

# Генеральный план г.Ивье

**31.23-00 ОП.ГР**

Основные положения  
территориального развития.  
Градостроительные регламенты.  
**Генеральный план**



МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

НАУЧНО-ПРОЕКТНОЕ РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Заказчик: Ивьевский районный исполнительный комитет

Н/С  
Объект № 31.23  
Инв. № 39970  
Экз. №

## ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Г. ИВЬЕ

### ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

(УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)

31.23-00. ОП.ГР

Директор предприятия

Заместитель директора

Заместитель директора

Начальник архитектурно-планировочной  
мастерской

Главный архитектор проекта



А.Н. Хижняк

Ю.Н. Винников

О.М. Мазан

И.И. Танаевская

М.Ю. Кудрявцева

сентябрь, 2024 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>3</b>
<b>ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Цели и задачи градостроительного развития города .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Роль города в системе расселения .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Условия градостроительного развития .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития</b>	<b>8</b>
4.1. Параметры развития.....	8
4.2. Производственный потенциал .....	9
4.3. Общественное обслуживание .....	10
<b>5. Стратегия градостроительного развития .....</b>	<b>12</b>
5.1. Развитие планировочной структуры города .....	12
5.2. Развитие функциональных зон .....	13
5.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей .....	15
5.4. Развитие системы озелененных территорий, туризм .....	17
5.5. Развитие транспортной инфраструктуры .....	19
5.6. Развитие инженерной инфраструктуры.....	21
5.7. Охрана окружающей среды .....	23
5.8. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны .....	29
5.9. Изменение в землепользовании.....	31
<b>ЧАСТЬ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА .....</b>	<b>33</b>
<b>6. Планируемые мероприятия .....</b>	<b>33</b>
6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания ..	33
6.2. Развитие системы озелененных территорий .....	33
6.3. Развитие транспортной инфраструктуры .....	34
6.4. Развитие инженерной инфраструктуры.....	35
6.5. Охрана окружающей среды .....	37
6.6. Охрана и использование историко-культурных ценностей .....	37
6.7. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны .....	38
<b>7. Градостроительные программы и проекты по реализации     генерального плана .....</b>	<b>38</b>
<b>ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ .....</b>	<b>40</b>
<b>8. Цели регламентов.....</b>	<b>40</b>
<b>9. Система регламентов.....</b>	<b>40</b>
<b>10. Типология функциональных зон .....</b>	<b>46</b>
<b>ЧАСТЬ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА.....</b>	<b>64</b>

## ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план г. Ивье» (далее – Генеральный план) разработан УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» на основании решения Ивьевского районного исполнительного комитета от 10.05.2023 №297 и в соответствии с заданием на проектирование.

Необходимость разработки Генерального плана обусловлена дальнейшим социально-экономическим развитием региона, преобразованием города Ивье для его дальнейшего развития как современного и привлекательного населенного пункта с комфортным жильем и качественным уровнем жизни.

Генеральный план разрабатывается в соответствии с действующим законодательством, техническими нормативными правовыми актами (ТНПА) в области архитектуры и градостроительства, в том числе Кодексом Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности от 17.07.2023 № 289-З, нормативными требованиями в области природоохранной деятельности и санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами, действующими на территории Республики Беларусь.

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

В Генеральном плане учитывается ряд ранее выполненной проектной документации на территории г. Ивье, а также отводы земельных участков под строительство.

Генеральный план состоит из утверждаемой и обосновывающей частей проекта. Утверждаемой частью Генерального плана являются текстовый материал «Основные положения территориального развития. Градостроительные регламенты» и графический материал ГМ-3 «Генеральный план». В составе градостроительного проекта выполнено функциональное зонирование территории в целях регулирования инвестиционных процессов, а также установления градостроительных регламентов использования территории, подлежащих исполнению при дальнейшем проектировании и осуществлении застройки города.

Генеральный план разработан на информационной базе и исходных данных на 01.01.2023 г., установлены следующие этапы планирования:

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

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

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

## **ЧАСТЬ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ**

### **1. Цели и задачи градостроительного развития города**

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

Задачами градостроительного развития города, решаемыми при разработке Генерального плана, являются:

совершенствование планировочной структуры и функционального зонирования с учетом территориального развития города до 2040 года;

определение перспективных площадок строительства жилья, в том числе для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

усиление инвестиционной привлекательности города, развитие производственных зон;

формирование сбалансированного социально-экономического развития и рационального расселения;

развитие систем инженерного обеспечения и транспортного обслуживания;

эффективное использование территориальных и природных ресурсов, охрана окружающей среды;

охрана историко-культурного наследия;

формирование безопасной, экологически благоприятной, доступной среды жизнедеятельности населения;

определение мероприятий первого этапа.

### **2. Роль города в системе расселения**

**Город Ивье** расположен в северо-восточной части Гродненской области на реке Ивенка, около 150 км от г. Гродно и около 130 км от столицы республики - г. Минска.

Ивье является *административным центром* Ивьевского района, выполняет функции производственного, социально-культурного и образовательного центра для соподчиненных населенных пунктов и территорий. По значимости в системе расселения является городом *регионального значения*. По функциональному типу является *агрпромышленным*. По типологии в зависимости от численности населения относится к *малым городам*. Численность населения г. Ивье по данным Национального статистического комитета Республики Беларусь на 01.01.2023 г. составила 7243 человек.

Город расположен в зоне влияния магистральной автодороги республиканского значения М-6/Е 28 Минск – Гродно – граница Республики Польша (Брузги), проходящей в 4-х км южнее, выход на которую из города обеспечивает автомобильная дорога республиканского значения Р-5 Барановичи – Новогрудок, а также местные автомобильные дороги Н-6158 и Н-6147.

В 40 км в западном направлении от города расположен промышленный центр г. Лида, который имеет с г. Ивье развитые транспортные, производственные, трудовые, культурные и социальные связи, в восточном направлении Ивье имеет хорошие транспортные связи со столицей Республики Беларусь, областным центром г. Гродно, поэтому г. Ивье как территориально, так и экономически, входит в зону влияния и г. Гродно, и г. Минска.

Около 7 км северо-западнее города проходит железнодорожная магистраль в направлении Молодечно-Лида. Железнодорожная станция Гавье расположена в 10 км от города и связана с ним автодорогой республиканского значения Р-135 Ивье-Тракели-Радунь.

Существующее кладбище расположено на расстоянии менее 1 км от северной границы города Ивье, административно-территориально относится к деревне Савгути Ивьевского сельсовета, имеет земельный участок для расширения.

В окружении города находятся сельскохозяйственные земли, леса Государственного лесохозяйственного учреждения «Ивьевский лесхоз», на юго-востоке и востоке лесные земли примыкают к существующей границе г.Ивье. В 5 км западнее города расположен биологический заказник местного значения «Урочище Красное».

Ивье расположено на пересечении основных туристических трасс в направлениях Минск – Лида и Сморгонь – Новогрудок.

Через город Ивье с севера на юг протекает река Ивенка, являющаяся правым притоком р. Неман. У северной границы города находится Ивьевское водохранилище (пруд Ивье 1) с гидротехническими сооружениями и водопропускной плотиной.

Ближайшими населенными пунктами являются: на севере – хутора Ивье и Людмилин, агрогородок Дайлиды, деревня Савгути; на юге – хутор Хованщина, хутор Муравщица, деревня Гончары; на западе – деревня Стриженята.

Согласно модели территориальной организации Схемы комплексной территориальной организации Гродненской области город Ивье является районным центром местного уровня.

### 3. Условия градостроительного развития

**Существующая архитектурно-планировочная организация. Функциональное зонирование.**

**Планировочная структура.** Формирование планировочной структуры города Ивье происходило под влиянием исторических, географических и антропогенных условий. Существующая планировочная структура г. Ивье определена направлением основных урбанизированных планировочных осей, рекой Ивенка, а также сложившимися элементами планировочного каркаса с учетом природных особенностей местности.

*Урбанизированный планировочный каркас* сформирован исторически сложившимися направлениями – ул.1 Мая (дорога на Вильна), ул. Ленина (дорога на Новогрудок), ул. Чкалова, ул. Карла Маркса (на Минск), ул. 17 Сентября, Пионерская, ул. Октябрьская.

Специфика планировочной структуры г. Ивье определена исторически сложившейся двухфокусной радиальной схемой с центрами тяготения в правобережной части города – Комсомольской площадью и в левобережной части города - Ансамблем бывшего монастыря бернардинцев. Вокруг центральной части сформированы прямоугольные кварталы преимущественно усадебной застройки.

Через город протекает с севера на юг река Ивенка, пойма которой разделяет город на два планировочных района – западный и восточный. К северной границе города примыкают построенные на реке дамба и водохранилище. В центральной части сформирован пруд с благоустроенными прибрежными территориями и пляжной зоной.

*Природный каркас* г. Ивье сформирован на базе озелененных территорий вдоль р.Ивенки, системы каналов и прудов, озелененных территорий в городской застройке (пять скверов, зона отдыха у пруда и два участка городского леса).

#### **Основные функциональные зоны**

Общественно-деловая зона.

Общественно-административный центр города Ивье сложился на пересечении улиц 1 Мая, Ленина, Карла Маркса и Чкалова, где на месте расположения исторической торговой площади в настоящее время сформирована Комсомольская площадь, вокруг которой расположены административные, социально-культурные и торговые объекты города, в том числе здание Ивьевского райисполкома. Здесь сохранилась средовая застройка, сформировавшая градостроительную среду и архитектурный исторический облик местечка. На площади сформирован Комсомольский парк, памятного знака «В честь дружбы и согласия конфессий Ивьевщины» - уникальный памятник религиозной толерантности.

Общественный центр города имеет смешанную - центрическую и линейную структуру и сформирован по периметру Комсомольской площади, а также вдоль улицы Карла Маркса с выходом ко второму планировочному

элементу центра города – общественной зоне в районе Петропавловского костела (территории бывшего монастыря бернардинцев).

Общественная специализированная зона лечебно-оздоровительных учреждений представлена УЗ «Ивьевская центральная районная больница» по ул. Карла Маркса в восточной части города.

Специализированная зона научно-образовательных учреждений представлена УО «Ивьевский государственный колледж» по ул. Молодежная. В жилых кварталах города расположены учреждения образования общего среднего, дошкольные и специализированные, а также социально-гарантированные объекты обслуживания.

Жилая зона.

Жилая застройка города представлена представлена жилой многоквартирной и усадебной (в том числе блокированной) застройкой.

Существующая жилая застройка преимущественно индивидуальная усадебная. В последнее время основное строительство усадебной застройки осуществлялось в восточном планировочном районе по ул. Карла Маркса.

Многokвартирная застройка этажностью 3-5 этажей сосредоточена в микрорайоне Молодежный, в районе центральной больницы по ул. Карла Маркса. В настоящее время ведется строительство 40-квартирного жилого дома по ул. Молодежной, 36. Разработан проект «Квартал застройки в г. Ивье, ул. Молодежная (УП «Институт Гродногражданпроект») для дальнейшего развития многоквартирной застройки в северо-западной части города.

Производственная зона.

Промышленные предприятия, строительные, транспортные, коммунально-складские предприятия и организации сконцентрированы в северо-западной части города, образуя промышленно-складской район. Вместе с тем, значительная часть производственных, коммунально-складских и сельскохозяйственных объектов расположены дисперсно по всей территории города, в том числе в жилой застройке.

Территории производственных зон имеют разный уровень благоустройства и интенсивности использования, многие территории нуждаются в реорганизации, модернизации и реконструкции.

В северо-западной части города находится производственная площадка предприятия ООО «БелБакситЛид», «ООО Лида Техмаш». В составе производственных объектов присутствуют объекты сельскохозяйственного производства, расположенные как в городской черте, так и в непосредственной близости от нее, оказывая воздействие СЗЗ на жилые территории города.

## 4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития

### 4.1. Параметры развития

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

Параметры развития города установлены на основании анализа динамики численности населения и демографических процессов, происходивших в течение последнего двадцатилетия. Динамика численности населения по этапам реализации Генерального плана определена с учетом внутренних ресурсов города и прогнозируемой миграции жителей близлежащих населенных пунктов, в том числе нуждающихся в улучшении жилищных условий.

#### **Расчетная численность населения г. Ивье:**

по состоянию на 01 января 2023 г. – 7,2 тыс. чел.;

первый этап (2035 год) – 7,3 тыс. чел.;

второй этап (расчетный срок, 2040 год) – 7,8 тыс. чел.

#### **Жилищный фонд (всего):**

существующий – 309,1 тыс. кв.м. на 3,5 тыс. квартир (домов);

первый этап – 332,4 тыс. кв.м. на 3,8 тыс. квартир;

второй этап (расчетный срок) – 366,8 тыс. кв.м. на 4,2 тыс. квартир (домов).

#### **Новое жилищное строительство:**

за расчетный период реализации генерального плана объем нового жилищного строительства составит 57,7 тыс. кв.м., в том числе многоквартирный – 38,9 тыс. кв.м. (67 %), усадебный – 18,7 тыс. кв.м. (33 %), из них:

первый этап – всего 23,3 тыс. кв.м., в том числе многоквартирный – 16,2 тыс. кв.м. (69 %), усадебный – 7,1 тыс. кв.м. (31 %);

второй этап (расчетный срок) – всего 34,4 тыс. кв.м., в том числе многоквартирный – 22,7 тыс. кв.м. (66 %), усадебный – 11,7 тыс. кв.м. (34 %).

#### **Обеспеченность жилищным фондом составит:**

существующая – 42,7 тыс. кв.м. / чел.;

первый этап – 45,3 тыс. кв.м. / чел.;

второй этап (расчетный срок) – 47,1 тыс. кв.м. / чел.

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

площадь земельного участка усадебного дома – 0,15 га.

удельный показатель площади территории на 1 квартиру – 0,014 га.

**Потребность в новых жилых территориях:**

всего 29,6 га, в том числе:

первый этап – всего 11,2 га, в том числе под усадебную застройку – 8,1 га, многоквартирную застройку – 3,1 га;

второй этап (расчетный срок) – всего 18,4 га, в том числе под усадебную застройку – 13,5 га, многоквартирную застройку – 4,9 га.

**4.2. Производственный потенциал**

Производственно-хозяйственный потенциал г. Ивье составляют отдельные предприятия промышленности, строительного комплекса, транспорта и различные хозяйственные организации. Основными промышленными предприятиями являются: РУП «Ивьевское ЖКХ» и ООО «Лида Техмаш».

Ивьевское РУП ЖКХ относится к секции Е «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» и оказывает коммунально-бытовые услуги населению, гостиничное и банное обслуживание, благоустройство, озеленение, дорожное хозяйство районного центра, а также других населенных пунктов Ивьевского района, эксплуатацию и содержание объектов водоснабжения и водоотведения, эксплуатацию и содержание жилого фонда, и другие виды услуг. На предприятии работает более 220 человек.

ООО «Лида Техмаш» — специализированное предприятие по производству сельскохозяйственной техники. На сегодняшний день численность работающих составляет 147 человек, выпускается около 40 наименований сельскохозяйственной техники. Около 80% изготавливаемой продукции экспортируется в страны СНГ и дальнего зарубежья.

Также в городе работают небольшие предприятия такие, как ООО «Ресайклинг Пласт» (обработка неметаллических отходов), ООО «БелБаскитЛид» (производство деревянной тары), ООО «ЭкоРан Про» (производство прочих резиновых изделий, не включенных в другие группировки), ООО «Неманская ИСКРА» (производство спортивных товаров).

На территории города также размещено ГЛХУ «Ивьевский лесхоз», основным видом деятельности которого является лесоводство и прочая лесохозяйственная деятельность. Основные производственные мощности этого предприятия находятся на сельских территориях Ивьевского района.

Строительная отрасль в городе представлена филиалом Ивьевское ДРСУ 156 КУП «Гродноблдорстрой», которое занимается ремонтом и содержанием дорог в районе.

Кроме того, в городе работает ряд малых предприятий, а также частных предпринимателей, которые производят различные виды промышленной продукции.

Таким образом, экономический потенциал Ивьевского района и его центра г. Ивье требует дальнейшего развития.

Стратегическими задачами промышленной политики в прогнозном периоде должны стать:

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

Развитие производственного сектора направлено на создание новых предприятий различных форм собственности. Для этого необходимо осуществить поиск инвесторов для разработки и реализации новых инвестиционных проектов.

В промышленном комплексе г. Ивье предусматривается реализация инвестиционных проектов и предложений, а именно:

- строительство цеха по производству частей почвообрабатывающих машин (ООО «ЛидаТехмаш»);
- организация производства сырья полимерного вторичного, гранул полимерных, полипропиленовых вторичных (ООО «Рессайклинг Пласт»);
- организация швейного производства (ЗАО «Фабрика головных уборов «Людмила»).

Реализация вышеназванных проектов и мероприятий позволит повысить эффективность переработки сырья и получить продукцию по показателям качества и безопасности, соответствующую требованиям мировых стандартов.

Развитие строительной деятельности в городе, а также на территории всего Ивьевского района будет идти за счет увеличения объемов строительства жилых домов, объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, производственных объектов. Для реализации намеченных объемов в городе будут создаваться также частные строительные организации, которые также будут выполнять ремонтные работы, а также работы по заказу населения. Это будет способствовать созданию новых рабочих мест в строительном виде деятельности.

Дальнейшее развитие малого и среднего предпринимательства в городе будет способствовать формированию конкурентной среды, росту производства продукции, расширению ассортимента и повышению качества товаров, услуг, обеспечению занятости населения и, как следствие, социальной стабильности общества в целом.

### **4.3. Общественное обслуживание**

Основная задача сферы общественного обслуживания – формирование в городе Ивье комфортной среды жизнедеятельности, обеспечивающей развитие творчески активного населения и повышения уровня его образовательно-культурного и духовного развития, для чего необходимо:

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

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

усилить функции по обслуживанию населения зоны влияния города Ивье путем увеличения вместимости (мощности) существующих и строительства новых объектов межселенного значения;

развивать базу передвижных объектов и мобильных форм обслуживания населения сельских территорий в зоне влияния города.

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

**Развитие системы социально-гарантированного обслуживания предусматривает:**

*В сфере образования:*

соблюдение нормативной доступности учреждений дошкольного и общего среднего образования;

организация подвоза детей к учреждениям в районах, где нормативная доступность превышена.

*В сфере здравоохранения:*

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

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

*В сфере социального обеспечения:*

оптимизация работы отделения дневного пребывания для инвалидов, размещенного в городе.

*В организации занятий физкультурой и спортом:*

на жилых территориях следует отводить площадки для занятий физкультурой населением, в том числе для воркаута;

создание физкультурно-спортивного (оздоровительного) комплекса в составе спортивных и тренажерных залов, бассейна, сауны, плоскостных сооружений

*В сфере культуры:*

развитие сети клубов по интересам в районах массового жилищного строительства и библиотек;

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

создание в городе сети информационных центров на базе существующих библиотек.

*В сфере торговли:*

оптимизация размещения объектов торговой сети; реконструкция с расширением торговых площадей и модернизация функционирующих объектов;

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

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

*В сфере общественного питания:*

развитие сети объектов общественного питания в общегородском центре, центрах планировочных образований, а также в зонах комплексного торгового обслуживания (супермаркетах), в составе многофункциональных торгово- и культурно-развлекательных комплексов;

создание небольших объектов общественного питания (мини-кафе, баров) в местах концентрации туристов и отдыха населения;

в теплое время года организация передвижных объектов общественного питания в местах отдыха населения и туристов.

*В сфере бытового обслуживания:*

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

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

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

*В сфере гостиничного хозяйства:*

развитие сети хостелов и других средств размещения приезжих.

*В сфере организации почтовой связи и банковских услуг:*

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

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

## **5. Стратегия градостроительного развития**

### **5.1. Развитие планировочной структуры города**

Совершенствование планировочной структуры города Ивье и функциональной организации его территорий является главной задачей Генерального плана и осуществляется в целях:

устранения недостатков сложившейся планировки и функционального зонирования;

создания основы дальнейшего пространственного развития города.

Стратегия территориального развития г. Ивье и дальнейшее развитие его планировочной структуры основано на следующих основных принципах:

пространственное единство основных функциональных зон;

функционально обоснованное использование территорий и дальнейшее формирование города как саморазвивающейся системы;

совершенствование транспортно-планировочного каркаса города, формирование единого устойчивого планировочного каркаса территорий;

освоение территорий в границах существующей городской черты;

улучшение качества среды жизнедеятельности;

развитие природного каркаса во взаимодействии с природным окружением, рациональное использование ландшафтно-рекреационного потенциала территорий.

Генеральным планом предусматривается:

формирование единого иерархически структурированного планировочного каркаса;

закрепление и пространственное развитие основных планировочных осей (ул.1 Мая, ул. Ленина, ул. Чкалова, ул. Карла Маркса, ул. 17 Сентября, ул. Пионерская, ул. Октябрьская);

дополнение планировочного каркаса новыми связями:

строительство улиц и участков улиц в районах нового жилого строительства – улиц Проектируемая №№ 1, 2;

формирование полукольцевой связи улицами Морозова и Муравшизна для коммуникаций правобережных и левобережных частей города в обход центра с устройством мостового сооружения через р. Ивенка;

строительство ул. Проектируемая №№ 3, 4 для обслуживания производственных и коммунальных зон.

развитие основных планировочных элементов жилой застройки – кварталов;

структурная модель города из двух расчетно-планировочных образований: западное РПО №1 и восточное РПО №2.

развитие природной планировочной оси вдоль реки Ивенки.

## **5.2. Развитие функциональных зон**

### **5.2.1. Жилые зоны**

Развитие многоквартирной застройки (Ж-1) предусматривается:

на первом этапе

в районе ул. Молодежная;

на втором этапе

вдоль ул. Молодежная;

в границах ул. Карла Маркса и ул. Цветочная (на пересечении ул. Карла Маркса и ул. Тенистая).

Развитие усадебной застройки (Ж-2) предусматривается:  
на первом этапе  
вдоль ул.Пушкина;  
в районе ул.8 Марта;  
в квартале улиц Цветочная, Тенистая, Максима Танка и Радужная;  
в районе пересечения улиц 8 марта и Огинского;  
вдоль ул.Парковая;  
вдоль ул.Коммунальная;  
вдоль ул.Ленина;  
вдоль ул.Пионерская;  
на втором этапе  
в районе ул.Карла Маркса и ул.Чехова;  
вдоль ул.Чехова.  
Развитие смешанной застройки (Ж-3) предусматривается:  
вдоль ул.1 мая,  
вдоль ул.Карла Маркса;  
вдоль ул.Комсомольская.

### **5.2.2. Общественно-деловые зоны**

Генеральным планом предусматривается единая упорядоченная система общественно-деловых зон и объектов социально-гарантированного обслуживания на базе сложившейся системы обслуживания г. Ивье как регионального города-центра района. Сформированная система обслуживания дополняется сетью общественных центров периодического и повседневного обслуживания в районах новой жилой застройки.

Генеральным планом предлагается:

сохранение и дальнейшее развитие сложившихся центров;  
формирование центров обслуживания и общественно-деловых зон:  
вдоль улицы Школьная, 1 мая со стороны северного промышленного района, в районе ул.Проектируемая№1, ул. Муравцизна в Западном РПО;  
по пер.Фруктовый, вдоль ул.Карла Маркса, ул.Чехова, ул.Пионерская в Восточном РПО;  
создание комплексов ритуального обслуживания по ул. 1 Мая (возле существующего кладбища) и по ул. Муравцизна (возле Татарского кладбища).

### **5.2.3. Производственные зоны**

Генеральным планом предусматривается проведение:  
реконструкции и упорядочения территорий существующих производственных объектов с инвентаризацией и выявлением неэффективно функционирующих или неиспользуемых территорий и объектов;  
развитие на 1 этапе производственно-деловых зон в районе ул.Проектируемая №4, ул. Кульниса в северном промышленном районе, ул. 17 сентября, в районе пер.Фруктовый;

развитие на 1 этапе коммунальной зоны по ул. 1 Мая в северном промрайоне; в районе ул. Молодежная ( в продолжении улицы)

развитие на 2 этапе коммунальной зоны ул. Солнечная в северном промрайоне, вдоль ул. Солнечная;

развитие на 1 этапе зоны транспортной инфраструктуры в районе ул. Проектируема №1, вдоль ул. Пески , вдоль ул. Кульниса в северном промышленном районе,

развитие на 2 этапе зоны транспортной инфраструктуры в районе ул. Проектируема №2 в северном промышленном районе;

резервирование производственных зон для развития промышленной, коммунально-складской и производственно-деловой и транспортной застройки формируется в западном расчетно-планировочном образовании вдоль ул. Проектируемая № 3, в районе ул. 17 Сентября, ул. Проектируемая № 6.

*Развития мест захоронений* предусмотрено на существующем кладбище (д. Савгути Ивьевского сельсовета), которое имеет земельный участок для расширения.

### **5.3. Охрана и использование историко-культурных ценностей**

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

Ансамбль бывшего монастыря бернардинцев:

Петропавловский собор, главный алтарь собора (ул. К.Маркса, 51)

бывший жилой корпус (ул. К.Маркса, 51/1)

ограждение

XVII – XVIII века, г. Ивье. Категория 2. Шифр 412Г000286.

Братская могила, 1944 год, г. Ивье, на кладбище. Категория 3. Шифр 413Д000287.

Мечеть, 1882 год, г. Ивье, ул. Советская, 78. Категория 2. Шифр 412Г000288.

Помимо объектов, включенных в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, в г. Ивье дополнительно определены объекты, представляющие интерес в историческом, архитектурном и культурном плане. К ним относятся здания по 1 Мая, 11 (бывшая синагога), 27, ул. Карла Маркса, 10, 12, 13, 15, 27, 29, 38 (бывшая мельница), 39, пл. Комсомольская. 3, ул. Красноармейская, 1, 2, ул. 8 Марта, 76, ул. Советская, 9, ул. Энгельса, 7, 19, 28, часовня на кладбище (ул. Чапаева), татарское кладбище (ул. Советская). Указанные объекты после проведения дополнительных исследований могут быть рекомендованы к включению в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь.

Территория исторической части г. Ивье 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.

Ивье известно с конца XIV века, формировалось на берегах реки Ивенки вдоль основных дорог, на пересечении которых находилась торговая площадь. Во второй пол. XX в. Ивье получило дальнейшее развитие как центр района. До настоящего времени в планировке центральной части Ивья сохранились элементы планировки, сложившиеся к концу XVIII века. Это направление улиц Карла Маркса, ул. 1 Мая, ул. Ленина, ул. Чкалова, к концу XIX - нач. XX века сформировались ул. 17 Сентября, Красноармейская, Советская, Энгельса, Садовая, Дзержинского, Заречная, 8 Марта, Пушкина, Пионерская и др. Улицы Карла Маркса - Ленина и 1 Мая, пересекаясь, образуют Т-образный перекресток с Комсомольской площадью в центре (бывшая торговая площадь). Вокруг площади и вдоль ул. 1 Мая, Карла Маркса и Энгельса сохранилась историческая застройка конца XIX – первой трети XX века. На левом берегу р. Ивенки находится Петропавловский костел и бывшая усадьба с фрагментами парка. В северной части города расположено христианское кладбище. На юге – татарское кладбище и мечеть. В районе ул. Ленина – 50 лет Октября сохранилось место старого татарского кладбища.

Несколько захоронений периода Великой Отечественной войны на территории г. Ивье не имеют статуса историко-культурных ценностей. Ряд захоронений советских воинов и активистов, погибших в 1944 – 1947-х годах, находятся на кладбище в районе ул. Чапаева. На территории парка по ул. Пионерской находится братская могила советских воинов и партизан. На восток от города в урочище Станевичи находятся могилы жертв фашизма, создан мемориальный комплекс. В центре города на Комсомольской площади установлен монумент «В честь дружбы и единения конфессий Ивьевщины». Рядом на территории сквера находится Памятный знак землякам, погибшим в годы Великой Отечественной войны и Памятный знак воинам-интернационалистам.

Таким образом, в г. Ивье наибольший интерес представляет планировочная структура центральной части города, сложившаяся на протяжении его истории (Комсомольская площадь, ул. 1 Мая, Карла Маркса, Энгельса, Ленина, Чкалова, 17 Сентября и прилегающие кварталы), сохранившаяся историческая застройка и природный ландшафт.

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. Ивье разработаны и утверждены проекты зон охраны материальных недвижимых историко-культурных ценностей:

«Мячэць» па вул. Савецкай у г. Іўе Іўеўскага раена Гродзенскай вобласці» (постановление Министерства культуры Республики Беларусь от 24.03.2022 № 9).

«Ансамбль былога кляштара бернардзінцаў: Петрапаўлаўскі сабор, галоўны алтар сабора, былы жылы корпус, агароджа» па вул. К.Маркса, 51 у г. Іўе Іўеўскага раена Гродзенскай вобласці» (постановление Министерства культуры Республики Беларусь от 03.08.2022 № 71).

«Брацкая магіла» на могілках у г. Іўе Іўеўскага раена Гродзенскай вобласці» (постановление Министерства культуры Республики Беларусь от 04.06.2024 № 92).

В проектах зон охраны установлены границы охранной зоны, зоны регулирования застройки, зоны охраны ландшафта, зоны охраны культурного слоя, которые нанесены на чертеж опорного историко-архитектурного плана и генеральный план. Режимы содержания и использования этих зон учтены при разработке генерального плана.

С учетом истории формирования г. Ивье также рекомендуется:

сохранение элементов исторической планировочной структуры в центральной части города в границах ул. Чкалова – 17 Сентября – 50 лет Октября – 7 Ноября – пер. 1 Мая – река Ивенка;

сохранение исторического ландшафта вдоль р. Ивенки и на территории усадебного парка;

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;

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;

замена современных названий улиц на исторические названия.

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

#### **5.4. Развитие системы озелененных территорий, туризм**

Озелененные территории г.Ивье согласно требованиям СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» 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 к расчетному сроку реализации Генерального плана составит около 325,4 гектаров, в том числе общего пользования – 76,7 гектаров. Площадь озелененных территорий общего пользования сформирована с учетом потребности жителей г.Ивье. Обеспеченность озелененными территориями общего пользования – 56,15 метров квадратных на человека.

*Озелененные территории общего пользования*, организованные методами ландшафтной архитектуры и образующие основу системы озелененных территорий, предназначены для организации различных видов отдыха населения.

Озелененные территории общего пользования выделены в отдельную функциональную зону. В проекте генерального плана рекреационные территории представлены тремя типами:

Р-1 (общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками);

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

Р-4 (городские леса).

По состоянию на 01.01.2024г. в существующую систему рекреационных озелененных территорий общего пользования входит 5 скверов, 1 зона отдыха у воды (в том числе и пляж), 2 участков леса ГЛХУ «Ивьевский лесхоз». Площадь существующих озелененных территорий общего пользования составляет 19,56 га, из которых 9,53 га относится к городским лесам. Уровень обеспеченности озелененными территориями общего пользования – 8,0 квадратных метра на человека (при нормативе не менее 10 квадратных метров на человека).

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

сохранения существующих озелененных территорий общего пользования с проведением мероприятий, поддерживающих состояние объектов растительного мира;

развитие системы озелененных территорий общего пользования в результате формирования и благоустройства новых объектов.

Площадь озелененных территорий общего пользования к расчетному сроку реализации Генерального плана составит 76,7 гектаров, обеспеченность озелененными территориями общего пользования составит 56,15 квадратных метров 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 17,7 гектара.

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 325,4 гектара.

В систему озелененных территорий города входят насаждения улиц и дорог, выполняющие, в основном, санитарно-гигиеническую функцию. Общая площадь насаждений улиц и дорог составит 35,7 гектара.

Удельный вес озелененных территорий различного назначения города принят 42,2 процентов, без учета площади прочих и сельскохозяйственных территорий, не предусмотренных к освоению генеральным планом.

**Туризм.** В целях развития туризма настоящим Генеральным планом предлагается:

содержание в надлежащем виде существующих объектов экскурсионного показа;

разработка плана мероприятий для организации водных видов отдыха и спорта, спортивных праздников с использованием природного потенциала пруда Ивье 1 и 2;

рассмотреть возможность организации велосипедного маршрута вдоль водно-зеленого коридора в городе Ивье;

развитие экологического туризма за счет пешеходных, велосипедные туристических маршрутов с экологической тематикой и включением в объекты показа особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах города и на прилегающей территории.

## **5.5. Развитие транспортной инфраструктуры**

Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

### **Внешний транспорт**

*Автомобильный транспорт*

на первом этапе перевести участок внутрихозяйственной дороги (от ул. Проектируемая №1 до автомобильной дороги Р-135/П 1) протяженностью 0,81 км, в автомобильную дорогу общего пользования для полноценного формирования рациональной связи между г. Ивье и другими населенными пунктами.

### **Магистрально-уличная сеть**

формирование магистрально-уличной сети города улицами:

магистральными (категория В) – 1 Мая, Кульниса, ул. Проектируемая №1, 17 Сентября, Комсомольская, Ленина, Муравщизна, Морозова, 8 Марта, Чкалова, Октябрьская, Карла Маркса, 50 лет Октября, участок ул. Пионерская;

основными жилыми (категория Ж) – Молодежная, Школьная, Пески, Садовая, Солнечная, Держинского, Зеленая, пер. Чехова, Луговая, Лесная, Дружбы, Горовца, Проектируемая №2, участок ул. Пионерская;

промышленных и коммунально-складских зон (категория Е) – Проектируемая №3, Проектируемая №4.

Генеральным планом решаются следующие мероприятия:

развитие сети магистральных улиц протяженностью до 20,1 км, плотностью – 2,3 км/кв.км;

формирование полукольцевой связи улицами Морозова и Муравщизна, которая свяжет правобережные и левобережные районы города в обход центра с устройством мостового сооружения на 2 этапе через р. Ивенка;

реконструкция магистральной улицы, Проектируемая №1 протяженностью 0,8 км;

реконструкция магистральной улицы Муравщизна протяженностью 1,2 км;

реконструкция участка магистральной улицы Морозова протяженностью 0,5 км;

строительство участка магистральной улицы Морозова протяженностью 0,4 км на 2 этапе;

строительство участка магистральной улицы Муравщизна протяженностью 0,9 км на 2 этапе;

реконструкция основной жилой ул. Пески протяженностью (0,7 км) с доведением параметров до нормативных на 1 этапе;

поэтапное строительство сети улиц местного значения в зоне многоквартирной и усадебной жилой застройки;

строительство улицы производственных и коммунально-складских зон Проектируемая №3 протяженностью 1,7 км на 2 этапе;

резервирование территории для создания целостной сети улиц при формировании усадебной и многоквартирной застройки на перспективу.

Таким образом, на 1 этапе протяженность улиц с транспортным значением составит 30,1 км, на расчетный срок вырастет до 34,5 км; плотность улиц с транспортным значением составит на первую очередь 3,4 км/кв.км и на вторую очередь 3,9 км/кв.км. Протяженность магистральных улиц на 1 этапе составит 18,8 км, а втором этапе составит 20,1 км, что соответствует плотности на 1 этапе – 2,1 км/кв.км, а на 2 этапе – 2,3 км/кв.км.

### **Велосипедная инфраструктура**

создать систему велосипедных дорожек на основных транспортных выходах из города, а также в рекреационных зонах;

обеспечить строительство сети велосипедных дорожек в новых районах жилой застройки, а также в сложившихся районах при реконструкции магистральной уличной сети;

создать сети велодвижения по магистральным и основным жилым улицам, где это возможно, обеспечивающей внутригородские связи с центром города, местами приложения труда;

предусмотреть устройство велодорожек и велополос, где это возможно, в составе типовых поперечных профилей основных улиц, намечаемых к строительству на каждом этапе.

### **Общественный пассажирский транспорт**

обеспечить развитие линий движения общественного пассажирского транспорта на всех этапах стратегического планирования развития города с увеличением протяженности на расчетный срок до 18,4 км, плотностью до 2,1 км/кв.км.

### **Транспортно-обслуживающие устройства**

увеличить количество мест на автостоянках и автопарковках для легковых автомобилей до 746 машино-мест (для проживающих в многоэтажной застройке).

обеспечить размещение станций технического обслуживания для легковых автомобилей.

## **5.6. Развитие инженерной инфраструктуры**

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

### **Электроснабжение**

Сохранение действующей схемы электроснабжения города в составе Гродненской энергосистемы через подстанцию 110 кВ.

Реконструкция действующей ПС с увеличением трансформаторной мощности. Демонтаж воздушной линии 35 кВ.

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

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

### **Газоснабжение**

Сохранение и развитие действующей схемы подачи природного газа в населенный пункт от газораспределительной станции «Вороново».

Реконструкция газопроводов, действующих газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов).

Строительство шкафных газорегуляторных пунктов, а также газопроводов среднего и низкого давления.

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

### **Теплоснабжение**

Сохранение действующей системы теплоснабжения города с оптимальным использованием мощностей действующих котельных с учетом их реконструкции и модернизации.

Организация поквартирного отопления новой многоквартирной застройки с использованием природного газа или, как вариант, теплоснабжение от квартальной котельной, локальных источников тепла с использованием природного газа или электрической энергии.

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

Обеспечение теплом объектов общественной застройки от локальных источников тепла.

### **Связь**

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

### **Водоснабжение**

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

Строительство новых сооружений и сетей системы водоснабжения, обеспечивающих гарантированную подачу качественной питьевой 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 диаметров. Перекладка сетей водопровода, попадающих под пятно застройки, замена сетей водоснабжения со сверхнормативными сроками эксплуатации.

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

### **Водоотведение (канализация)**

Сохранение и развитие действующей системы водоотведения (канализации) города с очисткой хозяйственно-бытовых и производственных

сточных вод на городских очистных сооружениях биологической очистки в искусственных условиях, подлежащих реконструкции.

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. Замена сетей канализации с увеличением диаметра. Перекладка сетей канализации, попадающих под пятно застройки, замена сетей канализации со сверхнормативными сроками эксплуатации.

Строительство сливной станции.

### **Санитарная очистка территории**

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

Ликвидация существующего полигона КО с рекультивацией и благоустройством территории после ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению с КО Лидской зоны обслуживания.

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

### **Дождевая канализация**

Реконструкция и дальнейшее развитие системы дождевой канализации со строительством сетей и локальных очистных сооружений закрытого типа.

Строительство систем закрытого дренажа.

### **Благоустройство поверхностных водных объектов**

Содержание поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии.

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

## **5.7. Охрана окружающей среды**

Система мер по оптимизации окружающей среды предлагается с учетом оценки природных особенностей, характера и степени техногенных нагрузок, определяющих экологические условия и предпосылки градостроительного использования и развития территории г.Ивьё.

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

максимальное сохранение существующих зеленых насаждений с обеспечением удельного веса озелененных территорий различного назначения в границах города не менее 40%;

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

обеспечение пространственной связи озелененных территорий ограниченного пользования жилой застройки, детских дошкольных учреждений и школ, общественных объектов с озелененными территориями общего пользования города;

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

формирование системы защитного озеленения вдоль основных улиц при реконструкции и новом строительстве;

проведение мероприятий по регулированию распространения и численности инвазивных видов.

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

сокращение размера базовой СЗЗ с проведением технологической модернизации, реконструкции объектов, разработка проекта СЗЗ (в том числе с оценкой риска здоровью населения) и согласование расчетной СЗЗ в установленном порядке, для следующих объектов на 1 этапе: ООО «Ресайклинг Пласт», автостанция «Ивье», ФХ «Вито», ЧУП «Залесьестроймонтаж», ООО «Лидатехмаш», ООО «Белбаскитлид»;

На 2 этапе: ООО «Казмустранс», ЧТУП «ЛЕХ-ТРАНС», ЧУП КФХ «Залесье», ООО «ЭкоРанПро», Коммунальное дочернее унитарное предприятие мелиоративных систем «Новогрудское ПМС», ООО «Белбаскитлид»;

разработка и утверждения проектов СЗЗ предприятий, котельных очистных сооружений в установленном законодательством порядке;

проведение комплекса мероприятий направленных на соблюдение требований к установлению размеров СЗЗ прочих объектов (Баня по ул. Дружбы, шиномонтаж по ул. 7 ноября и рынка по ул. 50 лет Октября);

проведение мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к установлению СЗЗ объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека, в том числе разработку проектов СЗЗ с оценкой риска здоровью населения, при возобновлении производственной деятельности недействующих предприятий. Размещение новых производственных объектов с учетом СЗЗ предыдущего объекта;

ограничение размещения в существующих и перспективных границах города новых производственных объектов с СЗЗ более 100 м, исключение составляют объекты инженерной инфраструктуры, размер СЗЗ которых определяется с учетом производственной мощности. Размер СЗЗ определяется для каждого случая индивидуально в соответствии с требованиями ССЭТ;

ограничение размещения на территории города новых производственных объектов с СЗЗ более 100м по ул.Кульниса (3 участка севернее и восточнее ГУ «Ивьевская районная ветеринарная станция», ул.

Кульниса, 16), ул.Пески (западнее Автотранспортного ЧУП «Агротранссервис», ул. Пески, 5) и ул.1Мая (2 участка севернее ЧТПУП «Янтер», ул.1 Мая,122 );

ограничение размещения на территории города новых производственных объектов с СЗЗ более 50м по ул.Энергетиков (около ПС «Ивье») и объекта специального назначения по ул. Солнечная (севернее РУДП «Полиграф», ул.Кульниса, 20);

ограничение размещения на территории города новых производственных объектов в границах производственной площадки по ул.Фруктовая (южнее ФХ «Вито»), ул.Кульниса (севернее ГЛХУ «Ивьевский лесхоз», ул. Кульниса, 4), ул.Заводская (южнее ООО «Лидатехмаш», ул. Заводская, 1);

необходимо производить расчет рассеивания при размещении производственных объектов с учетом фоновых концентраций загрязняющих веществ в атмосферный воздух принятых на основании действующих ТНПА и НПА;

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

при размещении новых производственных и коммунально-складских объектов обеспечить выполнение требований к установлению размеров СЗ;

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

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

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

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

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

охрана подземных источников питьевого водоснабжения, заключающаяся в разработке и утверждении проектов зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения, соблюдении режимов хозяйственной и иной деятельности, установленных в этих зонах;

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

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

проведение инженерно-технических мероприятий, направленных на улучшение качества воды, подаваемой населению, в том числе проведение реконструкции (перекладки) изношенных сетей водопровода;

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

реконструкция очистных сооружений в искусственных условиях с соблюдением требований к установлению СЗЗ;

строительство сливной станции на территории очистных сооружений;

организация сброса очищенных сточных вод в водные объекты с учетом действующих требований Водного кодекса Республики Беларусь и санитарных правил и норм 2.1.2.12-33-2005 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод от загрязнения»;

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

обеспечение контроля качества очищенных поверхностных сточных вод в местах сброса в водные объекты и водотоки;

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

проведение дальнейшего благоустройства и инженерное обустройство существующей зоны рекреации у воды у пруда Ивье 2, в соответствии с требованиями действующих нормативных правовых актов и технических нормативных правовых актов, в том числе с соблюдением требований ЭкоНиП 17.06.08-003- 2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству;

предусмотреть строительство стационарной площадки для складирования снега и сооружений для хранения противогололедных материалов, оборудованных системой очистки талых вод от загрязнений с 100-метровой СЗЗ.

*Мероприятия по охране и рациональному использованию земельных ресурсов:*

проведение комплексного благоустройства территорий общественной застройки;

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

повышение интенсивности функционального использования освоенных территорий (в первую очередь крупных производственных и коммунально-складских, энергетических, сельскохозяйственных объектов);

при ликвидации сельскохозяйственных объектов снос ветхих строений и рекультивация территории с учетом перспективного использования.

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

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

закрытие кладбищ по мере их заполнения с последующим сокращением минимального расстояния от места погребения до жилой застройки расположенных в границах городской черты;

***Мероприятия по охране и рациональному использованию недр:***

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

разработка месторождений полезных ископаемых, в первую очередь, на территориях, предусмотренных к градостроительному освоению;

рекультивация земель, нарушенных при пользовании недрами в соответствии с проектной документацией;

защита месторождений торфа от пожаров.

***Мероприятия по использованию и удалению коммунальных отходов и отходов производства:***

ликвидация полигона КО г.Ивье с рекультивацией и благоустройством территории после ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению с КО Лидской зоны обслуживания;

дальнейшее развитие системы отдельного сбора коммунальных отходов от населения с учетом извлечения вторичных материальных ресурсов и передаче их на использование. Организация пунктов приемов вторичных материальных ресурсов, установка контейнеров для отдельного сбора

коммунальных и крупногабаритных отходов на специально оборудованных площадках с водонепроницаемым покрытием;

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

организация стационарной площадки для складирования снега, убираемого зимой с дорожно-уличной сети города, и сооружений для хранения противогололедных материалов, оборудованной системой очистки талых вод от загрязнений;

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

организация площадок для сбора крупногабаритных отходов;

обращение с медицинскими отходами должно производиться в порядке, установленном законодательством, в том числе постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь и Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 2 сентября 2024г. №137/44 «О порядке обращения с медицинскими отходами».

***Мероприятия по обеспечению безопасности населения от воздействия физических факторов:***

формирование шумозащитного озеленения, проведение шумозащиты уличных фасадов существующих жилых зданий вдоль общегородских магистральных улиц (ул.Карла Маркса);

применение дорожных покрытий, обеспечивающих наименьший уровень шума и запыленности при движении транспортных средств при строительстве и реконструкции улиц и дорог;

ограничение скорости движения при помощи технических средств регулирования дорожного движения;

формирование специальных зеленых насаждений, обеспечивающих снижение уровня звука в зонах размещения транспортных объектов (открытых автостоянок, гаражей большой вместимости, СТО, автостанции, АЗС). Применение при необходимости повышенных приемов шумозащиты на самих транспортных объектах, выполняемых в закрытом варианте;

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

***Мероприятия по обеспечению радиационной безопасности населения от источников ионизирующего излучения:***

проведение измерений плотности потока радона и мощности экспозиционной дозы гамма-излучения естественных и техногенных радионуклидов при отводе земельных участков под новое строительство и

приемке объектов в эксплуатацию, а также применение строительных материалов, соответствующих нормам радиационной безопасности по удельной эффективной активности естественных радионуклидов;

***Мероприятия по безопасности населения от электромагнитного излучения:***

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

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

### **5.8. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны**

Территории города представлены селитебными территориями: жилой многоквартирной, жилой усадебной застройкой, смешанной общественно-жилой застройки. В городе расположены объекты и системы жизнеобеспечения населения и социального обслуживания, развита сеть автомобильных улиц. С учетом существующих объектов прогнозируется возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (далее – ЧС):

опасных метеорологических явлений;

природных пожаров;

пожаров (взрывов) в зданиях и сооружениях общественного назначения.

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

Возникновение вероятных ЧС, а также опасностей, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, приведет к образованию зон повышенной опасности: зоны разрушений зданий и сооружений, зоны образования завалов.

С целью уменьшения риска возникновения ЧС предусмотреть следующие мероприятия.

Для повышения устойчивости функционирования территории города при угрозе и возникновении ЧС решениями генерального плана предусмотрено:

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

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

мероприятия по инженерной подготовке территории и водоотведению;

инженерные мероприятия по защите территории от подтопления (затопления) ливневыми и паводковыми водами;

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

нормированием противопожарных разрывов между сооружениями; между сооружениями и открытыми складами горючих материалов; между сооружениями и газопроводами;

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

*По развитию и модернизации системы оповещения*

С целью оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС проектом предлагается:

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

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

Целесообразность включения автоматизированную систему централизованного оповещения определяется органами государственного надзора за деятельностью по защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и гражданской обороны на стадии разработки проектной документации.

*Мероприятия по противопожарной защите территории.*

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов города проектом предлагается:

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

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

строительство пожарного депо в районе ул.Солнечная на 2 этапе;

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

участков разработки или открытого залегания торфа не менее 100 м;

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 50 м;

лесного массива лиственных пород не менее 20 м.

от границ усадебной жилой застройки до границ:

участков разработки или открытого залегания торфа не менее 50м;

лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;

лесного массива лиственных пород не менее 15 м;

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

предусмотреть охват кольцевыми водопроводными сетями всей застройки города;

обеспечить техническое обслуживание существующих пожарных гидрантов;

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

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

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

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

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

определять возможность приспособления существующих инженерных сооружений под сооружения двойного назначения;

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

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

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

## **5.9. Изменение в землепользовании**

Для развития новой инфраструктуры г.Ивье планируется к изъятию около 23 га сельскохозяйственных земель.

В процентном соотношении, предлагаемые к изъятию земли сельскохозяйственного, по качественной оценке плодородия, распределяются следующим образом: земли без оценки плодородия – 35%; благоприятные – 30%; средне благоприятные – 33%; неблагоприятные – 4%.

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 № 32.

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

## 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 города на 27,3 тыс. кв.м. / 0,31 тыс. квартир (домов), в том числе: многоквартирного – на 16,2 тыс. кв.м. / 0,23 тыс. квартир; усадебного – на 11,1 тыс. кв.м. / 0,08 тыс. домов;

структура новой застройки: многоквартирная – 59%, усадебная – 41%.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства составляет – 15,9 га, в том числе под многоквартирное строительство – 3,1 га, под усадебное строительство – 12,8 га.

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

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

В системе дошкольного и общего среднего образования выполнение государственных стандартов обеспеченности учреждениями дошкольного и общего среднего образования должно осуществляться с учетом наполняемости классов и групп, предусмотренных санитарными нормами и правилами. При превышении радиуса нормативной доступности от учреждений образования необходимо организовать подвоз детей специальным транспортом.

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

#### 6.2. Развитие системы озелененных территорий

Мероприятия первого этапа в части развития системы озелененных территорий включают:

формирование благоустроенных озелененных территорий общего пользования в количестве, достаточном для достижения нормативно обоснованного уровня обеспеченности населения не менее 10 квадратных метров озелененных территорий на человека;

поддержание благоустройства существующих рекреационных озелененных территорий общего пользования;

проведение мероприятий по благоустройству сквера «Приусадебный парк» (уборка и расчистка территории, организация дорожно-тропиночной сети, установка лавочек, организация мест временного хранения отходов и др.);

формирование парка и сквера вдоль р.Ивенка, как продолжение зоны отдыха у пруда Ивье 2, с проведением благоустройства соответствующего уровня. Проведение ландшафтного оформления территории, развитие дорожно-тропиночной сети, дальнейшее устройство беговых и велосипедных дорожек, лыжероллерной трассы, обеспечение инженерного благоустройства водного объекта 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»;

благоустройство сквера по ул.1 Мая соответствующего уровня, а также учитывать при озеленения территории устойчивость деревьев и кустарников к выбросам загрязняющих веществ в соответствии с нормативами, установленными ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности».

создание скверов и проведение благоустройство скверов на пересечении ул.Советская и ул.Дружбы, ул.Мухля и ул.Дружбы в существующей жилой усадебной застройке с организацией дорожно-тропиночной сети, установкой лавочек, организацией мест временного хранения отходов и др.;

формирование мемориального сквера по ул.Ленина на месте старого кладбища с соответствующим уровнем благоустройства

разработка проекта СЗЗ для производственных объектов с целью снятия санитарно-гигиенических ограничений и учета территории озелененных территорий в расчете обеспеченности населения озелененными территориями общего пользования.

### **6.3. Развитие транспортной инфраструктуры**

В качестве первоочередных мероприятий в части развития транспортной инфраструктуры предусмотрено:

развитие уличной сети в районах первоочередного освоения для организации транспортного и пассажирского обслуживания в соответствии с условиями поэтапного формирования транспортной структуры г. Ивье;

#### **Внешний транспорт**

##### *Автомобильный транспорт*

перевести участок внутрихозяйственной дороги (от ул. Проектируемая №1 до автомобильной дороги Р-135/П 1) протяженностью 0,81 км, в автомобильную дорогу общего пользования для полноценного формирования рациональной связи между г. Ивье и другими населенными пунктами.

#### **Магистрально-уличная сеть**

Реконструкция магистральных улиц (категория В):

ул. Проектируемая №1 – 0,8 км;  
участка ул. Муравшизна – 1,2 км;  
участка ул. Морозова – 0,5 км.

Реконструкция основных жилых улиц (категория Ж):

ул. Пески – 0,7 км.

Строительство основных жилых улиц (категория Ж):

участка ул. Школьная (от ул. Молодежная до ул. Проектируемая №2) – 0,3 км.

#### **Велосипедная инфраструктура**

строительство велодорожек (велополос) по рекреационным территориям общего пользования;

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

#### **Общественный пассажирский транспорт**

организация автобусного движения протяженностью 3,6 км.

#### **Транспортно-обслуживающие устройства**

размещение СТО на пересечении ул. Проектируемая №1 и ул. Молодежная;

строительство мест на автопарковках и автостоянках для легковых автомобилей на 305 машино-мест.

### **6.4. Развитие инженерной инфраструктуры**

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

#### **Электроснабжение**

Реконструкция действующей ПС с увеличением трансформаторной мощности. Демонтаж воздушной линии 35 кВ.

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

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

#### **Газоснабжение**

Реконструкция газопроводов, действующих газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов).

Строительство шкафных газорегуляторных пунктов, а также газопроводов среднего и низкого давления.

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

### **Теплоснабжение**

Сохранение действующей системы теплоснабжения города с оптимальным использованием мощностей действующих котельных с учетом их реконструкции и модернизации.

Организация поквартирного отопления новой многоквартирной застройки с использованием природного газа или, как вариант, теплоснабжение от квартальной котельной, локальных источников тепла с использованием природного газа или электрической энергии.

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

Обеспечение теплом объектов общественной застройки от локальных источников тепла.

### **Связь**

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

### **Водоснабжение**

Строительство новых сооружений и сетей системы водоснабжения, обеспечивающих гарантированную подачу качественной питьевой 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.

### **Водоотведение (канализация)**

Реконструкция городских очистных сооружений (далее – ОС) биологической очистки в искусственных условиях.

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.

Строительство сливной станции.

### **Санитарная очистка территории**

Захоронение коммунальных отходов, не подлежащих вторичному использованию, на существующем полигоне коммунальных отходов (далее –

КО) г.Ивьё до момента строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению с КО Лидской зоны обслуживания.

Ликвидация существующего полигона коммунальных отходов с рекультивацией и благоустройством территории после ввода в эксплуатацию регионального объекта по обращению с КО Лидской зоны обслуживания.

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

#### **Дождевая канализация**

Реконструкция и дальнейшее развитие системы дождевой канализации со строительством сетей и локальных очистных сооружений закрытого типа.

Строительство систем закрытого дренажа.

#### **Благоустройство поверхностных водных объектов**

Содержание поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии.

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

### **6.5. Охрана окружающей среды**

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

сокращение размера базовой СЗЗ с проведением технологической модернизации, реконструкции объектов, разработка проекта СЗЗ (в том числе с оценкой риска здоровью населения) и согласование расчетной СЗЗ в установленном порядке, для следующих объектов: ООО «Ресайклинг Пласт», автостанция «Ивьё», ФХ «Вито», ЧУП «Залесьестроймонтаж», ООО «Лидатехмаш», ООО «Белбаскитлид»;

проведение комплекса мероприятий направленных на соблюдение требований к установлению размеров СЗЗ прочих объектов (Баня по ул.Дружбы, шиномонтаж по ул. 7 ноября и рынка по ул. 50 лет Октября);

формирование системы защитного озеленения вдоль основных улиц, повышение уровня общей озелененности населенного пункта;

проведение дальнейшего благоустройства и инженерное обустройство существующей пляжной зоны, в соответствии с требованиями действующих нормативных правовых актов и технических нормативных правовых актов, в том числе с соблюдением требований ЭкоНиП 17.06.08-003- 2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству.

### **6.6. Охрана и использование историко-культурных ценностей**

В качестве первоочередных мероприятий целесообразно рассмотреть перечень объектов, представляющих интерес в историческом, архитектурном

и культурном плане, которые после проведения дополнительных исследований могут быть рекомендованы к включению в Государственный список историко-культурных ценностей РБ.

Необходимо выполнить работы по консервации исторического здания (бывшая гостиница) по ул. 1 Мая, 19 для его сохранения и последующего восстановления.

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

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

Для оповещения населения об угрозе и возникновении чрезвычайных ситуаций произвести:

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

произвести установку одного эфирного радиоприемника:

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

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

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

предусмотреть мероприятия по развитию противопожарного водоснабжения;

определять возможность приспособления существующих инженерных сооружений под сооружения двойного назначения;

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

### **7. Градостроительные программы и проекты по реализации генерального плана**

Разработка проектной документации для территорий нового жилищного строительства.

Разработка градостроительных проектов специального планирования или предпроектной документации:

Технико-экономическое обоснование развития системы теплоснабжения;

Схема энергоснабжения города, в составе схем электроснабжения, теплоснабжения и газоснабжения;

Схема канализации;

Схема озелененных территорий общего пользования города.

## ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### 8. Цели регламентов

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

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

Генеральным планом выделены регулируемые функциональные зоны – зона охраны и защиты транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций, зоны охраны окружающей среды, охраны историко-культурного наследия, архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования застройки.

Регулируемая зона – часть территории, на которой проявляют свое действие различные факторы, влияющие на возможный вид использования территории, параметры застройки и условия осуществления архитектурно-градостроительной деятельности.

Градостроительные регламенты установлены для четырех основных функциональных зон. Регламенты для дополнительных функциональных зон устанавливаются на стадии детального планирования.

На последующих стадиях градостроительного проектирования регламенты подлежат уточнению и конкретизации в соответствии с законодательством в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

### 9. Система регламентов

В генеральном плане установлены следующие градостроительные регламенты:

Регламент функциональный – виды и типы функциональных зон, основные показатели градостроительного освоения функциональных зон;

Регламент специальный – природоохранные и санитарно-гигиенические, регулируемые зоны.

Регулирование развития функциональных зон на территории города основано на учете функциональных, строительных и специальных

регламентов, которые отражены в текстовой части и графических материалах проекта.

**Регламент функциональный. Виды и типы функциональных зон** устанавливается по преобладающему (более 50 процентов) 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.

Для основных видов регулирующих зон устанавливаются **параметры застройки и использования территории.**

Регламент устанавливается для регулирующей зоны с учетом местоположения в планировочной структуре населенного пункта и включает следующие показатели:

соотношение видов застройки и использования территории;  
показатели озелененности территории.

Для жилой зоны дополнительно устанавливается показатель плотности жилищного фонда.

Основные требования к застройке (плотность жилищного фонда, озелененность) установлены согласно действующим ТНПА в области архитектуры и строительства.

Требования по обеспечению противопожарной защиты в части нормирования расстояния от границ застройки населенного пункта, усадебной жилой застройки до лесных массивов, участков разработки или открытого залегания торфа установлены согласно п. 4.3.13 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» с учетом Постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 11.08.2023 № 82 «Об утверждении и введении в действие изменения к строительным нормам СН 3.01.03-2020».

Требования к застройке подлежат конкретизации при последующем проектировании.

**Регламент специальный. Экологические регламенты (санитарно-гигиенические и природоохранные)**

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 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, противопожарных расстояний, минимальных расстояний, зон отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране).

В качестве планировочных ограничений выступают регулируемые функциональные зоны.

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории города 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 природные территории, подлежащие специальной охране, как парки, скверы, попадают одновременно в обе классификации и функциональных, и регулируемых зон.

Зоны природоохранные и зоны санитарно-защитные приняты в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь, техническими нормативными правовыми актами. На чертежах ГМ-6 «Схема планировочных ограничений и существующего состояния окружающей среды» и ГМ-14 «Схема прогнозируемого состояния окружающей среды».

***К природным территориям, подлежащим специальной охране относятся:***

парки, скверы;  
водоохранные зоны и прибрежные полосы рек и водоемов;  
зоны санитарной охраны водных объектов, используемых для хозяйственно-питьевого водоснабжения, зоны санитарной охраны в местах водозабора;

рекреационно-оздоровительные леса.

Озелененные территорий общего пользования (парки и скверы) выделены в отдельную функциональную зону – рекреационную.

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

***Водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов.***

Для предотвращения загрязнения, засорения и истощения водных объектов на территориях, прилегающих к водным объектам в границах г.Ивье установлены прибрежные полосы и водоохранные зоны.

Границы водоохранных зон и прибрежных полос на территории города установлены решением Ивьевского районного исполнительного комитета от 7 декабря 2020г №762 « Об утверждении проекта водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Ивьевского района Гродненской области».

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

Режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в границах водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов устанавливается в соответствии с требованиями Водного кодекса Республики Беларусь.

### ***Зоны санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения и водопроводных сооружений***

С целью санитарной охраны от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, организовываются зоны санитарной охраны в составе трех поясов для .

Для защиты подземных вод, являющихся источником централизованного водоснабжения г.Ивье, выделены зоны санитарной охраны (ЗСО) водозабора «Уртишки», состоящие из 5 водозаборных скважин, и на основе разработанных проектов утверждены границы и природоохранные режимы ЗСО для всех трех поясов.

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

***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 лесах первой группы регулируется проектом лесоустройства.

В соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» (приложение 2, таблица 2.6) площадь лесов для населения города Ивье на конец 2 этапа должна составлять не менее 54,53га (перспективно для 7,79 тыс человек, не менее 70 м<sup>2</sup>/чел).

Площадь выделенных рекреационно-оздоровительных лесов в соответствии с картой-схемой распределения лесов ГЛХУ «Ивьевский лесхоз» по категориям лесов недостаточна для обеспечения потребности проектной численности населения города в озелененных территориях пригородной зоне. Площадь выделенных рекреационно-оздоровительных лесов вокруг города с учетом Лесного кодекса Республики Беларусь составляет около 26,5 га.

Недостающую площадь лесов (28 га) рекомендуется включить за счет эксплуатационных лесов ГЛХУ «Ивьевский лесхоз», расположенных за пределами 100-метровой зоны.

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 производственных и коммунально-складских, сельскохозяйственных объектов;

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

СЗЗ от объектов инженерной инфраструктуры;

СЗЗ объектов санитарной очистки;

минимальные расстояния от мест погребения до границ жилой застройки;

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

минимальные расстояния объектов и сооружений инженерной инфраструктуры.

**Иные планировочные ограничения включают:**

противопожарных расстояний от существующих лесных массивов до линии (границ) жилой застройки.

**Санитарно-защитные зоны производственных объектов.**

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

В целях обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, проживающего на территории г.Ивье, генеральным планом предусмотрено размещение организаций, сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду, с соблюдением режима СЗЗ. Требования к режиму санитарно-защитных зон и санитарных разрывов устанавливаются в соответствии с требованиями действующих санитарных норм и правил.

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

Охранные зоны и санитарные разрывы ВЛ устанавливаются в соответствии с требованиями Постановления Совета Министров Республики Беларусь от 21.11.2022 №794 «Об охранных зонах электрических сетей, размерах и режимах их использования». Работы в охранных зонах электрических сетей необходимо согласовывать с организациями – владельцами линий.

**Размер минимального расстояния между создаваемым местом погребения** и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, зоны отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране, устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12.11.2001 №55-3 «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 специальный. Регулируемые зоны**

Регулируемая зона – часть территории, на которой проявляют свое действие различные факторы, влияющие на возможный вид использования территории, параметры застройки и условия осуществления архитектурно-градостроительной деятельности. Регулируемые зоны определяют ареалы действия различных факторов – планировочных ограничений, влияющих на возможный вид и градостроительные регламенты использования территории:

Охраны и защиты транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций – устанавливаются в границах полос отвода транспортных, инженерных сооружений, коммуникаций и их охранных зон и влияют на конфигурацию границ участков застройки, функциональных зон и параметры их застройки. Требования к режимам хозяйственной и иной деятельности устанавливаются в соответствии с действующим законодательством. Представлены в специальных регламентах (Санитарно-гигиенические и природоохранные регламенты). Схемы коридоров транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций представлены на соответствующих схемах генерального плана;

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. Представлены в специальных регламентах (Санитарно-гигиенические и природоохранные регламенты), на соответствующих схемах;

Охраны историко-культурного наследия – территория, расположенная вблизи недвижимой материальной историко-культурной ценности (далее – ИКЦ), в границах которой устанавливаются требования, обеспечивающие сохранение ИКЦ и окружающей ее среды. Требования к режимам содержания и использования устанавливаются в соответствии с разработанными и утвержденными проектами зон охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей;

Архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования застройки – зона устанавливается на основных путях восприятия, на градостроительно значимых экспонируемых территориях: в центральной

части города, вдоль основных улиц, в планировочных узлах. Определяют повышенных требования к визуально-эстетическим и композиционным характеристикам застройки, благоустройству.

## 10. Типология функциональных зон

В Генеральном плане г. Ивье выделены следующие виды 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 общественного питания, бытового обслуживания населения, торговых объектов а также стоянок автомобильного транспорта, территории для велодвижения и велоинфраструктуры;

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

**(Р) рекреационная 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 до линии (границ) жилой застройки, предназначенные для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических 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) транспортной инфраструктуры** – территории, предназначенные для размещения и функционирования зданий и (или) сооружений транспортного назначения, транспортных коммуникаций;

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

**(С) сельскохозяйственная 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 соблюдением действующих НПА и ТНПА до принятия решения об изменении вида использования этих территорий в соответствии с Генеральным планом и иной градостроительной документацией;

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

### Регламент функциональный. Виды и типы функциональных зон

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ ОСНОВНЫЕ	
ЖИЛАЯ (Ж)	Многоквартирная застройка (Ж-1)
	Усадебная застройка (Ж-2)
	Смешанная застройка (Ж-3)
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	Общественная многофункциональная застройка (О-1)
	Общественная специализированная застройка (О-2)
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)	Промышленная (П-1)
	Коммунальная (П-2) <i>мест погребения (П-2.3)</i>
	Смешанная (П-3)
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	Общего пользования с высоким и средними рекреационными нагрузками (парки, скверы, зоны отдыха у воды) (Р-1)
	Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (природные парки, озелененные территории общего пользования) (Р-2)

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
	Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (городские леса) (Р-4)
<b>РЕГУЛИРУЮЩИЕ ЗОНЫ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ</b>	
ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1)
	Прочее озеленение (Л-3)
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1) <i>Площадей (Т-1.3)</i>
	Транспортных сооружений (Т-2)
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	Инженерных сооружений (И-2)
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ (С)	Сельскохозяйственная (С-1)
	Садово-огородных участков (С-3)
СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СН)	Объектов специального назначения (СН-1)
<b>РЕГУЛИРУЕМЫЕ ЗОНЫ</b>	
ОХРАНЫ И ЗАЩИТЫ ТРАНСПОРТНЫХ И ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ И КОММУНИКАЦИЙ	
ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	

## **Регламенты использования территорий в жилых зонах**

### **Регламент функциональный**

В жилой зоне (Ж) выделены следующие типы зоны:

Ж-1 – многоквартирной застройки;

Ж-2 – усадебной застройки;

Ж-3 – смешанной застройки.

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

Зоны жилой усадебной застройки включают территории комплексной застройки, на которых преимущественно расположены усадебные дома; блокированные дома, общежития. Возможно размещение усадебной застройки (коттеджного, блокированного типа) с объектами сектора туристических услуг, объектами малых предприятий и частного бизнеса, объектами агроэкотуризма.

Зоны жилой смешанной застройки включают территории смешанной общественно-жилой застройки.

Параметры смешанной застройки определяются на последующих стадиях.

Зоны жилой застройки всех типов может включать озелененные территории общего и ограниченного пользования, улицы и проезды, объекты инженерной инфраструктуры, хозяйственные площадки и постройки, в том числе для установки контейнеров для раздельного сбора отходов, автомобильные стоянки и автомобильные парковки. При формировании территорий жилой застройки в условиях нового строительства и реконструкции допускается размещение учреждений дошкольного и общего среднего образования, специализированных объектов общественного назначения (учреждения внешкольного воспитания, здравоохранения и соцобеспечения; музыкальные, художественные, спортивные школы), торгово-бытовых объектов для постоянно проживающего населения (магазины, торговые центры, рынки, рестораны, кафе, объекты почтовой связи, сберкассы, аптеки, комплексные приемные пункты, мини-прачечные самообслуживания, мини-химчистки, ателье, парикмахерские, фотосалоны), культовых объектов, физкультурно-спортивных сооружений, объектов коммунального обслуживания (автомобильные стоянки и парковки, инженерно-технические объекты, мастерские индивидуальной деятельности).

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

В границах жилой зоны усадебной застройки, в том числе при реконструкции и сносе ветхой застройки, допускается размещение жилых многоквартирных малоэтажных домов при условии обеспечения требуемого количества парковочных мест, соблюдения нормативных требований в области озеленения, санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, а также недопущения снижения качества среды существующей застройки.

Регламенты жилой зоны могут уточняться на последующих стадиях проектирования.

С целью обеспечения перспективного развития функциональных зон в границах г.Ивье выделена регулирующая зона ПО – перспективного освоения. Регламент данной зоны предполагает сохранение существующего землепользования и проведение по необходимости мероприятий по расчистке территории (предотвращение залесения, закустаривания) до начала освоения территории под застройку.

## Параметры застройки и использования территории.

Основные показатели градостроительного освоения жилых зон:

Тип функциональной зоны	Плотность жилищного фонда, м <sup>2</sup> общ.пл./га
Многоквартирная застройка (Ж-1)	3500-5200
Усадебная застройка (Ж-2): среднеплотная (площадь участка от 400 до 1000 м <sup>2</sup> ) и низкоплотная (площадь участка от 1000 до 1500 м <sup>2</sup> )	500 - 1000
Примечания: 1. Параметры застройки уточняются градостроительным проектом детального планирования. 2. В условиях реконструкции территории сложившейся жилой застройки допускается отступление от расчетных параметров, но не более, чем на 15 %. 3. 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.	

Регулирование озелененности жилых территорий устанавливается в соответствии с таблицей:

Тип зоны жилой застройки	Процент озелененности, не менее *
1. Жилая многоквартирная	30
2. Жилая усадебная	40
3. Смешанной жилой застройки	определяется на последующей стадии

\*Примечание: на жилых территориях возможно снижение установленных регламентами параметров озелененности при условии, что будет обеспечена установленная потребность озелененными участками в жилой застройке в расчете на одного жителя.

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

№ п/п	Подтип зоны жилой застройки	Доля территорий, %		
		комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения и производственно - коммунальные объекты
1	Зона жилой многоквартирной застройки	более 60%	-	до 40%
2	Зона жилой усадебной застройки	до 30%*	не менее 70%	до 30%*

№ п/п	Подтип зоны жилой застройки	Доля территорий, %		
		комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения и производственно - коммунальные объекты
3.	Смешанной жилой застройки	определяется на последующей стадии		

\*соотношение в зоне жилой усадебной застройки доли многоквартирной малоэтажной застройки, объектов общественного назначения и производственно-коммунальных объектов в сумме должно быть 100%

## **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.

Общественная многофункциональная застройка (О-1) формируется на территориях городского центра и в узлах планировочного каркаса, включает в себя территории комплексной застройки, на которых могут быть расположены:

общественные многофункциональные объекты регионального, общегородского значения;

учреждения управления;

учреждения среднего специального образования;

объекты отдыха и культуры;

объекты бытового обслуживания населения и общественного питания, торговые объекты;

учреждения здравоохранения;

объекты спорта и туризма;

смешанная общественно-жилая застройка;

учреждения дошкольного и общего среднего образования;

объекты малых предприятий и частного бизнеса;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

автомобильные стоянки и парковки;

улицы и проезды;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

Общественная специализированная застройка (О-2) формируется преимущественно на территориях жилых районов, примагистральных территориях и примыкает к территориям жилой и рекреационной зоны,

включает в себя территории комплексной застройки, на которых могут быть расположены:

- специализированные объекты общественного назначения;
- учреждения управления;
- учреждения среднего специального образования;
- объекты отдыха и культуры;
- объекты бытового обслуживания населения и общественного питания,
- торговые объекты;
- учреждения здравоохранения;
- объекты спорта и туризма;
- ведомственное жилье;
- учреждения дошкольного и общего среднего образования;
- зеленые насаждения ограниченного пользования;
- автомобильные стоянки и парковки;
- улицы и проезды;
- объекты инженерной инфраструктуры и др.

Для общественной специализированной застройки приоритетным является размещение любой общественной функции моно профильной ориентации (более 50 % площади зоны) с возможностью размещения других совместимых общественных функций (согласно условиям размещения, в зонах общегородского центра), а также обслуживающей инженерно-транспортной инфраструктуры.

В зонах общественно-деловой застройки запрещено размещать автозаправочные станции для легковых автомобилей, склады и базы, объекты внешнего транспорта и предприятия по обслуживанию пассажиров, промышленные предприятия.

### **Параметры застройки и использования территории.**

Отнесение территории к общественно-деловой 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:

Тип зоны общественно-деловой застройки	Территории объектов размещения в зоне	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
Общественной многофункциональной застройки	от 80%	до 20%
Общественной специализированной застройки	100%	_*

\* кроме ведомственного жилья

Показатели озелененности территорий устанавливаются в соответствии с таблицей:

Индексы	Тип общественно-деловой зоны (О)	Озелененность (не менее)*
О-1	Общественная многофункциональная застройка	25
О-2	Общественная специализированная застройка	25

\*уровень озеленения отдельного общественного объекта устанавливается в зависимости от функционального назначения территории в соответствии с ЭкоНиП.

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.

Подробно физические параметры застройки общественных территорий (границы участков, суммарная емкость объектов, этажность и др.) устанавливаются на последующих стадиях проектирования, при последующем проектировании.

### **Регламенты функционального использования территорий в производственных зонах**

#### **Регламент функциональный**

В производственной зоне (П) выделены следующие типы зоны:

П-1 – промышленная;

П-2 – коммунальная;

П-2.3 – мест погребения;

П-3 – смешанная (производственно-деловая).

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

промышленные предприятия всех видов собственности и отраслевой направленности производственной деятельности;

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

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

объекты специального назначения;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

улицы и проезды;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

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

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

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

продовольственные и непродовольственные специализированные склады;

предприятия коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения;

предприятия оптовой и мелкооптовой торговли;

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

места постоянного хранения и обслуживания автотранспорта;

объекты сопутствующего обслуживания;

объекты специального назначения;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

объекты транспортной инфраструктуры;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

Производственная зона коммунального типа мест погребения (П-23) включает территории, на которых могут быть расположены:

места погребения;

озелененные территории специального назначения;

культовые объекты;

объекты сопутствующего обслуживания;

объекты транспортной инфраструктуры;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

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

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

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

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

научно-информационные центры;

выставочно-торговые и обслуживающие предприятия;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

улицы и проезды;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

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

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

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

Объектами возможного размещения в производственной зоне являются:

- территории специального назначения, в том числе пожарное депо;
- транспортные сооружения, предприятия по обслуживанию транспортных средств (АЗС, СТО и др.);
- места хранения автомобильного транспорта;
- сооружения и устройства городского пассажирского транспорта;
- объекты транспортной инфраструктуры;
- объекты инженерной инфраструктуры (в том числе головные инженерные объекты);
- озеленение специального назначения;
- общественная застройка, размещение которой не противоречит санитарно-эпидемиологическим требованиям.
- гостиницы, хостелы;
- общежития для расселения работников предприятия, обеспечивающих его непрерывную работу;
- учреждения здравоохранения, обслуживающие работающих на предприятии;
- учреждения среднего специального и высшего образования, не имеющих в своем составе открытых спортивных сооружений;
- учреждения образования, реализующих образовательные программы повышения квалификации;
- объекты промышленного туризма.

Объектами запрещенного размещения в производственной зоне являются:

- жилая застройка – многоквартирная, усадебная, смешанная общественно-жилая (кроме домов для расселения персонала, обеспечивающего непрерывную работу инфраструктуры предприятий и организаций данной зоны);

- учреждения дошкольного и общего среднего образования;
- санаторно-курортные и оздоровительные организации;
- территорий открытых и полуоткрытых физкультурно-спортивных сооружений.

## Параметры застройки и использования территорий

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

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

### Озелененность

#### Озелененность производственных территорий

Тип, подтип производственной зоны		Показатели озелененности (не менее), %
П-1	промышленная	15
П-2	коммунальная	15
П-23	мест погребения	20*
П-3	смешанная	15

\*в соответствии с Постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 10.06.2016 № 17 (ред. от 20.07.2021) "Об утверждении Правил содержания и благоустройства мест погребения"

Подробно физические параметры застройки территорий производственных зон устанавливаются при разработке градостроительных проектов последующих стадий в соответствии с СН 3.01.01-2020 «Генеральные планы промышленных и сельскохозяйственных предприятий».

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

Условия размещения отдельных объектов в производственной зоне принимаются в соответствии с пунктом 8 СН 3.01.03-2020 при обязательном условии соблюдения требований «Специфических санитарно-эпидемиологическим требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду», утвержденными постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 №847.

Физические параметры застройки территорий производственных зон устанавливаются при последующем проектировании.

## **Регламенты функционального использования территорий в рекреационных зонах**

### **Регламент функциональный**

Рекреационные зоны (Р) с учетом основного вида использования территории подразделяются на следующие типы:

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

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

Р-4 – озелененные территории общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (городские леса).

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

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

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

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

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

### **Параметры застройки и использования территории**

*Соотношение видов использования территории* в рекреационных зонах представлено в следующей таблице:

Тип рекреацион- ной зоны	Уровень благоустройства	Показатели освоения, %			Допустимые рекреацион- ные нагрузки, чел./га
		застроен- ность, не более	тропиночно- прогулочная сеть с площадками отдыха, не более	озеле- нен- ность, не менее	
Общего пользования с высокими и средними рекреацион- ными нагрузками Р-1	Парковый. Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	5*	30*	65*	100-150
	Мемориальный сквер. Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	По специальному проекту			40-60
Общего пользования с низкими рекреацион- ными нагрузками Р-2	Лесопарковый. Гидрологический и ландшафтный парк. Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами, обустройство экологических троп, смотровых вышек и площадок, площадок для организации мест кратковременного отдыха	1	4	95	до 15 25-50
	Озелененные территории общего пользования Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	1*	35*	65*	40-60

Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (городские леса) Р-4		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.

Показатель необходимой площади для формирования парков, скверов 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»<sup>1</sup>.

Показатели освоения зон кратковременной рекреации у воды, мемориальных скверов и городских лесов устанавливается в соответствии со специальными проектами.

В случае принятия решения об изменении целевого назначения земель лесного фонда допускается изменение функциональной зоны Р-4 на Р-2. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для функциональных зон Р-2. 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.

## **Регламенты функционального использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения**

### **Регламент функциональный**

Тип ландшафтной зоны специального назначения

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

Л-1 – озеленение специального назначения;

Л-3 – прочее озеленение.

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций. К озелененным территориям специального назначения относятся насаждения СЗЗ, СР, минимального расстояния.

<sup>1</sup> утверждены постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 22.11.2022 N 23-Т

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

В состав прочих озелененных территорий включены придорожные полосы древесной растительности, не входящие в границы красных линий, а также труднодоступные, трудноосваиваемые и затапливаемые озелененные территории, а также территории в поймах р. Ивенка.

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

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

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

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

### **Параметры использования**

#### *Соотношение видов использования территории*

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

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

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

## Требования по предупреждению чрезвычайных ситуаций

Требования по предупреждению чрезвычайных ситуаций направлены на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций (далее – ЧС), сохранение здоровья людей, снижение размеров вреда, причиненного окружающей среде, и материального ущерба в случае возникновения ЧС.

Требования разработаны с учетом нормативных правовых актов в области защиты населения и территории от ЧС природного и техногенного характера, пожарной, промышленной, ядерной и радиационной безопасности и гражданской обороны. Требования определяются с учетом возникновения возможных ЧС, наличием сил и средств ликвидации ЧС на проектируемой территории, распространяется на размещение объектов и функциональное зонирование и на обеспечение противопожарной защиты территории.

Требования по предупреждению чрезвычайных ситуаций	Требования НПА, ТНПА, СН, СП	Ограничения по требованиям
<i>Требования по ограничению размещения объектов и функциональному зонированию.</i>		
планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом дислокацией существующих подразделений по чрезвычайным ситуациям 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 – 2,4 км
при строительстве высоту зданий ограничить 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.
<i>Требования по обеспечению противопожарной защиты</i>		
учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями	<i>п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009</i>	Согласно требованиям строительных норм
учитывать требования по нормированию расстояния от границ усадебной жилой застройки до лесных массивов	<i>п. 4.3.13 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» с учетом Постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 11.08.2023 № 82 «Об утверждении и введении в действие изменения к строительным нормам СН 3.01.03-2020».</i>	расстояние от границ застройки города, до границ: участков разработки или открытого залегания торфа не менее 100 м; лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 50 м; лесного массива лиственных пород не менее 20 м. от границ усадебной жилой застройки до границ: участков разработки или открытого залегания торфа не менее 50м; лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м; лесного массива лиственных пород не менее 15 м.
учитывать требования по обеспечению проездов и подъездов для пожарной аварийно-спасательной техники к зданиям в населенном пункте.	<i>п. 3.4.5. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики</i>	Согласно требованиям СН 2.02.05- 2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»

	<i>Беларусь № 1748 от 31.12.2009</i>	
учитывать требования по наличию противопожарного водоснабжения проектируемой территории с нормируемым расходом воды, устройством подъездов к его источникам	<i>(п. 3.4.1. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009).</i>	Согласно требованиям СН 2.02.02- 2019 «Противопожарное водоснабжения»

## ЧАСТЬ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица измерения	Соврем. состояние	По генплану	
			1 этап (2030)	2 этап (расчетный срок, 2040)
<b>1. НАСЕЛЕНИЕ</b>				
Численность населения	тыс. чел.	7,2	7,3	7,8
Плотность населения	чел/га	8,4	8,4	8,9
<b>2. ТЕРРИТОРИИ</b>				
Площадь территории	га/%	861,6/100	876,4/100	876,4/100
Жилые, всего в том числе:	га/%	380,1/44,1	399,7/45,6	418,1/47,7
<i>жилой многоквартирной застройки</i>	<i>га/%</i>	<i>25,7/3,0</i>	<i>28,8/3,3</i>	<i>33,7/3,8</i>
<i>жилой усадебной застройки</i>	<i>га/%</i>	<i>354,0/41,1</i>	<i>370,1/42,2</i>	<i>383,6/43,8</i>
<i>смешанной застройки</i>	<i>га/%</i>	<i>0,4/0,05</i>	<i>0,8/0,1</i>	<i>0,8/0,1</i>
Общественно-деловые	га/%	44,8/5,2	47,0/5,4	52,0/5,9
Рекреационные	га/%	19,6/2,3	32,1/3,7	76,7/8,8
Ландшафтные зоны специального назначения	га/%	73,5/8,5	58,5/6,7	17,7/2,0
Инженерных сооружений и коммуникаций	га/%	3,8/0,4	4,2/0,5	4,2/0,5
Производственные	га/%	34,1/4,0	44,3/5,1	47,1/5,4
Транспортной инфраструктуры	га/%	84,2/9,8	135,7/15,5	141,1/16,1
Водные поверхности	га/%	7,8/0,9	7,8/0,9	9,6/1,1
Сельскохозяйственные	га/%	139,6/16,2	117,1/13,4	99,8/11,4
Специального назначения	га/%	0,2/0,02	0,2/0,02	1,1/0,13
Прочие	га/%	73,9/8,6	29,8/3,4	9,0/1,0
Общая территория в расчете на одного жителя	кв. м /чел.	1190	1194	1125
<b>3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>				
Общее количество жилищного фонда*, в том числе:	тыс. кв.м/квартир (домов)	302,1/3531	325,4/3815	359,8/4235
<i>усадебного типа</i>	<i>тыс. кв.м/домов</i>	<i>168,5/1956</i>	<i>175,6/2010</i>	<i>187,3/2100</i>
<i>многоквартирного типа</i>	<i>тыс. кв.м/квартир</i>	<i>133,6/1575</i>	<i>149,8/1805</i>	<i>172,5/2135</i>
Объемы нового жилищного строительства	тыс. кв.м/квартир (домов)	–	23,3/284	34,4/420
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс. кв. м. общ. пл. /домов	–	–	0,1/2

Показатели	Единица измерения	Соврем. состояние	По генплану	
			1 этап (2030)	2 этап (расчетный срок, 2040)
Средняя жилищная обеспеченность населения	кв.м общ.пл./чел.	42,7	45,3	47,1
<b>4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Учреждения дошкольного образования	мест	366	366	366
	мест/тыс. жит.	50,5	49,9	47,0
Учреждения общего среднего образования	мест	1380	1380	1380
	мест/тыс. жит.	190,5	188,0	177,2
Больницы	коек	131	131	131
	коек/тыс. жит.	18,1	17,8	16,8
Поликлиники	пос./см.	250	250	250
	пос. см./тыс. жит.	34,5	34,1	32,1
Открытые спортивные сооружения**	га	9,7	9,7	9,7
	га/тыс. жит.	1,3	1,3	1,2
Крытые спортивные сооружения**	кв.м пола	819	819	1467
	кв.м пола/тыс. жит	113,1	111,6	188,3
Бассейны**	кв.м водн.зеркала	21	21	670
	кв.м водн.зер./тыс. жит	2,9	2,9	86,0
Клубные учреждения	мест	300	300	300
	мест/тыс.жит.	41,4	40,9	38,5
Библиотеки	тыс. ед. хранения	53,7	53,7	53,7
	ед. хранения/тыс.жит.	7,4	7,3	6,9
Объекты торговли	тыс. кв. м. торг. пл.	6,5	6,8	7,3
	м. кв./тыс. жит.	904,5	933,4	943,7

Показатели	Единица измерения	Соврем. состояние	По генплану	
			1 этап (2030)	2 этап (расчетный срок, 2040)
Объекты общественного питания	пос. мест	372	397	427
	пос. мест/ тыс. жит.	51,4	54,1	54,8
<b>5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Протяженность уличной сети, в том числе:	км	29,4	30,1	34,5
магистральных улиц	км	18,8	18,8	20,1
основных жилых улиц	км	10,3	10,6	12,4
производственных и коммунально-складских зон	км	0,3	0,3	2,0
Плотность магистральных улиц	км/кв.км	2,2	2,1	2,3
Протяженность линий общественного транспорта	км	11,1	14,7	18,4
Плотность линий общественного транспорта	км/кв.км	1,3	1,7	2,1
Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	ед.	4	4	6
<b>6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн.кВт.ч	8,94	16,69	25,07
на коммунально-бытовые цели	"-	3,48	3,67	4,67
Потребление электроэнергии с учетом нужд теплоснабжения и пищеприготовления	"-	8,94	33,92	70,72
Потребление природного газа, в том числе:	млн. м <sup>3</sup> /год	3,50	5,24	6,87
на коммунально-бытовые нужды населения	"-	3,36	3,46	3,46
Потребление природного газа при использовании электроэнергии на нужды теплоснабжения и пищеприготовления	"-	3,50	3,51	3,52
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	3,88	4,23	4,71
Потребление тепла, в том числе:	МВт	22,1	24,1	27,7
на коммунально-бытовые цели	"-	21,8	23,7	27,3
Водопотребление, в том числе	тыс.м <sup>3</sup> /сут	1,13	1,38	1,64
на питьевые цели (население)	тыс.м <sup>3</sup> /сут	0,86	1,10	1,35
Объем бытовых сточных вод, в том числе	"-	0,73	1,10	1,34
от населения	"-	0,57	0,93	1,16
Количество твердых коммунальных отходов	тыс.т/год	1,50	2,04	2,15

Показатели	Единица измерения	Соврем. состояние	По генплану	
			1 этап (2030)	2 этап (расчетный срок, 2040)
Территория, требующая инженерной подготовки	га	-	-	-
<b>7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ</b>				
Площадь санитарно-защитных зон	га	127,0	120,3	114,5
Площадь ООПТ и их зон охраны	га	0,6	0,6	0,6
<b>8. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС и ГО</b>				
Пожарное депо	ед.	1	1	2
Средства оповещения	ед.	4	4	4

\*- общее количество жилищного фонда без общежитий

\*\* - реализация по решениям местных органов власти с учетом экономической целесообразности и востребованности населением