

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Г.П. АНТОПОЛЬ ДРОГИЧИНСКОГО РАЙОНА

ОБЪЕКТ №2.23

2.23-00.ОП.ГР
ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ
УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ



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

Заказчик: Дрогичинский районный исполнительный комитет

Н/С

Объект № 2.23

Инв. № 39854

Экз. №

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Г.П.АНТОПОЛЬ
ДРОГИЧИНСКОГО РАЙОНА**

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО
РАЗВИТИЯ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ

2.23-00. ОП.ГР

Директор предприятия

А.Н. Хижняк

Заместитель директора

Ю.Н. Винников

Заместитель директора

О.М. Мазан

Начальник Архитектурно-планировочной
мастерской

И.И. Танаевская

Главный архитектор проекта

А.В. Вербицкая

май, 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.....	6
1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА	6
2. РОЛЬ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА В СИСТЕМЕ РАССЕЛЕНИЯ.....	6
3. УСЛОВИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	7
4. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРИОРИТЕТЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ	9
4.1. Параметры развития.....	9
4.2. Производственный потенциал	9
4.3. Общественное обслуживание.....	10
5. СТРАТЕГИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	10
5.1. Развитие планировочной структуры населенного пункта	12
5.2. Развитие функциональных зон	13
5.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей	19
5.4. Развитие системы озелененных территорий, спорт, туризм.....	22
5.5. Изменение в землепользовании	24
5.6. Развитие транспортной инфраструктуры	25
5.7. Развитие инженерной инфраструктуры	26
5.8. Охрана окружающей среды.....	28
5.9. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций	31
ЧАСТЬ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА	34
6. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ.....	34
6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания	34
6.2. Охрана и использование историко-культурного наследия	34
6.3. Развитие системы озелененных территорий	35
6.4. Развитие транспортной инфраструктуры	35
6.5. Развитие инженерной инфраструктуры	36
6.6. Охрана окружающей среды.....	37
6.7. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций	38
7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ И ПРОЕКТЫ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА	38
ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ	39
8. ЦЕЛИ РЕГЛАМЕНТОВ	39
9. СИСТЕМА РЕГЛАМЕНТОВ.....	40
10. ТИПОЛОГИЯ РЕГУЛИРУЮЩИХ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН	41
10.1 Регламенты использования территорий в жилых зонах.....	43
10.2 Регламенты использования территорий в общественно-деловых зонах	46
10.3 Регламенты использования территорий в производственных зонах	48
10.4 Регламенты использования территорий в рекреационных зонах.....	52
10.5 Регламенты использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения	55

10.6 Регламенты использования территорий в зонах транспортной и инженерной инфраструктуры	57
10.7 Регламенты использования территорий в сельскохозяйственной зоне ..	58
11. РЕГУЛИРУЕМЫЕ (ПЛАНИРОВОЧНЫЕ) ЗОНЫ	58
ЧАСТЬ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА Г.П.АНТОПОЛЬ	68

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план г.п.Антополь Дрогичинского района» (объект №2.23, далее – Генеральный план г.п.Антополь и (или) Проект) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» (далее – предприятие) на основании решения Дрогичинского районного исполнительного комитета от 30 января 2023 г. №125, согласно договора от 10 апреля 2023 г. №2.23 и в соответствии с заданием на проектирование Дрогичинского районного исполнительного комитета (далее – Дрогичинский РИК).

Необходимость разработки генерального плана г.п.Антополь обусловлена:

окончание первого этапа реализации, разработанного ранее УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г.п.Антополь Дрогичинского района» (объект №66.10, 2011 год);

дальнейшей стратегией социально–экономического и территориального развития г.п.Антополь;

развитием и преобразованием территорий городского населенного пункта, формированием комфортной и привлекательной современной среды для жизни.

Генеральный план разрабатывается в соответствии с Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 года «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь», является градостроительным проектом общего планирования и определяет стратегию его комплексного градостроительного развития и прилегающих территорий.

В основу градостроительного проекта положены действующие программные и прогнозные документы, определяющие общие направления и приоритеты социально-экономического и градостроительного развития Республики Беларусь.

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

Так же при разработке Генерального плана г.п.Антополь учтен ряд ранее выполненных проектов застройки отдельных территорий (или участков) населенного пункта, программы благоустройства, развития инженерной и транспортной инфраструктуры, и иная ранее разработанная проектная документация.

Существующая граница г.п.Антополь, действующая на момент заключения договора о разработке Генерального плана г.п.Антополь,

уточнена на основании данных публичной кадастровой карты Республики Беларусь (ГУП «Национальное кадастровое агентство»).

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

Генеральный план разработан на информационной базе и исходных данных по состоянию на 1 января 2023 года.

В соответствии с заданием на проектирование Дрогичинского РИК в Проекте установлены следующие этапы планирования:

первый этап реализации (далее – 1 этап) – 2035 год;

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

По данным на 1 января 2023 года существующее население г.п. Антополь составляет 1475 человек и площадь территории в границах существующей городской черты – 281,76 гектар.

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

ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

Национальные и региональные интересы устойчивого развития системы расселения Республики Беларусь predeterminedли характер и масштаб градостроительного развития населенного пункта. Так же характер градостроительного развития населенного пункта predeterminedляют решения, принятые в Схеме комплексной территориальной организации Брестской области (далее – СКТО Брестской области).

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

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

2. РОЛЬ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА В СИСТЕМЕ РАССЕЛЕНИЯ

Городской поселок Антополь согласно СКТО Брестской области, по типологии населенных пунктов:

населенный пункт районного подчинения;

административный центр Антопольского сельского совета (далее – сельсовет);

населенный пункт, который находится в районе международных транспортных коридоров;

населенный пункт с первичным комплексом объектов повседневного и, частично, периодического пользования;

в роли системы расселения местный городской населенный пункт в Брестском внутриобластном регионе;

промышленно-аграрный городской населенный пункт;

Также согласно п.4.1.2 СН 3.01.03 г.п.Антополь относится к поселку городского типа – 3 категории.

Численность населения по данным Национального статистического комитета Республики Беларусь на 1 января 2023 года составляет 1475 человек.

Площадь существующей границы г.п.Антополь на основании данных геопортала земельно-информационной системы Республики Беларусь составляет 281,76 га.

Населенный пункт расположен в западной части Дрогичинского района в контактной зоне транспортного коридора Международная СНГ (Брест-Кобрин-Гомель).

Участок железнодорожной линии Брест – Гомель с остановочным пунктом «Антополь» проходит на расстоянии 0,90 км от населенного пункта с запада на восток.

Городской поселок Антополь находится на расстоянии в 282 км от г.Минска и 84 км от г. Брест, в 31 километрах от г.Дрогичин (административного центра Дрогичинского района, в 34 километрах от г.Кобрин (административного центра Кобринского района) и в 71 км от автодорожного пункта пропуска «Дивин-Самары» на границе с Украинской Народной Республикой.

Транспортная доступность от г.п.Антополь составляет:

3 часа 5 минутная доступность до г.Минска и 1 час 18 минутная доступность до г. Брест;

29 минутная доступность до г.Дрогичин;

32 минутная доступность до г.Кобрин;

1 часовая доступность до автодорожного пункта пропуска «Дивин-Самары» на границе с Украинской Народной Республикой;

5-30 минутная доступность до сельских населенных пунктов Антопольского сельсовета.

В составе Антопольского сельсовета находятся двадцать четыре населенных пункта: агрогородок Детковичи, деревни Бобки, Буды, Вулька, Галик, Горицы, Губерня, Дубовая, Залесье, Коты, Лавы, Менеуж, Новая Темра, Новоселки, Осиповичи, Первомайск, Подлесье, Рашин, Рожок, Свекличи, Татарновичи, Хомичицы и Ямник. Деревни Губерня и Первомайск примыкают к существующей границе г.п.Антополь.

3. УСЛОВИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Городской поселок Антополь расположен в 282 километрах от г.Минска, в 84 км от г.Брест и в 33 км от г.Дрогичин.

Основные транспортные связи и въезды в населенный пункт формируют:

местная автомобильная дорога низшей категории Н-639 Огдемер – Дрогичин – Городец обеспечивает связь г.п.Антополь с агрогородком Городец (Кобринский район) и г.Дрогичин. Н-639 в теле населенного пункта – это створ ул.Советская;

местная автомобильная дорога низшей категории Н-77 Береза–Антополь обеспечивает связь г.п.Антополь населенными пунктами Антопольского

сельсовета и магистральной дорогой республиканского значения М-10 граница Российской Федерации (Селище) – Гомель – Кобрин. Н-77 в теле населенного пункта – это створ ул.Гоголя;

местная автомобильная дорога низшей категории Н-676 Толково – Головчицы – Антополь обеспечивает связь населенного пункта с д.Толково, д.Головчицы и населенными пунктами Антопольского сельсовета. Н-676 в теле населенного пункта – это створ ул.Шиша.

Территории городского поселка представляет собой неоднородную сложную структуру с плотной застройкой, которая разделена ул.Советской на две части.

Планировочный каркас г.п.Антополь сложился под влиянием внешних транспортных коммуникаций, с учетом прилегания к границе населенного пункта д.Губерни и д.Первомайск и представляет собой прямоугольную схему.

Основные оси сформированы главными улицами городского поселка:

ул.Советская (как часть автомобильной дороги Н-639 Огдемер–Дрогичин–Городец);

ул.Гоголя;

ул.Шиша.

Второстепенные оси сформированы основными жилыми улицами городского поселка:

створ улиц Красноармейская и 17 Сентября;

ул.Сетевая;

ул.Пушкина;

ул.Революционная;

ул.Первомайская;

ул.Некрасова;

ул.Лермонтова.

Существующие створы улиц городского поселка практически не соответствуют нормативным параметрам и современным требованиям развития городской среды и нуждаются в качественных преобразованиях.

Природный каркас сформирован пойменными территориями каналов, прудов и прудов-копаней, благоустроенными территориями в районе памятника ИКЦ «Торговые ряды» (Шифр: 113Г000180, категория:3; год: середина XIX века) по ул.Советская, а также прочими неблагоустроенными озелененными территориями. Также в районе ул.Шиша заложен сквер с памятным знаком.

Планировочную структуру г.п.Антополь формируют основные селитебные территории жилой застройки, территории общественной застройки, в том числе специализированной, производственные территории, в том числе места погребения, объект специального назначения, территории инженерной и транспортной инфраструктуры, территории сельскохозяйственного назначения, прочие территории, в том числе прочие ландшафтные территории.

4. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРИОРИТЕТЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ

4.1. Параметры развития

Предложения Генерального плана направлены на развитие г.п.Антополь за счет выделения территорий для строительства усадебных домов.

Параметры развития г.п.Антополь установлены на основании анализа территориальных ресурсов населенных пунктов.

Расчетная численность населения г.п.Антополь:

по состоянию на 01 января 2023 г. – 1,45 тыс. человек;

1 этап (2035 год) – 1,55 тыс. человек;

2 этап (расчетный срок, 2040 год) – 1,57 тыс. человек.

Жилищный фонд (всего):

существующий – 48,1 тыс. кв. метров на 0,86 тыс. квартир/ домов;

1 этап – 52,21 тыс. кв. метров на 0,90 тыс. квартир/домов;

2 этап (расчетный срок) – 53,97 тыс. кв. метров на 0,92 тыс. квартир/ домов.

Новое жилищное строительство:

за расчетный период реализации генерального плана объем нового жилищного строительства составит 5,87 тыс. квадратных метров:

1 этап – всего 4,11 тыс. кв. м, в т. ч. 3,75 тыс. кв. усадебного типа (91%), 0,36 тыс. кв. м. многоквартирного типа (9%);

2 этап – 1,76 тыс. кв. метров усадебного типа (100%).

Обеспеченность жилищным фондом:

существующая – 33,2 кв. метров на человека;

1 этап – 33,7 кв. метров на человека;

2 этап (расчетный срок) – 34,4 кв. метров на человека.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства в городском поселке определена от прогнозируемой потребности в квартирах/домах и величины земельного участка усадебного дома.

Потребность в новых жилых территориях:

всего 8,84 гектара, в том числе:

1 этап – 6,07 гектара под усадебную застройку;

2 этап – 2,77 гектара под усадебную застройку.

Средний размер участка в усадебной застройке – 0,15 га.

Средний размер усадебного дома – 110 кв. метров.

Средний размер квартиры – 60 кв. метров.

4.2. Производственный потенциал

Основа политики социально-экономического развития городского поселка – 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.

Стратегические задачи промышленной политики:

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.

Приоритетные направления деятельности малого и среднего бизнеса – инновационная деятельность, выпуск товаров народного потребления, развитие социально-значимых услуг.

4.3. Общественное обслуживание

Основная задача сферы общественного обслуживания – формирование комфортной среды жизнедеятельности, обеспечивающей полноценные условия для воспроизводства здорового, творчески активного поколения и повышения уровня его образовательного–культурного и духовного развития, для чего необходимо:

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

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

развивать систему социальной защиты населения.

При строительстве новых объектов или перепрофилирования помещений в существующих зданиях следует уделить внимание на создание доступной среды для удобства пользования ими населением всех категорий, в том числе пожилыми гражданами, людьми с инвалидностью, с детскими колясками.

5. СТРАТЕГИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Направление территориального развития населенного пункта определены во взаимосвязи с существующей планировочной структурой и особенностями рельефа. Принятые в данном генеральном плане параметры рассчитаны с учетом объектов строительства последних лет, очереди на строительство и динамики численности населения.

Необходимость изменения конфигурации границы населенного пункта (проектная граница г.п. Антополь (за расчетный срок до 2040 года)) связана с оптимизацией конфигурации границы с учетом перспективы территориального развития с увеличением площади 284,14 га.

Для дальнейшего возможного перспективного развития городского поселка (за пределами расчетного срока, после 2040 г.) в соответствии с

заданием на проектирование предусмотрены территории перспективного освоения (в том числе в существующей границе) для возможного развития комплексной застройки, который населенный пункт должен контролировать как свои основные территориальные ресурсы в целях недопущения внеплановой застройки.

Генеральным планом предусмотрены следующие территории перспективного освоения:

территории для возможного перспективного освоения многоквартирной застройки в с южной стороны ул.17 Сентября;

территории для возможного перспективного освоения усадебной застройки: в районе пересечения створов улиц Красноармейская и Гоголя (северо-западная сторона); в районе пересечения улиц Гоголя, Красноармейская и Буденного; севернее ул.Северная; в районе пересечения улицы 17 Сентября и переулка Октябрьский (юго-западная сторона); территория на пересечении ул.Советской с границей населенного пункта (в том числе и с существующей границей д.Первомайск)(северо-западная сторона); территория в районе пересечения ул.Толстого и ул.Некрасова (северо-восточная сторона); в районе пересечения улиц Шиша и Некрасова (юго-восточная сторона); в районе пересечения улиц Пушкина, Революционная, Первомайская и Зеленая; территория на пересечении улиц Революционная и Пушкина (юго-западная сторона); территории на пересечении ул.Советская, ул.Пушкина, ул.Революционная и границы населенного пункта (в том числе существующей границей д.Губерня);

территории для возможного перспективного освоения смешанной (жилой) застройки, в том числе смешанной общественно-жилой усадебной застройки: территория для возможного перспективного освоения под многоквартирную (в том числе общественно-жилую многоквартирную) и (или) усадебную (в том числе общественно-жилую усадебную застройку) в районе пересечения ул.Советская и ул.Сетевая (западная сторона); развитие под общественно-жилую усадебную застройку севернее ул.Советская и восточнее ул.Пушкина;

территории для возможного перспективного освоения общественно-деловой многофункциональной застройки: севернее ул.Советская (западная сторона городского поселка) и севернее ул. Пролетарская;

территории для возможного перспективного освоения производственной смешанных объектов севернее ул.Советская (западная сторона городского поселка);

территории для возможного перспективного освоения рекреационных зон общего пользования и ландшафтных зон специального назначения;

территории для возможного перспективного освоения транспортной инфраструктуры транспортных коммуникаций (в увязке с планировочной структурой прилегающих к г.п.Антополю деревень Губерня и Первомайск).

Так же следует отметить, что территории перспективного освоения могут быть использованы как инвестиционные площадки (в том числе площадки и (или) участки, которые могут быть выставлены на аукцион).

Освоение перспективных территорий может осуществляться при необходимости и потребности в новых объектах строительства. До момента возможного использования территорий перспективного освоения сохраняется их исходное целевое назначение и права зарегистрированных землепользователей (если они имеются).

5.1. Развитие планировочной структуры населенного пункта

Стратегия развития планировочной структуры населенного пункта основана на соблюдении исторической преемственности планировки г.п.Антополь, сохранения и развития существующей селитебной застройки и обеспечения оптимального развития функциональных зон, общегородского центра и вспомогательных общественных подцентров (в том числе с возможным перспективным освоением), инженерной и транспортной инфраструктуры.

Планировочный каркас населенного пункта предлагается развивать по основным транспортным связям (урбанизированным осям – створам улиц) в увязке с планировочной структурой примыкающих к г.п.Антополь деревнями Губерни и Первомайск и природными осями (каналами, прудами и их пойменными территориями).

Генпланом предусматривается развитие урбанизированного планировочного каркаса населенного пункта под влиянием внешних транспортных связей по прямоугольной схеме.

Для развития урбанизированного планировочного каркаса генпланом предусмотрено:

закрепление и развитие основных линейных транспортных связей (урбанизированных осей – главных улиц городского поселка) в створе улиц Советская, Шиша, Гоголя, Сетевая, Пушкина, Пролетарская, часть створа улицы Революционная;

закрепление и развитие второстепенных транспортных связей (урбанизированных осей – основных улиц городского поселка) в створе улиц Красноармейская, Буденного, 17 Сентября, Первомайская, Некрасова, Толстого, часть створа ул. Революционная;

развитие на 1 и 2 этапах урбанизированных осей улиц в новых жилых, общественных и производственных кварталах.

Развитие и дальнейшее формирование велосипедных и (или) пешеходных связей с развитым благоустройством в составе рекреационной и ландшафтной зон.

Природный каркас населенного пункта предлагается развивать на базе природных осей (каналов и прудов), а так же за счет интеграции локальных рекреационных и ландшафтных территорий.

Для развития природного каркаса генпланом предусмотрено:

сохранение и поддержание качества благоустройства существующих локальных рекреационных зон (существующий сквер по ул.Советская, в районе объекта ИКЦ «Торговые ряды»). Так же возможно проведение

мероприятий по улучшению репрезентативных качеств посредством ландшафтного дизайна и (или) развитого благоустройства (например, формирование благоустройства и установки малой архитектурной формы на рекреационных территориях);

на 1 этапе создание рекреационной зоны общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (например, сквер): на пересечении улиц Советская и Шиша (юго-западная сторона); в границах улиц 17 Сентября, Матросова, Советская и переулка Красных Танкистов; на пересечении улиц Толстого и Советской (юго-восточная сторона); западная и восточная сторона ул.Шиша (южная часть населенного пункта), южнее ул.Зеленая (а районе ГУО «Антопольская средняя школа»);

формирование и развитие ландшафтных зон специального назначения (в том числе организация противопожарных расстояний от лесных массивов (в том числе в границе населенного пункта));

перспективное освоение территорий для возможного развития и (или) формирования рекреационных зон и (или) ландшафтных зон специального назначения.

5.2. Развитие функциональных зон

Функциональное зонирование территории населенного пункта является одним из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности, определяет условия функционального использования и организации территории, плотности и характера застройки.

Стратегия развития функционального зонирования территории предусматривает:

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

преимущество функционального зонирования по отношению к территориям сложившейся застройки, в том числе жилой застройки, и ее использованию;

проведения ряда изменений в зонировании территорий городского поселка за счет увеличения многофункциональных зон (территорий смешанного использования – смешанной жилой застройки, смешанной производственной застройки), реорганизации и упорядочение производственных и коммунальных территорий;

развитие рекреационных зон посредством благоустройства существующих пойменных и прочих территорий, в том числе с прочим озеленением (древесно-кустарниковой растительностью, открытых озелененных пространств) как в границах населенного пункта, так и на прилегающих территориях;

развитие зон специального назначения посредством озеленения территорий, расположенных в границах планировочных ограничений.

Размещение нового жилищного строительства

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

этапы освоения*;

первый этап – 2035 год;

второй этап – 2040 год;

(в соответствии с заданием на проектирование.)*

площадь существующей границы г.п.Антополь* – 281,76 га;

(на основании данных Национального кадастрового агентства)*

площадь проектируемой границы г.п.Антополь* – 284,14 га

(с учетом присоединяемых и исключаемых территорий из существующей границы населенного пункта).*

численность населения:

1,45 тыс. человек – существующее состояние на момент разработки генерального плана, по данным на 01.01.2023 г.

соотношение объемов жилищного строительства:

на первом этапе: 91% – усадебное строительство; 9% – многоквартирное строительство;

на втором этапе: 100 % – усадебное строительство;

средний размер земельного участка усадебной застройки принять дифференцированно от 0,15 до 0,25 га.

Генпланом предусмотрено:

сохранение кварталов жилой многоквартирной застройки с сохранением основного типа функционального использования и проведения мероприятия по ее модернизации и (или) капитальному ремонту с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением дворовых пространств: севернее ул.Некрасова, севернее пл.Красных Танкистов;

территории для возможного перспективного освоения многоквартирной застройки в с южной стороны ул.17 Сентября;

сохранение и упорядочение массивов существующей усадебной застройки с сохранением основного типа функционального использования;

модернизация территорий существующей усадебной застройки с сохранением основного типа функционального использования, в том числе с возможностью развития в ее составе общественно-жилой и (или) общественной функции (в том числе, при необходимости, объектов агро-экотуризма);

завершения освоения на первом этапе жилой усадебной застройки: по адресу ул.Северная, 16 (земельный участок 0,25 га, с кадастровым номером 122055200001000765); по адресу ул. Северная, 1в (земельный участок 0,25 га, с кадастровым номером 122055200001000778); по адресу ул.Васильковская, 7 (земельный участок 0,15 га, с кадастровым номером 122080290601001005); по адресу ул.Васильковская, 5 (земельный участок 0,15 га, с кадастровым номером 122080290601001006); по адресу ул.Васильковская, 1 (земельный участок

0,14 га, с кадастровым номером 122080290601001027); по адресу ул.Северная, 19 (земельный участок 0,14 га, с кадастровым номером 122080290601001004); по адресу ул.Северная, 21 (земельный участок 0,14 га, с кадастровым номером 122080290601001007);

новое строительство на 1 этапе жилой усадебной застройки: в районе пересечения улиц Советская, Пушкина, Революционная и границы населенного пункта, с размером участков от 0,15 до 0,25 га; в районе ул.Северная (северная сторона) с размером участков от 0,15 до 0,25 га; в районе ул.17 Сентября (северная сторона) с размером участков от 0,15 до 0,25 га;

новое строительство на 2 этапе жилой усадебной застройки: в районе ул.Северная (северная сторона) с размером участков от 0,15 до 0,25 га; в районе пересечения улиц 17 Сентября, Черняховского, Советская и Матросова с размером участка 0,15 га; в районе пересечения улиц Революционная, Первомайская, Зеленая и Пушкина с размером участков от 0,15 до 0,25 га; западнее ул.Шиша с размером участка 0,15 га; в районе пересечения улиц Шиша, Советская, Толстого и границы населенного пункта (в том числе границей д.Губерни) с размером участков от 0,15 до 0,25 га; севернее ул.Некрасова с размером участков от 0,15 до 0,25 га;

территории для возможного перспективного освоения усадебной застройки с размером участков от 0,15 до 0,25 га: в районе пересечения створов улиц Красноармейская и Гоголя (северо-западная сторона); в районе пересечения улиц Гоголя, Красноармейская и Буденного; севернее ул.Северная; в районе пересечения улицы 17 Сентября и переулка Октябрьский (юго-западная сторона); территория на пересечении ул.Советской с границей населенного пункта (в том числе и с существующей границей д.Первомайск) (северо-западная сторона); территория в районе пересечения ул.Толстого и ул.Некрасова (северо-восточная сторона); в районе пересечения улиц Шиша и Некрасова (юго-восточная сторона); в районе пересечения улиц Пушкина, Революционная, Первомайская и Зеленая; территория на пересечении улиц Революционная и Пушкина (юго-западная сторона); территории на пересечении ул.Советская, ул.Пушкина, ул.Революционная и границы населенного пункта (в том числе существующей границей д.Губерня);

территории для возможного перспективного освоения смешанной застройки, в том числе под многоквартирную (в том числе общественно-жилую многоквартирную) и (или) усадебную (в том числе общественно-жилую усадебную застройку) в районе пересечения ул.Советская и ул.Сетевая (западная сторона);

сохранение кварталов жилой смешанной общественно-жилой многоквартирной застройки с сохранением основного типа функционального использования и проведения мероприятия по ее модернизации и (или) капитальному ремонту с учетом обеспечения инженерной инфраструктурой, благоустройством и озеленением дворовых пространств севернее ул.Советская и западнее ул.Шиша;

на 1 этапе реконструкция не действующего ГУО «Дрогичинского районного центра дополнительного образования детей и молодежи» Отдела культуры Дрогичинского районного исполнительного комитета под смешанную общественно-жилую многоквартирную и (или) общественную застройку по адресу пл.Красных танкистов, 7;

сохранение и упорядочение массивов существующей смешанной общественно-жилой усадебной застройки с сохранением основного типа функционального использования;

завершения освоения на 1 этапе жилой смешанной общественно-жилой усадебной застройки: по адресу ул.Гоголя, 10 (земельный участок 0,25 га, с кадастровым номером 122055200001000171); по адресу ул.Северная, 17 (земельный участок 0,15 га, с кадастровым номером 122080290601000920); по адресу ул.Максима Горького, 2 (земельный участок 0,13 га, с кадастровым номером 122055200001000797); по адресу ул.Некрасова, 71 (земельный участок 0,25 га, с кадастровым номером 122055200001000889);

новое строительство на 1 этапе жилой смешанной общественно-жилой усадебной застройки на пересечении улиц Советская и Толстого (юго-западная сторона) с размером участков от 0,15 до 0,25 га;

на 1 этапе реконструкция территории ГУО «Антопольская специальная школа-интернат) под смешанную общественно-жилую усадебную застройку с размером участка 0,25 га (кадастровый номер 122080290601001071) на пересечении улиц Советская и Толстого (юго-западная сторона);

новое строительство на 2 этапе жилой смешанной общественно-жилой усадебной застройки: западнее ул.Гоголя с размером участка от 0,15 до 0,25 га; западнее ул.Шиша с размером участка до 0,15 га;

территории для возможного перспективного освоения под смешанную общественно-жилую усадебную застройку с реконструкцией территории ГУО «Антопольская специальная школа-интернат) с размером участка от 0,15 до 0,25 га (кадастровый номер 122080290601000919) на пересечении улиц Советская и Толстого (юго-западная сторона);

территория для возможного перспективного освоения под смешанную общественно-жилую усадебную застройку с размером участка от 0,15 до 0,25 га: севернее ул.Советская; восточнее ул.Пушкина.

Развитие системы общественных центров

Для развития общественно-деловой зоны генпланом предусмотрено:

сохранение и развитие главной градоформирующей роли существующего общегородского центра посредством сохранения и модернизации существующих объектов и благоустройства их территорий;

сохранение и модернизация существующих объектов (реконструкция и (или) реставрация объекта ИКЦ «Торговые ряды» под общественную многофункциональную функцию), в том числе вспомогательных общественных подцентров;

развитие вспомогательных общественных подцентров, в том числе вспомогательного общественного подцентра первичного обслуживания;

развитие общественной многофункциональной и общественной специализированной застройки;

перспективное освоение территории для возможного освоения под общественную застройку.

Для развития вспомогательных общественных подцентров генпланом предусмотрено:

реконструкция на 1 этапе костела Святого Андрея Баболи по ул.Черняховского, 8, с выносом Учреждения «Брестского областного управления МЧС» (пожарное депо);

сохранение и модернизация существующих общественных объектов;

новое строительство на 1 этапе общественной специализированной застройки (объект торгово-бытового назначения): территория на пересечении ул.Советской и ул.Пушкина (юго-восточная сторона); территория на пересечении ул.Советская и границы населенного пункта (в том числе, граница д.Первомайск);

новое строительство на 2 этапе общественной специализированной застройки (объект торгово-бытового назначения): в районе пересечения улиц Советская, Горького и 8 Марта; западнее ул.Сетевая;

территории для возможного перспективного освоения общественно-деловой многофункциональной застройки: севернее ул.Советская (западная сторона городского поселка) и севернее ул. Пролетарская.

Развитие и реорганизации производственных территорий

Для развития производственных территорий генпланом предусмотрено:

внедрение экологически чистых, ресурсо- и энергосберегающих технологий;

проведение инвентаризации и оценки технического состояния строений действующих и недействующих производственных и коммунальных объектов;

модернизация существующий промышленных, коммунальных и смешанных производственных территорий;

новое строительство на 1 этапе территорий коммунального назначения в районе существующих производственных объектов ОАО «Антопольская ВПФ» и СООО «Производственно-торговая компания Антопольский текстиль» с СЗЗ до 50 м;

новое строительство на 2 этапе территорий коммунального назначения с СЗЗ от 50 до 100 м в районе пересечения ул.Советская и ул.Сетевая (северо-западная сторона);

новое строительство на 2 этапе смешанной производственной застройки с СЗЗ до 50 м в районе пересечения ул.Советская и ул.Сетевая (северо-западная сторона);

территории для возможного перспективного освоения производственной смешанных объектов севернее ул.Советская (западная сторона городского поселка).

Мероприятия по выносу производственных и коммунальных площадок и (или) объектов.

Предусматривается вынос на 1 этапе территории Учреждения «Брестского областного управления МЧС» по ул.Черняховского, 8 под реконструкцию костела Святого Андрея Баболи.

Предусматривается вынос на 2 этапе территории мест хранения автомобильного транспорта Учреждения «Брестского областного управления МЧС» севернее ул.Северная под жилую усадебную застройку.

Предусматривается резервирование выноса коммунальных территорий ГУО «Антопольская специальная школа-интернат» под жилую усадебную застройку.

Мероприятия по развитию мест погребения (кладбищ).

В существующей границе г.п.Антополь расположены два кладбища. Места погребения расположены в восточной части населенного пункта в районе ул. Пролетарская.

Предлагается закрытие существующих кладбищ, так как основной предпосылкой служит исчерпание их территориального ресурса и размещение в теле существующей застройки.

Для организации нового места погребения в соответствии с традиционной формой захоронения с учетом перспективной численности населения г.п.Антополя и с учетом перспективной численности населения сельских населенных пунктов Антопольского сельсовета была предусмотрена площадка в районе существующего кладбища д.Первомайск (восточнее границы г.п.Антополь) на 1 и 2 этапах, а также как возможное перспективное освоение.

Архитектурно-пространственная композиция

Формирование архитектурно-пространственной композиции г.п.Антополь будет осуществляться на основе существующей планировочной структуры и ее градостроительного гармоничного обогащения новыми архитектурными комплексами и формируемой застройкой.

Генеральным планом предусмотрено:

сохранение сложившихся видовых перспектив с участием существующей застройки, общегородского центра и благоустройства пойменных территорий каналов и прудов;

обогащения панорамного силуэта городского поселка посредством модернизации существующей застройки с приданием ей репрезентативных архитектурных качеств и формирование новой застройки, отвечающей современным потребительским качествам;

развитие комплексного благоустройства вдоль каналов и прудов (в том числе проектируемых);

формирование малых архитектурных форм, объектов благоустройства, площадок для отдыха, для игр детей дошкольного и школьного возраста соразмерными окружающей среде;

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

повышения требования к архитектурному облику общественной, многоквартирной и усадебной застройки посредством создания доступной, комфортной и соразмерной человеку среды, гармоничное включение в жилую среду новых элементов (объектов ландшафтного дизайна, суперграфики (муралов) на «глухих» фасадах зданий, гармоничного цветового оформления фасадов, устройство ярких и привлекательный для детей игровых площадок.

5.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей

На территории г.п.Антополь расположены объекты, которые включены в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь. в том числе: памятники архитектуры – 2, памятники истории – 2, памятник археологии – 1.

Торговые ряды, середина XIX века, г.п.Антополь, пл.Красных Танкистов, 2 (инв. № 121/С-14182). Категория 3. Шифр 113Г000180.

Воскресенская церковь с колокольней, 1854 год, г.п.Антополь, ул.Советская, 104 (инв. № 121/С-3733). Категория 3. Шифр 113Г000181.

Курган периода раннего средневековья, XI-XIII века, г.п.Антополь, урочище «Хвойники». Категория 3. Шифр 113В000182.

Братская могила, 1939 год, г.п.Антополь, возле здания по ул.Советская, 104. Категория 3. Шифр 113Д000183.

Братская могила, 1941-1944 годы, г.п.Антополь, возле здания по ул.Советская, 2. Категория 3. Шифр 113Д000184 (необходимо уточнить адрес в Государственном списке историко-культурных ценностей Республики Беларусь, изменив на «ул.Красных Танкистов, 2»).

Помимо объектов, включенных в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, в г.п.Антополь дополнительно определены объекты, представляющие интерес в историческом, архитектурном и культурном плане. К ним относятся здания по ул.Советской, 69, 75, 87, ул.Гастелло, 14, ул.Красных Танкистов, 5. Указанные здания после проведения дополнительных исследований могут быть рекомендованы к включению в Государственный список историко-культурных ценностей РБ.

Территория исторической части г.п.Антополь 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 140 га. Антополь известен с начала XVII века, формировался вдоль дороги из Кобрина в Пинск, к которой примыкала рыночная площадь. Южнее местечка располагалась усадьба. До настоящего времени в центральной части Антополя сохранилась историческая планировочная структура. К планировочным элементам, которые сформировались к концу XVIII-началу

XIX века, относятся направления ул.Советской, Первомайской, Гастелло – Красноармейской, Пролетарской. В границах улиц Советской – Буденного – Красных Танкистов на месте торговой площади расположен сквер и торговые ряды, рядом находится Воскресенская церковь. В XIX-нач. XX века сформировались улицы Матросова, Черняховского, Красноармейская – 17 Сентября, Максима Горького, Революционная, Комсомольская, Пушкина, Шиша. Христианское кладбище расположено в районе ул. Пролетарской, рядом находится еврейское кладбище. В центральной части Антополя сохранились примеры исторической застройки конца XIX-начала XX века и малоэтажной деревянной застройки первой пол. XX века, которая расположена преимущественно в районе ул.Советской, Буденного, Красных Танкистов, 17 Сентября. Эта застройка формирует и дополняет исторический облик поселка.

Несколько захоронений периода Великой Отечественной войны на территории г.п.Антополя не имеют статуса историко-культурных ценностей. Рядом с братской могилой возле здания по ул. Советская, 104 находятся захоронения советских активистов, которые погибли в 1945-1950 гг., установлен обелиск и несколько надгробий. На восток от поселка в урочище «Хвойники» находится могила жертв фашизма.

Таким образом, в г.п.Антополь наибольший интерес представляет планировочная структура центральной части, сложившаяся на протяжении его истории (территория в районе ул.Советской (от ул.Победы до ул.Черняховского) и прилегающие кварталы), а также сохранившаяся историческая застройка.

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 г.п.Антополь разработан и утвержден проект зон охраны материальной недвижимой историко-культурной ценности «Курган периода раннего средневековья» (XI-XIII вв.) в г.п.Антополь, в урочище Хвойники. (постановление Министерства культуры РБ от 15.05.2012 г. №25, в ред. постановления Минкультуры от 02.06.2014 г. №27).

В проекте зон охраны установлены границы территории историко-культурной ценности и охранной зоны, которые нанесены на чертеж опорного историко-архитектурного плана и генеральный план. Режимы содержания и использования этих зон учтены при разработке генерального плана.

Согласно информации, предоставленной Институтом истории НАН Беларуси, рядом с Антополем находится несколько археологических объектов, не имеющих статуса историко-культурных ценностей, в том числе: городище в нескольких км севернее Антополя; территория возле д.Губерня (район ул.Пушкина, обнаружены материалы железного века, раннего средневековья).

С целью осуществление мер по охране археологических объектов земляные и строительные работ на указанных территориях необходимо

выполнять по согласованию с Институтом истории НАН Беларуси, заключив соответствующий договор на проведение археологических исследований.

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

территории вокруг историко-культурных ценностей, резервируемые под охранные зоны;

территории, резервируемые под зону регулирования застройки, для которых предлагается следующий режим: рекомендуется реконструкция существующей застройки и новое строительство в исторической части поселка (территория в районе ул. Советской и вокруг бывшей торговой площади) не выше одного этажа с мансардой, двух этажей;

территории, резервируемые под зону охраны ландшафта (территория еврейского кладбища);

территории, резервируемые под зону охраны культурного слоя (в местах расположения археологических объектов).

На последующих этапах проектирования необходимо разработать и утвердить проекты зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей (торговые ряды, пл.Красных Танкистов, 2; Воскресенская церковь с колокольней, ул.Советская, 104; братская могила, возле здания по ул.Советская, 104; братская могила, возле здания по ул.Советская, 2). 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 исторической среде;

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

сохранение исторически сложившейся планировочной структуры;

использование исторического характера благоустройства в центральной части (элементы мощения, озеленение, малые архитектурные формы и др.);

устройство (при необходимости) со стороны улиц прозрачных ограждений участков и территорий высотой не более 1,2 м;

сохранение 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 учетом их первоначального облика, в том числе сохранение декоративных элементов и традиционной отделки фасадов, замену

оконных и дверных заполнений с учетом исторического вида, использование традиционных кровельных материалов;

сохранение элементов исторического ландшафта;

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 поселка следует приостановить работы, проинформировать местный исполнительный и распорядительный орган базового территориального уровня и (дополнительно) Институт истории НАН Беларуси (в соответствии со статьями 88, 89, 127 Кодекса Республики Беларусь о культуре).

5.4. Развитие системы озелененных территорий, спорт, туризм

Озелененные территории. Озелененные территории г.п.Антополь в зависимости от типа их преимущественного использования и функционального назначения представлены озелененными территориями общего пользования, озелененными территориями специального назначения, озелененными территориями ограниченного пользования, насаждениями улиц и дорог.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах проекта составит 98,18 гектаров, в том числе общего пользования – 27,63 гектара. Площадь озелененных территорий общего пользования сформирована с учетом потребности прогнозируемого количества жителей г.п. Антополь.

Озелененные территории общего пользования предназначены для организации различных видов отдыха населения. По состоянию на 01.01.2024 г. в г.п.Антополь озелененные территории общего пользования представлены парком «Площадь Красных танкистов», общей площадью около 1,0 гектара. Кроме того, в границах населенного пункта расположены рекреационно-оздоровительные леса Антопольского лесничества ГЛХУ «Дрогичиснский лесхоз» площадью 20,46 гектаров.

При существующем количестве жителей необходимая площадь озелененных территорий общего пользования должна составлять не менее 1,45 гектар, для прогнозируемого количества жителей – 1,57 гектаров.

Генеральным планом предусмотрено создание благоустроенных озелененных территорий общего пользования площадью 27,63 гектаров, в том числе озелененные территории с высокими и средними рекреационными нагрузками (скверы) – 7,16 гектаров, озелененные территории с низкими рекреационными нагрузками (городской лес) – 20,46 гектаров.

С учетом предложений Генерального плана общая площадь озелененных территорий общего пользования составит – 98,18 гектаров, обеспеченность озелененными территориями общего пользования составит 58,64 квадратных метра на человека.

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

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

Общая площадь озелененных территорий специального назначения, в том числе в границах СЗЗ, санитарных разрывов и инженерных коридоров к расчетному сроку реализации генерального плана составит 15,37 гектара.

Настоящим Генеральным планом обосновывается озелененность ландшафтной зоны специального назначения в 80 процентов.

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

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

С учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 46,38 гектаров.

В систему озелененных территорий населенного пункта входят насаждения улиц и дорог, выполняющие, в основном, санитарно-гигиеническую функцию. Общая площадь насаждений улиц и дорог составит 8,81 гектар.

В соответствии с нормативами озелененности территорий в населенных пунктах (ЭкоНиП 17.01.06-001-2017), озелененность населенного пункта принята 40,6 процентов, без учета площади водных поверхностей.

Мероприятия по развитию системы озелененных территорий:

сохранение существующих благоустроенных озелененных территорий общего пользования и поддержание их благоустройства;

формирование озелененных территорий общего пользования в границах генерального плана и достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 10 кв.м на человека с учетом других озелененных территорий общего пользования;

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

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

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня: сквера по ул.Шиша, сквера по ул. Советская, сквера около двух прудов, сквера вдоль мелиоративного канала к6, сквера возле ГУО «Детский сад г.п.Антополь», сквера по ул.Толстого, скверов вдоль мелиоративных каналов к14 и к15;

формирование озелененных территорий специального назначения в границах санитарно-защитных зон от объектов воздействия на окружающую среду для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических функций.

Туризм. В целях развития туризма настоящим Генеральным планом предлагается:

содержание в надлежащем виде существующих объектов экскурсионного показа;

рассмотреть возможность организации велосипедного маршрута вдоль водно-зеленого коридора в г.п.Антополь;

разработка плана мероприятий для организации водных видов отдыха и спорта, любительского рыболовства, спортивных праздников с использованием природного потенциала Дрогичинского района.

5.5. Изменение в землепользовании

Проектными решениями генерального плана для развития новой инфраструктуры г.п.Антополь предусмотрено освоение земель сельскохозяйственного назначения общей площадью около 5 га. Земли принадлежат КУП «Брестльносемена».

Предлагаемые к изъятию земли сельскохозяйственного назначения ограничено благоприятные для ведения сельского хозяйства (24 балла).

Изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, для целей, не связанных с назначением этих земель, а также о переводе таких земель в иные категории принимаются в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь, в том числе в соответствии с требованиями Кодекса Республики Беларусь о земле от 23.07.2008 г. №425-3 (в редакции Закона Республики Беларусь от 18.07.2022 г. №195-3 «Об изменении кодексов»), Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь 13.01.2023 г. №32.

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

5.6. Развитие транспортной инфраструктуры

Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

Автомобильный транспорт

Реконструкция ведомственной автодороги, которая выходит на магистральную республиканскую автомобильную дорогу М-10, с включением ее в сеть общего пользования;

резервирование территорий для формирования юго-западного обхода городского поселка местной автомобильной дорогой между улицей Революционной и автодорогой Н-639.

Железнодорожный транспорт

С целью улучшения работы железнодорожного транспорта предлагается резервирование территории для развития железнодорожной инфраструктуры вдоль существующих линий железной дороги в соответствии с действующими ТНПА.

Магистрально-уличная сеть

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

реконструкция на 1 этапе:

улицы Сетевая (категории Г) протяженностью 0,6 км;

улицы Пушкина (категории Г) протяженностью 0,6 км;

улицы Пролетарская (категории Г) протяженностью 1,4 км;

улицы Революционная (категории Г) протяженностью 0,2 км;

улицы Некрасова (категории Ж) протяженностью 1,6 км;

улицы Буденного (категории Ж) протяженностью 0,2 км;

улицы Революционная (категории Ж) протяженностью 0,5 км;

улицы Первомайская (категории Ж) протяженностью 0,2 км;

улицы 17 Сентября (категории Ж) протяженностью 0,8 км;

участка улицы Толстого (категории Ж) протяженностью 0,3 км;

участка улицы Красноармейская (категории Ж) протяженностью 0,5 км.

Резервирование территории для формирования сети основных жилых улиц на перспективу включения новых территорий в границу населенного пункта.

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 городского поселка Антополь, 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 улиц, а также внутри планировочных районов вдоль пешеходных аллей с выходом в зеленые и торгово-обслуживающие зоны.

Транспортно-обслуживающие устройства

Предусмотреть устройство мест на автостоянках и парковках для легковых автомобилей на первом этапе 9 машино-мест (для проживающих в многоэтажной застройке).

5.7. Развитие инженерной инфраструктуры

Генеральным планом предусматривается повышение надежности и эффективности действующей системы инженерного обеспечения города путем ее последовательной реконструкции и развития за счет проведения мероприятий, подлежащих конкретизации на последующих стадиях проектирования.

Электроснабжение

Сохранение действующей схемы электроснабжения в составе Брестской энергосистемы через действующую подстанцию 110 кВ.

Реконструкция подстанции с увеличением трансформаторной мощности в случае незапланированного роста электрических нагрузок.

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

Газоснабжение

Сохранение действующей схемы подачи природного газа в агрогородок от газораспределительной станции «Кобрин-Северная».

Развитие системы газоснабжения с реконструкцией газопроводов, действующих шкафных газорегуляторных пунктов, а также строительством новых газопроводов высокого, среднего давления.

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

Теплоснабжение

Организация децентрализованного теплоснабжения новой многоквартирной застройки с использованием электрической энергии, природного газа.

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

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

Связь

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

Водоснабжение

Реконструкция и развитие действующей системы питьевого и противопожарного водоснабжения на базе подземного водозабора «Тополек» с реконструкцией сооружений.

Строительство кольцевых сетей водопровода, обеспечивающих гарантированную подачу воды потребителям.

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

Сохранение и развитие ведомственных систем питьевого и противопожарного водоснабжения действующих и новых промышленных предприятиях, развиваемых по собственным программам.

Водоотведение (канализация)

Реконструкция и развитие системы водоотведения (канализации) городского поселка с очисткой хозяйственно-бытовых и производственных сточных вод на коммунальных очистных сооружениях (далее – ОС) биологической очистки в искусственных условиях.

Реконструкция коммунальных ОС биологической очистки в искусственных условиях с доведением производительности до расчетных параметров, с ликвидацией неиспользуемой части коммунальных полей фильтрации, находящихся с нарушением СЗЗ, с рекультивацией и благоустройством территории. Как вариант строительство новых ОС с учетом планировочных ограничений. Организация выпуска очищенных сточных вод в соответствии с действующим законодательством.

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

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

Санитарная очистка территории

Развитие и усовершенствование существующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории городского поселка с захоронением коммунальных отходов на действующем полигоне коммунальных отходов г. Дрогичина до момента строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта Кобринской зоны обслуживания.

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

Дождевая канализация

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

Строительство систем закрытого дренажа.

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

5.8. Охрана окружающей среды

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

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

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

целенаправленное формирование озелененных территорий общего пользования в виде скверов;

обеспечение пространственной связи озелененных территорий ограниченного пользования усадебной жилой застройки и дворовых пространств, детских дошкольных учреждений и школ, общественных объектов с озелененными территориями общего пользования населенного пункта;

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

комплексное благоустройство существующих зон рекреации у воды с учетом требований санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, а также в соответствии с требованиями ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству».

Мероприятия по снижению загрязнения атмосферного воздуха и выполнению санитарно-гигиенических требований:

проведение технологической модернизации, реконструкции КУП «Брестльносемена» и МТФ ОАО «Осиповичи» с разработкой проекта СЗЗ, согласование расчетной СЗЗ в установленном порядке, учет расчетной границы СЗЗ при реализации проектных решений;

перевод на электрические тэны городской бани по ул.Черняховского;

разработка проектов СЗЗ существующих и проектируемых котельных и утверждение их в порядке, установленном законодательством;

внедрения энерго-, ресурсосберегающих технологий в промышленности на основе рациональной организации производства и использования котельного топлива с низким содержанием серы;

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

экологически целесообразное использование нетрадиционных и возобновляемых видов энергии в системах энергоснабжения отдельных производственных, коммунальных и общественных объектов, а также индивидуальных источников тепла в жилой застройке;

обеспечение организации движения автотранспорта с минимизацией выбросов, перевод автомобилей на газовое или альтернативное топливо, обновление парка автобусов экологического класса ЕВРО-4, ЕВРО-5, внедрение парка электромобилей, строительство станций для электромобилей;

создание насаждений санитарно-защитных зон 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:

дальнейшее развитие системы централизованного водоснабжения;

реконструкция коммунальных очистных сооружений искусственной биологической очистки с ликвидацией неиспользуемых полей фильтрации;

организация очистки поверхностных сточных вод путем развития системы дождевой канализации, строительства очистных сооружений закрытого типа малой производительности;

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

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

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

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

соблюдение режимов охраны хозяйственной и иной деятельности в зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения на территории населенного пункта.

Мероприятия по охране и рациональному использованию земельных ресурсов и растительности:

проведение комплексного благоустройства территорий общественной застройки;

формирование новых озелененных территорий, выполняющих санирующие и природоохранные функции;

проведение облесения территории рекультивированного мини-полигона;

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

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

проведение предпроектного анализа компонентов природной среды на участке нового строительства усадебной застройки с целью получения достоверных данных о их состоянии на основе требований ТКП 45-1.02-253-2012*(02250) «Инженерно-геологические изыскания для строительства. Правила проведения» и предотвращения, минимизации и ликвидации нежелательных последствий воздействия на человека и экосистемы;

проведение мероприятий по регулированию распространения и численности инвазивных растений – борщевика Сосновского. Мероприятия по борьбе с инвазивными видами растений указываются в ежегодных районных утвержденных планах по борьбе с инвазивными растениями.

Мероприятия по обращению с коммунальными отходами:

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

строительство и ввод в эксплуатацию регионального объекта сортировки коммунальных отходов на территории Кобринского района в соответствии с Концепцией создания объектов по сортировке и использованию твердых коммунальных отходов и полигонов для их захоронения, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 23.10.2019 г. №715;

соблюдение требований к организации и проведению работ по санитарному содержанию территорий, создание условий для организации рационального сбора и удаления коммунальных отходов в соответствии с санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации территорий», утвержденных постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 02.02.2023 г. №22;

дальнейшее развитие системы отдельного сбора коммунальных отходов от населения с учетом извлечения вторичных материальных ресурсов и отгрузкой их на использование;

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

организация системы сбора, использования и обезвреживания сложно-бытовой техники и крупногабаритных отходов от населения в соответствии с ТКП 17.11-08-2020 «Охрана окружающей среды и природопользование. Отходы. Правила обращения с коммунальными отходами».

Мероприятия по обеспечению безопасности населения от воздействия шума:

применение дорожных покрытий, обеспечивающих наименьший уровень шума и запыленности при движении транспортных средств;

использование шумозащитных экранов в виде естественных или искусственных элементов рельефа местности; откосов выемок, насыпей, стенок, галерей, а также их сочетание;

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

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

Мероприятия по безопасности населения от электромагнитного излучения:

проведение натурных замеров при вводе в эксплуатацию объектов;

выявление источников ЭМИ, проведение мероприятий по соблюдению ПДУ;

соблюдение режимов охранных зон от воздушных линий электропередач и ПС, трансформаторных подстанций.

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

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

опасных метеорологических явлений;

лесных пожаров

пожаров (взрывов) в зданиях и сооружениях общественного назначения;

аварий (прекращение функционирования) систем и объектов жизнеобеспечения;

транспортных аварий и катастроф.

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

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

По развитию и модернизации системы оповещения

Для оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС произвести:

установку электросирены на зданиях и территории поселкового совета (ул. Советская, 98);

установку комплекса речевого оповещения на объектах с массовым пребыванием людей: УЗ «Дрогоичинская центральная районная больница» (ул.Советская, 1В), ГУО «Антопольская специальная школа-интернат» (ул.Гастело,9), ГУО «Антопольская средняя школа (ул.Шиша,18);

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

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

Мероприятия по противопожарной защите территории.

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов населенного пункта:

провести проектирование и строительство пожарного депо по ул. Советской;

учитывать требования по нормированию расстояний от границ застройки городского поселка до границ:

участка 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 застройки городского поселка до границ:

участка разработки или открытого залегания торфа не менее 50 м;

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;

лесного массива лиственных пород не менее 15 м.

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

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

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

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

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

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

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

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

обеспечить техническое обслуживание существующих пожарных гидрантов.

Мероприятия гражданской обороны.

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

ЧАСТЬ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

6. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания

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

увеличение объема жилищного фонда населенного пункта на 4,11 тыс. кв. метров/40 квартир (домов), в т. ч. 34 дома усадебной застройки общей площадью 3,75 тыс. кв. м.; 6 квартир многоквартирного типа общей площадью 036 тыс. кв. м.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства – 5,82 гектара.

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

увеличение мощности торговых учреждений на 200 кв. м;

увеличение вместимости объектов общественного питания на 20 мест;

строительство объекта бытового обслуживания;

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.

6.2. Охрана и использование историко-культурного наследия

В качестве первоочередных мероприятий необходимо разработать и утвердить проекты зон охраны историко-культурных ценностей:

Торговые ряды, середина XIX века, г.п.Антополь, пл.Красных Танкистов, 2 (инв. №121/С-14182). Категория 3. Шифр 113Г000180.

Воскресенская церковь с колокольней, 1854 год, г.п.Антополь, ул.Советская, 104 (инв. №121/С-3733). Категория 3. Шифр 113Г000181.

Братская могила, 1939 год, г.п.Антополь, возле здания по ул.Советская, 104. Категория 3. Шифр 113Д000183.

Братская могила, 1941-1944 годы, г.п.Антополь, возле здания по ул.Советская, 2. Категория 3. Шифр 113Д000184 (необходимо уточнить адрес в Государственном списке историко-культурных ценностей Республики Беларусь, изменив на «ул.Красных Танкистов, 2»).

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.

6.3. Развитие системы озелененных территорий

Настоящим генеральным планом предусматриваются следующие мероприятия:

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня: сквера по ул.Шиша, сквера по ул.Советская, сквера около двух прудов, сквера вдоль мелиоративного канала к6, сквера возле ГУО «Детский сад г.п.Антополь», сквера по ул.Толстого, скверов вдоль мелиоративных каналов к14 и к15;

сохранение существующих благоустроенных озелененных территорий общего пользования и поддержание их благоустройства.

6.4. Развитие транспортной инфраструктуры

Магистрально-уличная сеть

Реконструкция главных улиц – 2,8 км:

улицы Сетевая (категории Г) протяженностью 0,6 км;

улицы Пушкина (категории Г) протяженностью 0,6 км;

улицы Пролетарская (категории Г) протяженностью 1,4 км;

улицы Революционная (категории Г) протяженностью 0,2 км;

реконструкция основных жилых улиц – 4,1 км:

улицы Некрасова (категории Ж) протяженностью 1,6 км;

улицы Буденного (категории Ж) протяженностью 0,2 км;

улицы Революционная (категории Ж) протяженностью 0,5 км;

улицы Первомайская (категории Ж) протяженностью 0,2 км;

улицы 17 Сентября (категории Ж) протяженностью 0,8 км.

участка улицы Толстого (категории Ж) протяженностью 0,3 км;

участка улицы Красноармейская (категории Ж) протяженностью 0,5 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.

Транспортно-обслуживающие устройства

Строительство мест на автопарковках и автостоянках для легковых автомобилей на 9 машино-мест.

6.5. Развитие инженерной инфраструктуры

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

Электроснабжение

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

Газоснабжение

Развитие системы газоснабжения с реконструкцией газопроводов, действующих шкафных газорегуляторных пунктов, а также строительством новых газопроводов высокого, среднего давления.

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

Теплоснабжение

Организация децентрализованного теплоснабжения новой многоквартирной застройки с использованием электрической энергии, природного газа.

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

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

Связь

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

Водоснабжение

Строительство дополнительных сооружений водоснабжения, при необходимости.

Строительство кольцевых сетей водопровода, обеспечивающих гарантированную подачу воды потребителям.

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

Сохранение и развитие ведомственных систем питьевого и противопожарного водоснабжения промышленных предприятиях, развиваемых по собственным программам.

Водоотведение (канализация)

Реконструкция коммунальных ОС биологической очистки в искусственных условиях с доведением производительности до расчетных

параметров, с ликвидацией неиспользуемой части коммунальных полей фильтрации, находящихся с нарушением СЗЗ, с рекультивацией и благоустройством территории. Как вариант строительство новых ОС с учетом планировочных ограничений. Организация выпуска очищенных сточных вод в соответствии с действующим законодательством.

Строительство самотечных канализационных сетей, с напорными трубопроводами в районах новой многоквартирной застройки, в районах существующей и новой усадебной застройки.

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

Санитарная очистка территории

Захоронение коммунальных отходов, не подлежащих вторичному использованию, на действующем полигоне коммунальных отходов до момента строительства и ввода в эксплуатацию объектов регионального комплекса по обращению с коммунальными отходами.

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

Дождевая канализация

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

Строительство систем закрытого дренажа.

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

6.6. Охрана окружающей среды

Мероприятия первого этапа по охране окружающей среды включают: проведение технологической модернизации, реконструкции КУП «Брестльносемена» и разработка проекта СЗЗ, согласование расчетной СЗЗ в установленном порядке, учет расчетной границы СЗЗ при реализации проектных решений;

проведение предпроектного анализа компонентов природной среды на участке нового строительства усадебной застройки с целью получения достоверных данных о их состоянии на основе требований ТКП 45-1.02-253-2012*(02250) «Инженерно-геологические изыскания для строительства. Правила проведения» и предотвращения, минимизации и ликвидации нежелательных последствий воздействия на человека и экосистемы;

при размещении промышленных объектов на производственных площадках, предусмотренных Генеральным планом, соблюдать требования

постановления Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 г. №847 «Об утверждении специфических санитарно-эпидемиологических требований».

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

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

установку электросирены на зданиях и территории поселкового совета (ул.Советская, 98);

установку комплекса речевого оповещения на объектах с массовым пребыванием людей: УЗ «Дрогичинская центральная районная больница» (ул.Советская, 1В), ГУО «Антопольская специальная школа-интернат» (ул.Гастело,9), ГУО «Антопольская средняя школа (ул.Шиша,18);

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

провести проектирование и строительство пожарного депо по ул.Советской;

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

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

предусмотреть развитие противопожарного водоснабжения;

учитывать мероприятия гражданской обороны.

7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ И ПРОЕКТЫ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Разработка градостроительных проектов специального планирования или предпроектной документации:

Технико-экономическое обоснование развития системы теплоснабжения.

Схема электроснабжения.

Схема газоснабжения

Схема водоснабжения для группы населенных пунктов г.п.Антополь – д.Губерня – д.Первомайск

Схема водоотведения (канализации) для группы населенных пунктов г.п.Антополь – д.Губерня – д.Первомайск

ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

8. ЦЕЛИ РЕГЛАМЕНТОВ

Настоящие градостроительные регламенты являются нормативной базой развития территории г.п.Антополь. В Генеральном плане установлены функциональное зонирование и система регламентов, определяющие направления градостроительного развития населенного пункта в границах их проектируемой черты.

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, установленные для четырех основных регулирующих (функциональных) зон населенного пункта – жилой, общественно-деловой, производственной и рекреационной, относятся к утверждаемой части Генерального плана. Градостроительные регламенты дополнительных регулирующих (функциональных) зон и регулируемых (планировочных) зон населенного пункта относятся к обосновывающей части Генерального плана.

Градостроительные регламенты Генерального плана (с индексным обозначением) отражены на графическом материале 2.23-00.ГМ-4 «Схема генерального плана. Функциональное зонирование».

9. СИСТЕМА 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.п. Антополь основано не учете функциональных, строительных и специальных регламентов, которые отражены в текстовой части и графических материалах проекта.

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

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

соотношение видов застройки и использования территории;
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 – рекреационные, ландшафтные специального назначения, инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

10. ТИПОЛОГИЯ РЕГУЛИРУЮЩИХ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

В Генеральном плане г.п.Антополь в пределах проектируемой границы на расчетный период выделены следующие **виды регулирующих функциональных зон:**

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

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

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

(Р) Рекреационная зона – общедоступные озелененные территории общего пользования, образующие основу системы озелененных территорий, предназначенные для организации мест отдыха населения, включающие скверы и зону кратковременной рекреации у воды, озелененные участки при общественных объектах, территории для велодвижения и велоинфраструктуры. На этих территориях не допускается строительство объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается застройка жилыми домами;

(Л) Ландшафтная зона специального назначения – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, инженерных коридоров, противопожарных расстояний от существующих лесных массивов до линии (границ) жилой застройки и минимальных расстояний от оси дорог до линии (границ) жилой застройки, предназначенные для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций. В санитарно-защитных зонах объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду, не допускается размещение жилых домов, учреждений образования, организаций здравоохранения, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, объектов отдыха и туризма;

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

(С) Сельскохозяйственная зона – территории с преобладанием земель и объектов сельскохозяйственного назначения, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, на которых допускается устройство огородов, высадка постоянных сельскохозяйственных культур (плодово-ягодных деревьев и (или) кустарников), устройство ограждений и устройство хозяйственных построек с обязательным условием соблюдения пунктов 6.3.9-6.3.20. СН 3.01.03-2022, а так же СЭТ, Ветеринарно-санитарных правил содержания пчел (утвержденных Постановлением Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь от 16.08.2021 г. №55), Ветеринарно-санитарных правил содержания продуктивных животных в личных подсобных хозяйствах граждан (утвержденных Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29.08.2013 г. №758) и иных действующих НПА и ТНПА;

(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

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ ОСНОВНЫЕ	
ЖИЛАЯ (Ж)	Многоквартирная застройка (Ж-1)
	Усадебная застройка (Ж-2)
	Смешанная застройка (Ж-3): <i>общественно-жилая многоквартирная застройка; общественно-жилая усадебная застройка.</i>
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	Общественная многофункциональная застройка (О-1)
	Общественная специализированная застройка (О-2): <i>школьных и дошкольных учреждений (О-2.5); культовых объектов (О-2.8).</i>
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)	Промышленная (П-1)
	Коммунальная (П-2): <i>мест погребения (П-2.3).</i>
	Смешанная (П-3)
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	Общего пользования с высоким и средними рекреационными нагрузками (Р-1)
	Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (<i>городские леса</i>) (Р-2.2)
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ	
ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	Озеленения специального назначения (Л-1)
	Прочее озеленение (Л-3)
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)
	Транспортных сооружений (Т-2): <i>мест хранения автомобильного транспорта (Т-2.3)</i>

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	Инженерных коридоров (И-1)
	Головных инженерных сооружений (И-2)
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (С)	Огородничества, коллективного садоводства (С-2)
	Ведения личного подсобного хозяйства (С-4)
СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СН)	Объектов специального назначения (СН-1)

10.1 Регламенты использования территорий в жилых зонах

Регламент функциональный

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

Ж-1 – многоквартирная застройка.

Ж-2 – усадебная застройка.

Ж-3 – смешанная застройка:

общественно-жилая многоквартирная застройка;

общественно-жилая усадебная застройка.

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

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

Зоны жилой смешанной застройки включают территории, на которых в пределах одного структурно-планировочного элемента могут размещаться жилые здания разного типа: жилая многоквартирная и (или) усадебная застройка (застройка коттеджного и (или) блокированного типа), общественные объекты (встроенно-пристроенные и (или) отдельно стоящие), в том числе повседневного обслуживания, специализированные школы (музыкальные, художественные, спортивные), объекты сектора туристических услуг, объекты малых предприятий и частного бизнеса, ремесленников, самозанятых, объекты и субъекты агротуризма, зеленные насаждения ограниченного пользования, площадки для отдыха взрослого населения, игр детей, спортивные площадки, места временного и постоянного хранения

автомобилей (автомобильные стоянки и парковки, гаражи для индивидуального автотранспорта, а размещение объектов и предприятий по обслуживанию транспортных средств (например, СТО, шиномонтаж и т.п.) и гаражных массивов или гаражных кооперативов запрещается), объекты инженерной инфраструктуры, хозяйственные площадки и постройки, в том числе для установки контейнеров по раздельному сбору коммунальных отходов, улицы, проезды.

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

В границах жилой зоны многоквартирной застройки запрещается строительство усадебной жилой застройки, , гаражей боксового типа, АЗС, СТО и авторемонтные мастерские (объекты повседневного и периодического обслуживания, отнесенные к общественным территориям (в расчете на проживающее население), пожарное депо, промышленные предприятия, коммунально-складские объекты (складские сооружения, базы), объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции).

В границах жилой зоны усадебной застройки запрещается строительство многоквартирной застройки переменной этажности – до 5 этажей, многоквартирной среднеэтажной застройки – 4-5 этажей, специализированные школы (музыкальные, художественные, спортивные), гаражные массивы и гаражные кооперативы, в том числе из гаражей боксового типа, АЗС, СТО и авторемонтные мастерские (объекты повседневного и периодического обслуживания, отнесенные к общественным территориям (в расчете на постоянно проживающее население)), пожарное депо, фабрика-химчистка, промышленные предприятия, коммунально-складские объекты (в том числе складские сооружения, базы), объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции).

В границах жилой зоны смешанной застройки запрещается строительство многоквартирной застройки многоэтажной, повышенной этажности и переменной этажности; гаражные массивы и гаражные кооперативы, в том числе из гаражей боксового типа; АЗС, СТО и авторемонтные мастерские (объекты повседневного и периодического обслуживания, отнесенные к общественным территориям (в расчете на постоянно проживающее население)); пожарное депо, фабрика-химчистка, промышленные предприятия, коммунально-складские объекты (в том числе складские сооружения, базы); объекты внешнего транспорта (вокзалы, сортировочные станции).

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

Основные показатели градостроительного освоения жилых зон устанавливаются в соответствии с таблицей:

Тип функциональной зоны		Плотность жилищного фонда, м.кв. общ.пл./га	Плотность населения, чел./га
Ж-1	Жилая многоквартирная застройка		
многоквартирная застройка		не менее 2000	не менее 70
Ж-2	Жилая усадебная застройка		
низкоплотная (для существующей застройки с размером участка до 0,25 га)		не менее 500	не менее 10
низкоплотная (для завершения освоения с размером участка от 0,14 га до 0,25 га)		не менее 500	не менее 10
низкоплотная (для новой застройки с размером участка от 0,15 га до 0,25 га)		не менее 500	не менее 10
Ж-3	Жилая смешанная застройка		
Ж-3	среднеплотная и (или) низкоплотная	не менее 500	не менее 10
Примечания:			
1. Параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования.			
2. При дальнейшем проектировании структурно-планировочных элементов площадью более 50 га возможно уменьшение плотности жилищного фонда на 15-20%, при размещении объектов общественного назначения районного или городского значения.			
3. В условиях реконструкции территории сложившейся жилой застройки допускается отступление от расчетных параметров, но не более чем на 15% в меньшую и (или) большую сторону.			
4. В условиях реконструкции жилой усадебной застройки размер земельного участка и параметры жилого дома устанавливаются при конкретном проектировании с учетом градостроительной ценности территории и соблюдения действующих нормативно-правовых актов.			

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

Тип зоны жилой застройки	Доля территорий, %*		
	комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения и производственно - коммунальные объекты
1. Зона жилой многоквартирной застройки	не менее 60%	-	не более 40%
2. Зона жилой усадебной застройки	-	не менее 70%	не более 30%
3. Зона смешанной застройки	не менее 40%	не менее 40%	не более 20%
<i>зона смешанной общественно-жилой многоквартирной застройки</i>	не менее 60%	-	не более 40%

Тип зоны жилой застройки	Доля территорий, %*		
	комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения и производственно - коммунальные объекты
<i>зона смешанной общественно-жилой усадебной застройки</i>	-	не менее 70%	не более 30%

* баланс территории должен составлять 100%

Генеральным планом регулируются физические параметры участков жилой застройки:

Физические параметры	Типы участков усадебной застройки	
	Низкоплотная	
1. Величина земельного участка, включая площадь застройки, кв.м	для существующей застройки: до 2500	
	для завершения освоения: до 2500	
	новое строительство : от 1500 до 2500	
2. Высота застройки, эт.	1-2 этажа, возможно устройство мансарды	
3. Общая площадь дома, кв.м	до 150*	

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

10.2 Регламенты использования территорий в общественно-деловых зонах

Регламент функциональный

На чертеже ГМ-4 «Схема генерального плана. Функциональное зонирование» зоны общественной застройки с учетом основного типа (О) подразделяются на:

О-1 – общественной многофункциональной застройки:

О-2 – общественной специализированной застройки:

О-2.5 – школьных и дошкольных учреждений;

О-2.8 – культовых объектов.

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

Зоны общественной многофункциональной застройки формируется в центральной части населенного пункта. Она включает территории для размещения учреждения управления; объекты культуры; предприятия торговли, бытового обслуживания и общественного питания; учреждения социальной защиты; иные объекты общественного обслуживания; зеленые насаждения; сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры.

Зоны общественной специализированной застройки формируются преимущественно на территории жилых районов, примыкающих к территориям жилых и ландшафтно-

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

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

В общественно-деловой зоне общественной многофункциональной застройки и общественной специализированной застройки запрещается строительство усадебной застройки; жилой многоквартирной застройки; производственных, коммунальных, коммунально-складских, коммунально-обслуживающих, производственно-деловых объектов и (или) предприятий, и (или) комплексов (в т.ч. складские сооружения и (или) объекты, базы, транспортно-логистические объекты и (или) комплексы, и т.п.); объектов и коммуникаций внешнего транспорта (в т.ч. вокзалы, сортировочные станции и т.п.); предприятий по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО или авторемонтные мастерские, шиномонтаж, автомойка и т.п.); гаражных массивов или гаражных кооперативов; сооружений и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и безопасность населенных пунктов; иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

В границах общественной специализированной застройки школьных и дошкольных учреждений запрещается строительство объектов органов государственного управления и местного (городского) самоуправления, торговые центры, фирменные и специализированные магазины, оптовые, мелкооптовые и мелкорозничные рынки, ателье, мастерские, прокатные пункты, салоны, мини-прачечные самообслуживания, автозаправочные станции для легковых автомобилей, склады и базы, железнодорожные вокзалы, аэровокзалы, автовокзалы междугородних сообщений, специализированные больницы, диагностические центры, диспансеры, усадебная застройка, промышленные предприятия, автостоянки временного хранения, подземные и встроенные гаражи для легковых автомобилей, паркинги, общественные автомобили.

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

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

Подтип зоны общественной застройки	Территории объектов размещения в зоне	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
Общественной многофункциональной застройки	не более 80%	не более 20%
Общественной специализированной застройки	не более 70%	не более 30%

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.

Развитие общественной многофункциональной застройки следует осуществлять за счет:

коренной реконструкции и модернизации общественных зданий, перепрофилирования объектов, уплотнения застройки;

формирования пешеходных связей, обеспечивая нормируемую доступность объектов обслуживания.

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

В Генеральном плане регламентируется высота общественной многофункциональной застройки до 3 этажей, при этом высота этажа устанавливается (корректируется) на последующих стадиях проектирования с учетом технологической схемы производства.

10.3 Регламенты использования территорий в производственных зонах

Регламент функциональный

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

П-1 – промышленная.

П-2 – коммунальная:

П-2.3 – мест погребения.

П-3 – смешанная.

Производственные зоны включают территории комплексной застройки, на которых расположены:

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

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

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

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

общетоварные (продовольственные и непродовольственные), специализированные склады;

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

объекты инженерной инфраструктуры;

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

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

улицы, проезды.

В границах производственной зоны промышленной застройки запрещается размещение предприятий машиностроения и металлообработки, предприятия химической и нефтехимической отраслей (за исключением предприятий по производству средств бытовой химии и предметов личной гигиены), склады и базы по хранению минеральных удобрений и ядохимикатов и иных токсичных и (или) взрыво-пожароопасных веществ, кладбища, многоквартирные жилые дома, усадебные жилые дома с приусадебными участками, общежития, учреждения образования (в том числе общего среднего и дошкольного образования), учреждения культуры и развлечений, физкультурно-спортивные сооружения (спортивные, тренажерные залы, спортплощадки), санаторно-курортные и оздоровительные учреждения (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы), культовые объекты.

В границах производственной зоны коммунально-обслуживающего и коммунально-складского подтипов запрещается размещение предприятий машиностроения и металлообработки, предприятия химической и нефтехимической отраслей (за исключением предприятий по производству средств бытовой химии и предметов личной гигиены), кладбища, многоквартирные жилые дома, усадебные жилые дома с приусадебными участками, общежития, учреждения образования (в том числе общего среднего и дошкольного образования), учреждения культуры и развлечений, физкультурно-спортивные сооружения (спортивные, тренажерные залы,

спортплощадки), санаторно-курортные и оздоровительные учреждения (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы), культовые объекты.

В границах производственной зоны мест погребения запрещается размещение промышленных предприятий, предприятий машиностроения и металлообработки, предприятия химической и нефтехимической отраслей (за исключением предприятий по производству средств бытовой химии и предметов личной гигиены), объекты малого и частного бизнеса и индивидуальных предпринимателей, высокотехнологические наукоемкие предприятия, коммунально-обслуживающие территории, коммунально-складские территории, пожарные депо, станции техобслуживания транзитного автотранспорта, многоквартирные жилые дома, усадебные жилые дома с приусадебными участками, общежития, учреждения здравоохранения (амбулатории, пункты медицинской помощи), предприятия торговли, предприятия общественного питания и бытового обслуживания, учреждения образования (в том числе общего среднего и дошкольного образования), учреждения культуры и развлечений, физкультурно-спортивные сооружения (спортивные, тренажерные залы, спортплощадки), административные здания, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения, объекты почтовой связи, офисы, санаторно-курортные и оздоровительные учреждения (дома отдыха, санатории, пансионаты, турбазы), объекты зеленого строительства ограниченного пользования.

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

Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60 % всей территории промышленной застройки. Озелененность должна составлять не менее 15 % всей территории.

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

В состав зон данного типа (II) включаются санитарно-защитные зоны предприятий и обслуживающих их объектов. Для производственных зон и (или) территорий, при условии неэффективного их использования, и (или)

высвобождения площадки в связи с прекращением функционирования объекта или предприятия, необходимо учитывать возможность в дальнейшем частичного изменения вида их использования. Так же при обосновании, в рамках проекта санитарно-защитной зоны производственного и (или) коммунально-складского предприятия и (или) объекта может быть обоснована возможность сокращения размеров санитарно-защитной зоны и иное целевое использование высвобождаемых территорий.

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

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

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

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 60% соответствующей производственной застройки.

Подробно физические параметры застройки территорий производственных зон устанавливаются при разработке градостроительных проектов специального планирования и (или) стадии «Детальный план» в соответствии с действующими ТНПА.

10.4 Регламенты использования территорий в рекреационных зонах

Регламент функциональный

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

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

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

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

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

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

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

На рекреационных территориях общего пользования могут находиться все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения, объекты общественного назначения в составе объектов озеленения (административные, культуры и массового отдыха, физкультуры и спорта, спортивные площадки, объекты торгово-бытового назначения и временные павильоны, объекты общественного питания, информационные стенды, выставочные экспозиции, пункты оказания медицинской помощи, пункты проката, общественные туалеты), культовые объекты.

На рекреационных территориях общего пользования 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). Параметры реконструкции таких территорий устанавливаются стадией

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

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

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

новое строительство в объеме, необходимом для безопасного функционирования;

благоустройство и озеленение территории.

Допускается проведение рекреационного устройства городских лесов (места отдыха, элементы благоустройства, информационные щиты, дорожно-тропиночная сеть, экологические тропы, велодорожки, малые архитектурные формы). Предоставление участков лесного фонда в целях проведения культурно-оздоровительных, туристических, иных рекреационных и (или) спортивно-массовых, физкультурно-оздоровительных или спортивных мероприятий осуществляется в соответствии с Лесным кодексом Республики Беларусь.

В случае принятия решения об изменении целевого назначения земель лесного фонда допускается изменение функциональной зоны на озелененные территории общего пользования. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будут распространяться регламенты, установленные действующими техническими нормативными правовыми актами и нормативными правовыми актами в области обращения с объектами растительного мира. До принятия решения об изменении целевого назначения земель лесного фонда выполнение работ по благоустройству на территории городского леса осуществляется по проекту лесоустройства.

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

Соотношение видов использования территории

Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов и бульваров устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь «О растительном мире», а также ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности», утвержденными постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18.07.2017 №5-Т.

Тип зоны	Уровень благоустройства	Параметры (элементы территории, % от общей площади)			Допустимые рекреационные нагрузки чел/гектар
		озелененные территории, не менее	тропиночно-прогулочная сеть с площадками кратковременного отдыха, не более	капитальные строения, не более	
Р-1	Парковый МАФ, дорожки, элементы озеленения и рекреационной инфраструктуры	65*	30*	5*	100
Р-2.2		По проекту лесоустройства			Низкие (по специальным расчетам)**

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

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

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

10.5 Регламенты использования территорий в ландшафтной зоне специального назначения

Регламент функциональный

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

Проектом выделяется два типа рассматриваемой зоны:

Л-1 – озеленение специального назначения;

Л-3 – прочее озеленение.

В целях достижения норматива озелененности застроенной части населенного пункта не менее 40% процент озелененности ландшафтной функциональной зоны специального назначения должен составлять не менее 80 процентов.

В категорию озелененных территорий специального назначения отнесены озелененные территории минимального расстояния от места погребения до границ жилой застройки, в границах санитарно-защитных зон производственных и сельскохозяйственных объектов, в том числе, территория в границах санитарных разрывов.

В состав прочих озелененных территорий специального назначения включены труднодоступные и трудноосваиваемые, подболоченные участки, расположенные вдоль мелиоративных каналов, а также территории между границами лесных массивов и застройкой.

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

В границах функциональной зоны допускается размещение питомников древесных и кустарниковых растений, площадок для выгула и дрессуры собак, общественных туалетов, временных павильонов, киосков, палаток, малых архитектурных форм, информационных стендов. Также в границах функциональной зоны допускается размещение объектов инженерной и

транспортной инфраструктуры, объектов общественного назначения, при условии выполнения требований к установлению санитарно-защитных зон.

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

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

Соотношение видов использования территории

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

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

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

10.6 Регламенты использования территорий в зонах транспортной и инженерной инфраструктуры

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

Т-1 – транспортных коммуникаций;

Т-2 – транспортных сооружений;

Т-2.3 – мест хранения автомобильного транспорта.

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

И-1 – инженерных коридоров;

И-2 – головных инженерных сооружений.

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

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

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

В зонах транспортной и инженерной инфраструктуры следует предусматривать размещение и функционирование сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, телекоммуникаций и связи, сооружений и объектов инженерного оборудования. Для предотвращения вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, сооружений и объектов инженерного оборудования на среду жизнедеятельности необходимо соблюдать необходимые расстояния (санитарные разрывы, охранные зоны, санитарно-защитные зоны) от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон и другие требования в соответствии с действующими ГНПА.

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

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

10.7 Регламенты использования территорий в сельскохозяйственной зоне

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

С-2 – огородничества, коллективного садоводства;

С-4 – ведения личного подсобного хозяйства.

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

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

11. РЕГУЛИРУЕМЫЕ (ПЛАНИРОВОЧНЫЕ) ЗОНЫ

В Генеральном плане в пределах проектируемой границы г.п.Антополь 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) – устанавливаются для участков реконструкции и (или) «функционального перепрофилирования» территории, и влияют на порядок осуществления землепользования и условия приватизации объектов;

Изменения режима использования территории (ИР) – территория, на которой при сохранении вида функциональной зоны меняется интенсивность застройки;

Территории перспективного освоения – территории, освоение которых предусмотрено за расчетный срок. Освоение на расчетный срок возможно при соответствующем обосновании необходимости этапного освоения, разработка градостроительного проекта детального планирования для данных территорий является обязательной.

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

Типология регулируемых (планировочных) зон

РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ	
ОХРАНЫ И ЗАЩИТЫ ТРАНСПОРТНЫХ И ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ И КОММУНИКАЦИЙ	
ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	
ОХРАНЫ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ	
НЕБЛАГОПРИЯТНЫХ УСЛОВИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА	
АРХИТЕКТУРНО-ПРОСТРАНСТВЕННОГО (КОМПОЗИЦИОННОГО) РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ	
ИЗМЕНЕНИЯ ТИПА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ИТ)	
ИЗМЕНЕНИЯ РЕЖИМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ИР)	
ТЕРРИТОРИИ ПЕРСПЕКТИВНОГО ОСВОЕНИЯ (ПО)	

Экологические регламенты

Природоохранные и санитарно-гигиенические.

устанавливается посредством выполнения отдельными типами не застраиваемых функциональных зон управляющих воздействий по отношению к другим функциональным зонам в качестве дополнительного регулирующего регламента для застройки их территорий:

зоны структурно-планировочных элементов – устанавливаются в границах планировочного каркаса сельских населенных пунктов и влияют на условия выделения функциональных зон и участков, а также на параметры их застройки;

зоны рекреационные – природные территории, подлежащие специальной охране (например, скверы), на территориях которых устанавливаются ограничения и запреты на осуществление отдельных видов хозяйственной и иной деятельности;

зоны ландшафтные специального назначения – озелененные территории в границах планировочных ограничений (в том числе, СЗЗ, минимальных расстояний между местом погребения и границей жилой застройки, расстояния от оси дороги до линии жилой застройки);

зоны охраны транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций – устанавливаются в границах полос отвода и охранных зон и влияют на конфигурацию границ функциональных зон и параметры их застройки;

зоны изменения типа функционального использования территории – устанавливаются для участков реконструкции и (или) «функционального перефилирования» территории, и влияют на порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности, землепользования и условия приватизации объектов.

зоны изменения режима использования территории – устанавливаются для участков реконструкции и (или) модернизации, и влияют на порядок

осуществления архитектурно-градостроительной деятельности, землепользования и условия приватизации объектов.

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории населенного пункта являются:

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

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

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

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

К природным территориям, подлежащим специальной охране относятся:

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

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

Скверы. Озелененные территории общего пользования (скверы) выделены в отдельную функциональную зону – рекреационную.

Водоохранные зоны и прибрежные полосы. Для предотвращения загрязнения и засорения водных объектов, установлены водоохранные зоны и прибрежные полосы.

Границы водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов установлены согласно проекта, утвержденного решением Дрогичинского районного исполнительного комитета от 18 апреля 2018 г. №432 «О водоохранных зонах и прибрежных полосах водных объектов Дрогичинского района Брестской области».

В границах г.п.Антополь отсутствуют водные объекты, для которых согласно разработанного проекта установлены водоохранные зоны и прибрежные полосы.

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения. С целью охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого

водоснабжения устанавливаются зоны санитарной охраны в составе трех поясов.

В г.п.Антополь, выделены зоны санитарной охраны (ЗСО) водозабора на основании разработанных проектов и утвержденных границ ЗСО для водозабора «Тополек» и скважины ОАО «Антопольская ватно-прядельная фабрика».

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

Рекреационно-оздоровительные леса. В соответствии с требованиями Лесного кодекса Республики Беларусь (статья 16. Деление лесов на категории) необходимо выделить рекреационно-оздоровительные леса в границах полосы шириной 100 метров от границ населенного пункта. Осуществление хозяйственной деятельности в пределах рекреационно-оздоровительных лесов регулируется проектом лесоустройства.

Согласно требованиям ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 (таблица 2.6) нормативная потребность населения г.п.Антополь в лесах, озелененных территориях в пригородной зоне составляет 70 кв.м/чел. Таким образом, для проектной численности населения (1570 человек) потребность в рекреационно-оздоровительных лесах составит около 11,0 га. В соответствии с проектом лесоустройства ГЛХУ «Дрогичинский лесхоз» площадь рекреационно-оздоровительных лесов вокруг г.п.Антополь составляет около 16,15 га леса.

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

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают:

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

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

СЗЗ от объектов инженерной инфраструктуры;

расстояние от оси дорог до линии жилой застройки;

охранные зоны (далее – ОЗ), объектов инженерной инфраструктуры;

минимальные и нормируемые расстояния объектов и сооружений инженерной инфраструктуры;

минимальные расстояния между создаваемым местом погребения и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, зоны отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране.

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

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 г. №847 (далее – СЭТ), и других технических нормативных правовых актов в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

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

Охранные зоны и санитарные разрывы воздушных линий электропередачи (ВЛ).

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

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

Незастроенные территории в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, а также в границах минимальных расстояний между местами погребения и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, зоны отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране функциональным зонированием преимущественно выделяются в ландшафтно-рекреационные зоны специального назначения.

Регламент комплексной градостроительной реконструкции и (или) преобразованию застроенных территорий

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

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

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

зоны изменения типов функционального использования территории **(ИТ)** – устанавливаются для участков реконструкции и (или) «функционального перепрофилирования» территории, и влияют на порядок осуществления землепользования и условия приватизации объектов.

Эта зона включает:

территории замены земель для размещения объектов мест хранения автомобильного транспорта на жилую усадебную застройку;

территории замены общественной специализированной застройки на жилую смешанную общественно-жилую многоквартирную застройку;

территории замены зоны специального назначения на общественно-деловую специализированную культовых объектов.

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

В генплане выделены зоны режима использования территорий:

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

зоны модернизации общественной застройки общепоселкового центра (существующих общественных объектов) и благоустройство их территории. Данная зона подразумевает реконструкцию объектов недвижимости, замену ветхого строения на новое с высокими потребительскими и

репрезентативными качествами; разрешает все виды ремонта (в том числе и капитального), благоустройство территорий, подключение к инженерным сетям, замену ветхого строения на новое при обязательном условии соблюдения законодательства, требований и норм действующих ТНПА.

зона проведение мероприятий по модернизации и (или) реконструкции существующих площадок промышленного и смешанного назначения. Данная зона подразумевает – мероприятия по модернизации, техническому перевооружению, реконструкции, эффективному использованию и упорядочению территорий с возможностью размещения новых объектов хозяйствования (различных форм собственности), парковочных мест, мест постоянного хранения автотранспорта, коммунально-обслуживающих функций, коммунально-складских функций.

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

Регламенты использования территорий перспективного освоения

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

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

Функциональные зоны перспективного освоения населенный пункт должен контролировать как свои основные территориальные ресурсы внутри границы перспективного территориального развития в целях недопущения внеплановой застройки и несовместимых видов строительства с перспективным развитием вышечерчисленных функциональных зон.

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

Регламенты для резервируемых зон не устанавливаются.

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

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 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 11.1.).

Таблица 11.1. Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

Требования регламента	Основание (требование) НПА,ТНПА, СН, СП	Ограничения и требования регламента
Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию.		
при строительстве высоту зданий определять с учетом дислокации подразделений по чрезвычайным ситуациям и их оснащением и техническими характеристиками специальной пожарной аварийно-спасательной техникой для спасения людей с высот (пожарные автолестница, автоподъемник)	п. 4.3.12. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»	в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором отсутствует специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот (пожарные автолестница и автоподъемник), — не более 10 м от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического; в зоне обслуживания подразделения по ЧС (пожарного депо), в котором имеется специальная пожарная аварийно-спасательная техника для спасения людей с высот, — не более высоты подъема имеющейся в подразделении пожарной автолестницы или автоподъемника от планировочной отметки земли до подоконной части окон верхнего этажа, за исключением технического.
планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом дислокацией существующих подразделений по чрезвычайных ситуаций и вновь проектируемых пожарных депо в пределах зоны обслуживания, и обеспеченности их пожарной аварийно-спасательной техникой	п. 4.3.8. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»	Зона обслуживания подразделений по ЧС – 8,0 км
Требования по обеспечению противопожарной защиты		
учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями	п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный	Требования к противопожарным разрывам между зданиями и сооружениями определены в СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»

Требования регламента	Основание (требование) НПА,ТНПА, СН, СП	Ограничения и требования регламента
	постановлением Совета Министров Республики Беларусь №1748 от 31.12.2009 г.	
учитывать требования по нормированию расстояний от границ населенного пункта, до границ лесного массива и участков разработки или открытого залегания торфа	п. 4.3.11. СН 3.01.03 – 2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»	<p>Расстояние от границ застройки городского поселка до границ:</p> <ul style="list-style-type: none"> участка 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; <p>от границ усадебной застройки городского поселка до границ:</p> <ul style="list-style-type: none"> участка 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.

**ЧАСТЬ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ
ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА Г.П.АНТОПОЛЬ**

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По генплану	
			1 этап (2035)	2 этап (расчетный срок, 2040)
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс. чел.	1,45	1,55	1,57
Плотность населения	чел/ га	5,1	5,5	5,5
2. ТЕРРИТОРИИ				
Площадь территории, в том числе:	га/%	281,76 / 100	284,14 / 100	284,14 / 100
Жилая, в том числе:	га/%	112,12 / 39,79	118,37 / 41,66*	121,12 / 42,63*
многоквартирная застройка	га/%	0,79 / 0,28	0,76 / 0,27*	0,76 / 0,27*
усадебная застройка	га/%	66,05 / 23,44	49,72 / 17,49*	52,16 / 18,36*
смешанная застройка	га/%	45,28 / 16,07	67,89 / 23,90*	68,20 / 24,00*
Общественно-деловая	га/%	16,61 / 5,90	17,37 / 6,11*	17,46 / 6,14*
Производственная, в том числе:	га/%	9,19 / 3,26	9,60 / 3,38*	13,78 / 4,85*
мест погребения	га/%	1,84 / 0,65	1,83 / 0,64*	1,83 / 0,64*
Рекреационная	га/%	18,54 / 6,58	27,63 / 9,72*	27,63/9,72*
Ландшафтная специального назначения	га/%	10,39 / 3,69	17,34 / 6,10	19,21 / 6,76
Транспортной инфраструктуры	га/%	26,40 / 9,37	31,68 / 11,15	35,24 / 12,40
Инженерной инфраструктуры	га/%	5,32 / 1,89	5,78 / 2,03*	5,78 / 2,03*
Сельскохозяйственная	га/%	39,97 / 14,19	33,26 / 11,71	34,22 / 12,05
Специального назначения	га/%	1,68 / 0,60	1,45 / 0,51*	1,45 / 0,51*
Водные поверхности	га/%	1,96 / 0,69	2,16 / 0,76	2,16 / 0,76
Прочие, в том числе:	га/%	39,58 / 14,04	19,50 / 6,87	6,09 / 2,15
зарегистрированные отводы под строительство	га/%	2,14 / 0,76	-	-
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. кв.м./ тыс. кв-р (ДОМОВ)	48,1/ 0,86	52,21/ 0,90	53,97/ 0,92
усадебного типа	тыс. кв.м./ тыс. домов	45,9/ 0,83	49,65/ 0,86	51,41/ 0,88
многоквартирного типа	тыс. кв.м./ тыс. квартир	2,2/ 0,03	2,56/ 0,04	2,56/ 0,04
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс. кв. м. общ. пл. / домов	-	-	-

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По генплану	
			1 этап (2035)	2 этап (расчетный срок, 2040)
Объемы нового жилищного строительства	тыс. кв. м.	-	4,11	1,76
	тыс. кв-р (домов)	-	0,040	0,016
Средняя жилищная обеспеченность населения	кв. м. общ. пл. / чел	33,2	33,7	34,4
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	мест	110	110	110
	мест / тыс. жит.	76	71	70
Учреждения общего среднего образования	мест	640	640	640
	мест / тыс. жит.	441	413	408
Больницы	коек	40	40	40
	коек/ тыс.жит.	28	26	26
Поликлиники	пос. / см.	54	54	54
	пос. см./ тыс. жит.	37,2	34,8	34,4
Торговые объекты	кв.м. торг.пл.	1249,7	1449,7	1449,7
	м. кв./ тыс.жит.	862	935	923
Объекты общественного питания	мест	100	120	120
	мест/ тыс. жит.	69	77	76
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети , в том числе:	км	12,0	12,0	12,0
Протяженность главных улиц (категория Г)	км	4,26	4,22	4,22
Плотность главных улиц (категория Г)	км/кв. км	7,2	7,2	7,2
Протяженность основных жилых улиц (категория Ж)	км	2,56	2,53	2,53
Протяженность линий общественного транспорта	км	3,6	3,6	3,6
Плотность линий общественного транспорта	км/кв. км	1,28	1,27	1,27
Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	ед.	-	-	-
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн. кВт ч/ год	5,40	6,46	10,76
на коммунально-бытовые цели	млн. кВт ч/ год	2,20	2,48	2,67

Показатели	Единица измерения	Современное состояние	По генплану	
			1 этап (2035)	2 этап (расчетный срок, 2040)
Потребление электроэнергии (при максимальном использовании на нужды теплоснабжения и пищевого приготовления)	млн. кВт ч./ год	5,40	8,67	18,74
Потребление природного газа, в том числе:	млн. куб. м /год	1,21	1,66	1,94
на коммунально-бытовые нужды населения	млн. куб. м /год	1,18	1,57	1,59
Потребление природного газа (при максимальном использовании электроэнергии на нужды теплоснабжения и пищевого приготовления)	млн. куб. м /год	1,21	1,31	1,32
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	0,990	1,030	1,060
Потребление тепла, в том числе:	МВт	3,21	3,45	4,58
на коммунально-бытовые цели	МВт	3,01	3,23	3,31
Водопотребление, в том числе:	тыс. куб. м/ сутки	0,25	0,32	0,36
на питьевые цели	тыс. куб. м/ сутки	0,12	0,19	0,23
Объем бытовых сточных вод, в том числе:	тыс. куб. м/ сутки	0,05	0,18	0,21
от населения	тыс. куб. м/ сутки	0,02	0,14	0,17
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год	0,44	0,47	0,47
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-
7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь санитарно-защитных зон**	га	26,49	28,03	33,70
Площадь ООПТ и их зон охраны	га	-	-	-
8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС				
Пожарные депо	ед	1	1	1
Средства оповещения	ед	1	2	2

* с учетом красных линий

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