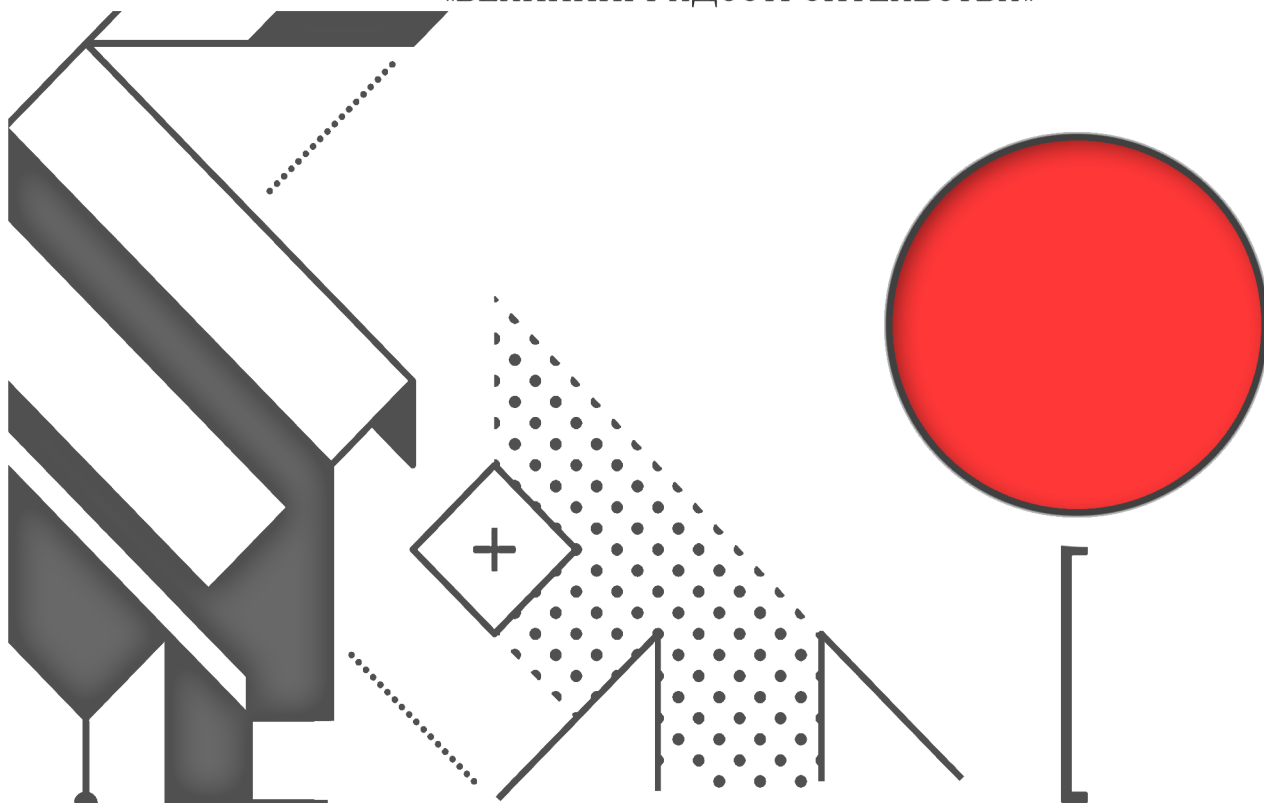


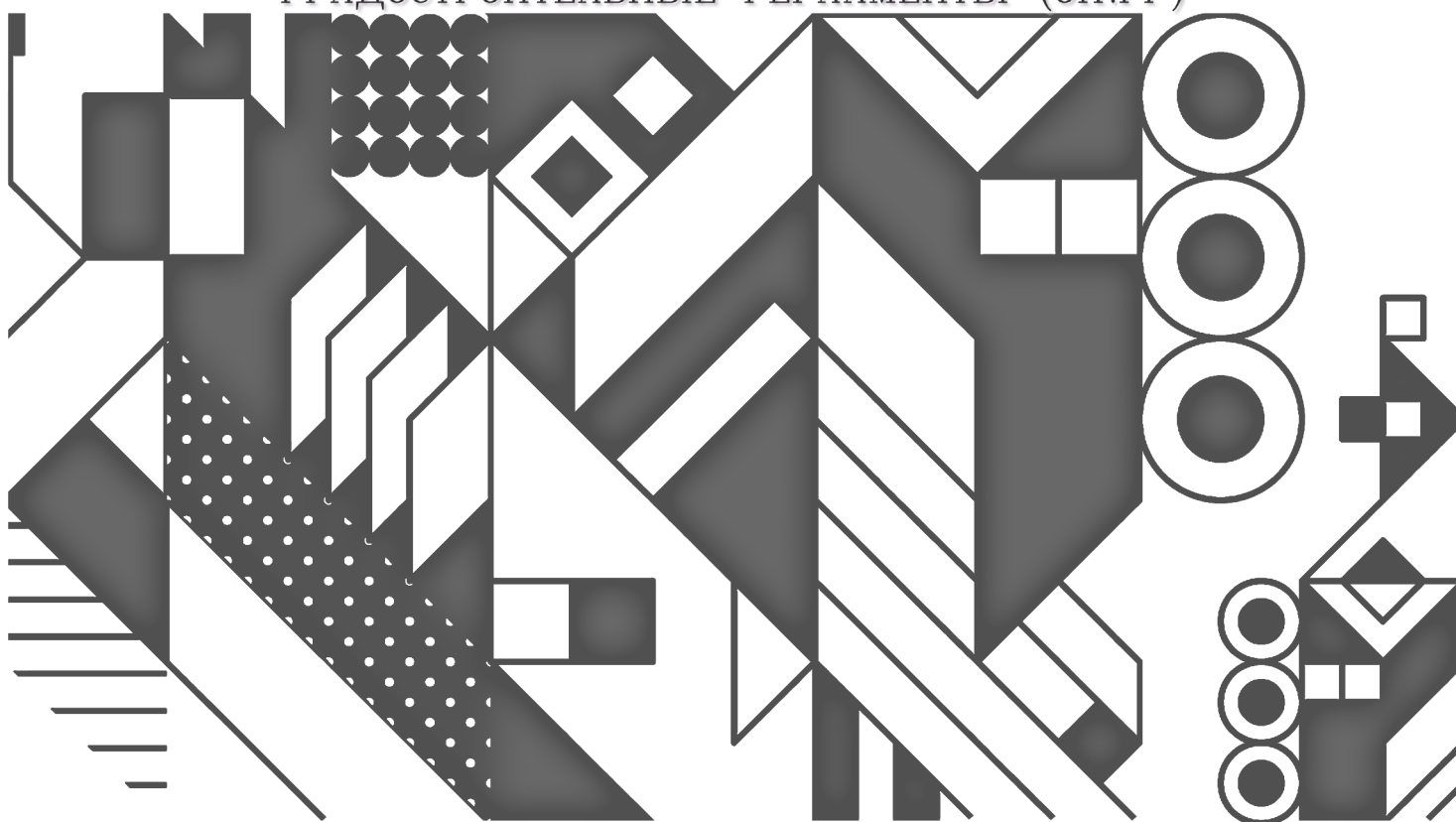
МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Г. ДАВИД-ГОРОДОК



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	8
4.1. Развитие планировочной структуры населенного пункта	8
4.2. Развитие функциональных зон	8
4.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей	10
4.4. Развитие системы озелененных территорий	13
4.5. Развитие транспортной инфраструктуры	14
4.6. Развитие инженерной инфраструктуры.....	15
4.7. Изменение в землепользовании.....	18
4.8. Охрана окружающей среды	18
4.9. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны	23
РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА.....	26
5. Планируемые мероприятия	26
5.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания ..	26
5.2. Охрана и использование историко-культурного наследия.....	26
5.3. Развитие системы озелененных территорий	27
5.4. Развитие транспортной инфраструктуры	27
5.5. Развитие инженерной инфраструктуры.....	28
5.6. Охрана окружающей среды	29
5.7. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны	30
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.....	34
9.2. Регламенты использования территорий в	36
общественно-деловой зоне.....	36

9.3. Регламенты функционального использования территорий в производственных зонах	39
9.4. Регламенты функционального использования территорий в рекреационных зонах	42
9.5. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения	44
10. Регулируемые (планировочные) зоны	45
10.1. Экологические регламенты	46
10.2. Зона изменения типов функционального использования территории	50
10.3. Зона изменения режима использования территории	50
10.4. Территории перспективного освоения	51
10.5. Регламент по предупреждению чрезвычайных ситуаций	51
РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА	54

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план города Давид-Городок» (далее – Генеральный план) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» (далее – Предприятие) на основании решения Столинского районного исполнительного комитета от 06.02.2024 № 415, согласно договору от 05.07.2024 № 33.24, в соответствии с заданием на проектирование Столинского районного исполнительного комитета (далее – Столинский РИК и (или) Заказчик).

Разработка нового Генерального плана обусловлена необходимостью дальнейшего социально-экономического развития г. Давид-Городок, преобразованием города в более привлекательный, комфортный и современный город.

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 разрабатывается в соответствии с нормативными правовыми актами и техническими нормативными правовыми актами в области архитектуры и градостроительства, нормативными требованиями в области природоохранной деятельности и санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами, действующими на территории Республики Беларусь.

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

Задачами являются:

определение основных параметров социально-экономического и территориального развития населенного пункта;

определение оптимальной планировочной структуры, с учетом эффективного использования территорий населенного пункта;

разработка функционального зонирования территории населенного пункта с установлением регламентов осуществления градостроительной деятельности;

разработка предложений по развитию социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры;

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

определения перечня мероприятий по реализации решений генерального плана.

2. Роль населенного пункта в системе расселения

Город Давид-Городок – населенный пункт Столинского района Брестской области, расположен в 35 км от г. Столин.

В соответствии с Государственной схемой комплексной территориальной организации Республики Беларусь в системе расселения является центром местного значения. По функциональному назначению – является аграрным с природоохранной деятельностью.

Согласно схеме комплексной территориальной организации Брестской области, город Давид-Городок относится к Столинскому внутриобластному функционально-планировочному району.

3. Социально-экономические приоритеты и параметры развития

3.1. Параметры развития

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

Расчетная численность населения г. Давид-Городок:

по состоянию на 01 января 2024 г. – 5,72 тыс. человек;

1 этап (2030 год) – 5,75 тыс. человек;

2 этап (расчетный срок, 2040 год) – 5,8 тыс. человек.

Жилищный фонд (всего):

существующий – 209,79 тыс. кв. метров на 3,278 тыс. квартир (домов);

1 этап – 215,22 тыс. кв. метров на 3,288 тыс. квартир (домов);

2 этап (расчетный срок) – 228,08 тыс. кв. метров на 3,393 тыс. квартир (домов).

Новое жилищное строительство:

за расчетный период реализации генерального плана объем нового жилищного строительства составит 22,78 тыс. кв. м/0,217 тыс. кв-р (домов), из них:

1 этап – всего 7,28 тыс. кв. м. жилищного фонда, в том числе: усадебного – 7,28 тыс. кв. м/0,052 тыс. домов (100,0%);

2 этап – всего 15,5 тыс. кв. м нового жилищного фонда, в том числе: многоквартирного – 5,7 тыс. кв. м/ 0,095 тыс. кв-р (36,8%), усадебного – 9,8 тыс. кв. м/0,07 тыс. домов (50%).

Возможная естественная убыль жилищного фонда – 4,49 тыс. кв. метров, в том числе в период первого этапа – 1,85 тыс. кв. метров.

Обеспеченность жилищным фондом:

существующая – 36,7 кв. метров на человека;

1 этап – 37,4 кв. метров на человека;

2 этап (расчетный срок) – 39,3 кв. метров на человека.

Территории под новое жилищное строительство:

Потребность в территориях под новое жилищное строительство составила 25,99 га, из них по этапам:

1 этап – под усадебную застройку – 10,4 га;

2 этап – под многоквартирную застройку – 1,59 га, под усадебную застройку – 24,4 га.

Площадь земельного участка усадебного дома – до 0,2 га.

Удельный показатель площади на 1 квартиру – 0,017 га

3.2. Производственный потенциал

На территории г. Давид-Городок осуществляют свою деятельность промышленные предприятия: ОАО «Давид-Городокский электромеханический завод», ОАО «Берестейский пекарь» Давид-Городокский хлебзавод, ЧТУП «Полесские пряности».

Стратегическими задачами промышленной политики в прогнозном периоде являются:

- модернизация и реконструкция производственного потенциала, структурная перестройка, повышение конкурентоспособности предприятий;
- сокращение потребления энергоресурсов и развитие энергосберегающих технологий;
- расширение рынков сбыта, а также соблюдение технологических режимов.

Дальнейшее развитие экономики населенного пункта должно быть направлено на создание предприятий малого и среднего предпринимательства, что будет способствовать обеспечению занятости населения.

3.3. Развитие системы общественного обслуживания

Основа политики социально-экономического развития г. Давид-Городок – развитие сферы услуг, стимулирование предпринимательства и деловой инициативы, повышение эффективности промышленного комплекса, рост экспорта товаров и услуг, сбалансированность и эффективность торговли, развитие и совершенствование торгово-снабженческих и логистических функций.

Развитие системы социально-гарантированного обслуживания предусматривает:

- строительство учреждения дошкольного образования в районе нового строительства;

- соблюдение нормативной доступности учреждений дошкольного и общего среднего образования;

- организацию подвоза детей к учреждениям в районах, где нормативная доступность превышена;

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

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

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

- развитие сети объектов общественного питания;

- развитие сети объектов бытового обслуживания за счет нового строительства, реконструкции, использования пустующих помещений;

- при строительстве новых объектов или перепрофилировании помещений в существующих зданиях следует уделить внимание созданию доступной среды для удобства пользования ими населением всех категорий, в том числе пожилыми гражданами, людьми с инвалидностью, с детскими колясками.

4. Стратегия градостроительного развития

4.1. Развитие планировочной структуры населенного пункта

Проектные предложения включают развитие таких компонентов планировочной структуры городского пространства как урбанизированный и природный каркас.

Урбанизированный каркас Давид-Городка образуют главные структурные элемента: система основных транспортных магистралей – главные планировочные оси города, общегородской центр, главные градостроительные узлы – главная площадь и общественные центры вдоль главных улиц города.

Природный каркас является взаимосвязанной системой городских озелененных пространств – скверы, природные ландшафты вдоль старого русла реки Горынь и озера Сешка.

Проектные предложения Генерального плана направлены на развитие и совершенствование планировочного (урбанизированного) каркаса в части сохранения, совершенствования магистрально-уличной сети, строительства дополнительных улиц для обслуживания новой жилой многоквартирной и усадебной застройки с учетом преемственности и дальнейшего развития сложившейся планировочной структуры, обеспечивая качественную взаимосвязь основных функциональных зон: жилых, общественно-деловых, производственных, рекреационных, транспортной и инженерной инфраструктур.

Дальнейшее развитие планировочного каркаса города намечено по основным градообразующим осям.

В западной части города главными планировочными осями являются ул. Калинина, ул. Киевская, в центральной – ул. Советская, ул. Лермонтова, ул. Лучниковская, в северной – ул. Проектируемая №4, ул. Островского, ул. Партизанская, ул. Филатова, ул. Колхозная, в восточной – ул. Октябрьская, ул. Комарова.

Развитие природного каркаса Давид-Городка будет осуществляться за счет сохранения, развития и благоустройства существующего природно-ландшафтного комплекса на базе водно-зеленого диаметра вдоль основных природных осей реки Горынь и озера Сешка; системы скверов и парков с устройством мест отдыха.

4.2. Развитие функциональных зон

Развитие основных функциональных зон предусматривается в направлениях градообразующих осей, с возможностью их развития на период расчетного срока и перспективного освоения за расчетный срок.

Жилая зона. Генеральным планом предусмотрено следующее развитие жилой зоны.

Сохранение и развитие существующей жилой многоквартирной и усадебной застройки с сохранением основного типа функционального использования и возможностью развития в ее составе общественных функций и сопутствующей инфраструктуры.

Проведение мероприятий по модернизации существующей усадебной застройки вдоль основных планировочных осей г. Давид- Городок с развитием на ее базе смешанной общественно-жилой застройки, с возможностью развития в составе застройки общественных объектов (встроенно-пристроенных и (или) отдельно стоящих).

На первом этапе освоения вдоль ул. Проектируемая №4 и ул. Калинина в северной и западной частях населенного пункта на свободных от застройки территориях.

На втором этапе освоения вдоль ул. Проектируемая №1, ул. Старогорынская, ул. Заводская, ул. Филатова, ул. Тургенева, ул. 8 Марта, ул. Разуванова, ул. Томилова в северо-западной, южной, северо-восточной и восточной частях населенного пункта на свободных от застройки территории.

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

На первом этапе освоение вдоль ул. Клинина, ул. Проектируемая №1, ул. Проектируемая №4, ул. Колхозная, ул. Октябрьская в западной, центральной и северной частях населенного пункта.

На втором этапе освоения вдоль ул. Энергетическая, ул. Киевская, ул. Лермонтова, ул. Заводская, ул. Проектируемая №1 в северной, южной и северо-западной части населенного пункта.

Производственная зона. Генеральным планом предусмотрено следующее развитие производственной зоны.

Проведение инвентаризации и упорядочения территорий существующих производственных площадок в промзонах города, а также на производственно-коммунальных территориях локально расположенных в жилой застройке, для выявления скрытых территориальных резервов и нерационального использования территории.

Завершение освоения территорий коммунально-складской застройки в границах ранее зарегистрированных земельных отводов под строительство;

Развитие на первом этапе освоения территорий коммунально-складской застройки по ул. Калинина в западной части города.

Развитие на втором этапе освоения территорий производственной и смешанной производственной (производственно-деловой) застройки вдоль ул. Проектируемая №1 в западной части населенного пункта.

Рекреационная зона. Стратегия развития рекреационных территорий предусматривает сохранение, реконструкцию и благоустройство существующих природных территорий г. Давид- Городок, а также дополнение новыми территориями.

На первом этапе на пересечении улиц Проектируемая №1 и Калинина, вдоль ул. Островского общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками; а также территории прибрежной зоны вдоль р.Горынь в северной и юго-западной части населенного пункта общего пользования с низкими рекреационными нагрузками.

На втором этапе на пересечении улиц Проектируемая №1 и Киевская, вдоль ул. Калинина и ул. Ленина общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками.

4.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей

На территории Давид-Городка расположены объекты, которые включены в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь:

Георгиевская церковь, иконостас, 1724, 1751 гг., г. Давид-Городок, на старом кладбище. Категория 2. Шифр 112Г000711.

Городище периода раннего средневековья, XII - XIV век, г. Давид-Городок, в центре города, на правом берегу р. Горынь. Категория 3. Шифр 113В000682.

Братская могила, 1941-1944 годы, г. Давид-Городок, ул. Школьная. Категория 3. Шифр 113Д000683.

Помимо объектов, включенных в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, в Давид-Городке дополнительно определены объекты, представляющие интерес в историческом, архитектурном и культурном плане. К ним относятся: церковь Казанской иконы Божией Матери, часовня, брама (ул. Юхневича, 6а), здание по ул. Юрченко, 11, костел Божьего Тела (ул. Лермонтова, 2), здание бывшей плебании (ул. Лучниковская, 15), здание по ул. Советской, 2, здание (корпус охраны пограничья) по ул. Калинина, 60а. Указанные объекты после проведения дополнительных исследований могут быть рекомендованы к включению в Государственный список историко-культурных ценностей РБ.

Территория исторической части г. Давид-Городок определена на основании:

- анализа литературных и историко-картографических источников;
- опорного историко-архитектурного плана с классификацией элементов планировки и застройки по времени строительства и историко-градостроительной значимости;

- 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 300 га. Город основан в начале XII века на месте древнего городища на правом берегу р. Горыни. До настоящего времени в центральной части Давид-Городка сохранились элементы первоначальной планировочной структуры поселения. К планировочным элементам, которые сложились к концу XVIII века, следует отнести направления улиц Советской – Киевской, Островского, Юрченко, Лермонтова, Юхневича, Лучниковской, Максима Горького, Толстого, Димитрова, Комсомольской (частично), Набережной, Замковой, Зеленой, Московской, Богдашевича, Крупской, Кирова, Коммунальной, Радичской, Калинина, Октябрьской и др. К концу XIX – первой трети XX века появились направления улиц Чапаева, Крупской (продолжение), Чехова, Радичской (продолжение), 17 Сентября, Заречной,

Рыбацкой, Доватора, Коммунистической, 8 Июля, переулки Свердлова, Макаренко, Терешковой; в восточной части города - улицы Тургенева, Филатова, Заслонова, Карбышева, переулки Филатова, Карбышева; в западной части города - улицы Калинина (продолжение), Харьковская, Садовая, Гастелло, Школьная, Днепровская, Красная, Солнечная, переулки Садовый, Некрасова, Днепровский, Красный, Калинина.

На берегу р. Горынь находится древнее городище. На пересечении Советской и Юхневича на бывшей торговой площади расположена церковь Казанской иконы Божией Матери с часовней, на ул. Лермонтова - костел Божьего Тела. В районе ул. Октябрьской сохранилась деревянная Георгиевская церковь. На ул. Калинина находится застройка 1930-х годов. В центральной части города сохранилась деревянная усадебная застройка конца XIX – первой пол. XX века, которая имеет черты, характерные для Полесского региона. В городе сохранились фрагменты исторического мощения в виде 6-гранной плитки-трилинки. Возле хутора Хиновск рядом с д. Ольшаны на месте захоронения жителей Давид-Городка создан мемориал памяти жертв холокоста. В сквере на ул. Островского установлен памятник, посвященный истории еврейской общины и жертвам холокоста.

Таким образом, в Давид-Городке наибольший интерес представляет планировочная структура центральной части города, сформировавшаяся на протяжении его истории, сохранившаяся историческая застройка, природный ландшафт вдоль реки Горынь (старое русло) и озера Сежко, а также историческое мощение улиц плиткой-трилинкой.

Согласно информации, предоставленной Институтом истории НАН Беларуси, рядом с Давид-Городком находится несколько археологических объектов, не имеющих статуса историко-культурных ценностей, в том числе: грунтовый могильник зарубинецкой культуры на северо-восточной окраине Давид-Городка в урочище Левановщина и селище зарубинецкой культуры в 1 км к юго-западу от Давид-Городка на левом берегу р. Горынки.

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

По Давид-Городку нет разработанных и утвержденных проектов зон охраны материальных недвижимых историко-культурных ценностей. На стадии генерального плана зоны охраны не проектируются, а только резервируются территории, которые будут учитываться и могут уточняться на последующих этапах детального проектирования.

В настоящем проекте зарезервированы территории, необходимые для охраны историко-культурных ценностей, сохранения исторической планировочной структуры и рядовой исторической застройки. В том числе:

территории вокруг историко-культурных ценностей, резервируемые под охранные зоны (для братской могилы по ул. Школьной - в границах мемориала);

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

территория, резервируемая под зону охраны ландшафта (место старого кладбища);

территории, резервируемые под зону охраны культурного слоя (городище и археологические объекты), на расстоянии 50 м от наружных границ памятника.

На последующих этапах проектирования необходимо установить границы зон охраны для историко-культурных ценностей. На зарезервированных территориях охраны необходимо придерживаться следующих рекомендаций по режиму их содержания и использования:

охрана и реставрация историко-культурных ценностей на основании научно-проектной документации, разработанной в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь;

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

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

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

сохранение элементов исторического ландшафта.

В зарезервированной охранной зоне городища, а также на территориях археологических объектов, не имеющих статуса историко-культурных ценностей (грунтовый могильник зарубинецкой культуры на северо-восточной окраине Давид-Городка в урочище Левановщина и селище зарубинецкой культуры в 1 км к юго-западу от Давид-Городка на левом берегу р. Горынки) земляные и строительные работы необходимо выполнять по согласованию с Институтом истории НАН Беларуси, заключив соответствующий договор на проведение археологических исследований.

В центральной части города рекомендуется сохранение исторической планировочной структуры (территория, ограниченная берегом р. Горынь (старое русло), улицами Димитрова, озером Сежка, ул. Коммунальной, Куйбышева, пер. Терешковой) и архитектурного облика исторической застройки, имеющей историко-архитектурную и художественную ценность, а также рядовой застройки конца XIX - первой пол. XX века, что предусматривает сохранение и ремонт фасадов зданий с восстановлением их первоначального вида (в том числе сохранение декоративных элементов и исторической традиционной отделки фасадов (ограничивая использование нехарактерных искусственных материалов, в том числе «сайдинга»), замену оконных и дверных заполнений с учетом первоначального (исторического) типа, использование традиционных материалов кровельного покрытия), применение традиционного вида ограждений территории, использование исторического характера благоустройства (элементы мощения, озеленение,

малые архитектурные формы и др.) и сохранение исторического мощения улиц плиткой-трилинкой (ул. Советская, Островского). Сохранение природного ландшафта вдоль реки Горынь и озера Сежка. Рекомендуются замена современных названий улиц на исторические названия.

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

4.4. Развитие системы озелененных территорий

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

По состоянию на 01.01.2024 г. существующие рекреационные озелененные территории в г. Давид-Городке представлены тремя скверами и одной зоной кратковременной рекреации у воды (пляж на старом русле р. Горынь). Общая площадь составляет 2,91 гектаров, в том числе 0,04 гектаров в границах красных линий. Существующий уровень обеспеченности – 5,1 квадратный метр на человека (при нормативе не менее 10 квадратных метров на человека).

Генеральным планом предусмотрено создание благоустроенных озелененных территорий общего пользования площадью 38,6 гектаров. Обеспеченность озелененными территориями общего пользования составит 30,0 метров квадратных на человека.

Озелененные территории общего пользования выделены в отдельную функциональную зону – рекреационную. В проекте генерального плана рекреационные территории представлены двумя типами – Р-1 (с высокими и средними рекреационными нагрузками), Р-2 (с низкими рекреационными нагрузками).

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

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

зону. Площадь озелененных территорий ограниченного пользования к расчетному сроку реализации генерального плана составит 185,1 гектаров.

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

В проекте генерального плана озелененные территории специального назначения представлены двумя типами – Л-1 (озелененные территории специального назначения) и Л-3 (прочее озеленение). В категорию озелененных территорий специального назначения включены озелененные территории в границах санитарно-защитных зон производственных, сельскохозяйственных, транспортных, общественных объектов, санитарных разрывов автодорог. В категорию прочего озеленения включены территории в границах линии затопления, участки с мелиоративными каналами, труднодоступные территории в границах прибрежных полос, труднодоосваиваемые территории.

Общая площадь озелененных территорий специального назначения к расчетному сроку составит около 327,0 гектаров. Настоящим проектом обосновывается уровень озеленения ландшафтной зоны специального назначения в 65 процентов.

В систему озелененных территорий населенного пункта входят озелененные территории вдоль улиц населенного пункта в границах красных линий, выполняющие эстетическую, архитектурно-декоративную, шумозащитную, пылезащитную, санитарно-гигиеническую функции. Общая площадь насаждений к расчетному сроку составит 23,2 гектаров.

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;

резервирование трассы автодорожного обхода населенных пунктов Высокое и Ольшаны.

Магистрально-уличная сеть

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

строительство на 1 этапе:

улицы Колхозная (категории Ж) протяженностью 1,0 км;

улицы Заводская (категории Ж) протяженностью 0,4 км;

улицы Проектируемая №4 (категории Ж) протяженностью 1,1 км;

реконструкция на 1 этапе:

участка улицы Лермонтова (категория В) протяженностью 0,3 км;

улицы Энергетическая (категории Ж) протяженностью 0,8 км;
 участка улицы Заводская (категория Ж) протяженностью 0,3 км;
 участка улицы Ленинградская (категория Ж) протяженностью 0,1 км;
 участка улицы Партизанская (категория Ж) протяженностью 0,1 км;
 строительство на 2 этапе:

участка улицы Лермонтова (категории В) протяженностью 1,0 км;
 участка улицы Заводская (категории Ж) протяженностью 0,8 км.

Велосипедная инфраструктура

Обеспечить поэтапное формирование развитой инфраструктуры для организации велосипедного движения с целью повышения доли использования велосипеда к расчетному сроку до 15-20 %;

сформировать структуру сети велосипедного движения на территории города Давид-Городок, 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 5,4 км, плотностью до 0,4 км/кв. км.

Транспортно-обслуживающие устройства

Предусмотреть устройство мест на автостоянках и парковках для легковых автомобилей на втором этапе – 65 машино-мест (для проживающих в многоэтажной застройке).

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

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

Организация 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 «Староречье».

Реконструкция существующих сооружений водоподготовки и магистральных водоводов.

Строительство 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 ведомственных систем питьевого и противопожарного водоснабжения действующих промышленных предприятий, развиваемых по собственным программам, с учетом технической возможности использования существующей централизованной системы водоснабжения города.

Канализация

Реконструкция и развитие действующей централизованной системы водоотведения (канализации). Вывод из системы водоотведения(канализации) существующих ОС, находящихся на территории сибирязвенного захоронения. Строительство новых очистных сооружений.

Для инженерных объектов, попадающих в санитарно-защитную зону сибирязвенных захоронений, выполнение требований действующего законодательства.

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

Проведение инвентаризации сетей и сооружений водоотведения (канализации) с целью выявления аварийных участков, несоответствия диаметров труб и мощностей КНС с учетом новых подключений. Замена сетей водоотведения (канализации) с увеличением диаметра, при необходимости. Перекладка сетей водоотведения (канализации), попадающих под пятно застройки, замена сетей водоотведения (канализации) со сверхнормативными сроками эксплуатации.

Развитие ведомственных систем водоотведения (канализации) промышленных предприятий по собственным программам.

Строительство (реконструкция) внутриплощадочных локальных очистных сооружений, обеспечивающих предварительную очистку сточных вод существующих и проектируемых производственных объектов до стандартов, удовлетворяющих их прием в централизованную систему водоотведения (канализации) города, при необходимости.

Санитарная очистка территории

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

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

Дождевая канализация

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

Реконструкция (перекладка) сетей дождевой канализации с увеличением диаметров, строительство дублирующих коллекторов при необходимости. Замена сетей дождевой канализации со сверхнормативными сроками эксплуатации.

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 г. Давид-Городок предусмотрено освоение земель сельскохозяйственного назначения общей площадью около 24 га.

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 г. Давид-Городка генеральным планом предусматриваются градостроительные проектные решения экологической направленности с учетом выполнения природоохранных и санитарно-гигиенических требований.

В целях обеспечения благоприятных условий проживания населения и предупреждения негативного воздействия на окружающую среду г. Давид-Городка генеральным планом предусматриваются градостроительные проектные решения экологической направленности с учетом выполнения природоохранных и санитарно-гигиенических требований.

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

формирование природно-экологического каркаса г. Давид-Городка на основе естественных природных экосистем, новых озелененных территорий с обеспечением уровня озелененности населенного пункта не менее 40 процентов;

целенаправленное формирование озелененных территорий общего пользования в виде скверов, зон отдыха у воды, природных парков;

благоустройство и инженерное обустройство территории в границах водоохраных зон и прибрежных полос водных объектов;

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

проведение мероприятий по регулированию распространения и численности инвазивных видов растений;

при проведении нового лесоустройства выделение рекреационно-оздоровительных лесов необходимо осуществлять с учетом перспективной черты г. Давид-Городка.

Мероприятия по снижению загрязнения атмосферного воздуха:

соблюдение санитарно-гигиенических нормативов при реконструкции и строительстве предприятий, имеющих в процессе производства выбросы в атмосферный воздух;

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

реконструкция теплогенерирующих источников и тепловых сетей на базе внедрения энергоэффективных технологий;

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

создание озелененных территорий в границах СЗЗ для обеспечения экранирования, ассимиляции и фильтрации загрязнителей атмосферного воздуха и повышения комфортности микроклимата.

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

соблюдение режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в водоохраных зонах и прибрежных полосах водных объектов, согласно утвержденных проектов, а также требований Водного кодекса Республики Беларусь;

комплексное благоустройство и инженерное обустройство зоны рекреации у воды у старого русла р. Горынь с учетом требований санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, а также экологических требований;

эксплуатация существующего общественного объекта, расположенного в границах прибрежной полосы (ул. Юрченко 2, 4) допускается при наличии централизованной системы канализации, сброса и очистки сточных вод или водонепроницаемого выгребов с организованным подъездом для вывоза сточных вод;

оборудование системой очистки от загрязнений проектной стационарной площадки для складирования снега;

обеспечение очистки дождевых и талых вод путем развития системы дождевой канализации;

соблюдение режимов хозяйственной и иной деятельности в зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения;

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

при строительстве нового подземного источника питьевого водоснабжения разработка проекта зоны санитарной охраны либо корректировка проекта зон санитарной охраны действующего водозабора «Давид-Городок» при его развитии до расчетных параметров с целью исключения возможности загрязнения подземных вод эксплуатационного горизонта;

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.

Мероприятия в области охраны земель (включая почвы):

соблюдение режима СЗЗ сибиреязвенного очага, расположенного в северной части г. Давид-Городка в соответствии с ССЭТ и «Ветеринарно-санитарных правил захоронения и уничтожения трупов животных, продуктов животного происхождения, не соответствующих требованиям ветеринарно-санитарных правил», утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь 29.08.2013 №758 «О дополнительных мерах по ликвидации и недопущению распространения африканской чумы свиней и других опасных заболеваний животных»;

В СЗЗ почвенных очагов заразной болезни животных (сибирской язвы) не разрешается отвод земельных участков для проведения изыскательских, гидромелиоративных, строительных и других работ, связанных с выемкой и перемещением грунта, последующим затоплением, подтоплением или изменением уровня грунтовых вод, а также передача в аренду, продажа в личную собственность, выделение под сады, огороды или иное землепользование участков территории в непосредственной близости к почвенным очагам заразной болезни животных (сибирской язвы).

Соблюдение режима минимальных расстояний нефтепровода, установленного согласно ТР ЕАЭС 049/2020;

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

проведение обследования почв в зонах повышенного риска (на территориях спортивных площадок, жилой застройки, зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, санитарно-защитных зон).

По обращению с отходами потребления и производства:

соблюдение требований к организации и проведению работ по санитарному содержанию территорий, создание условий для организации рационального сбора и удаления коммунальных отходов в соответствии с санитарными нормами и правилами «Санитарно-эпидемиологические

требования к содержанию и эксплуатации территорий», утвержденных постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 02.02.2023 г. №22;

организация системы сбора, использования и обезвреживания сложнобытовой техники и крупногабаритных отходов от населения в соответствии с ТКП 17.11-08-2024 «Охрана окружающей среды и природопользование. Технические требования к обращению с коммунальными отходами»;

установка контейнеров с оборудованием специальных площадок в районах новой застройки и других территориях населенного пункта;

максимальное вовлечение отходов в оборот в качестве вторичных материальных ресурсов.

При освоении территорий, на время строительства необходимо предусмотреть установку большегрузных емкостей (контейнеры, прицепы) для временного хранения строительных отходов. Отходы, образующиеся при строительстве, до завершения строительства и ввода объектов в эксплуатацию подлежат вывозу строительными организациями на специально выделенные участки. По завершению строительных работ необходимо провести санитарную очистку, благоустройство и озеленение нарушенных территорий.

Мероприятия по безопасности населения от физических факторов окружающей среды.

Шумозащитные мероприятия:

проведение шумозащитных мероприятий по результатам натурных обследований для ПС «Давид-Городок» в юго-западной части города по ул.Проектируемая 1;

проведение натурных уровней шума на территории жилой застройки в г.Давид-Городке по ул.Будённого, и пер.Высокому и проведение шумозащитных мероприятий при необходимости;

ограничение скорости движения при помощи технических средств регулирования дорожного движения на участках местной дороги Н-610, г.Давид-Городок-Велемичи-Ольпень, Н-606 обход г.Давид-Городок от а/д Р-88 Житковичи-Давид-Городок-граница Украины, проходящих вдоль жилой застройки г.Давид-Городка;

проведение ремонта и модернизации улиц и дорог с улучшением качества дорожного полотна. При прокладке новых улиц применение дорожных покрытий, обеспечивающих наименьший уровень шума и запыленности. Выбор материалов для дорожных покрытий должен выполняться с учетом влияния на окружающую среду.

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.

Мероприятия по безопасности населения от электромагнитного излучения:

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

соблюдение режимов охранных зон от воздушных линий электропередач.

Мероприятия по обеспечению радиационной безопасности населения от источников ионизирующего излучения:

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

Мероприятия по охране недр и рациональному использованию недр:

На территориях занятых месторождениями полезных ископаемых осуществление хозяйственной деятельности регулируется Кодексом Республики Беларусь о недрах. При освоении территории месторождений следует руководствоваться требованиями, изложенными в статье 66 настоящего Кодекса: 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.

Мероприятия по соблюдению санитарно-гигиенических требований.

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

1 этап: ферма ОАО «Новая Припять» у восточной границы г.Давид-Городка, производственная база «Столинская ПМК-24» по ул.Машерова.

2 этап: объекты с нарушением границ СЗЗ согласно таблице 9.3.2, 9.3.3.

Разработка проектов СЗЗ котельных и утверждение их в порядке установленном Главой 2 «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.

В случае прекращения деятельности предприятий, освоение территории только в соответствии с регламентами настоящего генерального плана.

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

При изменении целевого назначения общественных объектов, оказывающих услуги по сдаче территорий в аренду необходимо предусмотреть выполнение мероприятий направленных на соблюдение границ СЗЗ до границ жилой застройки. При необходимости предусмотреть разработку проекта СЗЗ.

4.9. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны

На территории сельского совета прогнозируется 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 зданиях: ГУО «Средняя школа № 1 г. Давид Городок» (ул. Калинина, 17), ГУО «Средняя школа № 2 г. Давид Городок» (ул. Советская, 44);

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:

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

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

участков разработки или открытого залегания торфа не менее 100 м;

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 50 м;

лесного массива лиственных пород не менее 20 м.

от границ усадебной жилой застройки города:

участков разработки или открытого залегания торфа не менее 50 м;

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;

лесного массива лиственных пород не менее 15 м;

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

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 города на 7,28 тыс. кв.м/ 0,052тыс. кв-р (домов), в том числе: усадебного – на 7,28 тыс. кв. м/ 0,052 тыс. кв-р (домов);

структура новой застройки: усадебная – 100,0%.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства – 10,4 га, в том числе под усадебное жилищное строительство – 10,4 га.

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

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

развитие сети объектов общественного питания;

развитие сети объектов бытового обслуживания за счет нового строительства, реконструкции, использования пустующих помещений;

увеличение мощности объектов общественного повседневного и периодического обслуживания на уровне установленных государственных социальных стандартов и нормативов;

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

Дополнительная потребность в новых объектах обслуживания:

торговые объекты - 0,2 тыс. кв. м торг. площади;

объекты общественного питания - 10 мест;

объекты бытового обслуживания - 2 объекта;

крытое спортивное сооружение - 648 кв. м пл. пола.

5.2. Охрана и использование историко-культурного наследия

В качестве первоочередных мероприятий необходимо:

разработать проекты зон охраны для историко-культурных ценностей:

Георгиевская церковь, иконостас, 1724, 1751 гг., г. Давид-Городок, на старом кладбище. Категория 2. Шифр 112Г000711.

Городище периода раннего средневековья, XII - XIV век, г. Давид-Городок, в центре города, на правом берегу р. Горынь. Категория 3. Шифр 113В000682.

Братская могила, 1941-1944 годы, г. Давид-Городок, ул. Школьная. Категория 3. Шифр 113Д000683.

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

5.3. Развитие системы озелененных территорий

В целях развития озелененных территорий рекомендуется:

формирование благоустроенных озелененных территорий в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 10 м.кв./чел;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня сквера на пер.ул.Калинина и ул.Проектируемая №1, сквера по ул.Октябрьская (у храма Казанской церкви), сквера по ул.Радичская, сквера на пер.ул.Северная и ул.Киевская (организация дорожно-тропиночной сети, мест для отдыха, малых архитектурных форм);

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня природных парков. Организовать дорожно-тропиночную сеть, площадки для отдыха, беседки, навесы от дождя, предусмотреть инженерное обустройство, защиту территории от подтопления.

5.4. Развитие транспортной инфраструктуры

Магистрально-уличная сеть

Строительство основных жилых улиц (категории Ж) протяженностью 2,5 км:

улицы Колхозная (категории Ж) протяженностью 1,0 км;

улицы Заводская (категории Ж) протяженностью 0,4 км;

улицы Проектируемая №4 (категории Ж) протяженностью 1,1 км;

реконструкция на 1 этапе:

участка улицы Лермонтова (категория В) протяженностью 0,3 км;

улицы Энергетическая (категории Ж) протяженностью 0,8 км;

участка улицы Заводская (категория Ж) протяженностью 0,3 км;

участка улицы Ленинградская (категория Ж) протяженностью 0,1 км;

участка улицы Партизанская (категория Ж) протяженностью 0,1 км.

Велосипедная инфраструктура

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

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

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

Организация 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 существующих сооружений водоподготовки и магистральных водоводов.

Строительство 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

Вывод из системы водоотведения(канализации) существующих ОС, находящихся на территории сибироязвенного захоронения. Строительство новых очистных сооружений.

Для инженерных объектов, попадающих в санитарно-защитную зону сибирезвенных захоронений, выполнение требований действующего законодательства.

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

Проведение инвентаризации сетей и сооружений водоотведения (канализации) с целью выявления аварийных участков, несоответствия диаметров труб и мощностей КНС с учетом новых подключений. Замена сетей водоотведения (канализации) с увеличением диаметра, при необходимости. Перекладка сетей водоотведения (канализации), попадающих под пятно застройки, замена сетей водоотведения (канализации) со сверхнормативными сроками эксплуатации.

Строительство (реконструкция) внутриплощадочных локальных очистных сооружений, обеспечивающих предварительную очистку сточных вод существующих и проектируемых производственных объектов до стандартов, удовлетворяющих их прием в централизованную систему водоотведения (канализации) города, при необходимости.

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.

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

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

С целью первоочередного градостроительного развития при условии формирования качественных условий жизни населения и снижения негативного антропогенного воздействия на окружающую среду необходимо выполнить следующие мероприятия:

проведение шумозащитных мероприятий по результатам натуральных обследований для ПС «Давид-Городок» в юго-западной части города по ул.Проектируемая 1;

проведение мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к установлению СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека, в том числе разработку проектов СЗЗ: ферма ОАО «Новая Припять» у восточной границы г. Давид-Городка, производственная база «Столинская ПМК-24» по ул. Машерова.

5.7. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны

Для обеспечения безопасной жизнедеятельности населения при угрозе возникновении ЧС:

установку электросирены на зданиях: ГУО «Средняя школа № 1 г. Давид Городок» (ул. Калинина, 17), ГУО «Средняя школа № 2 г. Давид Городок» (ул. Советская, 44);

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;

схема водоснабжения;

схема водоотведения (канализации);

схема дождевой канализации.

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

7. Цель градостроительных регламентов. Основные положения

Настоящие градостроительные регламенты являются нормативной базой развития территории г. Давид-Городок. 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 33.24-00.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 г. Давид-Городок 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 проектируемой границы г. Давид-Городок 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.

(СН) зона 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)
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	ОБЩЕСТВЕННАЯ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА (О-1)
	ОБЩЕСТВЕННАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ЗАСТРОЙКА (О-2)
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)	ПРОМЫШЛЕННАЯ (П-1)
	КОММУНАЛЬНАЯ (П-2)
	СМЕШАННАЯ (П-3)
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ С ВЫСОКИМИ И СРЕДНИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ (Р-1)
	ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ С НИЗКИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ (Р-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)
СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	ОБЪЕКТЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СН-1)

9.1. Регламенты использования территорий в жилой зоне

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)** освоение территорий необходимо вести в соответствии с требованиями разработанных проектов прибрежных и водоохраных зон водных объектов.

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

Вид зоны	Основной вид использования территории жилой зоны	Допустимый дополнительный вид использования территории жилой зоны
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: среднеэтажная (4-5 эт.)	2500
Зона жилой усадебной застройки низкоплотная (с участком 0,15-0,2 га.)	350
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 производственных зонах

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 встроенно-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 рекреационных зонах

Регламент функциональный

Вид зоны – рекреационная.

Типы зоны:

P-1 – общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (скверы, зона кратковременной рекреации у воды);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Параметры застройки и использования территории. Показатели освоения озелененных территорий, а также допустимые рекреационные нагрузки устанавливаются в соответствии с требованиями действующей редакции Закона Республики Беларусь «О растительном мире» и ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности»². Таблица 9.5.1 приведена справочно.

Таблица 9.5.1 Показатель освоения озелененных территорий, а также допустимые рекреационные нагрузки.

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

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

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»

9.5. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения

Регламент функциональный.

Вид зоны – ландшафтная специального назначения.

Типы зоны:

Л-1 – озелененные территории специального назначения;

Л-3 – прочее озеленение.

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

В категорию прочего озеленения включены территории в границах линии затопления, участки с мелиоративными каналами, труднодоступные территории в границах прибрежных полос, труднодоосваиваемые территории.

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

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

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

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

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

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

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

рассматриваемые территории будут распространяться регламенты, установленные для рекреационной функциональной зоны.

Параметры застройки и использования территории. Настоящим проектом обосновывается озелененность ландшафтной функциональной зоны специального назначения в 65%.

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

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

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;

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

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

Изменения режима использования территории (ИР) – территории, в границах которых предусматривается улучшение существующего типа использования территории по средствам проведения реконструкции или модернизации;

Территории перспективного освоения (ПО) – территории, освоение которых предусмотрено за расчетный срок. Освоение данных территорий на расчетный срок возможно только 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	—
НЕБЛАГОПРИЯТНЫХ УСЛОВИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА	—
ИЗМЕНЕНИЯ ТИПОВ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ (ИТ)	ЖИЛАЯ МНОГОКВАРТИРНАЯ ЗАСТРОЙКА (ИТ Ж-1)
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ЗАСТРОЙКА (ИТ О-2)
	ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ КОММУНАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА (ИТ П-2)
ИЗМЕНЕНИЯ РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ИР)	ЖИЛАЯ УСАДЕБНАЯ ЗАСТРОЙКА (ИР Ж-2)
ТЕРРИТОРИИ ПЕРСПЕКТИВНОГО ОСВОЕНИЯ (ПО)	ЖИЛАЯ МНОГОКВАРТИРНАЯ ЗАСТРОЙКА (ПО Ж-1)
	ЖИЛАЯ УСАДЕБНАЯ ЗАСТРОЙКА (ПО Ж-2)
	ЖИЛАЯ СМЕШАННАЯ ЗАСТРОЙКА (ПО Ж-1)
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ЗАСТРОЙКА (ПО О-2)
	РЕКРЕАЦИОННАЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ С НИЗКИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ (ПО Р-2)
	ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ПРОМЫШЛЕННАЯ ЗАСТРОЙКА (ПО П-1)
	ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ТРАНСПОРТНЫХ СООРУЖЕНИЙ (ПО Т-2)

10.1. Экологические регламенты

Основными градостроительными планировочными ограничениями для освоения территории г. Давид-Городка являются:

- природные территории, подлежащие специальной охране;
- месторождения полезных ископаемых;
- санитарно-гигиенические планировочные ограничения.

Регулируемые зоны, отличаются от функциональных зон тем, что физически не являются базисом и целью развития территории сельских населенных пунктов, не могут приватизироваться и быть объектом

недвижимости, но выполняют задачу управления функциональными зонами и являются дополнительным обосновывающим фактором для основных регламентов застройки.

Природные территории, подлежащие специальной охране, такие как скверы, зоны отдыха у воды, природные парки попадают одновременно в обе классификации и функциональных, и регулируемых зон.

Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы приняты в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами.

К природным территориям, подлежащим специальной охране, в г.Давид-Городке отнесены:

водоохранные зоны и прибрежные полосы;
зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения;
скверы.

Водоохранные зоны и прибрежные полосы. Для водных объектов Столинского района (в том числе для г.Давид-Городок) разработан и действует «Проект водоохраных зон и прибрежных полос водных объектов Столинского района Брестской области» (разработчик – УО «Брестский государственный технический университет»). Проект утвержден решением Столинского районного исполнительного комитета от 25.02.2021 №380.

Для реки Горынь УО «Брестский государственный технический университет» разработал «Проект водоохранной зоны и прибрежной полосы реки Горынь в пределах Столинского района Брестской области». Проект утвержден решением Брестского облисполкома от 16.01.2021 г. №22.

Режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах водоохраных зон и прибрежных полос устанавливается в соответствии с требованиями Водного кодекса Республики Беларусь и нормативных документов – санитарных норм и правил «Требования к содержанию поверхностных водных объектов при их рекреационном использовании», ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности», ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству».

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения. С целью санитарной охраны от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, организованы зоны санитарной охраны (далее – ЗСО) в составе трех поясов. В г.Давид-Городке и на прилегающей к нему территории ЗСО установлены для скважин:

3 скважины КУМПП «Столинское ЖКХ» (№42925/88, №44659/88, №44759/88): 2 пояс – длина линии водозабора –1020 м, расстояние от линии водозабора до границ 2-го пояса – 57 м., 3 пояс – расстояние от центра водозабора до границ 3-го пояса – 767 м.;

2 скважины ОАО «Берестейский пекарь» (Давид-Городокский хлебозавод) (№195656/70, №36430/83): 2 пояс скважины №195656/70 – 18,9 м, 2 пояс скважины №36430/83 – 20,6 м, граница 3 пояса установлена на расстоянии 197 м от середины между двумя скважинами;

1 скважина МТФ ОАО «Новая Припять»(№15937/70). ЗСО нанесены согласно данным геопортала ЗИС Республики Беларусь;

на балансе ООО «Птицефабрика «Западная» числится 3 скважины. Проект ЗСО разработан для скважины №1668/2019: 2 пояс – 50 м, 3 пояс – 100 м.

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

Скверы. В пределах г.Давид-Городка существующие рекреационные озелененные территории общего пользования представлены тремя скверами и одной зоной кратковременной рекреации у воды (пляж на старом русле р.Горынь) общей площадью 2,91 гектаров.

Для обеспечения населения озелененными территориями общего пользования предусматривается развитие новых озелененных территорий общего пользования с учетом развития жилых зон. Функциональным зонированием озелененные территории выделяются в рекреационные зоны общего пользования.

Рекреационно-оздоровительные леса. В соответствии с требованиями Лесного Кодекса Республики Беларусь (статья 16. Деление лесов на категории) для г.Давид-Городка рекреационно-оздоровительные леса должны быть выделены в пределах 100-метровой зоны от административной черты населенного пункта. Леса в пределах 100 м от г.Давид-Городка входят в состав ГЛХУ «Полесский лесхоз». Площадь рекреационно-оздоровительных лесов в 100 м от существующей границы г.Давид-Городка составляет около 0,38 га.

Земли лесного фонда в черте г.Давид-Городка отсутствуют.

Режим использования рекреационно-оздоровительных лесов осуществляется в соответствии с требованиями Лесного Кодекса Республики Беларусь. В рекреационно-оздоровительных лесах запрещается заготовка древесины в порядке проведения рубок главного пользования, заготовка живицы, заготовка второстепенных лесных ресурсов, заготовка древесных соков, пастьба скота.

При разработке проекта лесоустройства и выделении рекреационно-оздоровительных лесов необходимо учесть перспективные границы г.Давид-Городка.

В соответствии с требованиями ЭкоНиП 17.01.06-001 (таблица 2.6) для населенных пунктов устанавливается нормативный показатель

обеспеченности населения в лесах, озелененных территориях в пригородной зоне, который для г.Давид-Городка (как для малого города 2-ой категории с проектной численностью населения 5800 чел.) составляет 70 м²/чел. Таким образом, площадь лесов, озелененных территорий в пригородной зоне для г.Давид-Городка составляет 40,6 гектаров. Обеспечение потребности населения озелененными территориями предусматривается за счет озелененных территорий в границах зеленой зоны.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения.

На рассматриваемой территории действует ряд производственных сельскохозяйственных, коммунально-складских, транспортных, общественных, инженерных объектов, имеющих санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы, которые формируют ограничения по функциональному использованию свободных земель и размещению новой жилой застройки, а также нарушают санитарно-гигиенические требования по условиям проживания в существующей застройке.

На территории г.Давид-Городка по данным ГУ «Столинский РайЦГиЭ» для трех предприятий имеются разработанные проекты санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ):

автомойка на два поста по ул.Дачная 12 (заключение Брестского областного ЦГЭ и ОЗ №07-19 от 08.03.2019);

ЧП «Полесские пряности» (заключение Брестского областного ЦГЭ и ОЗ №19-19 от 12.08.2019);

котельная на МВТ на территории существующей котельной № 13 КУМПП «Столинское ЖКХ» (заключение Столинского ЦГиЭ №9.6.4/46 от 25.02.2020).

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения установлены в соответствии с требованиями «Специфических санитарно-эпидемиологическими требованиями к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду», утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847 (далее – ССЭТ), и других технических нормативных правовых актов в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

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

Охранные зоны воздушных линий электропередач устанавливаются в соответствии с Положением о порядке установления охранных зон электрических сетей, размерах и режиме их использования (утверждено постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.11.2022 г.

№794). Работы в охранных зонах электрических сетей необходимо согласовывать с организациями – владельцами линий.

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-1 – жилая многоквартирная застройка;

ИТ О-2 – общественно-деловая специализированная застройка;

ИТ П-2 – производственная коммунальная застройка.

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

10.3. Зона изменения режима использования территории

Зона изменения режима использования территорий не предполагает коренных изменений, направлена на улучшение потребительских качеств существующей застройки, а также постепенный вывод из жилищного фонда территорий под реконструкцию или новое строительство многоквартирной застройки.

Преобразование возможно на любом этапе реализации Генерального плана, если провести его позволяет экономическая ситуация.

В г. Давид-Городок выделены следующие типы изменения режима использования территории:

ИР Ж-2 – жилая усадебная застройка.

Зона изменения режима использования территории (ИР Ж-2) представляет собой совокупность работ, направленных на использование по

новому назначению объекта и (или) связанных с изменением его основных технико-экономических показателей и параметров, в том числе с повышением потребительских качеств, определяемых техническими нормативными правовыми актами, изменением количества и площади помещений, строительного объема и (или) общей площади здания, изменением вместимости, пропускной способности, направления и (или) места расположения инженерных, транспортных коммуникаций (замена их участков) и сооружений на них.

10.4. Территории перспективного освоения

В Генеральном плане в пределах перспективной границы населенного пункта выделены следующие типы территорий перспективного освоения:

ПО Ж-1 – жилая многоквартирная застройка;

ПО Ж-2 – жилая усадебная застройка;

ПО Ж-3 – жилая смешанная застройка;

ПО О-2 – общественно-деловая специализированная застройка;

ПО П-1 – производственная промышленная застройка;

ПО Р-2 – рекреационная общего пользования с низкими рекреационными нагрузками;

ПО Т-2 – транспортной инфраструктуры транспортных сооружений;

Территории перспективного освоения установлены в целях определения перспективного развития населенного пункта и должны контролироваться как основной территориальный резерв на период за расчетный срок.

Освоение территорий перспективного развития на расчетный срок возможно только при соответствующем обосновании необходимости освоения, разработке 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.

В случае принятия решения об освоении территорий перспективного освоения следует руководствоваться градостроительными регламентами соответствующего вида регулирующей зоны.

10.5. 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 10.5.1.).

Таблица.10.5.1. 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 – 2,4 км
при строительстве высоту зданий определять с учетом дислокации подразделений по чрезвычайным ситуациям и их оснащением и техническими характеристиками специальной пожарной аварийно-спасательной техникой для спасения людей с высот (пожарные автолестница, автоподъемник)	<i>п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»</i>	в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором отсутствует специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот (пожарные автолестница и автоподъемник), — не более 10 м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического; в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором имеется специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот, — не более высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или

		автоподъемника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического.
<i>Требования по обеспечению противопожарной защиты</i>		
учитывать требования по наличию противопожарного водоснабжения проектируемой территории с нормируемым расходом воды, устройством подъездов к его источникам	<i>(п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009).</i>	Согласно требованиям СН 2.02.02- 2019 «Противопожарное водоснабжения»
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 «Планировка и застройка населенных пунктов»	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.	5,72	5,75	5,80
Плотность населения	чел/га	4,55	4,57	4,61
2. ТЕРРИТОРИИ				
г. Давид-Городок	га	1256,53	1259,38	1259,38
Присоединяемые территории	га		2,85	2,85
Площадь территории, в том числе по функциональным зонам:	га/%	1256,53/10 0	1259,38/10 0	1259,38/10 0
Жилая, в том числе	га/%	378,24/30, 1	389,13/30, 9	413,35/32, 82
многоквартирная	га/%	5,87/0,47	5,87/0,47	7,45/0,59
усадебная	га/%	372,37/29, 63	383,26/30, 43	405,9/32,2 3
Общественно-деловая	га/%	23,39/1,86	32,2/2,56	40,28/3,2
Производственная, в том числе	га/%	37,9/3,02	52,19/4,14	61,56/4,89
мест погребения	га/%	1,88/0,15	1,88/0,15	1,88/0,15
Рекреационная	га/%	2,91/0,23	27,2/2,16	38,56/3,06
Ландшафтная специального назначения, в том числе:	га/%	623,91/49, 65	560,04/44, 47	502,61/39, 91
Озеленение специального назначения	га/%	47,84/3,81	47,84/3,8	47,84/3,8
прочее озеленение	га/%	576,07/45, 85	512,2/40,4 7	454,58/36, 1
Транспортной инфраструктуры	га/%	82,2/6,54	89,8/7,13	94,39/7,49
Инженерной инфраструктуры	га/%	9,54/0,76	9,54/0,76	9,54/0,76
Сельскохозяйственная, в том числе:	га/%	58,4/4,65	58,4/4,64	58,4/4,64
Специального назначения	га/%	0,53/0,04	1,37/0,11	1,37/0,11
Прочие территории, в том числе:	га/%	39,51/3,14	39,51/3,14	39,51/3,14
водные поверхности	га/%	39,51/3,14	39,51/3,14	39,51/3,14
Общая территория в расчете на одного жителя	м ² /чел.	2196	2190	2171
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. м ²	209,79	215,22	228,08
	тыс. кв-р (домов)	3,278	3,288	3,393
многоквартирного типа	тыс. м ² / тыс. квартир	22,75/ 0,422	22,75/ 0,422	28,45/ 0,517
усадебного типа	тыс. м ² / тыс. домов	187,04/ 2,856	192,47/ 2,866	199,63/ 2,876

Показатели	Единица изм.	Расчетные периоды:		
		Совр. сост. на 01.01.2024 г.	1 этап (2030 г.)	2 этап (2040 г.)
Объемы нового жилищного строительства	тыс.м2/ тыс. домов	–	7,28/0,052	15,5/0,165
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс.м2/ тыс. домов	–	1,85/0,042	2,64/0,06
Средняя жилищная обеспеченность населения	м2общ.пл /чел	36,7	37,4	39,3
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	мест	195	195	335
	мест/ тыс.жит	34	34	58
Учреждения общего среднего образования	мест	1048	1048	1048
	мест/ тыс.жит	183	182	181
Больница	коек	135	135	135
	коек/ тыс. жит.	23,6	23,5	23,3
Поликлиника	пос. в смену	160	160	160
	пос. в смену/ тыс. жит.	28,0	27,8	27,6
Торговые объекты	тыс.кв.м. торг.пл	5,2	5,4	5,7
	тыс. кв.м/тыс. жит	909,1	939,1	982,8
Объекты общественного питания	мест	220	230	240
	мест/ тыс.жит	38,5	40	41
Объекты бытового обслуживания	объект	5	7	9
	объект/ тыс. жит.	1на 1,14 тыс. чел.	1на 0,82 тыс. чел	1на 0,65 тыс.чел
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети, в том числе:	км	18,5	21,0	22,8
Протяженность магистральных улиц (категория В)	км	15,7	15,7	16,7
Плотность магистральных улиц (категория В)	км/кв. км.	1,25	1,25	1,33
Протяженность основных жилых улиц (категория Ж)	км	2,8	5,3	6,1
Протяженность линий общественного транспорта	км	5,4	5,4	5,4

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	0,4	0,4	0,4
Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	ед.	3	3	3
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн.кВт. ч год	7,41	12,43	15,97
на коммунально-бытовые цели	млн.кВт. ч год	4,58	4,72	4,93
Потребление электроэнергии с учетом нужд теплоснабжения и пищеприготовления	млн.кВт. ч год	7,41	23,36	40,47
Потребление природного газа, в том числе:	млн. м ³ /год	3,28	6,90	7,78
на коммунально-бытовые цели	млн. м ³ /год	2,54	5,29	5,45
Потребление природного газа при использовании электроэнергии на нужды теплоснабжения и пищеприготовления	млн. м ³ /год	3,28	4,78	4,94
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	3,61	3,62	3,73
Потребление тепла, в том числе:	МВт	13,33	15,06	16,57
на коммунально-бытовые цели	МВт	10,87	11,20	11,72
Водопотребление, в том числе:	тыс.м ³ / сут	0,53	0,87	1,10
на питьевые цели (население)	тыс.м ³ / сут	0,35	0,50	0,62
Объем хозяйственно-бытовых сточных вод, в том числе:	тыс.м ³ / сут	0,29	0,78	0,98
от населения	тыс.м ³ / сут	0,11	0,45	0,57
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/ год	2,33	2,35	2,36
Территория, требующая инженерной подготовки, га	га	-	7,50	13,60
7.ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь СЗЗ*	га	91,8	31,8	15,0
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	2	2
Средства оповещения	ед.	2	4	4
* приведена общая площадь территории в границах СЗЗ и санитарных разрывов без учета площади объектов, для которых они установлены				