования с организацией бесплатного подвоза.

5.2. Охрана и использование историко-культурного наследия

В качестве первоочередных мероприятий необходимо разработать и утвердить проект зон охраны недвижимой материальной историко-культурной ценности «Братская могила», 1941 г., агрогородок Ольшаны. Категория 3. Шифр 113Д000667.

5.3. Развитие системы озелененных территорий

Мероприятия по развитию системы озелененных территорий:

формирование благоустроенных озелененных территорий общего пользования в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 12 м² озелененных территорий на человека;

формирование связанной системы озелененных территорий вдоль оз.Ольшанка с продолжением в юго-западной части населенного пункта;

ведение учета объектов озеленения и озелененных территорий в соответствии с утвержденными инструкциями: «Инструкция о порядке учета объектов растительного мира, расположенных на землях отдельных категорий, и обращения с ними» Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь (утверждена Постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 15.12.2016 N 40), «Инструкция о порядке учета объектов растительного мира, расположенных на землях населенных пунктов, и обращения с ними» Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь (утверждена Постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 29.12.2004 N 40 (ред. от 30.11.2011));

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

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня на 1 этапе реализации Генерального плана: сквера по ул. Гагарина у оз.Ольшанка, озелененных территорий общего пользования вдоль левого берега оз.Ольшанка южнее ул.Школьная;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня на 2 этапе реализации Генерального плана: озелененных территорий общего пользования вдоль правого берега оз.Ольшанка южнее ул.Школьная, озелененных территорий общего пользования вдоль левого берега оз.Ольшанка севернее ул.Школьная, озелененных территории по ул. ул. Базарная, сквера в границах ул. Рыбинская и ул. Школьная;

содержание существующих поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии с учетом требований санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, а также в соответствии с требованиями ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству», а также требований: проекта водоохраных зон и прибрежных полос, Водного кодекса Республики Беларусь;

формирование озелененных территорий специального назначения в границах санитарных разрывов, охранных зон объектов воздействия на окружающую среду для выполнения санитарно-гигиенических функций.

5.4. Развитие транспортной инфраструктуры

Магистрально-уличная сеть. Строительство двух пешеходных мостов через канал Ольшанский.

Строительство главных улиц поселков и сельских населенных пунктов протяженностью 5,9 км:

улицы Проектируемая №1 – 0,4 км;

улицы Проектируемая №2 – 3,3 км;

строительство основных жилых улиц протяженностью 2,1 км:
 участка улицы Базарная – 0,5 км;
 участка улицы Широкая – 1,1 км;
 участка улицы Богдановича – 0,4 км;
 участка улицы Абрицкая – 0,1 км;
 реконструкция основных жилых улиц протяженностью 5,9 км:
 улицы Есенина – 1,6 км;
 улицы Дальняя – 0,8 км;
 улицы Молодёжная – 0,6 км;
 участка улицы Богдановича – 1,5 км;
 участка улицы Широкая – 0,7 км;
 участка улицы Абрицкая – 0,7 км;
 строительство улиц производственных и коммунально-складских зон
 протяженностью 4,3 км:
 улицы Проектируемая №3 – 2,2 км;
 участка улицы Абрицкая – 0,7 км;
 участка улицы Проектируемая №4 – 0,6 км;
 участка улицы Проектируемая №6 – 0,8 км.

Велосипедная инфраструктура. Обеспечить устройство элементов велосипедной инфраструктуры в качестве велодорожек в пределах «красных линий» на всех новых улицах.

5.5. 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 газопроводов, действующих газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов), при необходимости.

Строительство газопроводов, а также шкафных газорегуляторных пунктов.

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

Теплоснабжение. Сохранение локальной системы теплоснабжения агрогородка с оптимальным использованием мощностей действующих котельных, с учетом их модернизации.

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

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

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

Водоснабжение. Строительство кольцевых сетей водоснабжения, обеспечивающих бесперебойную подачу воды потребителям в соответствии с действующими нормативными требованиями.

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

Канализация. Очистка хозяйственно-бытовых и производственных сточных вод на существующих и новых очистных сооружениях (далее – ОС). Реконструкция действующих ОС (западная площадка). Ликвидация ОС (школы №1) с рекультивацией территории при переключении в централизованную систему водоотведения(канализации) агрогородка.

Строительство новых ОС и организация выпуска очищенных сточных вод с соблюдением действующих требований нормативно правовых актов и технических нормативно-правовых актов.

Реконструкция сооружений и сетей водоотведения (канализации) со сверхнормативными сроками эксплуатации. Замена сетей водоотведения (канализации) с увеличением диаметра, при необходимости. Перекладка сетей водоотведения (канализации), попадающих под пятно застройки.

Санитарная очистка территории. Захоронение коммунальных отходов (не подлежащих вторичному использованию) на действующем полигоне коммунальных отходов.

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

Дождевая канализация. Строительство сетей закрытой дождевой канализации и локальных очистных сооружений закрытого типа.

Сохранение, дальнейшее развитие и организация систем дождевой канализации промышленных предприятий по собственным программам в соответствии с действующими экологическими нормами и правилами.

Благоустройство поверхностных водных объектов. Содержание поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии.

Благоустройство поверхностных водных объектов с учетом требований действующих экологических норм и правил.

Защита территории от подтопления. Строительство систем открытого и закрытого дренажа.

Реконструкция водотоков, используемых для приема, аккумуляции и отвода поверхностных и дренажных вод

5.6. Охрана окружающей среды

Первоочередные мероприятия в области охраны окружающей среды включают в себя:

проведение мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к установлению СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека, в том числе разработку проектов СЗЗ: ОАО "Новая Припять" (МТМи МТФ) по ул. Чкалова, Базарная; ФХ "Семинис" по ул. Широкая, рынков Рынок ФХ "Бродок" по ул. Школьная и МТФ ОАО "Новая Припять" в перспективной границе аг.Ольшаны; объекта (шиномонтаж, ремонтные мастерские большегрузов, стоянка большегрузов) на пересечении ул. Бурдуковская и ул. Советская;

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

ликвидация очистных сооружений естественной очистки с рекультивацией территории в соответствии с требованиями действующего законодательства;

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

формирование системы защитного озеленения вдоль основных улиц и водных объектов (каналов), повышение уровня общей озелененности населенного пункта;

проведение шумозащитных мероприятий на местах превышения безопасных уровней шумового загрязнения и вибрации (организация защитного озеленения, иных шумозащитных средств) для жилых территорий по ул.Чкалова и ул.Школьная.

5.7. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновения ЧС:

провести проектирование и строительство пожарного депо на пересечении ул. Чкаловой и ул. Базарной;

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».

6. Градостроительные программы и проекты по реализации Генерального плана

Разработка проектной документации на территорию первоочередного освоения.

Разработка градостроительных проектов специального планирования или предпроектной документации:

схема энергоснабжения, в составе схем электроснабжения и газоснабжения;

технико-экономическое обоснование развития системы теплоснабжения;

разработка комплекса мероприятий по инженерной защите территории агрогородка.

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

7. Цель градостроительных регламентов. Основные положения

Настоящие градостроительные регламенты являются нормативной базой развития территории аг. Олышаны. В Генеральном плане установлены функциональное зонирование и система регламентов, определяющие направления градостроительного развития населенного пункта в границы перспективного территориального развития.

Градостроительные регламенты определяют основные требования к застройке соответствующих территорий, предусмотрены для основных функциональных зон и устанавливают сочетания основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

Градостроительные регламенты не установлены для земель лесного фонда, водных объектов, земель запаса, земель природоохранного и историко-культурного назначения.

Градостроительные регламенты Генерального плана подлежат конкретизации на последующих стадиях проектирования, где могут быть уточнены границы и типология функциональных зон, требования к застройке.

Генеральным планом выделены регулирующие (функциональные) и регулируемые (планировочные) зоны.

Регулирующие (функциональные) зоны – определяют функциональное зонирование территорий, а также параметры застройки, основной и допустимые дополнительные виды использования территорий и условия осуществления архитектурно-градостроительной деятельности.

Регулируемые (планировочные) зоны – устанавливают ограничения по использованию территорий регулирующих (функциональных) зон.

Градостроительные регламенты установлены для пяти основных регулирующих зон. Регламенты для дополнительных регулирующих зон устанавливаются на стадии детального планирования.

Градостроительные регламенты Генерального плана (с индексным обозначением) отражены на графическом материале 32.24-00.ГМ-3 «Генеральный план».

8. Система градостроительных регламентов

В Генеральном плане установлены следующие градостроительные регламенты:

Регламент функциональный – виды и типы функциональных зон;

Регламент специальный – природоохранные и санитарно-гигиенические, по предупреждению чрезвычайных ситуаций, по комплексной градостроительной реконструкции и (или) преобразованию застроенных территорий.

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

Регламент функциональный. Виды и типы функциональных зон

устанавливается по преобладающему (более 50 процентов) виду использования территории, который дополняется другими совместимыми и целесообразными видами, поддерживающими основную функцию. В пределах функциональной зоны выделяются типы зоны, определяемые характером застройки и интенсивностью использования территории;

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

соотношение видов застройки и использования территории;

показатели застроенности и озелененности (для рекреационной зоны и ландшафтной зоны специального назначения);

физические параметры элементов застройки.

Для функциональной жилой зоны устанавливаются показатели плотности жилищного фонда.

Функциональные зоны могут быть застраиваемые и не застраиваемые. К застраиваемым видам зон относятся жилые, общественно-деловые, производственные, специального назначения, к не застраиваемым или частично застраиваемым – рекреационные, ландшафтные специального назначения, инженерной и транспортной инфраструктуры.

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.

9. Регулирующие (функциональные) зоны

В Генеральном плане в пределах границы перспективного территориального развития аг. Ольшаны выделены следующие **виды регулирующих (функциональных) зон**:

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

(О) общественно-деловая – территории, предназначенные для размещения центров деловой, финансовой и общественной деятельности, административных и иных зданий и сооружений, учреждений образования, культуры, здравоохранения, научно-исследовательских организаций,

объектов культового назначения, объектов общественного питания, бытового обслуживания населения, торговых объектов а также стоянок автомобильного транспорта, территории для велодвижения и велоинфраструктуры;

(П) производственная – территории, предназначенные для размещения промышленных предприятий, транспортной и инженерной инфраструктуры, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих функционирование этих предприятий и обслуживающих их объектов;

(Р) рекреационная – общедоступные озелененные территории общего пользования, образующие основу системы озелененных территорий, предназначенные для организации мест отдыха населения, включающие парки, скверы, бульвары, городские леса, зоны отдыха, зоны кратковременной рекреации у воды, озелененные участки общественных центров общегородского и районного значения, территории для велодвижения и велоинфраструктуры. На этих 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 застройка жилыми домами;

(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) сельскохозяйственная – территории с преобладанием земель сельскохозяйственного назначения, предназначенные преимущественно для производства и переработки сельскохозяйственной продукции, ведения личного подсобного хозяйства.

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

Типология регулирующих (функциональных) зон Генерального плана принята в соответствии с таблицей:

Типология регулирующих (функциональных) зон:

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
ЖИЛАЯ (Ж)	МНОГОКВАРТИРНАЯ ЗАСТРОЙКА (Ж-1)
	УСАДЕБНАЯ ЗАСТРОЙКА (Ж-2)
	СМЕШАННАЯ ЗАСТРОЙКА (Ж-3)
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	ОБЩЕСТВЕННАЯ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА (О-1)
	ОБЩЕСТВЕННАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ЗАСТРОЙКА (О-2)
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)	ПРОМЫШЛЕННАЯ (П-1)
	КОММУНАЛЬНАЯ (П-2)
	МЕСТ ПОГРЕБЕНИЯ (П-2.3)
	СМЕШАННАЯ (П-3)
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ С ВЫСОКИМИ И СРЕДНИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ (СКВЕРЫ) (Р-1)
	ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ С НИЗКИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ (ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ) (Р-2)
	ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ С НИЗКИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ (РЕКРЕАЦИОННО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЕ ЛЕСА) (Р-2.2)
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)
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (С)	СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (С-1)
	ВЕДЕНИЯ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА (С-4)
	СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (ЕСТЕСТВЕННЫЕ ЛУГОВЫЕ) (С-5)
СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СН)	ОБЪЕКТОВ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ(СН-1)
ИНЫЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	ВОДНЫЕ ПОВЕРХНОСТИ

9.1. Регламенты использования территорий в жилой зоне

Регламент функциональный.

Вид зоны – жилая.

Типы зоны:

Ж-1 – многоквартирная застройка;

Ж-2 – усадебная застройка.

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

- многоквартирная жилая застройка;
- учреждения дошкольного и общего среднего образования;
- объекты повседневного обслуживания населения;
- зеленые насаждения ограниченного пользования;
- автомобильные стоянки и парковки;
- улицы-проезды;
- объекты инженерной инфраструктуры и др.

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

- усадебная застройка;
- блокированная застройка;
- учреждения дошкольного и общего среднего образования;
- объекты повседневного обслуживания населения;
- зеленые насаждения ограниченного пользования;
- автомобильные стоянки и парковки;
- улицы и проезды;
- объекты инженерной инфраструктуры и др;
- участки огородничества, коллективного садоводства; садово-огородные участки; участки для ведения личного подсобного хозяйства.

Для территорий в границах функциональной зоны **усадебная застройка (в пределах прибрежных полос водных объектов)** в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь от 30.04.2014 N 149-3 (ред. от 17.07.2023) «Водный кодекс Республики Беларусь» предоставление земельных участков для строительства и обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), в том числе жилых домов, коллективного садоводства и дачного строительства не допускается.

Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

Для территорий жилой зоны установлены основной (О) и допустимые дополнительные (Д) виды использования территории в соответствии с Таблица 9.1.1.

Таблица 9.1.1. Основной и допустимые дополнительные виды использования территории жилой зоны.

Вид зоны	Основной вид использования территории жилой зоны	Допустимый дополнительный вид использования территории жилой зоны
Жилая (Ж)	О	–
Общественно-деловая (О)	–	Д
Производственная (П)	–	Д
Рекреационная (Р)	–	Д
Ландшафтная специального назначения (Л)	–	Д
Транспортной инфраструктуры (Т)	–	Д
Инженерной инфраструктуры (И)	–	Д
Специального назначения (СН)	–	–
Сельскохозяйственная (С)	–	Д

Соотношение различных видов застройки в жилой зоне регулируется в соответствии с таблицей:

Тип жилой зоны	Доля территорий, %		
	комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения и производственно-коммунальные объекты
Зона жилой многоквартирной застройки	более 90%	–	до 10%
Зона жилой усадебной застройки	–	более 85%	до 15%

Генеральным планом устанавливаются показатели плотности жилищного фонда:

Тип/подтип жилой зоны	Плотность жилищного фонда, м ² общ.пл./га, не менее
Зона жилой многоквартирной застройки: малоэтажная (1-3 эт.)	2000
Зона жилой усадебной застройки низкоплотная (с участком 0,15 га.)	500
Примечания: 1. Параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования. 2. В условиях реконструкции территории сложившейся жилой застройки допускается отступление от расчетных параметров, но не более, чем на 15 %.	

9.2. Регламенты использования территорий в общественно-деловой зоне

Регламент функциональный.

Вид зоны – общественно-деловая.

Типы зоны:

О-1 – общественная многофункциональная застройка;

О-2 – общественная специализированная застройка.

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

общественные многофункциональные объекты республиканского, регионального, общегородского значения;

учреждения управления;

учреждения среднего специального образования;

учреждения высшего образования;

объекты отдыха и культуры;

объекты бытового обслуживания населения и общественного питания, торговые объекты;

учреждения здравоохранения;

объекты спорта и туризма;

смешанная общественно-жилая застройка;

усадебная застройка*;

блокированная застройка*;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты малых предприятий и частного бизнеса;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

автомобильные стоянки и парковки;

улицы и проезды;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

* Возможно только для существующей застройки.

Общественно-деловая специализированная застройка (О-2) формируется на территориях жилых районов, и примыкает к территориям жилой и рекреационной зоны, включает в себя территории комплексной застройки, на которых расположены:

специализированные объекты общественного назначения;

учреждения управления;

учреждения среднего специального образования;

объекты отдыха и культуры;

объекты бытового обслуживания населения и общественного питания, торговые объекты;

учреждения здравоохранения;

объекты спорта и туризма;

усадебная застройка;

блокированная застройка;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;
 зеленые насаждения ограниченного пользования;
 автомобильные стоянки и парковки;
 улицы и проезды;
 объекты инженерной инфраструктуры и др.

Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

Для территорий общественно-деловой зоны установлены основной (О) и допустимые дополнительные (Д) виды использования территории в соответствии с Таблица 9.2.1.

Таблица 9.2.1. Основной и допустимые дополнительные виды использования территории в общественно-деловой зоне.

Вид зоны	Основной вид использования территории общественно-деловой зоны	Допустимый дополнительный вид использования территории общественно-деловой зоны
Жилая (Ж)	–	Д
Общественно-деловая (О)	О	–
Производственная (П)	–	Д
Рекреационная (Р)	–	Д
Ландшафтная специального назначения (Л)	–	Д
Транспортной инфраструктуры (Т)	–	Д
Инженерной инфраструктуры (И)	–	Д
Специального назначения (СН)	–	–
Сельскохозяйственная (С)	–	–

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

Тип зоны общественно-деловой застройки	Территории объектов размещения в зоне	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
Общественной многофункциональной застройки	от 90%	до 10%
Общественной специализированной застройки	от 85%	до 15%

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.

Иные физические параметры застройки территорий общественно-деловой зоны устанавливаются при разработке градостроительных проектов стадии «Детальный план».

9.3. Регламенты функционального использования территорий в производственной зоне

Регламент функциональный.

Вид зоны – производственная.

Типы и подтипы зоны:

П-1 – промышленная;

П-2 – коммунальная;

П-2.3 – мест погребения;

П-3 – смешанная (производственно-деловая).

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

промышленные предприятия всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности;

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

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

объекты специального назначения;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

улицы и проезды;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

Застройка территории производственной зоны должна быть не менее 50 % профильного типа.

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

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

промышленные предприятия;

продовольственные и непродовольственные специализированные склады;

предприятия коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения;

предприятия оптовой и мелкооптовой торговли;

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

места постоянного хранения и обслуживания автотранспорта;

объекты сопутствующего обслуживания;
 объекты специального назначения;
 зеленые насаждения ограниченного пользования;
 объекты транспортной инфраструктуры;
 объекты инженерной инфраструктуры и др.

Коммунальный тип зоны производственной застройки мест погребения (П-2.3) включает территории существующих мест погребения, допускается к размещению:

места погребения;
 объекты сопутствующего обслуживания (в том числе культовые объекты);
 зеленые насаждения ограниченного пользования;
 объекты транспортной инфраструктуры;
 объекты инженерной инфраструктуры и др.

Смешанный (производственно-деловой) тип зоны производственной застройки (П-3) включает территории комплексной смешанной застройки, на которых расположены:

промышленные предприятия всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности (в том числе экологически безопасные научно-исследовательские и опытно-конструкторские учреждения);

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

общественные многофункциональные объекты;

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

научно-информационные центры;

выставочно-торговые и обслуживающие предприятия;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

улицы и проезды;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

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

В случае неэффективного использования территорий, в том числе по причине прекращения деятельности предприятия (всей производственной площадки или ее части), в границах производственной зоны допускается размещение общественных многофункциональных и (или) специализированных объектов, не противоречащих санитарно-эпидемиологическим требованиям (до 100 процентов функциональной зоны).

При дальнейшем проектировании и размещении объектов, являющихся источниками воздействия на здоровье человека и окружающую среду, необходимо руководствоваться нормативными правовыми актами и

техническими нормативными правовыми актами в области охраны окружающей среды.

Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

Для территорий производственной зоны установлены основной (О) и допустимые дополнительные (Д) виды использования территории в соответствии с Таблицей 9.3.1.

Таблица 9.3.1. Основной и допустимые дополнительные виды использования территории в производственной зоне.

Вид зоны	Основной вид использования территории производственной зоны	Допустимый дополнительный вид использования территории производственной зоны
Жилая (Ж)	–	–
Общественно-деловая (О)	–	Д
Производственная (П)	О	–
Рекреационная (Р)	–	–
Ландшафтная специального назначения (Л)	–	Д
Транспортной инфраструктуры (Т)	–	Д
Инженерной инфраструктуры (И)	–	Д
Специального назначения (СН)	–	Д
Сельскохозяйственная (С)	–	–

Параметры застройки и использования территории.

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

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

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

Нормативы озелененности территорий устанавливаются в соответствии с требованиями действующей редакции ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности».

9.4. Регламенты функционального использования территорий в рекреационной зоне

Регламент функциональный

Вид зоны – рекреационная.

Типы зоны:

Р-1 – озелененные территории общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (скверы);

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

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

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

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

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

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

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

В рекреационных зонах допускается реконструкция ранее освоенных территорий другого типа (общественной и усадебной жилой застройки, инженерно-транспортных коммуникаций и специального назначения). Параметры реконструкции таких территорий устанавливаются стадией

«Детальный план» или «Архитектурный проект», или «Строительный проект» по заданию на проектирование.

Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

Для территорий рекреационной зоны установлены основной (О) и допустимые дополнительные (Д) виды использования территории в соответствии с Таблица 9.4.1.

Таблица 9.4.1. Основной и допустимые дополнительные виды использования территории в рекреационной зоне.

вид зоны	основной вид использования территории рекреационной зоны	допустимый дополнительный вид использования территории рекреационной зоны
Жилая (Ж)	–	–
Общественно-деловая (О)	–	Д
Производственная (П)	–	–
Рекреационная (Р)	О	–
Ландшафтная специального назначения (Л)	–	–
Транспортной инфраструктуры (Т)	–	Д
Инженерной инфраструктуры (И)	–	Д
Специального назначения (СН)	–	–
Сельскохозяйственная (С)	–	–

Параметры застройки и использования территории.

Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки устанавливается в соответствии с требованиями действующей редакции Закона Республики Беларусь «О растительном мире» и ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»². Таблица 9.4.2 приведена справочно.

² утверждены постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т «Об утверждении экологических норм и правил»

Таблица 9.4.2. Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров, показатели освоения, а также допустимые рекреационные нагрузки.

Тип рекреационной зоны	Уровень благоустройства	Показатели освоения, %			Допустимые рекреационные нагрузки, чел./га
		застроенность, не более	тропиночно-прогулочная сеть с площадками отдыха, не более	озелененность, не менее	
Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками Р-1	Парковый. Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	5*	30*	65*	100-150
Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками Р-2	Лесопарковый. Лугопарковый. Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство экологических троп, смотровых вышек и площадок, площадок для организации мест кратковременного отдыха	1	4	95	до 15 25-50
	Озелененные территории общего пользования Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	1*	35*	65*	40-60
Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками Р-2.2		По проекту лесоустройства			Низкие (по специальным расчетам**)

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

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

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

9.5. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения

Регламент функциональный

Вид зоны – ландшафтная специального назначения.

Типы зоны:

Л-1 – озеленение специального назначения;

Л-3 – прочее озеленение.

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

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций. К озелененным территориям специального назначения относятся озелененные территории в границах санитарно-защитных зон (СЗЗ), санитарных разрывов (СР), минимальных расстояний от мест погребения (МР).

К прочему озеленению отнесены озелененные территории прибрежных полос водных объектов, озелененные территории расположенные на неиспользуемых землях и землях под древесно-кустарниковой растительностью, а также вдоль каналов.

Озеленение в границах СЗЗ, СР, МР формируется на основе существующих и вновь создаваемых насаждений с возможной реконструкцией существующих насаждений.

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

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

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

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

Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

Для территорий ландшафтной зоны специального назначения установлены основной (О) и допустимые дополнительные (Д) виды использования территории в соответствии с Таблица 9.5.1.

Таблица 9.5.1. Основной и допустимые дополнительные виды использования территории в ландшафтной зоне.

вид зоны	основной вид использования территории ландшафтной зоны специального назначения	допустимый дополнительный вид использования территории ландшафтной зоны специального назначения
Жилая (Ж)	–	–
Общественно-деловая (О)	–	Д
Производственная (П)	–	–
Рекреационная (Р)	–	Д
Ландшафтная специального назначения (Л)	О	–
Транспортной инфраструктуры (Т)	–	Д
Инженерной инфраструктуры (И)	–	Д
Специального назначения (СН)	–	–
Сельскохозяйственная (С)	–	–

Параметры застройки и использования территории.

Озелененность территории функциональной зоны озелененных территорий специального назначения (озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и инженерных коридоров) должна составлять не менее 80%.

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

9.6. Регламенты функционального использования территорий в сельскохозяйственной зоне

Регламент функциональный.

Вид зоны – сельскохозяйственная.

Типы зоны:

С-1 – сельскохозяйственная;

С-4 – ведения личного подсобного хозяйства;

С-5 – сельскохозяйственная (естественные луговые).

Сельскохозяйственная зона (С-1, С-5) включает территории земель сельскохозяйственного назначения, предназначенные для производства и переработки сельскохозяйственной продукции.

Сельскохозяйственная зона ведения личного подсобного хозяйства (С-4) включает территории земель сельскохозяйственного назначения на которых расположены теплицы, тепличные комплексы и комбинаты, участки для выращивания и производства сельскохозяйственной продукции

Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

Для территорий жилой зоны установлены основной (О) и допустимые дополнительные (Д) виды использования территории в соответствии с Таблица 9.6.1.

Таблица 9.6.1. Основной и допустимые дополнительные виды использования территории жилой зоны.

Вид зоны	Основной вид использования территории производственной зоны	Допустимый дополнительный вид использования территории производственной зоны
Жилая (Ж)	–	–
Общественно-деловая (О)	–	–
Производственная (П)	–	Д
Рекреационная (Р)	–	–
Ландшафтная специального назначения (Л)	–	–
Транспортной инфраструктуры (Т)	–	Д
Инженерной инфраструктуры (И)	–	Д
Специального назначения (СН)	–	–
Сельскохозяйственная (С)	О	–

Параметры застройки и использования территории.

Физические параметры освоения сельскохозяйственной зоны (границы участков, суммарная емкость объектов, и др.) устанавливаются при разработке проектов – «Градостроительный паспорт земельного участка» или иных предусмотренных законодательством процедур.

10. Регулируемые (планировочные) зоны

В Генеральном плане в пределах перспективной черты аг. Ольшаны выделены следующие виды **регулируемых (планировочных) зон**:

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

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

Изменения типов функционального использования территории (ИТ) – территории, в границах которых допускается изменение типа регулирующей (функциональной) зоны при соответствующем обосновании необходимости освоения данных территорий.

Типология регулируемых (планировочных) зон Генерального плана принята в соответствии с таблицей:

Типология регулируемых (планировочных) зон:

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
ОХРАНЫ И ЗАЩИТЫ ТРАНСПОРТНЫХ И ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ И КОММУНИКАЦИЙ	–
ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	–
ИЗМЕНЕНИЯ ТИПОВ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ (ИТ)	ЖИЛАЯ УСАДЕБНАЯ ЗАСТРОЙКА (ИТ Ж-2)
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ЗАСТРОЙКА (ИТ О-2)
	ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ПРОМЫШЛЕННАЯ ЗАСТРОЙКА (ИТ П-1)

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
	ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ КОММУНАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА (ИТ П-2)
	ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ КОММУНАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА МЕСТ ПОГРЕБЕНИЯ (ИТ П-2.3)
	ЛАНДШАФТНАЯ ОЗЕЛЕНЕНИЕ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ИТ Л-1)

10.1. Экологические регламенты

Планировочные ограничения по охране окружающей среды выступают в виде экологических регламентов по градостроительному использованию и преобразованию существующих территорий, по оценке территориальных возможностей развития города, с целью оптимизации состояния окружающей среды и охраны природных комплексов (экосистем) и человека.

В соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь, в качестве экологических регламентов в границах аг.Ольшаны приняты санитарно-гигиенические и природоохранные планировочные ограничения, которые включают следующие типы зон.

Зоны, относящиеся к санитарно-гигиеническим планировочным ограничениям (зоны защиты от объектов, являющихся источниками техногенных воздействий):

- санитарно-защитные зоны (СЗЗ);
- санитарные разрывы;
- охранные зоны;
- минимальные расстояния.

Зоны, относящиеся к природоохранным планировочным ограничениям (зоны охраны природных объектов (ресурсов) от техногенных воздействий, природные территории, подлежащие специальной охране):

- озелененные территории общего пользования (парки, скверы, бульвары);
- водоохранные зоны и прибрежные полосы;
- зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения;
- рекреационно-оздоровительные леса;
- площади залегания полезных ископаемых.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения

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

Режим использования территории санитарно-защитных зон и санитарных разрывов по возможности размещения отдельных объектов, видов застройки и функциональных зон, по степени озеленения СЗЗ устанавливается в соответствии со ССЭТ, ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности», постановлением Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь от 06.06.2018 N 50 «Об утверждении Ветеринарно-санитарных правил профилактики, диагностики и ликвидации сибирской язвы животных».

Размеры санитарных разрывов от автомобильных дорог и режим их использования установлены в соответствии с требованиями СН 3.03.04-2019 «Автомобильные дороги» (утверждены Постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 26.12.2019 N 74), СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» (утверждены Постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27.11.2020 N 94 (ред. от 11.08.2023)).

Для защиты населения от шумового воздействия в зонах акустического загрязнения необходимо выполнять мероприятия по защите от шума в источнике и на объектах, устанавливать территориальные разрывы от источников шума, согласно требованиям СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» и СН 2.04.01-2020 «Защита от шума».

Охранные зоны. Размеры охранных зон электрических сетей и режим их использования установлены в соответствии с требованиями положения о порядке установления охранных зон электрических сетей, размерах и режиме их использования (утверждено Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.11.2022 N 794).

Размеры охранных зон магистральных трубопроводов и режим их использования установлены в соответствии с требованиями положения о порядке установления охранных зон магистральных трубопроводов, размерах

и режиме их использования (утверждено Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.11.2022 N 800).

Минимальные расстояния. 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 08.01.2015 N 237-3 «О внесении изменений и дополнений в Закон Республики Беларусь «О погребении и похоронном деле».

Размеры минимальных расстояний до объектов магистрального трубопровода установлены в соответствии с требованиями технического регламента Евразийского экономического союза «О требованиях к магистральным трубопроводам для транспортирования жидких и газообразных углеводородов» (ТР ЕАЭС 049/2020) (принят Решением Совета Евразийской экономической комиссии от 23 декабря 2020 г. N 121).

Природоохранные планировочные ограничения

Скверы. Правовые основы охраны, использования, застройки и осуществления иной деятельности в пределах таких территорий установлены в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 14.06.2003 N 205-3 (ред. от 04.01.2022) «О растительном мире», СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» (утверждены Постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27.11.2020 N 94 (ред. от 11.08.2023), экологических норм и правил ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» (утверждены Постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т (ред. от 30.12.2024)), Методических рекомендаций по проектированию «Правила проведения озеленения населенных пунктов» (утверждены Приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 20.04.2016 N 101) и иных актов законодательства, содержащих нормы, регулирующие отношения в области охраны озелененных территорий общего пользования.

Водоохранные зоны и прибрежные полосы водоемов и водотоков. Границы водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов аг.Ольшаны и режим их использования установлены в соответствии с требованиями проекта водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Столинского района Брестской области (утвержден Решением Столинского районного исполнительного комитета от 25.02.2021 N 380).

Режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов на территории города устанавливается в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь от 30.04.2014 N 149-3 (ред. от 17.07.2023) «Водный кодекс Республики Беларусь», а также в соответствии с требованиями: Закона Республики Беларусь от 26.11.1992 N 1982-ХП (ред. от 17.07.2023) «Об охране

окружающей среды», Закона Республики Беларусь от 07.01.2012 N 340-3 (ред. от 10.10.2022) «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», экологических норм и правил ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» (утверждены Постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т (ред. от 30.12.2024)), экологическими нормами и правилами ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству» (утверждены постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 11 марта 2022 г. N 2-Т) и иных актов законодательства, содержащих нормы, регулирующие отношения в области охраны водоохраных зон и прибрежных полос, водных объектов.

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения. Санитарно-гигиенические требования к охране подземных вод централизованного водоснабжения, организация зон санитарной охраны, их проектирование и эксплуатация, установление границ входящих в них территорий, определение комплекса санитарно-гигиенических и экологических мероприятий, в том числе ограничений и запретов на виды деятельности в пределах каждого пояса, установлены в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь от 30.04.2014 N 149-3 (ред. от 17.07.2023) «Водный кодекс Республики Беларусь», Закона Республики Беларусь от 24.06.1999 N 271-3 (ред. от 05.01.2022) «О питьевом водоснабжении», Закона Республики Беларусь от 26.11.1992 N 1982-XII (ред. от 17.07.2023) «Об охране окружающей среды», санитарных норм и правил «Санитарно-эпидемиологические требования к охране подземных водных объектов, используемых в питьевом водоснабжении, от загрязнения» (утверждены Постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 16.12.2015 N 125), санитарных норм и правил «Санитарно-эпидемиологические требования к применению средств защиты растений, агрохимикатов и минеральных удобрений» (утверждены Постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 02.03.2016 N 40) и иных актов законодательства, содержащих нормы, регулирующие отношения в области охраны зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

Рекреационно-оздоровительные леса. Состав и режим использования, охраны, защиты, воспроизводства рекреационно-оздоровительных лесов осуществляется в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь от 24.12.2015 N 332-3 (ред. от 17.07.2023) «Лесной кодекс Республики Беларусь». Правовой режим рекреационно-оздоровительных лесов также регулируется в соответствии с требованиями: Закона Республики Беларусь от 26.11.1992 N 1982-XII (ред. от 17.07.2023) «Об охране окружающей среды», Закона Республики Беларусь от 14.06.2003 N 205-3 (ред. от 04.01.2022) «О растительном мире», экологических норм и правил ЭкоНиП 17.01.06-001-2017

«Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» (утверждены Постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 N 5-Т (ред. от 30.12.2024)) и иных актов законодательства, содержащих нормы, регулирующие отношения в области охраны рекреационно-оздоровительных лесов.

Площади залегания месторождений полезных ископаемых. На территориях площадей залегания полезных ископаемых осуществление хозяйственной деятельности осуществляется в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь от 14.07.2008 N 406-З (ред. от 05.03.2024) «Кодекс Республики Беларусь о недрах». При освоении территории месторождений следует руководствоваться требованиями, изложенными в статье 66 настоящего Кодекса, которые допускают застройку площадей залегания полезных ископаемых при условии обеспечения наиболее полного извлечения запасов полезных ископаемых, а также определяют необходимость предусмотреть в проектах и при строительстве объектов строительные, горнотехнические и иные мероприятия, обеспечивающие рациональное использование и охрану недр и иных актов законодательства, содержащих нормы, регулирующие отношения в области рационального использования и охране недр.

10.2. Зона изменения типов функционального использования территории

Зона преобразования застроенных территорий – это зона коренного изменения функциональной и архитектурно-планировочной организации, направленной на повышение качества среды жизнедеятельности на территории зоны, установлена для существующих территорий с высоким потенциалом перспективного развития.

Преобразование возможно на любом этапе реализации Генерального плана, если провести его позволяет экономическая ситуация. Зона изменения типа функционального использования территории может быть реализована при разработке проекта детального планирования или архитектурно-планировочной концепции на трансформируемую территорию, а также прилегающие к ней территории с целью комплексного решения вопросов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, планировочной организации и функционального зонирования.

Зона изменения типа функционального использования территории (ИТ) – устанавливается для участков «функционального перепрофилирования» территории, и влияет на порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности, землепользования и условия приватизации объектов.

В Генеральном плане выделены следующие типы изменения режима использования территорий:

ИТ Ж-2 – жилая усадебная застройка;

ИТ О-2 – общественно-деловая специализированная застройка;

ИТ П-1 – производственная промышленная застройка

ИТ П-2 – производственная коммунальная застройка;

ИТ П-2.3 – производственная коммунальная застройка мест погребения;

ИТ Л-1 – ландшафтная озеленение специального назначения.

В случае принятия решения об изменении типа функционального использования территории следует руководствоваться градостроительными регламентами соответствующего вида регулирующей зоны.

10.3. Регламент 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 10.3.1.).

Таблица.11.4.1. Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

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

Требования регламента	Требования НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
специальной пожарной аварийно-спасательной техникой для спасения людей с высот (пожарные автолестница, автоподъемник)		отсутствует специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот (пожарные автолестница и автоподъемник), — не более 10 м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического; в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором имеется специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот, — не более высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или автоподъемника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического.
<i>Требования по обеспечению противопожарной защиты</i>		
учитывать требования по наличию противопожарного водоснабжения проектируемой территории с нормируемым расходом воды,	<i>(п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность»</i>	Согласно требованиям СН 2.02.02- 2019 «Противопожарное водоснабжения»

Требования регламента	Требования НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения по регламенту
устройством подъездов к его источникам	<i>(ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009).</i>	
учитывать требования по нормированию расстояний от границ застройки в населенных пунктах до границ лесных массивов и до участков открытого залегания торфа	п.4.3.1.3 СН 3.01.03-2020 <i>«Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	расстояние от границ застройки населенных пунктов до границ: участков 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.

РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица изм.	Расчетные периоды:		
		Совр. сост. на 01.01.2024 г.	1 этап (2030 г.)	2 этап (2040 г.)
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс.чел.	8,4	9,2	12,0
Плотность населения	чел/га	4,6	4,9	6,4
2. ТЕРРИТОРИИ				
аг. Олышаны	га	1827,05	1889,76	1889,76
Присоединяемые территории	га	–	62,71	62,71
Площадь территории, в том числе по функциональным зонам:	га/%	1827,05/ 100	1889,76/ 100	1889,76/ 100
Жилая, в том числе	га/%	514,78/ 28,18	598,69/ 31,68	807,85/ 42,75
многоквартирная	га/%	0,48/ 0,03	0,48/ 0,03	0,48/ 0,03
усадебная	га/%	514,30/ 28,15	598,21/ 31,65	794,07/ 42,02
Общественно-деловая	га/%	22,68/ 1,24	35,34/ 1,87	55,44/ 2,93
Производственная, в том числе	га/%	73,06/ 4,00	101,89/ 5,39	144,52/ 7,65
мест погребения	га/%	1,95/ 0,11	1,95/ 0,10	5,07/ 0,27
Рекреационная	га/%	18,95/ 1,04	30,66/ 1,62	41,83/ 2,21
Ландшафтная специального назначения, в том числе:	га/%	58,59/ 3,21	43,60/ 2,31	41,75/ 2,21
прочее озеленение	га/%	45,81/ 2,51	36,06/ 1,91	34,21/ 1,81
Транспортной инфраструктуры	га/%	180,76/ 9,89	194,92/ 10,31	221,64/ 11,73
Инженерной инфраструктуры	га/%	61,30/ 3,36	63,84/ 3,38	63,84/ 3,38
Сельскохозяйственная, в том числе:	га/%	824,39/ 45,12	764,12/ 40,43	487,65/ 25,80
ведения личного подсобного хозяйства	га/%	500,67/ 27,40	478,21/ 25,31	385,87/ 20,42
Специального назначения	га/%	–	0,35/ 0,02	0,35/ 0,02
Прочие территории, в том числе:	га/%	72,54/ 3,97	56,35/ 2,98	24,89/ 1,32
водные поверхности	га/%	25,27/ 1,38	25,27/ 1,34	25,27/ 1,34
Общая территория в расчете на одного жителя	м ² /чел.	2175	2054	1575

Показатели	Единица изм.	Расчетные периоды:		
		Совр. сост. на 01.01.2024 г.	1 этап (2030 г.)	2 этап (2040 г.)
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. м2	247,60	306,00	447,30
	тыс. кв-р (домов)	2,41	2,90	4,08
многоквартирного типа	тыс. м2/ тыс. квартир	0,40/ 0,01	0,40/ 0,01	0,40/ 0,01
усадебного типа	тыс. м2/ тыс. домов	247,20/ 2,40	305,60/ 2,89	446,90/ 4,07
Объемы нового жилищного строительства	тыс. м2/ тыс. домов	–	58,40/ 0,49	141,30/ 1,18
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс. м2/ тыс. домов	–	–	–
Средняя жилищная обеспеченность населения	м2 общ. пл /чел	30	33	37
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	мест	315	705	795
	мест/ тыс. жит	38	77	66
Учреждения общего среднего образования	мест	1942	3028	3028
	мест/ тыс. жит	232	329	252
Амбулаторно-поликлинические учреждения	пос./см.	100	100	240
	пос. см./ тыс. жит.	12	11	20
Торговые объекты	тыс. кв. м. торг. пл.	4,9	5,6	7,4
	м. кв./ тыс. жит.	586	608	616
Объекты общественного питания	мест	457	457	457
	мест/ тыс. жит	55	50	38
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети, в том числе:	км	18,9	29,0	35,2
главных улиц поселков и населенных пунктов (Г)	км	9,0	12,7	13,9
Плотность магистральных улиц	км/кв. км.	0,49	0,67	0,74
Протяженность линий общественного транспорта	км	6,2	6,2	6,2

Показатели	Единица изм.	Расчетные периоды:		
		Совр. сост. на 01.01.2024 г.	1 этап (2030 г.)	2 этап (2040 г.)
Плотность линий общественного транспорта	км/кв.км	0,34	0,33	0,33
Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	ед.	4	4	5
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн.кВт.ч /год	12,23	22,94	29,81
на коммунально-бытовые цели	млн.кВт.ч /год	7,54	8,46	11,40
Потребление электроэнергии с учетом нужд теплоснабжения и пищеприготовления	млн.кВт.ч /год	12,23	53,07	103,37
Потребление природного газа, в том числе:	млн. м ³ /год	8,21	15,09	22,86
на коммунально-бытовые цели	млн. м ³ /год	4,79	8,76	12,47
Потребление природного газа при использовании электроэнергии на нужды теплоснабжения и пищеприготовления	млн. м ³ /год	8,21	8,44	8,70
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	2,64	3,19	4,49
Потребление тепла, в том числе:	МВт	11,8	17,6	26,8
на коммунально-бытовые цели	МВт	6,8	9,5	15,0
Водопотребление, в том числе:	тыс.м ³ /сутки	0,61	3,53	7,2
на питьевые цели (население)	тыс.м ³ /сутки	0,42	0,77	1,45
Объем хозяйственно-бытовых сточных вод, в том числе:	тыс.м ³ /сутки	0,05	1,09	1,79
от населения	тыс.м ³ /сутки	0,05	0,72	1,33
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год	3,50	3,86	5,04
Территория, требующая инженерной подготовки, га	га	-	10,0	11,0
7.ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь СЗЗ*	га	233,62	201,68	179,55
Площадь ООПТ и их зон охраны	га	-	-	-

Показатели	Единица изм.	Расчетные периоды:		
		Совр. сост. на 01.01.2024 г.	1 этап (2030 г.)	2 этап (2040 г.)
8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС				
Потенциально опасные объекты, в том числе:	ед.	–	–	–
взрыво-пожароопасные объекты	ед.	–	–	–
химически опасные объекты	ед.	–	–	–
радиационно-опасные объекты	ед.	–	–	–
Пожарные депо	ед.	1	1	1
Средства оповещения	ед.	1	2	2
* приведена общая площадь территории в границах СЗЗ и санитарных разрывов без учета площади объектов, для которых они установлены				