

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

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Г.П. КОХАНОВО
ТОЛОЧИНСКОГО РАЙОНА

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ.
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

сентябрь, 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ	5
1. Цель и задачи проекта.....	5
2. Роль населенного пункта в системе расселения	5
3. Условия градостроительного развития	6
4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития	6
4.1. Параметры развития.....	6
4.2. Производственный потенциал	7
4.3. Развитие системы общественного обслуживания	7
5. Стратегия градостроительного развития	8
5.1. Развитие планировочной структуры населенного пункта	8
5.2. Развитие функциональных зон	8
5.3. Развитие системы озелененных территорий	10
5.4. Изменение в землепользовании	12
5.5. Развитие транспортной инфраструктуры	12
5.6. Развитие инженерной инфраструктуры.....	13
5.7. Охрана окружающей среды	15
5.8. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.	
Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны	19
РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА.....	21
6. Планируемые мероприятия	21
6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания ..	21
6.2. Развитие транспортной инфраструктуры	21
6.3. Развитие инженерной инфраструктуры.....	21
6.4. Развитие системы озелененных территорий	23
6.5. Охрана окружающей среды	23
6.6. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.	
Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны	24
7. Градостроительные программы и проекты по реализации	
Генерального плана	24
РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ	25
8. Цель градостроительных регламентов. Основные положения.	25
9. Система градостроительных регламентов	25
10. Регулирующие (функциональные) зоны	26
10.1. Регламенты использования территорий в жилой зоне.....	28
10.2. Регламенты использования территорий в	30
общественно-деловой зоне.....	30
10.3. Регламенты функционального использования территорий в	
производственных зонах	32

10.4. Регламенты функционального использования территорий в рекреационных зонах	33
10.5. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения	35
11. Регулируемые (планировочные) зоны	36
11.1. Экологические регламенты	37
11.2. Зона изменения типов функционального использования территории	40
11.3. Территории перспективного освоения	41
11.4. Регламент по предупреждению чрезвычайных ситуаций	41
РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА	44

ВВЕДЕНИЕ

Градостроительный проект общего планирования «Генеральный план г.п. Коханово Толочинского района» (далее – Генеральный план) разрабатывается УП «БЕЛНИИПГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА» (далее – Предприятие) на основании решения Толочинского районного исполнительного комитета от 07.04.2023 № 205, согласно договора от 27.07.2023 № 32.23, в соответствии с заданием на проектирование Толочинского районного исполнительного комитета (далее – Толочинский РИК и (или) Заказчик).

Необходимость разработки настоящего Генерального плана обусловлена дальнейшим социально-экономическим развитием гп. Коханово, современными тенденциями градостроительного преобразования территорий, развития комфортного, привлекательного и современного поселка.

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

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

Градостроительный проект разрабатывается в соответствии с нормативными правовыми актами и техническими нормативными правовыми актами в области архитектуры и градостроительства, нормативными требованиями в области природоохранной деятельности и санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами, действующими на территории Республики Беларусь. Генеральный план разрабатывается на информационной базе и исходных данных на 01.01.2023.

В соответствии с заданием на проектирование Толочинского РИК в Генеральном плане установлены следующие этапы планирования:

- 1 этап реализации – 2035 год (далее – первый этап);
- 2 этап (расчетный срок) – 2040 год (далее – второй этап).

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

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

1. Цель и задачи проекта

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

Задачами являются:

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

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

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

разработка предложений по развитию социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры;

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

определения перечня мероприятий по реализации решений генерального плана.

2. Роль населенного пункта в системе расселения

Городской поселок Коханово – населенный пункт и административный центр Кохановского сельсовета Толочинского района Витебской области, расположенный восточнее г. Толочин (в 30 км.) и в 40 км. Западнее г. Орша.

В соответствии с градостроительным проектом общего планирования «Схема комплексной территориальной организации Витебской области» (далее – СКТО Витебской области) гп. Коханово по роли в системе населения является местным городским населенным пунктом. Определен к третьей группе населенных пунктов со стабилизацией численности населения за счет естественного или миграционного движения, является промышленно-аграрным городским поселком.

3. Условия градостроительного развития

Урбанизированный каркас представлен системой улиц магистрального, местного значения и обслуживающих проездов. В основе каркаса лежит автомобильная дорога местного значения Н-3100 (ул. Оршанская), соединяющая магистральную автодорогу М-1 и г. Оршу.

В северной части от населенного пункта проходит железная дорога сообщением Минск-Орша, на востоке от городского поселка – подъездные пути к производственным территориям.

Жилая зона представлена преимущественно жилой усадебной застройкой, присутствуют ветхие и не используемые строения. Жилая многоквартирная застройка расположена комплексно в южной части населенного пункта.

Комплекс обслуживания городского поселка Коханово достаточно развит и включает объекты повседневных, периодических и эпизодических услуг.

Производственная зона представлена объектами коммунально-обслуживающего профиля, в границе проектирования расположена территория мест погребения.

Рекреационные территории общего пользования не сформированы, в существующих границах населенного пункта расположен сквер по ул. Оршанская.

4. Социально-экономические приоритеты и параметры развития

4.1. Параметры развития

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

В результате анализа динамики численности населения, а также обусловлены наличием свободных территорий для строительства нового доступного жилья.

Расчетная численность населения г.п. Коханово:

по состоянию на 01 января 2023 г. – 3,8 тыс. человек;

1 этап (2030 год) – 3,7 тыс. человек;

2 этап (расчетный срок, 2040 год) – 3,7 тыс. человек.

Жилищный фонд (всего):

существующий – 138,0 тыс. кв. метров на 2,2 тыс. квартир (домов);

1 этап – 148,1 тыс. кв. метров на 2,28 тыс. квартир (домов);

2 этап (расчетный срок) – 157,5 тыс. кв. метров на 2,35 тыс. квартир (домов).

Новое жилищное строительство:

за расчетный период реализации генерального плана объем нового жилищного строительства составит 19,5 тыс. кв. м./0,15 тыс. усадебных домов, из них:

1 этап – 10,1 тыс. кв. м/ 0,08 тыс. домов;

2 этап – 9,4 тыс. кв. м/ 0,07 тыс. домов.

Обеспеченность жилищным фондом:

существующая – 36,8 кв. метров на человека;

1 этап – 39,8 кв. метров на человека;

2 этап (расчетный срок) – 42,5 кв. метров на человека.

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

Территории под новое жилищное строительство:

Потребность в территориях под новое жилищное строительство составила 24,52 га, из них по этапам:

1 этап – 13,05 га под усадебную застройку;

2 этап – 11,47 га под усадебную застройку.

Средний размер земельного участка усадебного дома – 0,17 га.

4.2. Производственный потенциал

На территории городского поселка осуществляют свою деятельность следующие промышленные предприятия: ОАО «Амкодор-КЭЗ», ООО «Кохановский трубный завод «Белтрубпласт», СП «СВЯТОВИТ» ООО, КУПП ЖКХ «Коханово – ЖКХ».

При разработке генерального плана предусмотрено сохранение и дальнейшее развитие сложившихся производственных зон и преобразование существующих предприятий за счет их реконструкции, уплотнения и перераспределения участков существующих предприятий.

Стратегическими задачами промышленной политики в прогнозном периоде являются:

модернизация и реконструкция производственного потенциала, структурная перестройка, повышение конкурентоспособности предприятий;

сокращение потребления энергоресурсов и развитие энергосберегающих технологий;

расширение рынков сбыта, а также соблюдение технологических режимов.

В промышленной отрасли будет продолжена реализация инвестиционного проекта – организация производства перекрестно-клееных панелей (CLT-панелей).

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

4.3. Развитие системы общественного обслуживания

Основа политики социально-экономического развития г.п. Коханово – развитие сферы услуг, стимулирование предпринимательства и деловой инициативы, повышение эффективности промышленного комплекса, рост

экспорта товаров и услуг, сбалансированность и эффективность торговли, развитие и совершенствование торгово-снабженческих и логистических функций.

Развитие системы социально-гарантированного обслуживания предусматривает:

соблюдение нормативной доступности учреждений дошкольного и общего среднего образования;

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

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

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

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

развитие сети объектов общественного питания;

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

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

5. Стратегия градостроительного развития

5.1. Развитие планировочной структуры населенного пункта

Планировочная модель населенного пункта построена на сочетании и взаимодействии природного и урбанизированного каркасов.

Стратегия развития планировочной структуры гп. Коханово принята с учетом перспективного развития территории проектирования.

Проектом предусмотрено изменение существующей границы гп. Коханово в части ее увеличения в северной, восточной и южной частях. Данное решение потребует включения земель сельскохозяйственного назначения ОАО «Коханово-АГРО».

5.2. Развитие функциональных зон

Функциональное зонирование населенного пункта построено на основе технико-экономических прогнозов развития городского поселка, с учетом современных требований к формированию и функционированию населенных пунктов, создания безопасной, доступной и сбалансированной среды жизнедеятельности населения.

Стратегия развития функционального зонирования предусматривает преобладающее размещение территорий жилой, общественно-деловой и рекреационной зон.

Жилая зона представлена территориями усадебной застройки.

Генеральным планом предусмотрено следующее развитие жилой зоны усадебной застройки:

на первом этапе – освоение свободных незастроенных территорий в пределах существующей границы населенного пункта. В восточной и северной частях гп. Коханово предлагается дальнейшее развитие усадебной застройки в пределах улиц Новоселов, 1-я Железнодорожная, Полевая, 2-я Железнодорожная;

на втором этапе – в западной части населенного пункта развитие усадебной застройки в пределах квартала, ограниченного улицами Кирова и Проектируемая №3; в северной части гп. Коханово освоение под усадебную застройку территорий в том числе предлагаемых к включению в границы населенного пункта, формирование кварталов новой усадебной застройки на продлении ул. 4-я Железнодорожная, ул. Молодежная, ул. Полевая, ул. 1-я Железнодорожная.

Перспективное развитие жилой многоквартирной застройки в пределах расчетного срока, снос существующей усадебной и многоквартирной застройки Проектом не предусмотрены.

Общественно-деловая зона представлена территориями общественной специализированной застройки и формируется вдоль основных планировочных осей населенного пункта. Генеральным планом предлагается дальнейшее развитие и совершенствование системы общественного обслуживания:

на первом этапе – вдоль ул. Оршанская предусмотрена территория для нового строительства объектов общественно-делового назначения.

Генеральным планом предусмотрено развитие производственной зоны коммунальной застройки (мест погребения):

на первом этапе – в восточной части населенного пункта вдоль а/д Н–3100, вблизи сложившейся производственной зоны коммунальной застройки (мест погребения) в целях перспективного развития территорий мест погребения.

Рекреационная зона представлена территориями общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками, с низкими рекреационными нагрузками.

Проектом предусмотрено следующее развитие рекреационной зоны:

на первом этапе – формирование рекреационных территорий общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками вдоль водохранилища Кохановское, между ул. Оршанская и ул. Старосельская, а также вдоль ул. Оршанская;

на втором этапе – формирование рекреационных территорий общего пользования с низкими рекреационными нагрузками вдоль реки Соколянка.

5.3. Развитие системы озелененных территорий

Озелененные территории. Общая площадь озелененных территорий различного назначения с учетом потребности прогнозируемого количества жителей г.п.Коханово составит 140,53 гектаров.

Озелененные территории общего пользования предназначены для организации различных видов отдыха населения. По состоянию на 01.01.2024 г. в г.п.Коханово озелененные территории общего пользования представлены Мемориальный сквер «Мемориал ВОВ» площадью около 0,26 гектар.

При существующем количестве жителей необходимая площадь озелененных территорий общего пользования должна составлять не менее 3,75 гектар, для прогнозируемого количества жителей – не менее 3,71 гектара.

Генеральным планом предусмотрено создание благоустроенных озелененных территорий общего пользования площадью 32,60 гектаров,

в том числе озелененные территории с высокими и средними рекреационными нагрузками (скверы, зона рекреации у воды) – 17,79 гектаров, озелененные территории с низкими рекреационными нагрузками – 14,82 гектара.

Обеспеченность озелененными территориями общего пользования составит 63,90 метров квадратных на человека.

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

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

Общая площадь озелененных территорий специального назначения, в том числе в границах СЗЗ, санитарных разрывов и инженерных коридоров к расчетному сроку реализации генерального плана составит 40,8 гектара.

Настоящим Генеральным планом обосновывается уровень озеленения ландшафтной зоны специального назначения в 65 процентов.

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

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

С учетом баланса земель площадь озелененных территорий ограниченного пользования составит 72,71 гектаров.

В систему озелененных территорий населенного пункта входят насаждения улиц и дорог, выполняющие, в основном, санитарно-гигиеническую функцию. Общая площадь насаждений улиц и дорог составит 8,70 гектаров.

Озелененность населенного пункта принята 47,42 процента.

Мероприятия по развитию системы озелененных территорий:

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

Формирование новых озелененных территорий общего пользования в районах многоквартирной и усадебной застройки, а также в районах нового строительства;

Создание и проведение благоустройства соответствующего уровня на 1 этапе: сквера по улице Старосельская и улице Оршанская, сквера по улице Оршанская;

Создание и проведение благоустройства соответствующего уровня зоны отдыха у воды на Кохановском водохранилище на 1 этапе;

Создание и проведение благоустройства соответствующего уровня природного парка пойме реки Соколянка на 2 этапе. Организовать дорожно-тропиночную сеть, велосипедные дорожки, площадки для отдыха, беседки, навесы от дождя, предусмотреть инженерное обустройство, защиту территории от подтопления;

Ведение учета объектов озеленения и озелененных территорий в соответствии с утвержденными инструкциями: «Инструкция о порядке учета объектов растительного мира, расположенных на землях отдельных категорий, и обращения с ними» Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь, «Инструкция о порядке учета объектов растительного мира, расположенных на землях населенных пунктов, и обращения с ними» Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь;

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

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

Туризм. В целях развития туризма настоящим Генеральным планом предлагается:

Организация туристических маршрутов экологической тематики (экологических троп) на базе проектируемого природного парка;

Развитие сети агроусадоб и объектов придорожного туристического сервиса в целях развития туристического потенциала района;

Развитие объектов туристической индустрии на рекреационных территориях.

5.4. Изменение в землепользовании

Проектными решениями генерального плана для развития новой инфраструктуры г.п.Коханово предусмотрено освоение земель сельскохозяйственного назначения общей площадью около 6,2 га. Земли принадлежат ОАО «Коханово-Агро».

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

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

5.5. Развитие транспортной инфраструктуры

Магистрально-уличная сеть.

Главные улицы с транспортным значением городского поселка Коханово сформированы по направлению внешних автомобильных дорог и являются их продолжением.

Главные улицы (категория Г) – ул. Оршанская.

Основные жилые (категория Ж) – ул. 3-я Железнодорожная, ул. Молодежная, ул. Старосельская, ул. Микрорайон.

Габариты (ширина в «красных линиях», проезжей части, тротуаров) указанных улиц в большинстве случаев соответствуют нормативным требованиям.

Классификация улиц на расчетный срок принята, исходя из транспортно-планировочной структуры и функционального зонирования территории населенного пункта с учетом перспективной интенсивности, состава, организации и режимов движения транспорта.

Предлагаемое в проекте развитие магистрально-уличной сети направлено на дальнейшее ее совершенствование для создания наиболее благоприятного режима для движения транспорта и пешеходов.

В проекте предлагается на первом этапе:

строительство участка ул. Проектируемая №1 (категория Ж) – 0,53 км;
строительство пешеходного моста через р. Соколянка.

В проекте предлагается строительство на втором этапе:
ул. Проектируемая №2 (категория Ж) – 0,4 км;
участка ул. Проектируемая №1 (категория Ж) – 0,26 км;
участка ул. Молодежная (категория Ж) – 0,15 км.

Велосипедная инфраструктура.

В соответствии с положениями «Концепции развития велосипедного движения Республики Беларусь» для достижения доли поездок на велосипедах 40% в проекте предлагается устройство велодорожек по улицам, где это позволяют сделать габариты улиц в «красных линиях», а также в зонах рекреации и отдыха.

Общественный пассажирский транспорт.

На данный момент через г.п. Коханово осуществляются пригородные и междугородные автобусные маршруты. Пассажиры, совершающие поездки на общественном транспорте, обслуживаются остановочные пункты, расположенные на улицах Оршанская и Микрорайон, оборудованные павильонами.

Транспортно-обслуживающие устройства.

В проекте на расчетный срок не предлагается строительство многоквартирной застройки. Автомобили, принадлежащие населению, проживающему в кварталах усадебной застройки, обеспечиваются хранением на приусадебных участках владельцев.

5.6. Развитие инженерной инфраструктуры

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

Электроснабжение.

Сохранение действующей схемы электроснабжения в составе Витебской энергосистемы через действующие подстанции 35 кВ и 110 кВ.

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

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

Газоснабжение.

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

Реконструкция действующих и строительством новых газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов).

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых газопроводов высокого и среднего давления.

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

Теплоснабжение.

Реконструкция и модернизация существующей централизованной системы теплоснабжения городского поселка или, как вариант, строительства нового теплоисточника.

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

Связь.

Реконструкция действующих и строительство новых (при необходимости) сетей и сооружений связи.

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

Водоснабжение.

Реконструкция и развитие действующей централизованной системы питьевого и противопожарного водоснабжения на базе действующего водозабора со строительством дополнительного водовода от сооружений 2-го подъема.

Проведение инвентаризации водопроводных сетей с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений, реконструкция (перекладка) водопроводных сетей с увеличением диаметра. Реконструкция и замена изношенных водопроводных сетей.

Строительство сетей водоснабжения и обеспечение гарантированной подачи воды потребителям.

Канализация.

Реконструкция и развитие действующей централизованной системы канализации с очисткой хозяйственно-бытовых и производственных сточных вод на очистных сооружениях (далее –ОС) искусственной биологической очистки. Реконструкция ОС с учетом выведения объема поверхностных и грунтовых вод из системы канализации.

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

Проведение инвентаризации канализационных сетей с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений, реконструкция

(перекладка) канализационных сетей с увеличением диаметра. Реконструкция и замена изношенных канализационных сетей.

Санитарная очистка территории.

Развитие и усовершенствование действующей системы планово-регулярной санитарной очистки территории с захоронением коммунальных отходов (далее – КО), не подлежащих вторичному использованию на существующем региональном полигоне в составе Регионального комплекса по обращению КО Оршанской зоны обслуживания.

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

Дождевая канализация.

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

Строительство систем закрытого дренажа.

Благоустройство поверхностных водных объектов.

Содержание поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии.

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

5.7. Охрана окружающей среды

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

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

формирование природно-экологического каркаса г.п.Коханово на основе естественных природных экосистем, новых озелененных территорий с обеспечением озелененности в границах населенных пунктов не менее 40 процентов;

благоустройство и инженерное обустройство территории в границах водоохраных зон и прибрежных полос рек и водоемов;

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

проведение мероприятий по регулированию распространения и численности инвазивных видов растений;

комплексное благоустройство зон рекреации у воды с учетом требований санитарных норм, правил и гигиенических нормативов, а также в

соответствии с требованиями ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству».

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

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

в случае прекращения деятельности предприятий, освоение территории только в соответствии с регламентами настоящего Генерального плана;

при размещении новых производственных и коммунально-складских объектов обеспечить выполнение требований санитарных норм и правил к режиму СЗЗ;

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

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

соблюдение режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в прибрежных полосах реки Соколянка согласно утвержденному проекту;

разработка и утверждение проектов зон санитарной охраны для существующих источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения, для которых отсутствуют проекты ЗСО с целью исключения возможности загрязнения подземных вод эксплуатационного горизонта;

проектом реконструкции очистных сооружений предусмотреть мероприятия, направленные на соблюдение требований по установлению СЗЗ, при необходимости следует разработать проект СЗЗ с оценкой риска для жизни и здоровья населения;

организация очистки поверхностных сточных вод путем развития системы дождевой канализации, строительства закрытых очистных сооружений;

после заполнения предусмотреть закрытие места погребения в районе ул. Нижняя Набережная, расположенного с нарушением режима водоохраных зон и минимального расстояния;

благоустройство и инженерное обустройство территории в границах водоохраных зон и прибрежных полос, включающее в себя формирование насаждений общего пользования с соблюдением требований ЭкоНиП 17.06.08-003-2022 «Охрана окружающей среды и природопользование. Гидросфера. Требования по содержанию поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии и их благоустройству», утвержденных постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды от 11.03.2022 № 2-Т;

при осуществлении деятельности, связанной с содержанием и эксплуатацией животноводческих ферм и комплексов, необходимо учитывать требования экологических норм и правил ЭкоНиП 17.06.06-006-2024 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности при осуществлении хозяйственной и иной деятельности, связанной с содержанием и эксплуатацией животноводческих ферм и комплексов, утвержденных постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 5 февраля 2024 г. № 6-Т.

Мероприятия по охране и рациональному использованию земельных ресурсов, почв и объектов растительного мира:

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

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

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

при освоении новых территорий под застройку предусмотреть максимально возможный уровень озелененности в соответствии с регламентами настоящего Генерального плана;

проведение мероприятий по регулированию распространения и численности инвазивных растений.

Мероприятия по охране и рациональному использованию недр:

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

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

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

защита месторождений торфа от пожаров.

Мероприятия по обращению с коммунальными отходами и отходами производства:

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

организация системы сбора, использования и обезвреживания сложно-бытовой техники и крупногабаритных отходов от населения;

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

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

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

развитие и совершенствование действующей планово-регулярной системы санитарной очистки территории с захоронением коммунальных отходов, не подлежащих дальнейшему использованию, на существующем полигоне коммунальных отходов г.п.Коханова до момента строительства и ввода в эксплуатацию регионального объекта сортировки твердых коммунальных отходов.

Мероприятия по обеспечению безопасности населения от воздействия физических факторов:

проведение шумозащитных мероприятий вдоль железнодорожных путей для защиты существующей застройки от транспортного шума;

натурные замеры уровня шума вдоль основных улиц, примыкающих к жилой застройке, проведение шумозащитных мероприятий для обеспечения ПДУ звука, вибрации и др. на территории жилой застройки.

Мероприятия по безопасности населения от электромагнитного излучения:

проведение натурных замеров при вводе в эксплуатацию объектов;

выявление источников электромагнитного излучения, проведение мероприятий по соблюдению предельно допустимого уровня;

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

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

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

- опасных метеорологических явлений;
- пожаров (взрывов) в зданиях и сооружениях общественного назначения.

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

С целью защиты населения и территории населённых пунктов от ЧС предлагается реализация следующих мероприятий.

По развитию и модернизации системы оповещения.

Для информирования населения об угрозе и возникновении ЧС произвести:

- установку электросирены или комплекса речевого оповещения на территории ГУО «Средняя школа им. Кожара» (ул.Комунальная,10), здании поселкового сельсовета (ул.Оршанская, 67), здании поликлиники (ул.Старосельская,40);

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

- развитие системы оповещения на стадиях разработки детального планирования и проектной документации;

- спецификацию проектируемых средств оповещения и их подключения в автоматизированную систему централизованного оповещения определяется органами государственного надзора за деятельностью по защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и гражданской обороны на стадии разработки проектной документации.

Мероприятия по противопожарной защите территории.

Для обеспечения противопожарной защиты территории и объектов населенных пунктов:

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

- учитывать расстояния от границ застройки городского поселка до границ:

- участков разработки или открытого залегания торфа не менее 100 м;

- лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 50 м;

- лесного массива лиственных пород не менее 20 м.

- от границ усадебной жилой застройки до границ:

- участков разработки или открытого залегания торфа не менее 50м;

- лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м;

- лесного массива лиственных пород не менее 15 м;

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

обеспечить подъезд пожарной аварийно-спасательной техники и специальной техники пожарной аварийно-спасательной техникой (пожарных автолестниц, коленчатых автоподъемников) к зданиям согласно СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»;

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

предусмотреть производительность водозаборов по пополнению неприкосновенного запаса воды в течение 72 часов на внутреннее и наружное пожаротушение, хранение которого предусмотрено в резервуарах;

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

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

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

обеспечить техническое обслуживание существующих пожарных гидрантов.

Мероприятия гражданской обороны.

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

РАЗДЕЛ 2. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА

6. Планируемые мероприятия

6.1. Жилищное строительство и развитие системы обслуживания

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

увеличение объема усадебного жилищного фонда на 10,1 тыс. кв. м./0,08 тыс. кв-р (домов);

структура новой застройки: усадебная 100%;

потребность в новых территориях для жилищного строительства: 13,05 га.

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

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

развитие сети объектов общественного питания;

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

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

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

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

6.2. Развитие транспортной инфраструктуры

В проекте предлагается на первом этапе:

строительство участка ул. Проектируемая №1 (категория Ж) – 0,53 км;

строительство пешеходного моста через р. Соколянка.

6.3. Развитие инженерной инфраструктуры

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

Электроснабжение.

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

Газоснабжение.

Реконструкция действующих газорегуляторных пунктов (шкафных газорегуляторных пунктов).

Реконструкция (перекладка) существующих и строительство новых газопроводов среднего давления.

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

Теплоснабжение.

Реконструкция и модернизация существующей централизованной системы теплоснабжения городского поселка или, как вариант, строительства нового теплоисточника.

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

Связь.

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

Водоснабжение.

Проведение инвентаризации водопроводных сетей с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений, реконструкция (перекладка) водопроводных сетей с увеличением диаметра. Реконструкция и замена изношенных водопроводных сетей.

Строительство сетей водоснабжения и обеспечение гарантированной подачи воды в соответствии с нормативными требованиями.

Канализация.

Реконструкция очистных сооружений искусственной биологической очистки.

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

Проведение инвентаризации канализационных сетей с целью выявления несоответствия диаметров труб с учетом новых подключений, реконструкция (перекладка) канализационных сетей с увеличением диаметра. Реконструкция и замена изношенных канализационных сетей.

Санитарная очистка территории.

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

Дождевая канализация.

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

Строительство систем закрытого дренажа.

Благоустройство поверхностных водных объектов.

Содержание поверхностных водных объектов в надлежащем состоянии.

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

6.4. Развитие системы озелененных территорий

Мероприятия по развитию системы озелененных территорий:

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

формирование новых озелененных территорий общего пользования в районах многоквартирной и усадебной застройки, а также в районах нового строительства;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня на 1 этапе: сквера по улице Старосельская и улице Оршанская, сквера по улице Оршанская;

создание и проведение благоустройства соответствующего уровня зоны отдыха у воды на Кохановском водохранилище на 1 этапе;

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

Мероприятия по развитию туризма:

организация туристических маршрутов экологической тематики (экологических троп) на базе проектируемого природного парка;

развитие сети агроусадоб и объектов придорожного туристического сервиса в целях развития туристического потенциала района;

развитие объектов туристической индустрии на рекреационных территориях.

6.5. Охрана окружающей среды

Мероприятия первого этапа по охране окружающей среды включают:

проведение шумозащитных мероприятий вдоль железнодорожных путей для защиты существующей застройки от транспортного шума;

соблюдение режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в прибрежных полосах реки Соколянка согласно утвержденному проекту;

после заполнения предусмотреть закрытие места погребения в районе ул. Нижняя Набережная, расположенного с нарушением режима водоохраных зон и минимального расстояния;

разработка проектов СЗЗ проектируемой котельной и их утверждение в установленном законодательством Республики Беларусь порядке.

6.6. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны

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

установку электросирены или комплекса речевого оповещения на территории ГУО «Средняя школа им. Кожара» (ул.Комунальная,10), здании поселкового сельсовета (ул.Оршанская, 67), здании поликлиники (ул.Старосельская,40);

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

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

обустроить проезды и подъезды для пожарной аварийно-спасательной техники и специальной пожарной аварийно-спасательной техникой (пожарных автолестниц, коленчатых автоподъемников) к зданиям согласно СН 2.02.05-2020;

предусмотреть развитие противопожарного водоснабжения в населенном пункте;

учитывать мероприятия гражданской обороны.

7. Градостроительные программы и проекты по реализации Генерального плана

Разработка проектной документации на территорию первоочередного освоения.

Разработка проекта: «Схема энергоснабжения, в составе схем электроснабжения и газоснабжения».

Разработка проекта: «Технико-экономическое обоснование развития системы теплоснабжения».

РАЗДЕЛ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ РАЗВИТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

8. Цель градостроительных регламентов. Основные положения

Настоящие градостроительные регламенты являются нормативной базой развития территории гп. Коханово. В Генеральном плане установлены функциональное зонирование и система регламентов, определяющие направления градостроительного развития населенного пункта в границах его перспективной черты.

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

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

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

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

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

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

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

Градостроительные регламенты Генерального плана (с индексным обозначением) отражены на графическом материале 32.23-00.ГМ-3 «Генеральный план».

9. Система градостроительных регламентов

В Генеральном плане установлены следующие градостроительные регламенты:

Регламент функциональный – виды и типы функциональных зон;

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

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

Регламент функциональный. Виды и типы функциональных зон

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

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

соотношение видов застройки и использования территории;

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

физические параметры элементов застройки.

Для функциональной жилой зоны устанавливаются показатели плотности жилищного фонда.

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

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

10. Регулирующие (функциональные) зоны

В Генеральном плане в пределах перспективной черты гп. Коханово выделены следующие **виды регулирующих (функциональных) зон**:

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

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

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

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

(Р) рекреационная – общедоступные озелененные территории общего пользования, образующие основу системы озелененных территорий, предназначенные для организации мест отдыха населения, включающие парки, скверы, бульвары, городские леса, зоны отдыха, зоны кратковременной рекреации у воды, озелененные участки общественных центров общегородского и районного значения, территории для велодвижения и велоинфраструктуры. На этих территориях не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения, а также запрещается застройка жилыми домами;

(Л) ландшафтная специального назначения – озелененные территории в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, территории противоэрозионных насаждений, расположенные на землях общего пользования. В санитарно-защитных зонах промышленных и складских объектов не допускается размещение объектов, определенных специфическими санитарно-эпидемиологическими требованиями;

(Т) транспортной инфраструктуры – территории, предназначенные для размещения и функционирования зданий и (или) сооружений транспортного назначения, транспортных коммуникаций;

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

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

Типология регулирующих (функциональных) зон:

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
ЖИЛАЯ (Ж)	МНОГОКВАРТИРНАЯ ЗАСТРОЙКА (Ж-1)
	УСАДЕБНАЯ ЗАСТРОЙКА (Ж-2)
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ (О)	ОБЩЕСТВЕННАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ЗАСТРОЙКА (О-2)
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ (П)	КОММУНАЛЬНАЯ (П-2) МЕСТ ПОГРЕБЕНИЯ (П-2.3)

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
РЕКРЕАЦИОННАЯ (Р)	ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ С ВЫСОКИМИ И СРЕДНИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ (Р-1)
	ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ С НИЗКИМИ РЕКРЕАЦИОННЫМИ НАГРУЗКАМИ (Р-2)
ЛАНДШАФТНАЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л)	ОЗЕЛЕНЕНИЕ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Л-1)
	ПРОЧЕЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ (Л-3)
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Т)	ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ (Т-1)
ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)	ГОЛОВНЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ (И-2)

10.1. Регламенты использования территорий в жилой зоне

Регламент функциональный.

Вид зоны – жилая.

Типы зоны:

Ж-1 – многоквартирная застройка;

Ж-2 – усадебная застройка.

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

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

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

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

Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

Для территорий жилой зоны установлены основной (О) и допустимые дополнительные (Д) виды использования территории в соответствии с Таблица 1.

Таблица 1. Основной и допустимые дополнительные виды использования территории жилой зоны.

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

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

Подтип зоны жилой застройки	Доля территорий, %		
	комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения и производственно-коммунальные объекты
Зона жилой многоквартирной застройки	более 70%	–	до 30%
Зона жилой усадебной застройки	–	более 70%	до 30%

Генеральным планом регулируются физические параметры участков жилой застройки:

Физические параметры	Типы участков усадебной застройки
	Низкоплотная
Величина земельного участка, включая площадь застройки, га	0,15-0,2

Физические параметры	Типы участков усадебной застройки
	Низкоплотная
Высота застройки, эт.	до 3
Общая площадь дома, кв.м	до 150*

* в расчет принимался жилой дом площадью 130 кв.м., данный показатель может быть уточнен.

10.2. Регламенты использования территорий в общественно-деловой зоне

Регламент функциональный.

Вид зоны – общественно-деловая.

Типы зоны:

О-2 – общественная специализированная застройка.

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

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

* до 30% общественно-деловой зоны специализированной застройки (О-2), принимается от суммарной площади зоны в границе проектирования населенного пункта.

Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

Для территорий общественно-деловой зоны установлены основной (О) и допустимые дополнительные (Д) виды использования территории в соответствии с Таблица 2.

Таблица 2. Основной и допустимые дополнительные виды использования территории в общественно-деловой зоне.

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

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

Подтип зоны общественно-деловой застройки	Территории объектов размещения в зоне	
	доля территорий с общественной застройкой	доля территорий с жилой застройкой
Общественной специализированной застройки	от 70%	до 30%

Физические параметры объектов и участков.

При застройке общественных территорий необходимо учитывать требования по формированию целостной системы общественных центров поселений и их окружения в виде полноценных в эстетическом отношении архитектурных ансамблей, составу и размещению учреждений и предприятий социально-гарантированного обслуживания.

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

10.3. Регламенты функционального использования территорий в производственных зонах

Регламент функциональный.

Вид зоны – производственная.

Типы и подтипы зоны:

П-2 – коммунальная;

П-2.3 – мест погребения.

Коммунальный тип зоны производственной застройки (П-2) включает территории комплексной коммунальной застройки, на которых расположены: коммунальные и складские объекты (производственно-складские базы и производственно-эксплуатационные организации, транспортно-обслуживающие комплексы и другие предприятия коммунального хозяйства); промышленные предприятия; продовольственные и непродовольственные специализированные склады;

предприятия коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения;

предприятия оптовой и мелкооптовой торговли;

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

места постоянного хранения и обслуживания автотранспорта;

объекты сопутствующего обслуживания;

объекты специального назначения;

зеленые насаждения ограниченного пользования;

объекты транспортной инфраструктуры;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

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

места погребения;

объекты сопутствующего обслуживания (в том числе культовые объекты);

зеленые насаждения ограниченного пользования;

объекты транспортной инфраструктуры;

объекты инженерной инфраструктуры и др.

Сочетание основного и допустимых дополнительных видов использования территории.

Для территорий производственной зоны установлены основной (О) и допустимые дополнительные (Д) виды использования территории в соответствии с Таблица 3.

Таблица 3. Основной и допустимые дополнительные виды использования территории в производственной зоне.

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

10.4. Регламенты функционального использования территорий в рекреационных зонах

Регламент функциональный.

Рекреационные зоны (Р) подразделяются на следующие типы:

Р-1 – рекреационных территорий общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками (скверы, зона отдыха у воды);

Р-2 – рекреационных территорий общего пользования с низкими рекреационными нагрузками (природный парк);

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

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

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

Рекреационная зона предназначена для организации мест отдыха населения. На территориях зоны с учетом условий их размещения могут находиться все виды сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов озеленения и обводнения, объекты общественного назначения в составе объектов

озеленения (административные, культуры и массового отдыха, физкультуры и спорта, спортивные площадки, объекты торгово-бытового назначения и временные павильоны, объекты общественного питания, информационные стенды, выставочные экспозиции, пункты оказания медицинской помощи, пункты проката, общественные туалеты), культовые объекты.

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

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

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

Параметры использования.

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

Тип рекреационной зоны	Уровень благоустройства	Показатели освоения, %			Допустимые рекреационные нагрузки, чел./га
		застроенность, не более	тропиночно-прогулочная сеть с площадками отдыха, не более	озелененность, не менее	
Общего пользования с высокими и средними рекреационными нагрузками Р-1	Парковый. Малые архитектурные формы, объекты озеленения и рекреационной инфраструктуры	1*	34*	65*	до 100
Общего пользования с низкими рекреационными нагрузками Р-2	Лугопарковый Оборудование малыми архитектурными формами и рекреационными устройствами,	1	4	95	25-50

	обустройство экологических троп, смотровых вышек и площадок, площадок для организации мест кратковременного отдыха				
--	--	--	--	--	--

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

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

Показатели освоения зон кратковременной рекреации у воды устанавливаются в соответствии со специальными проектами.

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

10.5. Регламенты функционального использования территорий в ландшафтных зонах специального назначения

Регламент функциональный.

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

Л-1 – озеленение специального назначения.

Л-3 – прочее озеленение.

Озелененные территории специального назначения предназначены для выполнения преимущественно санитарно-гигиенических, инженерно-технических или других функций.

В целях достижения норматива озелененности застроенной части населенного пункта не менее 40% процент озелененности ландшафтной функциональной зоны специального назначения должен составлять не менее 65 процентов.

В категорию озелененных территорий специального назначения отнесены озелененные территории в границах санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, инженерных коммуникаций, минимальных расстояний от кладбищ.

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

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

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

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

В случае установления расчетной СЗЗ или ее ликвидации в связи с выносом производственных, инженерных, либо транспортных объектов, возможно изменение функционального назначения территорий на рекреационные общего пользования. При изменении функционального зонирования на рассматриваемые территории будет распространяться регламенты, установленные для рекреационных функциональных зон.

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

Параметры использования.

Соотношение видов использования территории.

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

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

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

11. Регулируемые (планировочные) зоны

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

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

Охраны окружающей среды – территория, в границах которой устанавливается специальный (особый) режим хозяйственной и иной деятельности на основании санитарно-гигиенических и природоохранных требований законодательства по охране окружающей среды и рациональному

использованию природных ресурсов, санитарно-эпидемиологическому благополучию населения с целью охраны природных комплексов (экосистем) и человека;

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

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

Территории перспективного освоения (ПО) – территории, освоение которых предусмотрено за расчетный срок. Освоение данных территорий на расчетный срок возможно только при соответствующем обосновании необходимости освоения данных территорий.

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

Типология регулируемых (планировочных) зон:

ВИД ЗОНЫ	ТИП ЗОНЫ
ОХРАНЫ И ЗАЩИТЫ ТРАНСПОРТНЫХ И ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ И КОММУНИКАЦИЙ	–
ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	–
НЕБЛАГОПРИЯТНЫХ УСЛОВИЙ СТРОИТЕЛЬСТВА	–
ИЗМЕНЕНИЯ ТИПОВ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ (ИТ)	ЖИЛАЯ МНОГОКВАРТИРНАЯ ЗАСТРОЙКА (ИТ Ж-1)
ТЕРРИТОРИИ ПЕРСПЕКТИВНОГО ОСВОЕНИЯ (ПО)	ЖИЛАЯ УСАДЕБНАЯ ЗАСТРОЙКА (ПО Ж-2)
	ОБЩЕСТВЕННАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ЗАСТРОЙКА (ПО О-2)

11.1. Экологические регламенты

Основными градостроительными планировочными ограничениями освоения территории населенного пункта являются:

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

Природные территории, подлежащие специальной охране.

К природным территориям, подлежащим специальной охране, в границах городской черты и в границах стратегического плана относятся:

- водоохранные зоны и прибрежные полосы рек и водоемов;
- зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения;

парки, скверы;
рекреационно-оздоровительные и защитные леса.

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

Водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов.

Для предотвращения загрязнения, засорения и истощения водных объектов на территориях, прилегающих к водным объектам в границах г.п.Коханова установлены прибрежные полосы и водоохранные зоны. Для водных объектов Толочинского района РУП «ЦНИИКИВР» разработан «Проект водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов Толочинского района Витебской области с учетом требований Водного кодекса Республики Беларусь». Проект утвержден решением Толочинского районного исполнительного комитета №802 от 18.12.2020.

Осуществление хозяйственной и иной деятельности в водоохраных зонах и прибрежных полосах водных объектов регулируется Водным Кодексом Республики Беларусь.

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения централизованных систем питьевого водоснабжения.

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

Организация ЗСО, их проектирование и эксплуатация, установление границ, входящих в них территорий (поясов и зон) и режимов охраны вод, определение комплекса санитарно-охранных и экологических мероприятий, в том числе ограничений и запретов на различные виды деятельности в пределах

каждого пояса, регламентируются Законом Республики Беларусь «О питьевом водоснабжении», Водным Кодексом Республики Беларусь, санитарными и

строительными нормами и правилами, утверждаемыми в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

Рекреационно-оздоровительные и защитные леса.

Земли лесного фонда в границах стратегического плана представлены в том числе и рекреационно-оздоровительными лесами. Осуществление хозяйственной деятельности в лесах регулируется проектами лесоустройства. На территории стратегического плана действуют проект лесоустройства ГЛХУ «Толочинский лесхоз».

Ведение хозяйственной, рекреационной и иной деятельности необходимо осуществлять в соответствии с требованиями, установленными Лесным Кодексом Республики Беларусь с соблюдением установленного режима лесопользования в зависимости от категории лесов, иных актов законодательства об использовании, охране, защите и воспроизводстве лесов.

Парки и скверы.

Проектом предусматривается выделение всех озелененных территорий общего пользования в отдельную функциональную зону – рекреационную.

Осуществление хозяйственной и иной деятельности в границах скверов регулируется Законом Республики Беларусь «О растительном мире».

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения включают:

санитарно-защитные зоны (далее – СЗЗ) от производственных и коммунально-складских, сельскохозяйственных объектов;

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

СЗЗ, охранные зоны (далее – ОЗ), минимальные расстояния от объектов инженерной инфраструктуры;

минимальные расстояния от мест погребения до границ жилой застройки;

СЗЗ от производственных, коммунально-складских, сельскохозяйственных объектов.

Санитарно-гигиенические планировочные ограничения установлены в соответствии с требованиями постановления Совета Министров Республики Беларусь от 11 декабря 2019г. №847 «Об утверждении специфических санитарно-эпидемиологических требований» (далее – СЭТ) и другими техническими нормативными правовыми актами в области градостроительного планирования, архитектуры и строительства.

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

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

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

Размер минимального расстояния между создаваемым местом погребения и границей жилой застройки, садоводческого товарищества, дачного кооператива, зоны отдыха, относящейся к природным территориям, подлежащим специальной охране, устанавливается в соответствии с требованиями Закона Республики Беларусь от 12.11.2001 №55-3 (ред. от 04.01.2021) «О погребении и похоронном деле». В пределах минимальных

расстояний, в том числе для действующих мест погребения, запрещается возведение жилых домов, общественных зданий и сооружений.

Контуры залегания полезных ископаемых.

На территории г.п.Коханова месторождения полезных ископаемых отсутствуют. В границах территории стратегического плана зарегистрировано 23 месторождений торфа.

При освоении территории месторождений следует руководствоваться требованиями, изложенными в статье 66 Кодекса Республики Беларусь о недрах, которые допускают застройку площадей залегания полезных ископаемых при условии обеспечения наиболее полного извлечения запасов полезных ископаемых, а также определяют необходимость предусмотреть в проектах и при строительстве объектов строительные, горнотехнические и иные мероприятия, обеспечивающие рациональное использование и охрану недр.

11.2. Зона изменения типов функционального использования территории

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

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

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

В Генеральном плане в пределах перспективной городской черты выделены следующие типы изменения типов функционального использования территории:

ИТ Ж-1 – жилая многоквартирная застройка.

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

11.3. Территории перспективного освоения

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

ПО Ж-2 – жилая усадебная застройка;

ПО О-2 – общественная специализированная застройка.

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

Освоение территорий перспективного развития на расчетный срок возможно только при соответствующем обосновании необходимости освоения, разработке архитектурно-планировочной концепции на трансформируемую территорию, а также прилегающие к ней территории с целью комплексного решения вопросов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, планировочной организации и функционального зонирования.

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

11.4. Регламент по предупреждению чрезвычайных ситуаций

Регламент «По предупреждению чрезвычайных ситуаций» (далее – регламент) направлен на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, сохранение здоровья людей, снижение размеров вреда, причиненного окружающей среде, и материального ущерба в случае возникновения чрезвычайных ситуаций.

Регламент разработаны с учетом требований нормативных правовых актов в области защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, пожарной, промышленной, ядерной и радиационной безопасности и гражданской обороны.

Регламент определяется с учетом возникновения возможных чрезвычайных ситуаций, наличием сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций на проектируемой территории. Требования регламента распространяется на размещение объектов и функциональное зонирование и на обеспечение противопожарной защиты территории (Таблица 4).

Таблица 4. Регламент «Мероприятия по предупреждению ЧС»

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

Требования регламента	Основание (требование) НПА,ТНПА, СН, СП	Ограничения и требования регламента
	2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009	
учитывать требования по нормированию расстояний от границ застройки в населенных пунктах до границ лесных массивов и до участков открытого залегания торфа	п.4.3.1.3 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»	от границ застройки в городского поселка: участков разработки или открытого залегания торфа не менее 100 м; лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 50 м; лесного массива лиственных пород не менее 20 м. от границ усадебной жилой застройки до границ: участков разработки или открытого залегания торфа не менее 50м; лесного массива хвойных и смешанных пород не менее 25 м; лесного массива лиственных пород не менее 15 м.
учитывать требования по обеспечению проездов и подъездов для пожарной аварийно-спасательной техники и специальной пожарной аварийно-спасательной техникой к зданиям в населенных пунктах	п. 3.4.5. Технического регламента «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ), утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1748 от 31.12.2009	Согласно требованиям СН 2.02.05- 2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»

РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Показатели	Единица изм.	Совр. сост. на 01.01.2023 г.	По генплану	
			1 этап (2035 г.)	2 этап (2040 г.)
1. НАСЕЛЕНИЕ				
Численность населения	тыс.чел.	3,8	3,7	3,7
Плотность населения	чел/га	13,3	12,4	12,4
2. ТЕРРИТОРИИ				
гп. Коханово	га	286,32	298,74	298,74
Присоединяемые территории	га	-	12,42	12,42
Площадь территории, в том числе по функциональным зонам:	га/%	286,32/ 100	298,74/ 100	298,74/ 100
Жилая, в том числе	га/%	130,99/ 45,47	144,38/ 48,33	155,88/ 52,18
многоквартирная	га/%	16,35/ 5,71	16,35/ 5,47	16,35/ 5,47
усадебная	га/%	114,64/ 40,04	128,03/42 ,86	139,5/ 46,70
Общественно-деловая	га/%	23,33/ 8,15	24,56/ 8,22	24,56/ 8,22
Производственная, в том числе	га/%	4,83/1,69	6,37/2,13	6,37/2,13
мест погребения	га/%	3,98/1,39	5,73/1,92	5,73/1,92
Рекреационная	га/%	0,26/ 0,09	17,78/ 5,95	32,60/ 10,91
Ландшафтная специального назначения, в том числе:	га/%	81,18/ 28,35	61,87/ 20,72	40,8/ 13,67
прочее озеленение	га/%	68,47/ 23,91	48,12/16, 11	27,05/ 9,05
Транспортной инфраструктуры	га/%	26,56/ 9,28	35,35/ 11,83	35,35/ 11,83
Инженерной инфраструктуры	га/%	0,59/0,21	0,59/0,20	0,82/0,27
Сельскохозяйственная, в том числе:	га/%	16,22/5,66	5,48/1,83	-
садово-огородных участков	га/%	16,22/5,66	3,19/1,07	-
Специального назначения	га/%	-	-	-
Прочие территории, в том числе:	га/%	2,36/0,82	2,36/0,79	2,36/0,79
водные поверхности	га/%	2,36/0,82	2,36/0,79	2,36/0,79
Общая территория в расчете на одного жителя	м ² /чел.	753,5	807,4	807,4
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
Общее количество жилищного фонда, в том числе:	тыс.м ²	138,0	148,1	157,5
	тыс.кв-р (домов)	2,2	2,28	2,35
многоквартирного типа	тыс.м ² / тыс квартир	80,8/ 1,2	80,8/ 1,2	80,8/ 1,2
усадебного типа	тыс.м ² /тыс. домов	57,2/ 1,0	67,3/ 1,08	76,7/ 1,15

Показатели	Единица изм.	Совр. сост. на 01.01.2023 г.	По генплану	
			1 этап (2035 г.)	2 этап (2040 г.)
Объемы нового жилищного строительства	тыс.м ² / тыс. домов	-	10,1/ 0,08	9,4/ 0,07
Жилищный фонд, подлежащий сносу	тыс.м ² / тыс. домов	-	-	-
Средняя жилищная обеспеченность населения	м ² общ.пл./ чел	36,8	39,8	42,5
4. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Учреждения дошкольного образования	мест	377	377	377
	мест/ тыс.жит	101	101	102
Учреждения общего среднего образования	мест	1500	1500	1500
	мест/ тыс.жит	400	403	404
Больница	мест/ тыс. жит.	400	403	404
	коек	130	130	130
Поликлиника	пос. в смену	300	300	300
	пос. в смену/ тыс. жит.	80	81	81
Торговые объекты	тыс.м ²	2028	2428	2428
	м ² /тыс.жит.	541	653	654
Объекты общественного питания	мест	9	80	80
	мест/ тыс.жит	2	22	22
Объекты бытового обслуживания	объект	3	6	6
	объект/ тыс. жит.	1	2	2
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Протяженность уличной сети	км	5,29	6,62	7,43
Протяженность главных улиц сельских населенных пунктов	км	2,68	3,48	3,48
Плотность главных улиц сельских населенных пунктов	км/кв. км.	0,94	1,17	1,17
Протяженность линий общественного транспорта, в том числе:	км	5,29	6,09	6,09
Плотность линий общественного транспорта, в том числе:	км/кв.км	1,85	2,04	2,04
Мосты, путепроводы, многоуровневые развязки	ед.	1	1	1
6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
Потребление электроэнергии, в том числе:	млн. кВт ч./ год	13,25	14,52	15,89

Показатели	Единица изм.	Совр. сост. на 01.01.2023 г.	По генплану	
			1 этап (2035 г.)	2 этап (2040 г.)
на коммунально-бытовые цели	млн. кВт ч./ год	2,44	2,60	2,78
Потребление электроэнергии с учетом нужд теплоснабжения и пищеприготовления	млн. кВт ч./ год	13,25	18,20	22,85
Потребление природного газа, в том числе:	млн. куб. м /год	0,93	2,08	2,27
на коммунально-бытовые цели	млн. куб. м /год	0,68	1,76	1,94
Потребление природного газа при использовании электроэнергии на нужды теплоснабжения и пищеприготовления	млн. куб. м /год	0,93	1,21	1,22
Емкость телефонной сети	тыс. номеров	2,44	2,53	2,60
Потребление тепла, в том числе:	МВт	9,62	9,77	9,77
на коммунально-бытовые цели	МВт	9,62	9,77	9,77
Водопотребление, в том числе:	тыс. куб. м/ сутки	0,57	0,60	0,63
на питьевые цели (население)	тыс. куб. м/ сутки	0,56	0,59	0,62
Объем бытовых сточных вод, в том числе:	тыс. куб. м/ сутки	0,40	0,52	0,62
от населения	тыс. куб. м/ сутки	0,39	0,51	0,61
Количество твердых коммунальных отходов	тыс. т /год	1,04	1,22	1,22
Территория, требующая инженерной подготовки, га	га	-	-	-
7.ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ				
Площадь СЗЗ*	га	27,50	29,87	29,87
Площадь ООПТ и их зон охраны	га	-	-	-
8.МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС				
Потенциально опасные объекты, в том числе:	ед.	-	-	-
взрыво-пожароопасные объекты	ед.	-	-	-
химически опасные объекты	ед.	-	-	-
радиационно-опасные объекты	ед.	-	-	-
Пожарные депо	ед.	-	-	-
Средства оповещения	ед.	1	4	4
* приведена общая площадь территории в границах СЗЗ и санитарных разрывов без учета площади объектов, для которых они установлены				