

МИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ  
УП «МИНСКГРАДО»



Заказчик: Малоритский районный  
исполнительный комитет

Экз. №1

**Генеральный план г. Малорита**

**Книга 1**

**Основные положения территориального развития**

**Градостроительные регламенты**

**Объект № 38/2024**

октябрь – 2025

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>Наименование</b>	<b>Стр.</b>
Введение	4
<b>РАЗДЕЛ I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ</b>	<b>6</b>
<b>Глава 1. Основные направления градостроительного развития</b>	<b>6</b>
§ 1. Цели и задачи градостроительного развития города	6
§ 2. Роль города в системе расселения	7
§ 3. Стратегия градостроительного развития города	11
§ 4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития населенного пункта	14
§ 5. Охрана и использование историко-культурных ценностей	15
§ 6. Стратегия развития планировочной структуры и функционального зонирования территорий	16
§ 7. Развитие транспортной инфраструктуры	25
§ 8. Развитие инженерной инфраструктуры	26
§ 9. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды	29
§ 10. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.	34
<b>Глава 2. Первоочередные градостроительные мероприятия</b>	<b>37</b>
§ 1. Жилищное строительство и развитие системы общественного обслуживания	37
§ 2. Развитие транспортной инфраструктуры	37
§ 3. Развитие инженерной инфраструктуры	37
§ 4. Охрана окружающей среды	40
§ 5. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций	41
<b>Глава 3. Градостроительные проекты по реализации генерального плана</b>	<b>42</b>
<b>РАЗДЕЛ II. РЕГЛАМЕНТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>	<b>43</b>
<b>Глава 1. Общие положения</b>	<b>43</b>
§ 1. Цели регламентов	43
§ 2. Объекты регламентации	43
§ 3. Статус регламентов и область действия	43
<b>Глава 2. Система регламентов</b>	<b>43</b>
§ 1. Градостроительные регламенты генерального плана. Система регламентов	43

§ 2. Типология территориальных зон	44
§ 3. Основные и дополнительные виды использования, основные требования к застройке	46
<b>РАЗДЕЛ III. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА</b>	54

## **Введение**

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план г. Малорита» выполнен на основании решения Малоритского районного исполнительного комитета от 11 апреля 2024 г. № 481 «О разработке градостроительного проекта» и решения Малоритского районного исполнительного комитета от 12 июля 2024 г. №1001 «Об изменении решения Малоритского районного исполнительного комитета от 11 апреля 2024 г. №481» в соответствии с заданием на проектирование.

Цель разработки Генерального плана – внесение изменений в генеральный план г. Малорита 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.

Задачи Генерального плана:

определение основных параметров социально-экономического и территориального развития;

определение оптимальной планировочной структуры, с учетом сохранения историко-культурных ценностей, эффективного использования территорий;

разработка функционального зонирования территории с установлением регламентов осуществления градостроительной деятельности;

разработка предложений по развитию социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры;

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

определение перечня мероприятий по реализации решений генерального плана.

Генеральный план выполнен с учетом ранее разработанных градостроительных проектов общего и специального планирования:

- «Схема комплексной территориальной организации Брестской области», (УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2014 г.);

- «Схема комплексной территориальной организации Малоритского района», (УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2022 г.);

-«Генеральный план г. Малорита»  
(УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА», 2014 г.);

- Земельно-информационные системы по территории города и прилегающей территории;
- Статистические и иные данные (в том числе акты земельных отводов для размещения объектов строительства);
- Градостроительная и проектная документация по объектам в границах Генерального плана.

Состав и содержание проектной документации приняты в соответствии с заданием на проектирование и СН 3.01.02-2020 «Градостроительные проекты общего, детального и специального планирования».

Проектные работы выполнены с учетом:

- СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов», утвержденными постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27 ноября 2020 г. №94;
- СН 3.03.06-2022 «Улицы населенных пунктов», утвержденными приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 25 марта 2022 г. №39;
- Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 11 декабря 2019 г. № 847 «Специфические санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду»;
- Санитарные правила и нормы "Требования к санитарно-защитным зонам организаций, сооружений и иных объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду" утвержденные постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь № 91 от 11.10.2017;
- Водный кодекс Республики Беларусь от 30.04.2014 № 149-3 (в ред. от 18 июня 2019 г. № 201-3);
- Закон Республики Беларусь «О питьевом водоснабжении» от 24 июня 1999 г. № 271-3 (в редакции от 09.01.2019 г. № 166-3).

Изменения установленных генеральным планом параметров планировки и застройки и функционального зонирования г. Малорита, не затрагивающие основные положения градостроительного развития, могут производиться при разработке детальных планов, отраслевых схем, проектов специального планирования, технико-экономических и градостроительных обоснований, концепций, и утверждаются решением Бельничского райисполкома.

Установленное в процессе разработки генерального плана функциональное зонирование для ранее застроенных территорий является обязательным для всех застройщиков и владельцев недвижимости, которые планируют возможные строительные изменения недвижимости или новое строительство.

Границы функциональных зон, установленные при разработке генерального плана, могут уточняться на последующей стадии градостроительного проектирования (при разработке детальных планов, отраслевых схем, проектов специального планирования, технико-экономических и градостроительных обоснований, концепций).

Генеральный план выполнен на электронном растровом топографическом плане масштаба 1:5 000.

Проектом, согласно заданию на проектирование, установлены следующие расчетные периоды реализации генерального плана:

- современное состояние на 01.01.2024 г.;
- 1 этап реализации – 2030 год;
- 2 этап (расчетный срок) – 2040 год.

## **РАЗДЕЛ I**

### **ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ**

#### **Глава 1. Основные направления градостроительного развития**

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

Градостроительное развитие г. Малорита определяет назначение территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов, планирует развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур с целью создания благоприятных, устойчивых и безопасных условий для жизни населения, улучшение качества городской среды, а также рационального использования территории для нынешнего и будущих поколений.

Целью Генерального плана г. Малорита является корректировка действующего генерального плана с учетом приоритетов, целей и стратегии комплексного градостроительного развития населенного пункта, функционального зонирования и регламентов использования территорий, основных параметров застройки, развития инженерно-технической, транспортной и социальной инфраструктуры.

Задачами Генерального плана г. Малорита являются:

совершенствование планировочной структуры и функционального зонирования города;

определение перспективных территорий для нового жилищно-гражданского строительства;

создание условий для повышения инвестиционной привлекательности города и района, а также стимулирование деловой активности в различных сферах производства и обслуживания населения;

создание условий для устойчивого развития территории, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

обеспечение реализации полномочий органов государственной власти и местного самоуправления;  
развитие транспортной инфраструктуры;  
повышение надёжности и развитие всех видов инженерной инфраструктуры;  
формирование безопасной и экологически благоприятной среды жизнедеятельности населения.

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

Город Малорита согласно Государственной схеме комплексной территориальной организации Республики Беларусь в системе расселения республики является центром местного значения, по функциональному типу – агропромышленный город.

Малорита - административный центр Малоритского района, расположен на юго-западе Брестской области на пересечении урбанизированных планировочных осей района: железнодорожной магистрали Брест-Ковель и автомагистрали Кобрин – пограничный пункт Олтуш. Находится в 52 километрах к юго-востоку от г. Бреста и в 49 км от г. Кобрин, на реке Малорита. Сформирован северный обход города по трассе республиканской автомагистрали Р-17.

Малоритский район расположен на юго-западе Брестской области. На западе он граничит с Брестским, на северо-западе – с Жабинковским, на северо-востоке с Кобринским районами Брестской области, на юге и юго-востоке – с Украиной.

Основными транспортными коммуникациями на территории района являются: железная дорога направления Брест – Малорита – Ковель (Украина), магистральная республиканская автомобильная дорога М-12 Кобрин – гр. Украины (Мокраны) и республиканская автомобильная дорога Р-17 Брест – гр. Украины (Олтуш) с подъездом к г. Малорита.

На территории Малоритского района действует 4 пункта пропуска через государственную границу Республики Беларусь: международные «Олтуш – Пища», «Мокраны – Доманово», «Хотислав – Заболотье» (железнодорожный) и упрощенный «Сушитница».

На территории района расположено 77 населенных пунктов, в том числе город Малорита и 76 сельских населенных пунктов. В административно-территориальном отношении район разделен на 7 сельсоветов: Великоритский, Гвозницкий, Луковский, Мокранский, Олтушский, Хотиславский и Чернянский.

В районе получили развитие девять агрогородков – Великорита, Гвозница, Луково, Ляховцы, Мокраны, Олтуш, Орехово, Хотислав, Черняны.

Из 76 сельских населенных пунктов Малоритского района 8 относится к категории больших – с численностью населения 500 – 1000 жителей. В них проживает 47,3% сельского населения района.

Населенные пункты Малоритского района формируют единую групповую систему расселения районного (базового) уровня, возглавляемую г. Малоритой. Система расселения района состоит из систем расселения внутрирайонного уровня. Долгосрочная практика показывает, что наиболее устойчивы внутрирайонные связи, сформировавшиеся в рамках сельсоветов, представляющих собой местные системы расселения. В настоящее время здесь, наряду с г. Малоритой, реализуются потребности населения в стандартном социальном обслуживании и отдыхе, частично, в выборе мест приложения труда.

Малоритский район согласно Государственной схеме комплексной территориальной организации Республики Беларусь, входит в состав Брестского внутриобластного региона (далее – ВР).

Брестский внутриобластной регион представляет собой группу районов, формирующихся вокруг города Бреста, как одного из основных центров расселения республики. Основой формирования Брестского внутриобластного региона являются объективно сложившиеся в радиусе 1,5-2,0 – часовой транспортной доступности производственно-экономические и социальные связи. В качестве составных частей Брестского ВР рассматриваются Брестский, Дрогичинский, Жабинковский, Каменецкий, Кобринский, Малоритский и Пружанский районы Брестской области.

Население Малоритского района по данным Национального статистического комитета Республики Беларусь на 01.01.2024 г. составляет 22,6 тыс. человек, в том числе 9,8 тыс. человек сельского (2,7% сельского населения области) и 12,7 тыс. человек городского (1,3% городского населения области). В целом в Малоритском районе сосредоточено 1,7% общего населения Брестской области.

Территория района размещается в границах Брестского Полесья. Его поверхность – плоская равнина с отдельными участками дюнно-холмистых форм. Общий уклон с юга на север. Большая часть территории (99%) расположена на высотах 150 – 170 метров. Наивысшая точка – 189 метров расположена в 4 километрах на юго-запад от Малориты.

Площадь территории Малоритского района составляет 138,3 тыс. га, или 4,2% территории Брестской области. По площади территории район занимает 14 - е место (из 16) в области и 84-е (из 118) в республике.

Леса занимают около 51% территории района. Наиболее крупные лесные массивы расположены в центральной части района.

Гидрография представлена реками Рита с притоком Малорита и Осиповка, озерами Велихово, Дворищанское, Ореховское. Созданы

Луковское и Олтушское водохранилища. Среди мелиоративных каналов наиболее крупные – Бона, Гусацкий, Замшаны.

Сеть особо охраняемых природных территорий Малоритского района представлена 5 биологическими заказниками, из них 1 республиканского значения; 19 памятниками природы, из них 8 республиканского значения.

Из полезных ископаемых в районе имеются месторождения торфа, сапропеля, мела, песков, фосфоритов.

В хозяйстве района ведущим является сельскохозяйственное производство. Основными видами продукции сельского хозяйства являются молоко, мясо крупного рогатого скота, зерно, овощи.

В Малоритском районе функционируют предприятия пищевой промышленности и промышленности строительных материалов. Основными производителями промышленной продукции являются:

ОАО «Малоритский консервноовощесушильный комбинат»;

СЗАО «КварцМелПром»;

КУМПП ЖКХ «Малоритское ЖКХ».

В экономике Малоритского района занято около 9,0 тыс. человек. Примерно две тысячи сельских жителей выезжают на работу в г. Малориту или другие районы республики.

Достаточно полный набор услуг стандартного и части избирательного уровня население района получает на объектах города Малориты. В городе сосредоточены также все объекты обслуживания районного значения. Население района, проживающее в пределах часовой транспортной доступности, пользуется городскими объектами обслуживания в получении услуг повседневного и периодического спроса. Кроме того, районные объекты г. Малорита осуществляют, с использованием мобильных средств, социальное, медицинское, культурное, торговое и бытовое обслуживание населения непосредственно в удаленных сельских поселениях.

Сеть учреждений общего среднего образования Малоритского района включает 18 учреждений: 1 гимназия в г. Малорита, 11 средних (2 – в г. Малорите и 9 – в сельской местности), базовую школу и 5 учебно-педагогических комплекса детский сад – школа. Общая вместимость учреждений общего среднего образования составляет 6,6 тыс. мест, в том числе 2,9 тыс. мест в г. Малорите, и 3,7 тыс. мест – в сельской местности.

Вместимость учреждений общего среднего образования в основном способна в полной мере обеспечить потребность населения в них. В то же время, часть населения удаленных деревень проживает вне зоны оптимальной доступности от них. Для улучшения условий пользования учреждениями образования организован подвоз обучающихся к ним.

Малоритский район характеризуется развитой сетью автомобильных дорог, имеющей качественные радиальные связи, сходящиеся к городу,

совместно выполняющие функции по обслуживанию транзитных, местных и городских перевозок грузов и пассажиров.

Сложившаяся сеть автомобильных дорог общего пользования характеризуется разветвленной радиальной структурой, хорошо обеспечивает реализацию внешних связей района, важнейших внутрирайонных связей центров сельсоветов, сельскохозяйственных организаций, агрогородков с районным центром (г Малорита), а также связь центров сельского расселения между собой.

В пределах административных границ Малоритского района расположены 3 железнодорожные станции и 4 остановочных пункта: станции Малорита, Закрутин, Хотислав, остановочные пункты Боровая, Роматово, Пожежин, Мельники.

Железнодорожная станция Малорита расположена на однопутном участке Брест – Хотислав. Станция Малорита – промежуточная железнодорожная станция. На железнодорожной станции осуществляются операции по погрузке, выгрузке, приему грузов к перевозке, оформлению перевозочных документов, маневровая работа по подаче и уборке вагонов на пути общего и необщего пользования, продажа проездных документов в региональном, межрегиональном и международном пассажирских сообщениях.

Пассажирские перевозки на внегородских маршрутах осуществляются из автостанции г. Малорита. Филиал «Автобусный парк № 1 г. Бреста» ОАО «Брестоблавтотранс» осуществляет обслуживание города Малорита и Малоритского района. Организован 21 междугородний и пригородный маршрут.

Территория Малоритского района находится в зоне обслуживания общественным пригородным автобусным транспортом г. Малорита. Пригородным автобусным сообщением охвачены все центры сельскохозяйственных организаций, сельсоветов и основная часть прочих сельских населенных пунктов района и населения при расстоянии подхода к линиям транспорта до 2 км.

Для развития отдыха и туризма на территории Малоритского района имеются благоприятные условия и предпосылки такие, как разнообразие рельефа и ландшафтов, высокая лесистость, наличие особо охраняемые природные территории.

Территория Малоритского района входит в состав туристско-рекреационной зоны «Белое озеро» еврорегиона «Буг»<sup>10</sup>, организованной в границах Брестского и Малоритского районов.

Экологический потенциал территории Малоритского района представлен особо охраняемыми природными территориями: биологический заказник республиканского значения «Луково», биологический заказник местного значения «Гусак», биологический заказник местного значения «Хмелевка», биологический заказник местного

значения «Ореховский», памятники природы республиканского и местного значения.

В соответствии с «Генеральной схемой размещения зон и объектов оздоровления, туризма и отдыха Республики Беларусь на 2016-2020 гг. и на период до 2030 г.» на территории Малоритского района предусматривалось развитие туристско-рекреационной территории: зоны отдыха местного значения «Дубично».

Зона отдыха «Дубично» расположена севернее г. Малорита. Зона отдыха территориально частично совпадает с биологическим заказником местного значения «Гусак». В границах зоны отдыха расположены ботанические памятники природы республиканского значения «Царь-дуб «Пожежинский», «Островные ельники «Пожежинские».

Организация отдыха и туризма на уровне района предусматривается с использованием ландшафтно-рекреационных территорий пригородных зон: зоны отдыха у воды, пляжи, леса в границах зеленой зоны. Организация отдыха в населенных пунктах района предусматривается в результате развития озелененных территорий общего пользования.

Территория Малоритского района входит в состав туристско-рекреационной зоны «Белое озеро» еврорегиона «Буг»<sup>10</sup>, организованной в границах Брестского и Малоритского районов.

Основными направлениями развития туризма Малоритского района являются: экскурсионно-познавательный, рекреационный, агроэкотуризм, охотничий, экологический, событийный туризм.

### ***§ 3. Стратегия градостроительного развития города***

Стратегия градостроительного развития г. Малорита определяется с учетом анализа и оценок целого ряда градостроительных условий, в том числе планировочных, экологических и социально-экономических и заключается в создании условий и предпосылок для стимулирования потенциала саморазвития, привлечения инвестиций для эффективного развития различных сфер жизнедеятельности на территории города и района. Устойчивое развитие города тесно связано с экономикой Малоритского района и направлено на активизацию таких секторов экономики как производство и переработка товарной сельскохозяйственной и лесохозяйственной продукции, добыча и первичная переработка полезных ископаемых, в том числе строительного минерального сырья (на основе Хотиславского месторождения мела).

Основными целями устойчивого развития города Малорита определены:

обеспечение стабилизации экономического положения и совершенствование структуры градообразующей базы, возможности трудоустройства и выбора мест приложения труда;

повышение роли города Малорита в системе расселения как центра агропромышленного района на основе местной промышленности, обслуживания населения и сельского производства;

обеспечение комфортной, отвечающей современным социальным стандартам и потребности горожан среды обитания, повышения уровня и качества жилищ и обслуживания населения, в том числе за счет комплексной застройки новых территорий, включающей не только строительство жилых домов, но и соответствующую инфраструктуру: социальную, инженерную, транспортную с учетом принципа «доступности», создающего возможности для полноценного участия в общественной жизни людей с ограниченными возможностями (инвалиды; пожилые люди; граждане с временными заболеваниями и травмами; родители, использующие детские коляски; дети дошкольного возраста и др.);

формирование устойчивой планировочной структуры с возможностью её дальнейшего развития;

улучшение жилищных условий жителей города за счет нового строительства различных типов благоустроенных жилых домов, так и путем реконструкции, модернизации и капитального ремонта существующего жилищного фонда с повышением уровня инженерного благоустройства жилищ;

развитие социальной инфраструктуры и культурно-бытового обслуживания с усилением межрайонных функций обслуживания;

развитие производственного потенциала за счет:

наращивания производства по переработке местных природных ресурсов и сельскохозяйственного сырья;

организации инновационных и высокотехнологичных производств, в том числе основанных на технологиях V и VI технологических укладов;

развития предпринимательства, сферы малого и среднего бизнеса в структуре АПК и в сфере обслуживания населения, в том числе инновационного;

использования информационных технологий в различных сферах экономики;

развития производственной кооперации в промышленности между малыми и крупными предприятиями;

создания конкурентоспособных производств, работающих в составе холдинговых и других интегрированных структур, в том числе сетей, кластеров, с включением в их состав научных центров, взаимодействующих с академической и вузовской наукой;

диверсификации и интенсификации агропромышленного комплекса в направлении создания новых организаций и производств по

переработке сельскохозяйственной продукции и обслуживанию сельского хозяйства;

рациональное развитие инженерной, транспортной инфраструктур;  
повышение уровня благоустройства городских рекреационных территорий;

обеспечение эффективного использования градостроительных ресурсов (природных, территориальных, энергетических) с максимальной пользой, как для современного населения, так и для экономики города, с одновременным их сохранением для будущих поколений.

Направления территориального развития г. Малорита определены во взаимосвязи с существующей планировочной структурой. За пределами существующей границы города рассмотрены прилегающие территории для выбора направлений градостроительного освоения новых территорий, это, в подавляющем большинстве, сельскохозяйственные земли разного качества и лесные массивы.

Восточное направление ограничено наличием пойменных территорий и границей 1% паводка, средний балл плодородия сельхозземель 28. Северное направление ограничено трассой автомагистрали Р-17, средний балл плодородия сельхозземель - 23. Территории, расположенные южнее границы города – коридор ЛЭП и мелиорированные земли, средний балл плодородия - 45. В западном направлении – земли Малоритского лесничества.

При выборе направлений территориального развития учитывались следующие планировочные ограничения:

наличие пойменных территорий, граница 1% паводка;

водоохранные и прибрежные зоны;

наличие лесных массивов;

санитарно-защитные зоны от предприятий, инженерных сетей и сооружений, скотомогильников;

охранная зона магистральной автодороги, полоса отвода железной дороги;

мелиорированные земли, высокий балл плодородия.

На основе комплексного анализа градостроительной ситуации выбраны преимущественно западное, северное и восточное направления развития города, что позволит сохранить компактную планировочную структуру.

Генеральным планом также учтены разработанные ранее проекты по размещению жилой усадебной и многоквартирной застройки в границах г. Малорита.

#### **§ 4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития населенного пункта**

Устойчивое социально-экономическое развитие города Малорита должно опираться как на развитие экономического базиса, так и на улучшение условий функционирования социальной сферы, что предусматривает:

достижение стабильного роста экономики, повышение уровня занятости и денежных доходов населения;

создание условий для обеспечения жилищных, социальных и рекреационных потребностей населения;

формирование благоприятных условий проживания за счет совершенствования системы планирования и развития городской инфраструктуры.

Параметры развития г. Малорита установлены в результате анализа динамики численности населения, демографических процессов, происходивших в течение последнего пятнадцатилетия.

На этом основании численность населения города определена как растущая со среднегодовыми темпами прироста в 0,5%.

Генеральным планом принимается:

Расчетная численность населения г. Малорита:

современное состояние – 12,7 тыс. чел.;

первый этап – 13,3 тыс. чел.;

расчетный срок – 14,0 тыс. чел.

Жилищный фонд:

существующий – 412,4 тыс. кв. м;

первый этап – 459,3 тыс. кв. м;

расчетный срок – 526,3 тыс. кв. м.

Новое строительство:

первый этап – всего 46,9 тыс. кв. м, в т.ч. многоквартирный – 18,8 тыс. кв.м;

расчетный срок – всего 113,9 тыс. кв. м, в т.ч. многоквартирный – 45,6 тыс. кв. м.

Обеспеченность:

существующая – 32,4 кв. м/чел;

первый этап – 34,5 кв. м/чел;

расчетный срок – 37,6 кв. м/чел.

Потребность в жилых территориях:

первый этап - всего – 45 га, в т.ч. под многоквартирную застройку – 6 га;

расчетный срок - всего – 109 га, в т.ч. под многоквартирную застройку – 15 га.

Удельный показатель площади на 1 квартиру – 0,021 га;

Средняя площадь земельного участка усадебного дома для расчёта потребностей в жилых территориях – 0,15 га (по регламентам возможная площадь земельного участка – до 0,25 га).

Площадь территории г. Малорита:  
существующая – 893,5 га;  
на расчетный срок – 1050,0 га.

### **§ 5. Охрана и использование историко-культурных ценностей**

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

На стадии генерального плана необходимо зарезервировать охранные территории, которые будут учитываться и могут уточняться на последующих этапах детального проектирования.

В настоящем проекте зарезервированы следующие территории охраны:

территории вокруг историко-культурных ценностей (Свято-Николаевская церковь, Братские могилы);

территории регулирования застройки (ограничения этажности до 2-х этажей вокруг церкви и до 4-х этажей в кварталах, прилегающих к центру);

территории охраны наиболее ценных ландшафтов (территория существующего парка, расположенного на левом берегу реки Малорита и территория на правом берегу реки до железной дороги, для размещения лугопарка);

территории ценного культурного слоя.

Территория исторического ядра города Малорита определена на основании:

анализа литературных и историко-картографических источников;

историко-архитектурного опорного плана, на котором отмечены исторические постройки с классификацией по времени строительства и историко-градостроительной ценности, выявлены дисгармонирующие по функции и архитектурному облику здания;

анализа современных условий восприятия городской среды с учетом рельефа местности, особенностей обзора с различных дальних и ближних видовых точек.

Культурное наследие, сосредоточенное в городе Малорита является целостным архитектурно-планировочным образованием, включающим историческую планировку и историко-культурные ценности с прилегающими территориями.

На последующих этапах проектирования, в том числе в проектах детального планирования, необходимо установить границы охранных зон

для каждой историко-культурной ценности. На охранных территориях необходимо установить режим согласно следующим рекомендациям:

- охрана и реставрация всех историко-культурных ценностей;
- реконструкция с реставрацией (модернизацией) фасадов исторически ценных зданий;

- сохранение исторической застройки ул. Советской (с соответствующей реставрацией, реконструкцией, модернизацией и благоустройством территории – мощения улиц, тротуаров, малых архитектурных форм; сохранение зеленых насаждений);

- ограничение (регулирование) этажности (до 2-х этажей и до 4-х этажей) застройки на территориях, примыкающих к историко-культурным ценностям;

- сохранение планировочной структуры исторического центра;

- сохранение исторического ландшафта;

- сохранение археологического культурного слоя;

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

Разработка в градостроительных проектах вопросов восприятия архитектуры исторического центра, его силуэта и панорам, а также программирование системы восприятия внутригородских пространств - способствует решению важнейшей эстетической задачи – достижению архитектурно-пространственной целостности и композиционного единства облика города.

## ***§ 6. Стратегия развития планировочной структуры и функционального зонирования территорий***

Стратегия развития планировочной структуры г. Малорита включает в себя дальнейшее ее совершенствование, которое будет базироваться на соблюдении исторической преемственности планировки города и взаимосвязанном функционально-пространственном развитии его территорий.

Для дальнейшего совершенствования планировочной структуры предусмотрено:

- сохранение главной градоформирующей роли композиционного центра города;

- формирование градостроительной системы города Малорита на основе компактного городского плана с обустройством четырех расчетно-планировочных районов;

- преимущественное пространственное развитие в западном и северном направлениях;

развитие основных существующих и проектируемых планировочных осей;

формирование целостного соподчинённого каркаса местных основных и второстепенных улиц;

реконструкция существующей уличной сети в районах сложившейся застройки, строительство новых улиц на территориях нового освоения;

строительство двух путепроводов вместо железнодорожных переездов на пересечениях магистральной железнодорожной линии с ул. Кобринской и ул. Вокзальной и пешеходного моста через железнодорожные пути в районе размещения существующего одноуровневого перехода.

Перспективная функциональная организация г. Малорита основана на комплексном подходе к территориальному и социально-экономическому развитию населенного пункта.

Функциональное зонирование территории осуществляется с целью определения допустимого характера градостроительной деятельности как на освоенных, так и на подлежащих освоению территориях. В связи с тем, что функциональное зонирование осуществляется по принципу доминирующей функции использования территории, устанавливаемый в генеральном плане тип функциональной зоны определяет только основное направление градостроительного развития и использования территории. Основные параметры и условия развития территорий в границах функциональных зон определяются градостроительными регламентами генерального плана города, которые являются основой для долгосрочного планирования и инструментом для осуществления гибкой политики в сфере управления территориальным развитием города с целью создания гармоничной и благоприятной среды жизнедеятельности и регулирования инвестиционных процессов. Состав функциональных зон принят в соответствии с СН 3.01.02-2020.

Функциональная организация территории города Малорита предусматривает:

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

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

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

резервирование пригородных территорий для перспективного градостроительного развития;

Генеральным планом установлены следующие виды и типы функциональных зон:

Регулирующие зоны:

Жилая (Ж):

Ж-1 – жилая многоквартирная застройка;

Ж-2 – усадебная застройка;

Ж-3 – смешанная застройка;

Общественно-деловая (О):

О-1 – общественная многофункциональная застройка;

О-2 – общественная специализированная застройка;

О-3 – смешанная пространственно застройка;

Производственная (П):

П-1 – промышленная;

П-2 – коммунальная;

П-3 – смешанная;

Рекреационная (Р):

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

Р-2 Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками;

Ландшафтная специального назначения (Л):

Л-1 – озеленение специального назначения;

Транспортной инфраструктуры (Т):

Т-1 – транспортных коммуникаций;

Т-2 – транспортных сооружений;

Инженерной инфраструктуры (И):

И-1 – инженерных коридоров;

И-2 – головных инженерных сооружений;

Сельскохозяйственная (С):

С-1 – сельскохозяйственная;

Специального назначения (СН)

СН-1 – объектов специального назначения.

Регулируемые:

Зоны охраны историко-культурного наследия;

Архитектурно-пространственного (композиционного) регулирования застройки;

Изменения типов функционального использования территорий (резерв развития городских территорий)

### ***Развитие жилых зон***

Жилищное строительство является приоритетным направлением развития г. Малорита, что продиктовано необходимостью улучшения жилищных условий и обеспечения комфортными условиями проживания населения города.

Жилые зоны являются главным элементом планировочной структуры Малориты и формируются различными типами застройки, включая малоэтажную (1-3 этажа), среднеэтажную (4-5 этажей) многоквартирную,

блокированную и усадебную застройку с величиной участков от 0,05 до 0,25 га.

Новое жилищное строительство планируется осуществлять во всех четырех расчетно-планировочных районах.

Развитие зоны многоквартирной жилой застройки предусмотрено во втором планировочном образовании, в западной части города на присоединенных к городу территориях по улицам Маяковского и Озерная. Планируется возведение комплексной жилого микрорайона со строительством пятиэтажных многоквартирных жилых домов, двух учреждений детского дошкольного образования – встроенно-пристроенного и отдельно стоящего на 240 мест, учреждения общего среднего образования вместимостью 510 мест, объектов торгового назначения, благоустройством придомовых территорий и размещением парковочных мест для хранения автомобильного транспорта проживающего населения. Освоение территории будет осуществляться в два этапа.

Развитие зон усадебной застройки предусмотрено:

на первом этапе реализации генерального плана на территориях третьего планировочного образования в жилом районе «Лазки» и в первом планировочном образовании – завершение освоения в квартале ул. Комсомольская - ул. Энергетиков - ул. Лактионова - ул. Яблочная;

на втором этапе реализации на территориях четвертого планировочного образования в северной части города в кварталах по ул. Кобринская – улицы Проектируемая №5,6,7,8 и на территориях второго планировочного образования в север-западной части города по ул. Озерная – улицы Проектируемая №1,2,3.

Развитие жилых зон должно основываться на принципах создания комфортной, безопасной и инклюзивной среды, обеспечивающей высокий уровень жизни, включая доступность и разнообразие типов жилья, развитую социальную и транспортную инфраструктуру, благоустроенные общественные пространства, энергоэффективность и устойчивое развитие.

#### ***Развитие общественно-деловых зон***

Для развития и совершенствования системы общественного обслуживания города предусмотрено:

расширение сети учреждений обслуживания, модернизация или перепрофилирование существующих объектов, с учетом спроса в сфере оказания услуг населению;

преобразование помещений под общественные функции в неэффективно используемых объектах на территориях производственных и коммунальных предприятий;

формирование системы центров первичного обслуживания (торговля, бытовое обслуживание, аптеки и др.) в районах нового строительства и

существующей жилой застройки во втором, третьем и четвертом планировочных образованиях с учетом пешеходной доступности;

для рационального использования сети существующих объектов образования и имеющихся трудовых ресурсов, а также ввиду неэффективности строительства учреждений образования с небольшой вместимостью необходимо организовать систему подвоза в учреждения образования для населения третьего и четвертого планировочных образований;

благоустройство и организация открытых общественных пространств в зоне общегородского центра, в центрах планировочных образований и в рекреационных зонах;

преобразование и насыщение общественными функциями объектов и территорий в зоне общегородского центра и вдоль основных магистральных улиц в районах многоквартирной, усадебной, производственной застройки.

Формирование зон многофункциональной общественной застройки предусмотрено в первом и втором планировочных образованиях в районах нового строительства, по ул. Маяковского возле консервноовощесушильного комбината и по ул. Школьная, за счет размещения коммерческих объектов, включающих в себя помещения различного назначения, призванные стимулировать деловую активность, развивать малый бизнес и предпринимательство, вносить разнообразие в сферу услуг города.

К специализированным общественным зонам относятся территории, формируемые участками объектов конкретного назначения, в которых сосредоточены функции преимущественно социального характера, такие как медицинские, торговые, учебные или спортивные центры. Развитие специализированных зон предусмотрено как на сложившихся территориях, так и в районах нового строительства.

Генеральным планом планируется реконструкция и благоустройство комплекса сооружений Малоритской центральной районной больницы.

На сложившихся территориях в зоне общегородского центра выделены зоны смешанно-пространственно застройки, где тесно переплетаются участки общественных объектов и жилая застройка. Общегородской центр как зона наивысшей концентрации социальной активности, формирует общее представление о характере и особенностях города, выполняет основные репрезентативные функции и, следовательно, требует особых подходов к его организации, а именно, создание системы открытых общественных пространств с высокой степенью благоустройства, реконструкцию и строительство объектов различного назначения с применением современных стилевых направлений в

архитектуре и выборе строительных материалов, сохраняя при этом масштаб застройки малого города.

### ***Развитие производственных зон***

Развитие промышленного и коммунального секторов экономики города запланировано на базе сложившихся в западной части второго планировочного образования и в восточной части третьего планировочного образования производственных зон Малориты. Для развития и реконструкции коммунально-производственных территорий предусмотрено:

преобразование производственных зон за счет реконструкции, уплотнения и перераспределения участков существующих предприятий;

повышение эффективности использования, благоустройство и озеленение территорий предприятий с учетом их положения в пространственной структуре города, градообразующей значимости и санитарной классификации;

упорядочение неиспользуемых территорий существующих предприятий;

внедрение экологически чистых, ресурсосберегающих технологий, выпуск продукции, конкурентоспособной на мировом и национальном рынках;

разработка проектов организации и благоустройства санитарно-защитных зон производственных объектов, в случаях размещения в их границах существующей жилой застройки;

возможность размещения в зонах смешанной жилой застройки производственных объектов, не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду;

реорганизация территорий производственной базы ОАО «Мокраны» в квартале ул. Советская - ул. Островского - пер. Островского для размещения объектов производственно-делового профиля с соблюдением санитарных требований;

организация мест постоянного хранения автомобильного транспорта в коммунальных зонах;

размещение пожарного депо в восточной части города в третьем планировочном образовании.

Резервирование территорий под развитие городского кладбища за пределами границы города в юго-западном направлении у автомобильной дороги Р-17.

Генеральным планом не предусматривается размещение крупных объектов промышленного сектора на территории г. Малорита, приоритет отдается развитию сектора малого и среднего бизнеса.

### ***Развитие рекреационных зон***

Рекреационные зоны играют важную роль в создании экологически комфортных условий жизни и отдыха в городе. Общая площадь рекреационных зон планируется увеличить за счет озеленения и благоустройства неиспользуемых, заброшенных земель, проведения рекультивации нарушенных территорий.

Генеральным планом предусмотрено:

формирование единой системы озелененных территорий на основе существующих зеленых насаждений и естественной растительности, включая водно-зеленые системы вдоль и вокруг водных объектов;

формирование парка в районе новой жилой многоквартирной застройки по ул. Маяковского и ул. Озерной;

создание специального озеленения в санитарно-защитных зонах предприятий;

максимальное сохранение и реконструкция имеющихся зеленых насаждений в сложившейся застройке;

формирование "зеленого" оформления города: парки, скверы, бульвары, жилые улицы с организацией благоустроенных дворовых пространств с максимальным раскрытием застройки в зоны рекреации;

развитие существующего городского парка по ул. Южной с присоединением территорий в пойме р. Малорита до санитарного разрыва от железной дороги.

### ***Развитие системы озелененных территорий***

Озелененные территории г. Малорита подразделены в соответствии с требованиями Закона «О растительном мире» с учетом требований экологических норм и правил. 17.01.06-001 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности», методическими рекомендациями «Правила проведения озеленения населенных пунктов» 4 (далее – ЭкоНиП) и СН 3.01.03-2020. В зависимости от степени рекреационных нагрузок выделены следующие типы и подтипы озелененных территорий – озелененные территории общего пользования и специального назначения отображаются на графических материалах и имеют обозначения двух функциональных зон – рекреационная зона (Р) и ландшафтная зона специального назначения (Л).

Насаждения улиц размещаются в границах красных линий. Озелененные территории ограниченного пользования являются частью функциональных зон (жилой, общественной, производственной и т.д.).

Режим ландшафтно-рекреационной зон распространяется на все не подлежащие застройке территории и определяется градостроительными регламентами настоящего Генерального плана.

Общая площадь озелененных территорий различного назначения в границах проектирования составит около 366,5 га, в том числе общего

пользования – 37,1 га. Площадь территорий общего пользования сформирована с учетом потребностей населения и развития города.

Развитие ландшафтно-рекреационных территорий природного комплекса генеральным планом предусматривается в соответствии с планировочной структурой, с учетом природных и исторических особенностей, с учетом сложившихся реалий жизни.

В связи с благоприятным природным окружением города, генеральным планом намечается улучшение качественного состояния всех составляющих системы озеленения и природного комплекса в целом.

Для усиления рекреационной привлекательности города необходима охрана уникального природного ландшафтного комплекса города-пригорода, обеспечение качественного состояния как мегапространственных структур: лесных массивов, так и структур микроуровня – жилых дворов и небольших скверов.

Показатель обеспеченности озелененными территориями общего пользования к расчетному периоду с учетом перспективной численности населения составит – 40,8 м<sup>2</sup> на человека, что соответствует требованиям ЭкоНиП.

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

Предложения по развитию насаждений ограниченного пользования разрабатываются на последующих стадиях проектирования, в составе проектов застройки отдельных функциональных зон и объектов. С учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 240,7 га.

В систему озелененных территорий входят насаждения улиц и дорог, выполняющие эстетическую, архитектурно-декоративную, шумозащитную, пылезащитную, санитарно-гигиеническую функции. Создание насаждений данной категории также способствует выносу загрязненного воздуха с жилых территорий позволяет снизить уровни загрязнения атмосферного воздуха от мобильных источников на прилегающие территории. Общая площадь насаждений улиц и дорог к расчетному сроку составит 46,1 га.

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций. К озелененным территориям специального назначения относятся насаждения санитарно-защитных зон, санитарных разрывов. Озелененность территории ландшафтной зоны

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

Общая площадь озелененных территорий специального назначения к расчетному этапу реализации генерального плана должна составить 53,2 га.

Мероприятия по развитию системы озелененных территорий предусматривают:

создание единой системы ландшафтно-рекреационных территорий на основе существующих зеленых насаждений, лесных массивов с рекой Малорита, прудами и мелиоративными каналами, в виде парков, лесопарков, лугопарков, зоны отдыха с пляжами, скверов, бульваров пешеходных аллей, внутридворовых озелененных пространств и специального озеленения;

дальнейшее развитие территорий городского парка по ул. Южной с присоединением пойменных территорий р. Малорита;

организацию и благоустройство парка в жилом районе по ул. Маяковского и ул. Озерная;

организацию и благоустройство парка ул. Советская со стороны западного въезда в город;

благоустройство сквера по ул. Лактионова;

организация и благоустройство сквера по ул. Озерная при освоении территорий под жилую застройку;

организация и благоустройство 3-х скверов в районе ул. Светлая в третьем планировочном образовании при освоении территорий под жилую застройку;

строительство бульваров по улицам Проектируемая №1, 3, 11 при освоении территорий под жилую застройку;

организация объектов озеленения при центрах обслуживания, для создания условий отдыха в каждом жилом образовании;

обеспечение сохранения и реабилитацию существующих благоустроенных озелененных территорий общего пользования

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

обеспечение учета объектов озеленения и озелененных территорий и выполнение градостроительного проекта специального планирования «Схема озелененных территорий общего пользования г. Малорита».

### ***Стратегия реконструкции сложившихся территорий***

Территориальное развитие и совершенствование планировочной структуры будет происходить в том числе и за счет реконструкции сложившихся территорий жилой и производственной застройки, что будет

способствовать повышению качества городской среды, для этих целей генеральным планом предусматривается:

возможность уплотнения существующей усадебной и многоквартирной жилой застройки при реновации территорий промышленных и коммунальных объектов с соблюдением нормативных экологических условий функционирования застройки;

выборочная замена ветхого жилья - при условии сохранения сложившейся в центре Малориты среды малого города, которая является его характерной особенностью;

реконструкция и модернизация застройки и формирование благоустроенных общественных пространств в зонах смешанно-пространственной застройки общегородского центра;

ландшафтное оформление приусадебных участков вдоль фронта жилых улиц города;

реконструкции существующего жилого фонда и расширения поперечного профиля основных магистральных осей планировочного каркаса;

реновации жилой усадебной застройки в сложившихся районах усадебной застройки, обеспечения системы озеленения ограниченного пользования, транспортно-пешеходного благоустройства территории с целью повышения комфортности среды;

формирование безбарьерной среды, которая является важным фактором качества городской среды и создает возможность полноценного участия в общественной жизни людей с ограниченными возможностями. Это обеспечивается путем сокращения количества наружных лестниц, использования естественных условий рельефа для организации пешеходного движения, замены лестниц на пандусы и пристроенные лифты, понижение бордюров, как в жилой застройке, так и в общественных местах, разработка систем мобильной помощи инвалидам по слуху и зрению на улицах города.

расширение сети объектов общественного обслуживания в северной и восточной части города с возможностью размещения нежилых функций в структуре сложившейся усадебной застройки;

санации территорий жилой застройки, находящейся в санитарно-защитных зонах предприятий с последующей организацией мероприятий по улучшению экологических условий, выноса вредных производств.

### ***§ 7. Развитие транспортной инфраструктуры***

Каркас уличной сети города сформирован главными улицами г. Малориты (относятся к категории «В», улицы средних и малых городов). Являющимися продолжением автомобильных дорог и формирующими основные внутригородские транспортные коридоры.

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры будут направлены на реконструкцию (ремонт) существующей уличной сети в районах сложившейся застройки, строительство новых улиц на территориях нового освоения.

### **§ 8. Развитие инженерной инфраструктуры**

#### ***Водоснабжение хозяйственно-питьевое:***

строительство пожарной части;

дальнейшая реконструкция и модернизация действующей централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения низкого давления на базе городского подземного водозабора «Заозерный»;

охват кольцевыми сетями водопровода всей застройки города, плановая реконструкция существующих водопроводных сетей;

разработка расчетной схемы водоснабжения на основании нового генплана;

#### ***водоотведение (канализация):***

дальнейшая реконструкция, модернизация и развитие действующей централизованной системы водоотведения с отводом сточных вод на городские очистные сооружения (ОС) искусственной биологической очистки;

канализование всей застройки города с дополнительным строительством самотечных канализационных сетей, ряда КНС с напорными трубопроводами в районах новой многоквартирной застройки, в районах существующей и новой усадебной застройки;

строительство внутриплощадочных локальных очистных сооружений, обеспечивающих предварительную очистку сточных вод производственных объектов до стандартов, удовлетворяющих их прием в централизованную систему водоотведения (канализации);

плановая реконструкция (перекладка) канализационных сетей с увеличением диаметра, при необходимости, в том числе в центральной части города;

#### ***инженерная подготовка территории, защита от подтопления, водное благоустройство:***

подсыпка пониженных мест на вновь осваиваемых территориях;

планировка уличной сети с учетом гидрогеологических условий и обеспечения нормативных уклонов;

реконструкция открытой дренажной сети, развитие закрытой и открытой систем дождевой канализации;

сооружение зданий и подземных сооружений проводить под защитой строительного водопонижения;

гидроизоляция подвальных помещений, применение специальных конструкций при решении фундаментов;

водоотводящая сеть должна соответствовать требованию исключения подтопления прилегающих территорий поверхностным стоком;

сооружение закрытых очистных сооружений на выпусках сточных вод в реку Малорита;

водное благоустройство предусматривает плановое крепление откосов в районе пляжных зон, их благоустройство и прибрежное озеленение;

комплексное благоустройство прибрежной полосы на реке Малорите с созданием рекреационных территорий;

расчистка и дноуглубление (реконструкция) дренажных каналов-водоприёмников, обводнение искусственной водной системы;

***дождевая канализация:***

строительство новых коллекторов с формированием северного и северо-западного водосборных бассейнов;

строительство закрытой дождевой канализации в юго-восточном районе усадебной застройки (планировочное образование № 3);

строительство закрытых очистных сооружений на выпусках коллекторов в водные объекты, в увязке с благоустройством их долин;

предварительная очистка поверхностного стока производственных и коммунальных объектов на внутриплощадочных сооружениях, перед их сбросом в сеть городской дождевой канализации;

развитие сети открытых водоотводящих каналов (лотков) дренажной системы водоотведения на существующих и проектируемых участках усадебного строительства;

организация выпусков в водные объекты с соблюдением Водного кодекса, глава 9, статья 47, п.4.4;

разработка градостроительного проекта специального планирования «Схема дождевой канализации г. Малориты», разработанной на основе нового генерального плана;

***теплоснабжение:***

обеспечение тепловых нагрузок многоэтажной жилой застройки, учреждений детского среднего образования, объектов общественного назначения от централизованной системы теплоснабжения (котельные ЖКХ) с сооружением индивидуальных тепловых пунктов, оснащенных современными средствами учета, контроля и регулирования теплоэнергии;

строительство тепловых сетей с применением ПИ-труб;

реконструкция существующих котельных с заменой морально и физически устаревшего оборудования на новое более энергоэффективное;

теплоснабжение усадебной застройки на базе индивидуальных экономичных бытовых котлов с использованием природного газа, местных топливно-энергетических ресурсов (далее – МТЭР), электроэнергии;

разработка проекта специального планирования «Схема теплоснабжения г. Малорита» на основе нового генерального плана или

выполнение технико-экономического обоснования развития системы теплоснабжения г. Малорита;

***электроснабжение:***

реконструкция ВЛ-35 кВ на участке ПС Малорита – ПС Олтуш и ПС Малорита – ПС «Крыницы» с переводом на напряжение 110 кВ;

заход ВЛ-35 кВ на ПС Орехово и ПС Орлянка демонтируется, ПС выводятся из эксплуатации;

упорядочение коридоров ВЛ-110 кВ и по мере необходимости вынос в перспективные коридоры ВЛ-110 кВ на Черняны и Муховец;

оптимизация распределительной сети 10 кВ с сооружением на выходе из города РП-10 кВ и подключением от него городских и сельских сетей 10 кВ;

по мере роста электрических нагрузок реконструкция городской ПС «Малорита» и дальнейшее развитие сети 10 кВ в соответствии с временным освоением новых территорий, за счет строительства новых РП-10 кВ, ТП (КТП)-10/0.4 кВ и реконструкции существующих сетей 10 кВ;

проектируемые ТП 10/0,4 кВ, удаленные от центра питания (ПС «Малорита»), запитать врезкой в существующие ВЛ-10 кВ;

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

замена существующих приборов учета на многотарифные счетчики с интеграцией их в автоматические системы учета;

разработка проекта «Схема энергоснабжения г. Малорита» на основе нового генерального плана, в составе которого будут увязаны между собой системы электроснабжения, теплоснабжения и газоснабжения;

***газоснабжение:***

сохранение действующей схемы подачи природного газа в город Малорита;

дальнейшее развитие сети газопроводов среднего давления для новой усадебной застройки и низкого давления для многоквартирной жилой застройки, строительство ГРП (ШРП), прокладка газопроводов высокого давления к проектируемым ГРП (ШРП), установка домовых регуляторов, счетчиков расхода газа;

газоснабжение индивидуальных источников тепла объектов общественного назначения в кварталах усадебной застройки от сети газопроводов высокого и среднего давления;

реконструкция и модернизация действующих ГРП и ШРП, развитие газовых сетей и оборудование всей системы потребления газа приборами учета;

корректировка существующей «Схемы газоснабжения природным газом г. Малорита» на основе нового генерального плана.

***телефонизация:***

использование пассивных оптических сетей (PON) с обеспечением услуг связи в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет) и выполнение распределительных сетей волоконно-оптическим кабелем до каждого абонента;

развертывание сетей сотовой подвижной электросвязи пятого поколения (5G);

внедрение стандарта сотовой подвижной электросвязи, предназначенного для предоставления услуг ультраширокополосного доступа, гарантированной передачи данных с минимальными задержками, обеспечения взаимодействия устройств технологии Интернета вещей, межмашинного обмена данными;

организация точек доступа к сети Wi-Fi в наиболее посещаемых проектируемых общественных местах;

***радиофикация:***

эфирное радиовещание путем установки УКВ-ЧМ приемников;

для оповещения о чрезвычайных ситуациях могут использоваться различные каналы информации, включая эфирное радиовещание, телевидение, сеть передачи данных и др.;

***телефикация:***

использование пассивных оптических сетей (PON), сетей NGN/IMS, с обеспечением услуг связи, передачи речи, данных и мультимедиа в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет).

Решения по инженерному обеспечению будут уточняться при дальнейшем проектировании с учетом технических условий эксплуатирующих организаций.

***§ 9. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды***

*по защите атмосферного воздуха предусматривается:*

модернизация производственных объектов или отдельных производственных процессов с соответствующим благоустройством производственных территорий и установлением расчетной санитарно-защитной зоны;

уменьшение уровня выбросов от передвижных источников путем снижения интенсивности транспортных потоков за счет строительства новых участков улично-дорожной сети;

создание защитных насаждений улиц и дорог для обеспечения экранирования, ассимиляции и фильтрации загрязнителей атмосферного воздуха и повышения комфортности микроклимата;

разработка проектов расчетной санитарно-защитной зоны (далее - СЗЗ) для объектов, по которым установлено нарушение режима базовой СЗЗ, согласно таблицы 1.

Таблица 1. Перечень объектов, для которых предусматривается разработка расчетной СЗЗ

№ по ГП	Наименование	Величина СЗЗ, м	Мероприятия
1	Производственная база - ГЛХУ "Малоритский лесхоз"	100	проект СЗЗ
7	Производственная база - КУП "Брестоблдорстрой", филиал Малоритское дорожное ремонтно-строительное управление № 179	100	проект СЗЗ
9	Котельная	100	проект СЗЗ
10	Производственная база №1 - ГУСП "Малоритская ПМК-20"	100	проект СЗЗ
11	Производственная база - ГУПП "Брестводстрой"	100	проект СЗЗ
13	Производственная база - ГУПП "Малоритское Предприятие мелиоративных систем"	100	проект СЗЗ
15	Производственная база - ОАО "Малоритский консервноовощесушильный комбинат" Малоритский комбинат кооперативной промышленности.	50	проект СЗЗ
17	Хлебзавод - Малоритское районное потребительское общество	100	проект СЗЗ
18	ПАСЧ №1 - Учреждение "Брестское областное управление Министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Беларусь"	50	проект СЗЗ
19	Котельная - КУМПП ЖКХ "Малоритское ЖКХ"	100	проект СЗЗ
21	Производственная база - ООО "Роскорм"	50	проект СЗЗ
25	Производственное здание - УПП "Диона" Общественного Объединения "Белорусское общество инвалидов"	50	проект СЗЗ
27	Здание базы	50	проект СЗЗ
31	Производственная база - ОАО "Мокраны"	100	проект СЗЗ
34	База обслуживания автотранспорта - Малоритское районное потребительское общество	100	проект СЗЗ
36	Комплекс пограничной комендатуры с мобильной заставой "Малорита"	50	проект СЗЗ
38	Пивной цех	50	проект СЗЗ
41	База - ПРУП «Брестоблгаз»	100	проект СЗЗ
43	Стоянка грузовых автомобилей - ЧТРУП "МАЛОР ЛОГИСТИК"	100	проект СЗЗ
49	Склад - КУМПП ЖКХ "Малоритское ЖКХ"	50	проект СЗЗ

вынос производственных площадок согласно таблицы 2.

Таблица 2.

Перечень объектов, подлежащих выносу согласно проектного решения

№ по ГП	Наименование	Величина СЗЗ, м	Мероприятия
20	Производственная база - ОАО "Мокраны"	100	вынос
32	Битумная база - КУП "Брестоблдорстрой"	300	вынос
40	Ремонтная мастерская - Сельскохозяйственное унитарное предприятие "Хотиславский"	100	вынос

*б) по защите от шума предусматривается:*

На стадии проекта застройки, в соответствии с СН 3.01.03-2020 для сохранения нормативных уровней шума в помещениях жилых домов, расположенных вдоль транспортных магистралей, предусматриваются градостроительные, архитектурные и строительные мероприятия, включающие:

размещение между источниками шума и объектами защиты шумозащитного озеленения;

рассредоточение автомобильных потоков в центральной части города за счет строительства новых участков улично-дорожной сети;

снижение объемов выбросов и уровней шумового загрязнения от автомобильных источников путем реконструкции и благоустройства существующей улично-дорожной сети города и ее дифференциации по составу транспортных потоков;

организация и реконструкция защитного озеленения основных улиц планировочных осей города (ул. Советская, Ленина, Маяковского, Заводская);

размещение общественных объектов, пристроенных к жилым зданиям, со стороны магистральных улиц.

*в) по охране водных ресурсов предусматривается:*

выполнение водоохраных мероприятий в соответствии с Водным кодексом Республики Беларусь, регулирующих хозяйственную деятельность на территории ЗСО водозаборов;

комплексное благоустройство русла р. Малорита в пределах городской черты;

соблюдение режимов охраны подземных источников хозяйственно-питьевого водоснабжения населения города путем организации контроля за санитарным состоянием производственных и сельскохозяйственных объектов на территории II-III поясов зон санитарной охраны водозаборов;

снижение объемов сбросов неочищенных стоков в водные объекты города путем строительства системы водоотвода дождевых и талых вод с

городских территорий, модернизации существующих городских очистных сооружений;

комплексное оборудование всеми видами инженерных сетей жилой застройки и объектов общественного обслуживания, расположенных в пределах ЗСО существующих артезианских скважин;

реконструкция и развитие действующей централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения;

реконструкция и развитие действующей централизованной системы хозяйственной канализации.

Прокладку уличных сетей бытовой канализации выполнять в увязке со строительством новых и благоустройством существующих улиц и территорий.

*г) по охране и рациональному использованию земельных ресурсов:*  
совершенствование системы водоотвода дождевых и талых вод с городских территорий со строительством закрытой дождевой канализации;  
закрытие и рекультивации полигона ТКО г. Малорита;  
рекультивация биотермической ямы СПК «Хотислав» (в районе улиц Цветочная и Озерная);

запрет на проведение работ, связанных с перемещением грунта в районе, непосредственно примыкающему к сибиреязвенному захоронению (г. Малорита, ул. Заводская, 8), ограниченному ул. Советской, ул. Заводской, ул. Лермонтова и безымянным проездом к востоку;

проведение работ по благоустройству сельских, городских кладбищ;  
для объектов автомобильного транспорта (улицы и дороги, внутридворовые парковки) необходимо обеспечение покрытия (асфальтобетонное, цементно-бетонное и др.), исключающее загрязнение почв;

формирование дополнительных насаждений улиц и дорог, направленное на снижение поступления загрязняющих веществ в природные среды от низких источников загрязнения (автомобильный транспорт).

*д) обеспечение требований экологической безопасности и санитарно-эпидемиологического благополучия населения*

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны соблюдаться требования:

Закона Республики Беларусь «О животном мире»;

Закона Республики Беларусь «О растительном мире»;

санитарных норм и правил «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации территорий», утвержденные постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 02.02.2023 № 22 «Об утверждении санитарных норм и правил»;

гигиенического норматива «Показатели безопасности и безвредности атмосферного воздуха», утвержденные постановлением Совета Министров

Республики Беларусь от 25.01.2021 № 37 (ред. от 29.11.2022) «Об утверждении гигиенических нормативов»;

санитарных норм, правил и гигиенических нормативов «Шум на рабочих местах, в транспортных средствах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки»;

ЭкоНиП 17.08.06-001-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Атмосферный воздух (в том числе озоновый слой). Требования экологической безопасности в области охраны атмосферного воздуха», утвержденные постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 29.12.2022 № 32-Т «Об утверждении экологических норм и правил»;

специфических санитарно-эпидемиологических требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду.

*е) по охране и рациональному использованию объектов растительного мира предусматривается:*

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должны применяться устойчивые деревья и кустарники к солевому загрязнению, выбросам загрязняющих веществ.

При функционировании территорий и объектов в границах проектирования должен применяться ассортимент деревьев и кустарников в соответствии с таблицей 2.11 ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.

В соответствии с предлагаемыми решениями градостроительного проекта общего планирования предусматривается создание озелененных территорий общего пользования; озелененных территорий ограниченного пользования.

При озеленении жилой застройки должно быть обеспечено:

соблюдение показателей озелененности, обеспеченности населения озелененными территориями;

создание вблизи детских игровых и спортивных площадок со стороны проездов, вокруг площадок для выгула домашних животных живых изгородей из деревьев и (или) кустарников, включая древесные лианы;

создание аллей из посадок деревьев и (или) кустарников вдоль улиц и тротуаров.

В соответствии с типологическими характеристиками поселений, рассматриваемый населенный пункт отнесен к малым городским населенным пунктам.

В соответствии с таблицей 2.6 ЭкоНиП 17.01.06-001-2017, норматив обеспеченности населения озелененными территориями для г. Малорита (малый городской населенный пункт 1 категории) составляет 20 м<sup>2</sup>/чел. озелененными территориями в жилой многоквартирной застройке, 8 м<sup>2</sup>/чел. озелененными территориями общего пользования городского значения.

Создание озелененных территорий общего пользования, должно осуществляться с соблюдением нормативов озелененности, определенных в таблице 2.5 ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.

Норматив посадки деревьев и кустарников принимается в соответствии с ЭкоНиП 17.01.06-001-2017. Для создания озелененных территорий общего пользования применяются солевыносливые растения, имеющие I балл устойчивости растений к выбросам загрязняющих веществ в целом и к формальдегиду в частности, а также допустимых перечнем видов деревьев, кустарников, допускаемых к посадке для целей озеленения в соответствии с требованиями ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.

з) *Санитарная очистка территории. Мероприятия по обращению с отходами:*

- раздельный сбор коммунальных отходов;
- контрольная сортировка и переработка коммунальных отходов с максимальной утилизацией вторичных ресурсов, в том числе биомассы;
- ликвидация существующего полигона ТКО г. Малорита с рекультивацией и благоустройством территории.

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

На территории г. Малорита прогнозируются чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера (ЧС):

- опасные метеорологические явления (сильные ветры, ливни, снегопады);
- зоны подтоплений;
- пожары в экосистемах (лесные, пожары на торфяниках);
- аварии на газопроводах;
- пожары и взрывы в зданиях и сооружениях;
- аварии (прекращение функционирования) систем и объектов жизнеобеспечения;
- аварии на транспорте (автомобильном, железнодорожном) при перевозке опасных грузов.

При возникновении военных конфликтов возможно образование зон разной степени разрушений зданий и сооружений, инженерных коммуникаций, пожаров.

С целью защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного (далее - ЧС), а также от опасностей возникающим при ведении военных действий или вследствие этих действий необходимо предусматриваются следующие мероприятия.

*Для повышения устойчивости функционирования проектируемой территории при возникновении ЧС проектом предлагается:*

планировку и застройку проектируемой территории осуществлять с учетом климатических и географических особенностей, рельефа местности, направления течения рек и преобладающего направления ветров, а также вероятности воздействия опасных факторов ЧС на население, территорию и окружающую природную среду;

ограничить строительство в зонах повышенной опасности объектов с массовым пребыванием людей, промышленных объектов;

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

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

осуществлять кольцевание линейных сооружений объектов инженерной инфраструктуры (транспортные магистрали, магистральные сети электро-, газо- тепло-, водоснабжения и т. д.);

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

#### *Мероприятия по развитию и модернизации системы оповещения*

С целью оповещения населения об угрозе и возникновении ЧС:

произвести дополнительную установку 14-ти электросирен типа С-40 с радиусом озвучивания территории 400-500м;

осуществлять развитие систем оповещения на стадии разработки проектной документации;

осуществлять подключение существующих электросирен и проектируемых средств оповещения в автоматизированную систему централизованного запуска по согласованию с органами государственного надзора за деятельностью по защите населения и территории от ЧС природного и техногенного характера и гражданской обороны;

для приема радиовещания использовать УКВ-ФМ приемники.

#### *Мероприятия по противопожарной защите территории*

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов города:

построить пожарное депо в районе Лазки-2 (ул. Энгельса);

совершенствовать функциональное зонирование, модернизацию и упорядочение существующей застройки с учетом обеспечения противопожарных мероприятий;

учитывать требования по нормированию противопожарных разрывов между зданиями и сооружениями в соответствии с действующими нормативными документами;

учитывать требования по нормированию расстояний от границ застройки населенного пункта, усадебной жилой застройки до лесных массивов, участков разработки или открытых участков залегания торфа согласно п.4.3.1.3 СН 3.01.03.2020;

учитывать требования по обеспечению проезда пожарных машин к общественным и жилым зданиям и доступ с пожарных автолестниц или автоподъемников в любое помещение и сооружение в соответствии с требованиями СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»;

учитывать требования по наличию сетей противопожарного водоснабжения проектируемой территории с нормируемым расходом воды, устройством подъездов к его источникам согласно требованиям СН 2.02.02-2019 «Противопожарное водоснабжение»;

имеющиеся пожарные водоемы, резервуары, гидранты содержать в исправном состоянии, обеспечив их ремонт;

оборудовать водозаборные скважины и водонапорные башни, как существующие, так и проектируемые, приспособлениями, которые позволят подавать воду на хозяйственно-питьевые нужды путем разлива в передвижную тару;

развитие и реконструкция транспортной сети, что при необходимости обеспечит проведение эвакуационных мероприятий (временное отселение населения в безопасные районы), ввод сил и средств для проведения аварийно-спасательных и других неотложных работ.

#### *Мероприятия гражданской обороны*

С целью защиты населения от поражающих факторов современных средств поражения предусмотреть:

мероприятия по устойчивому функционированию систем оповещения населения;

сохранение существующего фонда средств коллективной защиты (защитных сооружений гражданской обороны) и их технических систем, поддержание в готовности к использованию по назначению;

возможность приспособления инженерных сооружений под сооружения двойного назначения и защитные укрытия;

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

мероприятия по светомаскировке объектов экономики и инфраструктуры;

мероприятия по приспособлению для санитарной обработки людей, специальной обработки одежды и подвижного состава автотранспорта при строительстве бань, прачечных, предприятий химической чистки, постов мойки автомашин.

## **Глава 2. Первоочередные градостроительные мероприятия**

### ***§ 1. Жилищное строительство и развитие системы общественного обслуживания***

Жилищное строительство.

Всего: 46,9 тыс. кв. м – 584 квартиры (дома), в том числе: многоквартирное – 18,8 тыс. кв. м/318 квартир;

Структуру новой застройки принять: 40% - многоквартирная, 60% - усадебная.

Потребность в новых территориях для жилищного строительства всего – 45 га, в том числе под многоквартирную застройку – 6 га.

Система общественного обслуживания.

Повышать качество обслуживания - приоритетное направление развития сферы обслуживания.

Формировать сферу повседневного обслуживания в районах нового жилищного строительства.

Размещение объектов обслуживания:

два учреждения дошкольного образования (РПО №2) – всего 310 мест, в т. ч. 70 мест – встроенно-пристроенное, 240 мест – отдельностоящее;

одно учреждение общего среднего образования (РПО №2) – 612 мест; реконструкция центральной районной больницы с увеличением количества коек на 24 со 126 до 160;

одна аптека;

одно отделение почтовой связи и одно отделение филиала банка;

развитие сети объектов торгово-бытового обслуживания и физкультурно-спортивных объектов в районах нового жилищного строительства с увеличением мощности до нормативной потребности.

### ***§ 2. Развитие транспортной инфраструктуры***

На первый этап предусмотрено:

строительство части магистральной улицы Проектируемой №1 (0,37 км) в границах территории освоения на первый этап;

строительство основных жилых улиц (4,43 км) в границах территорий освоения на первый этап;

строительство местных улиц второстепенного значения и проездов в границах территорий освоения на первый этап.

реконструкция местной сети в части создания пешеходной и велосипедной инфраструктуры.

### ***§ 3. Развитие инженерной инфраструктуры***

***Водоснабжение:***

строительство пожарной части на территории планировочного

образования (далее – ПО) № 4;

строительство кольцевых водопроводных сетей в районах нового жилищного строительства;

реконструкция водопроводных сетей, проложенных по прилегающим к участкам нового строительства улицам, закольцовка существующих тупиковых сетей с проектируемой водопроводной сетью;

***водоотведение (канализация):***

строительство уличных сетей бытовой канализации в районах нового жилищного и общественного строительства с отводом сточных вод в существующую городскую систему бытовой канализации;

проведение инвентаризации канализационных сетей с целью выявления несоответствия диаметров труб поступающим хозяйственно-бытовым и производственным сточным водам с учетом новых подключений;

реконструкция (перекладка) канализационных сетей с увеличением диаметра, при необходимости;

***инженерная подготовка территории, защита от подтопления, водное благоустройство:***

подсыпка пониженных мест на вновь осваиваемых территориях;

планировка уличной сети с учетом гидрогеологических условий и обеспечения нормативных уклонов;

развитие закрытой и открытой систем дождевой канализации;

сооружение зданий и подземных сооружений проводить под защитой строительного водопонижения;

гидроизоляция подвальных помещений, применение специальных конструкций при решении фундаментов;

водоотводящая сеть должна соответствовать требованию исключения подтопления прилегающих территорий поверхностным стоком;

сооружение закрытых очистных сооружений на выпусках сточных вод в реку Малорита;

расчистка и дноуглубление (реконструкция) дренажных каналов-водоприёмников;

***дождевая канализация:***

строительство закрытых систем дождевой канализации на территории нового строительства планировочных образований № 1 –№ 3;

развитие сети открытых водоотводящих каналов (лотков) дренажной системы водоотведения на существующих и проектируемых участках усадебного строительства;

организация выпусков в водные объекты с соблюдением Водного кодекса, глава 9, статья 47, п.4.4;

***теплоснабжение:***

обеспечение тепловых нагрузок многоэтажной жилой застройки, учреждений детского среднего образования, объектов общественного

назначения от централизованной системы теплоснабжения (котельные ЖКХ) с сооружением индивидуальных тепловых пунктов, оснащенных современными средствами учета, контроля и регулирования теплоэнергии; строительство тепловых сетей с применением ПИ-труб;

теплоснабжение усадебной застройки на базе индивидуальных экономичных бытовых котлов с использованием природного газа (электроэнергии);

***электроснабжение:***

реконструкция ВЛ-35 кВ на участке ПС Малорита – ПС Олтуш и ПС Малорита – ПС «Крыницы» с переводом на напряжение 110 кВ;

заход ВЛ-35 кВ на ПС Орехово и ПС Орлянка демонтируется, ПС выводятся из эксплуатации;

упорядочение коридоров ВЛ-110 кВ и по мере необходимости вынос в перспективные коридоры ВЛ-110 кВ на Черняны и Муховец;

оптимизация распределительной сети 10 кВ с сооружением на выходе из города РП-10 кВ и подключением от него городских и сельских сетей 10 кВ.

строительством необходимого количества трансформаторных подстанций (далее – ТП) 10/0,4 кВ с питанием от ПС «Малорита»;

проектируемые ТП 10/0,4 кВ участков новой усадебной застройки, удаленных от центра питания (ПС «Малорита»), запитать врезкой в существующие ВЛ-10 кВ;

***газоснабжение:***

для новой усадебной застройки на участках ПО № 1, ПО № 2 и ПО № 3 – строительство 4-х ШРП с подачей природного газа по газопроводу высокого давления ( $P=0,6$  МПа), строительство сети уличных газопроводов среднего давления ( $P=0,3$  МПа), установка домовых регуляторов и счетчиков расхода газа;

для многоквартирной жилой застройки на территории ПО № 2 — строительство ГРП с подачей природного газа по газопроводу высокого давления, строительство сети уличных газопроводов низкого давления ( $P=0,005$  МПа), обеспечение потребителей газа приборами учета;

***телефонизация:***

использование пассивных оптических сетей (PON) с обеспечением услуг связи в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет) и выполнение распределительных сетей волоконно-оптическим кабелем до каждого абонента;

развертывание сетей сотовой подвижной электросвязи пятого поколения (5G);

внедрение стандарта сотовой подвижной электросвязи, предназначенного для предоставления услуг ультра широкополосного доступа, гарантированной передачи данных с минимальными задержками,

обеспечения взаимодействия устройств технологии Интернета вещей, межмашинного обмена данными;

организация точек доступа к сети Wi-Fi в наиболее посещаемых проектируемых общественных местах;

***радиофикация:***

эфирное радиовещание путем установки УКВ-ЧМ приемников;

для оповещения о чрезвычайных ситуациях могут использоваться различные каналы информации, включая эфирное радиовещание, телевидение, сеть передачи данных и др.;

***телефикация:***

использование пассивных оптических сетей (PON), сетей NGN/IMS, с обеспечением услуг связи, передачи речи, данных и мультимедиа в комплексе (телефонизация, цифровое интерактивное телевидение IPTV, высокоскоростной интернет).

Решения по инженерному обеспечению будут уточняться при дальнейшем проектировании с учетом технических условий эксплуатирующих организаций.

#### ***§ 4. Охрана окружающей среды***

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

разработка проектов санитарно-защитных зон с комплексом мероприятий по их благоустройству для действующих производственных объектов, базовая санитарно-защитная зона которых не выдержана:

Производственная база - ГЛХУ "Малоритский лесхоз";

Производственная база - КУП "Брестоблдорстрой", филиал Малоритское дорожное ремонтно-строительное управление № 179;

Производственная база №1 - ГУСП "Малоритская ПМК-20";

Производственная база - ГУПП "Брестводстрой";

Производственная база - ГУПП "Малоритское Предприятие мелиоративных систем";

Производственная база - ОАО "Малоритский консервноовощесушильный комбинат";

Хлебозавод;

ПАСЧ №1

Производственная база - ООО "Роскорм";

Производственное здание - УПП "Диона";

Производственная база - ОАО "Мокраны";

База обслуживания автотранспорта - Малоритское районное потребительское общество;

Пивной цех;

База - ПРУП «Брестоблгаз»;

Стоянка грузовых автомобилей - ЧТРУП "МАЛОР ЛОГИСТИК";

Склад - КУМПП ЖКХ "Малоритское ЖКХ";

организация и реконструкция защитного озеленения основных улиц планировочных осей города (ул. Советская, Ленина, Маяковского, Заводская);

запрет на проведение работ, связанных с перемещением грунта в районе, непосредственно примыкающему к сибиреязвенному захоронению (г. Малорита, ул. Заводская, 8), ограниченному ул. Советской, ул. Заводской, ул. Лермонтова и безымянным проездом к востоку;

закрытие и рекультивации полигона ТКО г. Малорита.

рекультивация биотермической ямы СПК «Хотислав» (в районе улиц Цветочная и Озерная).

развитие и формирование системы зеленых насаждений общего пользования с учетом выполнения нормативных параметров обеспеченности согласно требований таблицы 2.6 ЭкоНиП 17.01.06-001-2017.

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

строительство ПАСЧ;

установка электросирен в количестве 14 ед.;

подключение существующих электросирен и проектируемых средств оповещения в автоматизированную систему централизованного запуска по согласованию с органами государственного надзора за деятельностью по защите населения и территории от ЧС природного и техногенного характера и гражданской обороны;

установка УКВ-ФМ приемников для приема радиовещания;

обустройство проездов пожарных машин к общественным и жилым зданиям и доступ с пожарных автолестниц или автоподъемников в любое помещение и сооружение;

строительство сетей противопожарного водоснабжения проектируемой территории с нормируемым расходом воды согласно требованиям СН 2.02.02-2019 «Противопожарное водоснабжение»;

учет мероприятий гражданской обороны на стадии разработки детально планирования и проектно-сметной строительной документации.

### **Глава 3. Градостроительные проекты по реализации генерального плана**

Разработка градостроительных проектов детального планирования, либо проектов застройки:

проект многоквартирной застройки второго этапа реализации во втором планировочном районе;

проекты районов усадебной застройки второго этапа реализации во втором и четвертом планировочных районах.

Разработка расчетной схемы водоснабжения на основании нового генплана.

Разработка градостроительного проекта специального планирования «Схема дождевой канализации г. Малориты», разработанной на основе нового генерального плана.

Разработка градостроительного проекта специального планирования «Схема теплоснабжения г. Малорита».

Разработка градостроительного проекта специального планирования «Схема энергоснабжения г. Малорита» на основе нового генерального плана, в составе которого будут увязаны между собой системы электроснабжения, теплоснабжения и газоснабжения.

Корректировка существующей «Схемы газоснабжения природным газом г. Малорита» на основе нового генерального плана.

Разработка градостроительного проекта специального планирования «Схема озелененных территорий г. Малорита».

## РАЗДЕЛ II

# РЕГЛАМЕНТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### Глава 1. Общие положения

#### *§ 1. Цели регламентов*

Градостроительные регламенты являются нормативной базой развития территории г. Малорита. Установленные в генеральном плане основные положения, градостроительные регламенты и функциональное зонирование населенного пункта определяют направления его градостроительного развития на всех территориях в границах перспективной черты, создают долгосрочную основу организации среды обитания и способствуют планированию инвестиционных процессов.

#### *§ 2. Объекты регламентации*

Регламенты установлены для четырех основных видов функциональных зон города – жилых, производственных, общественно-деловых и рекреационных. Генеральным планом выделены основные типы функциональных зон в соответствии с СН 3.01.02-2020. Подробное функциональное зонирование территории населенного пункта с выделением участков подтипов функциональных зон устанавливается проектами стадии «Детальный план».

#### *§ 3. Статус регламентов и область действия*

Регламенты являются обязательными для исполнения всеми субъектами архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования в границах г. Малорита. Градостроительная деятельность осуществляется в соответствии с действующим законодательством, основными положениями градостроительного развития населенного пункта и зонированием, установленным генеральным планом.

Градостроительные регламенты генерального плана подлежат конкретизации на последующих стадиях проектирования, где уточняются границы и типология функциональных зон, требования к застройке.

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

### Глава 2. Система регламентов

#### *§ 1. Градостроительные регламенты генерального плана.*

##### *Система регламентов*

Регулирование развития градостроительных зон населенного пункта основано на системе регламентов, включающей следующие виды.

## **Тип основного функционального назначения зоны**

Устанавливается по территориально-преобладающему (более 50%) типу деятельности и характеру застройки. При этом оптимальным является такое сочетание, когда доминирующий вид использования территории дополняется другими видами использования, которые с ним совместимы, целесообразны для поддержания основной функции, способствует улучшению жизненных условий населения, сокращению его пространственных перемещений, улучшению архитектурного облика территории или обеспечивает другие преимущества процессов жизнедеятельности. Критерии оптимальности использования территории определяются на основе структурно- планировочного районирования.

## **Разрешенный вид застройки**

Устанавливается через отнесение всех видов зданий и сооружений к «основным» или «дополнительным» при размещении для рассматриваемой функциональной зоны и определении для каждого типа зданий и сооружений одного из трех режимов: приоритетное – «П», возможное при определенных условиях – «В» и запрещенное – «З». Существующие в зонах объекты с регламентами «запрещенного» размещения рассматриваются только как временные объекты с определенными ограничениями по развитию и требованиями по преобразованию их в здания и сооружения с регламентами «основного» или «возможного» размещения. «Основные» функции зданий и сооружений определяют функционально-типологическую идентичность зоны и составляют более 50% площади «застраиваемых» зон.

Данный регламент влияет на формы освоения зон и участков, а также на возможность и порядок осуществления архитектурно-градостроительной деятельности по конкретному объекту строительства. Режим «приоритетное» размещение позволяет принимать решение по размещению объекта в общем порядке. Режим «возможное» требует дополнительных обоснований и специального разрешения. Застройка и виды использования с режимом «возможного» размещения не должна превышать 40% территории функциональной зоны.

## **§ 2. Типология территориальных зон**

Функциональные (территориальные) зоны в границах генерального плана выделены по преимущественному функциональному использованию.

Типология территориальных зон установлена в соответствии с требованиями СН 3.01.02-2020 (приложение Ж) и принимается в соответствии с таблицей 1, где вид зоны определяется преимущественной специализацией функциональной зоны, тип зоны устанавливается по

территориально-преобладающему (более 50%) виду деятельности и характеру застройки.

Таблица 1.

Вид зоны	Тип зоны
Регулирующие зоны	
Жилая (Ж)	Многоквартирная застройка (Ж-1)
	Усадебная застройка (Ж-2)
	Смешанная застройка (Ж-3)
Общественно-деловая (О)	Общественная многофункциональная застройка (О-3)
	Общественная специализированная застройка (О-2)
	Смешанная пространственно застройка (О-3)
Производственная (П)	Промышленная (П-1)
	Коммунальная (П-2)
	Смешанная (П-3)
Рекреационная (Р)	Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (Р-1)
	Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (Р-2)
Ландшафтная специального назначения (Л)	Озеленение специального назначения (Л-1)
Транспортной инфраструктуры (Т)	Транспортных коммуникаций (Т-1)
	Транспортных сооружений (Т-2)
Инженерной инфраструктуры (И)	Инженерных коридоров (И-1)
	Головных инженерных сооружений (И-2)
Сельскохозяйственная (С)	Сельскохозяйственная (С-1)
Специального	Режимных объектов и территорий (СН-2)

назначения (СН)	
Регулируемые зоны	
Изменения типов функционального использования территории (ИТ)	Территориальные резервы развития города за расчетный срок

Подтип зоны определяется на следующих стадиях проектирования.

Границы функциональных зон могут уточняться на следующих стадиях проектирования.

Регламенты являются обязательными для исполнения всеми субъектами архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования на территории города в пределах перспективной границы. Градостроительная деятельность осуществляется в соответствии с действующим законодательством, основными положениями градостроительного развития и зонированием, установленным генеральным планом.

Изменения установленных генеральным планом параметров планировки, застройки и функционального зонирования, не затрагивающие основные положения градостроительного развития города, могут производиться при разработке детальных планов, отраслевых схем, специальных технико-экономических и градостроительных обоснований и утверждаются решением Малоритского районного исполнительного комитета.

### **§ 3. Основные и дополнительные виды использования, основные требования к застройке.**

#### **1. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ (Ж):**

##### **Ж-1 – многоквартирной застройки**

*Основные виды использования и основные требования к застройке:*

жилая многоквартирная среднеэтажная застройка;

участки объектов социально гарантированного обслуживания в соответствии с СН 3.01.03-2020 п.7.4.1;

участки озелененных территорий в жилой застройке;

площадки для игр детей дошкольного и школьного возраста, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, сбора коммунальных отходов, выгула собак, хранения велосипедов, а также иных мобильных средств передвижения;

территории автостоянок и автопарковок для хранения автомобилей, принадлежащих гражданам и парковок у объектов общественного назначения;

участки объектов инженерной инфраструктуры для обслуживания жилой застройки.

### **Ж-2 – усадебной застройки**

*Основные виды использования и основные требования к застройке:*

жилая усадебная застройка (одноквартирные и блокированные жилые дома) с размером участка от 0,05 до 0,25 га и высотой застройки до 3-х этажей;

участки объектов социально гарантированного обслуживания в соответствии с СН 3.01.03-2020 п.7.4.1;

участки объектов инженерной инфраструктуры для обслуживания жилой застройки.

*Дополнительные виды использования и основные требования к застройке:*

участки предприятий малого предпринимательства сферы предоставления услуг, а также производственной, коммерческой сферы и других направлений бизнеса при условии соблюдения общих санитарно-эпидемиологических требований к содержанию и эксплуатации капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и иных объектов, принадлежащих субъектам хозяйствования, утвержденных Декретом Президента Республики Беларусь от 23 ноября 2017 №7 «О развитии предпринимательства» (далее – Декрет №7) и специфических санитарно-эпидемиологических требований к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11 декабря 2019 г. №847 (далее – ССЭТ №847) с размером участка не более 0,25 га и высотой до 3-х этажей;

площадки для игр детей дошкольного и школьного возраста, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, сбора коммунальных отходов, выгула собак, хранения велосипедов, а также иных мобильных средств передвижения.

### **Ж-3 – смешанной застройки**

*Основные виды использования и основные требования к застройке:*

жилая многоквартирная застройка (малоэтажная, среднеэтажная);

жилая усадебная застройка (одноквартирные и блокированные жилые дома) с размером участка от 0,05 до 0,25 га;

участки объектов социально гарантированного обслуживания в соответствии с СН 3.01.03-2020 п.7.4.1;

участки озелененных территорий в жилой застройке;

площадки для игр детей дошкольного и школьного возраста, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, сбора коммунальных отходов, выгула собак, хранения велосипедов, а также иных мобильных средств передвижения;

территории автостоянок и автопарковок для хранения автомобилей, принадлежащих гражданам и парковок у объектов общественного назначения;

объекты инженерной инфраструктуры для обслуживания жилой застройки.

*Дополнительные виды использования и основные требования к застройке:*

участки объектов общественного назначения (многофункциональные, административно-деловые, культурно-просветительские, торгово-обслуживающие, научно-образовательные, лечебно-оздоровительные, физкультурно-спортивные);

участки предприятий малого предпринимательства сферы предоставления услуг, а также производственной, коммерческой сферы и других направлений бизнеса при условии соблюдения общих санитарно-эпидемиологических требований к содержанию и эксплуатации капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и иных объектов, принадлежащих субъектам хозяйствования, утвержденных Декретом №7 и ССЭТ №847;

Совокупная площадь участков объектов не должна превышать 30% от общей площади функциональной зоны.

## **2. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ (О):**

### **О-1 – общественной многофункциональной застройки**

*Основные виды использования и основные требования к застройке:*

участки многофункциональных объектов общественного назначения регионального, общегородского районного и микрорайонного уровня обслуживания, включающих две и более функции (помещения административно-делового, культурно-просветительского, торгово-обслуживающего, научно-образовательного, лечебно-оздоровительного, физкультурно-спортивного назначения);

озелененных территорий ограниченного пользования;

места временной парковки.

*Дополнительные виды использования и основные требования к застройке:*

в составе объектов общественного назначения допускается размещение помещений производственного и коммунально-обслуживающего назначения при условии соблюдения общих санитарно-эпидемиологических требований к содержанию и эксплуатации капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и

иных объектов, принадлежащих субъектам хозяйствования, утвержденных Декретом №7 и ССЭТ №847.

### **О-2 – общественной специализированной застройки**

*Основные виды использования и основные требования к застройке:*

участки специализированных общественных объектов регионального, общегородского районного и микрорайонного уровня обслуживания административно-делового назначения, культурно-просветительских объектов, торгово-обслуживающих предприятий, научно-образовательных, школьных дошкольных, лечебно-оздоровительных учреждений, физкультурно-спортивных зданий и сооружений;

участки озелененных территорий ограниченного пользования;

места временной парковки.

*Дополнительные виды использования и основные требования к застройке:*

в составе объектов общественного назначения допускается размещение помещений торгового назначения, бытового обслуживания и общественного питания.

### **О-3 – смешанной пространственно застройки**

*Основные виды использования и основные требования к застройке:*

участки многофункциональных объектов общественного назначения регионального, общегородского районного и микрорайонного уровня обслуживания, включающих две и более функции (помещения административно-делового, культурно-просветительского, торгово-обслуживающего, научно-образовательного, лечебно-оздоровительного, физкультурно-спортивного назначения);

участки специализированных общественных объектов регионального, общегородского районного и микрорайонного уровня обслуживания административно-делового назначения, культурно-просветительских объектов, торгово-обслуживающих предприятий, научно-образовательных, школьных дошкольных, лечебно-оздоровительных учреждений, физкультурно-спортивных зданий и сооружений;

участки предприятий малого предпринимательства сферы предоставления услуг, а также производственной, коммерческой сферы и других направлений бизнеса при условии соблюдения общих санитарно-эпидемиологических требований к содержанию и эксплуатации капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и иных объектов, принадлежащих субъектам хозяйствования, утвержденных Декретом №7 и ССЭТ №847;

места временной парковки.

*Дополнительные виды использования и основные требования к застройке:*

жилая многоквартирная застройка (малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная);

участки жилой усадебной застройки (одноквартирные и блокированные жилые дома) с размером участка до 0,25 га;

участки объектов социально гарантированного обслуживания в соответствии с СН 3.01.03-2020 п.7.4.1;

участки озелененных территорий ограниченного пользования в том числе в жилой застройке;

участки озелененных территорий общего пользования;

площадки для игр детей дошкольного и школьного возраста, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, сбора коммунальных отходов, хранения велосипедов, а также иных мобильных средств передвижения;

территории автостоянок и автопарковок для хранения автомобилей, принадлежащих гражданам и парковок у объектов общественного назначения;

объекты инженерной инфраструктуры для обслуживания застройки.

### **3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ (П):**

#### **П-1 – промышленная**

*Основные виды использования и основные требования к застройке:*

участки промышленных объектов с соблюдением общих санитарно-эпидемиологических требований к содержанию и эксплуатации капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и иных объектов, принадлежащих субъектам хозяйствования, утвержденных Декретом №7 и ССЭТ №847;

участки озелененных территорий ограниченного пользования;

участки объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

*Дополнительные виды использования и основные требования к застройке:*

участки и помещения объектов сопутствующего обслуживания (торговли, бытового обслуживания, общественного питания).

#### **П-2 – коммунальная**

*Основные виды использования и основные требования к застройке:*

участки коммунально-обслуживающих объектов (транспортно-обслуживающие предприятия, производственно-эксплуатационные организации, предприятия коммунального хозяйства города) с соблюдением общих санитарно-эпидемиологических требований к содержанию и эксплуатации капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и иных объектов, принадлежащих субъектам хозяйствования, утвержденных Декретом №7 и ССЭТ №847;

участки озелененных территорий ограниченного пользования;

участки объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

*Дополнительные виды использования и основные требования к застройке:*

участки и помещения объектов сопутствующего обслуживания (торговли, бытового обслуживания, общественного питания);

места временного и постоянного хранения автотранспорта.

### **П-3 – смешанная**

*Основные виды использования и основные требования к застройке:*

участки промышленных и коммунально-обслуживающих объектов с соблюдением общих санитарно-эпидемиологических требований к содержанию и эксплуатации капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и иных объектов, принадлежащих субъектам хозяйствования, утвержденных Декретом №7 и ССЭТ №847;

участки озелененных территорий ограниченного пользования;

участки объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

*Дополнительные виды использования и основные требования к застройке:*

участки общественных объектов административно-делового назначения;

участки и помещения объектов сопутствующего обслуживания (торговли, бытового обслуживания, общественного питания);

места временного и постоянного хранения автотранспорта.

Основным требованием к застройке производственных зон в проектируемых границах города является разработка расчетных размеров санитарно-защитных зон.

Санитарно-защитные зоны устанавливаются до границ земельных участков усадебного типа застройки; окон жилых домов многоквартирной жилой застройки; границ территорий учреждений образования, за исключением учреждений среднего специального и высшего образования, не имеющих в своем составе открытых спортивных сооружений, учреждений образования, реализующих образовательные программы повышения квалификации; границ территорий санаторно-курортных и оздоровительных организаций, организаций здравоохранения, за исключением организаций здравоохранения, оказывающих медицинскую помощь в амбулаторных условиях и в условиях отделения дневного пребывания; границ территорий открытых и полукрытых физкультурно-спортивных сооружений, объектов туризма и отдыха, за исключением гостиниц, мотелей, хостелов, кемпингов; границ территории садоводческих товариществ и дачных кооперативов.

## **4. РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ (Р):**

**Р-1 – общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками**

*Основные виды использования и основные требования к застройке:*

участки объектов озеленения общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (городские и районные многофункциональные парки, скверы, бульвары);

некапитальные временные сезонные торговые павильоны;

аттракционы;

стадионы, спортивные площадки;

площадки для активного и тихого отдыха;

площадки для выгула собак;

пешеходно-тропиночная сети и велодорожки;

объекты линейной инженерной инфраструктуры.

#### **Р-2 – общего пользования с низкими рекреационными нагрузками**

*Основные виды использования и основные требования к застройке:*

участки объектов озеленения общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (прогулочные парки, специализированные парки, скверы для прогулок и отдыха);

некапитальные временные сезонные торговые павильоны;

площадки для тихого и активного отдыха и занятий спортом;

площадки для выгула собак;

пешеходно-тропиночная сеть и велодорожки;

объекты линейной инженерной инфраструктуры.

### 5. ЛАНДШАФТНЫЕ ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л):

#### **Л-1 – озеленение специального назначения**

*Основные виды использования и основные требования к застройке:*

участки объектов озеленения в границах санитарно-защитных зон и разрывов;

объекты линейной инженерной инфраструктуры.

### 6. ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т):

#### **Т-1 – транспортных коммуникаций**

*Основные виды использования и основные требования к застройке:*

объекты линейной транспортно-пешеходной инфраструктуры в соответствии с поперечным профилем улицы;

объекты линейной инженерной инфраструктуры.

#### **Т-2 – транспортных сооружений**

*Основные виды использования и основные требования к застройке:*

участки объектов хранения автотранспорта (плоскостные автостоянки, паркинги закрытого и открытого типа).

## 7. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И):

### **И-1 – инженерных коридоров**

*Основные виды использования и основные требования к застройке:*  
объекты линейной инженерной инфраструктуры.

*Дополнительные виды использования:*

объекты линейной транспортно-пешеходной инфраструктуры в соответствии с поперечным профилем улицы.

### **И-2 – головных инженерных сооружений**

*Основные виды использования и основные требования к застройке:*  
участки объектов головных инженерных сооружений.

## 8. СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ (С):

### **С-1 – сельскохозяйственная**

*Основные виды использования и основные требования к застройке:*

участки агропромышленных предприятий и объектов с соблюдением общих санитарно-эпидемиологических требований к содержанию и эксплуатации капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и иных объектов, принадлежащих субъектам хозяйствования, утвержденных Декретом №7 и ССЭТ №847;

участки озелененных территорий ограниченного пользования;

участки объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

*Дополнительные виды использования и основные требования к застройке:*

участки промышленных и коммунально-обслуживающих объектов с соблюдением общих санитарно-эпидемиологических требований к содержанию и эксплуатации капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений и иных объектов, принадлежащих субъектам хозяйствования, утвержденных Декретом №7 и ССЭТ №847;

## 9. СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СН):

### **СН-2 – режимных объектов и территорий**

*Основные виды использования и основные требования к застройке:*

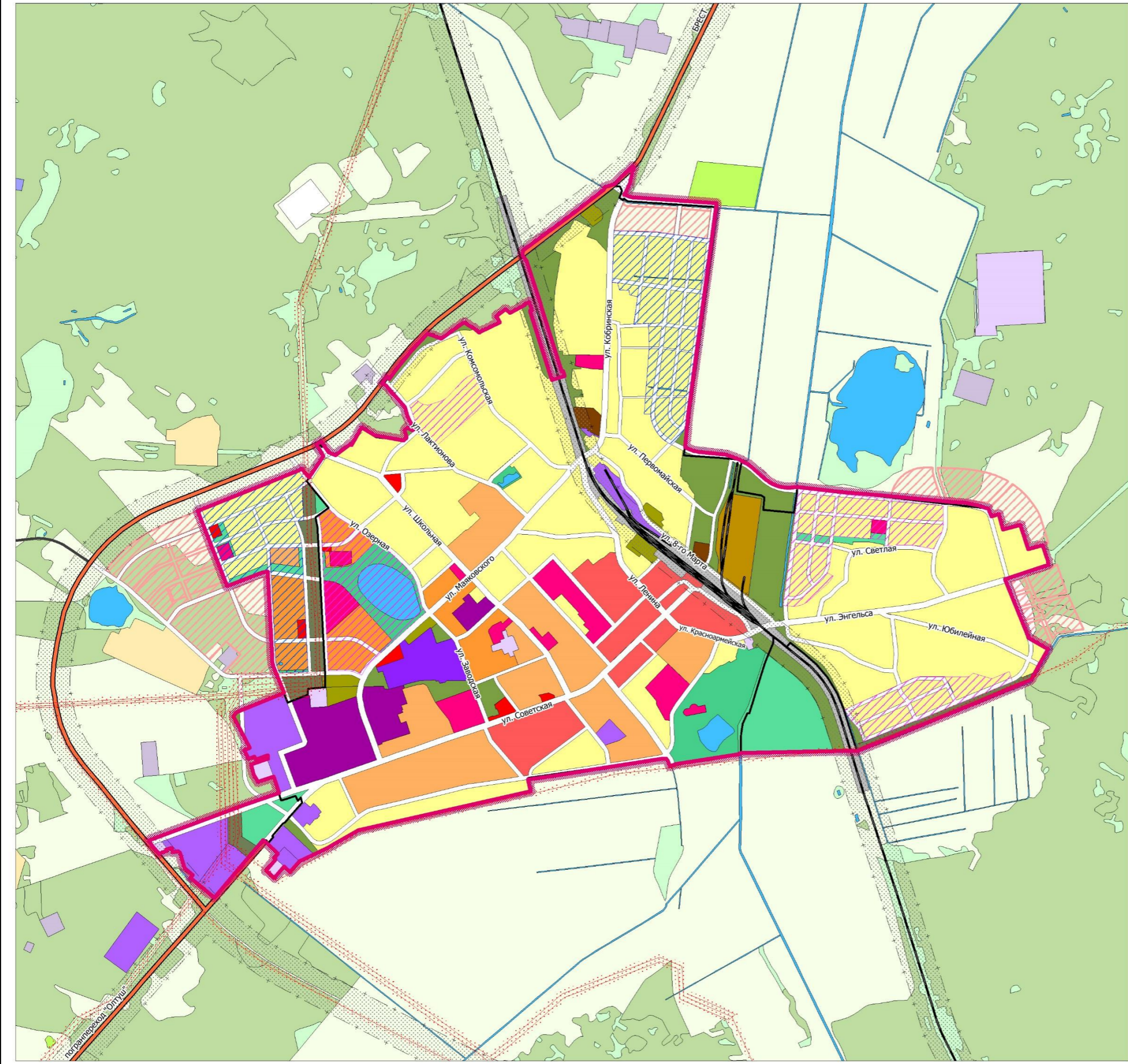
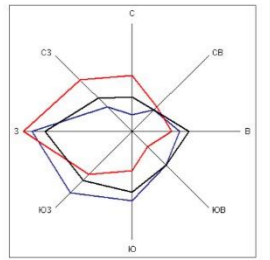
участки режимных объектов и территорий.

**РАЗДЕЛ III**  
**ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**  
**ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА**

Наименование показателя	Единица измерения	Существующее положение на 01.01.2024	Проектное решение	
			в том числе на I этап (2030г.)	всего на расчётный этап (2040г.)
<b>Население</b>				
Численность населения:	тыс. чел.	12,7	13,3	14,0
собственно населенного пункта		12,7	13,3	14,0
включенного в перспективную границу населенного пункта		–	–	–
Плотность населения	чел./га	14	14	13
<b>Территория</b>				
Площадь территории	га	893,5	942,9	1050,0
Площадь территории по функциональным зонам в соответствии с СН 3.01.03:	га, %			
жилые, всего, в том числе:	га, %	389,2 / 43,5	516,2 / 54,7	539,2 / 51,4
жилой многоквартирной застройки	га, %	44,9 / 5,0	112,5 / 11,9	123,5 / 11,8
жилой усадебной застройки	га, %	344,3 / 38,5	403,7 / 42,8	415,7 / 39,6
общественно-деловые	га, %	47,6 / 5,4	67,1 / 7,1	68,9 / 6,5
производственные	га, %	90,3 / 10,1	63,9 / 6,8	70,6 / 6,7
озеленённые	га, %	125,1 / 14,0	87,3 / 9,2	110,4 / 10,6
инженерно-транспортной инфраструктуры	га, %	241,3 / 27,0	162,3 / 17,3	213,8 / 20,4
сельскохозяйственные	га, %		11,6 / 1,2	11,6 / 1,1
специального назначения	га, %		2,0 / 0,2	2,0 / 0,2
изменения типов функционального использования территории	га, %	–	10,1 / 1,1	11,3 / 1,0
прочие	га, %	–	22,4 / 2,4	22,4 / 2,1
Общая территория в расчете на одного жителя	м <sup>2</sup> /чел.	704	709	750
<b>Жилищный фонд</b>				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс. м <sup>2</sup> общей площади,	412,4	463,1	526,3
	тыс. квартир (домов)			
усадебного типа	тыс. м <sup>2</sup> общей площади домов,	203,3	235,2	271,6
	тыс. домов	2,21	2,48	2,78
многоквартирного типа	тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир,	209,1	227,9	254,7
	тыс. квартир	3,87	4,19	4,63
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс. м <sup>2</sup> /	–	–	–
	тыс. квартир(домов)	–	–	–
	%	–	–	–
Объемы нового жилищного строительства, в том числе:	тыс. м <sup>2</sup> /квартир (домов)		89,6 584	113,9 1334
усадебного типа	тыс. м <sup>2</sup> общей площади домов,		31,9 266	68,3 569
	ДОМОВ			

многоквартирного типа	тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир,		18,8 318	45,6 765
	квартир			
Средняя жилищная обеспеченность населения	м <sup>2</sup> общей площади/чел.	32,4	34,5	37,6
Социальная инфраструктура				
Учреждения дошкольного образования	мест,	645	955	955
	<i>мест/тыс. жителей</i>	<i>49</i>	<i>72</i>	<i>68</i>
Учреждения общего среднего образования	мест,	2575	3187	3187
	<i>мест/тыс. жителей</i>	<i>203</i>	<i>240</i>	<i>228</i>
Учреждения дополнительного образования детей и молодежи	мест,	200	200	280
	<i>мест/тыс. жителей</i>	<i>16</i>	<i>15</i>	<i>20</i>
Больницы	коек,	126	160	160
	<i>коек/тыс. жителей</i>	<i>9,9</i>	<i>12,0</i>	<i>11,4</i>
Поликлиники	пос./смену,	375	375	375
	<i>пос./смену/тыс. жителей</i>	<i>29,5</i>	<i>28,2</i>	<i>26,8</i>
Подстанции скорой медицинской помощи	автомобиль,	3	3	3
	<i>автомобиль на 10 тыс. жит.</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Аптеки	объектов,	5	6	7
	<i>объектов на 8 тыс. жит.</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>4</i>
Клубные учреждения	мест,	545	545	545
	<i>мест/тыс. жителей</i>	<i>43</i>	<i>41</i>	<i>40</i>
Библиотеки	тыс. ед. хранения,	68,4	68,4	68,4
	<i>ед. хранения /тыс. жителей</i>	<i>5,4</i>	<i>5,1</i>	<i>4,9</i>
Объекты торговли	тыс. м <sup>2</sup> торг. пл.,	11,1	11,8	11,9
	<i>м<sup>2</sup> торг. пл./тыс. жителей</i>	<i>874</i>	<i>887</i>	<i>850</i>
Объекты общественного питания	пос. мест,	592	632	652
	<i>пос. мест / тыс. жителей</i>	<i>47</i>	<i>48</i>	<i>47</i>
Рынки	торговых мест,	129	129	129
	<i>торговых мест /тыс. жителей</i>	<i>10</i>	<i>10</i>	<i>9</i>
Гостиницы и аналогичные средства размещения	мест,	46	46	70
	<i>мест/тыс. жителей</i>	<i>3,6</i>	<i>3,5</i>	<i>5,0</i>
Отделения почтовой связи	объект	2	3	4
Филиал отделения банка	объект	3	4	5
Комплексные спортивные площадки	га,	3,69	6,7	9,8
	<i>га / тыс. жит.</i>	<i>0,3</i>	<i>0,5</i>	<i>0,7</i>
Спортзалы	пл. зала,	3000	3000	3000
	<i>м<sup>2</sup> пл. зала /тыс. жит.</i>	<i>236</i>	<i>226</i>	<i>214</i>
Бассейны	м <sup>2</sup> зерк. воды,	328	328	328
	<i>м<sup>2</sup> зерк. воды /тыс. жит.</i>	<i>26</i>	<i>25</i>	<i>23</i>
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	м <sup>2</sup> общ. пл.	733	853	980
	<i>м<sup>2</sup> общ. пл. / тыс. жит.</i>	<i>58</i>	<i>64</i>	<i>70</i>
Транспортная инфраструктура				
Протяженность уличной сети, в том числе:	км	65,1	75,2	87,52
магистральные улицы и дороги	км	14,4	14,77	15,69
улицы и дороги местного значения	км	50,7	59,93	71,33

Плотность улично дорожной сети	км/км <sup>2</sup>	7,31	8,0	8,34
Плотность магистральной уличной сети	км/км <sup>2</sup>	1,62	1,57	1,49
Протяженность сети общественного транспорта	км	14,8	15,8	18,3
Плотность уличной сети с общественным транспортом	км/км <sup>2</sup>	1,66	1,68	1,74
Мосты, путепроводы	ед.	3	3	3
Уровень автомобилизации	авто/тыс.жит.	388	-	400
<b>Инженерная инфраструктура</b>				
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн кВт.ч/год	13,913	18,95	28,17
коммунально-бытовой сектор	млн кВт.ч/год	9,761	14,122	22,585
промпредприятия	млн кВт.ч/год	1,852	2,081	2,378
прочие потребители	млн кВт.ч/год	2,3	2,751	3,210
Потребление природного газа	млн м <sup>3</sup> /год	16,93	20,64	24,61
в том числе				
на коммунально-бытовые нужды населения	млн м <sup>3</sup> /год	7,2	8,5	9,636
промышленность	млн м <sup>3</sup> /год	6,1	7,3	8,529
котельные ЖКХ	млн м <sup>3</sup> /год	3,3	4,4	5,965
сельхозпотребители	млн м <sup>3</sup> /год	0,3	0,4	0,450
заправка автомобилей	млн м <sup>3</sup> /год	0,02	0,03	0,034
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	7,320	7,950	8,770
Потребление тепла, в том числе:	МВт	35,84	42,9	49,1
на коммунально-бытовые цели				
в том числе:				
от котельной на щепе	МВт	3,80	3,80	3,80
от индив. теплоист. на газовом топливе	МВт	-	4,0	5,4
от газовых котельных ЖКХ	МВт	32,0	35,1	40,0
Водопотребление, в том числе:	тыс. м <sup>3</sup> /сут	2,14	1,680	1,807
на питьевые цели				
население	тыс. м <sup>3</sup> /сут	1,620	1,229	1,337
промпредприятия	тыс. м <sup>3</sup> /сут	0,190	0,190	0,190
Потери технологические, потери в сетях, собст. нужды	тыс. м <sup>3</sup> /сут	0,332	0,260	0,280
Объем бытовых сточных вод, в том числе:	тыс. м <sup>3</sup> /сут	1,600	1,658	2,008
от населения				
население	тыс. м <sup>3</sup> /сут	1,240	1,298	1,648
промпредприятия	тыс. м <sup>3</sup> /сут	0,310	0,310	0,310
собственные нужды	тыс. м <sup>3</sup> /сут	0,05	0,05	0,05
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т/год	4,826	5,054	5,32
<b>Охрана окружающей среды</b>				
Площадь СЗЗ	га	380	220	220
<b>Мероприятия по предупреждению ЧС и ГО</b>				
Потенциально опасные объекты	ед.	-	-	-
Пожарные депо	км	1	2	2
Средства оповещения	м	500	500	500



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- Границы:**  
 ————— Городская черта (существующая)  
 ————— Городская черта (проектируемая)

**Функциональное зонирование:**

- зона жилой многоквартирной застройки (Ж-1)
- зона жилой усадебной застройки (Ж-2)
- зона жилой смешанной застройки (Ж-3)
- зона общественной многофункциональной застройки (О-1)
- зона общественной специализированной застройки (О-2)
- зона смешанной пространственно застройки (О-3)
- промышленная зона (П-1)
- коммунальная зона (П-2)
- производственная зона смешанной застройки (П-3)
- рекреационная зона общего пользования (Р-1)
- рекреационная зона общего пользования (Р-2)
- озеленение специального назначения (Л-1)
- зона транспортных коммуникаций (Т-1)
- зона транспортных сооружений (Т-2)
- зона инженерных коридоров (И-1)
- зона головных инженерных сооружений (И-2)
- сельскохозяйственная зона (С-1)
- зона объектов транспортного назначения (СН)
- зона территориального развития города за расчетный этап

**Этапность освоения территории:**

- территории первого этапа реализации генерального плана
- территории расчетного этапа реализации генерального плана

**СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА**

